

Verträglichkeitsgutachten

für die Erweiterung

Nahversorgungsstandort Berliner Straße

in der Stadt Werder (Havel)



30. September 2024

Vorhabenträger:

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
An der Anhalter Bahn 4, 14979 Großbeeren
Tel. +49 33701-23-0
www.lidl.de

Frau Barfknecht / Herr Walter

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-Johns

Projektnummer: Werder V300924-02

Datenstand: Januar/März 2021; er-
gänzt Juli 2023 / September 2024

© Consilium 2024 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	5
Teil A: Planvorhaben	8
2. Räumliche und funktionale Einordnung des Standortes	9
2.1 Lage im Raum	9
2.2 Integrierte Nahversorgungslage gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023	10
3. Planungskonzept	12
3.1 Planvorhaben Ensemble	12
3.2 Verkehrliche Erschließung	13
3.3 Verkaufsflächen	13
3.4 Untersuchungsrelevante Sortimente	14
Teil B: Wirtschaftliche & Sozioökonomische Analyse (Nahrungs- und Genussmittel)	16
4. Wirtschaftliche Kenndaten	17
4.1 Nachfrage und Kaufkraft	17
4.2 Leistungsdaten Bestandsbetriebe: Verkaufsflächen, Umsätze	18
4.3 Handelszentralität	21
4.4 Kaufkraftbindung	22
4.5 Bevölkerungsentwicklung 2035	23
5. Einzugsgebiet	25
6. Umsatzzugewinn	27
6.1 Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität	27
6.2 Gesamtumsatz	29
6.3 Umverteilungswirksamer Umsatz	31
Teil C: Räumliche & Städtebauliche Wechselwirkungen	32
7. Rechtlicher Prüfauftrag	33
7.1 Kriterien für großflächige Einzelhandelsbetriebe	33
7.2 Schwere der Auswirkungen: Zentrale Versorgungsbereiche	34
7.3 Schwere der Auswirkungen: Verbrauchernahe Versorgung	35
7.4 Landesplanung und Raumordnung	36
8. Wechselwirkungen	37
8.1 Zentrale Versorgungsbereiche	38
8.2 Städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen	46
8.3 Weitere Kernstadt & Weitere Ortsteile	49
9. Vereinbarkeit mit Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel)	50
10. Vereinbarkeit mit Raumordnung	52
10.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	52
10.2 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	56
11. Empfehlungen für die bauleitplanerische Umsetzung	58
Teil D: Zusammenfassung	63
12. Planungsrechtliche Zulässigkeit	64
12.1 Versorgungsfunktion	64
12.2 Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen	65
12.3 Vereinbarkeit mit EZK 2023 und Raumordnung	67
Teil E: Anhang	69

13. Sortimentsliste Stadt Werder (Havel): „Werderaner Sortimentsliste“ 2023	70
14. Planungskonzept (Grafen & Kisser, 20.12.2023)	71
15. Abbildungsverzeichnis.....	72
16. Glossar	73

2. Entwurf 2. Lesung

1. AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK

Planvorhaben: Der bestehende Einzelhandelsstandort in der Berliner Straße 88 / Ecke Kugelweg umfasst aktuell einen nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt mit Bäcker in seinem Eingangsbereich. Der Lebensmittelmarkt wird mittlerweile den Anforderungen der Kunden sowie den Anforderungen an zeitgerechte Betriebskonzepte nicht mehr gerecht, soll daher abgerissen, durch einen Neubau mit modernem zukunftsfähigem Konzept am selben Standort ersetzt und in diesem Zusammenhang auf rund 1.460 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Der bestehende Bäcker wird an der Berliner Straße auf rund 70 m² Verkaufsfläche als eingeschossige Grenzbebauung **mit Anschluss an die Nachbarbebauung** vorgesehen. Für dieses künftige Ensemble werden das angrenzende freigemachte Grundstück Berliner Straße 89 sowie die nordöstlich angrenzende Brachfläche am Kugelweg einbezogen.

Für den Standort liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Planungsrechtlich ist das Gebiet daher nach § 34 **Baugesetzbuch** (BauGB) einzuordnen. **Mit der für den Lebensmittelmarkt geplanten Verkaufsfächenerweiterung ist der Einzelhandelsbetrieb künftig dem großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzurechnen und im Rahmen des § 34 BauGB nicht mehr umsetzbar.** Für die Umsetzung des Planvorhabens soll die planungsrechtliche Grundlage mit der Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Aufgabenstellung: Der geplante Lebensmittelmarkt ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzustufen. Für dieses ist als Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren die Vereinbarkeit des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und hierbei insbesondere die Verträglichkeit bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Werder (Havel) selbst und in den Nachbargemeinden/-städten zu überprüfen.

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

- Für das Planvorhaben ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob mit dem **geplanten großflächigen Lebensmittel-Discounter und nicht-großflächigen Bäcker** negative städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für zentrale Versorgungsbereiche oder städtebaulich integrierte Standorte der verbrauchernahen Versorgung verbunden sein werden.
- Dies erfolgt für die untersuchungsrelevanten Warengruppe „**Nahrungs- und Genussmittel**“ anhand einer Modellrechnung, mit der die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Veränderungen für die Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum **mit dem Markteintritt des Planvorhabens** prognostiziert und nachvollzogen werden.
- Anschließend werden die aus den Wechselwirkungen resultierenden städtebaulichen Auswirkungen **für jeden einzelnen** zentralen Versorgungsbereich und städtebaulich integrierten Standort der verbrauchernahen Versorgung analysiert und bewertet.
- **Mit dem Gutachten werden zusätzlich auch die weiteren vorhabenrelevanten Einzelhandelslagen des Untersuchungsraumes betrachtet, um nicht nur die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Standorte der verbrauchernahen Versorgung**

darzulegen, sondern auch eine Gesamtschau für die Gesamtanzahl der relevanten Einzelhandelsstandorte zu ermöglichen.

- In diese Bewertung fließt für jeden einzelnen Standort die quantitative Angebotsausstattung in dieser Warengruppe ein, die insbesondere durch seinen warengruppenspezifischen Angebots- und Verkaufsflächenumfang, die von ihm bereitgehaltene Sortimentsbreite und -tiefe sowie durch seine Betriebstypenzusammensetzung bestimmt werden. Ebenfalls berücksichtigt wird seine Standortqualität, sowohl hinsichtlich der qualitativen Angebotsstruktur, der Markt-/Wettbewerbsfähigkeit der betrieblichen Flächenkonzepte, der Betriebsführung (Warenpräsentation, Warenbestückung, inneres Erscheinungsbild, Modernisierungsstand etc.) und Synergien mit umliegenden Anbietern als auch hinsichtlich seiner verkehrlichen Anbindung, Stellplatzversorgung, seines äußeren baulichen und werblichen Erscheinungsbildes sowie der Aufenthaltsqualität des Standortes. In der Zusammenschau mit seinem ebenso bewerteten Wettbewerbsumfeld wird die aktuelle Versorgungsfunktion des Standortes und seine Versorgungsreichweite bestimmt und die Umsatzleistung seiner Bestandsbetriebe ermittelt.
- Mit Blick auf die Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen erfolgt eine Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.
- Die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird auch durch das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 mitbestimmt, dessen Ziele für die in seinem Zentrenkonzept bestimmten zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Standorte der Nahversorgung ebenso wie die für den Standort des Planvorhabens zugewiesene Nahversorgungsaufgabe und eingeräumten Entwicklungsspielräume analysiert und bewertet werden.
- Den rechtlichen Anforderungen entsprechend wird stets der für das Planvorhaben ungünstigste Fall zugrunde gelegt (Worst-Case-Bewertung).
- Betrachtungszeitraum der Modellrechnung und städtebaulichen Bewertung ist das Eröffnungsjahr, in dem das Planvorhaben voraussichtlich in den Markt eintritt und damit seine Wechselwirkungen einsetzen werden. Für den Markteintritt wird das Jahr 2025/2026 zugrunde gelegt.

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

- einer flächendeckenden Bestandserhebung der Betriebsstätten mit nahversorgungsrelevanten Angeboten in der Stadt Werder (Havel) durch persönliche Inaugenscheinnahme. Sie umfasst die betrieblichen Verkaufsflächen, differenziert nach Haupt- und Randsortiment sowie nach Warengruppen. Letztmalige Fortschreibung im September 2024. Der Verkaufsflächendefinition liegen die Abgrenzungskriterien gemäß aktueller Rechtsprechung zugrunde (v.a. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04; zuletzt ergänzt um BVerwG, Beschluss vom 16.07.2019 - 4 B 9.19).
- branchen- und betriebsformentypischen Leistungskennziffern und standortbezogenen Wirtschaftsdaten auf Basis einschlägiger, seriöser Datenquellen, insbesondere EHI-Handelsdaten des EHI Retail-Institutes, GfK-Marktdaten der Gesellschaft für Konsumforschung, Hahn Retail Real Estate Report, Veröffentlichungen der Branchenverbände, Industrie- und Handelskammer, Handelsverband Deutschland.
- sozioökonomischen Gesamtrahmendaten, insbesondere Einwohnermeldeamt Stadt Werder (Havel), Integriertes Stadtentwicklungskonzept Werder (Havel) 2035, ifo-Konjunkturprognosen und

ifo-Konjunktur-Perspektiven des Institutes für Wirtschaftsforschung, destatis des Statistischen Bundesamtes, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

- Direktinformationen der vor Ort und im Wettbewerbsumfeld ansässigen Betriebe.
- Erfahrungswerten und der Marktkenntnis der CONSILIUM, gestützt durch das CONSILIUM-Reseach 1999-2024 mit stetig aktualisierten Datenbanken.

sowie auf den nachfolgenden Unterlagen

- Lageplan vom 20.12.2023 (Architekturbüro Grafen&Kisser)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Juli 2019
- Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, Entwurf Oktober 2021
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werder (Havel), Januar 2023
- Flächennutzungsplan der Stadt Werder (Havel), wirksam seit Dezember 2008, in der Fassung der 7. Änderung (02/2020)

**TEIL A:
PLANVORHABEN**

2. Entwurf 2. Lesung

2. RÄUMLICHE UND FUNKTIONALE EINORDNUNG DES STANDORTES

2.1 LAGE IM RAUM

Der Standort des Planvorhabens liegt in der Stadt Werder (Havel) im östlichen Stadtgebiet unmittelbar an der Bundesstraße B1 / Ecke Kugelweg.

Die am Standort bereits bestehende Baustruktur wird durch einen eingeschossigen Einzelbaukörper, in dem ein Lebensmittelmarkt (Lidl) mit Bäcker im Eingangsbereich die aktuelle Nutzung bilden, und eine Stellplatzanlage im straßenzugewendeten Grundstücksbereich geprägt.

Das in der Berliner Straße angrenzende und mittlerweile freigeräumte Grundstück sowie die im Kugelweg angrenzende Brachfläche werden künftig in das Planvorhaben integriert.

Mit seiner Lage inmitten des Siedlungsgebietes und umgeben von Wohnnutzung übernimmt dieser Standort eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für den umgebenden Nahbereich Werder-Ost.

Auf der ihm gegenüberliegenden Straßenseite der Berliner Straße hat sich ein weiterer Nahversorgungsstandort etabliert (Netto Marken-Discount, Bäcker, Getränkemarkt). Das weitere Umfeld wird durch Wohnnutzungen im Kugelweg sowie Mischnutzungen entlang der Berliner Straße aus Wohnen, Büro und Gewerbe geprägt.

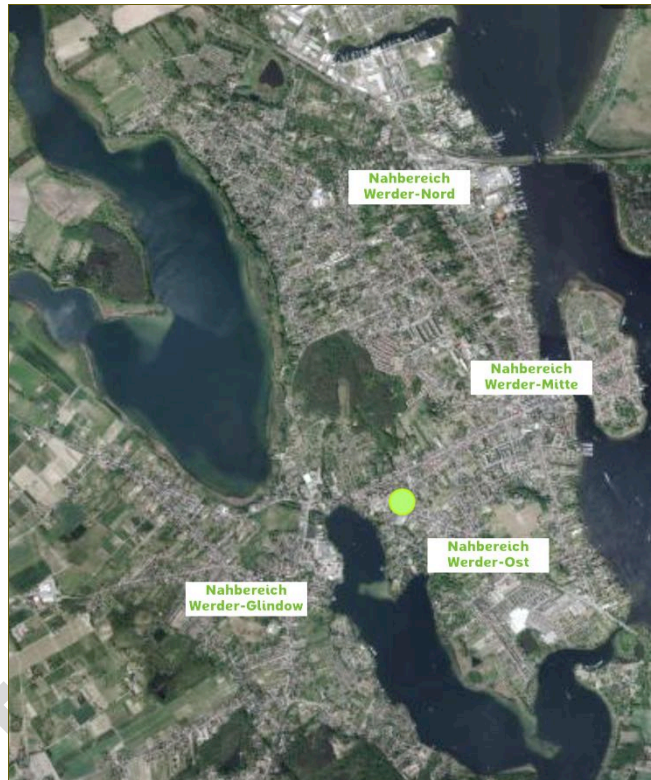


Abbildung 1: Makrolage Planvorhaben
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende

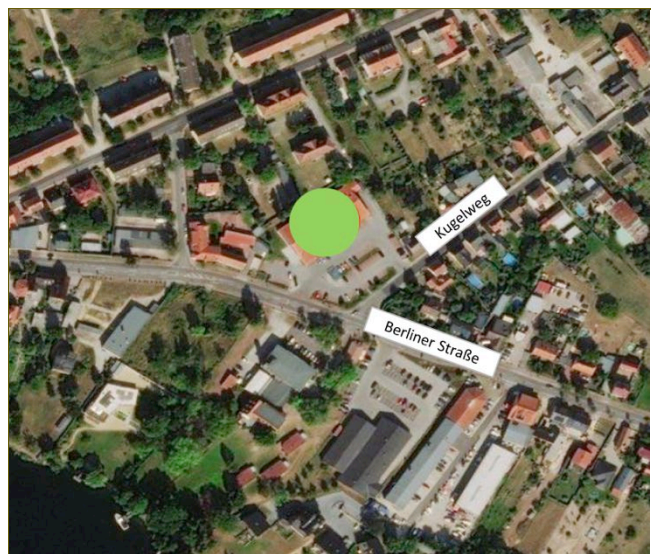


Abbildung 2: Mikrolage Planvorhaben
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende

2.2 INTEGRIERTE NAHVERSORGUNGS-LAGE GEMÄß EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 2023

EZK 2023: Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) vom 15.06.2023 (Beschluss-Nr. 801/23) wurden das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) (Stand Januar 2023) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Integrierte Nahversorgungslage: Mit dem künftigen Standort- und Zentrensystem des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 wird der Standort des Planvorhabens als integrierte Nahversorgungslage Berliner Straße 88 bestimmt (Seiten 64 und 77).

Die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 ausgewiesenen städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen (Seiten 64 und 76f.)

- dienen der möglichst flächendeckenden wohnortnahen Nahversorgung im Stadtgebiet von Werder (Havel) in funktionaler Ergänzung zu den mit dem EZK 2023 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen.
- zeichnen sich durch eine wohngebietsintegrierte Lage aus.
- beschränken sich in ihrer Funktion auf die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln.
- übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen und unterscheiden sich diesbezüglich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmarktstandorten.
- sind als Solitärstandort von Lebensmittelmärkten ausgebildet, ergänzt durch Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Fleischer).
- können durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und/oder Dienstleister ergänzt werden, soweit diese ausschließlich auf die unmittelbare Nahversorgungsfunktion abzielen und sie die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes nicht wesentlich erhöhen.
- weisen in den Lebensmittelmärkten einen Verkaufsflächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente von nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche auf.
- sind in ihrer Verkaufsflächendimensionierung auf das eigenständige Nahversorgungspotenzial abgestimmt.
- sind mit ihrer städtebaulich integrierten Lage auch für nicht-mobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen.

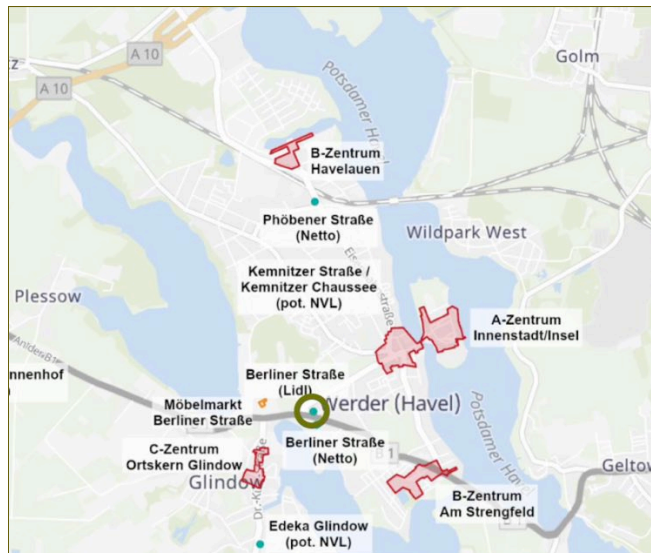


Abbildung 3: Standort- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel)
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel), Januar 2023, Seite 62 (Auszug)

Der Standort des Planvorhabens ist nach diesem Kriterienkatalog und mit der darauf aufbauenden Aufnahme in das Standort- und Zentrensystem des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 als städtebaulich integriert einzuordnen.

Versorgungsauftrag: Die städtebaulich integrierte Nahversorgungslage Berliner Straße 88 (Standort des Planvorhabens) befindet sich an der Berliner Straße zwischen dem A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, dem B-Zentrum „Am Strengfeld“ und dem C-Zentrum „Ortskern Glindow“. Ihr wird mit dem EZK 2023 die Aufgabe zugewiesen, ergänzend zu diesen drei zentralen Versorgungsbereichen die Nahversorgung zu übernehmen (Seite 77).

Erhalt & Entwicklung: Mit der Aufnahme in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 wird die funktionale Bedeutung der städtebaulich integrierten Nahversorgungslage für die Grundversorgung bestimmt und zugleich die Zielstellung definiert, ihre Nahversorgungsfunktion dauerhaft zu erhalten (Seite 76).

Auch ist die städtebaulich integrierte Nahversorgungslage im Rahmen der ihr mit dem EZK 2023 zugewiesenen Funktion zu entwickeln. Für die Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ wird hierfür eine künftige Erweiterung ihres Lebensmittelmarktes auf 1.460 m² Verkaufsfläche sowie ein Nutzungsmix aus Lebensmittelmarkt und Bäcker zugrunde gelegt (EZK 2023, Seite 77). Die mit dem Planvorhaben vorgesehene Erweiterung ist damit vereinbar mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 sowie mit seinem künftigen Standort- und Zentrensystem.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 PLANVORHABEN ENSEMBLE

Ensemble: Der gegenwärtige Bestandsbaukörper wird nach dem Planungskonzept (Grafen&Kisser, 20.12.2023) einem Neubau weichen, wobei eine Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt auf rund 1.460 m² Verkaufsfläche und für den Nebenbetrieb (Bäcker) auf rund 70 m² Verkaufsfläche vorgesehen wird. Damit wird die aktuelle Nutzung von Lebensmittelmarkt mit Bäcker mit dem Planvorhaben weiter fortgeschrieben.



Abbildung 4: Planvorhaben (Auszug)
Quelle: Grafen&Kisser, Stand 20.12.2023

Der geplante Neubau wird die gegenwärtige Lage des Bestandsbaukörpers an der westlichen Grundstücksgrenze aufnehmen und in den rückwärtigen Bereich auf die neu hinzutretenden Grundstücksteile erweitert. In seiner Höhenentwicklung wird er eingeschossig ausgebildet und etwas niedriger ausfallen als der aktuelle Bestand (6,5 Meter statt 8,1 Meter).

Für die Berliner Straße und den Kugelweg wird erstmalig wieder eine durchgängige straßenbegleitende Raumkante geschaffen. In der Berliner Straße wird die mit der Grenzbebauung bislang endende Bebauung und Raumkante nunmehr durch **den geplanten** Bäckerpavillon fortgesetzt und im weiteren Verlauf Richtung Kugelweg durch eine Baumreihe mit dichter Unterpflanzung durch Sträucher und Heister formuliert, die in den Kugelweg hineingeführt wird und damit die Ecksituation sowie die beiden Straßenräume künftig stärker räumlich einfassen wird.

Die Anschlüsse zur benachbarten Bebauung werden durch grüne Übergangsräume formuliert, die für Anpflanzungen vorgesehen werden und damit nicht nur dem Naturhaushalt dienen, sondern auch nachbarschützend wirken.

3.2 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Erschließung Kundenverkehr: Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets für den Kundenverkehr erfolgt für den Bestand aktuell vorrangig über die Ein-/Ausfahrt Berliner Straße und über eine zweite Ein-/Ausfahrt über den Kugelweg an die Berliner Straße, die jedoch durch den Kundenverkehr aufgrund der Einbahnstraßenregelung des Kugelweges deutlich untergeordnet frequentiert wird. Mit dem Planungskonzept (Grafen&Kisser, 20.12.2023) wird diese Erschließung dem Grunde nach fortgeschrieben, **allerdings mit der künftige Einschränkung, dass nur noch ein Rechtsausfahren in die Berliner Straße erlaubt sein wird (statt der gegenwärtige Rechts- und Linksausfahrt).**

Erschließung Anlieferung: Die Anlieferung beider Betriebe erfolgt im Bestand über die Ein-/Ausfahrt der Berliner Straße. Dies wird mit dem Planungskonzept für die Zukunft fortgeschrieben (Grafen&Kisser, 20.12.2023), **wobei die künftige Einschränkung auch für den Anlieferverkehr gilt, dass nur noch ein Rechtsausfahren in die Berliner Straße erlaubt sein wird (statt der gegenwärtige Rechts- und Linksausfahrt).** Für den Kugelweg sind daher weiterhin keine Anlieferverkehre zu erwarten.

