

# Gut-<sup>05/2025</sup> achten

Verträglichkeitsanalyse für die geplante  
Erweiterung eines REWE-Marktes in  
Michendorf, Straße des Friedens 74  
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner GmbH**  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de  
Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer HRB  
33826, Hauptsitz: Dortmund

### Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11  
44263 Dortmund  
Fon +49 231 86 26 890  
Fax +49 231 86 26 891

### Standort Hamburg

Tibarg 21  
22459 Hamburg  
Fon +49 40 53 30 96 46  
Fax +49 40 53 30 96 47

### Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22  
76137 Karlsruhe  
Fon +49 721 14 51 22 62  
Fax +49 721 14 51 22 63

### Standort Leipzig

Markt 9  
04109 Leipzig  
Fon +49 341 92 72 39 42  
Fax +49 341 92 72 39 43

---

## AUFTRAGGEBER

**3. Grundstücksentwicklungs-  
gesellschaft GeG mbH**  
Prenzlauer Chaussee 155  
16348 Wandlitz

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler  
M. Sc. Mathias Tetzlaff  
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder**  
Leipzig, den 28.05.2025

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.*

**Neue Wege. Klare Pläne.**

# Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	<b>Ausgangssituation und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
2	<b>Methodik</b>	<b>2</b>
3	<b>Standortbeschreibung</b>	<b>7</b>
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	8
4	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>10</b>
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	12
4.3	Nachfrageanalyse	14
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	16
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	19
5	<b>Vorhabendaten</b>	<b>21</b>
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	21
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	22
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	24
6	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>27</b>
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	27
6.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	28
6.3	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP HR 2019)	33
6.4	Einordnung in das NVK Michendorf 2024	35
7	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>37</b>
	<b>Anhang</b>	<b>I</b>

# Ausgangssituation und Zielsetzung

In Michendorf-Langerwisch ist die Erweiterung des REWE-Vollsortimenters am Standort Straße des Friedens 74 geplant. Der Betrieb ist Anfang 2025 vom Netz gegangen, könnte jedoch aufgrund der Genehmigungslage jederzeit wieder eröffnet werden – in diesem Kontext wird der Betrieb im vorliegenden Gutachten als Bestandsbetrieb betrachtet und in allen Berechnungs- und Bewertungsschritten als solcher berücksichtigt.

Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell genehmigten 685 m<sup>2</sup> VKF auf 1.500 m<sup>2</sup> VKF (inkl. 26 m<sup>2</sup> VKF Bäcker<sup>1</sup>). Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des Nahversorgungskonzepts für die Gemeinde Michendorf<sup>2</sup> (s. ebenda, S. 70f) im (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereich Straße des Friedens (Nahversorgungszentrum (NVZ)).

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m<sup>2</sup> VKF/ 1.200 m<sup>2</sup> BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zu den Zielen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019<sup>3</sup> wie auch zum NVK Michendorf 2024 gegeben ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

## Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum

## Einordnung und Bewertung gemäß relevanter formeller und informeller Normen und Vorgaben

- Einordnung in den LEP HR 2019
- Einordnung in das NVK Michendorf 2024

<sup>1</sup> Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

<sup>2</sup> Stadt + Handel (2024): Nahversorgungskonzeptes für die Gemeinde Michendorf, beschlossen durch den Rat der Gemeinde Michendorf am 02.12.2024. Im Folgenden als **NVK Michendorf 2024** benannt.

<sup>3</sup> Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im Folgenden als **LEP HR 2019** benannt.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

## Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren<sup>4</sup> (= Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gemäß LEP HR 2019, S. 63) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im September 2023 erhoben und im Mai 2025 aktualisiert. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung aller Betriebe im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (auch Randsortimente)
- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m<sup>2</sup> VKF)<sup>5</sup>.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

## Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>6</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

<sup>4</sup> Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet. Identisch mit dem gemäß NVK Michendorf 2024 zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

<sup>5</sup> Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

<sup>6</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

### **Umgang mit der Erweiterung des Marktes**

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können<sup>7</sup>. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Verschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

### **Nachfrageanalyse**

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2024 (Eigene Berechnungen) für den Untersuchungsraum sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK 2025, des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg 2025<sup>8</sup> sowie den Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg<sup>9</sup>.

### **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP HR.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

### **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem

<sup>7</sup> Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

<sup>8</sup> Im Folgenden als **AS B-B 2025** benannt.

<sup>9</sup> Im Folgenden als **LBV 2021** benannt.

wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>10</sup> in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

---

<sup>10</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

## Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

## Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des erweiterten REWE-Marktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2028). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des LBV 2021 eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Die Ableitung der sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2028 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2014 - 2024) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2015 - 2025. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2028 prognostiziert (+ 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Im Zuge der mit der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte, ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- Die in den vergangenen Jahren hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel.



- Weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2025) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten).

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die leicht positive Bevölkerungsentwicklung der Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>11</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

---

<sup>11</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

# 3

## Standortbeschreibung

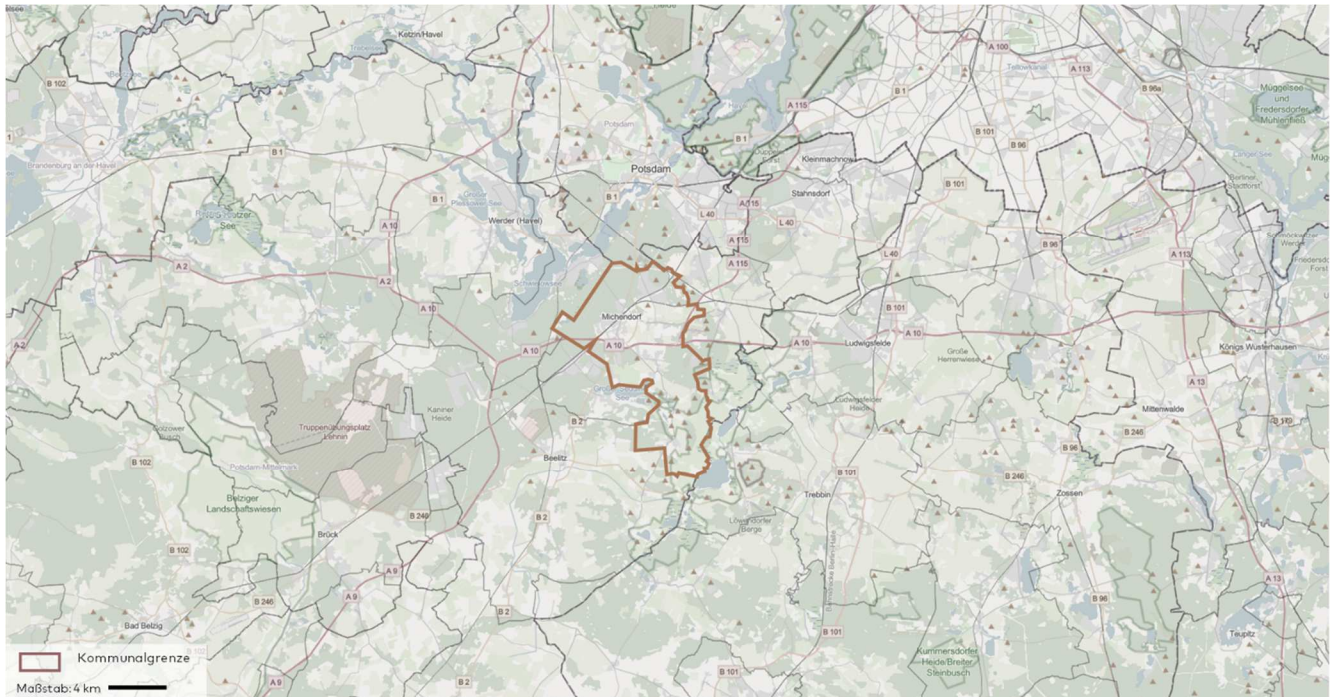
### 3.1 MAKROSTANDORT

Die Gemeinde Michendorf liegt im östlichen Bereich des Landkreises Potsdam-Mittelmark und grenzt im Norden an die Landeshauptstadt von Brandenburg (Potsdam) an. In der Gemeinde Michendorf leben 13.950 Einwohner<sup>12</sup>. Die Gemeinde Schwielowsee grenzt in nordwestlicher Richtung und die Gemeinde Nuthetal in östlicher Richtung an die Gemeinde Michendorf. Im Süden wird das Gemeindegebiet durch das Gewässer „Großer Seddiner See“ begrenzt.

