

Gut- achten

07/2026

**für die geplante Ansiedlung eines
Vollsortimenters in Potsdam-Krampnitz,
Stadtplatz Ost (Krampnitzer Tor)**

Hier: Auswirkungsanalyse für ein
Bebauungsplanverfahren zur Änderung
eines Sondergebiets Einzelhandel 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

VERFASSTER

**M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Ramona Kröll**

Dortmund/Leipzig, 13.07.2026

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

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	Ausgangssituation und Aufgabenstellung	1
2	Rahmenbedingungen	5
3	Standortbeschreibung	6
4	Planvorhaben	9
4.1	Sortimente und Verkaufsflächen	10
4.2	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	11
4.3	Nachfrageanalyse	15
5	Wettbewerbssituation	20
6	Handelswirtschaftliche und städtebauliche Effekte	23
6.1	Ermittlung des Vorhabenumsatzes	25
6.1.1	Umsatzprognose für das Planvorhaben in der Endausbaustufe Krampnitz inkl. Nahversorgungszentrum Krampnitz (Südliches Zentrum West) (Marktanteilsmodell)	28
6.1.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben nach Eröffnung 2031 mit etwa der hälftigen Ausbaustufe Krampnitz (5.000 Einwohner) (Marktanteilsmodell)	29
6.1.3	Plausibilisierung	30
6.1.4	Zusammenfassung	31
6.2	Handelswirtschaftliche Auswirkungen	32
6.3	Städtebauliche Einordnung der Handelswirtschaftlichen Auswirkungen	35
7	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (STEK Einzelhandel Potsdam 2021)	39
8	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP HR 2019)	46
9	Bewertung und Umsetzungsempfehlung	49
	Anhang	I

Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Im Norden der Landeshauptstadt Potsdam ist im Stadtteil **Krampnitz** die Schaffung eines attraktiven und verkehrsarmen neuen Quartiers mit bis zu 10.000 neuen Einwohner geplant und befindet sich teilweise bereits in Umsetzung. Das Stadtquartier wird durch die Straßenbahnlinie 96 an die weitere Stadt angebunden.

Hinsichtlich der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln wurde im April 2022 als Basis für das Bebauungsplanverfahren Nr. 141-7A eine Auswirkungsanalyse vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erstellt¹. In dieser Analyse wurde die seinerzeitige städtische Planung für einen Lebensmittelsupermarkt mit 1.000 qm Verkaufsfläche mitbetrachtet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es aus heutiger Sicht äußerst unwahrscheinlich erscheint, dass ein Betreiber einen mietintensiven Neubau mit einer unterhalb der üblichen Marktkonzepte rangierenden Verkaufsfläche belegen würde. Dies ist insbesondere relevant, da aufgrund der Abfolge der städtebaulichen Entwicklung der Einzelhandelsstandort am Krampnitzer Tor vor dem Hanse-Platz entwickelt werden wird. Die ursprüngliche Planung sah vor am Krampnitzer Tor einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit 1.700 m² VKF anzusiedeln, der nach der Etablierung des Standortes am Hanse-Platz in seiner Verkaufsfläche wieder auf 1.000 m² reduziert wird. Diese Planung wurde von den führenden Betreibern von Lebensmittel-Vollsortimentern REWE und EDEKA nicht bestätigt, u.a. mit der Begründung, dass die Verkaufsfläche für die Betreibung eines derartigen Marktes zu gering sei. Ergänzend ist in der sozio-ökonomischen Realität eine signifikante Reduktion der Verkaufsfläche im Lebensmittelhandel unrealistisch².

In den letzten vier Jahren haben sich neue Erkenntnisse ergeben, sodass eine Realisierung des Maximalszenarios (mit 10.000 Einwohnern) realistisch erscheint:

Ausgangslage (Marktstruktur und Trends der letzten und der kommenden Jahre):

Es ist davon auszugehen, dass die relative Sicherheit der 10.000 Einwohner im Quartier Krampnitz gestiegen ist, da:

- die Realisierung der Straßenbahnlinie (Voraussetzung für das Szenario 10.000 Einwohner) im 2. Halbjahr 2032 und demnach weit vor der Endausbaustufe fertiggestellt sein wird
- auch im weiteren Standortumfeld (Fahrland, Neu Fahrland, Marquardt) neue bzw. konkretisierte Wohnbaupotenziale zu erwarten sind. Die vormalige Analyse basiert dabei auf der Wohnungsbaupotenzialanalyse aus dem Jahr 2020, nunmehr liegt die Fortschreibung 2025 vor.

¹ Im Folgenden **Dr. Jansen 2022**.

² Auch im Bundesrecht sowie in einigen Bundesländern wird derzeit im Zuge der BauGB/BauNVO-Novelle sowie der Neuaufstellung einiger Landesentwicklungspläne die Verkaufsfläche oberhalb von 1.000 m² als klassische Nahversorgungsgrößen in Diskussion, das zeigt, dass die 1.000 m² nicht mehr dem Standard entsprechen und i. d. R. nicht marktgängig sind.

- Auch im Quartier Krampnitz selbst sind seit der Analyse Dr. Jansen (2022) eine Vielzahl von Bebauungsplänen im Quartier beschlossen worden (2022 - 2024, die meisten Bebauungspläne)³, sodass sich die baurechtliche Sicherheit zur Umsetzung des Quartiers signifikant erhöht hat.
- Ergänzend wurde die Analyse von Dr. Jansen 2022 während der unsicheren Zeit von COVID-19 erstellt, sodass damals tendenziell in einer konservativen Betrachtung eher von 5.000 Einwohnern ausgegangen wurde.

Ergänzend lässt sich auch die Detailstufe/Ausgestaltung des sich in Umsetzung befindlichen Quartiers präzisieren:

- Es handelt sich um ein autoarmes Quartier mit entsprechenden punktuellen Quartiersgaragen, sodass die Versorgung der Bevölkerung v. a. in räumlicher Nähe und mit attraktiven Formaten stattfinden muss. Dafür sind u. a. größere Verkaufsflächen notwendig, da die Märkte häufiger frequentiert werden (aufgrund der Fußläufigkeit: Tascheneinkäufe und kein großer Wochenendeinkauf). Dieses erhöhte Aufsuchen von Lebensmittelmärkten für die Nahversorgung (kein Großeinkauf per MIV) wird v. a. fuß- oder radläufig getätigt und ist mit rd. 3,6 Wegen pro Woche verbunden (vgl. BBSR 2025, S. 75 und 78)⁴.
- Aufgrund des abgesetzten und eindeutig siedlungsräumlich abgeschlossenen Quartiers (solitäres Quartier) ist die Kaufkraftbindung besonders hoch, da Angebotsalternativen in höherer räumlicher Distanz verortet sind. Insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel besteht ein hoher Distanzwiderstand (erkennbar am bundesweit erkennbaren dichten Netz der Lebensmittelmärkte), sodass die Annahme einer hohen Kaufkraftbindung valide ist.
- Die Märkte haben in den letzten Jahren die Verkaufsflächen sukzessive erhöht, um ein attraktives und kundenfreundliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Dies ist anhand eines Vergleichs der Hahn Retail Real Estate Reports der letzten Jahre leicht ablesbar. Gleichzeitig wird der gestiegene Flächenanspruch von Lebensmittelmärkten auch im Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Stand: 01.04.2026) erwähnt: „Auch an **klassische Nahversorgermärkte** stellen die Kunden inzwischen höhere Anforderungen. Sowohl die Erwartung an Warenpräsentation als auch an das Warenangebot und die Einkaufsatmosphäre haben sich verändert. **Daraus resultieren auch für den Lebensmitteleinzelhandel mit Nahversorgungsfunktion höhere Flächenbedarfe**“ (vgl. ebd. S. 156). Auch die nächstgelegenen vergleichbaren Lebensmittelmärkte weisen umfassende Verkaufsflächen auf bzw. haben sich in den letzten Jahren neu und modern aufgestellt (REWE (Nedlitzer Straße): 2.000 m² VKF; ALDI: 1.400 m² VKF, REWE (Groß Glienicke): 1.500 m² VKF))
- Die Stadt Potsdam hat in der Wohnungsbaufächenpotentialanalyse 2025 eine aktualisierte Abschätzung der Haushaltsgrößen formuliert: 1,84 Einwoh-

³ <https://gdi-p.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=8af403099a1a44b0b7ae1eed5553732f>

⁴ https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2025/bbsr-online-027-2025-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2

ner/Haushalt (vgl. ebd. S. 9). In der Dr. Jansen 2022 zu Grunde liegenden Analyse (Wohnungsbaufächenpotentialanalyse 2020) waren es noch 2,1 Einwohner/Haushalt für **Krampnitz** (vgl. ebd. S. 5).

Aus der erhöhten Sicherheit für das Maximalszenario Krampnitz sowie aus den vorstehenden Aspekten (und die daraus resultierende höhere Kaufkraftbindungsquote im Quartier), erwächst eine Neubetrachtung der notwendigen Versorgungssituation.

Für die Versorgung des Quartiers sollen weiterhin zwei Standorte von besonderer Bedeutung sein:

- Für das große Aufwuchsszenario (10.000 Einwohner): Am Standort Hanse-Platz als **„Südliches Zentrum West“** mit der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum Krampnitz) und der Etablierung eines **Lebensmittelmarktes mit max. 2.000 m² VKF (unverändert, zunächst gemäß Bebauungsplan 1.400 m²)⁵. Insgesamt sind am Hanse-Platz etwa 4.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Neben dem **Lebensmittelvollsortimenter sind noch ein Discounter, ein Biomarkt und ein Drogeriemarkt** geplant. Weil sich zum Zeitpunkt der seinerzeitigen Begutachtung das Aufwuchsszenario anders als jetzt noch nicht so verfestigt hatte, dass es abwägungsgerecht berücksichtigt werden konnte, wurden von nur 5.000 Einwohnern ausgegangen. Im Ergebnis konnte lediglich ein Lebensmittelvollsortimenter mit 1.400 m² Verkaufsfläche als verträglich attestiert und damit abwägungsgerecht im Bebauungsplan festsetzungsfähig ermittelt werden. Der Status als „zentraler Versorgungsbereich“ wäre nach den Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche zwar noch nicht erreicht⁶, aber auch ein Lebensmittelvollsortimenter in dieser Größenordnung hätte zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums beigetragen.**
- Am Standort **„Krampnitzer Tor“ (Stadtplatz Ost)** ist gemäß Masterplan und vormaliger Betrachtung durch Dr. Jansen 2022 bisher ein **Lebensmittelmarkt mit 1.000 m² VKF** vorgesehen. Der Bebauungsplan hingegen setzt eine maximale Verkaufsfläche von 1.800 m² fest⁷. Dieser Bebauungsplan soll im Zuge des nunmehr sehr realistischen Maximalszenarios geändert werden (Nr. 141-5A-2) und einen **Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.700 m² VKF** im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum, Wohnen und Gemeinschaftsgarage“ vorsehen.

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 (insb. NVZ Groß Glienicke),

⁵ Bebauungsplan Nr. 141-7A "Entwicklungsbereich Krampnitz – Südliches Zentrum West"

⁶ Urteile: u. a. BVerwG 4 C 1.08; BVerwG 4 C 2.08; BVerwG 4 C 7.07 und OVG NRW 10 D 107/19.NE

⁷ Bebauungsplan Nr. 141-5A "Entwicklungsbereich Krampnitz - Eingangsbereich an der Bundesstraße 2"

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die Vorgaben und Zielstellungen Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam 2021⁸.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP HR 2019

Fazit

- Welche Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-5A-2 können gegeben werden?

⁸ Im Folgenden **STEK Einzelhandel Potsdam 2021**.

Bei dem hier zu prüfenden Lebensmittelmarkt mit 1.700 m² VKF handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/ 1.200 m² 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 die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden.

Im vorliegenden Fall wurde der Bebauungsplan Nr. 141-5A jedoch bereits beschlossen und dieser soll lediglich geändert werden (141-5A-2), die Ausweisung des Sondergebiets wird von „Handel und Dienstleistungen“ absehbar zu „Nahversorgungszentrum, Wohnen und Gemeinschaftsgarage“ geändert.