Ruhender Verkehr: Der Standort ist bereits im Bestand mit einer umfassenden Stellplatzanlage ausgestattet, die im Rahmen der Neuplanung umfassend umstrukturiert wird. Künftig wird der Standort mit ca. 100 Stellplätzen ausgestattet sein, davon auch behindertengerechte Parkplätze und vier Eltern-Kind-Parkplätze. Die Stellplatzanlage nimmt neben den Stellplätzen für den Kundenverkehr auch den Bedarf für die Mitarbeiter der beiden im Ensemble gelegenen Betriebe auf, **die am Kugelweg gelegen sein werden.** Für die **wahrzunehmende** Nahversorgungsfunktion ist die Stellplatzanlage für die künftige Kundenfrequenz ausreichend bemessen.

Die ebenerdigen Stellplatzflächen sind ohne Höhenversprung und damit barrierefrei ausgebildet.

3.3 VERKAUFSFLÄCHEN

Definition: Die 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, abwägt und abpackt. Hinzu treten Aufstellfläche für Einkaufswagen und vom Kunden begehbbare 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: Auf Grundlage rechtsgültiger Baugenehmigungen wurde ein nicht-großflächiger Lebensmittelmarkt mit Bäcker mit einer Verkaufsfläche von rund 800 m² (Verkauf, Kassenzone, Schleuse Eingang/Ausgang etc.) genehmigt.

Lebensmittelmarkt (inkl. Bäcker)	Verkaufsfläche
Bestand	ca. 800 m ²
Planung Lebensmittelmarkt	ca. 1.460 m ²
Planung Bäcker	ca. 70 m ²
Verkaufsfläche Zuwachs	ca. 730 m²

Abbildung 5: Verkaufsflächenerweiterung
Quelle: Planung: Grafen & Kisser, 20.12.2023

Zuwachs Verkaufsfläche: Mit dem Planungskonzept (Grafen & Kisser, 20.12.2023) wird die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes rund 1.460 m² und für den Bäcker rund 70 m² umfassen, so dass die Gesamtverkaufsfläche des Ensembles künftig rund 1.530 m² betragen und damit um rund 730 m² erweitert werden wird.

3.4 UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

Lebensmittelmarkt: Der Angebotsschwerpunkt des Lebensmittelmarktes liegt auf „Nahrungs- und Genussmitteln“, die bei einem Lebensmittel-Discountmarkt des Unternehmens Lidl in der geplanten Größe erfahrungsgemäß ca. 84% der Verkaufsfläche belegen und damit zugleich das Hauptsortiment des Marktes bilden und die Magnetwirkung des Betriebes bestimmen. Die „Nahrungs- und Genussmittel“ sind dem periodischen Bedarf bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Werder 2023 (N) zuzuordnen.

Gepl. Lebensmittelmarkt	Sort.	Anteil VK
Hauptsortiment		
Nahrungs- u. Genussmittel	N	84%
Randsortiment		
Drogeriewaren	N	6%
Tiernahrung	N	1%
Blumen	N	<1%
Zeitung/Zeitschriften	N	<1%
Buch	Z	<1%
Papier-/Schreibwaren	Z	<1%
Bild-/Tonträger	Z	<1%
Bekleidung	Z	<1%
Spielwaren	Z	<1%
Haushaltswaren	Z	<1%
Andere	Z/ NZ	<1%
Gesamt		100%

Abbildung 6: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile
Quelle: Consilium GmbH sowie Angabe Betreiber

Die „Nahrungs- und Genussmittel“ sind als Hauptsortiment angesichts ihrer Dominanz und ihrer damit verbundenen Magnetwirkung für den geplanten Betrieb und damit auch für seine Wechselwirkungen mit anderen Standorten bestimmend und finden daher Eingang in die nachfolgenden Analysen und Bewertungen.

Randsortimente: Das Hauptsortiment des geplanten Betriebes wird durch Randsortimente flankiert, die ihm in Verkaufsflächen- und Umsatzumfang

deutlich untergeordnet sind, das Angebot abrunden und den Kunden zu Ergänzungs Käufen einladen sollen (Drogeriewaren, Zeitungen/Zeitschriften, Schnittblumen, Heim-/ Kleintiernahrung etc.), selbst jedoch nicht eine Magnetfunktion wie die „Nahrungs- und Genussmittel“ erreichen. Unter den Randsortimenten weisen bei dem geplanten Lebensmittel-Discounter des Unternehmens Lidl in der vorgesehenen Größe die „Drogeriewaren“ erfahrungsgemäß mit 6% den höchsten Verkaufsflächenanteil aller Randsortimente auf, sie fallen aber so gering aus, dass mit der Modellrechnung eine kalkulatorische Nachweisbarkeit von Umverteilungen für andere Standorte nicht möglich ist. Die weiteren Randsortimente nehmen bei dem Lidl-Betriebstypen wie dem geplanten mit maximal 1% und ansonsten weniger als 1% einen noch geringeren Flächenanteil ein, so dass sie ebenfalls einer kalkulatorischen Nachweisführung entzogen sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen können daher für die Randsortimente bereits ohne Modellrechnung mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Von einer Analyse und Bewertung der Randsortimente wird daher in dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten Abstand genommen, auch wenn einige von ihnen nach der Sortimentsliste der Stadt Werder (Havel) 2023 als zentrenrelevant (Z) eingestuft werden.

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente (NZ) gemäß der Sortimentsliste der Stadt Werder (Havel) 2023 bleiben für die Modellbetrachtung grundsätzlich irrelevant, da mit ihnen definitionsgemäß keine negativen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen verbunden sind.

Bäcker: Der mit dem Ensemble ebenfalls geplante Bäcker führt in seiner Sortimentsstruktur nahezu ausschließlich „Nahrungs- und Genussmittel“. Sie finden daher ebenfalls Eingang in die nachfolgenden Analysen und Bewertungen. Randsortimente (wie z.B. Zeitungen) nehmen bei diesem Betriebstyp in der geplanten Größe erfahrungsgemäß mit maximal 1% und ansonsten weniger als 1% einen sehr geringeren Flächenanteil ein, so dass für sie eine kalkulatorische Nachweisbarkeit von Umverteilungen für andere Standorte nicht mehr möglich ist.

**TEIL B:
WIRTSCHAFTLICHE & SOZIOÖKONOMISCHE ANALYSE
(NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL)**

2. Entwurf 2. Lesung

4. WIRTSCHAFTLICHE KENNDATEN

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

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

Abbildung 7: Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Quelle: Consilium GmbH

4.1 NACHFRAGE UND KAUFKRAFT

Bevölkerung: In der Stadt Werder (Havel) sind rund **27.390** Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (Einwohnermeldeamt Werder (Havel), Stand: **Januar 2024**). Die Entwicklung **zu den Vorjahren** weist dabei einen moderaten Einwohneranstieg auf.

Einzelhandelsausgaben: Für die Einwohner ermittelt sich die örtliche Kaufkraft bzw. das Nachfragepotenzial aus den Einzelhandelsausgaben je Einwohner für den Einzelhandel im engeren Sinne¹. Diese Pro-Kopf-Ausgaben liegen für „Nahrungs- und Genussmittel“ für den stationären Handel (ohne Ausgaben für Online- und Versandhandelseinkauf) bei rund **2.610 €** pro Jahr (Quelle: Statistischen Bundesamt Wiesbaden, Gesellschaft für Konsumforschung **2024**, ifo-Konjunkturprognose 2024).

Örtliche Kaufkraft: Die für ganz Deutschland erfassten Einzelhandelsausgaben sind anhand des regionalen Kaufkraftniveaus für den Einzelhandel² zu gewichten. Das Kaufkraftniveau wird auf den Durchschnitt aller Bundesländer (=100) bezogen. Das Kaufkraftniveau über alle Branchen hinweg fällt in der Stadt Werder (Havel) mit **108,5** überdurchschnittlich aus, **zeigt aber gegenüber den Vorjahren eine leicht rückläufige Tendenz (z.B. 2022 mit 110,1).**

Kaufkraft / Nachfrage		
Bereich	Personen	Nachfrage
Einwohner Werder (Havel)	27.390	77,5 Mio. €
Gesamt		77,5 Mio. €

Abbildung 8: Einwohner, Nachfrage
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

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

Nachfragevolumen, Kaufkraft 2024: In der Zusammenschau verfügen die Einwohner der Stadt Werder (Havel) über eine Kaufkraft von rund **77,5** Mio. € für „Nahrungs- und Genussmittel“ im stationären Handel.

Das Nachfragepotenzial wird zusätzlich auch durch die in der Stadt Werder (Havel) Beschäftigten sowie Touristen gespeist. Die hiermit verbundenen Anteile bleiben bei den folgenden Bewertungen jedoch ohne Berücksichtigung.

Touristisches Nachfragepotenzial: Die Stadt Werder (Havel) hat eine bedeutende touristische Anziehungskraft für Übernachtungs- und Tagesgäste, aus der sich ein zusätzliches Nachfragepotenzial für die lokalen Betriebe ergibt. Im Übernachtungstourismus wurden im Jahr 2019 rund 324.600 gewerbliche Übernachtungen und rund 22.880 Übernachtungen in Ferienwohnungen registriert. Im Tagestourismus besuchten rund 3.246.000 Gäste die Stadt Werder (Havel). Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 wird das hieraus entstehende touristische Nachfragepotenzial mit rund 129,9 Mio. € beziffert, von dem rund 47,0 Mio. € auf den Einzelhandel entfallen (EZK 2023, Kapitel 3.3). Der auf die „Nahrungs- und Genussmittel“ entfallende Anteil wird von den Gutachern nicht ausgewiesen, es ist allerdings davon auszugehen, dass nicht unerhebliche Umsätze mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ sowohl mit dem Tagestourismus als auch mit dem Übernachtungstourismus durch Unterwegskäufe, z.B. Convenience-Produkte, Bäcker, Fleischer etc., sowie für die Eigenversorgung in Ferienwohnungen erzielt werden.

Mit dem CONSILIUM-Gutachten wird dieses zusätzliche, zum bevölkerungsbezogenen Nachfragepotenzial hinzutretende, touristische Nachfragepotenzial zunächst für den Zeitpunkt des Markteintritts nicht berücksichtigt. Anderenfalls wären für die Bestandsbetriebe höhere, der touristischen Nachfrage angepasste Umsätze zugrunde zu legen, aus denen wiederum geringere Umverteilungslasten für die Bestandsbetriebe resultieren würden. Auch wäre dem Planvorhaben ein Anteil der touristischen Nachfrage zuzuordnen, so dass sich der vom Planvorhaben ausgehende umverteilungswirksame Umsatz reduzieren würde und sich daraus resultierend auch geringere Umverteilungslasten für die Bestandsbetriebe ergeben würden. Anstelle dessen erfolgt eine Bewertung auf Grundlage des für das Planvorhaben ungünstigeren Szenarios mit dem allein aus der Bevölkerung resultierenden Nachfragepotenzial (Worst-Case).

4.2 LEISTUNGSDATEN BESTANDBSBETRIEBE: VERKAUFSFLÄCHEN, UMSÄTZE

Warengruppenrelevanz: Von den Bestandsbetrieben der Stadt Werder (Havel) werden solche berücksichtigt, die „Nahrungs- und Genussmittel“ als Haupt- oder Randsortiment führen, dargestellt. Die nachfolgenden Verkaufsflächen- und Umsatzdarstellungen beziehen sich ausschließlich auf die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“, nicht jedoch auf die gesamte Verkaufsfläche und den gesamten Umsatz der Betriebe. Warengruppenfremde Verkaufsflächen- oder Umsatzanteile würden die Bewertungsergebnisse abschwächen und sind daher in den nachfolgenden Berechnungen nicht enthalten.

Verkaufsflächen: In der Stadt Werder (Havel) führen aktuell rund **49** Bestandsbetriebe „Nahrungs- und Genussmittel“ als Haupt- oder Randsortiment (Lebensmittelmärkte, SB-Warenhaus, Getränkemärkte, Drogeriemärkte, Bäcker, Fleischer etc.) in einem Umfang von rund **14.220** m² Verkaufsfläche.

Als strukturprägende Bestandsbetriebe mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ sind insbesondere einzuordnen:

- Edeka Neukauf Brandenburger Straße 151 (rund 1.330 m² VK)
- Netto Salling Kemnitzer Straße 123 (rund 780 m² VK)
- Rewe Zum großen Zernsee 3 (rund 1.760 m² VK)
- Norma Zum großen Zernsee 3 (rund 820 m² VK)
- Lidl Berliner Straße/Kugelweg (rund 800 m² VK)
- Netto Marken-Discount Berliner Straße (rund 720 m² VK)
- Rewe Dr.-Külz-Straße 129 (rund 1.070 m² VK)
- Netto Marken-Discount Phöbener Straße 103 (rund 550 m² VK)
- Aldi Apfelweg 4 (rund 1.210 m² VK)
- Kaufland Auf dem Strengfeld 6 (rund 4.750 m² VK)

Bestandsumsatz: Für die Ermittlung des Bestandsumsatzes werden die einschlägigen Flächen- und Leistungskennziffern etablierter Datenanbieter (insbes. EHI-Retail-Institut, Hahn Retail Real Estate Report, Handelsverband Deutschland) und Veröffentlichungen der Handelsunternehmen berücksichtigt. Diese sind auf ganz Deutschland bezogen und repräsentieren damit zunächst einen Durchschnitt, in den beispielweise leistungsstarke Betriebe im kaufkraftstarken Bayern und Baden-Württemberg oder in den Großstädten ebenso einbezogen sind wie leistungsschwache Betriebe in überversorgten Räumen oder sozioökonomisch schwachen Wohnumfeldern. Sie geben eine erste Orientierung,

sind jedoch auf die tatsächlichen Gegebenheiten in Werder (Havel) auszutarieren. In die Umsatzschätzung des CONSILIUM-Gutachtens fließen daher zusätzlich mehrere lokale Kriterien ein, die sowohl erhöhend als auch dämpfend wirken können, wie beispielweise:

- Wettbewerbssituation (Angebotsstruktur, Nähe zu gleichen oder abweichenden Betriebsformaten, Synergien durch ergänzende Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe oder Besuchermagneten am eigenen Standort und im weiteren Standortumfeld, etc.).
- Standortkonfiguration (Stellplatzanlage, Eingangssituation, Zufahrtsituation, Sichtbarkeit etc.).
- Betriebsattraktivität (Baukörper- und Flächenkonzept, Warenpräsentation/Kundenansprache, Sortimentstiefe und -breite etc.).
- Makroökonomischer Gesamtrahmen (Handelszentralität, Kaufkraftbindung etc.).
- Sozioökonomisches Standortumfeld (Einwohnerdichte, Einkommensstruktur etc.).

Bestandsbetriebe			
Standortlagen	Nahrungs- u. Genussmittel		
	Betriebe	Verkaufsfł.	Umsatz
		(in m ²)	(in Mio. €)
<u>Zentrale Versorgungsbereiche</u>			
A-Zentrum Innenstadt/Insel	10	2.390	12,8
B-Zentrum Am Strengfeld	10	5.120	30,9
B-Zentrum Havelauen	7	2.840	11,6
C-Zentrum Ortskern Glindow	3	1.020	7,5
<u>Nahversorgungsanlagen</u>			
Berliner Straße 88 /Kugelweg*	2	700	5,8
Berliner Straße 111	3	1.010	4,3
Phöbener Straße 103	2	390	2,7
Töplitz Dorfplatz	4	310	2,7
<u>Weitere Standorte</u>			
Weiteres Stadtgebiet	8	440	3,1
Gesamt	49	14.220	81,4

* Inkl. Lidl-Bestandsmarkt, Bäcker

Abbildung 9: Bestandsbetriebe Nahrungs- und Genussmittel
 Quelle: Consilium GmbH; aufgerundet auf 5 m² und 0,1 Mio.€; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Stand: September 2024

- Einkaufsgewohnheiten (Pendlerwege, historische Bezüge, emotionale Grenzen, Barrieren durch Bahntrassen, Grünräume, Gewässer, etc.).

Die daraus resultierenden Umsatzschätzungen weichen folglich im Regelfall von den durchschnittlichen Leistungskennziffern ab und können auch deutlich über- oder unterdurchschnittliche Werte erreichen.

In der Zusammenschau all dessen erzielen die Bestandsbetriebe in Werder (Havel) mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ derzeit einen Umsatz von rund 81,4 Mio. €.

Ausschluss überhöhter Bestandsumsätze: Mit dem CONSILIUM-Gutachten sollen die zu erwartenden Wechselwirkungen für das Eröffnungsjahr 2025/26 möglichst realitätsnah abgebildet werden. Die Krisenjahre 2020-2024 stellen jedoch ungewöhnliche Ausnahmejahre dar, mit ebenso außergewöhnlich stark nach oben und unten abweichenden Umsatzwerten und Flächenproduktivitäten quer durch die Einzelhandelslandschaft, so dass sie als Bezugsgröße die Ermittlung der wirtschaftlichen Marktdaten und die darauf aufbauenden Analyseergebnisse verfälschen würden. Mit dem CONSILIUM-Gutachten wird daher für die wirtschaftlichen Kennziffern (Umsatz, Flächenproduktivität, Ausgaben je Einwohner, Kaufkraftkennziffer, online-Anteil) eine Ausbalancierung vorgenommen.

Für das untersuchungsrelevante Segment „Nahrungs- und Genussmittel“ entstanden während der Krisenjahre mehrere Verschiebungen im Käuferverhalten zwischen den Betriebsformaten der Lebensmittelanbieter. In der Corona-Pandemie 2020-2022 war zunächst eine Trendumkehr von den Discountformaten hin zu Lebensmittel-Vollsortimentern und bioorientierten Formaten zu beobachten, die von einer höheren Geldverfügbarkeit (aufgrund eingeschränkter Freizeitaktivitäten) und Notwendigkeit, sich vermehrt selbst zu versorgen (aufgrund eingeschränkter Fastfood- und Gastronomieangebote) von einer stärkeren Nachfrage nach Frischeprodukten und nach teureren Marken- und Bioartikeln profitierten. Aus der in 2022 einsetzenden Ukraine-Krise und aus der mit ihr verbundenen Energie-Krise setzte ein erheblicher Preisanstieg für Lebensmittel sowie eine zusätzliche Preissteigerung in allen anderen Lebensbereichen ein, aus der sich eine Trendumkehr des Käuferverhalten hin zu preisgünstigen konventionellen und ökologischen Lebensmitteln entwickelte, von der wiederum Lebensmittel-Discounter und discountorientierte SB-Warenhäuser besonders profitierten.

Für die kommenden Jahre sind aus den Prognosen etablierter Wirtschafts- und Marktforschungsinstitute Entwicklungen erkennbar, die drückend auf den Umsatz der Einzelhandelsbetriebe mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ wirken und mit dem CONSILIUM-Gutachten zu berücksichtigen sind:

- **Rückläufige Preissteigerung (Kerninflation):** Die Preissteigerung (Inflation) flacht nach den Konjunktur-Prognosen in den kommenden Jahren weiter ab und erreicht für die Kerninflation (Inflation ohne Energie & Kraftstoffe; inkl. Nahrungs- und Genussmittel) in 2025 ca. 2,3% und in 2026 ca. 2,2% ausgehend von einer Kerninflation in 2024 von ca. 2,7% (z.B. Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 3).
- **Rückläufiger privater Konsum:** Eine Trendwende aus der stockenden Konjunktur ist in allen Wirtschaftszweigen nicht zu erkennen und lässt für das kommende und das folgende Jahr eine schleppende Erholung erwarten. Ein Beschäftigtenaufbau, mit dem ein Kaufkraftanstieg und eine Nachfragestärkung verbunden wäre, verlangsamt sich und dämpft zugleich die Erwartung auf deutlich, nachfragestärkende Lohnsteigerungen (z.B. Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 3).

- Verbunden mit dieser Konjunktur-Krise wird auch eine Erhöhung der Arbeitslosigkeit erwartet, die ebenfalls nachfragedämpfend wirkt (z.B. Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 3).
- Parallel nimmt die Sparneigung der Konsumenten deutlich zu. Vom privaten Einkommen werden zunehmend Einkommensanteile (wie die tarifvertraglich durchgesetzten Lohnerhöhungen) auf Sparkonten gelagert und nicht für den privaten Konsum von Lebensmitteln oder andere Waren ausgegeben. Mittlerweile erreicht die Sparquote in 2024 mit 11,3% ein Niveau deutlich über dem Durchschnitt der 10 Jahre vor Corona-Pandemie (10,1%) und wird als Folge einer hohen Verunsicherung durch vergangene und aktuelle ökonomische/geopolitische Krisen sowie strukturelle Wirtschafts- / Beschäftigungsveränderungen gewertet. Mit ihr wird die Sparneigung auch in den kommenden Jahren weiter anhalten oder zunehmen (siehe Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 2).
- **Sinkende Nahrungsmittelpreise:** Die lebensmittelführenden Unternehmen erwarten kontinuierlich sinkende Nahrungs- und Genussmittelpreise (z.B. HDE-Zahlenspiegel 2023; ifo-Konjunktur-Perspektiven, 08/2024). Zusammen mit der prognostizierten Abschwächung der Preissteigerungen (Inflation) ist für „Nahrungs- und Genussmittel“ ist eine erneute Trendausbalancierung zwischen den Betriebsformaten zu erwarten, bei der sich die Kundennachfrage wieder mehr den Lebensmittel-Vollsortimentern und bioorientierten Formaten zuwendet.

Krisenbereinigte sowie trend- und inflationsausbalancierte statistische Werte existieren derzeit ebensowenig wie Prognosewerte, mit denen die vorstehenden Entwicklungen berücksichtigt werden. Um die Analysen des Gutachtens auf einem realitätsnahen Kaufkraft- / Nachfragepotenzial, realitätsnahen Umsatz der Bestandsbetriebe und realitätsnahen künftigen Planvorhabenumsatz aufbauen zu können, werden die verfügbaren und validen statistischen Ausgangsgrößen der Jahre 2023/2024 mit einem Abschlag von durchschnittlich ca. 12,8% zugrunde gelegt. Trotz aller Prognoseunsicherheiten zeichnet sich ab, dass mit diesem Abschlag eher geringere Umsätze gegenüber den außergewöhnlichen Krisen- und Inflationsjahren zugrunde gelegt werden als zu hohe. Damit trifft der umverteilungswirksame Umsatz des Planvorhabens auf geringere Bestandsumsätze der Bestandsbetriebe sowie auf ein niedrigeres Kaufkraft- / Nachfragepotenzial, so dass sich mit dem vorliegenden Gutachten eher höhere Umverteilungsquoten für die Bestandsbetriebe abbilden als bei überhöhten Basisjahren. Damit wird zugleich der Worst-Case-Fall eher abgedeckt als mit den überhöhten Werten der außergewöhnlichen Krisen- und Inflationsjahre.