In der landesplanerischen Hierarchie des Landes Brandenburg wird Michendorf keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

In räumlicher Nähe zu Michendorf befinden sich die Mittelzentren Ludwigsfelde im Osten, Werder (Havel) im Norden, sowie die Landeshauptstadt und Oberzentrum Potsdam im Nordosten.

**Abbildung 1:** Lage in der Region



Die Kommune Michendorf setzt sich aus den 6 Ortsteilen Fresdorf, Langerwisch, Michendorf, Stücken, Wildenbruch und Wilhelmshorst zusammen. Der Vorhabenstandort ist im dezentralen Ortsteil Langerwisch verortet.

### Bevölkerungsprognose

Nach den Bevölkerungsprognosen des LBV 2021 wird für die Gemeinde Michendorf eine positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 5,7 % bis Ende 2028 sowie für den gesamten Untersuchungsraum insgesamt von rd. 2,7 % prognostiziert<sup>13</sup>.

**Tabelle 1:** Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2023)	Bevölkerung (Prognose 2028)	Bevölkerungsentwicklung in %
Michendorf	13.950	14.749	+ 5,7
Nuthetal*	7.541	7.455	- 1,1
Schwielowsee*	4.333	4.323	- 0,2
<b>GESAMT</b>	<b>25.824</b>	<b>26.527</b>	<b>2,7</b>

Quelle: AS B-B 2025, LBV 2021; \* Teilbereiche im Untersuchungsraum.

### 3.2 MIKROSTANDORT

In der Gemeinde Michendorf im Ortsteil Langerwisch ist die Erweiterung des REWE-Marktes am Standort Straße des Friedens 74 von aktuell genehmigten 685 m² GVKF auf 1.500 m² GVKF (inkl. 26 m² VKF Bäcker) (+ 815 m² VKF) geplant.

Der Betrieb ist Anfang 2025 vom Netz gegangen, könnte jedoch aufgrund der Genehmigungslage jederzeit wieder eröffnet werden – in diesem Kontext wird der Betrieb im vorliegenden Gutachten als Bestandsbetrieb betrachtet und in allen Berechnungs- und Bewertungsschritten als solcher berücksichtigt.

Der Markt wird nachgelagert zur Parkplatzanlage nach hinten (nördliche Richtung) versetzt und der Bestandsmarkt entfällt zu Gunsten weiterer Parkplätze. Der Vorhabenstandort befindet sich in zentraler Länge in Alt Langerwisch in der Nähe der Kreuzung in Richtung Neu Langerwisch.

Durch die Siedlungsform von Alt Langerwisch (Reihen-/Straßendorf) ist das Umfeld des Vorhabenstandortes von Wohnbebauung in östlicher und westlicher Richtung entlang der Straße des Friedens geprägt. Nördlich vom Vorhabenstandort liegen Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen.

Der Vorhabenstandort weist somit einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist als integriert einzuordnen. Konzeptionell wird dies im NVK Michendorf 2024 durch die Ausweisung des Standortbereichs als perspektivischer ZVB Straße des Friedens und damit als konzeptionell sanktionierter Positivstandort für großflächigen Einzelhandel *mit einem Angebotsfokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahversorgungszentrum)* dokumentiert (vgl. NVK Michendorf 2024, Kapitel 7.2.3, S. 70f).

<sup>13</sup> Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

**Abbildung 2:** Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere inner- und überörtlich über die L 77 (Straße des Friedens) gegeben. Diese mündet im Westen in die B 2, die den Anschluss an die A 10 herstellt, so dass großräumig auch eine regionale sowie überregionale Anbindung gegeben ist. Die Anbindung an den Ortsteil Wilhelmshorst und die dortige großflächige Wohnbebauung erfolgt über die Peter-Huchel-Chaussee, welche rd. 100 m östlich des Vorhabenstandortes nach Norden von der Straße des Friedens abzweigt. Der Vorhabenstandort verfügt aktuell und perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Wildenbrucher Str.“ welche sich genau vor dem Vorhabenstandort an der Straße befindet. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als ortsüblich zu bezeichnen.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber stellen die beiden Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, die sich nördlich in rd. 1,5 km Entfernung im NVS<sup>14</sup> Peter-Huchel-Straße (Langerwisch) bzw. westlich in rd. 2 km Entfernung im NVS Am Herthasee (Michendorf) befinden, dar. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Ortszentrum Michendorf rd. 2,5 km Entfernung westlich des Vorhabenstandortes. Dort sind ein Lebensmitteldiscounter (Norma), ein Getränkemarkt (Rössler) und ein Supermarkt (NP) verortet. Darüber hinaus können der Discounter ALDI Nord und der Vollsortimenter EDEKA (Kopplungsstandort) im ZVB NVZ Luckenwalder Straße (Entfernung rd. 3,5 km) ebenfalls als nahegelegene strukturprägende Wettbewerber betrachtet werden.

<sup>14</sup> Nahversorgungsstandort. Ausweisung im NVK Michendorf 2024, Kapitel 8, S. 73f.

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

## 4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

### Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren im Wesentlichen die in siedlungsräumlichen Bezug stehenden Siedlungsbereiche des Ortsteils Langerwisch, Wilhelmshorst und dem Kernort Michendorf. Die beiden nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber stellen die beiden Netto Marken-Discount-Märkte im Norden<sup>15</sup> und im Westen dar. Das Kerneinzugsgebiet reicht im Westen bis zur Siedlungsgrenze des Kernortes Michendorf. Im Norden umschließt das Einzugsgebiet den Ortsteil Wilhelmshorst der insbesondere durch weitläufige Wohnbebauung (Ein-/Mehrfamilienhäuser) geprägt und über die K 6905 sehr gut an den Projektstandort angebunden ist – ein systemgleicher Wettbewerber (Supermarkt) ist dort nicht ansässig. In östlicher und

<sup>15</sup> Der Netto Marken-Discount in der Peter-Huchel-Chaussee 99 wurde Ende Februar 2025 nach Umbau und Modernisierung mit einer VKF von 775 m<sup>2</sup> wiedereröffnet.

südlicher Richtung reicht das Kerneinzugsgebiet durch fehlende Siedlungsräumliche Zusammenhänge bis zu den Ortsgrenzen des Ortsteiles Langerwisch. Eine weitere Ausdehnung ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen, dem ZVB Ortszentrum Michendorf (Nah & Gut, Norma) und zunehmenden Wettbewerbsdruck durch weitere Angebotsstrukturen im Süden des Kernortes Michendorf (ZVB NVZ Luckenwalder Straße mit EDEKA, ALDI Nord) nicht gegeben. In diesem Einzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

**Das erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus die südlichen Teile des Kernortes Michendorf sowie den östlich gelegenen Ortsteil Saarmund der Nachbarkommune Nuthetal. Aus diesen Bereichen besteht über die L 77 eine gute Verkehrsanbindung an den Vorhabenstandort. Die ländlich geprägten Ortsteile im Süden der Gemeinde Michendorf (Stücken, Fresdorf, Wildenbruch) werden ebenfalls vom erweiterten Einzugsgebiet umfasst, da diese keine strukturprägenden Angebotsstrukturen aufweisen und eine gute MIV-Anbindung an den Vorhabenstandort über die L 73 aufweisen. Eine Ausdehnung darüber hinaus ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Das Planvorhaben stellt für die südlichen und östlichen Siedlungsbereiche einen der nächstgelegenen attraktiven Einkaufsstandorte dar. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist im erweiterten Einzugsgebiet jedoch mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.