Für die Ausweisung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO ist demnach die Normkette: § 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 4 sowie § 2 Abs. 2 zu prüfen (Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung (**LEP HR**) anzupassen; Erhaltung/Schutz von ZVB (**STEK Einzelhandel Potsdam 2021**)).

LEP HR 2019

Wie vorstehend dargelegt, stellt die Raumordnung einen zu prüfenden Belang im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens dar.

Hinsichtlich der für das vorliegende Vorhaben einschlägigen Ziele und Grundsätze sei auf Kapitel 8 inkl. Einordnung verwiesen.

STEK Einzelhandel Potsdam 2021

Das STEK Einzelhandel Potsdam 2021 ist als städtebauliches Entwicklungskonzept Bestandteil der informellen Planung. Gleichwohl dient dieses als Vorbereitung/Durchführung für bauleitplanerische Entscheidungen.

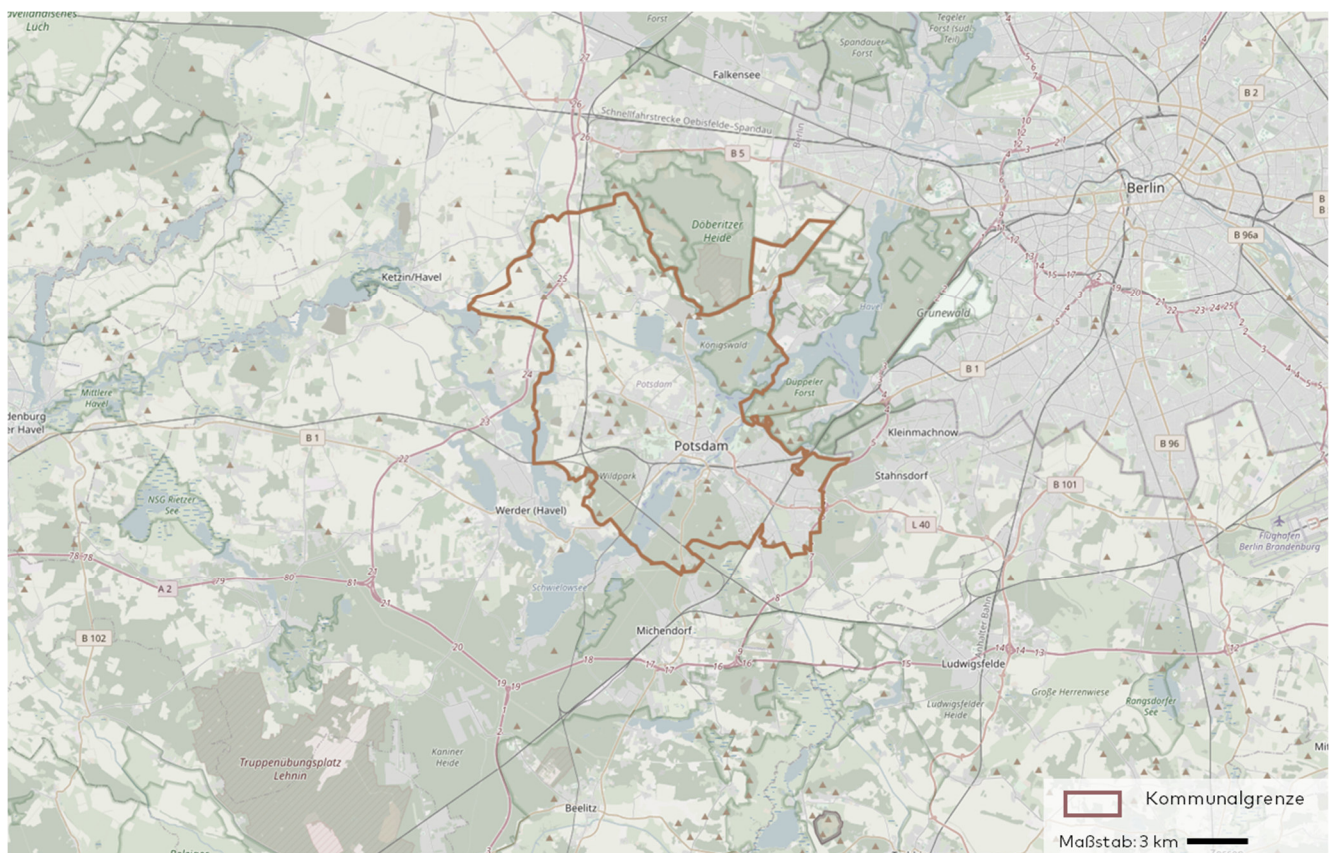
Neben der Sortimentsliste, Übergeordneten Zielsetzungen und Empfehlungen für Krampnitz selbst weist das STEK Einzelhandel Potsdam 2021 auch einen „Standortkatalog“ für Vorhaben auf. In Kapitel 7 erfolgt eine entsprechende Einordnung des Vorhabens in die einschlägigen Bewertungskriterien des STEK Einzelhandel Potsdam 2021.

3

Standortbeschreibung

„Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam zählt [188.288⁹] Einwohner und liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg westlich angrenzend an die Metropole Berlin. Potsdam ist die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Wahrnehmung dieser Funktion im Einzelhandel wird im Süden, Westen und Norden durch einen ländlich geprägten Siedlungsraum gefördert, im Osten hingegen durch den Einzelhandel im Berliner Stadtgebiet begrenzt.“ (vgl. STEK Einzelhandel Potsdam 2021, S. 7). Der Vorhabenstandort liegt im nördlichen Sozialraum I im Planungsraum Krampnitz und wird vor allem durch die B 2 (Potsdam Innenstadt – Bezirk Spandau) sowie im westlichen Bereich durch die B 273 (Potsdam Innenstadt – Autobahnanschluss A 10) erschlossen.

Abbildung 1: Lage in der Region



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

Der Standort Krampnitz weist derzeit nur wenige Hundert Einwohner auf und wird als vollständig neues Quartier bis 2038 auf dem ehemaligen Kasernengelände entwickelt. In diesem Zusammenhang wird das Quartier den höchsten Einwohneranteil im näheren Umfeld ausbilden. Sowohl die westlich bzw. südlich anschließenden Siedlungen Fahrland/Neu Fahrland und Marquardt im Westen, weisen geringere Einwohnerpotenziale auf und sind eher dörflich strukturiert. Der im Osten nach dem Königswald anschließende Siedlungsbereich Groß Glienicke ist

⁹ Quelle: <https://www.potsdam.de/de/bevoelkerung-einwohner-nach-stadtteilen-der-landeshauptstadt-potsdam> (Stand: 31.12.2025).

bereits aufgrund der räumlichen Distanz sowie des unmittelbaren Anschlusses an Berlin (Kladow) eher auf Berlin ausgerichtet.

Das Quartier Krampnitz nutzt vor allem auch den Gebäudebestand umfasst aber auch (im gestuften zeitlichen Ablauf) Neubauten. Zwei wesentliche Versorgungspunkte sollen – wie bereits eingangs erwähnt – im Südwesten (zentraler Versorgungsbereich) und im Osten (Krampnitzer Tor) entstehen. Das in Rede stehende Vorhaben wird am Stadtplatz Ost (Krampnitzer Tor) und damit bereits in der ersten Bauphase realisiert:

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Modifikation Stadt + Handel; ZVB: STEK Einzelhandel Potsdam 2021; Kartengrundlage: krampnitz.de (Masterplan).

Für die Erreichbarkeit des Standortes sowie der geplanten Gemeinschaftsgaragen/Mobilitäts-Hubs ist die unmittelbar am Standort verlaufende Bundesstraße 2 essenziell. Der ÖPNV-Anschluss wird perspektivisch durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 96 gewährleistet. Die innere Erschließung des Quartiers wurde hinsichtlich der Infrastruktur bereits weitestgehend fertiggestellt.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich wird der westlich in rd. 800 m fußläufiger Entfernung verortete Standort „Südliches Zentrum West“ bzw. Nahversorgungszentrum Krampnitz sein. Dort wird sich auch der nächstgelegene

strukturprägende Anbieter befinden. Alle weiteren Anbieter und zentralen Versorgungsbereiche befinden sich außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit (abgeschlossenes Quartier).

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Herleitung des Umsatzes.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen MB-Micromarketing 2026 (Datenstand 2025) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2026 (Datenstand: 31.12.2024) und Landeshauptstadt Potsdam (2026, bspw. kleinräumige Bevölkerungsprognose).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass im STEK Einzelhandel Potsdam 2021 sowie auch in der Wirkungsanalyse 2022 (beide Dr. Jansen) ebenfalls auf die Kaufkraftwerte von MB Research (heute: MB-Micromarketing) zurückgegriffen wurde. Dabei ist jedoch zu erwähnen, dass in beiden Dokumenten lediglich die Kaufkraft Nahrungsmittel (ohne Getränke und Genussmittel) dargelegt wurde (vgl. S. 16 in der Wirkungsanalyse 2022 und S. 46 im STEP Einzelhandel Potsdam 2021). Dabei handelt es sich um eine methodische Ungenauigkeit, da diese pro Kopf-Werte nicht der Sortimentsliste (**inkl.** Getränke und Tabakwaren) entspricht. Demnach werden die Umsätze der Lebensmittelmärkte deutlich unterschätzt (zu geringe Nachfrage gegenübergestellt). Angesichts der gutachterlichen Sorgfaltspflicht wird im vorliegenden Gutachten die vollständige Kaufkraft pro Kopf zu Grunde gelegt.

Daraus folgt: Es wird ein um 67 % erhöhtes Kaufkraftvolumen im Raum festgestellt (eigentlich: 20 % Steigerung durch Inflation in den letzten 5 Jahren). Die Umsätze werden entsprechend normalisiert und an diesen realistischen Wert angepasst.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form eines Neubaus im Zuge einer umfassenden Quartiersentwicklung (Krampnitz) handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Lebensmittelmarktes mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer vollständigen Marktreife des realisierten Planvorhabens ist bei Fertigstellung des vollständigen Quartiers zu rechnen (2038). Sodann ist auch der zentrale Versorgungsbereich NVZ Krampnitz und die dort geplanten Lebensmittelmärkte realisiert.

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 12 Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß kleinräumiger Prognose und der Wohnbauflächenpotentiale 2025

der Landeshauptstadt Potsdam¹⁰ eine erheblich positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1).

Die Ableitung der sortimentsspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2038 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2015 - 2025) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 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 2038 prognostiziert (+ 10,5 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung sowie der weltweit multiplen Krisen 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 erheblich 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 berücksichtigt¹¹ (hier: NVZ Krampnitz im „Südlichen Zentrum West“). Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

4.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelmärkten 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.

¹⁰ Landeshauptstadt Potsdam (2026): Kleinräumige Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam 2025 bis 2040 und Wohnungsbaufächenpotentiale – Fortschreibung 2025.

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

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m ²
Lebensmittelmarkt		
Nahrungs- und Genussmittel	85	1.445
Drogeriewaren	8	136
sonstige Sortimente	7	119
GESAMT	100	1.700

Quelle: Verkaufsfläche: Neuplanung und Anforderungen gemäß BUWOG; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2026.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m². Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.445 m² projektiert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 136 m² projektiert. Die sonstigen Sortimente werden auf 119 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel 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 7 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren beträgt hingegen mindestens 93 % der Gesamtverkaufsfläche.