4.3 HANDELSZENTRALITÄT

Methodik: Die Handelszentralität bildet den Umsatz der Bestandsbetriebe in der Stadt Werder (Havel) im Verhältnis zum Nachfragepotenzial der Stadt Werder (Havel) ab. Für den Umsatz der Bestandsbetriebe ist der Gesamtumsatz mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ maßgeblich, d.h. der Umsatz mit Kunden aus der Stadt Werder (Havel) sowie mit Auswärtigen. Zu den Auswärtigen zählen insbesondere Kunden aus dem Versorgungsraum des Mittelzentrums Werder (Havel), wie etwa die Gemeinden Groß-Kreuz (Havel) und Schwielowsee (vgl. EZK 2023, Kapitel 2.2) mit rund

Handelszentralität Nahrungs- u. Genussmittel	
Einzugsgebiet	NuG
Nachfrage/ Kaufkraft Einwohner	77,5 Mio. €
Umsatz Bestandsbetriebe Stadt	81,4 Mio. €
Handelszentralität	105

Abbildung 10: Handelszentralität NuG
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen durch Rundungen möglich

19.670 Einwohnern (Stand 30.11.2021), sowie beruflich nach Werder (Havel) Einpendelnde, die im Jahr 2018 mit rund 4.000 Personen erfasst wurden (vgl. INSEK 2035, Kapitel 3.4).

Mittelzentrum: Die Bestandsbetriebe erwirtschaften mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ einen Gesamtumsatz von ca. 81,4 Mio. €, der die Nachfrage der Einwohner der Stadt nur knapp übersteigt. Die daraus resultierende Handelszentralität von 105 fällt selbst für ein Mittelzentrum in Funktionsteilung wie die Stadt Werder (Havel) auffällig gering aus und deutet umfangreiche Kaufkraftabflüsse an (siehe nachfolgend).

4.4 KAUFKRAFTBINDUNG

Methodik: Die Kaufkraftbindung gibt darüber Aufschluss, welcher Anteil der Nachfrage aus der Stadt Werder (Havel) durch die Bestandsbetriebe der Stadt gebunden wird. Bezugsgröße ist das Nachfragepotenzial der Stadt Werder (Havel) (77,5 Mio. €). Für den Umsatz der Bestandsbetriebe ist der bereinigte Bestandumsatz maßgeblich, d.h. nur der Umsatz mit Kunden aus der Stadt Werder (Havel) ohne Umsätze mit Auswärtigen.

Kaufkraftbindung Nahrungs- u. Genussmittel	
Stadt Werder (Havel)	NuG
Nachfragevolumen/ Kaufkraft	77,5 Mio. €
Bestandsbetriebe: Umsatz	61,7 Mio. €
Kaufkraftbindung	80%
Kaufkraftabfluss	-15,8 Mio. €

Abbildung 11: Kaufkraftbindung NuG
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen durch Rundungen möglich

Kaufkraftabfluss: In der Zusammenschau erzielen die Bestandsbetriebe mit Kunden aus der Stadt Werder (Havel) mit „Nahrungs- und Genussmitteln“ einen Umsatz von rund 61,7 Mio.€ und damit eine Kaufkraftbindung von rund 80%. Damit fließen rund 20% bzw. 15,8 Mio. € des Nachfragepotenzials derzeit an Standorte außerhalb des Stadtgebietes ab. Die „Nahrungs- und Genussmittel“ sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen, die im Regelfall eine hohe Kaufkraftbindung innerhalb ihres Nahbereiches/ Stadtgebietes erzielen. Wenn gleich eine vollständige Kaufkraftbindung aufgrund von Einkäufen außerhalb des Stadtgebietes (z.B. in der Kopplung mit anderen Einkaufsanlässen oder auf dem Arbeitsrückweg) regelmäßig nicht erfolgt, fällt die Kaufkraftbindung mit 80% nur unterdurchschnittlich aus. Dies ist auf die sehr hohe Arbeitsplatzmobilität der Einwohner der Stadt Werder (Havel) zurückzuführen, die aus der räumlichen Nähe und guten verkehrlichen Anbindung der Stadt Werder (Havel) an Berlin und an die Landeshauptstadt Potsdam resultiert. So waren im Jahr 2018 rund 8.070 berufsbedingte Auspendler aus dem Stadtgebiet Werder (Havel) zu verzeichnen, mit fortlaufend steigender Tendenz (INSEK 2035), deren steigende Intensität mit Blick auf die künftig zunehmende Einwohnerentwicklung auch für die kommenden Jahre zu erwarten ist. Hiermit verbunden ergeben sich für die Stadt Werder (Havel) deutlich abweichende Kaufkraftabflüsse durch Einkäufe außerhalb des Stadtgebietes, wie etwa auf dem Nachhauseweg (z.B. entlang B1, Potsdam, Berlin) und am Ort der Beschäftigung (z.B. Potsdam, Berlin).

In geringerer Intensität treten zudem Einkäufe an Standorten außerhalb des Stadtgebietes in Verbindung mit besonderen Betreiber-, Unternehmens- und Sortimentsvorlieben oder in der Kopplung mit anderen Einkaufsvorgängen (z.B. in Potsdam, Berlin) hinzu.

Die Kaufkraftabflüsse bei den nahversorgungsrelevanten „Nahrungs- und Genussmitteln“ werden auch dadurch begünstigt, dass in der Kernstadt Werder derzeit keine flächendeckende fußläufige

Nahversorgung etabliert ist und einige Nahversorgungsstandorte nur noch bedingt marktgerecht aufgestellt sind. Eine stärkere Bindung der Einwohner an ihren Nahbereich kann etwa durch eine Aufwertung der mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 festgelegten Nahversorgungsstandorte durch moderne, markt- und kundengerechte Lebensmittelmärkte geschaffen werden, wie mit dem Planvorhaben angestrebt, sowie durch eine räumliche Verdichtung der fußläufigen Nahversorgungsabdeckung über zusätzliche Nahversorgungslagen erzielt werden, wie mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 mit den potenziellen Nahversorgungslagen Glindow und Kemnitzer Straße angestrebt.

Die gegenüber der Kaufkraftbindung höher ausfallende Handelszentralität ergibt sich dagegen daraus, dass die Lebensmittelanbieter ihren Umsatz auch mit Kunden außerhalb des Stadtgebietes erwirtschaften. Dies entspricht wiederum der raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion der Stadt Werder (Havel) als Mittelzentrum mit ihrer Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden/-städte ihres Mittelbereiches. So sind die höherrangigen Zentren, wie das A-Zentrum „Innenstadt/Insel“ (mit Edeka, Netto Salling u.a.), das B-Zentrum „Am Strengfeld“ (Werderpark mit Kaufland, Aldi, Rossmann, dm Drogeriemarkt u.a.), oder das B-Zentrum „Havelauen“ (mit Rewe, dm, Norma u.a.) bedeutende Anlaufpunkte für Kunden aus dem Mittelbereich und generieren deutliche Umsatzzuflüsse aus dem Mittelbereich.

4.5 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2035

INSEK-Prognose 2035: Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Werder (Havel) (INSEK, Stand Dezember 2020) ermitteln die Gutachter einen anhaltenden Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2030, der sich in der langfristigen Perspektive bis 2035 abschwächt mit Einwohnerzahlen in dem erreichten Niveau von 2030 (Kapitel 2.2). Der Großteil der Einwohnerentwicklung wird sich dabei auf die Kernstadt sowie den Ortsteil Glindow konzentrieren. Die weiteren Ortsteile der Stadt Werder (Havel) verfügen dagegen nicht über größere Entwicklungspotenzialflächen. Als Verdichtungsoptionen in der Kernstadt Werder (Havel) schätzen die Gutachter für den Innenbereich (§ 34 BauGB) und für bereits rechtskräftige Bebauungspläne ein Potenzial von rund 2.000 Wohneinheiten (Seite 131). Eine Umrechnung in Einwohner erfolgt mit dem INSEK nicht. Wird eine durchschnittliche Belegung von rund 2,0 Einwohnern (defensiver Ansatz) zugrunde gelegt, ergibt sich daraus ein Potenzial von mindestens 4.000 zusätzlichen Einwohnern. Weitere Potenziale ließen sich durch die Aufstellung weiterer Bebauungspläne generieren.

Steigende Nachfrage in Kernstadt: Mit ca. 4.000 zusätzlichen Einwohnern wäre für die Kernstadt Werder (Havel) ein zusätzliches Nachfragepotenzial von ca. 11,4 Mio. € für „Nahrungs- und Genussmittel“ im stationären Handel verbunden.

Für die Ermittlung des Nachfragepotenzial werden Einzelhandelsausgaben je Einwohner für den Einzelhandel im engeren Sinne³ für >Nahrungs- und Genussmittel< im stationären Handel (ohne Ausgaben für Online- und Versandhandelseinkauf) von rund 2.640 € pro Jahr (Quelle: Statistisches Bundesamt)

3 Einzelhandelsumsatz ohne Kfz, Tankstellen u. Apotheken oder Versandhandel

Wiesbaden, Gesellschaft für Konsumforschung 2024, Ifo-Konjunkturprognose 2024) und ein regionales Kaufkraftniveau für den Einzelhandel⁴ von 108,5 zugrunde gelegt.

Kein Prognoseerfordernis: Die Berücksichtigung der künftigen Einwohnerentwicklung wird dann durch die Rechtsprechung gefordert, wenn es für den Fall von rückläufigen Einwohnerentwicklungen („Negativszenario“) gilt, auch für die Folgejahre nachzuweisen, dass trotz rückläufiger Nachfrage/Kaufkraft und der damit üblicherweise einsetzenden Umsatzverluste für die Bestandsbetriebe keine Umverteilungsquoten zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen auslösen. Die Einwohnerentwicklung in Werder (Havel) ist dagegen durch eine ansteigende Einwohnerprognose gekennzeichnet, so dass eine Betrachtung des vorstehend erläuterten „Negativszenarios“ entbehrlich ist.

Ergeben sich aus der Betrachtung ohne steigende Einwohnerentwicklung bereits keine städtebaulich negativen Auswirkungen, können diese umso mehr für die anhaltend steigende Einwohner- und Nachfrageentwicklung ausgeschlossen werden.

Ohne Berücksichtigung (=Worst-Case-Szenario): Auch bleibt eine Betrachtung der künftig steigenden Nachfrage mit den Berechnungen des vorliegenden Gutachtens unberücksichtigt, um das Worst-Case-Szenario abzubilden. Die mit der steigenden Einwohnerentwicklung verbundene Nachfragesteigerung und daraus resultierende Umsatzsteigerung für die Betriebe wäre nicht nur auf der Seite der Bestandsbetriebe, sondern auch auf der Seite des Planvorhabens zu berücksichtigen. Anderenfalls wären bei einseitiger Anrechnung bei den Bestandsbetrieben höhere, der steigenden Nachfrage angepasste Umsätze zugrunde zu legen, aus denen wiederum geringere Umverteilungslasten für die Bestandsbetriebe resultieren würden. Bei einseitiger Anrechnung bei dem Planvorhaben würde sich aus dem höheren umverteilungswirksamen Umsatz überhöhte Umverteilungslasten für die Bestandsbetriebe ergeben.

Bei der beidseitigen Anrechnung heben sich die Umsatzsteigerungen wiederum wechselseitig auf, so dass sich für die Umverteilungsquoten gegenüber der Betrachtung zum Markteintritt keine Veränderungen im rechnerisch nachweisbaren Bereich ergeben. Allerdings wären die Umverteilungsquoten dann auf Grundlage der höheren Umsätze und der damit verbundenen höheren Vitalität der Bestandsbetriebe zu bewerten und hätten ein geringeres Potenzial, kritische städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Die Berücksichtigung einer steigenden Einwohnerentwicklung würde damit die Aussagekraft der städtebaulichen Auswirkungen verwässern, dem abzubildenden Worst-Case nicht mehr entsprechen und bleibt daher mit dem CONSILIUM-Gutachten ausgespart.

⁴ Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Nürnberg, Stand 01.01.2024.

5. EINZUGSGEBIET

Nahbereich Werder-Ost: Mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 wird die städtebauliche integrierte Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ mit der versorgungsstrukturellen Aufgabe versehen, die Nahversorgungsfunktion in Ergänzung zu den drei benachbarten zentralen Versorgungsbereichen zu übernehmen und umfasst damit insbesondere denjenigen Siedlungsraum der östlichen Kernstadt, der zwischen den drei zentralen Versorgungsbereichen

- A-Zentrum „Innenstadt/Insel“ (Edeka, Netto Salling u.a.)
- B-Zentrum „Am Strengfeld“ (Kaufland, Aldi u.a.)
- C-Zentrum „Ortskern Glindow“ (Rewe u.a.)

gelegen ist und grob umrissen nicht durch die fußläufigen Einzugsgebiete ihrer Lebensmittelmärkte erfasst wird. Als fußläufig kann ein Einzugsgebiet angesehen werden, das die Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes in einer Gehzeit von ca. 10 Minuten ermöglicht (EZK 2023, Seite 36). Dies entspricht je nach Alter und persönlicher Mobilität einer Gehstrecke von ca. 600-650 Metern (siehe Abbildung 12).

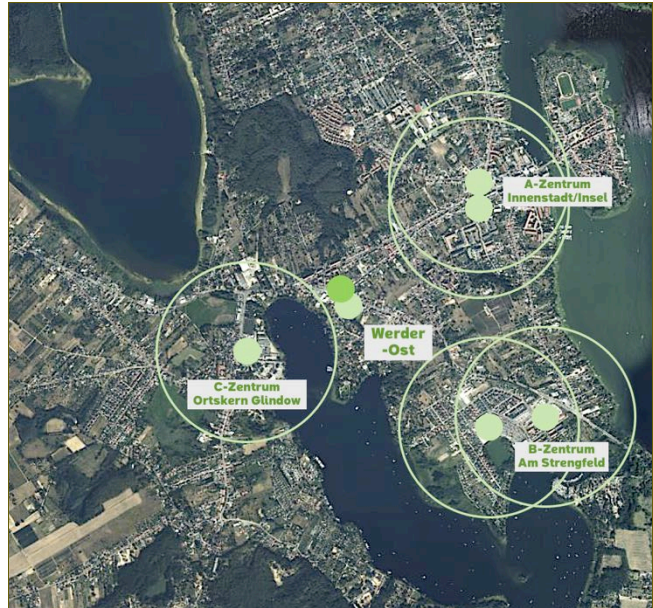


Abbildung 12: Nahbereiche Werder (Havel)
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende



Abbildung 13: Nahversorgungsfunktion / Nahbereich Werder-Ost
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende

Diese räumliche Reichweite des Einzugsgebietes ist sowohl für die Lebensmittelmärkte der zentralen Versorgungsbereiche als auch für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort des Planvorhabens anzusetzen (siehe Abbildung 13).

Die ergänzende Nahversorgung für den Standort des Planvorhabens erstreckt sich damit insbesondere auf die Siedlungsräume beidseitig der Berliner Straße und nördlich der Brandenburgischen

Straße und umfasst damit weite Teile des östlichen Siedlungsbereiches der Kernstadt (Nahbereich Werder-Ost).

Gleichbleibendes Einzugsgebiet: Eine über den Bestand hinausgehende Ausdehnung des fußläufigen Einzugsgebietes ist unwahrscheinlich. Die hohe Wettbewerbsdichte im Umfeld der Nahversorgungslage und die fußläufige Reichweite der Lebensmittelmärkte des A-Zentrums „Innenstadt/Insel“ (Edeka, Netto Salling), des B-Zentrums „Am Strengfeld“ (Kaufland, Aldi) und des C-Zentrums „Ortskern Glindow“ (Rewe, Rewe-Getränkemarkt) setzen weiterhin enge Grenzen.

Auch eine über den Bestand hinausgehende Ausdehnung des gesamten Einzugsgebietes ist unwahrscheinlich. Aus der Lage an der Berliner Straße sind auch weiterhin keine auffälligen Umsatzzugewinne mit Vorbeifahrenden zu erwarten, da in den benachbarten Nahbereichen der Kernstadt ebenfalls lebensmittelbetonte Angebotsstrukturen in Wohnortnähe bestehen (z.B. Dr.-Külz-Straße, Zum großen Zernsee, Phöbener Straße etc). Auch werden diejenigen Kunden, die für ihren Lebensmitteleinkauf auf das Auto zurückgreifen und hierfür Fahrtstrecken aus einem anderen Nahbereich heraus in Kauf nehmen, weiterhin das B-Zentrum „Am Strengfeld“ bevorzugen, das in nur geringfügig abweichender Raum-Zeit-Distanz zum Planvorhaben ein deutlich umfassenderes Angebot bereitstellt und den Vollversorgungseinkauf mit einem Stop ermöglicht (Kaufland, denn's, Rossmann, Aldi, dm etc.).

Nennenswerte Umsatzzugewinne ergeben sich auch nicht aus einer Attraktivitätssteigerung durch neu am Standort hinzutretende Komplementärnutzungen, da der bestehende Nutzungsmix aus Lebensmittelmarkt und Bäcker lediglich fortgeführt, aber nicht durch zusätzliche nahversorgungsrelevante Betriebe ergänzt wird.

In der Zusammenschau wird sich der zukünftige Umsatzzugewinn weniger aus einem Ausbau der räumlichen Reichweite ergeben, sondern vielmehr aus einer stärkeren Kundenbindung im Nahbereich Werder-Ost aufgrund eines modernen, kundenfreundlicheren und wettbewerbsfähigeren Marktkonzeptes.

6. UMSATZZUGEWINN

6.1 EINFLUSSFAKTOREN DER VERKAUFSFLÄCHENPRODUKTIVITÄT

Bundesdurchschnitt: Für das Unternehmen Lidl beträgt die bundesweit durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität rund 9.320 €/m² Verkaufsfläche pro Jahr bei einer bundesweit durchschnittlichen Verkaufsfläche von rund 926 m² pro Filiale (EHI Handelsdaten 2023). Diese Verkaufsflächenproduktivität ergibt sich aus dem Filialnetz von ganz Deutschland und repräsentieren damit zunächst einen Bundesdurchschnitt, in den beispielweise leistungsstarke Betriebe im kaufkraftstarken Bayern und Baden-Württemberg oder in den Großstädten ebenso einbezogen sind wie leistungsschwache Betriebe in überversorgten Räumen oder sozioökonomisch schwachen Wohnumfeldern. Sie gibt eine erste Orientierung, ist jedoch auf die tatsächlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum anzupassen. Hierbei wirken sowohl begünstigende als auch dämpfende Faktoren, aus deren Zusammenschau sich im Regelfall eine Verkaufsflächenproduktivität oberhalb oder unterhalb des Bundesdurchschnitts ergibt, die auch deutlich über- oder unterdurchschnittliche Abweichungen aufweisen kann.

Für Werder (Havel) sind die nachfolgend dargestellten begünstigenden und dämpfenden Faktoren zu berücksichtigen.

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Discounter	
begünstigend	dämpfend
Nachfrage	
<ul style="list-style-type: none"> Leicht steigende Bevölkerungsentwicklung in der Kernstadt bis 2025/26, die das Nachfragepotenzial für die Nahversorgung in der Kernstadt stabilisiert. Kaufkraftniveau, das mit 108,5 aktuell rund 8,5% oberhalb des Bundesdurchschnitts liegt. 	<ul style="list-style-type: none"> Geringe Kaufkraftbindung der Bestandsbetriebe im Stadtgebiet von rund 80%, deren Erhöhung mit Blick auf die sehr hohe Auspendlerbewegung aus dem Stadtgebiet Werder (Havel) mit deutlichen Umsatzabflüssen an andere Standorte außerhalb des Stadtgebietes für einen Nahversorgungsstandort nicht nennenswert beeinflussbar ist (Kapitel 4.4). Gedämpfte Kaufkraftentwicklung wegen anhaltender Kerninflation (Inflation ohne Energie & Kraftstoffe; inkl. Nahrungs- und Genussmittel) von 4,9% in 2022 auf 2,7% in 2024 und 2,3% in 2025 und 2,0% in 2026 (z.B. Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 3). Rückläufiger privater Konsum infolge anhaltend ausbleibender Konjunkturtrendwende in allen Wirtschaftszweigen, mit dem sich künftig der nachfragestärkende Beschäftigtenaufbau verlangsamen und die nachfragedämpfende Arbeitslosigkeit erhöhen wird (z.B. Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 3). Stagnerender privater Konsum durch anhaltende Sparneigung der Konsumenten. Private Einkommensgewinne werden statt in den privaten Konsum auf Sparkonten verlagert; als Folge einer hohen Verunsicherung durch vergangene und aktuelle ökonomische/geopolitische Krisen sowie strukturelle Wirtschafts-/Beschäftigungsveränderungen. Sparquote liegt 2024 bei 11,3% und damit deutlich über dem Durchschnitt für die 10 Jahre vor Corona-Pandemie mit 10,1% (siehe Ifo-Konjunkturprognose Herbst 2024, Seite 2). Rückläufige Umsätze aufgrund kontinuierlich sinkender Nahrungs- und Genussmittelpreise (z.B. HDE-Zahlenspiegel 2023; ifo-Konjunktur-Perspektiven, 08/2024)

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Discounter

begünstigend

dämpfend

- Rückläufige Kaufkraft durch leicht sinkendes Kaufkraftniveau für die Stadt Werder (Havel) (aktuell 108,5 / von 110,1 im Jahr 2022).