### **Ableitung des Untersuchungsraumes**

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

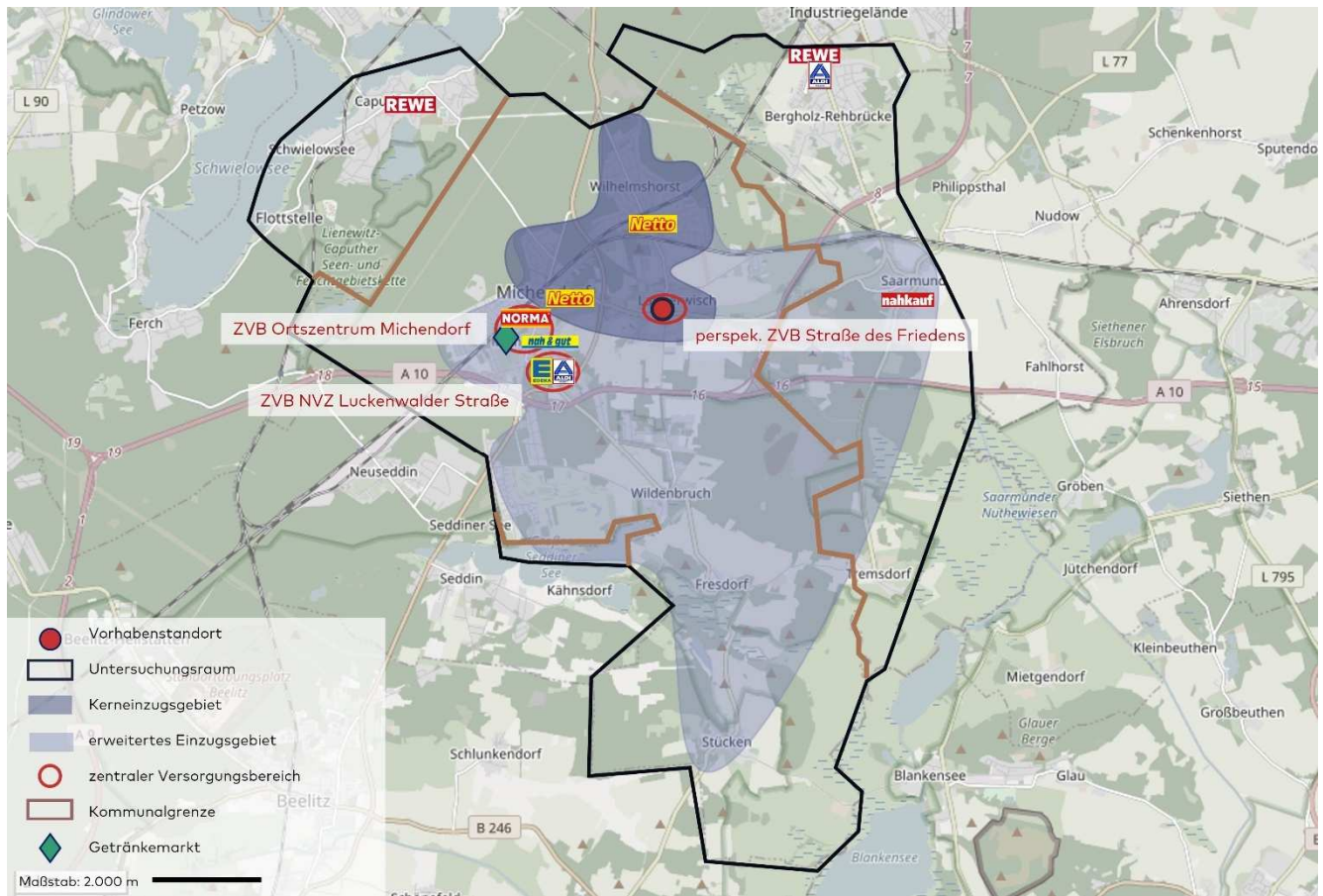
Der Untersuchungsraum ist aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstrukturen der Gemeinde Michendorf sowie ihres Umlandes weiträumig zu fassen und schließt Teilbereiche der angrenzenden Kommunen Nuthetal und Schwielowsee mit ein. Aus diesen Siedlungsgebieten sichern insbesondere die L 77, L 78 und L 771 sowie die K 6909 eine gute Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts.

Die in den umliegenden Kommunen verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes insbesondere in Richtung Norden. Des Weiteren stellen die nördlich verorteten Gewässer „Schwielowsee“ und „Potsdamer Havel“ eine natürliche Begrenzung dar. In Richtung Osten stellen der Fluss „Nuthe“ sowie die „Saarmunder Nuthewiesen“ eine natürliche Begrenzung für den Untersuchungsraum dar. Im Süden reicht der Raum bis zu den Kommunalgrenzen Michendorfs und wird angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen in seiner Ausdehnung begrenzt.



Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) des geplanten REWE-Marktes dar.

**Abbildung 3:** Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 09/2023, Aktualisierung 05/2025; ZVB-Abgrenzung: NVK Michendorf 2024.

Im Untersuchungsraum befinden sich mit dem ZVB Ortszentrum Michendorf, dem NVZ Luckenwalder Straße sowie dem perspektivischen ZVB Straße des Friedens (Vorhabenstandort) drei zentrale Versorgungsbereiche.

## 4.2 ANGEBOTSANALYSE

### Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit dem Auftraggeber sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine bauplanungsrechtlich abgesicherten Marktveränderungen bekannt. Zwar wurde durch die Gemeindevertretung Michendorf am 22.04.2024 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 01/2024 "Südliche Potsdamer Straße", Gemeinde Michendorf, gefasst, durch

welchen die Erweiterung des im Plangebiets gelegenen EDEKA (ZVB NVZ Luckenwalder Straße) ermöglicht werden soll; hierbei handelt es sich jedoch nicht um ein planungsrechtlich abgesichertes Vorhaben, da kein entsprechender rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Demnach ist eine Erweiterung des EDEKA-Marktes entsprechend nicht zu berücksichtigen (vgl. auch Kapitel 2 Methodik).

### **Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum**

Im Untersuchungsraum sind 6 Lebensmittelsupermärkte angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt Planvorhaben). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 500 und 1.700 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 1.020 m<sup>2</sup> VKF auf. Des Weiteren sind 5 Lebensmitteldiscounter mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 700 und 1.300 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 930 m<sup>2</sup> VKF im Untersuchungsraum verortet.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen strukturprägenden Getränkemarkt, das Randsortiment eines Drogeriefachmarkts sowie einer Vielzahl an Fachgeschäften bzw. Betriebe des Lebensmittelhandwerks arrondiert.

Insgesamt befinden sich 5 (inkl. Bestandsbetrieb Erweiterungsvorhaben) der 12 strukturprägenden Anbieter innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als durchschnittlich einzustufen (rd. 0,42 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>16</sup>. In der Gemeinde Michendorf liegt die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,44 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) leicht über dem Wert des Untersuchungsraumes und des bundesdeutschen Durchschnittes.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

---

<sup>16</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2025; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).



**Tabelle 2:** Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Michendorf	ZVB Ortszentrum (Nah & Gut, Norma, Getränkemarkt)	1.500	6,3
	ZVB NVZ Luckenwalder Straße (EDEKA, ALDI Nord)	2.100	14,3
	sonstige Lagen** (2x Netto Marken-Discount, Bestandsbetrieb)	2.000	10,0
Nuthetal*	sonstige Lagen (ALDI Nord, REWE, Nahkauf)	2.600	15,3
Schwielowsee*	sonstige Lagen (REWE)	1.400	9,5
<b>GESAMT***</b>		<b>9.600</b>	<b>55,5</b>

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 09/2023, Aktualisierung 05/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 und Hahn Gruppe 2024/2025; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; \* Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); \*\* inkl. Bestandsmarkt REWE (Planvorhaben); \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel befinden sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe überwiegend in den ZVB in Michendorf sowie in den sonstigen Lagen in Nuthetal und Schwielowsee. Als Kopplungsstandorte sind insbesondere der EDEKA und ALDI-Nord im NVZ Luckenwalder Str. sowie der Getränkemarkt Rössler und der Discounter Norma im ZVB Ortszentrum Michendorf zu nennen.

### 4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In der Gemeinde Michendorf wird, wie auch im Untersuchungsraum, eine zum Bundesdurchschnitt wie auch zum Durchschnitt des Landes Brandenburg überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 107,3 bzw. 107,5 erreicht (IfH Köln 2024).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

**Tabelle 3:** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2023)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro
Michendorf	13.950	46,1
Nuthetal**	7.541	25,2
Schwielowsee**	4.333	14,2
<b>GESAMT</b>	<b>25.824</b>	<b>85,5</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: AS B-B 2023; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; \*\* Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität<sup>17</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt somit in Michendorf, wie auch im Untersuchungsraum – bezogen auf die erfassten Bestandsstrukturen – auf einem sehr niedrigen Niveau von rd. 76 % bzw. 75 %. Diese sehr niedrigen Werte begründen sich zum einen auf die relativ niedrigen Verkaufsflächendimensionierungen der Vollsortimenter im Untersuchungsraum und zum anderen auf die hohe Strahlkraft in den Untersuchungsraum, der am Rand des Untersuchungsraumes verorteten Angebotsstrukturen im Ortsteil Waldstadt II von Potsdam (Kaufland, REWE, EDEKA), welche deutliche Kaufkraftabflüsse aus dem Untersuchungsraum bedingen.

#### Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2028 abgebildet.