4.2 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

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 (Zone I) des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds, der städtebaulich limitierenden Faktoren und der Verkehrswege die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Krampnitz. Eine weitere Ausdehnung ist angesichts des abgeschlossenen Quartiers und der Unterbrechung der Bebauung (Siedlungsränder) nicht gegeben. Das Vorhaben ist eindeutig auf die Einwohner in Krampnitz ausgerichtet, dies gilt insbesondere, da die weiteren Siedlungsbereiche über eigene bzw. nahegelegene Strukturen verfügen (Fahrland: neuer nahkauf; Groß Glienicke: REWE + Penny; Neu Fahrland unmittelbar südlich: Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße mit REWE + ALDI + Biomarkt). In Zone I des Einzugsgebietes ist im Vergleich zu den anderen Zonen mit einer deutlich höheren Kaufkraftbindung zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)**, in dem mit einer verringerten Marktdurchdringung durch das Planvorhaben zu rechnen ist, umfasst die südlich (Neu Fahrland) sowie entlang der Verbindungsachse (Ketziner Straße) nach Nordwesten (Fahrland und Kartzow) verorteten Siedlungsbereiche. Die Siedlungsbereiche verfügen über keine eigene adäquate Nahversorgung bzw. lediglich über einen kleiner dimensionierten Nahversorger (nahkauf), welcher große Teile des Kaufkraftpotenzials nicht binden kann. Neben dem zu entwickelnden Angeboten im NVZ Krampnitz stellt auch das Vorhaben den nächstgelegenen und gut erreichbaren (B 2) attraktiven Anbieter dar.

Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone III)**, in dem der geringste Marktanteil des Vorhabens zu erwarten ist, umfasst die weiteren Siedlungsstrukturen in bis zu 11 km Entfernung (Marquardt, Satzkorn, Uetz-Paaren). Die dort lebende Bevölkerung verfügt über die B 273 sowie auch aufgrund des Standortes NVZ Krampnitz und auch Nahkauf über mehrere Angebotsalternativen, sodass hier insgesamt eine deutlich geringere Bindung für den Standort am Krampnitzer Tor zu erwarten ist.

Groß Glienicke gehört nicht mehr zum originären Einzugsgebiet, da der Königswald sowie die dort vorhandenen attraktiven Angebotsstrukturen (Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt, Fachmärkte und kleinteiliger Handel) wenige Anreize für eine signifikante Umorientierung der dort lebenden Bevölkerung induzieren.

Ableitung des Untersuchungsraumes

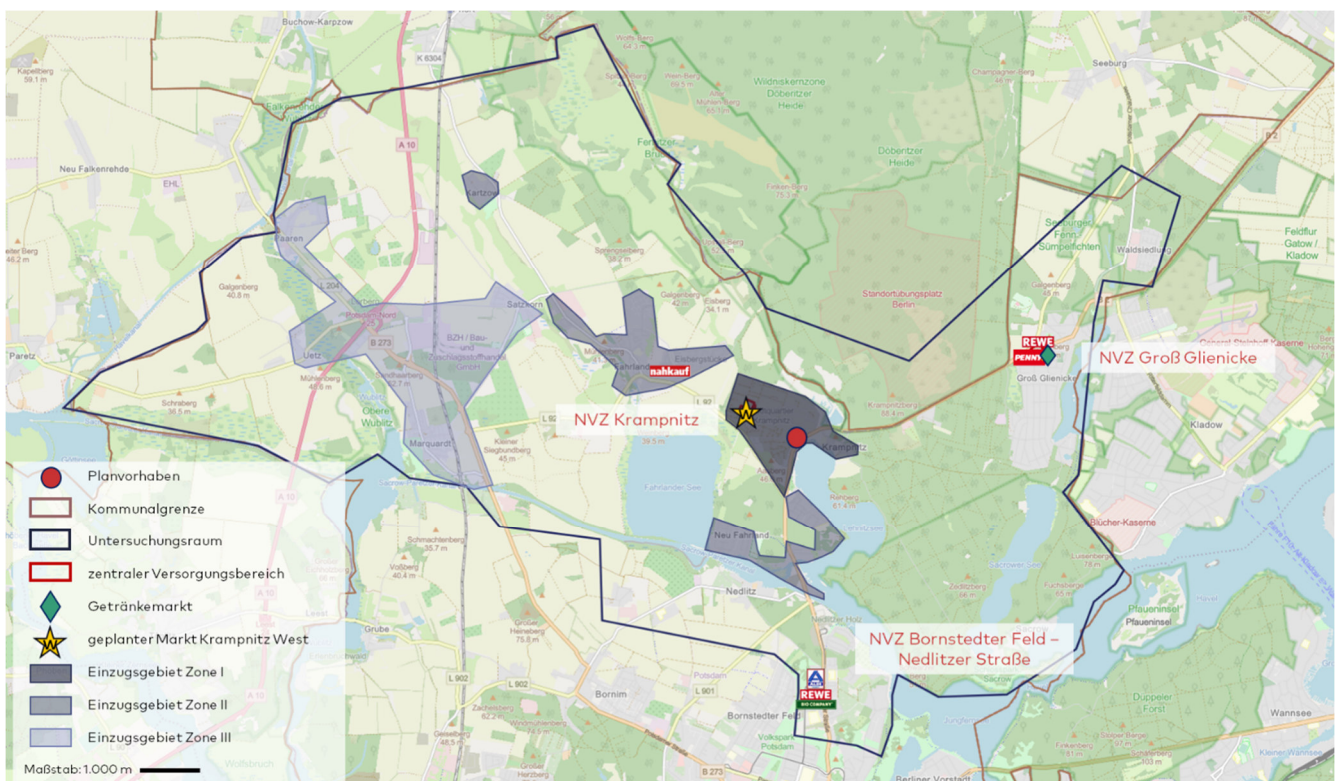
Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am den oben abgeleiteten Einzugsgebieten des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als die Einzugsgebiete. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten

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 umfasst im Wesentlichen den nördlichen Bereich der Stadt Potsdam (Sozialraum I) und schließt auch den attraktiven Standort an der Nedlitzer Straße mit ein (REWE + ALDI + Biomarkt + Drogeriemarkt). Der Standort Nedlitzer Straße weist das höchste Verkaufsflächengewicht im näheren Raum auf und verfügt über ausschließlich moderne Angebotsstrukturen und eine sehr gute Erreichbarkeit via B 2. Die Einbindung des Standortbereiches in Groß Glienicke wurde bereits bei der Ausdehnung des Einzugsgebietes diskutiert. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in drei Zonen) des Vorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Bestandsanalyse: Stadt + Handel 04/2026; ZVB-Abgrenzung: STEK Einzelhandel Potsdam 2021.

Insgesamt befinden sich perspektivisch drei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB NVZ Kramnitz, ZVB NVZ Groß Glienicke, ZVB NVZ Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße) im Untersuchungsraum.

Der Untersuchungsraum zum Ursprungsgutachten Dr. Jansen 2022 für den Bebauungsplan Nr. 141-7A hat einen deutlich umfassenderen Untersuchungsraum betrachtet. Unter anderem waren in Potsdam noch die Nauener und die Berliner Vorstadt sowie der gesamte Bereich Potsdam Nord enthalten. In Berlin wurde

noch Kladow und Gatow sowie die Gemeinde Dallgow-Döberitz betrachtet. Aus den Folgenden Gründen sind diese Bereiche in der vorliegenden Analyse nicht mehr betrachtet worden:

- **Potsdam:** Es entfallen Bereiche, bei denen bereits im Gutachten Dr. Jansen 2022 keine relevanten Umsatzumverteilungswirkungen feststellbar waren. Diese spielen unabhängig davon auch aus heutiger fachgutachterlicher Sicht keine Rolle - aus den nachfolgenden Gründen:

Berliner Vorstadt: Es gibt faktisch keinerlei Verbindung zum Potsdamer Norden (Heiliger See und Bundesstraße 1 Richtung Zentrum und Wannsee).

Nauener Vorstadt: Wird im nördlichen Bereich berücksichtigt, im Süden bestehen umfassende Angebotsstrukturen aufgrund des Potsdamer Zentrums resp. der Jägervorstadt.

Golm: Es gibt faktisch keinerlei Verbindung zu Golm. Dies wird auch durch Dr. Jansen anhand der kaum spürbaren Umsatzumverteilung von unter 1 % bestätigt. Eine Berücksichtigung des Bereiches ist demnach nicht notwendig.

Bornstedt: Hier wird das Angebot insbesondere an den Standorten NVZ Bornstedter Feld - Pappelallee und NVZ Bornstedt – Potsdamer Straße bereitgestellt (je: Vollsortimenter, Drogeriemarkt, Discounter). Weiter westlich befindet sich noch ein LIDL-Markt. Eine wesentliche Überschneidung der Einzugsgebiete ist demnach nicht gegeben (das gleiche Angebot ist in Krampnitz vorgesehen). Dies gilt insbesondere, da der Standort NVZ Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße deutlich näher am Vorhabenstandort in Krampnitz gelegen ist und unmittelbar über die Bundesstraße angebunden ist (= Einzugsgebietsüberschneidung). Auch dort findet sich erneut das Angebot aus Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt (sowie Bio-markt). Anhand der Doppelung der Anbieter REWE, ALDI Nord und dm-Drogeriemarkt in Bornstedt zeigt sich, dass faktisch kaum eine Überschneidung der südlich gelegenen ZVB mit Krampnitz gegeben sein kann. Daher teilen sich die vorgenannten Anbieter bereits bewusst das Einzugsgebiet in Bornstedt und weisen demnach entsprechend begrenzte Einzugsgebiete auf, eine Überschneidung mit Krampnitz ist daher (mit Ausnahme des Standortes Nedlitzer Straße) nicht gegeben.

- **Berlin Kladow/Gatow:** Der Lage vorgelagert befindet sich das Nahversorgungszentrum Groß Glienicke, sodass die Umsatzumverteilungen für den Berliner Ortsteil sehr gering ausfallen. Auch im Gutachten von Dr. Jansen wurden unter Berücksichtigung der Einwohneranpassung im Vergleich zum Status Quo sogar höhere Umsätze errechnet. Die Umsatzumverteilungen sind demnach nicht spürbar (S. 28 und S. 31, Umsatzumverteilungen von max. 1 %).
- **Dallgow-Döberitz:** Die Gemeinde befindet sich nördlich des Königswaldes an der West-Ost-Verbindung der Bundesstraße 5. Aufgrund der erheblich eingeschränkten Erreichbarkeit zwischen Dallgow-Döberitz und Krampnitz sowie der eindeutig nicht überschneidenden Einzugsgebiete

(der hier relevanten Betriebe), besteht faktisch keinerlei funktionale Verbindung.

Der dort verortete Havelpark (Einkaufszentrum) weist eine erhebliche Strahlkraft auf und verfügt über Angebote die nicht in Krampnitz vorgesehen sind. Demnach wird der Standort weiterhin seine Bedeutung für einen gewissen Kundenanteil behalten. Hinsichtlich des Lebensmitteleinkaufes wird es angesichts derzeit fehlender Bevölkerungspotenziale im Krampnitz faktisch keine Austauschbeziehungen geben.

Auch im Gutachten von Dr. Jansen wurden unter Berücksichtigung der Einwohneranpassung im Vergleich zum Status Quo sogar höhere Umsätze errechnet. Die Umsatzumverteilungen sind demnach nicht spürbar (S. 28 und S. 31, Umsatzumverteilungen von max. 1 %).

Naturgemäß kommt es in der sozioökonomischen Realität auch zu Wechselwirkungen mit Anbietern außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes (bedingt durch Mobilitätsaspekte wie Pendlerverkehre, Zufallseinkäufe o. Ä.) und damit auch dort zu Umsatzumverteilungseffekten. Diese werden im Zuge sogenannter „Streuauswirkungen“ berücksichtigt (s. Kapitel 6.1).

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.

Im nördlichen Potsdam (Untersuchungsraum) wird eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von 112 erreicht (Bundesdurchschnitt = 100, MB-Micromarketing 2026).

Das rechnerische Kaufkraftpotenzial im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt für die derzeit etwa 18.632 Einwohner (Stand: 31.12.2025) rd. 72,2 Mio. Euro. Das pro Kopf Ausgabevolumina rangiert im Durchschnitt bei 3.875 Euro p. a. (brutto und nur stationäres Ausgabevolumen). Nur Nahrungsmittel belaufen sich auf 2.777 Euro pro Kopf p. a. umfassen sodann aber nicht Getränke sowie Genussmittel (Tabakwaren, alkoholische Getränke). Aufgrund des umfassenden Angebots eines Vollsortimenters ist daher die vollständige Kaufkraft des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel anzuwenden.