Marktstellung

- Lebensmittelmarkt und Bäcker sind bereits im Bestand vertreten und können auf eine aktuelle Kundenbindung aufbauen.
- Der geplante Lebensmittelmarkt stabilisiert seine Marktstellung im Nahbereich Werder-Ost durch ein moderneres, zukunftsgerechtes Filialkonzept auf erweiterter Fläche und kann hierdurch seine Kundenbindung in Werder-Ost in einem intensiven Wettbewerbsumfeld auch künftig festigen.
- Unternehmen Lidl nicht nochmals in Werder (Havel) vertreten.
- Der geplante Bäcker/Café hebt sich mit dem geplanten Grünanschluss der Außengastronomie hebt – in den wärmeren Monaten - gegenüber den weiteren Systemanbietern des Nahbereiches Werder-Ost ab.
- Hohe Wettbewerbsintensität im Monateinkauf mit dem zentralen Versorgungsbereich Am Strengfeld (Kaufland, Aldi u.a.), der ein sehr attraktives Angebot im Monateinkauf anbietet, das durch die Einwohner der Stadt Werder (Havel) und des Nahbereiches Werder-Ost stark nachgefragt wird.
- Hohe Wettbewerbsintensität bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten durch die Anbieter des zentralen Versorgungsbereiches Am Strengfeld (Kaufland, denn's, Rossmann, Aldi, dm etc.), die mit ihrem fußläufigen Einzugsgebiet ebenfalls in den Nahbereich Werder-Ost hineinstrahlen und in diesem Nachfrage binden.
- Hohe Wettbewerbsintensität im Betriebsformat „Lebensmittelmarkt“ im Nahbereich Werder-Ost durch weitere Lebensmittelmärkte, die wie das Planvorhaben Angebote des Wochenbedarfs bereitstellen (Netto Marken-Discount Berliner Straße, Aldi Werderpark).
- Hohe Wettbewerbsintensität im Betriebsformat „Discount“ im Nahbereich Werder-Ost, da diese beiden Bestandsbetriebe zugleich, ebenso wie das Planvorhaben, zum Betriebstypen Lebensmittel-Discount zählen und damit dieselbe Kundenzielgruppe ansprechen.
- Hohe Wettbewerbsintensität im Betriebsformat „Discount“ wird durch das SB-Warenhaus Kaufland des Werderparks verstärkt, das ebenfalls dem Lebensmittel-Discount zuzurechnen ist und stärker als die beiden Lebensmittelmärkte im Nahbereich Werder-Ost mit seiner großen Sortimentsbreite und -tiefe eine starke Magnetwirkung in den Nahbereich Werder-Ost (sowie in das gesamte Stadtgebiet) hinein entfaltet. Es nimmt zugleich eine Monopolstellung im Nahbereich Werder-Ost (sowie in der gesamten Stadt Werder (Havel) und der umliegenden Region) ein.
- Die Verkaufsflächenerweiterung des geplanten Lebensmittelmarktes auf 1.460 m² hebt sich nicht deutlich vom Wettbewerbsumfeld ab, so dass sich eine deutliche Kunden-/Umsatzumlenkung von anderen Standorten zum Planvorhaben nicht erzielen lassen wird; so weisen die Lebensmittelmärkte des Stadtgebietes im unmittelbar anschließenden Umfeld höhere Verkaufsflächen auf (Kaufland Werderpark) oder vergleichbare Verkaufsflächenvolumen auf (Edeka Brandenburger Straße; rund 1.330 m² / Aldi Werderpark; rund 1.210 m²).
- Der geplante Lebensmittelmarkt wird sich mit seiner Verkaufsflächenerweiterung auf 1.460 m² zwar in seiner Verkaufsfläche deutlich gegenüber dem gegenüberliegenden Lebensmittel-Discounter der Berliner Straße (Netto Marken-Discount) abheben, jedoch ist dieser in einer Agglomeration mit weiteren nahversorgungsrelevanten Anbietern (Getränkemarkt, Bäcker, Gastronomie) eingebunden, mit der eine stärkende

Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Discounter

begünstigend

dämpfend

- Standortattraktivität sowie umsatzstabilisierende Synergieeinkäufe im Verbund mit dem Einkauf bei den weiteren Anbietern verbunden sind, die ausgleichend auf seinen Verkaufsflächen nachteil wirken.
- Enge Grenzen des Einzugsgebietes des Planvorhabens, da angrenzende Nahbereiche bereits durch Lebensmittelmärkte der dortigen zentralen Versorgungsbereiche versorgt sind (wie C-Zentrum „Ortskern Glindow“, A-Zentrum „Innenstadt/Insel“) und einer weiteren Ausdehnung entgegenstehen.
- Eingeschränkte räumliche Ausstrahlungskraft des Planvorhabens angesichts seiner auf die Nahversorgung ausgerichteten Angebotsstruktur und Verkaufsflächengröße sowie mit Blick auf die vorhandenen Wettbewerbsstandorte mit Monopolstellung und stadtweiter/regionaler Reichweite (z.B. Werderpark).
- Der Standort profitiert mit seiner Lage an der Berliner Straße und von ihrer Funktion als Bundesstraße (B1) zwar auch von Vorbeifahrenden, deren Anteil fällt jedoch gering aus und kann angesichts der Wettbewerbssituation nicht nennenswert angehoben werden, da Lebensmittelanbieter auch in den umliegenden Stadtteilen und Zentren vertreten sind (wie C-Zentrum „Ortskern Glindow“, A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentrum „Havelauen“, Nahversorgungslagen etc.).

Standort & Projekt

- Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit für den gesamten Nahbereich Werder-Ost für PKW, Fahrrad und zu Fuß mit seiner Lage der „Berliner Straße“ und am „Kugelweg“ sowie durch die Haltestellen des ÖPNV unmittelbar am Standort.
- Eine deutliche Attraktivitätssteigerung bleibt mit dem zusätzlichen Bäcker aus, da der Nutzungsmix aus Lebensmittelmarkt und Bäcker beibehalten wird und keine weiteren Anbieter zusätzlich hinzutreten.
- Umsatzleistung pro m² Verkaufsfläche verändert sich nicht proportional mit der Verkaufsflächenerhöhung gegenüber dem Bundesdurchschnitt, denn die Verkaufsfläche dient nach Angaben des Betreibers auch der Erhöhung des Kundenkomforts (weitere Gänge, großzügiger Kassenbereich, niedrigere Regale mit Verlagerung der höheren Regalanteile auf die Fläche etc.) und erhöht damit auch den Anteil der „unproduktiven“ Flächen der Verkaufsfläche

Abbildung 14: Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Discounter
Quelle: Consilium GmbH

6.2 GESAMTUMSATZ

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

- So bleibt auf der Nachfrageseite eine anteilige Kaufkraft-Rückbindung der hohen Kaufkraftabflüsse an außerhalb der Stadt Werder (Havel) gelegenen Standorte durch das Planvorhaben unberücksichtigt, die sich aus der Attraktivitätssteigerung des Lebensmittelmarktes ergeben und

hieraus folgend zu einer stärkeren Bindung derjenigen Kunden des Nahbereiches Werder-Ost führt, die sich bislang auch außerhalb der Stadt Werder (Havel) versorgen. Die Berücksichtigung einer Kaufkraft-Rückbindung würde den Planvorhabenumsatz reduzieren und die Umverteilungsbelastung für die Bestandsbetriebe der weiteren Standorte im Untersuchungsraum verwässern.

- Auf der Nachfrageseite bleibt zudem der mit dem INSEK 2035 prognostizierte Bevölkerungsanstieg (siehe Kapitel 4.5) und der mit ihm verbundene Anstieg in der Nachfrage/Kaufkraft von ca. 11,4 Mio. € für „Nahrungs- und Genussmittel“ im stationären Handel unberücksichtigt. Dieses würde sich umsatz erhöhend sowohl auf der Seite des Planvorhabens als auch auf der Seite der Bestandsbetriebe niederschlagen. Bei dieser beidseitigen Berücksichtigung würden sich die Umsatzerhöhungen zwar wechselseitig aufheben und zu vergleichbaren Umverteilungsquoten führen wie ohne Berücksichtigung des Einwohneranstiegs. Allerdings wären die Umverteilungsquoten dann auf Grundlage der höheren Umsätze der Bestandsbetriebe und damit verbundenen höheren Vitalität zu bewerten und hätte damit ein geringeres Potenzial, kritische städtebauliche Auswirkungen auszulösen. Die Berücksichtigung einer steigenden Einwohnerentwicklung würde damit die Aussagekraft der städtebaulichen Auswirkungen verwässern, dem abzubildenden Worst-Case nicht entsprechen und bleibt daher mit dem CONSILIUM-Gutachten ausgespart (siehe Kapitel 4.5).

Eine einseitige Berücksichtigung bei den Bestandsbetrieben oder beim Planvorhaben würde gar zu Verzerrungen in der Bewertung führen (siehe Kapitel 4.5).

- Auf der Nachfrageseite wird zudem nicht die touristische Nachfrage/Kaufkraft aus dem umfangreichen Übernachtungs- und Tagestourismus für den Einzelhandel von rund 47,0 Mio. € (siehe Kapitel 4.1) berücksichtigt, da mit ihr die vorstehend zum Bevölkerungsanstieg beschriebene höhere Vitalität für die Bestandsbetriebe in die Bewertung einzustellen wäre und aufgezeigten Effekte auslösen würde.
- Auf der Projektseite wird gemäß aktueller Rechtsprechung der Gesamtbetrieb in seiner geänderten, neuen Gestalt zugrunde gelegt, da eine Umplanung des jeweiligen Betriebes im Regelfall mit dem Ziel erfolgt, den Betrieb als Ganzes attraktiver zu gestalten und im Markt optimaler zu platzieren, so dass hierin eine Umsatzsteigerung für den gesamten Betrieb, also auch eine Umsatzsteigerung für die bereits bestehenden Verkaufsflächen, zu erwarten ist (BVerwG, Beschluss vom 04.02.2000 - 4 B 106.99 sowie Beschluss vom 29. November 2005 - 4 B 72.05). Die Bewertungen berücksichtigen dementsprechend nicht nur die Zuwächse für die Erweiterungsflächen, sondern zusätzlich auch die Zuwächse für die bereits bestehenden Verkaufsflächen.
- In der Zusammenschau wird für das Planvorhaben unter Berücksichtigung aller vorstehend genannten erhöhenden und dämpfenden Rahmenbedingungen eine tendenziell höhere Flächenproduktivität angenommen.

Gesamtumsatz Planvorhaben: Im Ergebnis der vorstehend genannten Einflussfaktoren und dem abzubildenden Worst-Case-Szenario wird der geplante Lebensmittel-Discounter eine gegenüber dem Bundesdurchschnitt der Lidl-Filialen deutlich zurücktretende Flächenproduktivität erreichen (rund 5.560 €/m² Verkaufsfläche pro Jahr). Diese berücksichtigt auch, dass der geplante Betrieb auf einer Verkaufsfläche deutlich über dem Lidl-Bundesdurchschnitt agieren wird und bereits für den Bestandsmarkt eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität zu konstatieren ist. Er wird ein Umsatzniveau erzielen, das unter dem Lidl-Bundesdurchschnitt liegen wird, aber mit rund 8,1 Mio. € dennoch hoch ausfällt.

Der geplante Bäcker/Café wird mit seiner höheren Verkaufsfläche in seinem Umsatz gegenüber dem Bestand zulegen und rund 0,6 Mio. € erwirtschaften.

Umsatz Planvorhaben – Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel							
Betrieb	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenprodukt. (in €/ m ²)	Umsatz				
			gesamt (in Mio. €)	davon NuG			
				Anteil Planvorh. (in %)	Planvorh. (in Mio. €)	Bestand (in Mio. €)	zusätzlich (in Mio. €)
Lebensmittelmarkt	1.460	5.560	8,1	84%	6,8	-5,3	1,5
Bäcker	70	7.850	0,6	100%	0,6	-0,5	0,1
Gesamt	1.530		8,7		7,4	-5,8	1,6

Abbildung 15: Planvorhaben Gesamtumsatz und umverteilungswirksamer NuG-Umsatz
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

6.3 UMVERTEILUNGSWIRKSAMER UMSATZ

Warengruppen-Umsatz Nahrungs- und Genussmittel: Der Gesamtumsatz des Planvorhabens entfällt nicht vollständig auf Nahrungs- und Genussmittel, sondern auch auf andere Sortimente:

- Für den geplanten Lebensmittel-Discounter des Unternehmens Lidl entfallen bei der vorgesehenen Betriebsgröße von 1.460 m² Verkaufsfläche erfahrungsgemäß rund 84% auf die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ (Consilium Research⁵), mit der künftig rund 6,8 Mio. € vom betrieblichen Umsatz erwirtschaftet werden.
- Das Betriebsformat des geplanten Bäckers führt bei der vorgesehenen Betriebsgröße erfahrungsgemäß nahezu ausschließlich die Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ (Consilium Research⁶), so dass rund 100% seines betrieblichen Umsatzes von 0,6 Mio. € auf diese Warengruppe entfallen.

Umverteilungswirksamer Umsatz: Beide geplanten Betriebe sind im Bestand vertreten und erwirtschaftet bereits heute Umsätze in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“, so dass nur derjenige NuG-Umsatzanteil umverteilungswirksam wird, der nach Abzug der heutigen Warengruppenumsätze (Lebensmittel-Discounter: 5,3 Mio. € / Bäcker: 0,5 Mio. €) zusätzlich erwirtschaftet wird.

In der Gesamtschau ist ein umverteilungswirksamer NuG-Umsatz von rund 1,6 Mio. € in die Bewertung einzustellen.

5 Bundesweiter Filialenvergleich von Standorten des Unternehmens mit identischer und vergleichbarer Verkaufsflächengröße 2018-2024
6 Bundesweiter Filialenvergleich von Standorten des Unternehmens mit identischer und vergleichbarer Verkaufsflächengröße 2018-2024

**TEIL C:
RÄUMLICHE & STÄDTEBAULICHE
WECHSELWIRKUNGEN**

2. Entwurf 2. Lesung

7. RECHTLICHER PRÜFAUFTRAG

Für den Standort liegt aktuell kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Für das künftige bauliche Gesamtensemble soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, mit dessen Festsetzungen die Zulässigkeit für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) und Laden (Bäcker) bestimmt werden soll. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich dementsprechend nach § 30 BauGB (Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Der geplante Lebensmittel-Discounter überschreitet mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche bzw. mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich die Schwelle zur Großflächigkeit und ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen, für den die Zulässigkeitsvorgaben des § 11 Absatz 3 BauNVO Anwendung finden. Dies gilt auch für das Ensemble aus großflächigem Lebensmittel-Discounter und nicht-großflächigem Bäcker.

7.1 KRITERIEN FÜR GROßFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE

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

1. (...)

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

3. (...)

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

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

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

Atypischer Einzelfall: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche fallen dann nicht unter das Regime der vorstehenden Regelvermutung von § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO, wenn für sie eine von der Regelvermutung abweichende Atypik vorliegt,

- entweder aufgrund des Betriebstyps oder
- aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation

und, wenn mit ihnen keine wesentlichen städtebaulichen negativen Auswirkungen für

- die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Werder (Havel),
- die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden/-städten und
- die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen im Einzugsbereich des Planvorhabens (Stadt Werder (Havel))

zu erwarten sind.

Mit dem vorliegenden Gutachten werden

- zunächst die Atypik

und darauffolgend die Auswirkungen auf

- die mit dem EZK 2023 bestimmten zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Werder (Havel) und Nachbargemeinden/-städte
- die mit dem EZK 2023 bestimmten städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen der Stadt Werder (Havel) untersucht.

7.2 SCHWERE DER AUSWIRKUNGEN: ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

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

Bewertungskriterien Zentrale Versorgungsbereiche: Für die Bewertung des Einzelfalls sind nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes insbesondere zu berücksichtigen (seit BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4C 7.07 / vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 12.02.2009 - 4B 3.09 sowie BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2009- 4 C 2.08):

- 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 im Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs,
- ein einsetzendes Ungleichgewicht durch das Hinzutreten des Planvorhabens in ein gerade noch unbedenkliches Nebeneinander von Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten in räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und den Angeboten derselben Branche im geschützten zentralen Versorgungsbereich,
- die Gefährdung eines vorhandenen „Magnetbetriebs“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat,
- die Kundenattraktivität des Planvorhabens durch standortbedingte Synergieeffekte.

Weitere Kriterien: Diese Aufzählung ist - wie sich aus dem Wort „insbesondere“ ergibt - nicht abschließend und bestimmt sich jeweils nach dem konkreten Einzelfall (BVerwG, Beschluss vom 12.01.2012 - 4 B 39.11). Das Bundesverwaltungsgericht unterstreicht mit den Worten „alle Umstände“

jedoch zweifelsfrei, dass für die Prognose ein breitgefächertes Spektrum der in Betracht zu ziehenden Umstände beachtlich ist.

Nicht nur unwesentliche Auswirkungen: Ab welchem Grad die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als „nicht nur unwesentlich“ einzustufen sind, lässt der Bundesgesetzgeber mit § 11 Abs. 3 BauNVO offen. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist dies für einen zentralen Versorgungsbereich dann anzunehmen, wenn er in seiner Funktionsfähigkeit in einem so beachtlichen Ausmaß beeinträchtigt wird, dass er (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07 / vgl. auch BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2009– 4 C 2.08)

- seinen Versorgungsauftrag generell oder
- seinen Versorgungsauftrag hinsichtlich einzelner Branchen
- nicht mehr substantiell wahrnehmen kann.

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

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

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

7.3 SCHWERE DER AUSWIRKUNGEN: VERBRAUCHERNAHE VERSORGUNG

Mit § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO werden auch die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich benannt und sind in die Bewertung einzubeziehen.

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

Nicht nur unwesentliche Auswirkungen: Wie bei den zentralen Versorgungsbereichen sind die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auch bei Standorten der verbrauchernahen Versorgung als „nicht nur unwesentlich“ einzustufen, wenn der Standort der verbrauchernahen

Versorgung in seiner Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört wird, dass er (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4C 7.07 / vgl. auch BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2009– 4 C 2.08)

- seinen Versorgungsauftrag generell oder
- seinen Versorgungsauftrag hinsichtlich einzelner Branchen (hier insbesondere nahversorgungrelevante Sortimente)
- nicht mehr substantiell wahrnehmen kann.

Für die Bewertung der städtebaulich nachhaltigen Funktionsstörung wird im vorliegenden CONSILIUM-Gutachten vorausgesetzt, dass eine Versorgungsfunktion nur bei „städtebaulich integrierten“ Standorten von städtebaulichem Gewicht vorliegt und daher beachtlich ist, während es an dieser Versorgungsfunktion bei städtebaulich nicht integrierten Standorten grundsätzlich mangelt und etwaige Funktionsstörungen für diese daher nicht beachtlich sind.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023: Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werder (Havel) 2023 werden solche städtebaulich integrierten Standorte der verbrauchernahen Versorgung als „städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen“ bezeichnet (Kapitel 7.4.5).

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).

7.4 LANDESPLANUNG UND RAUMORDNUNG

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

8. WECHSELWIRKUNGEN

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

- zum Ersten auf der Vorhabenseite, indem für das Planvorhaben eine tendenziell höhere Flächenproduktivitäten angesetzt wird (Kapitel 6.1)
- zum Zweiten auf der Auswirkungsseite, indem für die Umverteilung zugrunde gelegt wird, dass vorrangig die Bestandsbetriebe im Untersuchungsraum in Anspruch genommen werden (97% der umverteilungsrelevanten Umsätze) und
- zum Dritten ebenfalls auf der Auswirkungsseite, dass von der Umverteilung vorrangig die Bestandsbetriebe in den geschützten zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen und nur nachrangig die weiteren Standorte (städtebaulich nicht-integrierten Standorte) belastet werden, die für den Prüfauftrag nach § 11 Abs. 3 BauNVO unbeachtlich wären.

Für diese Standorte sind mit dem Planvorhaben folgende Wechselwirkungen verbunden:

Standorte	Bestandsbetriebe		Anteil am umverteilungs-		Umverteilungsquote
	Anzahl	Ges.umsatz (in Mio. €)	wirksamen NuG-Umsatz (in Mio. €)	(in %)	
Zentrale Versorgungsbereiche Werder (Havel)					
A-Zentrum Innenstadt/Insel	10	15,0	0,3	21%	2,2%
B-Zentrum Am Strengfeld (Werderpark u.a.)	10	49,1	0,4	23%	<1%
B-Zentrum Havelauen (Rewe, Norma u.a.)	7	18,9	<0,1	1%	<1%
C-Zentrum Ortskern Glindow (Rewe u.a.)	3	8,5	0,3	20%	3,7%
Nahversorgungslagen Werder (Havel)					
Berliner Straße 88 / Kugelweg (Lidl)	-	-	-	-	-
Berliner Straße 111 (Netto M-D u.a.)	3	5,2	0,5	30%	8,9%
Phöbener Straße 103 (Netto M-D)	2	3,8	<0,1	1%	<1%
Pot. Kemnitzer Str. / Kemnitzer Chaussee	-	-	-	0%	-
Pot. Glindow	-	-	-	0%	-
Töplitz Dorfplatz (nah&gut u.a.)	4	3,2	-	0%	-
Weitere Kernstadt & Ortsteile Werder (Havel)					
Weitere Kernstadt & Ortsteile	8	3,1	<0,1	1%	<1%
Ergänzungsstandort Tannenhof Plötzin	-	-	-	0%	-
Gesamt	47	106,8	1,6	97%	1,4%
Region					
Streuumsätze			<0,1	3%	<1%

Abbildung 16: Umverteilungsquoten

Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Niedrigere Umverteilungsquoten realistisch: Die Modellrechnung bildet ein überhöhtes Worst-Case-Szenario ab, das in der Realität niedriger ausfallen wird. Für die Modellrechnung wird von einer

Berücksichtigung der künftig steigenden Einwohnerentwicklung bis 2035 und der damit verbundenen höheren Kaufkraft/Nachfrage von ca. 11,4 Mio. € für „Nahrungs- und Genussmittel“ im stationären Einzelhandel bewusst Abstand genommen, um eine Verwässerung der einsetzenden städtebaulichen Auswirkungen auszuschließen (Worst-Case-Szenario, siehe Kapitel 4.5). In der Realität werden sich aus der künftig steigenden Einwohnerzahl und damit verbundenen künftig steigenden Nachfrage auch höhere Umsätze für die Bestandsbetriebe einstellen. Mit höheren Umsätzen fallen wiederum die aus der Umverteilung resultierenden Belastungen für die Bestandsbetriebe geringer aus. Des Weiteren bleibt das Nachfragepotenzial aus dem umfangreichen Übernachtungs- und Tagestourismus für den Einzelhandel von rund 47,0 Mio. € unberücksichtigt, von dem auch der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln profitiert und der zu höheren Bestandsumsätzen führt (siehe Kapitel 4.1). In der Zusammenschau werden daher in der Realität niedriger Umverteilungen für die Bestandsbetriebe einsetzen.