Wie in Kapitel 2 ausgeführt, bleiben i. S. e. Worst Case-Ansatzes für das Prognosejahr 2028 prognostizierten Kaufkraftzuwächse um + rd. 3,2 % für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel unberücksichtigt. Somit findet lediglich die in Kapitel 3.1 dargestellte positive Bevölkerungsentwicklung in den weiteren Ausführungen Berücksichtigung.

Unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsentwicklung ergibt sich für den Untersuchungsraum eine positive Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 2,7 % bzw. rd. 2,3 Mio. Euro auf rd. 87,8 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet diese positive Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.


<sup>17</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

#### **4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM**

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die im vorliegenden Gutachten betrachteten Kommunen Nuthetal und Schwielowsee liegen aktuell keine beschlossenen Einzelhandelskonzepte vor, dort konnten aufgrund eigener Vor-Ort Analysen kein faktischen zentralen Versorgungsbereiche identifiziert werden. Für die Gemeinde Michendorf wird auf das NVK Michendorf 2024 und die darin ausgewiesenen ZVB zurückgegriffen.

**Tabelle 4:** Steckbrief ZVB Ortszentrum Michendorf

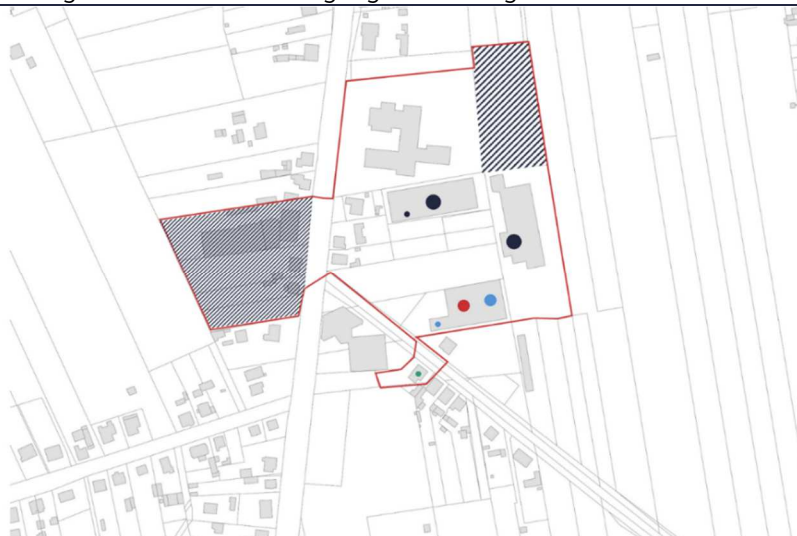
Lage	
Verortung	Ortszentrum der Gemeinde Michendorf
Distanz zum Vorhaben	2,5 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Städtebaulich gut integriertes Ortszentrum, eingebettet in Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Angebotsstruktur mit Schwerpunkt auf Nahrungs- und Genussmittel und Baumarktsortimenten, weitere ergänzende Angebote in Form von Fachgeschäften, insgesamt ein vollumfängliches Lebensmittelangebot, jedoch Anbieter teilweise hinsichtlich der Dimensionierung (bspw. Vollsortimenter) unterdurchschnittlich und teilweise hinsichtlich des Marktauftritts nicht optimal aufgestellt (bspw. Getränkemarkt). Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch eine hohe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen, v. a. entlang der Potsdamer Straße und der Poststraße.
relevante Magnetbetriebe	Nah & Gut, Norma, Getränkemarkt Rössler
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Gute Erreichbarkeit für den MIV (Potsdamer Straße als zentrale Hauptverkehrsachse), gute ÖPNV Anbindung durch unmittelbare Nähe zum Bahnhof sowie mehrere Buslinien und Haltestellen innerhalb bzw. angrenzend an den Standortbereich (Haltestellen Bahnhof, Saarmunder Straße, Kirche).
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Geschäftsbesatz und zentrenergänzende Funktionen konzentrieren sich überwiegend linear entlang der Potsdamer Straße sowie der Poststraße. Überwiegend ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild, Mix aus historischen und teilweise denkmalgeschützten Gebäuden sowie Neubauten. Im Bereich Richard-Muth-Platz Entwicklung eines neuen Quartiers mit überwiegender Wohnnutzung und zentrenergänzenden Funktionen (u. a. medizinisches Zentrum, Neubau Rathaus) sowie einer Bäckerei.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Als Ortszentrum des grundfunktionalen Schwerpunktes Michendorf verfügt der Standortbereich über gemeindeweite Versorgungsbedeutung.
<b>Abgrenzung des ZVB</b> <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
<div> <p><b>Funktion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>● sonstiger kurzfristiger Bedarf</li> <li>● mittelfristiger Bedarf</li> <li>● langfristiger Bedarf</li> <li>● Zentrenergänzende Funktion</li> <li>○ Leerstand</li> </ul> <p><b>Betriebsgrößenstruktur in m²</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ unter 100 m²</li> <li>○ 100 - 399 m²</li> <li>○ 400 - 799 m²</li> <li>○ 800 - 1.499 m²</li> <li>○ 1.500 - 2.499 m²</li> <li>○ 2.500 - 4.999 m²</li> <li>○ ab 5.000 m²</li> </ul> <p> <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Zentraler Versorgungsbereich  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></span> Wochenmarkt  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></span> Potenzialfläche </p> </div> 	

Quelle: NVK Michendorf 2024; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

**Tabelle 5:** Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum (NVZ) Luckenwalder Straße Michendorf

Lage	
Verortung	Nahversorgungszentrum im Süden des Michendorfer Kernortes
Distanz zum Vorhaben	3,5 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld Städtebaulich integrierter Fachmarktstandort.	
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Am Standort befindet sich ein vollumfängliches Nahversorgungsangebot mit einem Vollsortimenter, einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriefachmarkt sowie einer Apotheke und ergänzendem Bedarf. Das Einzelhandelsangebot wird durch einen Tierarzt ergänzt, weitere zentrenergänzenden Funktionen sind am Standort nicht verortet.
relevante Magnetbetriebe	ALDI Nord, EDEKA
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Eine gute Erreichbarkeit für den MIV über die Luckenwalder Straße (Zubringer L 73, B 2, A 10) sowie die Potsdamer Straße (Verbindungsachse zum Ortskern) ist gegeben. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle Luckenwalder Straße (u. a. Buslinien 608, 643).
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Der Standortbereich ist als Fachmarktstandort ausgeprägt, wodurch sich eine relativ geringe Aufenthaltsqualität zu Gunsten einer insgesamt funktionalen Gestaltung und Ausprägung rund um die zentrale Lage der Kundenparkplätze ergibt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Aufgrund der Angebotsprägung und -dimensionierung wirkt der Standortbereich deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und übernimmt eine Versorgungsfunktion insbesondere für den Kernort sowie Wildenbruch, Fresdorf und Stücken. Im Bereich Drogeriewaren weist der Standort durch den einzigen in der Gemeinde ansässigen Drogeriemarkt (Rossmann) eine gemeindeweite Versorgungsbedeutung auf.
<b>Abgrenzung des ZVB</b> <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
  - sonstiger kurzfristiger Bedarf
  - mittelfristiger Bedarf
  - langfristiger Bedarf
  - Zentrenergänzende Funktion
  - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
  - 100 - 399 m²
  - 400 - 799 m²
  - 800 - 1.499 m²
  - 1.500 - 2.499 m²
  - 2.500 - 4.999 m²
  - ab 5.000 m²
- Zentraler Versorgungsbereich
- ▨ Potenzialfläche



Quelle: NVK Michendorf 2024; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

## 4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Aus **nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum weitestgehend flächendeckend zu bezeichnen. Lediglich in den ländlich geprägten Ortsteilen im Untersuchungsraum sind Angebotsdefizite im Hinblick auf eine flächendeckende Nahversorgung zu konstatieren, was auf das nicht ausreichende Nachfragepotenzial in diesen Ortsteilen zurückzuführen ist (s. Abbildung 3). Die Angebotsstrukturen in den Kernorten übernehmen folglich eine bedeutende Rolle für die wohnortnahe Versorgung der ländlich geprägten Ortsteile. Eine Optimierung des qualitativen wie quantitativen Angebots im Zuge einer Vorhabenrealisierung würde zu einer Optimierung der wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde Michendorf beitragen.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in einem von Wohnbebauung geprägten Ortsteil von Michendorf und weist eine gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Der Standort ist über die Bushaltestelle „Wildenbrucher Straße“ an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.1). Der **Vorhabenstandort** ist gemäß NVK Michendorf 2024 **als perspektivischer ZVB Straße des Friedens (Nahversorgungszentrum)** ausgewiesen – durch diese Ausweisung wird die Vorhabenentwicklung, die der Verbesserung und dem Ausbau der Nahversorgung dienen wird, konzeptionell sanktioniert.
- Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (ZVB Ortszentrum Michendorf) befindet sich in rd. 2,5 km westlicher Entfernung vom Vorhabenstandort. Dort befinden sich mit Nah & Gut sowie Norma zwei strukturprägende Wettbewerber. Die zum Vorhabenstandort nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind die Lebensmitteldiscounter Netto in rd. 1,5 km nördliche und 2 km westlicher Entfernung.
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Michendorf (rd. 0,44 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) wie auch im gesamten Untersuchungsraum (rd. 0,42 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) ist im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt als durchschnittlich einzuordnen.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 75 %. In der Gemeinde Michendorf selbst beträgt die Zentralität aktuell rd. 76 %. Das bedeutet, dass im Untersuchungsraum weniger als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann. Dies liegt insbesondere an den großflächigen Angebotsstrukturen am Rand des Untersuchungsraumes (außerhalb), die eine hohe Strahlkraft in den Untersuchungsraum bedingen. Folglich kommt es zur Kaufkraftabflüssen.