Die Zentralität¹² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen sowie unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargeleg-

¹² 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.

ten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen – rd. 71 %. Demnach fließen derzeit nennenswerte Kaufkraftpotenziale aus dem Raum ab, da nur die Standorte Nedlitzer Straße (dort sind lokal sogar gewisse Zuflüsse zu erwarten) und Groß Glienicke über ein adäquates Angebot verfügen. Alle weiteren Standortbereiche weisen kein oder nur ein eingeschränktes Angebot (nahkauf) auf.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials

Unter Berücksichtigung der vollen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2038 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2038. Dabei Berücksichtigung der konkreten Wohnungsbaufächenpotentiale (allen voran Krampnitz, Marquardt, Fahrland, Neu Fahrland).
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel (auf Basis IFH 2015 - 2025);
- Entwicklung des Onlineanteils (auf Basis HDE Online-Monitor 2017 - 2025).

Die Einwohnerentwicklung wird bis 2038 den größten Hebel im Sozialraum I resp. Potsdam Nord ausmachen. So sind am Standort Nedlitzer Straße in den nächsten Jahren weitere Wohnungen bezugsfertig, aber auch Groß Glienicke und v. a. Krampnitz, Fahrland, Marquardt und Neu Fahrland weisen umfassende Baugebiete (inkl. Planungsrecht) auf. Dazu ist im Einzelnen festzuhalten:

Es wurde auf die Wohnungsbaufächenpotentialanalyse der Landeshauptstadt Potsdam sowie Rückmeldungen des Auftraggebers zurückgegriffen:

Krampnitz

Krampnitz geht mit vollen 10.000 Einwohnern in die Betrachtung bis 2038 ein (vgl. auch Plausibilisierung in Kapitel 1, Ausgangssituation).

Groß Glienicke, Sacrow

Volle Berücksichtigung der Potenziale im Planungsraum 101 (151 Wohneinheiten).

Planungsraum	Potenziale nach Bautyp (inkl. Baulücken und Dachgeschoss-Ausbauten) bis 2040						Potenzial Wohneinheiten gesamt	Anteil an Gesamt-potenzialen LHP
	Einfamilien-häuser		Geschoss-wohnungsbau		Sonder-wohnformen			
	WE abs.	Anteil	WE abs.	Anteil	WE abs.	Anteil		
101 Groß Glienicke, Sacrow	27	18 %	14	9 %	110	73 %	151	1 %

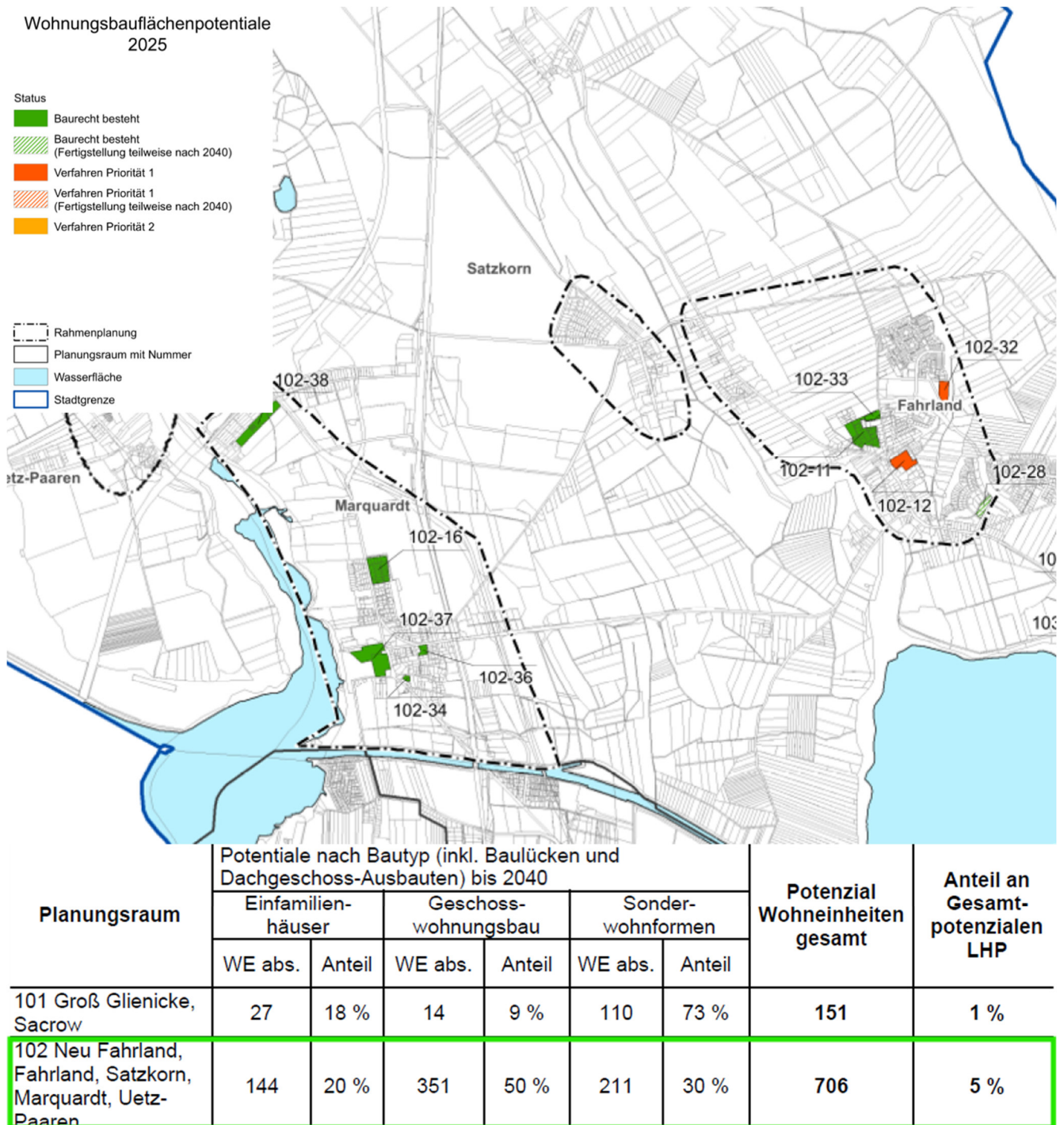
Bereich Nedlitzer Straße

Im Bereich Nedlitzer Straße (Planungsraum 201) sind viele Wohnungsbaufächen bereits umgesetzt und bezogen worden. Ergänzend umfasst der Planungsraum auch Bereiche, die nicht innerhalb des Betrachtungsraumes des vorliegenden Gutachtens sind (bspw. Bornstedt). Daher wird hier i. S. eines konservativen Ansatzes nur noch 10 % der Haushalte aus der Wohnbaufächenpotentialanalyse 2025 berücksichtigt (entspricht 71 Wohneinheiten).

Fahrland, Marquardt, Neu Fahrland

Groß Glienicke und Fahrland, Marquardt, Neu Fahrland werden ebenfalls vollständig berücksichtigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungsbauflächenpotentialanalyse der Landeshauptstadt Potsdam (Fortschreibung 2025) für den Bereich (102) noch von 706 Wohneinheiten ausgegangen ist. In Potsdam ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,84 vergleichsweise niedrig, sodass daraus in etwa 1.300 Einwohner resultieren. Seitens des Fachbereichs Stadtplanung der Landeshauptstadt Potsdam wird jedoch nach einer Schätzung von 3.200 Einwohnenden nur für Fahrland-West ausgegangen. In diesem Zusammenhang wird die Prognose der Wohnungsbauflächenpotentialanalyse wesentlich überschritten. Zusammen mit Marquardt und Neu Fahrland werden demnach anstatt 1.300 zusätzliche Einwohner nunmehr 3.525 Einwohner unterstellt ($3.200 + 25\%$ der vormaligen Potenzialanalyse).

Abbildung 4: Entwicklung im Planungsraum 102



Quelle: Wohnungsbaufächenpotentialanalyse der Landeshauptstadt Potsdam 2025, S. 16 und kartographische Darstellung (Anlage 2).

Zusammenfassung

- Alle Einwohnerpotenziale bzw. die prognostizierten Haushalte werden mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße aus der Wohnbaufächenpotentialanalyse 2025 multipliziert (1,84).
- In Summe sind sodann 13.934 weitere Einwohner bis 2038 zu erwarten.
- Im Sinne eines weiteren konservativen Szenarios werden die Wohnbaufächen (außer Krampnitz) nochmals mit einer Annahme abgewertet (Annahme: nur 75 % der Flächen in den Planungsräumen 101, 102 und 201 wer-

den umgesetzt und bezogen): sodann ergibt sich ein **rechnerischer Einwohneranstieg um 12.950 Einwohner bis 2038. Demnach handelt es sich bei der vorliegenden Analyse um eine konservative Betrachtung.**

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentsspezifischen Online-Anteils lässt sich bis Ende 2038 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 10,5 % ableiten (insb. auch Inflationseffekte und real ggf. sogar Kaufkraftrückgang aufgrund Onlinehandel). Diese wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt (s. Kapitel 2), sondern lediglich die positive Einwohnerentwicklung der Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 69,3 % bzw. rd. 50,0 Mio. Euro auf rd. 122,2 Mio. Euro.

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren¹³ (= nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente gem. Potsdamer Sortimentsliste; vgl. STEK Einzelhandel Potsdam 2021, S. 122) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel eine Bestandsanalyse im Untersuchungsraum im April 2026 durchgeführt. Die Bestandsanalyse 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 des kompletten Bestands in den beiden untersuchungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel) im Haupt- und Randsortiment
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel mind. 300 m²)¹⁴.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 10.04 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.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Potsdam (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen (s. o.) zum Teil von den Angaben im STEK Einzelhandel Potsdam 2021 ab.

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 wei-

¹³ Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

¹⁴ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, kann 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.

tere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keine relevanten Marktveränderungen bekannt. Abgeschlossene Erweiterungen und Neuansiedlungen wurden im Bestand bereits berücksichtigt.

Die Besetzung des NVZ Krampnitz wird in Kapitel 6 bei den Handelswirtschaftlichen Effekten berücksichtigt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind zwei Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen ein sehr differentes Erscheinungsbild auf. Während ALDI Nord großzügig neu errichtet wurde, ist der Penny-Markt in Groß Glienicke in die Jahre gekommen und befindet sich in einer Multi-Use-Immobilie. Des Weiteren sind drei Lebensmittelsupermärkte mit durchschnittlich rd. 1.470 m² VKF im Untersuchungsraum verortet, wobei der REWE-Markt im ZVB an der Nedlitzer Straße mit Abstand der größte Markt ist.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen Getränkemarkt sowie einen Biomarkt und kleinteiligen Angeboten arrondiert.

Insgesamt befinden sich mit Ausnahme des nahkauf alle strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Der nahkauf ist dennoch für Fahrland ein wichtiger Nahversorger und wurde vor einigen Jahren (2018) erst neu errichtet bzw. umfassend umstrukturiert.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,39 m² VKF NuG/EW)¹⁵. Im Vergleich zum Potsdamer Durchschnittswert von rd. 0,47 m² VKF NuG/EW (vgl. STEK Einzelhandel Potsdam 2021, S. 7 mit S. 35) handelt es sich um einen deutlich unterdurchschnittlichen Wert. Auch im Vergleich zum Brandenburger Referenzwert von rd. 0,58 m² VKF NuG/EW¹⁶ weist der Untersuchungsraum damit eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Dies gilt insbesondere, da die Strukturen im ZVB Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße nur knapp innerhalb des Untersuchungsraums gelegen sind und demnach auch Einwohner von außerhalb des Raumes mitversorgen. Die Ausstattungskennziffer wird sich im Zuge der umfassenden Wohnbauentwicklung demnach nochmals drastisch verschärfen.

In diesem Zusammenhang erzielen die Bestandsmärkte überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten (auch getrieben durch die bereits realisierten Wohnbauentwicklungen im Raum).