8.1 ZENTRALE VERSORGBEREICHE

Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen: Für die nach § 11 Abs. 3 BauNVO maßgeblichen zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Werder (Havel) und den benachbarten Gemeinden/ Städten bleiben die Umverteilungswerte für alle Standorte deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwertes von 10%, ab dem die Rechtsprechung von einem Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ausgeht. In der Stadt Werder (Havel) bleiben die Umverteilungsquoten zwischen weniger als 1% und maximal 3,7% und damit auf einem sehr niedrigen Niveau, für das Umland gar außerhalb der Nachweisbarkeitsschwelle (<1%). Städtebauliche Auswirkungen, die über die für den § 11 Abs. 3 BauNVO maßgebliche Schwelle des „nicht nur Unwesentlichen“ hinausgehen, sind danach mit dem Planvorhaben für alle zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Werder (Havel) und in den benachbarten Städten/Gemeinden nicht zu befürchten.

A-ZENTRUM INNENSTADT/INSEL

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 wird im Wesentlichen der historische Stadtkern der Stadt Werder (Havel) rund um die Brandenburger Straße, Unter den Linden und Eisenbahnstraße als zentraler Versorgungsbereich „A-Zentrum Innenstadt/Insel“ festgelegt.

In ihm sind zahlreichen Einzelhandelsbetriebe, handelsnahe Handwerksbetriebe und Dienstleistungen sowie Gastronomiebetriebe vertreten, die neben dem Grundbedarf auch zahlreiche Angebote aus dem weiterführenden Bedarf bereitstellen. Die Kundenansprache reicht damit in das gesamte Stadtgebiet und in das vom



Abbildung 17: Zentraler Versorgungsbereich A-Zentrum Innenstadt/Insel Einzelhandels- und Zentrenkonzept Werder (Havel) 2023, Seite 65

Mittelzentrum Werder (Havel) (in Funktionsteilung) zu versorgende Umland. Innerhalb des **A-Zentrums** ist zugleich die höchste Anbieterdichte an lebensmittelführenden Betrieben im Umfeld des Planvorhabens vertreten. Der Besatz wird durch Lebensmittelmärkte (Edeka, Netto Salling), einen Getränkemarkt (Getränke Hoffmann) sowie durch zahlreiche kleinteilige Anbieter (Bäcker, Fleischer, **Feinkost** etc.) geprägt.

Der zentrale Versorgungsbereich „A-Zentrum“ wird in seiner Nahversorgungsfunktion zudem von der Nahversorgungslage des Planvorhabens unterstützen (EZK 2023, Seite 77).

Aufgrund der räumlichen Nähe und aufgrund der Betriebstypengleichheit des geplanten Lebensmittel-Discounters (Lidl) mit dem Lebensmittel-Discounter des Innenstadtzentrums (Netto Salling) sind **für ihn** starke Wechselwirkungen des Planvorhabens zu erwarten. **Der in die Jahre gekommene Lebensmittel-Discounter (Netto Salling) wurde jüngst durch einen Neubau ersetzt und zeichnet sich nunmehr durch eine moderne, zeitgemäß Filiale aus, die sowohl seinen Standort als auch sein Standortumfeld stabilisiert. Insoweit sind für ihn geringere Umverteilungswirkungen zu erwarten als etwa für den älteren Lebensmittel-Discounter in der Berliner Straße (Netto Marken-Discount).**



Abbildung 18: **A-Zentrum Lebensmittel-Vollsortimenter Edeka**
Quelle: Consilium GmbH

Für den Lebensmittel-Vollsortimenter des Innenstadtzentrums (Edeka) werden aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben ebenfalls Wechselwirkungen einsetzen, allerdings zählt er als Vollsortimenter zu einem anderen Betriebstypen als das Planvorhaben, so dass für ihn geringere Wechselwirkungen als für den betriebstypengleichen Lebensmittel-Discounter (Netto Salling) zu erwarten sind. Zugleich stützt die Anbietervielfalt und die daraus resultierende Synergie eine stabile Kundenbindung für beide Lebensmittelmärkte sowie für die Lebensmittelbetriebe des Innenstadtzentrums insgesamt.



Abbildung 19: **A-Zentrum Lebensmittel-Discounter Netto Salling**
Quelle: Consilium GmbH

In der Zusammenschau werden rund 21% des umverteilungswirksamen Umsatzes des Planvorhabens **für diesen zentralen Versorgungsbereich wirksam werden. Damit entfällt rund 1/5 des gesamten umverteilungswirksamen Umsatzes des Planvorhabens auf das A-Zentrum. Eine höhere Belastung des A-Zentrums schließt sich aus, da das A-Zentrum durch seine mittelzentrale Versorgungsaufgabe (auch in der Lebensmittelversorgung) stabilisiert wird. Auch handelt es sich nicht um den einzigen nahe gelegenen Lebensmittelschwerpunkt,**

sondern es befinden sich weitere Lebensmittelschwerpunkte mit dem B-Zentrum „Am Strengfeld“, dem C-Zentrum „Ortskern Glindow“ sowie mit der Nahversorgungslage Berliner Straße in räumlicher Nähe der Nahversorgungslage des Planvorhabens (siehe nachfolgend), mit denen ebenfalls Wechselwirkungen einsetzen.

Die Umverteilungslast für das A-Zentrum fällt im Vergleich zum B-Zentrum „Am Strengfeld“ etwas geringer aus, da im Vergleich zum B-Zentrum zwar ein betriebstypengleicher Lebensmittel-Discount, jedoch kein discountorientiertes SB-Warenhaus vertreten ist. Auch fallen die funktionalen Überschneidungen in der Nahversorgung für den Nahbereich Werder-Ost geringer aus als mit dem B-Zentrum „Am Strengfeld“. So übernimmt die Nahversorgungslage des Planvorhabens gemäß seiner Funktionszuweisung für den südlich vom A-Zentrum gelegenen Nahbereich Werder-Ost die Nahversorgung (EZK 2023, Seite 77). Damit bleibt die Nahversorgungsfunktion des A-Zentrums vorrangig auf den Nahbereich Werder-Mitte und weniger auf den Nahbereich Werder-Ost ausgerichtet, während das B-Zentrum „Am Strengfeld“ mit seiner Lage innerhalb des Nahbereiches Werder-Ost bedeutende Teile des Nahbereiches in seiner fußläufigen Reichweite erreicht und wie das Planvorhaben unmittelbar in die Nahversorgung des Nahbereiches Werder-Ost eintritt.

Trotz dieses hohen Umsatzanteils fällt die Umverteilungsquote jedoch mit 2,2% sehr niedrig aus und verbleibt deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwertes von 10%. Dies ist auf die hohe Anzahl der Anbieter bzw. deren Gesamtumsatz zurückzuführen. In der Einzelbetrachtung sind von beiden Lebensmittelmärkten jeweils 10% des umverteilungswirksamen Umsatzes zu tragen, allerdings bleiben die Umverteilungsquoten mit 2,2% (Edeka) und 2,9% (Netto) auf sehr niedrigem Niveau. Eine aus dem Planvorhaben induzierte Betriebsschließung und damit verbundene Funktionsschwächung des A-Zentrums ist daher weder für die Lebensmittelmärkte noch für den kleinteiligen Betriebsbesatz des A-Zentrums zu befürchten.

B-ZENTRUM: NEBENZENTRUM AM STRENGFELD (WERDERPARK U.A.)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2023 weist im südöstlichen Kernstadtgebiet das Einkaufszentrum Werderpark und den bis zur B1 anschließenden Bereich als zentralen Versorgungsbereich „B-Zentrum Am Strengfeld“ aus. Als B-Zentrum übernimmt das Nebenzentrum Am Strengfeld nach den Zielstellungen des EZK 2023 eine das A-Zentrum ergänzende Versorgungsfunktion mit Ausrichtung auf die Bevölkerung im Einzugsgebiet (Stadtgebiet, mittelzentrales Umland) (Seiten 63 und 67f.).

Zugleich übernehmen das SB-Warenhaus und die weiteren Betriebe des Einkaufszentrums mit nahversorgungsrelevanten



Abbildung 20: Zentraler Versorgungsbereich B-Zentrum Am Strengfeld
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Werder (Havel) 2023, Seite 67

Sortimenten (z.B. Bäcker, denn's Biomarkt, Rossmann) eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Nahbereich Werder-Ost. Diese fußläufige Nahversorgungsfunktion wird durch den dem Werderpark vorgelagerten Lebensmittel-Discounter (Aldi) und Drogeriefachmarkt (dm) ergänzt.

Die Nahversorgungsfunktion des Nebenzentrum „Am Strengfeld“ wird zudem durch die Nahversorgungslage des Planvorhabens unterstützend ergänzt (EZK 2023, Seite 77).

Das B-Zentrum deckt mit seiner Lage innerhalb des Nahbereiches Werder-Ost in seiner fußläufigen Nahversorgung bedeutende Teil des Nahbereiches Werder-Ost ab und tritt wie das Planvorhaben unmittelbar in die Nahversorgung des Nahbereiches Werder-Ost ein, so dass starke funktionale Überschneidungen mit dem Planvorhaben bestehen. Damit ist auch die ergänzende Nahversorgungsfunktion des Planvorhabens für das B-Zentrum „Am Strengfeld“ stärker ausgeprägt als für das westlich im Ortsteil Glindow gelegenen C-Zentrum „Ortskern Glindow“ und für das nördlich gelegenen A-Zentrum „Innenstadt/Insel, deren Nahversorgungsaufgaben vorrangig andere Nahbereiche umfassen. Anders als beim B-Zentrum „Am Strengfeld“ ist die Versorgungsfunktion des C-Zentrums „Ortskern Glindow“ auf den eigenen Ortsteil Glindow mit den südlich und westlich an das B-Zentrum angrenzenden Siedlungsbereichen Glindow ausgerichtet, während die Nahversorgungslage des Planvorhabens gemäß ihrer Funktionszuweisung die Nahversorgung des nördlich vom C-Zentrum gelegenen Nahbereiches Werder-Ost übernimmt (EZK 2023, Seiten 64 u. 77). Auch tritt die Nahversorgungslage des Planvorhabens in ergänzende Nachversorgungsfunktion zum A-Zentrum „Innenstadt/Insel“ (EZK 2023, Seite 77) und übernimmt gemäß seiner Funktionszuweisung die Nahversorgung für den südlich vom A-Zentrum gelegenen Nahbereich Werder-Ost, während die Nahversorgungsfunktion das A-Zentrums vorrangig auf den Nahbereich Werder-Mitte ausgerichtet bleiben soll.



Abbildung 21: B-Zentrum Am Strengfeld Einkaufszentrum
Quelle: Consilium GmbH



Abbildung 22: B-Zentrum Am Strengfeld Lebensmittel-Discounter
Quelle: Consilium GmbH

Mit dem Lebensmittel-Discounter (Aldi) werden aufgrund der räumlichen Nähe und der Betriebstypen-gleichheit mit dem Discounter des Planvorhabens intensive Wechselwirkungen einsetzen. Auch weisen beide Standorte für die motorisierten Kunden des Nahbereiches Werder-Ost eine vergleichbar gute verkehrliche Erreichbarkeit auf und verfügen beide über ein sehr gutes Parkplatzangebot, dass dem Kunden einen freien Parkplatz für den „schnellen“ Nahversorgungseinkauf garantiert.

Dies gilt auch für das SB-Warenhaus (Kaufland), das von seinem Betriebstypen her zwar vorrangig der Bedarfsdeckung für den Monateinkauf dient, jedoch wie das Planvorhaben ein discountorientiertes Angebot aufweist und derzeit eine Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Werder-Ost übernimmt, auch weil dessen städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen (Lidl, Netto Marken-Discount) derzeit eine Funktionsschwäche aufweisen. Diese wird mit dem Planvorhaben zumindest für die Nahversorgungslage Berliner Straße 88 / Kugelweg aufgehoben, so dass in der Kundenbindung auch Verschiebungen für das SB-Warenhaus zu erwarten sind und hiermit verbunden auch für die weiteren Anbietern des Einkaufszentrums, die Nahrungs- und Genussmittel in ihrem Sortiment führen, wie etwa denn's Biomarkt, Bäcker, Rossmann, wengleich aufgrund ihrer jeweiligen Spezialisierung in geringerem Umfang.

Keine Nachweisbarkeit: In der Zusammenschau werden rund 23% des umverteilungswirksamen Umsatzes auf das B-Zentrum entfallen, und damit etwas höhere Umverteilungslasten als für das A-Zentrum, das mit dem Planvorhaben geringere funktionale Überschneidungen in der Nahversorgung des Nahbereiches Werder-Ost aufweist (siehe oben) und im Vergleich zum B-Zentrum zwar über einen betriebstypengleichen Lebensmittel-Discounter, jedoch über kein discountorientiertes SB-Warenhaus verfügt.

Die Umverteilungslasten fallen auch höher aus als für das C-Zentrum „Ortskern Glindow“, mit dem ebenfalls geringere funktionale Überschneidungen in der Nahversorgung des Nahbereiches Werder-Ost einsetzen (siehe oben), in dem jedoch weder ein betriebstypengleicher Lebensmittel-Discounter noch ein discountorientiertes SB-Warenhaus vertreten sind und zudem weniger Betriebe in die Nahversorgungsfunktion eingebunden sind. Mit dieser vom B-Zentrum „Am Strengfeld“ abweichenden Angebotsstruktur fallen die Umverteilungslasten für das C-Zentrum zugleich etwas geringer aus als für das A-Zentrum.

Eine höhere Belastung des B-Zentrums „Am Strengfeld“ schließt sich wiederum aus, da es zugleich Aufgaben der mittelzentralen Versorgungsfunktion für die Lebensmittelversorgung übernimmt und sich mit dem A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, dem C-Zentrum „Ortskern Glindow“ sowie mit der Nahversorgungslage Berliner Straße weitere Lebensmittelschwerpunkte in räumlicher Nähe der Nahversorgungslage des Planvorhabens befinden (siehe nachfolgend), mit denen ebenfalls Wechselwirkungen einsetzen.

Im Ergebnis bleibt die Umverteilungsquote für das B-Zentrum „Am Strengfeld“ unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle (<1%). Betriebsaufgaben als Folge des Planvorhabens sind damit ausgeschlossen.

B-ZENTRUM: NEBENZENTRUM HAVELAUEN

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2023 weist im nördlichen Kernstadtgebiet im Bereich der Havelauen die Fachmarkttagglomeration sowie die Havelpromenade mit Stadtplatz als zentralen Versorgungsbereich „B-Zentrum Havelauen“ aus. Als B-Zentrum übernimmt das Nebenzentrum „Havelauen“ nach den Zielstellungen des EZK 2023 eine das A-Zentrum ergänzende Versorgungsfunktion mit Ausrichtung auf die Bevölkerung im nördlichen Stadtgebiet und Tages- sowie Übernachtungsgäste (Seiten 63 und 69f.).

Die **Fachmarkttagglomeration übernimmt im Wesentlichen** die Nahversorgungsfunktion für das **anschließende** Neubauquartier und **zugleich auch für den** nördlichen Stadtteil. Magnetfunktion übernehmen der großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe) in Kombination mit einem Lebensmittel-Discounter (Norma), die beide durch weitere lebensmittelführende Betriebe flankiert werden (Getränkemarkt, dm Drogeriemarkt, Bäcker). Mit dieser Anbieterdichte und Angebotsvielfalt ist den Kunden ein umfassender Nahversorgungseinkauf möglich. Mit den weiteren Anbietern der **Fachmarkttagglomeration** und in den unmittelbar angrenzenden **Bereichen** (Hafepromenade) steht ein breites Angebot des Grundbedarfs aus Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie bereit.

Keine Nachweisbarkeit: Das **B-Zentrum** liegt in großer räumlicher **Entfernung zur Nahversorgungslage** des Planvorhabens und weist **zugleich einen umfangreichen Besatz an Nahversorgungsangeboten auf**, so dass nur äußerst geringe Wechselwirkungen mit dem betriebstypengleichen Lebensmittel-Discounter (Norma) unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle (<0,1 Mio. €) **zu erwarten** sind und **auch die Umverteilungsquote für das gesamte B-Zentrum** unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle verbleibt (<1%). Eine durch das Planvorhaben induzierte Betriebsaufgabe oder gar eine Funktionsschwächung **des B-Zentrums** kann daher mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

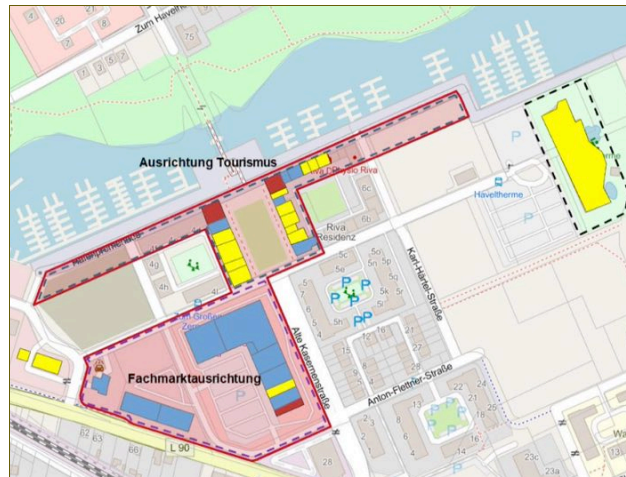


Abbildung 23: Zentraler Versorgungsbereich B-Zentrum Havelauen
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Werder (Havel) 2023, Seite 69



Abbildung 24: **B-Zentrum Havelauen** Lebensmittel-Discounter
Quelle: Consilium GmbH

C-ZENTRUM: NAHVERSORGUNGSZENTRUM ORTSKERN GLINDOW

Der Ortskern Glindow wird mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2023 als zentralen Versorgungsbereich „C-Zentrum Ortskern Glindow“ ausgewiesen. Als C-Zentrum übernimmt das Nahversorgungszentrum nach den Zielstellungen des EZK 2023 die umfassende Grundversorgung der Bevölkerung des Ortsteils Glindow mit einem auf den Ortsteil bezogenen Einzugsbereich (Seiten 64 und 75f.).

Die Magnetfunktion für das Nahversorgungszentrum übernimmt der Lebensmittel-Vollsortimenter (Rewe). An seinem Standort selbst sind keine ergänzenden Betriebe ansässig, jedoch ergänzen im weiteren C-Zentrum ein Bäcker und Fleischer das Nahversorgungsangebot (Dr.-Külz-Straße).

Auch tritt die Nahversorgungslage des Planvorhabens dem Nahversorgungszentrum „Ortskern Glindow“ unterstützen in seiner Nahversorgungsfunktion zur Seite (EZK 2023, Seite 77). Dies begründet sich auch in dem Betriebstypen des Planvorhabens, der als Discounter das Angebot zum Vollsortimenter des Nahversorgungszentrums sinnvoll ergänzt.

Diese funktionale Ergänzung des Nahversorgungszentrums ergibt sich auch aus

der räumlichen Nähe (ca. 1 km Entfernung), so dass zugleich Überschneidungen im fußläufigen Einzugsgebiet einsetzen, wenngleich das C-Zentrum außerhalb des Nahbereiches Werder-Ost gelegen ist.

Der Lebensmittel-Vollsortimenter des Nahversorgungszentrums entspricht mit seinem Flächenprofil auf geringer Verkaufsfläche den modernen Kundenanforderungen nur noch eingeschränkt. Hierzu trägt auch bei, dass der im Jahr 2022 noch als Getränkemarkt genutzte Gebäudeteil in dieser Funktion mittlerweile aufgegeben und in andere Funktionen überführt worden ist (Pfandraum und „Online-Abholstation“). Er ist damit anfälliger gegenüber Wettbewerbsentwicklungen zu marktgerechten Standorten in seinem Umfeld. Allerdings ergeben sich aus dem Unterschied der Betriebstypen wiederum geringere Wechselwirkungen als zum Betriebstypen des Discounters, da mit dem Vollsortimenter des

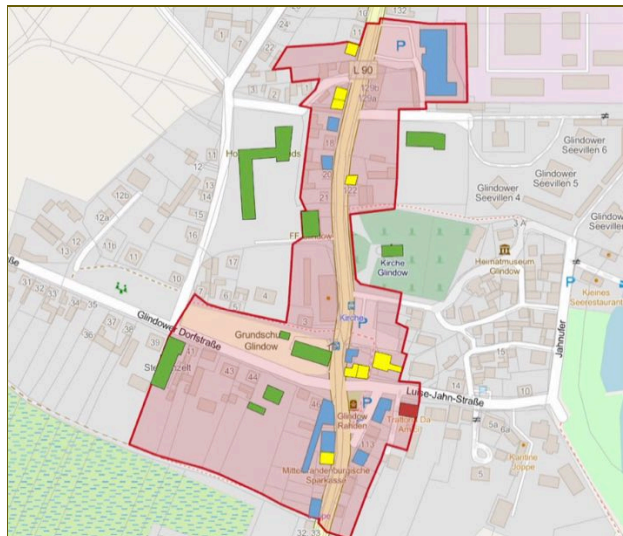


Abbildung 25: Zentraler Versorgungsbereich B-Zentrum Ortskern Glindow

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Werder (Havel) 2023, Seite 76



Abbildung 26: C-Zentrum Ortskern Glindow Lebensmittel-Vollsortimenter

Quelle: Consilium GmbH

Nahversorgungszentrums geringere Überschneidungen in der Zielkundenansprache bestehen. Auch orientiert sich die Nahversorgungsfunktion des C-Zentrums stärker auf den Ortsteil Glindow und weist zudem auch Versorgungsfunktionen für die weiter südlich gelegenen Ortsteile Elisabethhöhe, Bliendorf und Petzow auf (EZK 2023, Seite 75). Mit dem vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 festgelegten künftigen Standort- und Zentrensystem hat sich das C-Zentrum auch künftig auf den Ortsteil Glindow und die südlichen Ortsteile auszurichten, auch um die nördlichen Nahversorgungslagen und die anderen zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden (Seite 39).