- In der Gemeinde Michendorf wird wie auch im Untersuchungsraum eine zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 107,3 bzw. 107,5 erreicht (IfH Köln 2024).
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2028) ist für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Anstieg der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 2,7 % bzw. rd. 2,3 Mio. Euro auf rd. 87,8 Mio. Euro zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Demnach ist perspektivisch von einer leicht höheren Nachfragebasis auszugehen. Die positive Prognose wirkt sich auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen aus.
- Die **qualitative Angebotssituation** stellt sich heterogen dar. So sind einige moderne und marktgängige Märkte mit adäquaten Verkaufsflächendimensionierungen im Untersuchungsraum vertreten. Die Bestandsbetriebe des Planvorhabens (Mein Markt) weist jedoch kein marktgängiges Format und Erscheinungsbild auf. Im Zuge der Erweiterung wird der Vorhabenstandort modernisiert und erhält ein marktgängiges Format, wodurch im Endeffekt die Qualität des Angebotes des Betriebs und somit auch im Untersuchungsraum verbessert wird.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: insgesamt befinden sich 5 (inkl. Bestandsbetrieb Erweiterungsvorhaben) der 12 strukturprägenden Anbieter innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum ergeben werden.



# 5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Anfang 2025 vom Netz gegangenen Betriebs, der aufgrund der Genehmigungslage jederzeit wieder eröffnet werden könnte, dient letztlich einer Standortsicherung durch die Errichtung eines modernen und marktgerechten Lebensmittelmarktes.

## 5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

**Tabelle 6:** Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m <sup>2</sup>	VKF Planung in m <sup>2</sup>	VKF-Differenz in m <sup>2</sup>
<b>REWE</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	80	548	1.180	+ 632
Drogeriewaren	10	69	147	+ 78
sonstige Sortimente	10	68	147	+ 79
<b>REWE Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>685</b>	<b>1.474</b>	<b>+ 789</b>
<b>Bäcker (exkl. Café-Bereich<sup>18</sup>)</b>				
Nahrungs- und Genussmittel	100	-	26	+/- 26
<b>GESAMT</b>	<b>100</b>	<b>685</b>	<b>1.500</b>	<b>+ 815</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2025.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> (+ 815 m<sup>2</sup>). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.206 m<sup>2</sup> projiziert (+ 632 m<sup>2</sup>).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 147 m<sup>2</sup> erreicht (+ 78 m<sup>2</sup>). Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 147 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten (+ 79 m<sup>2</sup>). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel

<sup>18</sup> Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.



aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

## 5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes<sup>19</sup> abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>20</sup> des Betreibers REWE beträgt rd. 4.670 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.548 m<sup>2</sup>.

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes Mein Markt ableiten.

### Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- In der Gemeinde Michendorf wird, wie auch im Untersuchungsraum, eine zum Bundesdurchschnitt **überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer** von rd. 107,3 bzw. 107,5 erreicht (IfH Köln 2024).
- Die **Zentralität** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum rd. 75 %. In der Gemeinde Michendorf selbst beträgt die Zentralität aktuell rd. 76 %. Das bedeutet, dass im Untersuchungsraum weniger als die zur Verfügung stehende Kaufkraft von den Bestandsstrukturen gebunden werden kann. Dies liegt insbesondere an den großflächigen Angebotsstrukturen angrenzend an den Untersuchungsraum, die eine hohe Strahlkraft in den Untersuchungsraum besitzen. Folglich kommt es zu Kaufkraftabflüssen. Diese können angesichts des fehlenden Betriebstypus (Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus) auch perspektivisch nicht vollumfänglich rückgebunden werden.
- Die **quantitative Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Michendorf ist in etwa als durch-

---

<sup>19</sup> Wie bereits mehrfach ausgeführt, ist der Bestandsbetrieb Anfang 2025 vom Netz gegangen; aufgrund der Genehmigungslage könnte er jedoch jederzeit wieder eröffnet werden, so dass hier auf den „Bestandsbetrieb“ abgestellt wird.

<sup>20</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2024/2025.

schnittlich (rd. 0,44 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) wie auch im gesamten Untersuchungsraum (rd. 0,42 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt (0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) einzuordnen.

- Das Angebotsnetz stellt sich als relativ flächendeckend dar. Die nächstgelegenen Wettbewerber befinden sich sowohl in Solitär- als auch in Agglomerationslagen.
- In den ländlich geprägten Ortsteilen des Untersuchungsraumes sind Angebotsdefizite im Hinblick auf eine flächendeckende Nahversorgung zu konstatieren (s. Abbildung 3), was auf das nicht ausreichende Nachfragepotenzial in diesen Ortsteilen in Bezug auf die betreiberseitigen Standortanforderungen des standardisierten Lebensmitteleinzelhandels zurückzuführen ist. Die Angebotsstrukturen in den Kernorten übernehmen folglich eine bedeutende Rolle für die wohnortnahe Versorgung der ländlich geprägten Ortsteile.
- Im erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens sind starke Wettbewerbsstrukturen im ZVB HZ Michendorf (Nah & Gut, Norma, Getränkemarkt) sowie im ZVB NVZ Luckenwalder Straße Michendorf (ALDI Nord, EDEKA zzgl. Rossmann) sowie den Discounter Netto Marken-Discount (NVS Peter-Huchel-Straße (Langerwisch), NVS Am Herthasee) vorhanden.

Im Untersuchungsraum ist eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und eine ausgeprägte Wettbewerbssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel festzustellen, wobei eine gewisse Konzentration im Kernort Michendorf festzustellen ist. Stark ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Untersuchungsraums bedingen Kaufkraftabflüsse aus diesem. In Zusammenführung dieser Aspekte sinkt die Flächenproduktivität des Bestandsbetrieb ab.



### Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Standort befindet sich in zurückgesetzter Lage an der Straße des Friedens (L 77) und weist angesichts der Nähe zur Bundesstraße B 2 eine gute MIV-Anbindung auf. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist als örtüblich zu bewerten.
- Am Standort bestehen keine nennenswerten Kopplungsvorteile.
- Der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber befindet sich in rd. 2,5 km Entfernung zum Vorhabenstandort (Nah & Gut an der Potsdamer Straße, ZVB Ortszentrum). Die systemgleichen Wettbewerber Nahkauf in Saarmund sowie der EDEKA am Kopplungsstandort Luckenwalder Str. prägen durch ihre gute Verkehrsanbindung ebenfalls den Wettbewerb für den Bestandsbetrieb.
- Das Planvorhaben ist der einzige Lebensmittelsupermarkt im Ortsteil Langerwisch.

- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben). Gleichwohl stellt er mit einer VKF von 685 m<sup>2</sup> einerseits den kleinsten Lebensmittelvollsortimenter im gesamten Untersuchungsraum dar und ist andererseits mit dieser Dimensionierung auch nicht mehr als marktgängig einzuordnen.
- Mit einer VKF von 685 m<sup>2</sup> ist der Betrieb wesentlich kleiner, als der Betriebe des Betreibers REWE im Durchschnitt (1.548 m<sup>2</sup>)<sup>21</sup>. Aufgrund dieser für den Betreiber sehr beschränkten VKF sowie des nicht mehr marktgängigen Erscheinungsbildes des Bestandsbetriebs, kann dieser auch nicht die übliche Sortimentsbreite und -tiefe von REWE-Märkte abbilden und somit auch keinesfalls die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers erreichen.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Nennenswerte Kopplungseffekte sind nicht gegeben. Der Betrieb ist aufgrund seiner Dimensionierung mit der kleinste im gesamten Untersuchungsraum und in diesem Kontext nur noch sehr eingeschränkt wettbewerbsfähig und kann auch nur ein eingeschränktes Angebot bieten. In diesem Zusammenhang ist mit einer deutlichen Abnahme der Leistungsfähigkeit des Marktes gegenüber dem Bundesdurchschnitt des Betreibers zu rechnen.



### Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Mein Markt eine aktuelle Flächenproduktivität von 3.600 Euro/m<sup>2</sup> VKF erzielt. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Durchschnitt der entsprechenden Vertriebschiene von REWE (4.670 Euro/m<sup>2</sup> VKF).

## 5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 815 m<sup>2</sup>. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers REWE beträgt rd. 4.670 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.548 m<sup>2</sup>.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

<sup>21</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2024/2025.

- Im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 1.500 m<sup>2</sup> liegt nur leicht unter dem Durchschnittswert, welcher der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers REWE zugrunde liegt.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächen-erweiterung des Betriebes REWE zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (VKF-Dimensionierung, Sortimentsbreite und -tiefe, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens wird deutlich über der durchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung der systemgleichen Wettbewerber im Untersuchungsraum liegen (1.020 m<sup>2</sup> GVKF). Damit werden die Strahlkraft und die Marktdurchdringung des Planvorhabens im Einzugsbereich deutlich gestärkt.
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem Anstieg des Nachfragepotenzials, um rd. 2,7 % bis Ende 2028 zu rechnen.

Der neu strukturierte und deutlich größere REWE wird eine deutlich höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Das Sortiment wird erweitert und ein marktgängiges Erscheinungsbild des Marktes hergestellt. Unter Betrachtung der genannten Aspekte steigt die Flächenleistung pro m<sup>2</sup> VKF dennoch insgesamt nur leicht an, aufgrund der deutlichen projektierten Erhöhung der Verkaufsfläche um 789 m<sup>2</sup> (exkl. Bäcker).



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der REWE nach der Erweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt höhere und für den Betreiber leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.000 Euro/m<sup>2</sup> erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.200 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen.

Für den geplanten Bäcker wird auf Basis von Auswertungen handelsspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **0,3 Mio. Euro** angenommen.

Demnach ergeben sich folgende Mehrumsätze am Standort (im Worst Case):

**Tabelle 7:** Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatz- differenz in Mio. Euro*
	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
REWE					
Nahrungs- und Genussmittel	3.600	1,9	4.200	5,0	+ 3,0
Drogeriewaren		0,2		0,6	+ 0,4
sonstige Sortimente		0,2		0,6	+ 0,4
REWE Gesamt		2,4		6,2	+ 3,8
Bäcker (exkl. Café-Bereich)					
Nahrungs- und Genussmittel	-	-	-	0,3	+ 0,3
GESAMT*	-	2,4	-	6,5	+ 4,1
Nahrungs- und Genussmittel (gesamt)	-	1,9	-	5,3	+ 3,3

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2024/2025); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 6,5 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 4,1 Mio. Euro). Davon entfallen auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel max. 5,3 Mio. Euro (+ max. 3,3 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 0,6 Mio. Euro prognostiziert (+ max. 0,4 Mio. Euro).

Auf die sonstigen Sortimente entfallen max. 0,6 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ max. 0,4 Mio. Euro). Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird.

Ansichts des geringen Umsatzanteils im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LEP HR 2019) ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in das NVK Michendorf 2024 ein?

## 6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2028.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

**Tabelle 8:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Michendorf	ZVB Ortszentrum (Nah & Gut, Norma, Getränke- markt)	6,6	0,4	6
	ZVB NVZ Luckenwalder Straße (EDEKA, ALDI Nord)	15,2	1,1	7
	sonstige Lagen** (2x Netto Marken-Discount)	8,7	0,7	8
Nuthetal*	sonstige Lagen (ALDI Nord, REWE, Nahkauf)	15,1	0,7	5
Schwielowsee*	sonstige Lagen (REWE)	9,5	0,3	3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streu- umsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,2		
<b>GESAMT*** (Worst Case)</b>		<b>55,1</b>	<b>3,3</b>	<b>-</b>

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 09/2023, Aktualisierung 05/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 und Hahn Gruppe 2024/2025 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.2); \*\*ohne Planvorhaben; \*\*\* Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 3,3 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

## 6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche (ZVB HZ Michendorf, ZVB NVZ Luckenwalder Straße) und die relevanten sonstigen Lagen im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

### Gemeinde Michendorf

#### Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Michendorf

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 6 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Ortszentrum Michendorf induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt Nah & Gut und nachgeordnet den Discounter Norma als strukturprägende Lebensmittelmärkte innerhalb des ZVB.

- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,5 km eine gewisse Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Planvorhaben auf.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Lebensmittelsupermarkt **Nah & Gut** verfügt sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch dieser für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist. Aufgrund seiner Lage im ZVB mit einer Versorgungsfunktion für ganz Michendorf kann er von Kopplungs- und Synergieeffekten mit den umliegenden Einzelhandelsbetrieben sowie den zentrenergänzenden Funktionen (v. a. Dienstleistungen) und einer stabilen Besuchergrundfrequenz profitieren. Zudem weist der Betriebe durch seine stark wohnintegrierte Lage eine signifikante Versorgungsfunktion für die insbesondere im näheren Umfeld lebenden Bevölkerung auf. Somit ist für den Betrieb angesichts der einzelbetrieblichen max. Umsatzumverteilung von deutlich unter 10 % weiterhin von einer marktadäquaten Leistungsfähigkeit auszugehen.
- Der Lebensmitteldiscounter **Norma** weist einen zum Planvorhaben differnten Betriebstyp auf, wodurch in einigen Segmenten eher geringe Wettbewerbsüberschneidungen gegeben sind. Der Betrieb profitiert ebenfalls von Kopplungs- und Synergieeffekten innerhalb des ZVB wie auch mit dem gegenüberliegenden Getränkemarkt. Aufgrund der einzelbetrieblichen max. Umsatzumverteilung von deutlich unter 8 % (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite) und ist weiterhin von einer marktadäquaten Leistungsfähigkeit des Betriebs auszugehen.
- Der gegenüber dem Norma gelegene **Getränkemarkt** weist durch seinen zum Planvorhaben unterschiedlichen Betriebstyp mit diesem nur einen geringen Wettbewerbsbezug auf. Die vorhabenbedingten marginalen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kann der Betriebs absehbar verkraften.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Ortszentrum Michendorf** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Luckenwalder Straße

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,1 Mio. Euro bzw. max. 7 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Ortszentrum Michendorf induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt EDEKA und nachgeordnet den Discounter ALDI Nord als strukturprägende Lebensmittelmärkte innerhalb des ZVB.



- Angesichts der Fahrdistanz zu den Angebotsstrukturen und den Siedlungsstrukturen in Michendorf zeichnen sich gewisse Überschneidungen der Einzugsgebiete des ZVB NVZ Luckenwalder Straße bzw. der dort verorteten Betriebe EDEKA und ALDI Nord mit dem Planvorhaben ab.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der **EDEKA** als systemgleicher Anbieter ist ebenfalls bereits am Markt etabliert und verfügt über sehr gute Synergie- und Kopplungseffekte durch dessen Lage im ZVB NVZ Luckenwalder Straße (ALDI Nord, Rossmann). Zudem zeichnet den Standort eine sehr gute MIV-Anbindung über die Luckenwalder Straße an die B 2 wie auch A 10 aus. Dabei stellt die Luckenwalder Straße bzw. in Verlängerung nach Norden die Potsdamer Straße den wesentlichen Verkehrsstrang aus dem Kernsiedlungsbereich Michendorf an die beiden genannten überörtlichen Straßenzüge dar, so dass der Betrieb auch in erheblichen Maße von Pendlerströmen profitieren kann, so dass die Einzugsgebietsüberschneidungen abgemildert werden. In diesem Kontext stellen sich sowohl der Betrieb EDEKA und als auch der ebenfalls im NVZ verortete **ALDI Nord** als überdurchschnittlich leistungsfähig dar.
- Nach perspektivischer Ansiedlung des REWE-Marktes können **EDEKA und ALDI Nord** am Standort weiterhin marktadäquate Flächenleistungen erzielen.
- Im Kontext des Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 01/2024 "Südliche Potsdamer Straße", Gemeinde Michendorf, soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des EDEKA geschaffen werden (s. Ausführungen Kapitel 4.2). Dieser Erweiterungsbestrebung stehen die einzelbetrieblich ermittelten Umsatzumverteilungen nicht entgegen; vielmehr deuten die Erweiterungsbestrebungen darauf hin, dass EDEKA trotz der öffentlich bekannten Pläne für die Erweiterung des hier betrachteten Planvorhabens REWE an seinem Standort festhalten will und in diesem Zukunftspotenzial sieht.
- Der Drogeriefachmarkt Rossmann weist durch seinen zum Planvorhaben unterschiedliches Hauptsortiment (Drogeriewaren) und Nahrungs- und Genussmitteln nur im Randsortiment einen sehr geringen Wettbewerbsbezug auf. Die vorhabenbedingten marginalen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen kann der Betrieb absehbar verkraften.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Luckenwalder Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf sonstige Lagen in der Gemeinde Michendorf**

Vom angedachten REWE-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. max. 8 %

auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Gemeinde Michendorf aus.