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

¹⁵ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,45 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2025.

¹⁶ BBE Handelsberatung GmbH (2022): Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg 2022, Leipzig.

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

Kommune	Lagedetail (strukturprägender Anbieter)	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Potsdam*	ZVB NVZ Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße (REWE, ALDI Nord, Bio Company)	3.600	28,0
	ZVB NVZ Groß Glienicke (REWE, Penny, Getränke Hofmann)	2.300	14,7
	ZVB NVZ Krampnitz (-)	-	-
	sonstige Lage (nahkauf)	800	4,2
Sonstige Fachgeschäfte nicht erhoben**		-	4,0
GESAMT***		6.700	50,9

Quelle: VKF: Bestandsanalyse Stadt + Handel 04/2026; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 und Hahn Gruppe 2025/2026; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune; ** Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit sehr rudimentären Randsortiment, die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erhoben wurden (bspw. Tankstellen, Hofläden (bspw. Obstgut Marquardt), Bäcker/Metzger, Drogeriefachmärkte innerhalb und außerhalb der ZVB); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe maßgeblich auf die zentralen Versorgungsbereiche, welche jedoch v. a. für Marquardt und Fahrland in hoher räumlicher Distanz liegen.

Der geplante Lebensmittelmarkt mit 1.700 m² VKF entspricht – mit Ausnahme des in die Jahre gekommenen Penny-Marktes – den grundsätzlich großzügigen Verkaufsflächen der bestehenden Angebotsformate.

Insgesamt ist im Untersuchungsraum im Vergleich zum Stadt-/Landes- und Bundesdurchschnitt eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Untersuchungsraum festzustellen. Vor dem Hintergrund des deutlichen Einwohnerzuwachses (+ 60,3 %) ist die Etablierung weiterer moderner und marktgängiger Betriebe essenziell.

Die genannten Aspekte sind sowohl bei der Umsatzherleitung für das Planvorhaben bei den Umsatzannahmen für die Wettbewerber (standortabhängig) als auch im Hinblick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen entsprechend zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: Das umfassende Kaufkraftpotenzial wird v. a. am Standort selbst (Krampnitz) induziert werden, sodass zu prüfen ist, ob das Vorhaben (Krampnitzer Tor) in Kombination mit den Strukturen im NVZ Krampnitz (Südliches Zentrum West) übermäßige Kaufkraftpotenziale von außerhalb binden wird (insb. Fahrland und den dort vorhandenen Nahversorger).

Das Angebot im Segment Nahrungs- und Genussmittel in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum ist als stabil und attraktiv zu bewerten. Eine entsprechende Vorschädigung ist in diesem Sortiment nicht zu erkennen

Handelswirtschaftliche und städtebauliche Effekte

Umsatzschätzung (Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt¹⁷. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- 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.

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose konkret anhand eines sortimentsspezifischen Marktanteilskonzepts (*=Marktanteilsmodell*) abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation für die in Rede stehenden Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (STEK Einzelhandel Potsdam 2021) herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP HR 2019.

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 Wirkungsanalyse. Aus diesem 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.

¹⁷ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹⁸ 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.

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.

¹⁸ 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 realistische zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

6.1 ERMITTLUNG DES VORHABENUMSATZES

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischerweise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) ermittelt werden.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen.

Des Weiteren sind folgende wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Marktanteile im Einzugsgebiet von Relevanz:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentsspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

Erläuterung des Marktanteilsmodells

Hinsichtlich der Methodik ist auf die Studie „Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalyse. Ein Ratgeber für Kommunen, Einzelhandel, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. aus Juli 2020 zu verweisen (gif 2020). „Bei der Marktanteilmethode werden für ein Planvorhaben Marktanteile geschätzt, die es in einzelnen Zonen seines Einzugsgebietes voraussichtlich erzielen kann, d. h. Anteile, die das Vorhaben voraussichtlich an der in diesen Zonen vorhandenen Kaufkraft an sich ziehen kann (auch als Kaufkraftbindungsquoten bezeichnet), woraus sich sein Umsatz ableiten lässt.“ (vgl. gif 2020, S. 143). Dabei wird in qualitative Basismodelle und modellhafte Herleitungen unterschieden. Ein qualitatives Basismodell kann bspw. „auf den Branchenkenntnissen des Gutachters“ fußen (vgl. gif 2020, S. 144).

„Wesentlich für die Methode ist auch, dass das gesamte Einzugsgebiet in Zonen einer abgestuften Kundenanbindungs- bzw. Abschöpfungsintensität unterteilt wird, [...]. Für jede Zone wird abgeschätzt, welche Kaufkraftabschöpfung realistisch erscheint. Der sich so ergebende Umsatz für das Objekt wird [mit] Benchmarks zur Flächenproduktivität verglichen, wobei dies der Kontrolle und Plausibilisierung dient.“ (vgl. gif 2020, S. 145, eigene Hervorhebung).

„Die Richtigkeit der Marktanteile kann nur indirekt überprüft werden. Nach Eröffnung eines Einzelhandelsvorhabens kann überprüft werden, inwieweit die mit den zugrunde gelegten Marktanteilen abgeleiteten Umsätze auch tatsächlich realisiert wurden. Entsprechendes gilt für die in den einzelnen Zonen erzielten Umsätze.“ (vgl. gif 2020, S. 147).

Eine weitere Möglichkeit stellt die modellhafte Herleitung der Marktanteile dar, wenngleich dabei variable Parameter anzuwenden sind (somit erneut subjektiver Einfluss). Ein Modell stellt zudem stets eine sehr idealtypische Herangehensweise dar und kann i. d. R. nicht den Einzelfall abbilden.

$$MA_i = KA_i * V_i * E_i * S_i * LFB^{19}$$

Parameter

Der **Marktanteil des Gesamtmarktes** (hier: Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) orientiert sich an den potenziell bindbaren Kaufkraftpotenzial für strukturprägende Anbieter (zunächst: 100 % des Kaufkraftpotenzials). In der sozioökonomischen Realität sind jedoch Abschläge vom theoretisch bindbaren Kaufkraftpotenzial vorzunehmen: Umsatzanteil übriger Lebensmittelgeschäfte (nicht strukturprägend) von rd. 4,7 % (HDE Zahlenspiegel 2023, S. 24); Onlineanteil der fast moving costumer goods (Lebensmittel) von rd. 8,7 % (HDE & IFH Onlinemonitor 2024, S. 8) – wenngleich je nach Region mehr oder weniger intensiv ausgeprägt (bspw. kein marktführender Lebensmittel- bzw. Getränke-lieferdienst), Randsortimentsangebote von anderen Anbietern (bspw. Drogeriemärkte). Gleichzeitig wurden die Strukturen im Untersuchungsraum erfasst und mit einer Umsatzschätzung belegt. Der Umsatzanteil der kleinteiligen Strukturen beträgt im konkreten Fall rd. 17 % – es verbleiben somit 83 % des Kaufkraftpotenzials. Dieser Wert gilt im vorstehend zu untersuchenden Gebiet demnach für alle Märkte als Basiswert.

Die **Verkaufsflächenrelation** lässt sich simpel anhand einer Gegenüberstellung der Verkaufsflächen der vergleichbaren Betriebe (strukturprägende Anbieter, daher auch die Herleitung des Marktanteils des Gesamtmarktes). Das heißt die Verkaufsfläche im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) des zu betrachtenden Betriebes (hier: Vollsortimenter) wird der Summe aller Verkaufsflächen (Nahrungs- und Genussmittel) der strukturprägenden Anbieter mit Einflussbereich im Einzugsgebiet (Kern- und erweitertes Einzugsgebiet) gegenübergestellt.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Faktor V (= Verkaufsflächenrelation) lediglich die bestehenden Wettbewerber innerhalb der entsprechenden Zonen des Einzugsgebiets abbildet. Der Einfluss des Faktors V im abgebildeten Modell ist somit auf starre Strukturen ausgerichtet. Im Sinne einer realitätsnahen Betrachtung ist jedoch vielmehr der Einfluss der tatsächlichen – auch hinsichtlich des Betriebstyps – vergleichbaren Wettbewerber innerhalb sowie auch außerhalb der Zonen des Einzugsgebiets zu berücksichtigen. Denn auch Wettbewerber außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes haben einen Einfluss auf die zu erwartenden Marktanteile eines Vorhabens, während auch Betriebe innerhalb des Einzugsgebietes einen geringeren Einfluss aufweisen können (differenter Betriebstyp, Kundenausrichtung).

¹⁹ MA_i = Marktanteil des Planvorhabens in der Zone i; KA_i = Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt (hier: strukturprägende Lebensmittelmärkte); V_i = Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone i; E_i = GröÙte, mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone i zum Planvorhaben abgebildet wird; S_i = Verkehrs-anbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone i im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern; LFB = Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber.

Aus diesem Grund werden die Angebotsstandorte innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sowie auch die nächstgelegenen Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes im abgebildeten Modell mit einem angemessenen prozentualen Anteil (der Verkaufsfläche) in den jeweiligen Zonen berücksichtigt. Damit wird sichergestellt, dass die realistischerweise anzunehmenden Wettbewerbsbeziehungen im Einzugsgebiet des Planvorhabens im Modell berücksichtigt und damit eine realitätsnahe Umsatzherleitung erfolgen kann.

In Dr. Jansen 2022 sind die Verkaufsflächengrößen angesichts des relativ frühen Planungsstandes noch nicht konkretisiert. Für die hier relevante kumulative Bewertung (Worst Case) werden in diesem Zusammenhang eine aus heutiger Sicht realistische und übliche Entwicklung im Nahversorgungszentrum Krampnitz zu Grunde gelegt (mit folgenden Annahmen: Lebensmittelvollsortimenter mit 2.000 m² VKF (gemäß Dr. Jansen 2022, S. 17; 1.400 m² VKF gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 141-7 A); Discounter mit 1.000 m² VKF und ein Biomarkt mit 500 m² VKF). Insofern die Anbieter in veränderter Verkaufsflächendimensionierung an den Markt treten sollten ist eher von einem geringeren Umsatz auszugehen (bspw. Umsetzung aktueller Bebauungsplan: 1.400 m² Lebensmittelvollsortimenter). Lebensmitteldiscounter mit über 1.000 m² VKF weisen i. d. R. geringere Leistungsfähigkeiten auf (standardisiertes Sortiment und mehr Verkehrsflächen im Markt). Der Discounter ist zudem auch lediglich im urbanen Gebiet umsetzbar (Atypik) und auch in dieser Hinsicht flächenseitig limitiert. Biomärkte weisen als Nischenanbieter grundsätzlich geringere Flächenleistungen auf. **Die vorstehenden Annahmen (u. a. Maximalausprägung Lebensmittelvollsortimenter) stellen demnach den Worst Case-Ansatz für die kumulative Betrachtung dar.**

Die **mittlere Entfernung zum Kunden** wird mittels minimaler und maximaler Distanz der Siedlungsbereiche zum Marktstandort abgebildet. Dabei erfolgt eine Gewichtung nach Straßenabschnittpunkten, um die tatsächlichen Einwohner-schwerpunkte in der jeweiligen Zone entsprechend mit abzubilden.

Der Aspekt der **Verkehrsanbindung/Sichtbarkeit** wird für den geplanten Lebensmittelmarkt im Kerneinzugsgebiet (Zone I = Krampnitz), angesichts der Lage an Bundesstraße 2 als zentrale Verkehrsachse sehr hoch mit 80 % angesetzt. Dies gilt, da im westlichen Bereich der Zone I (Krampnitz) mit dem NVZ Krampnitz ein umfassender und deutlich größer dimensionierter und gut erreichbarer Standort etabliert wird. Dieser ist für einen nennenswerten Anteil der Bevölkerung der Zone I (Krampnitz) besser erreichbar. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II und Zone III) erfolgt ein jeweiliger Abschlag aufgrund der zunehmenden Entfernung sowie vorhandener Angebotsalternativen, da die potenziellen Kunden angesichts der räumlichen Distanz sowie der Lage des Marktes sodann auch vermehrt alternative Standorte aufsuchen.