Damit ergeben sich für das C-Zentrum auch geringere Umverteilungsbelastungen als für das B-Zentrum „Am Strengfeld“, das mit seiner Lage innerhalb des Nahbereiches Werder-Ost in seiner fußläufigen Nahversorgung zugleich bedeutende Teil des Nahbereiches Werder-Ost erreicht und wie das Planvorhaben unmittelbar in die Nahversorgung des Nahbereiches Werder-Ost eintritt.

Mit 20% des umverteilungswirksamen Umsatzes entfällt rund 1/5 des gesamten umverteilungswirksamen Umsatzes des Planvorhabens auf das C-Zentrum. Eine höhere Belastung des C-Zentrums „Ortskern Glindow“ schließt sich wiederum aus, da sich mit dem A-Zentrum „Innenstadt/Insel“ und B-Zentrum „Am Strengfeld“ sowie mit der Nahversorgungslage Berliner Straße weitere Lebensmittelschwerpunkte in räumlicher Nähe der Nahversorgungslage des Planvorhabens befinden (siehe nachfolgend), mit denen ebenfalls Wechselwirkungen einsetzen.

Trotz dieser vergleichsweise hohen Umverteilungsanteile bleibt die Umverteilungsquote mit 3,7% auf sehr niedrigem Niveau. Eine aus dem Planvorhaben induzierte Betriebsaufgabe oder gar eine Funktionsschwächung des C-Zentrums ist daher auszuschließen. Mit Blick auf die Einbettung in den zentralen Versorgungsbereich sowie mit dem Flächenpotenzial des ehemaligen Getränkemarktes ist zudem mit händlerischem Geschick bzw. mit guter Marktleitung eine Abmilderung der Umverteilungsbelastungen erzielbar und als Reaktion auf das Planvorhaben zu erwarten.

Für den Lebensmittel-Vollsortimenter des C-Zentrums wird zudem eine Erweiterung angestrebt, mit der eine künftige Stärkung seiner Marktstellung verbunden sein wird. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2023 wird eine Erweiterung bis zu einer Verkaufsfläche von 1.800 m² als vereinbar mit den Zielen des EZK 2023 eingestuft (Seite 76). Dieses entspricht einer Entwicklungsoption, mit der er zur geplanten Erweiterung des Planvorhabens (1.460 m²) zumindest aufschließen und diese gar übertreffen könnte. Die Umverteilungseffekte werden sich dann wechselseitig aufheben. Mit dem EZK 2023 wird für beide Standorte bereits die jeweils angestrebte Verkaufsflächenerweiterung berücksichtigt und dem künftigen Standort- und Zentrensystem des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 zugrunde gelegt. Eine Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit für beide Standorte als Folge der anderen Standorterweiterung ist damit grundsätzlich auszuschließen.

UMLANDGEMEINDEN/-STÄDTE (STREUUMSÄTZE)

Unterhalb Nachweisbarkeit: Das Einzugsgebiet des Planvorhabens bleibt auf den Nahbereich Werder-Ost bzw. auf das Siedlungsgebiet der Stadt Werder (Havel) beschränkt (siehe Kapitel 5). Da mit der Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes keine weiteren periodischen Angebotsformen über den bestehenden Bäcker hinaus ergänzt werden, ist eine zunehmende Ausstrahlungskraft auch für das Ensemble künftig nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage an der Bundesstraße B1 (Berliner

Straße) und ihrer Funktion als Hauptverkehrsachse entfällt zwar ein Anteil von 3% vom umverteilungswirksamen Umsatz auf Vorbeifahrende, jedoch verbleibt dieser unterhalb der Nachweisbarkeit (<0,1 Mio. €).

Die Streuumsätze verteilen sich angesichts der unterschiedlichen Wohnorte der Vorbeifahrenden auf mehrere Standorte und sind daher für keinen Standort im regionalen Umfeld geeignet, Umverteilungseffekte oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 1% auszulösen. Dieses ist bereits für das weiter entfernt gelegene Stadtgebiet Werder (Havel) zu erkennen und um so mehr für das Umland außerhalb des Stadtgebiets zu erwarten (z.B. Geltow, Potsdam). Städtebaulich negative Auswirkungen können daher für zentrale Versorgungsbereiche im weiteren regionalen Umfeld mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

8.2 STÄDTEBAULICH INTEGRIERTE NAHVERSORGUNGSLAGEN

Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen: Für alle städtebaulich integrierten Nahversorgungsanlagen in der Stadt Werder (Havel) und den benachbarten Gemeinden/ Städten bleiben die Umverteilungswerte deutlich unterhalb der kritischen 10%-Schwelle, ab der die Rechtsprechung von einem Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ausgeht. Für die benachbarten Städte/Gemeinden verbleiben die Umverteilungsquoten gar unterhalb Nachweisbarkeitsschwelle (<1%). Für die Stadt Werder (Havel) verbleiben die Umverteilungsquoten ebenfalls unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle (<1%) oder erreichen mit maximal 8,9% ein moderates Niveau. Städtebauliche Auswirkungen, die über die für den § 11 Abs. 3 BauNVO maßgebliche Schwelle des „nicht nur Unwesentlichen“ hinausgehen, können als Folge des Planvorhabens damit für alle städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte in der Stadt Werder (Havel) und in den benachbarten Städten/Gemeinden ausgeschlossen werden.

STADT WERDER (HAVEL)

EZK 2023: Mit dem Zentren- und Standortkonzept des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel) 2023 werden sechs städtebaulich integrierte Nahversorgungsanlagen bestimmt, welche die zentralen Versorgungsbereiche in der künftigen Nahversorgung ergänzen sollen (Seiten 62 und 64):

- Berliner Straße 88 (Lidl; Standort des Planvorhabens)
- Berliner Straße 111 (Netto Marken-Discount u.a.)
- Phöbener Straße 103 (Netto Marken-Discount u.a.)
- Potenziell Kemnitzer Straße
- Potenziell Glindow
- Töplitz Dorfplatz (Nah&Gut u.a.)

Am Standort der Nahversorgungslage des Planvorhabens (Berliner Straße 88) erfolgt keine Umverteilung, da an ihm kein weiterer Lebensmittelmarkt ansässig ist, der in Wechselwirkung zum Planvorhaben treten könnte. Dies gilt auch für die beiden Nahversorgungsanlagen Kemnitzer Straße und Glindow, die mit dem EZK 2023 als potenzielle Standorte für eine künftige Entwicklung vorgesehen werden, die

aber derzeit für beide Standorte noch nicht planungsrechtlich gesichert sind und damit für das Eröffnungsjahr des Planvorhabens (und die zu ermittelnden Umverteilungen) nicht relevant werden.

Berliner Straße 111: Die Nahversorgungslage hat sich auf der unmittelbar gegenüber dem Planvorhaben liegenden Straßenseite mit einem Lebensmittel-Discounter als Magneten und ergänzenden Anbietern mit Nahrungs- und Genussmitteln im Hauptsortiment (Getränkemarkt, Bäcker) etabliert und übernimmt ebenfalls eine Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Werder-Ost. Wie das Planvorhaben hat auch diese Nahversorgungslage nach den Zielen des EZK 2023 die drei umliegenden zentralen Versorgungsbereiche (A-Zentrum, B-Zentrum Am Strengfeld, C-Zentrum Ortskern Glindow) in ihrer Nahversorgungsfunktion zu ergänzen (Seite 77).

Mit der Betriebstypengleichheit beider Lebensmittel-Discounter ergeben sich hohe Überschneidungen in der Angebotsstruktur und Kundenzielsprache. Zusammen mit ihrer räumlichen Nähe und damit verbundenen weitgehenden Deckungsgleichheit ihrer fußläufigen Einzugsgebiete entfällt mit 30% der höchste Anteil des umverteilungswirksamen Umsatzes auf diese Nahversorgungslage. Wenngleich damit eine hohe Umverteilungslast von rund 0,5 Mio. € zugrunde gelegt wird, ist hiermit lediglich eine Umverteilungsquote von rund 8,9% verbunden, die damit deutlich unterhalb des mit der Rechtsprechung als kritisch angenommenen 10%-Schwellenwertes verbleibt. Die Agglomeration von Lebensmittel-Discounter, Bäcker und Getränkemarkt stärkt sich wechselseitig und ist im Vergleich zum Planvorhaben breiter aufgestellt, so dass mit händlerischem Geschick bzw. mit guter Marktleitung eine Abmilderung der Umverteilungsbelastungen erzielbar und als Reaktion auf das Planvorhaben zu erwarten ist. Eine aus dem Planvorhaben induzierte Betriebsaufgabe ist damit weder für den Lebensmittelmarkt noch für die weiteren Anbieter des Standortes zu erwarten und daher auch eine Funktionsschwächung der städtebaulich integrierten Nahversorgungslage nicht zu befürchten.



Abbildung 27: NL Berliner Straße 111 – Lebensmittel-Discounter
Quelle: Consilium GmbH

Eine höhere Belastung der Nahversorgungslage schließt sich wiederum aus der Agglomeration mit den weiteren Anbietern und insbesondere mit dem ergänzenden Getränkemarkt aus, der im Vergleich zum Planvorhaben zu einer Alleinstellung führt und damit zugleich die Attraktivität der Nahversorgungslage stärkt. Auch befinden sich mit dem A-Zentrum „Innenstadt/Insel“ und dem B-Zentrum „Am Strengfeld“ sowie mit dem C-Zentrum „Ortskern Glindow“ drei weitere Lebensmittelschwerpunkte in räumlicher Nähe der Nahversorgungslage (siehe vorstehend), mit denen ebenfalls Wechselwirkungen einsetzen.

Phöbener Straße 103: Die Nahversorgungslage Phöbener Straße liegt in der nördlichen Kernstadt und übernimmt mit ihrem Lebensmittel-Discounter (Netto Marken-Discount) und integriertem eigenständigen Bäcker nach den Ziele des EZK 2023 die ergänzende Nahversorgungsfunktion zwischen dem südlich gelegenen A-Zentrum „Innenstadt/Insel“ und dem nördlich gelegenen B-Zentrum „Havelaue“. Bei dem Lebensmittel-Discounter (Netto Marken-Discount) handelt es sich zwar um ein betriebstypengleiches Format, allerdings werden aufgrund der großen Distanz zum Planvorhaben nur äußerst geringe Wechselwirkungen einsetzen, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von weniger als 0,1 Mio. € verbleiben. Mit einer Umverteilungsquote unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle (<1%) kann eine durch das Planvorhaben induzierte Betriebsaufgabe oder gar eine Funktionsschwächung der städtebaulich integrierten Nahversorgungslage mit Sicherheit ausgeschlossen werden.



Abbildung 28: NL Phöbener Straße Lebensmittel-Discounter
Quelle: Consilium GmbH

Dorfplatz Töplitz: Der Ortsteil Töplitz ist nördlich der Kernstadt jenseits der Autobahn A 10 (westlicher Berliner Ring) gelegen. An seinem Dorfplatz haben sich ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt (nah&gut) und weitere Anbieter mit Nahrungs- und Genussmitteln im Haupt- oder Randsortiment etabliert. Wechselwirkungen mit dem Planvorhaben sind allerdings aufgrund der sehr weiträumigen Distanz ausgeschlossen. Eine Umverteilung bleibt aus.



Abbildung 29: NL Töplitz Dorfplatz – Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

UMLANDGEMEINDEN/-STÄDTE (STREU-UMSÄTZE)

Die Wechselwirkungen des Planvorhabens mit städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen in den umliegenden Gemeinden / Städten bleiben auf Streuumsätze begrenzt, die maximal 3% des umverteilungswirksamen Umsatzes umfassen, aus denen sich für die einzelnen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte in anderen Gemeinden / Städten lediglich Umverteilungsquoten unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 1% ergeben, so dass negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind (weitere Ausführungen hierzu siehe vorstehend unter Kapitel 8.1).

8.3 WEITERE KERNSTADT & WEITERE ORTSTEILE

Nicht-strukturprägende Nahversorgung: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich-integrierten Nahversorgungslagen sind in der weiteren Kernstadt und in den Ortsteilen der Stadt Werder (Havel) auf wenige Einzelstandorte verstreut kleinteilige Anbieter vertreten (Bäcker, Fleischer, Getränkehandel, Obst&Gemüse, Hofverkauf), die mit ihrer kleinen Betriebsgröße dem „Werderaner Nachbarschaftsladen“ mit weniger als 150 m² Verkaufsfläche gemäß der Definition des EZK 2023 zuzurechnen und damit für Werder (Havel) als nicht-strukturprägend einzuordnen sind (Kapitel 8.2).

Das als strukturprägende Nahversorgungslage einzustufende Planvorhaben wird mit ihnen als abweichender Betriebstyp nur sehr geringe Wechselwirkungen eingehen. Dies auch mit Blick auf ihre weiträumige Distanz zum Planvorhaben. Auch haben sich die kleinteiligen Betriebe im Regelfall in ihrer Angebotsstruktur spezialisiert und werden sich mit dieser weiterhin gegenüber den strukturprägenden Betrieben in ihrem Umfeld behaupten können. Die Umverteilungsquote verbleibt daher unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von weniger als <1%, so dass mit dem Planvorhaben induzierte Betriebsaufgaben auch für die weitere Kernstadt und weiteren Ortsteile ausgeschlossen werden können.

Ergänzungsstandort Tannenhof Plötzin: Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) 2023 wird im Ortsteil Plötzin ein Ergänzungsstandort definiert (Seite 80), dessen Nutzungen und Angebote der Freizeitgestaltung zuzuordnen sind. Der integrierte Hofladen führt keine Nahrungs- und Genussmittel als jahresdurchgängiges Angebot (in sehr geringem Umfang saisonal bezogen für einen kurzen Zeitraum). Das Einzelhandelsangebot wird seitens des EZK 2023 als deutlich nachrangig eingeordnet und steht in seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Verbund mit der Freizeitgestaltung. Auch ist der Anbieter mit seiner kleinen Betriebsgröße dem „Werderaner Nachbarschaftsladens“ mit weniger als 150 m² Verkaufsfläche gemäß der Definition des EZK 2023 zuzurechnen und damit für Werder (Havel) als nicht-strukturprägend einzuordnen (Kapitel 8.2). In der Zusammenschau mit der weiträumigen Distanz zum Planvorhaben sind Wechselwirkungen mit dem Ergänzungsstandort auszuschließen und keine Umverteilungseffekte zu erwarten.

9. VEREINBARKEIT MIT EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT DER STADT WERDER (HAVEL)

Nahversorgungslage: Der Standort des Planvorhabens wird mit dem Zentren- und Standortkonzept des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel) 2023 als städtebaulich integrierte Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ festgelegt. Sie ist zwischen den drei zentralen Versorgungsbereichen A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentrum „Am Strengfeld“ und C-Zentrum „Ortskern Glindow“ gelegen und soll diese funktional in ihrer Nahversorgungsaufgabe ergänzen. Hierfür wird für die Nahversorgungslage ein großflächiger Lebensmittelmarkt und Bäcker vorgesehen und bereits eine Verkaufsflächenerweiterung für den Lebensmittelmarkt auf 1.460 m² zugrunde gelegt (Seite 77). Das Planvorhaben entspricht mit seinem angestrebten Nutzungsmix (Lebensmittelmarkt und Bäcker) sowie mit seiner angestrebten Verkaufsfläche von maximal 1.460 m² für den Lebensmittelmarkt den Vorgaben des EZK 2023.

Keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche: Für die mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche

- A-Zentrum „Innenstadt/Insel“
- B-Zentrum „Am Strengfeld“
- B-Zentrum „Havelauen“
- C-Zentrum „Ortskern Glindow“

verbleiben die Umverteilungsquoten nach der Modellrechnung mit maximal 3,7% auf sehr niedrigem Niveau. Die der Nahversorgungslage des Planvorhabens räumlich am nächsten gelegenen drei Zentren werden jeweils mit rund 1/5 des umverteilungswirksamen Planvorhabenumsatzes belastet, dennoch ist angesichts der sehr geringen Umverteilungsquoten von 3,7% (C-Zentrum „Ortskern Glindow“), von 2,2% (A-Zentrum „Innenstadt/Insel“) und von weniger als 1% (B-Zentrum „Am Strengfeld“) eine Betriebsschließung eines lebensmittelführenden Magneten oder Kleinbetriebes als Folge des Planvorhabens auszuschließen und eine damit verbundene Funktionsschwächung für jeden der drei zentralen Versorgungsbereich nicht zu befürchten. Für den vierten zentralen Versorgungsbereich, das B-Zentrum „Havelauen“, verbleiben die Umverteilungen ebenfalls unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von weniger als 1%.

Keine Beeinträchtigung Nahversorgungslagen: Von den mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 festgelegten städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen ist lediglich für die Nahversorgungslage Berliner Straße 111 mit 8,9% eine höhere Umverteilungsquote zu erwarten. Unmittelbar gegenüber dem Planvorhaben gelegen deckt sie ein weitgehend deckungsgleiches fußläufiges Einzugsgebiet ab und weist mit ihrem Lebensmittel-Discounter ebenfalls ein betriebstypengleiches Format auf. Obwohl sie mit 1/3 des umverteilungsrelevanten Planvorhabenumsatzes belastet sein wird, fällt die Umverteilungsquote mit 8,9% nur moderat aus und ist eine Betriebsschließung und eine damit verbundene Funktionsschwächung der Nahversorgungslage ausgeschlossen. Für die weiteren Nahversorgungslagen bleiben die Umverteilungsquoten entweder unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 1% oder bleiben vollständig aus.

Keine Beeinträchtigung Weiteres Stadtgebiet: In der weiteren Kernstadt und in den Ortsteilen der Stadt Werder (Havel) befinden sich vereinzelt kleinteilige Anbieter (Bäcker, Fleischer, Getränkehandel, Obst&Gemüse, Hofladen), die mit ihrer kleinen Betriebsgröße dem „Werderaner Nachbarschaftsladen“

mit weniger als 150 m² Verkaufsfläche gemäß der Definition des EZK 2023 zuzurechnen und damit für Werder (Havel) als nicht-strukturprägend einzuordnen sind (Kapitel 8.2). Gleiches gilt für den Ergänzungsstandort „Tannenhof Plötzin“. Wechselwirkungen mit dem Planvorhaben sind bereits wegen der räumlichen Distanz auszuschließen und auch wegen der Spezialisierung der kleinteiligen Bestandsbetriebe unwahrscheinlich.

Niedrigere Umverteilungsquoten realistisch: Die Modellrechnung bildet damit ein überhöhtes Worst-Case-Szenario ab, das in der Realität voraussichtlich niedriger ausfallen wird:

- Für die Modellrechnung wird von einer Berücksichtigung der künftig steigenden Einwohner- und Kaufkraftentwicklung bewusst Abstand genommen, um eine Verwässerung der einsetzenden städtebaulichen Auswirkungen auszuschließen (Worst-Case-Szenario, siehe Kapitel 4.5). In der Realität werden sich aus der künftig steigenden Einwohnerzahl und damit verbundenen künftig steigenden Nachfrage auch höhere Umsätze für die Bestandsbetriebe einstellen. Mit höheren Umsätzen fallen wiederum die aus der Umverteilung resultierenden Belastungen für die Bestandsbetriebe geringer aus.
- Des Weiteren bleibt das Nachfragepotenzial aus dem umfangreichen Übernachtungs- und Tagestourismus unberücksichtigt, von dem auch der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln profitiert und mit dem höhere Bestandsumsätze vorliegen (siehe Kapitel 4.1).

In der Zusammenschau werden daher in der Realität niedrigere Umverteilungen für die Bestandsbetriebe einsetzen.

Fazit: In der Zusammenschau ist das Planvorhaben in der vom EZK 2023 festgelegten städtebaulich integrierten Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ gelegen, dient der Stärkung der mit dem EZK 2023 vorgesehenen Nahversorgungsfunktion im Nahbereich Werder-Ost zwischen den drei zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentrum „Am Strengfeld“, C-Zentrum „Ortskern Glindow“), entspricht mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.460 m² der mit dem EZK 2023 zugrunde gelegten Verkaufsflächenerweiterung und dem Nutzungsmix aus großflächigem Lebensmittelmarkt und Bäcker. Auch löst es keine Beeinträchtigung der mit dem EZK 2023 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen und dem Ergänzungsstandort aus und ist im Ergebnis mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 vereinbar.

10. VEREINBARKEIT MIT RAUMORDNUNG

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben geht der Bundesgesetzgeber mit seiner Regelvermutung nach § 11 Absatz 3 BauNVO davon aus, dass sie sich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Mit dem Planvorhaben wird der Lebensmittel-Discounter mit mehr als 1.200 m² Bruttogeschossfläche bzw. mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Er ist damit als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen und unterliegt damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Der Bäcker ist als nicht-großflächig einzustufen und unterliegt als eigenständige bauliche Anlage nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, ausgenommen dem Agglomerationsverbot.

10.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR)

Von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg wurde der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (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).

Zentralörtliche Funktion: In der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR wird die Stadt Werder (Havel) in Funktionsteilung mit der Stadt Beelitz als Mittelzentrum festgeschrieben.