- Diese tangieren v. a. die beiden in nächstgelegenen und über eine gute Verkehrsanbindung angebunden Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount im Norden (rd. 1,5 km) und im Westen (rd. 2 km).
- Angesicht der räumlichen Fahrdistanz zu den beiden genannten Lebensmitteldiscountern zeichnen sich gewisse Überschneidungen der Einzugsgebiete mit dem Planvorhaben ab.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der **Netto Marken-Discount des Nahversorgungsstandorts Peter-Huchel-Chaussee** im Ortsteil Wilhelmshorst wurde Ende Februar 2025 nach Umbau und Modernisierung mit einer VKF von 775 m<sup>2</sup> wiedereröffnet. Der modernisierte Betrieb ist bereits langjährig am Markt etabliert und profitiert von einer sehr guten Lage am südlichen Rand des Ortsteils („Abfanglage“) sowie der damit einhergehenden relativ hohen Mantelbevölkerung. Zudem stellt der Discounter den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in diesem Ortsteil dar. Aufgrund der genannten Faktoren ist davon auszugehen, dass der Markt aktuell überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielt. Zudem nimmt der Netto aufgrund des unterschiedlichen Betriebstyps eine zum Planvorhaben eher ergänzende Funktion ein.
- Der **Netto Marken-Discount des Nahversorgungsstandorts Am Herthasee** ist ebenfalls bereits langjährig am Markt etabliert und profitiert von seiner verkehrsstrategisch günstigen Lage – der Markt liegt an der Nord-Süd-Achse Michendorfs und stellt den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt für die nördlichen/nordwestlichen Siedlungsbereiche von Michendorf dar. Zudem nimmt der Netto aufgrund des unterschiedlichen Betriebstyps eine zum Planvorhaben eher ergänzende Funktion ein.
- Trotz der prozentual wie monetär als relativ hoch einzustufenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen für die beiden Netto-Märkte sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktumstrukturierungen aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu erwarten, zumal der Netto Marken-Discount an der Peter-Huchel-Chaussee erst kürzlich modernisiert und neu aufgestellt worden ist. Durch ihre jeweilige Verortung im NVK Michendorf 2024 ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten besteht für beide Betriebe zudem die konzeptionell abgesicherte Möglichkeit, sich im veränderten Wettbewerbsumfeld neu zu positionieren.

### Gemeinde Nuthetal

#### **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in der Gemeinde Nuthetal**

Vom angedachten REWE-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. max. 5 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Gemeinde Nuthetal aus.

- Diese tangieren v. a. den systemgleichen Wettbewerber **Nahkauf** im Nachbarort Saarmund sowie die etwas weiter entfernt, am Rand des Untersuchungsraumes, gelegenen strukturprägenden Anbieter **ALDI Nord** und den betriebsgleichen **REWE-Markt**.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der system- wie auch betreibergleiche<sup>22</sup> Anbieter **Nahkauf** ist eindeutig auf die Nahversorgung seines direkten Siedlungsumfelds ausgelegt. Der Betrieb befindet sich in wohnintegrierter Lage in Saarmund und stellt den einzigen Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Saarmund dar. Folglich weist der Betrieb ein wesentlich kleines Einzugsgebiet auf. Dementsprechend ist dem Betrieb eine nennenswerte (Nah-) Versorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung zu attestieren.
- Der betriebsgleiche **REWE** und der Discounter **ALDI Nord** befinden sich an einem Kopplungsstandort im Ortsteil Bergholz-Rehbrücke. Sie befinden sich am äußersten Rand des Untersuchungsraumes. Die Raum-Zeit Distanz zum Planvorhaben sind als hoch zu bewerten. Folglich gibt es nur marginale Einzugsgebietsüberschneidungen der Betriebe mit dem Planvorhaben. Durch die integrierte Lage weisen die Betriebe eine hohe Mantelbevölkerung auf, sie nehmen vor allem eine Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Bergholz-Rehbrücke ein, wo diese die einzigen beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte darstellen.
- Angesichts der für alle drei Betriebe ermittelten einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Marktumstrukturierungen aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Nuthetal** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

### Gemeinde Schwielowsee

#### **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in der Gemeinde Schwielowsee**

Vom angedachten REWE-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in der Gemeinde Schwielowsee.

- Diese tangieren v. a. den systemgleichen Wettbewerber REWE

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der betriebsgleiche Anbieter REWE ist bereits am Markt etabliert und stellt den einzigen strukturprägenden Anbieter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Ortsteil Caputh (Schwielowsee) dar.

<sup>22</sup> Ebenfalls zum REWE-Konzern zugehörig.

- Der REWE verfügt über eine marktgängige Verkaufsflächenausstattung sowie ein modernes Erscheinungsbild.
- Durch die hohe nennenswerte räumliche Distanz zum Planvorhaben gibt es nur marginale Einzugsgebietsüberschneidungen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Schwielowsee** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

**Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung sowie den ZVB Ortszentrum Michendorf und den ZVB NVZ Luckenwalder Straße in ihrem heutigen Bestand und den jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten, da**

- Michendorf aktuell und auch nach Realisierung des Planvorhabens eine (deutlich) unterdurchschnittliche Zentralität aufweist,
- aktuell abfließende Kaufkraftpotenziale durch das Planvorhaben voraussichtlich in Teilen zurückgebunden werden können,
- nach Realisierung des Planvorhabens die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Michendorf auf rd. 79 % ansteigen wird und somit weiterhin noch deutliche Entwicklungspotenziale in diesem Sortimentsbereich bestehen und
- zusätzliche Kaufkraftpotenziale durch das prognostizierte Bevölkerungswachstum zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

### 6.3 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP HR 2019)

Im Folgenden werden die für das Planvorhaben relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP HR 2019) dargestellt und das Planvorhaben entsprechend in diese eingeordnet und bewertet.

Im Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg finden sich folgende Ziele und Grundsätze, die in Bezug auf das Planvorhaben von Bedeutung sind:

#### „Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte:

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

**Bzgl. Ziel 2.6 ist festzuhalten:**

- Der Vorhabenstandort liegt zentral im Ortsteil Langerwisch der Gemeinde Michendorf. Michendorf wird gemäß LEP HR 2019 nicht als zentraler Ort eingestuft.

### **„Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte:**

- *(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.*
- *(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.“*

#### **Bzgl. Z 2.12 ist festzuhalten:**

- Nach dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wird der Kernort der Gemeinde Michendorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.
- Das in Rede stehende Vorhaben weist eine vorhabenbezogene Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> auf (vgl. Tabelle 6, S. 18).
- Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente des Planvorhabens beträgt gemäß Tabelle 6 (S. 18) über 90 % der Gesamtverkaufsfläche.
- Anhand der Analyse der angebots- und nachfrageseitigen Aspekte in Kapitel 4.2 und 4.3 wurde ersichtlich, dass in Michendorf eine deutlich unterdurchschnittliche Zentralität in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel besteht, die in Teilen durch das Planvorhaben zurückgebunden werden kann. Nach Realisierung des Planvorhabens wird die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 79 % ansteigen.
- Das Planvorhaben befindet sich gemäß NVK Michendorf 2024 in dem perspektivischen ZVB Straße des Friedens (Nahversorgungszentrum).

Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 2.12 des LEP HR 2019.