Hinsichtlich des **Leistungsfaktors** des Lebensmittelmarktes wird davon ausgegangen, dass dieser aufgrund des attraktiven neuen Quartiers eine hohe Leistungsfähigkeit von 100 % erreichen wird.

Der **Streuumsatz** wird angesichts der Lage an der Bundesstraße 2, jedoch aufgrund des eher auf die Wohnbevölkerung ausgerichteten Betriebs (geplante Quartiersgaragen und Mobilitätshub) eher gering ausfallen und mit 5 % des Vorhabenumsatzes angenommen.

6.1.1 Umsatzprognose für das Planvorhaben in der Endausbaustufe Krampnitz inkl. Nahversorgungszentrum Krampnitz (Südliches Zentrum West) (Marktanteilsmodell)

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile des Planvorhabens in seinem Einzugsgebiet sowie die von dem Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Hauptsortiment (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) hergeleitet.

Die Überprüfung des Marktanteils mittels der vorstehend erläuterten Methode wird nachfolgend für das Planvorhaben durchgeführt.

Tabelle 3: Herleitung der Marktanteile für den Lebensmittelmarkt (1.700 m² VKF)

Zone	KA	V	E	S	LFB
Zone I (Krampnitz)		32 %	90 %	80 %	
Zone II (Fahrland, Kartzow, Neu Fahrland)	83 %	28 %	60 %	50 %	100 %
Zone III (Marquardt, Satz-korn, Uetz-Paaren)		42 %	35 %	30 %	
„Streuzufluss“			5 %		

E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 11,2 km, KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 sowie Vor-Ort-Erfassung.

Daraus ergeben sich folgende Marktanteile sowie Zonenumsätze des Vorhabens:

Tabelle 4: Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens (1.700 m² VKF) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Prognose 2038)

Bezugsraum	Einwohner (Prognose 2038)	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteile in %	Umsatz in Mio. Euro	Umsatzanteil (am Planvorha- ben)
Zone I (Krampnitz)	10.199	39,5	19,3 %	7,6	69 %
Zone II (Fahrland, Kartzow, Neu Fahrland)	9.120	35,3	7,1 %	2,5	23 %
Zone III (Marquardt, Satz-korn, Uetz-Paaren)	2.417	9,4	3,7 %	0,3	3 %
Zonen gesamt	21.736	84,2	-	10,5	95 %
Streuzufluss i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes (von außerhalb des Einzugsgebietes)				0,5	5 %

Umsatz inkl. Streuumsatz* 11,0 100 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: MB-Micromarketing 2026; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2025) und Stadt Potsdam (2026) und der Bevölkerungsvorausberechnung durch Auswertung der Wohnungsbauflächenpotentiale 2025; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der Lebensmittelmarkt mit seinen geplanten 1.700 m² VKF weist perspektivisch 1.445 m² VKF in seinem strukturprägenden Hauptsortiment auf. Aus dem ermittelten Umsatz des Hauptsortiments (rd. 11,0 Mio. Euro, s. Tabelle 4) geteilt durch die dazugehörige Verkaufsfläche (NuG) ergibt sich eine Leistungsfähigkeit von **rd. 7.600 Euro/m² VKF**. Die Leistungsfähigkeit des Randsortiments wird im Sinne eines Worst Case Ansatzes und des „Mitnahmeeffektes“ im Zuge des gezielten Einkaufs des Hauptsortimentes mit dem gleichen Leistungsniveau wie das Hauptsortiment bewertet.

Flächenproduktivität Planvorhaben

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben Lebensmittelmarkt eine Flächenproduktivität von **rd. 7.600 Euro/m² VKF pro Jahr erzielt**. In Summe erzielt der Lebensmittelmarkt damit perspektivisch einen Gesamtumsatz von rd. 12,9 Mio. Euro (brutto).

6.1.2 Umsatzprognose für das Planvorhaben nach Eröffnung 2031 mit etwa der hälftigen Ausbaustufe Krampnitz (5.000 Einwohner) (Marktanteilsmodell)

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile des Planvorhabens in seinem Einzugsgebiet (zum Zeitpunkt der Eröffnung 2031) sowie die von dem Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Hauptsortiment (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) hergeleitet.

Im Vergleich zur Endausbaustufe wird lediglich vor allem der östliche Bereich rund um das Krampnitzer Tor entwickelt sein und absehbar etwa 5.000 Einwohner dort leben (vgl. Bebauungsplan Nr. 141-4 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Klinkerhöfe Ost“). Auch in den Zonen II und III werden im Vergleich zur Endausbaustufe noch nicht alle Wohnbauvorhaben umgesetzt sein, sodass eine geringere Einwohnerzahl unterstellt wird (nur die Hälfte im Vergleich zum Szenario 2038). Der Markt wird zu diesem Zeitpunkt den einzigen Anbieter in Krampnitz darstellen und nimmt somit ein Alleinstellungsmerkmal ein (dies ist entsprechend hinsichtlich der Sichtbarkeit und Erreichbarkeit gewürdigt).

Die Überprüfung des Marktanteils mittels der vorstehend erläuterten Methode wird nachfolgend für das Planvorhaben durchgeführt.

Tabelle 5: Herleitung der Marktanteile für den Lebensmittelmarkt (1.700 m² VKF)

Zone	KA	V	E	S	LFB
Zone I (Krampnitz)		49 %	95 %	100 %	
Zone II (Fahrland, Kartzow, Neu Fahrland)	83 %	39 %	60 %	50 %	100 %
Zone III (Marquardt, Satzkorn, Uetz-Paaren)		43 %	35 %	30 %	
„Streuzufluss“			5 %		

E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 11,2 km, KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 sowie Vor-Ort-Erfassung.

Daraus ergeben sich folgende Marktanteile sowie Zonenumsätze des Vorhabens:

Tabelle 6: Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens (1.700 m² VKF) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Prognose 2031)

Bezugsraum	Einwohner (Prognose 2031)	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteile in %	Umsatz in Mio. Euro	Umsatzanteil (am Planvorhaben)
Zone I (Krampnitz)	5.000	19,4	38,4 %	7,4	66 %
Zone II (Fahrland, Kartzow, Neu Fahrland)	7.920	30,6	9,7 %	3,0	26 %
Zone III (Marquardt, Satzkorn, Uetz-Paaren)	2.295	8,9	3,8 %	0,3	3 %
Zonen gesamt	15.215	58,9	-	10,7	95 %
Streuzufluss i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes (von außerhalb des Einzugsgebietes)				0,6	5 %
Umsatz inkl. Streuumsatz*				11,3	100 %

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: MB-Micromarketing 2026; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2025) und Stadt Potsdam (2026) und der Bevölkerungsvorausberechnung durch Auswertung der Wohnungsbaufächenpotentiale 2025; Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der Lebensmittelmarkt mit seinen geplanten 1.700 m² VKF weist perspektivisch 1.445 m² VKF in seinem strukturprägenden Hauptsortiment auf. Aus dem ermittelten Umsatz des Hauptsortiments (rd. 11,3 Mio. Euro, s. Tabelle 4) geteilt durch die dazugehörige Verkaufsfläche (NuG) ergibt sich eine Leistungsfähigkeit von **rd. 7.800 Euro/m² VKF**. Die Leistungsfähigkeit des Randsortiments wird im Sinne eines Worst Case Ansatzes und des „Mitnahmeeffektes“ im Zuge des gezielten Einkaufs des Hauptsortimentes mit dem gleichen Leistungsniveau wie das Hauptsortiment bewertet.

Flächenproduktivität Planvorhaben

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben Lebensmittelmarkt in der ersten Ausbaustufe (2031) eine Flächenproduktivität von **rd. 7.800 Euro/m² VKF pro Jahr erzielt**. In Summe erzielt der Lebensmittelmarkt damit perspektivisch einen Gesamtumsatz von rd. 13,3 Mio. Euro (brutto).

6.1.3 Plausibilisierung

Am Standort ist ein Lebensmittelvollsortimenter geplant. Dies wird v. a. auch durch die avisierte Größenordnung (1.700 m² VKF) suggeriert. Die in der Region aktiven Betreiber mit entsprechenden Verkaufsflächendimensionierungen sind REWE und EDEKA. Beide weisen gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2025/2026²⁰ (Datenstand: 2024) Flächenproduktivitäten von durchschnittlich 4.790 Euro/m² VKF (REWE) und 5.630 Euro/m² VKF (EDEKA) auf. Allerdings sind im Einzelfall besonders leistungsstarke Einzelmärkte zu erwarten (vgl. unter anderem Echtwertangaben)²¹. Im vorliegenden Fall ist eine vergleichbar deutlich überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit zu erwarten, da knapp 40 Mio. Euro Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch das Quartier Krampnitz induziert werden. Gleichzeitig wird in einem Neubau mit entsprechend

²⁰ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2025/2026.

²¹ <https://lebensmittelpaxis.de/ladenreportagen/>

hohen Mietkosten auch ein gewisser Umsatz nötig sein (nicht ohne Grund war das ursprüngliche Format von 1.000 m² VKF aus heutiger Sicht nicht mehr sonderlich attraktiv für einen Betreiber).

Die ermittelte deutlich überdurchschnittliche Flächenleistung für den Lebensmittelvollsortimenter erscheint vor diesen Gesichtspunkten valide.

Der rechnerisch via Marktanteilsmodell ermittelte Wert entspricht demnach einem höchststrichterlich geforderten **Worst Case-Ansatzes** und geht deutlich über den reinen Flächenproduktivitätsansatz hinaus. Bei einer Flächenproduktivität von **rd. 7.600 bzw. rd. 7.800 Euro/m² VKF (brutto)** entspricht dies einem Gesamtumsatz für den Markt von rd. 12,9 Mio. Euro, resp. rd. 13,3 Mio. Euro.

6.1.4 Zusammenfassung

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes:

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens im Jahr 2038 (Worst Case)

Sortimente	nach Realisierung	
	Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro (brutto)
Lebensmittelmarkt		
Nahrungs- und Genussmittel	7.600	11,0
Drogeriewaren		1,0
sonstige Sortimente		0,9
GESAMT*	-	12,9

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Marktanteilsmodell und laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2025/2026); Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. 12,9 Mio. Euro prognostiziert. Max. 11,0 Mio. Euro werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen.

Dabei ist festzuhalten, dass es sich bei der Umsatzprognose um einen etablierten Markt mit voller Marktwirksamkeit zum Zeitpunkt der Endausbaustufe handelt. Dieses Szenario wird unterstellt, um die zu erwartende höchste Wirksamkeit des Marktes zu simulieren (OVG NRW - Urteil vom 28.09.2016 - 7 D 96/14.NE).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 1,0 Mio. Euro prognostiziert. Auf die sonstigen Sortimente entfallen max. rd. 0,9 Mio. Euro des Gesamtumsatzes.

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen

Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

In Bezug auf die Zwischenstufe 2031 (Teilentwicklung Krampnitz und Alleinstellungsmerkmal des Lebensmittelmarktes am Stadtplatz Ost/Krampnitzer Tor) wird von einem leicht höheren Umsatz ausgegangen. So werden absehbar im Sinne eines Worst Case-Ansatzes rd. 7.800 Euro/m² VKF bzw. 13,3 Mio. Euro erreicht. Dies gilt es in der Folge bei den handelswirtschaftlichen Auswirkungen separat zu berücksichtigen.

6.2 HANDELSWIRTSCHAFTLICHE 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 erheblich positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens um 69,3 % (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt signifikant abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2038.

Vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen für dispers gelegene Anbieter außerhalb des Untersuchungsraumes ("Streuauswirkungen") werden nachfolgend in einem sehr geringen Maß angenommen. Demnach werden 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Wohnbauentwicklung und weitere Entwicklung von Angebotsstrukturen in Krampnitz sind zu berücksichtigen:

Wie bereits in den vorstehenden Kapiteln beschrieben, wird im vorliegenden Gutachten aufgrund der unmittelbar am Standort geplanten Quartiersentwicklung, ein erheblicher Bevölkerungszuwachs im Kerneinzugsgebiet angenommen. Auch in den weiteren Bereichen werden sich gewisse Wohnbauflächenpotenziale und somit zusätzliche Einwohnerpotenziale ergeben. In Summe wurden **zusätzliche rechnerische Kaufkraftpotenziale von rd. 50,0 Mio. Euro im Segment Nahrungs- und Genussmittel** ermittelt (s. Kapitel 4.3). Davon knapp 40 Mio. Euro nur im Zuge der Quartiersentwicklung Krampnitz.

In Krampnitz selbst wird mit der Entwicklung des NVZ Krampnitz („Südliches Zentrum West“, Bebauungsplan Nr. 141-7A) absehbar ein signifikanter Teil der Kaufkraft gebunden werden. Geplant ist:

- In einem ausgewiesenen Sondergebiet: ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.400 m² VKF. Gemäß Dr. Jansen 2022 jedoch perspektivisch 2.000 m² VKF möglich und demnach Worst Case-Ansatz (hier wird eine vergleichbare Leistungsfähigkeit, 7.900 Euro/m² VKF zu erwarten sein = 13,4 Mio. Euro Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel).

- Zusätzlich sind gemäß Begründung zum Bebauungsplan im Urbanen Gebiet ein Lebensmitteldiscounter, ein Biomarkt, ein Drogeriemarkt und kleinteilige Angebote denkbar. Dafür veranschlagt Stadt+Handel i. S. eines Worst Case Ansatzes zusätzlich 14,3 Mio. Euro im Segment Nahrungs- und Genussmittel (auf Basis von überdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten, analog zu den beiden Lebensmittelmärkten im Quartier sowie im Untersuchungsraum).
- Die Umsätze können sich demnach vollständig aus dem umfassenden Kaufkraftpotenzial speisen. Angesichts der deutlich integrierten Lage des NVZ Krampnitz (kein direkter Anschluss an die B 2), wird der Umsatz v. a. durch die Einwohner des Quartiers gespeist werden (zu einem – im Vergleich zum hier untersuchungsrelevanten Markt am Krampnitzer Tor – noch höheren Anteil).

Demnach verbleibt von den 50,0 Mio. Euro zusätzlichem Kaufkraftpotenzial, als „freies“ Kaufkraftpotenzial noch rd. 22,4 Mio. Euro. Die Kaufkraft kann derzeit im Untersuchungsraum nicht vollständig gebunden werden. In diesem Zusammenhang wird das Kaufkraftpotenzial lediglich zu 71 % (= Zentralität) wirksam für die weiteren Strukturen im Raum. Daraus resultiert noch ein bindbares Mehrumsatzpotenzial von rd. 22,0 % bzw. 15,9 Mio. Euro für die Bestandsbetriebe.

In der 1. Entwicklungsstufe (ohne Südliches Zentrum West aber auch weniger Einwohnerpotenzial) umfasst das bindbare Mehrumsatzpotenzial rd. 26,5 % bzw. rd. 19,1 Mio. Euro.

Insofern die vorgenannte Maximalausprägung im NVZ Krampnitz in der Form nicht realisiert wird, steht ein nochmals gesteigertes „freies“ Kaufkraftpotenzial zur Verfügung. Demnach wird vorstehend der städtebauliche Worst Case für alle weiteren Standorte beschrieben.

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 in der Endausbaustufe – NVZ Krampnitz und Krampnitzer Tor (Worst Case)

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Anbieter)	Status Quo	Prognose 2038			
		Bestands-umsätze 2026	perspektivi-sche Umsätze mit Bevölkerungs-entwicklung (+26,5 %)	max. Umsatzumverteilung mit Bevölke-rungsentwicklung		
		in Mio. Euro			Saldo nach Bevölke-rungsent-wicklung in Mio. Euro	in Relation zum Be-standsum-satz 2026
Potsdam*	ZVB NVZ Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße (REWE, ALDI Nord, Bio Company)	28,0	34,2 (+ 6,2)	- 6,2	- < 0,1	- 0,1 %
	ZVB NVZ Groß Glienicke (REWE, Penny, Getränke Hofmann)	14,7	17,9 (+ 3,2)	- 2,8	+ 0,4	+ 3,0 %
	ZVB NVZ Krampnitz (Vollsortimenter, Biomarkt, Discounter und kleinteilige Strukturen)	-	27,6 (+ 27,6)	-	-	-
	sonstige Lage (nahkauf)	4,2	5,1 (+ 0,9)	- 1,4	- 0,5	- 12,3 %
Für die Bestandsstrukturen im Unter-suchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (zusätzliche Kauf-kraftpotenzial)		- 0,5				
GESAMT** (Worst Case)		46,9	84,9	- 11,0	- 0,6	-

Quelle: VKF: Bestandsanalyse Stadt + Handel 04/2026; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 und Hahn Gruppe 2025/2026 sowie Potsdam 2026 und Wohnungsbaufächenpotentialanalyse 2025 + MB-Micromarketing 2026; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 11,0 Mio. Euro. Im Zuge der erheblich positiven Kaufkraftentwicklung im Raum, wird die Umsatzumverteilung die Lagen in unterschiedlicher Intensität tangieren. Es wird dabei ersichtlich, dass lediglich der nahkauf in Fahrland, aufgrund der attraktiven Angebotsstrukturen in Krampnitz mit nennenswerten und nicht durch die Einwohnerentwicklung kompensierbaren Umsatzumverteilungen zu rechnen hat.

Aufgrund der geplanten 1. Ausbaustufe bis 2031 (etwa 5.000 Einwohner im Krampnitz sowie der weiteren noch nicht vollständig umgesetzten Wohnbaupoten-ziale im Umfeld) wird das Entwicklungsszenario Krampnitzer Tor bewertet. Zu bewerten ist, inwieweit sich die Ansiedlung unmittelbar ab der Markteröffnung am Krampnitzer Tor auswirkt. Eine Aussage darüber, ob beispielsweise ein Um-schlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkun-gen für den ZVB Groß Glienicke zum Zeitpunkt der Endausbaustufe 2038 zu er-warten wären, setzt voraus, dass es den ZVB und seine ihn prägenden Betriebe bis dahin überhaupt noch gibt.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der **1. Ausbaustufe – nur Krampnitzer Tor (Worst Case)**

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Anbieter)	Status Quo	Prognose 2031		
		Bestandsumsätze 2026	Perspektivische Umsätze mit Bevölkerungsanpassung	max. Umsatzumverteilung mit Bevölkerungsanpassung (26,5 %)	
		in Mio. Euro			in Relation zum Umsatz
Potsdam*	ZVB NVZ Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße (REWE, ALDI Nord, Bio Company)	28,0	35,4	6,4	+ 3,8 %
	ZVB NVZ Groß Glienicke (REWE, Penny, Getränke Hofmann)	14,7	18,6	2,9	+ 7,0 %
	ZVB NVZ Krampnitz (Vorhaben selbst nicht umverteilungsrelevant)	-	-	-	-
	sonstige Lage (nahkauf)	4,2	5,3	1,5	- 8,7 %
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (zusätzliche Kaufkraftpotenzial)		0,6			
GESAMT*** (Worst Case)		46,9	59,4	11,3	-

Quelle: VKF: Bestandsanalyse Stadt + Handel 04/2026; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 und Hahn Gruppe 2025/2026 sowie Potsdam 2026 und Wohnungsbaufächenpotentialanalyse 2025 + MB-Micromarketing 2026; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune; ** Umsatzumverteilungen empirisch nicht mehr valide nachweisbar/ohne städtebauliche Relevanz *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Es wird ersichtlich, dass bei der Umsatzumverteilung in der 1. Ausbaustufe Krampnitz (nur Lebensmittelmarkt Krampnitzer Tor) im Zuge der signifikanten Wohnbauentwicklungen lediglich der nahkauf in Fahrland im Verhältnis Umsatzrückgänge zu verzeichnen hat (8,7 % im Vergleich zum Bestandsumsatz). Alle weiteren Umsatzumverteilungen werden durch die Wohnbauentwicklung kompensiert bzw. sogar überkompensiert.

Es ist ersichtlich, dass die Endausbaustufe höhere Umsatzumverteilungen auslöst. Demnach ist festzuhalten: Insofern die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen positiv ausfällt, ist auch die Zwischenstufe (nur Krampnitzer Tor und noch nicht vollständige Wohnbauentwicklung) unschädlich.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER HANDELSWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße

Vom angedachten Lebensmittelmarkt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 6,4 Mio. Euro, welche jedoch vollständig durch die positive Kaufkraftentwicklung (Wohnungsbaupotenziale) kompensiert werden.

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

- Der ZVB an der Nedlitzer Straße verfügt ausschließlich über moderne und attraktive Angebotsformate. Gleichzeitig bestehen eine sehr gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit durch die Lage an der Bundesstraße 2. Aus diesem Grund handelt es sich um einen resilienten Angebotsstandort.
- Die Höhe der Umsatzumverteilungen wird v. a. durch das derzeit nur geringe Angebot im nördlichen Bereich Potsdams induziert, so sind potenzielle Kunden in Neu Fahrland, Fahrland, Satzkorn, Kartzow und zum Teil auch aus Marquardt und Uetz-Paaren auf den Standort an der Nedlitzer Straße bzw. generell Standorte in der Potsdamer Kernstadt angewiesen.

Im Zuge der Entwicklung am Standort Krampnitz fällt diese weitreichende zusätzliche Versorgungsfunktion für die Betriebe an der Nedlitzer Straße zum Teil weg.

- Gleichwohl wird es weiterhin eine gewisse Orientierung in Richtung der Kernstadt Potsdam geben, v. a. auch für die Einwohner im Quartier Krampnitz. Ergänzend sind im Umfeld des Standortes Nedlitzer Straße in den letzten Jahren neue Wohneinheiten entstanden, die auch in Zukunft noch ansteigen werden. In diesem Zusammenhang wird der Standort weiterhin auch gewisse zusätzliche Kaufkraftpotenziale binden können.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten können ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Groß Glienicke

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 2,9 Mio. Euro, welche jedoch vollständig durch die positive Kaufkraftentwicklung (Wohnungsbaupotenziale) kompensiert werden.

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

- Wie bereits bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets beschrieben, ist der Siedlungsbereich Groß Glienicke in relativ hoher Distanz zum Standort mit deutlicher Trennung durch den Königswald gelegen. Die Überschneidung der Einzugsgebiete ist daher relativ gering.

- Allenfalls aufgrund der Verbindung über die Bundesstraße 2 bestehen Umorientierungen von den Pendlern und weiteren Streukunden, welche die Umsatzumverteilungen induzieren.
- Der NVZ Groß Glienicke profitiert von seinem umfassenden Angebot von mehreren Lebensmittelmärkten und weiteren Fachmärkten sowie ergänzenden Nutzungen. Gleichwohl gilt es, den Penny-Markt langfristig sicher aufzustellen. Eine entsprechende Planung würde jedoch nicht durch das Vorhaben konterkariert werden.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Groß Glienicke** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten können ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Krampnitz

Im Zuge des rechnerischen Kaufkraftpotenzials in Krampnitz von rd. 39,5 Mio. Euro und des bereits ermittelten (hohen = Worst Case) Umsatz für das Planvorhaben Krampnitzer Tor (Stadtplatz Ost) mit max. 11,3 Mio. Euro sowie die zu erwartende Maximalausprägung im NVZ Krampnitz (2.000 m² Vollsortimenter, Biomarkt, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt sowie kleinteilige Strukturen) mit 27,7 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel reicht das Kaufkraftpotenzial für die beiden Entwicklungen rechnerisch aus. In der Realität wird nicht das vollständige Kaufkraftpotenzial gebunden werden können und so oder so auch mit Kaufkraftzuflüssen aus Fahrland, Satzkorn, Kartzow aber auch zum Teil Marquardt, Uetz-Paaren und Neu Fahrland zu rechnen sein.