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

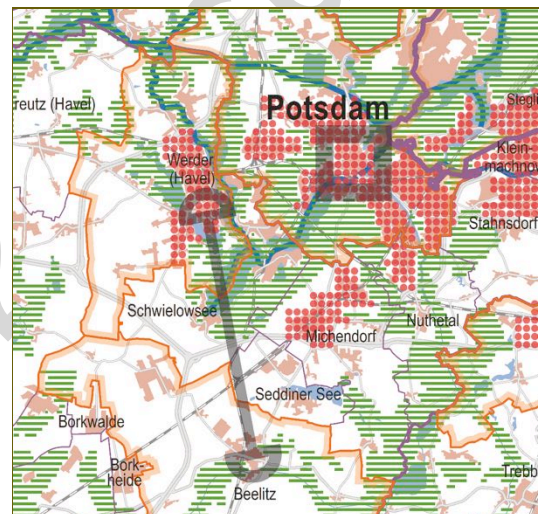


Abbildung 30: Zentrale Orte
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion; 2019, Ausschnitt

KONZENTRATIONSGEBOT

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

Vereinbar: Die Stadt Werder (Havel) wird mit dem LEP HR als Mittelzentrum (in Funktionsteilung mit der Stadt Beelitz) und damit als zentraler Ort festgeschrieben. Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt ist danach grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.6 LEP HR.

BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

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

Zentrale Orte: Zu den benachbarten zentralen Orten zählt laut LEP HR die Städte Beelitz (Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Werder (Havel)) sowie die Landeshauptstadt Potsdam (Oberzentrum). Bei der Nahversorgungslage des Planvorhabens handelt es sich bereits um einen Bestandsstandort, dessen Einzugsgebiet auf den Nahbereich Werder-Ost bzw. auf das Stadtgebiet der Stadt Werder (Havel) beschränkt bleibt. Auch für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist ein weiterer Umgriff des Einzugsgebietes über die Grenzen des Stadtgebietes Werder (Havel) hinaus nicht zu erwarten. Bereits für die entfernter gelegenen Nahbereiche des Stadtgebietes verbleiben die Umverteilungseffekte bei weniger als 1% und damit unterhalb der Nachweisbarkeit. Für die ebenfalls entfernter gelegenen Lebensmittelschwerpunkt außerhalb des Stadtgebietes im Umland (z.B. Geltow, Potsdam) ist eine Ausdehnung des Einzugsgebietes umso mehr auszuschließen (siehe auch Kapitel 5). Die Wechselwirkungen mit Standorten außerhalb der Stadt Werder (Havel) bleiben auf geringfügige Streuumsätze mit Vorbeifahrenden beschränkt, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von weniger als 0,1 Mio. € verbleiben und sich zudem abhängig von den Wohnorten der Vorbeifahrenden auf verschiedene Standorte verteilen. In der Zusammenschau sind messbare Wechselwirkungen außerhalb der Stadt Werder (Havel) nicht zu erwarten und Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte oder Gemeinden/Städte auszuschließen.

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

Selbst innerhalb der Stadtgrenzen von Werder (Havel) sind für alle im Stadtgebiet gelegenen städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen lediglich Umverteilungen von deutlich unter 10% zu erwarten. Die höchsten Umverteilungen werden für die Nahversorgungslage „Berliner Straße 111“ (aktuell: Netto Marken-Discount, Getränke Hoffmann u.a.) ermittelt, die sich unmittelbar gegenüberliegend befindet und damit denselben fußläufigen Einzugsbereich abdeckt und mit einem betriebstypengleichen Lebensmittel-Discounter versehen ist. Obgleich damit eine sehr hohe Belastung von ca. 1/3 des umverteilungswirksamen Planvorhabenumsatzes anzunehmen ist, fällt die für sie prognostizierte Umverteilungsquote mit rund 8,9% moderat und deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwertes von 10% aus. Ein Betriebsabgang ihres Lebensmittelmarktes oder eine Funktionsschwächung der Nahversorgungslage als Folge des Planvorhabens kann ausgeschlossen werden.

Vereinbar: In der Zusammenschau ist der geplante Lebensmittelmarkt grundsätzlich vereinbar mit Ziel 2.7 LEP HR.

KONGRUENZGEBOT

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

Vereinbar: Die Stadt Werder (Havel) wird gemäß LEP HR als Mittelzentrum (in Funktionsteilung) bestimmt und hat in seiner zentralörtlichen Funktion neben der stadt eigenen Versorgung auch einen Versorgungsauftrag für das angrenzende Umland. Der zu Erweiterung anstehende bestehende Einzelhandelsbetrieb tritt vorrangig mit Betrieben der Stadt Werder (Havel) in Wechselwirkung und bleibt damit in seiner Reichweite im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Werder (Havel) mit seinen Stadtteilen beschränkt. Das Planvorhaben entspricht damit der zentralörtlichen Funktion und würde selbst dann mit dieser im Einklang stehen, wenn deutliche Umsatzanteile mit Kunden außerhalb der Stadtgrenzen erwirtschaftet werden würden. Der geplante Lebensmittelmarkt ist danach grundsätzlich mit dem raumordnerischen Kongruenzgebot nach LEP HR vereinbar.

HERSTELLER-DIREKTVERKAUFSZENTREN

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

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

STRUKTURVERTRÄGLICHE KAUFKRAFTBINDUNG

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

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

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

Vereinbar: Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt erreicht mit seinem künftigen sortimentspezifischen Gesamtumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln von rund 6,8 Mio. € gegenüber einer Kaufkraft der Stadt Werder (Havel) (ohne Verflechtungsbereich) von rund 77,5 Mio. € lediglich einen Anteil von rund 8,9%. Das Gesamtvorhaben (Lebensmittelmarkt und Bäcker) wird einen sortimentspezifischen Gesamtumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln von rund 7,4 Mio. € erwirtschaften und damit lediglich einen Anteil von rund 9,5% an der Kaufkraft der Stadt Werder (Havel) (ohne Verflechtungsbereich) binden.

Wird nicht nur das Stadtgebiet, sondern der gesamte Bezugsraum der Stadt Werder (Havel), das heißt einschließlich ihres mittelzentralen Verflechtungsbereiches, zugrunde gelegt, bindet das Planvorhaben einen noch geringeren Anteil der sortimentsspezifischen Kaufkraft. Der geplante großflächige

Lebensmittelmarkt als auch das Ensemble aus Lebensmittelmarkt und Bäcker bleibt damit deutlich unterhalb der gesetzten Obergrenze von 25% und ist damit mit dem Grundsatz 2.11 des LEP HR vereinbar.

INTEGRATIONSGEBOT

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

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

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

Vereinbar: Der geplante großflächige Lebensmittelmarkt führt vorrangig zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR und der Bäcker ausschließlich diese Sortimente. Der Lebensmittelmarkt sowie das Gesamtvorhaben aus Lebensmittelmarkt und Laden fallen damit unter die Regelungen nach Ziel 2.13 Absatz 2 Satz 2. Danach ist **sowohl die Erweiterung des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes als auch** das Gesamtvorhaben als Ganzes **(inkl. Bäcker) im Mittelzentrum Werder (Havel)** auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig und damit mit dem Integrationsgebot vereinbar.

AGGLOMERATIONSVERBOT

LEP HR Ziel 2.14: Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Ohne Relevanz: Mit dem Planvorhaben wird neben dem großflächigen Lebensmittelmarkt lediglich ein nicht-großflächiger Betrieb (Bäcker) vorgesehen. Die weitere Etablierung nicht-großflächiger Betriebe ist nicht Gegenstand des Planvorhabens. Das Ziel 2.14 findet für das Planvorhaben keine Anwendung.

Auch wird dem mit dem Agglomerationsverbot beabsichtigte Zweck, eine weiträumige Ausstrahlung und damit einsetzende Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich-integrierten Nahversorgungslagen als Folge einer sich aus mehreren nicht-großflächigen Betrieben an einem Standort ergebenden Attraktivität(ssteigerung) zu verhindern, entsprochen. Analog den

Ausführungen zum Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot entspricht das geplante Ensemble (Lebensmittelmarkt und nicht-großflächiger Bäcker) der zentralörtlichen Funktion der Stadt Werder (Havel) und sind mit ihm keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich-integrierten Nahversorgungslagen in den benachbarten Städten/Gemeinden zu erwarten.

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Vereinbar: Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR kann für das Planvorhaben ausgeschlossen werden. Die Erweiterung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt) sowie das geplante Ensemble (großflächiger Lebensmittelmarkt und Bäcker) steht damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und mit dem Anpassungsgebot nach § 1 Absatz 4 BauGB.

Zusammenfassende Bewertung	
Ziele & Grundsätze	Planvorhaben
Konzentrationsgebot LEP HR Ziel 2.6	✓
Beeinträchtigungsverbot LEP HR Ziel 2.7	✓
Kongruenzgebot LEP HR Grundsatz 2.8	✓
Hersteller-Direktverkaufszentrum Ziel 2.9	ohne Relevanz
Strukturvertr. Kaufkraftb. Grundsatz 2.11	✓
Integrationsgebot LEP HR Ziel 2.13	✓
Agglomerationsverbot LEP HR Ziel 2.14	ohne Relevanz

Abbildung 31: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung
Quelle: Consilium GmbH

10.2 REGIONALPLAN HAVELLAND-FLÄMING 3.0

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05.07.2018 unwirksam geworden. Nach der Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 2020 hat die Regionalversammlung am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen (Beschluss 11/03/01). Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. Der Entwurf des Regionalplans hat das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBKPIG durchlaufen. Der 2. Entwurf des Regionalplanes und die für ihn vorgesehenen Beteiligungsschritte sind gegenwärtig in der Vorbereitung.

Aktuell liegt damit zwar noch kein rechtskräftiger Regionalplan vor, allerdings sind seine in Aufstellung befindlichen und damit abwägungserheblichen Ziele im Rahmen des beabsichtigten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

In Aufstellung befindliche Ziele ReP 3.0: Mit dem 1. Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 (Stand Oktober 2021) werden keine Ziele oder Grundsätze für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels formuliert.

Sachlicher Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte (ReP GSP): Mit dem sachlichen Teilregionalplan liegt derzeit der erste rechtskräftige sachliche Teilplan des Regionalplanes Havelland-Fläming vor. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

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 Havelland-Fläming setzt diesen Handlungsauftrag des LEP HR mit der seit 23. Dezember 2020 rechtskräftigen Satzung des Sachlichen Teilregionalplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) um.

Ohne Relevanz: Für die Stadt Werder (Havel) als Mittelzentrum in Funktionsteilung ergeben sich aus diesem sachlichen Teilplan keine beachtenswerten Zielstellungen, da sich diese ausschließlich auf Gemeinden/Städte ohne zentralörtliche Funktion beziehen.

2. Entwurf 2. Lesung

11. EMPFEHLUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANERISCHE UMSETZUNG

Die planungsrechtliche Grundlage für das Planvorhaben soll durch einen Bebauungsplan geschaffen werden. Für die Umsetzung der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Werder (Havel) 2023 empfehlen sich die nachfolgenden Elemente der Feinsteuerung.

Lebensmittelmarkt: Die mit dem EZK 2023 festgelegte Nahversorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Nahversorgungslage „Berliner Straße 88 / Ecke Kugelweg“ begründet sich ganz wesentlich durch den Lebensmittelmarkt mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der am Standort vorgesehenen Einzelhandelsbetrieb ist daher mit Blick auf die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung dauerhaft für die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ zu sichern.

Dies auch für den Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Lebensmittelmarktes durch den aktuellen Betreiber, um eine Nutzungsänderung zu unterbinden, etwa zugunsten von Einzelhandelsbetrieben, die ebenfalls nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß „Werderaner Sortimentsliste“ führen (wie z.B. Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) oder nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Sortimentsliste“ führen (z.B. Bettenfachmarkt etc.). Dem wird mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf den Lebensmittelmarkt begegnet. Dies wirkt für die erstmalige Realisierung auch einem vom Lebensmittelmarkt abweichenden Betriebsformat entgegen (z.B. Drogeriefachmarkt, Getränkemarkt etc.).

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche 1.460 m²: Die Festsetzung einer maximalen Gesamtverkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) ist aus drei städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Zum Ersten wird für die städtebaulich integrierte Nahversorgungslage „Berliner Straße 88/ Kugelweg“ mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 für die marktgerechte und zielkonforme Nahversorgungsfunktion eine geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.460 m² Verkaufsfläche eingeräumt sowie ein Nutzungsmix aus Lebensmittelmarkt und Bäcker vorgesehen (EZK 2023, Seite 77). Diese Erweiterung liegt der Einstufung als städtebaulichen integrierte Nahversorgungslage bereits zugrunde und ist demzufolge vereinbar mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 sowie mit seinem künftigen Standort- und Zentrensystem. Eine darüberhinausgehende Erweiterung würde jedoch die Ziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 sowie sein künftiges Standort- und Zentrensystem konterkarieren. Dem wird mit der Festschreibung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche gemäß den Vorgaben des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 und des darauf aufbauenden Verträglichkeitsgutachtens nachgekommen.
- Zum Zweiten übernimmt der zentrale Versorgungsbereich „A-Zentrum Innenstadt/Insel“ nach den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 eine Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Werder-Mitte, die vor allem durch die beiden Lebensmittelmärkte in der Brandenburger Straße (aktuell Edeka) und Kemnitzer Straße (aktuell Netto Salling) getragen wird. Deren Erhaltung ist nach den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 mit Blick auf die möglichst flächendeckende fußläufige Nahversorgung in der Kernstadt auf Dauer sicherzustellen.

Auch wird für den zentralen Versorgungsbereich „A-Zentrum Innenstadt/Insel“ nach den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 eine Funktionsstärkung für die

großräumige Versorgung des gesamten Stadtgebietes und im Rahmen seines raumordnerischen Auftrages als Mittelzentrum (in Funktionsteilung) auch für das zu versorgende Umland angestrebt. Die überwiegend kleinteilige Anbieterstruktur bietet bereits in ihrer Vielzahl attraktive und individuelle Geschäftskonzepte, wodurch die Innenstadt/Insel von Werder (Havel) eine eigenständige Ausstrahlungskraft als Einzelhandelsstandort entwickelt und somit den Versorgungsfunktionen und Bindungschancen innerhalb des Mittelzentrums gerecht wird. Die beiden Lebensmittelmärkte sind hierfür zwar funktional nicht maßgebend, ergänzen und stärken aber die kleinteilige Anbieterstruktur im Gesamtangebot (EZK 2023, Seite 18).

Mit den beiden Lebensmittelmärkten des „A-Zentrums“ bestehen nach Einschätzung des Verträglichkeitsgutachtens aufgrund der räumlichen Nähe Wechselwirkungen mit der städtebaulich integrierten Nahversorgungslage „Berliner Straße 88/ Ecke Kugelweg“, jedoch sind für die im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens geprüfte Verkaufsfläche von 1.460 m² keine kritischen Umverteilungen für beide Lebensmittelmärkte oder das „A-Zentrum“ als Ganzes und in der Folge auch keine Funktionsstörungen bzw. negativen städtebaulichen Auswirkungen für das „A-Zentrum“ zu erwarten (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 11). Eine darüber hinausgehende Erweiterung würde jedoch die Ziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 für die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „A-Zentrum Innenstadt/Insel“, für seine stadtweite/mittelzentrale Versorgungsfunktion sowie für das künftige Standort- und Zentrensystem konterkarieren und ist daher mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung auszuschließen. Dem wird mit der Festschreibung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche gemäß den Vorgaben des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 und des darauf aufbauenden Verträglichkeitsgutachtens nachgekommen.

- Zum Dritten ist in der weiteren Kernstadt eine Nahversorgung durch die B-Zentren „Am Strengfeld“ und „Havelauen“, das C-Zentrum „Ortskern Glindow“ und durch die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen nach den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 zu erhalten (und teils auch weiter zu entwickeln). Dieses gilt insbesondere für den unmittelbar an den Nahbereich Werder-Ost angrenzenden Nahbereich Werder-Glindow.

Der C-Zentrum „Ortskern Glindow“ ansässige Lebensmittelmarkt (inkl. Getränkemarkt) weist gegenwärtig eine geringe Gesamtverkaufsfläche auf (ca. 1.100 m²). Mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 wird daher das von dem Betreiber des Lebensmittelmarktes angezeigte Bestreben nach einer Verkaufsflächenerweiterung aufgegriffen und eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes bis zu einem Umfang von maximal 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche als vereinbar mit den Zielen des EZK 2023 und seines künftigen Standort- und Zentrensystems eingestuft. Seine Gesamtverkaufsfläche wird damit perspektivisch zwar die Gesamtverkaufsfläche des im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zulässigen Lebensmittelmarktes von 1.460 m² deutlich übertreffen, jedoch wird mit dem Standort- und Zentrensystem des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2023 neben der Entwicklungsoption für den im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zulässigen Lebensmittelmarkt eine zusätzliche, potenzielle Nahversorgungslage im Süden des Ortsteils Glindow vorgesehen. Für den Lebensmittelmarkt des „C-Zentrums“ würde trotz seiner umfangreichen Verkaufsflächenerweiterung eine Verkaufsfächenaufstockung des Planvorhabens über 1.460 m² hinaus im Zusammenwirken mit der Realisierung der potenziellen Nahversorgungslage im Süden Glindow das Risiko von Attraktivitätsverlusten und damit verbundenen kritischen Kaufkraftabschöpfungen möglich sein, die eine

Umsetzung des Entwicklungsziels des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 für das C-Zentrum „Ortskern Glindow“ erschweren oder gar unmöglich machen würde.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten werden bei einer Verkaufsfläche des Planvorhabens von 1.460 m² unkritische Umverteilungen für den Lebensmittelmarkt des „C-Zentrums“ in seiner bestehenden Verkaufsflächengröße erwartet, mit denen eine Funktionsstörung bzw. negative städtebauliche Folgewirkungen für das C-Zentrum ausgeschlossen werden kann. Dieses gilt umso mehr für einen künftigen Lebensmittelmarkt mit größerer Verkaufsfläche und der damit verbundenen größeren Kunden-/Umsatzbindungskraft (Verträglichkeitsgutachten, Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 11).

Eine Erweiterung über 1.460 m² hinaus ist daher mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung auszuschließen. Dem wird mit der Festschreibung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche gemäß den Vorgaben des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 und des darauf aufbauenden Verträglichkeitsgutachtens nachgekommen.

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche 70 m² Bäcker: Mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 wären mit dem „Handlungsschwerpunkt 4“ (Kapitel 8.4) auch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m² zulässig. Der Anlagentyp des Ladens erlaubt planungsrechtlich zudem flächenintensivere Flächenkonzepte im Rahmen der Nicht-Großflächigkeit (etwa bis 800 m² Verkaufsfläche). Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, September 2024) werden die Wechselwirkungen für einen Laden (Verkaufsstelle Bäcker) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 70 m² analysiert und bewertet. In der Zusammenschau mit dem ebenfalls zugrunde gelegten Lebensmittelmarkt von ca. 1.460 m² attestiert das Gutachten, dass Funktionsstörungen bzw. negative städtebauliche Auswirkungen für alle zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen der Stadt Werder (Havel) (und Nachbargemeinden/-städte) ausbleiben. Danach gilt es, eine Attraktivitätssteigerung des gesamten geplanten Ensembles (großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ und Laden) durch die Realisierung eines nicht großflächigen Betriebes mit einer Gesamtverkaufsfläche über 70 m² hinaus auszuschließen.

Die vorstehend zum Lebensmittelmarkt für die Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche formulierten städtebaulichen Erwägungen stellen gleichsam auch auf das Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ und Laden (Verkaufsstelle Bäcker) ab. Eine Erweiterung des Ladens über 70 m² Gesamtverkaufsfläche hinaus (im Verbund mit dem großflächigen Lebensmittelmarkt) würde die Umsetzung der Entwicklungsziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 für das A-Zentrum „Innenstadt/Insel“ und C-Zentrum „Ortskern Glindow“ erschweren oder gar unmöglich machen sowie die Ziele zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in den Nahbereichen Werder-Mitte und Werder-Glindow konterkarieren und ist daher mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung auszuschließen (Verträglichkeitsgutachten Consilium GmbH, September 2024, Kapitel 11). Dem wird mit der Festschreibung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche gemäß den Vorgaben des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 und des darauf aufbauenden Verträglichkeitsgutachtens nachgekommen.

Die Obergrenze von 70 m² ist mit dem Handlungsschwerpunkt 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 (Werderaner Nachbarschaftsladen) vereinbar. Nach diesem sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Werderander Liste“ in

städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen nur dann zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von weniger als 150 m² Verkaufsfläche aufweisen (siehe EZK 2023, Kapitel 8.2). Der geplante Betriebstyp „Bäcker“ verbleibt mit maximal 70 m² Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Obergrenze von 150 m² des Handlungsschwerpunktes 4.

Mindestverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente Lebensmittelmarkt: Um die versorgungsstrukturell erforderliche und städtebaulich gewünschte Nahversorgungsfunktion der Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ dauerhaft sicherzustellen, ist für die zulässigen Betriebe eine Angebotsausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 festzusetzen. Um die Eingriffe in die Nutzung des Eigentums möglichst gering zu halten, ist es das Ziel, für den Fall einer etwaigen Aufgabe des aktuellen Betreibers auch die Nachnutzung durch Nachfolgebetreiber von Lebensmittelmärkten zu ermöglichen. Da die Betreiber von Lebensmittelmärkten mit ihren verschiedenen Konzepten unterschiedliche Verkaufsflächenvolumen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorsehen, ist eine betreiberunabhängige Obergrenze zu bestimmen, so dass Betreiberwechsel möglich bleiben und die Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ dauerhaft als Standort eines Lebensmittelmarktes erhalten bleibt. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist diese aus der Ortstypik abzuleiten.