### **„Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren:**

- *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot).“*
- *Gemäß Erläuterung ist zudem zu beachten: „Während es beim kommunalen Beeinträchtungsverbot u. a. um unzumutbare Auswirkungen durch eine zu erwartende Umlenkung von Kaufkraftströmen geht, wird die Einhaltung des*

*raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot vor allem an der Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte gemessen.“*

**Bzgl. Ziel 2.7 ist festzuhalten:**

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.1 und 6.2) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden ausgelöst.

Das Planvorhaben ist kongruent zum raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.7 des LEP HR 2019.

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP HR 2019.**

## **6.4 EINORDNUNG IN DAS NVK MICHENDORF 2024**

Im Folgenden werden die für das Planvorhaben relevanten Vorgaben des NVK Michendorf 2024 dargestellt und das Planvorhaben entsprechend in diese eingeordnet und bewertet.

---

### **„EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN MICHENDORF**

#### **Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche**

*Sicherung und Weiterentwicklung der (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiche*

*Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten*

*Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)*

*Qualitative Aufwertung des Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen*

....

#### **Sonstige Empfehlungen:**

*grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind*

*qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Parkplätze und Service“*

Quelle: NVK Michendorf 2024, S. 77f.

Im Kontext der im Nahversorgungskonzept (NVK Michendorf 2024, Kapitel 8, S. 73f) definierten Handlungsprioritäten für die Nahversorgung (ebenda, Kapitel 8.2) in Michendorf ist das Vorhaben wie folgt zu bewerten:

Das Planvorhaben ist kongruent zu Ziel 1, da

- der Vorhabenstandort im *(perspektivischen) zentralen Versorgungsbereich* Straße des Friedens verortet ist und das Planvorhaben dort der *Weiterentwicklung* des ZVB dient,
- das Planvorhaben durch die Modernisierung des Bestandsbetriebs der *Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben* dient und
- durch das Planvorhaben eine *Qualitative Aufwertung des Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen* erreicht wird.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den *Sonstigen Empfehlungen*, da

- durch das Planvorhaben *keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind* (s. Kapitel 6.1 und 6.2) und
- durch das Planvorhaben eine *qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Parkplätze und Service* erreicht wird.

**Das Planvorhaben ist kongruent zu den definierten Handlungsprioritäten für die Nahversorgung im Nahversorgungskonzept (Kapitel 8) des NVK Michendorf 2024.**

Im Kontext der im NVK Michendorf 2024 definierten Steuerungsleitsätze (ebenda, Kapitel 10.2, S. 83f) ist das Vorhaben mit seinem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment (s. Kapitel 5.1) nach Steuerungsleitsatz 2 zu bewerten:

***„Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an konzeptkonformen Versorgungsstandorten vorgesehen werden.“***

Quelle: NVK Michendorf 2024, S. 84.

Bzgl. Leitsatz ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben ist im (perspektivischen) ZVB Straße des Friedens (Nahversorgungszentrum) verortet und ist demnach kongruent zu Leitsatz II des NVK Michendorf 2024.

**Das Planvorhaben ist kongruent zu Leitsatz II des NVK Michendorf 2024.**

Das Planvorhaben ist **kongruent** zu den **definierten Handlungsprioritäten für die Nahversorgung** und zu dem für das Planvorhaben **bewertungsrelevanten Leitsatz II des NVK Michendorf 2024**.

**Das Planvorhaben ist somit kongruent zum NVK Michendorf 2024.**



# Zusammenfassung der Ergebnisse

In Michendorf-Langerwisch ist die Erweiterung des REWE-Vollsortimenters am Standort Straße des Friedens 74 geplant. Der Betrieb ist Anfang 2025 vom Netz gegangen, könnte jedoch aufgrund der Genehmigungslage jederzeit wieder eröffnet werden – in diesem Kontext wurde der Betrieb im vorliegenden Gutachten als Bestandsbetrieb betrachtet und in allen Berechnungs- und Bewertungsschritten als solcher berücksichtigt.

Vorgesehen ist eine Erweiterung von aktuell genehmigten 685 m<sup>2</sup> VKF auf 1.500 m<sup>2</sup> VKF (inkl. 26 m<sup>2</sup> VKF Bäcker). Der Vorhabenstandort befindet sich gem. NVK Michendorf 2024 (s. ebenda, S. 70f) im (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereich Straße des Friedens (Nahversorgungszentrum (NVZ)).

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m<sup>2</sup> VKF/ 1.200 m<sup>2</sup> BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge ist zu bewerten, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität zu den Zielen des LEP HR 2019 wie auch zum NVK Michendorf 2024 gegeben ist.

Die Bewertung des Planvorhabens hat folgende Bewertung ergeben:

## Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen (s. Kapitel 6.1 und 6.2):

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind **nicht** zu erwarten.

## Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen LEP HR 2019 (s. Kapitel 6.3)

- **Konzentrationsgebot (Z 2.6):** Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil Langerwisch der Gemeinde Michendorf. Michendorf wird gemäß LEP HR 2019 nicht als zentraler Ort eingestuft.
- **Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte Z 2.12:** Das Planvorhaben ist durch seine Lage im (perspektivischen) ZVB Straße des Friedens (Nahversorgungszentrum) kongruent zu Z 2.12 des LEP HR 2019.
- **Beeinträchtungsverbot (Z 2.7):** Durch das Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte oder die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden ausgelöst.

Das Planvorhaben ist demnach kongruent zu den für das Planvorhaben bewertungsrelevanten Zielen des LEP HR 2019.



#### Einordnung gemäß des NVK Michendorf 2024 (s. Kapitel 6.4)

- Das Planvorhaben ist **kongruent** zu den **definierten Handlungsprioritäten für die Nahversorgung** und zu dem für das Planvorhaben **bewertungsrelevanten Leitsatz II des NVK Michendorf 2024**.

Das Planvorhaben ist somit kongruent zum NVK Michendorf 2024.

Das Planvorhaben ist konform zu den normativen Aspekten der Planung (§ 11 Abs. 3 BauNVO, LEP HR 2019 und NVK Michendorf 2024).

# Anhang

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region .....	7
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens .....	9
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum .....	12

---

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028) .....	8
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik) .....	14
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen .....	15
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Ortszentrum Michendorf .....	17
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum (NVZ) Luckenwalder Straße Michendorf .....	18
Tabelle 6:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	21
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens.....	26
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	28

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

**Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2023):** Statistischer Bericht. Bevölkerungsentwicklung der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2021. Potsdam

**BBE Handelsberatung GmbH (2022):** Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg 2022, Leipzig.

**BBSR/HDE (2017):** Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

**EHI (2024):** EHI handelsdaten aktuell 2024, Köln.

**Hahn Gruppe (2024):** Hahn Retail Estate Report 2024/2025, Bergisch Gladbach.

**IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2024):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024, Köln.

**LEP HR (2019):** Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

**Regionalplan Havelland-Fläming (2020)**

**Stadt + Handel (2024):** Nahversorgungskonzeptes für die Gemeinde Michendorf, beschlossen durch den Rat der Gemeinde Michendorf am 02.12.2024, Leipzig.

# Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz	NuG ....	Sortimentsbereich
B ....	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB ....	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB ....	Baugesetzbuch	NVS ....	Nahversorgungsstandort
BauNVO ....	Baunutzungsverordnung	NVZ ....	Nahversorgungszentrum
BGF ....	Bruttogeschossfläche	ÖPNV ....	öffentlicher
bspw. ....	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG ....	Bundesverfassungs- gericht	OVG ....	Oberverwaltungsgericht
BVerwG ....	Bundesverwaltungsgericht	OZ ....	Ortszentrum
bzw. ....	beziehungsweise	p. a. ....	per annum
d. h. ....	das heißt	rd. ....	rund
EW ....	Einwohner	S. ....	Seite
gem. ....	gemäß	s. ....	siehe
ggf. ....	gegebenenfalls	s. o. ....	siehe oben
GVKF ....	Gesamtverkaufsfläche	s. u. ....	siehe unten
i. d. R. ....	in der Regel	u. a. ....	unter anderem
inkl. ....	Inklusive	v. a. ....	vor allem
i. H. v. ....	in Höhe von	VG ....	Verwaltungsgericht
i. S. ....	im Sinne	vgl. ....	vergleiche
IZ ....	Innenstadtzentrum	v. H. ....	von Hundert
L ....	Landesstraße	VKF ....	Verkaufsfläche
m ....	Meter	ZVB ....	zentraler
m <sup>2</sup> ....	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max. ....	maximal	z. B. ....	zum Beispiel
Mio. ....	Millionen	z. T. ....	zum Teil

—

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer HRB 33826,

Hauptsitz: Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43