Die Verkaufsflächenobergrenze für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 leitet sich aus dem Bestand der in Werder (Havel) bestehenden Lebensmittelmärkte in vergleichbarer Größe ab (ohne Kaufland, da abweichender Betriebstyp) und den für Lebensmittelmärkte mit modernem, zukunftsfähigem Raumprogramm vergleichbarer Betriebsgröße ab. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 fällt bei den in Werder (Havel) im Bestand ansässigen Unternehmen aufgrund ihrer verschiedenen Vertriebskonzepte unterschiedlich umfangreich aus und umfasst einen Verkaufsflächenanteil von 74% bis 93% der Gesamtverkaufsfläche. Die für Lebensmittelmärkte mit reiner Nahversorgungsfunktion zu berücksichtigende ortsspezifische Obergrenze beträgt danach in Werder (Havel) für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 mindestens 74%.

Andere Betriebstypen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Werderaner Liste“ 2023, wie etwa Drogeriefachmärkte oder Getränkefachmärkte, werden dagegen nach den Anforderungsprofilen der Handelsunternehmen in vergleichbaren Nahversorgungslagen mit einer Gesamtverkaufsfläche unter oder knapp oberhalb von 800 m² realisiert (z.B. Rossmann, dm Drogeriemarkt, Getränke Hoffmann, Friso Getränkemarkt, Getränke Rössler, Getränkeland etc.) und können die für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb vorgeschriebene Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht vorweisen.

Mindestverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente Bäcker: Mit Blick auf die versorgungsstrukturell erforderliche und städtebaulich gewünschte Nahversorgungsfunktion der Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ ist auch für den nicht-großflächigen Betriebstypen „Bäcker“ die Nahversorgungsausrichtung dauerhaft sicherzustellen. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 fällt aufgrund der verschiedenen Vertriebskonzepte der Unternehmen ebenfalls unterschiedlich umfangreich aus und umfasst im Bestand der Stadt Werder (Havel) einen Verkaufsflächenanteil von 90% bis 100% der Gesamtverkaufsfläche. Die für kleinflächige

Läden mit reiner Nahversorgungsfunktion zu berücksichtigende ortsspezifische Obergrenze für nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt in Werder (Havel) danach mindestens 90%.

Obergrenze Zentrenrelevante Sortimente Lebensmittelmarkt: Mit den Handlungsschwerpunkten 1 und 2 des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) der Stadt Werder (Havel) 2023 sind zentrenrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 in den mit dem EZK 2023 festgelegten zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentren und C-Zentrum) zu konzentrieren (siehe EZK 2023, Kapitel 8.4). Außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche sind zentrenrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 nach Handlungsschwerpunkt 4 des beschlossenen EZK 2023 lediglich in einem Umfang von maximal 150 m² Verkaufsfläche vereinbar mit den Zielen des EZK 2023 zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche („Werderaner Nachbarschaftsladen“). Dem ist für den großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer Festsetzung der maximalen Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023 in Höhe von maximal 150 m² Verkaufsfläche nachzukommen. Der Umfang von maximal 150 m² Verkaufsfläche entspricht einem Anteil von ca. 10% der für den großflächigen Lebensmittelmarkt geltenden maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.460 m². Dieser liegt zugleich unterhalb desjenigen Verkaufsflächenanteils, den das CONSILIUM-Gutachten für den Lebensmittelmarkt zugrunde legt und aufgrund seiner Wechselwirkungen unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeit als städtebaulich verträglich für die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen in der Stadt Werder (Havel) und in den Nachbarstädten/-gemeinden attestiert (Kapitel 3.4).

Obergrenze Zentrenrelevante Sortimente Bäcker: Für den Betriebstypen „Bäcker“ ist eine Regelung der zentrenrelevanten Sortimente gemäß Werderaner Liste 2023 nicht erforderlich. Mit der Festsetzung zur Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente verbleibt nur noch ein sehr geringer Spielraum von ca. 10 m² für zentrenrelevante Sortimente gemäß „Werderaner Liste“ 2023. Negative städtebauliche Folgewirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Werder (Havel) (und der benachbarten Städten/ Gemeinden) können ausgeschlossen werden, da mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 mit dem Handlungsschwerpunkt 4 („Werderaner Nachbarschaftsladen“) eine deutlich höhere Verkaufsfläche mit bis zu 150 m² als vereinbar mit den Zielen des EZK 2023 bestimmt und für diese negative städtebauliche Folgewirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Werder (Havel) (und der benachbarten Städten/ Gemeinden) ausgeschlossen wird.

Eine Reglementierung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nach den Zielen/ Handlungsschwerpunkten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 nicht erforderlich, da sie definitionsgemäß ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen bzw. die verbrauchernahe Versorgung bleiben.

**TEIL D:
ZUSAMMENFASSUNG**

2. Entwurf 2. Lesung

12. PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

Planvorhaben: Der bestehende Einzelhandelsstandort in der Berliner Straße 88 / Ecke Kugelweg umfasst aktuell einen nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt mit Bäcker in seinem Eingangsbereich. Der Lebensmittelmarkt wird mittlerweile den Anforderungen der Kunden sowie den Anforderungen an zeitgerechte Betriebskonzepte nicht mehr gerecht und soll daher abgerissen und durch einen Neubau mit modernem zukunftsfähigem Konzept am selben Standort ersetzt und in diesem Zusammenhang auf rund 1.460 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Der bestehende Bäcker wird an der Berliner Straße auf rund 70 m² Verkaufsfläche als eingeschossige Grenzbebauung mit Anschluss an die Nachbarbebauung vorgesehen. Für dieses künftige Ensemble und seine Stellplatzanlage werden das angrenzende freigemachte Grundstück Berliner Straße 89 sowie die nordöstlich angrenzende Brachfläche am Kugelweg einbezogen.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung dieses Planvorhabens soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.



Abbildung 32: Bestandsensemble aktuell
Quelle: Consilium GmbH



Abbildung 33: Planvorhaben (Auszug)
Quelle: Grafen & Kisser, Stand 20.12.2023

12.1 VERSORGUNGSFUNKTION

Nahversorgungslage: Mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 wird der Standort des Planvorhabens als städtebauliche integrierte Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ festgelegt und mit der versorgungsstrukturellen Aufgabe versehen, die Nahversorgungsfunktion in Ergänzung zu den drei zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentrum „Am Strengfeld“, C-Zentrum „Ortskern Glindow“) zu übernehmen (Seite 77).

Nahversorgung Werder-Ost: Der Nahversorgungsauftrag des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) 2023 bezieht



Abbildung 34: Fußläufige Abdeckung Nahbereich Werder-Ost
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende

sich insbesondere auf den Raum zwischen den drei zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentrum „Am Strengfeld“, C-Zentrum „Ortskern Glindow“), der durch deren fußläufige Einzugsgebiete nicht erfasst wird und sich im Wesentlichen beidseitig der Berliner Straße erstreckt und damit weite Teile des östlichen Siedlungsbereiches der Kernstadt umfasst (Nahbereich Werder-Ost; siehe Kapitel 2.2).

Für die Einstufung als integrierte Nahversorgungslage legt das EZK 2023 bereits eine geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.460 m² Verkaufsfläche zuzüglich Bäcker zugrunde (Seite 77) und ermöglicht damit die erforderliche Neuorganisation hin zu einem modernen und zukunftsfähigen Nahversorgungsanbieter, um die mit dem EZK 2023 angestrebte Nahversorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Nahversorgungslage modern und zeitgemäß auszufüllen und damit für den Nahbereich Werder-Ost auf Dauer sicherstellen zu können. Das Planvorhaben entspricht mit dem Nutzungsmix (Lebensmittelmarkt und Bäcker) sowie mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.460 m² für den Lebensmittelmarkt den Vorgaben des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023.

12.2 KEINE NEGATIVEN STÄDTEBAULICHEN AUSWIRKUNGEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmittelmarktes und Bäckers. Während bei einer Neuansiedlung der gesamte Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln umverteilungswirksam werden würde, tritt bei der Erweiterung nur der zusätzlich erwirtschaftete NuG-Umsatz neu in das Marktumfeld ein und löst daher bei anderen Standorten grundsätzlich geringere Umverteilungsquoten aus als eine vollständige Neuansiedlung. Mit der geplanten Erweiterung ist daher nur ein geringer umverteilungswirksamer Umsatz von rund 1,6 Mio. € zu erwarten, aus dem wiederum nur geringe Umverteilungsquoten für die weiteren Standortlagen resultieren.

Keine Funktionsstörungen: Mit der vorliegenden Verträglichkeitsprüfung ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, ob negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche oder für die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Werder (Havel) und in den benachbarten Gemeinden/Städten zu erwarten sind, die als „nicht nur unwesentlich“ einzustufen sind. Dies ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung dann anzunehmen, wenn der Standort in seiner

Umverteilung Planvorhaben		
Standortlagen	Umverteilungsquote	Betriebsaufgabe?
Zentrale Versorgungsbereiche Werder (Havel)		
A-Zentrum Innenstadt/Insel	2,2%	nein
B-Zentrum Am Strengfeld (Werderpark u.a.)	<1%	nein
B-Zentrum Havelauen (Rewe, Norma u.a.)	<1%	nein
C-Zentrum Ortskern Glindow (Rewe u.a.)	3,7%	nein
Nahversorgungslagen Werder (Havel)		
Berliner Straße 88 / Kugelweg (Lidl u.a.)	-	-
Berliner Straße 111 (Netto M-D. u.a.)	8,9%	nein
Phöbener Straße 103 (Netto M-D. u.a.)	<1%	nein
Pot. Kemnitzer Str. / Kemnitzer Chaussee	-	nein
Pot. Glindow	-	nein
Töplitz Dorfplatz (nah&gut u.a.)	-	nein
Weitere Kernstadt & Ortsteile Werder (Havel)		
Weitere Kernstadt & Ortsteile	<1%	nein
Ergänzungsstandort Tannenhof Plötzin	-	nein
Region		
Streuumsätze	<1%	nein
Gesamt	1,4%	nein

Abbildung 35: Planvorhaben - Umverteilung
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass er

- seinen Versorgungsauftrag generell oder
- seinen Versorgungsauftrag hinsichtlich einzelner Branchen (hier: Nahversorgung)
- nicht mehr substantiell wahrnehmen kann (BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07 / vgl. auch BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2009– 4 C 2.08).

In der aktuellen Rechtsprechung gelten Umverteilungsquoten oberhalb des Schwellenwertes von 10% als Indiz dafür, dass von einem Umschlagen in eine nachhaltige Funktionsstörung auszugehen ist. Die für das Planvorhaben ermittelten Umverteilungsquoten verbleiben jedoch für alle Lagen des Stadtgebietes Werder (Havel) unterhalb dieses 10%-Schwellenwertes.

Keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche: Für die mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche verbleiben die voraussichtlichen Umverteilungsquoten mit maximal 3,7% auf sehr niedrigem Niveau. Die drei der städtebaulich integrierten Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ (Planvorhaben) räumlich am nächsten gelegenen Zentren werden jeweils mit rund 1/5 des umverteilungswirksamen Planvorhabenumsatzes belastet, dennoch ist angesichts der sehr geringen Umverteilungsquoten von 3,7% (C-Zentrum „Ortskern Glindow“), von 2,2% (A-Zentrum „Innenstadt/Insel“) und von weniger als 1% (B-Zentrum „Am Strengfeld“) eine Betriebsschließung eines lebensmittelführenden Magnetens oder Kleinbetriebes als Folge des Planvorhabens auszuschließen und eine damit verbundene Funktionsschwächung für alle drei zentralen Versorgungsbereiche nicht zu befürchten. Für den vierten zentralen Versorgungsbereich, das B-Zentrum „Havelauen“, verbleiben die Wechselwirkungen ebenfalls unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 1%.

Keine Beeinträchtigung Nahversorgungslagen: Von den mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel) 2023 festgelegten städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen ist lediglich für die Nahversorgungslage „Berliner Straße 111“ mit 8,9% eine höhere Umverteilungsquote zu erwarten. Sie versorgt unmittelbar gegenüber dem Planvorhaben gelegen ein weitgehend deckungsgleiches fußläufiges Einzugsgebiet und weist mit einem Lebensmittel-Discounter ebenfalls ein betriebstypengleiches Format auf. Obwohl sie mit 1/3 des umverteilungsrelevanten Planvorhabenumsatzes belastet sein wird, fällt die Umverteilungsquote mit 8,9% nur moderat aus und ist eine Betriebsschließung und eine damit verbundene Funktionsschwächung der Nahversorgungslage ausgeschlossen. Mit den weiteren Nahversorgungslagen bleiben die Umverteilungsquoten entweder unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 1% oder bleiben vollständig aus.

Keine Beeinträchtigung Weiteres Stadtgebiet: In der weiteren Kernstadt und in den Ortsteilen der Stadt Werder (Havel) befinden sich vereinzelt kleinteilige Anbieter (Bäcker, Fleischer, Getränkehandel, Obst&Gemüse, Hofverkauf), die mit ihrer kleinen Betriebsgröße dem „Werderaner Nachbarschaftsladen“ mit weniger als 150 m² Verkaufsfläche gemäß der Definition des EZK 2023 zuzurechnen und damit für Werder (Havel) als nicht-strukturprägend einzuordnen sind (Kapitel 8.2). Wechselwirkungen mit dem Planvorhaben sind bereits wegen der Spezialisierung der kleinteiligen Bestandsbetriebe unwahrscheinlich und auch wegen der räumlichen Distanz auszuschließen.

Keine Beeinträchtigung für benachbarte Städte/Gemeinden: Für die benachbarten Städte/Gemeinden bleiben die Wechselwirkungen des Planvorhabens auf geringfügige Streuumsätze mit

Vorbeifahrenden beschränkt, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von weniger als 0,1 Mio. € verbleiben und sich zudem abhängig von den Wohnorten der Vorbeifahrenden auf verschiedene Standorte verteilen. In der Zusammenschau sind messbare Wechselwirkungen außerhalb der Stadt Werder (Havel) nicht zu ermitteln und Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte benachbarter zentraler Orte oder Gemeinden/Städte auszuschließen (Kapitel 8.1 und 8.2).

Niedrigere Umverteilungsquoten realistisch: Die Modellrechnung bildet ein überhöhtes Worst-Case-Szenario ab, das in der Realität voraussichtlich niedriger ausfallen wird:

- Für die Modellrechnung wird von einer Berücksichtigung der künftig steigenden Einwohnerentwicklung bis 2035 und der damit verbundenen höheren Kaufkraft/Nachfrage von ca. 11,4 Mio. € für „Nahrungs- und Genussmittel“ im stationären Einzelhandel bewusst Abstand genommen, um eine Verwässerung der einsetzenden städtebaulichen Auswirkungen auszuschließen (Worst-Case-Szenario, siehe Kapitel 4.5). In der Realität werden sich aus der künftig steigenden Einwohnerzahl und damit verbundenen künftig steigenden Nachfrage auch höhere Umsätze für die Bestandsbetriebe einstellen. Mit höheren Umsätzen fallen wiederum die aus der Umverteilung resultierenden Belastungen für die Bestandsbetriebe geringer aus.
- Des Weiteren bleibt das Nachfragepotenzial aus dem umfangreichen Übernachtungs- und Tagestourismus für den Einzelhandel von rund 47,0 Mio. € unberücksichtigt, von dem auch der Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln profitiert. Auch dieser führt zu höheren Bestandsumsätzen, mit denen wiederum die aus der Umverteilung resultierenden Belastungen für die Bestandsbetriebe geringer ausfallen (siehe Kapitel 4.1).

In der Zusammenschau werden daher in der Realität niedriger Umverteilungen für die Bestandsbetriebe einsetzen.

12.3 VEREINBARKEIT MIT EZK 2023 UND RAUMORDNUNG

Vereinbarkeit EZK 2023: Das Planvorhaben ist in der vom EZK 2023 festgelegten städtebaulich integrierten Nahversorgungslage „Berliner Straße 88“ gelegen, dient der Stärkung der mit dem EZK 2023 vorgesehenen Nahversorgungsfunktion im Nahbereich Werder-Ost zwischen den drei zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum „Innenstadt/Insel“, B-Zentrum „Am Strengfeld“, C-Zentrum „Ortskern Glindow“), entspricht mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.460 m² der mit dem EZK 2023 zugrunde gelegten Verkaufsflächenerweiterung und dem Nutzungsmix aus großflächigem Lebensmittelmarkt und Bäcker. Auch löst es keine Beeinträchtigung der mit dem EZK 2023 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen und des Ergänzungsstandortes aus und ist im Ergebnis mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 vereinbar.

Vereinbarkeit Raumordnung: Die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.460 m² steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Er ist in einem zentralen Ort gelegen (Kongruenzgebot), löst keine Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen in benachbarten Städten/Gemeinden aus (Beeinträchtungsverbot), bleibt in seiner Reichweite im Wesentlichen auf das

Stadtgebiet Werder (Havel) mit seinen Stadtteilen beschränkt und entspricht damit der zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums Werder (Havel) (Kongruenzgebot). Das Planvorhaben ist im Mittelzentrum Werder (Havel) auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zulässig (Integrationsgebot) und bleibt mit seinem künftigen sortimentspezifischen Gesamtumsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln gegenüber der Kaufkraft der Stadt Werder (Havel) deutlich unterhalb der Obergrenze des LEP HR von 25% (Strukturverträgliche Kaufkraftbindung) und ist in der Zusammenschau mit den Zielen/Grundsätzen der Landesraumordnung vereinbar (Kapitel 10.1). Eine Kollision mit den in Aufstellung befindlichen Zielen/Grundsätzen des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 oder mit dem Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte Havelland-Fläming ist ebenfalls nicht zu erkennen (Kapitel 10.2).

In der Zusammenschau bleiben für das mit dem vorliegenden CONSILIUM-Gutachten untersuchte Planvorhaben die mit der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO pauschal vermuteten städtebaulich negativen Auswirkungen aus und liegt die erforderliche Vereinbarkeit mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2023 sowie mit den Zielen/Grundsätzen der Raumordnung vor.

Consilium, September 2024

**TEIL E:
ANHANG**

2. Entwurf 2. Lesung

13. SORTIMENTSLISTE STADT WERDER (HAVEL): „WERDERANER SORTIMENTSLISTE“ 2023

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Heimtiernahrung	Heimtierbedarf ohne zoologischen Bedarf und lebenden Tieren (aus WZ-Nr. 47.76.2)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren ohne Heimtiernahrung (aus WZ-Nr. 47.76.2)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werder (Havel), Januar 2023, Seite 90

14. PLANUNGSKONZEPT (GRAFEN & KISSER, 20.12.2023)



Abbildung: Planungskonzept (Auszug)
Quelle: Grafen & Kisser, 20.12.2023

15. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Makrolage Planvorhaben.....	9
Abbildung 2:	Mikrolage Planvorhaben.....	9
Abbildung 3:	Standort- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel).....	10
Abbildung 4:	Planvorhaben (Auszug).....	12
Abbildung 5:	Verkaufsflächenerweiterung.....	14
Abbildung 6:	Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile.....	14
Abbildung 7:	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.....	17
Abbildung 8:	Einwohner, Nachfrage.....	17
Abbildung 9:	Bestandsbetriebe Nahrungs- und Genussmittel.....	19
Abbildung 10:	Handelszentralität NuG.....	21
Abbildung 11:	Kaufkraftbindung NuG.....	22
Abbildung 12:	Nahbereiche Werder (Havel).....	25
Abbildung 13:	Nahversorgungsfunktion / Nahbereich Werder-Ost.....	25
Abbildung 14:	Einflussfaktoren der Verkaufsflächenproduktivität Lebensmittel-Discounter.....	29
Abbildung 15:	Planvorhaben Gesamtumsatz und umverteilungswirksamer NuG-Umsatz.....	31
Abbildung 16:	Umverteilungsquoten.....	37
Abbildung 17:	Zentraler Versorgungsbereich A-Zentrum Innenstadt/Insel.....	38
Abbildung 18:	A-Zentrum Lebensmittel-Vollsortimenter Edeka.....	39
Abbildung 19:	A-Zentrum Lebensmittel-Discounter Netto Salling.....	39
Abbildung 20:	Zentraler Versorgungsbereich B-Zentrum Am Strengfeld.....	40
Abbildung 21:	B-Zentrum Am Strengfeld Einkaufszentrum.....	41
Abbildung 22:	B-Zentrum Am Strengfeld Lebensmittel-Discounter.....	41
Abbildung 23:	Zentraler Versorgungsbereich B-Zentrum Havelauen.....	43
Abbildung 24:	B-Zentrum Havelauen Lebensmittel-Discounter.....	43
Abbildung 25:	Zentraler Versorgungsbereich B-Zentrum Ortskern Glindow.....	44
Abbildung 26:	C-Zentrum Ortskern Glindow Lebensmittel-Vollsortimenter.....	44
Abbildung 27:	NL Berliner Straße 111 – Lebensmittel-Discounter.....	47
Abbildung 28:	NL Phöbener Straße Lebensmittel-Discounter.....	48
Abbildung 29:	NL Töplitz Dorfplatz – Lebensmittelmarkt.....	48
Abbildung 30:	Zentrale Orte.....	52
Abbildung 31:	Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung.....	56
Abbildung 32:	Bestandsensemble aktuell.....	64
Abbildung 33:	Planvorhaben (Auszug).....	64
Abbildung 34:	Fußläufige Abdeckung Nahbereich Werder-Ost.....	64
Abbildung 35:	Planvorhaben - Umverteilung.....	65

16. 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 generalisierbaren 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 vom Kunden betretbaren Flächen einer Einzelhandelseinrichtung einschließlich Gänge, Treppen und Windfang, die Kassenzone einschließlich Kassenvorraum, Durchgänge, Einpack- und Entsorgungszone, 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 die Flächen für Einkaufswagen und die vom Kunden begehbbare Pfandrückgabe im Baukörper (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04).

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 Verkaufsflächenzuwachs geboten sein kann, etwa weil nicht mehr marktgerechte Standorte durch leistungsfähigere zu ersetzen sind.

Vollsortimenter

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

Weiterführender Bedarf

Zusätzliche Angebote eines Handelsstandortes, welche

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

Zentraler Versorgungsbereich

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

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

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

- **Gewicht:** Er muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken (u.a. OVG Nordrhein-Westfalen, Ur. 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, Ur. 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.