Aufgrund der bereits erfolgten rechnerischen Berücksichtigung der Entwicklungen im NVZ Krampnitz, werden keine vorhabenbedingten Auswirkungen/Beeinträchtigungen für eine dortige Entwicklung ausgehen. Dies gilt auch, da die Entwicklung am Standort Krampnitzer Tor deutlich untergeordnet sein wird (kleinerer Markt und keine umfassenden ergänzenden Nutzungen/Fachmärkte).

Ergänzend ist festzuhalten, dass der Lebensmittelmarkt am Krampnitzer Tor als wichtiger Versorgungsbaustein für das gesamte Quartier fungiert und bis zur Entwicklung des Hanse-Platzes die Versorgung aufrechterhält und damit die Attraktivität des gesamten Quartiers steigert. In diesem Zusammenhang wird der Standort 5 Jahre lang für eine positive Entwicklung sorgen. Auch nach Realisierung des Hanse-Platzes wird dieser die Versorgung im östlichen Quartiersbereich aufrechterhalten. Die hohe (insb. fußläufige) Versorgungsfunktion wird im Kapitel 7 dargelegt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Krampnitz** hinsichtlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Potsdam (hier: Fahrland)

Vom angedachten Lebensmittelmarkt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,5 Mio. Euro bzw. max.

12,3 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Potsdam (hier: Fahrland, resp. nahkauf + Bäcker) aus.

- Es ist festzuhalten, dass es sich bei dem Umsatzrückgang von rd. 12,3 % schon um die reduzierten Umsatzumverteilungen im Zuge der Wohnbauentwicklung in Fahrland und Umgebung (u. a. Marquardt) handelt. Es ist anzunehmen, dass der nahkauf-Markt zwar von der hohen Mantelbevölkerung im Jahre 2038 profitieren wird, jedoch auch sein Alleinstellungsmerkmal als Versorger im Potsdamer Norden verlieren wird (Groß Glienicke ist hier aufgrund der Lage ausgeklammert).
- Durch die Entwicklung von attraktiven Angeboten in Krampnitz und die Anbindung (MIV sowie Straßenbahnlinie 96) wird es zwangsläufig zu neuartigen Kundenumorientierungen kommen.
- Der nahkauf bzw. generell ein Lebensmittelmarkt in Fahrland übernimmt jedoch eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Der Markt wurde in 2018 umfassend modernisiert und erweitert, sodass eine gewisse Investitionsbereitschaft in Fahrland besteht (Erhöhung der Resilienz).
- Bei einer Marktaufgabe wäre die umfassende Versorgung für die Bevölkerung Fahrlands zwar in Krampnitz möglich, allerdings würden sich die Versorgungswege sachlogischerweise erhöhen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Potsdam (hier: Fahrland)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vollständig ausgeschlossen.

Stadt+Handel kennt dabei nicht die Eigentums- bzw. Mietkostenverhältnisse bzw. internen Betriebsabläufe des Marktes, welche ggf. auf eine höhere Robustheit hindeuten könnten.

Gleichwohl sollte der Erhalt der Nahversorgung in Fahrland angestrebt werden. Aus fachlicher Sicht ist dies nicht unrealistisch, da es sich um eine moderne Immobilie mit einer durchaus – für die aktuelle Bevölkerungsgröße Fahrlands – attraktiven Verkaufsfläche handelt.

Je nachdem, welcher Betreiber am Krampnitzer Tor zum Zuge kommt, sollte von städtischer Seite darauf hingewirkt werden, dass ein Fortbetrieb oder eine Nachbelegung erfolgt.

So könnte bei Realisierung in Krampnitz durch die Fa. REWE eine entsprechende Garantie zum Fortbetrieb des nahkaufs via städtebaulichen Vertrag erreicht werden.

Bei Realisierung durch die Fa. EDEKA und daraus resultierendem Wegfall des nahkauf eine Nachbelegung durch ein Format der EDEKA ausverhandelt werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten bzw. via Städtebaulichen Vertrag aktiv auszuschließen.

Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (STEK Einzelhandel Potsdam 2021)

Im Folgenden wird das Planvorhaben mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.700 m² in die prüfungsrelevanten konzeptionellen Bausteine des STEK Einzelhandel Potsdam 2021 eingeordnet.

Im Rahmen des STEK Einzelhandel Potsdam 2021 wurden folgende – auf das Vorhaben zutreffende – übergeordneten Ziele formuliert:

- *„Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion und besonderer Beachtung der Nahversorgung“ (ebd. S. 160)*
- *„Erhalt/Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt und der Identität in den Zentren“ (ebd.)*

Die beiden vorstehenden übergeordneten Ziele lassen sich zusammenfassen, da das Vorhaben eindeutig (solitärer Lebensmittelmarkt) dem umfassenden (geplanten) Angebot des NVZ Krampnitz untergeordnet ist.

Gleichzeitig wird selbst in der Maximalausprägung beider Standortbereiche das rechnerische Kaufkraftpotenzial in Krampnitz nicht überschritten.

- *„Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln“ (ebd.)*

Das Quartier Krampnitz weist mit 10.000 Einwohnern den Charakter einer eigenen Kleinstadt auf. Zwei Versorgungsstandorte sind aufgrund der quantitativen aber auch der räumlichen Nachfrage (rd. 140 ha Fläche) zwingend notwendig.

Für eine tiefergehende Bewertung des Vorhabens ist der *„Potsdamer Standortkatalog“* zu berücksichtigen. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen *„großflächigen“* Standort des *„Nahversorgungsrelevanten Einzelhandels“*. In diesem Zusammenhang ist gemäß STEK Einzelhandel Potsdam 2021 eine *„Ansiedlung/Erweiterung ausnahmsweise bei Kriterienerfüllung möglich“* (vgl. STEK Einzelhandel Potsdam 2021, S. 150). Die Kriterien umfassen die raumordnerische Verträglichkeit (s. Kapitel 8); die städtebauliche Verträglichkeit (s. Kapitel 6.3) und den Nachweis im Zuge einer Auswirkungsanalyse (vorliegend).

Abbildung 5: „Potsdamer Standortkatalog“

Zentrenrelevanz Betriebstyp Standorttyp	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonstig. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
	Potsdamer Laden	nicht großflächig	großflächig ^{1, 2, 3}	Potsdamer Laden	nicht großflächig	großflächig ^{1, 2, 3}	nicht großflächig	großflächig ^{1, 2, 3}
Hauptzentrum Innenstadt								
Stadtteilzentren					2			
Nahversorgungs- zentren		2			2			
sonstiger integrierter Standort		4	4					
durch EH etablierter nicht integrierter Standort								
nicht durch EH etablierter nicht integrierter Standort								

¹ raumordnerische Verträglichkeit sicherzustellen wegen LEP HR, Z 2.7 (Beeinträchtigungsverbot), G 2.8 (Kongruenzgebot) und G 2.11

² städtebauliche Verträglichkeit und standortgerechte Dimensionierung sicherzustellen, um Zentren- und Versorgungsstruktur zu sichern und weiter entwickeln zu können

³ i.d.R. Verträglichkeitsgutachten/ Auswirkungsanalyse erforderlich; in ZVB können "in einfach gelagerten Fällen" auch gutachterlichen Stellungnahme ausreichen

⁴ die Ausnahme kann nur greifen, wenn keine raumordnerischen und städtebaulichen Unverträglichkeiten zu erwarten sind

Ansiedlung/Erweiterung grundsätzlich möglich

Ansiedlung/Erweiterung nur nachrangig möglich, vorrangig an durch Einzelhandel geprägten nicht-integrierten Standorten

Ansiedlung/Erweiterung ausnahmsweise bei Kriterienerfüllung möglich

Ansiedlung/Erweiterung grundsätzlich nicht möglich

Quelle: STEK Einzelhandel Potsdam 2021, S. 150.

Gleichzeitig gilt es für großflächige Betriebe der Nahversorgung das „*Bewertungsschema für die zentrenverträgliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation*“ anzuwenden (vgl. STEK Einzelhandel Potsdam 2021, S. 126 - 131). Dabei müssen **alle fünf Kriterien** erfüllt oder mindestens teilweise erfüllt sein, damit das Vorhaben für einen Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches geeignet ist:

1. Lage des Standorts, Wohnsiedlungsintegration

Voraussetzung:

auf mindestens zwei Seiten ohne Barrieren in Wohnbebauung im fußläufigen Nahbereich eingebettet	Kriterium erfüllt
auf zwei Seiten an Wohnbebauung angrenzend, davon eine Seite mit geringen Barrieren	Kriterium teilweise erfüllt
geringere Einbindung in Wohnbebauung	Kriterium nicht erfüllt

Einordnung:

Der Standort weist in nördlicher und westlicher Richtung einen unmittelbaren Anschluss an die Wohnbebauung auf. Demnach ist dieser von mindestens zwei Seiten eingebunden.

Abbildung 6: Wohnsiedlungsintegration



Quelle: Darstellung: Modifikation Stadt + Handel; ZVB: STEK Einzelhandel Potsdam 2021; Kartengrundlage: krampnitz.de (Masterplan).

Bewertung:

Das Kriterium **Wohnsiedlungsintegration** wird **erfüllt**.

2. Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen

Voraussetzung:

keine Überschneidung	Kriterium erfüllt
Überschneidung betrifft maximal 10 % der von dem Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs versorgten Einwohnerschaft	Kriterium teilweise erfüllt
Größere Überschneidung	Kriterium nicht erfüllt

Einordnung:

Der Standort weist lediglich eine marginale Überschneidung mit dem schematischen 500 m-Radius des NVZ Krampnitz auf.

Abbildung 7: Überschneidung der 500 m-Radien



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; ZVB: STEK Einzelhandel Potsdam 2021; Kartengrundlage: ESRI.

Bewertung:

Das Kriterium **Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen** wird **teilweise erfüllt**.

3. Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation (räumliche Betrachtung)

Voraussetzung:

Versorgung ausschließlich bislang „unterversorgter“ Einwohnerschaft	Kriterium erfüllt
nur anteilige oder keine Versorgung bislang „unterversorgte“ Einwohnerschaft im fußläufigen Einzugsbereich	Kriterium teilweise erfüllt
-	Kriterium nicht erfüllt

Einordnung:

Die Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation wird aus räumlicher Sicht durch die nur marginale Überschneidung der 500 m-Radien zwischen Vorhabenstandort und NVZ Kramnitz erbracht. Das Quartier mit 10.000 Einwohnern ist auf die Versorgung durch zwei Standorte für eine adäquate räumliche Nahversorgung angewiesen.

Abbildung 8: räumliche Versorgungsfunktion im Quartier



Quelle: Darstellung: Modifikation Stadt + Handel; ZVB: STEK Einzelhandel Potsdam 2021; Kartengrundlage: krampnitz.de (Masterplan).

Bewertung:

Das Kriterium **Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung (räumlich)** wird **erfüllt**.

4. Sortimentsstruktur des Vorhabens

Voraussetzung:

Mindest-Flächenanteil von 90 % für Sortimente aus dem Bereich nahversorgungrelevante Sortimente. Zusätzlich sind auch die Sortimente Tiernahrung (nicht nahversorgungrelevant) gemäß STEK Einzelhandel Potsdam 2021 anwendbar. Wie vorstehend beschrieben wird der Anteil jedoch bereits durch die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren übererfüllt.

Einordnung:

Das Vorhaben weist einen Anteil an nahversorgungrelevanten Sortimenten von über 90 % auf (s. Kapitel 4.1).

Bewertung:

Das Kriterium **Sortimentsstruktur des Vorhabens** wird **erfüllt**.

5. Maßstäblichkeit des Vorhabens (Umsatz-Kaufkraft-Betrachtung)

Voraussetzung:

Vorhabenumsatz entspricht einem Marktanteil von max. 35 % im fußläufigen Einzugsbereich	Kriterium erfüllt
Vorhabenumsatz entspricht einem Marktanteil zwischen 35 und 50 % im fußläufigen Einzugsbereich	Kriterium teilweise erfüllt
Vorhabenumsatz entspricht einem Marktanteil von mehr als 50 % im fußläufigen Einzugsbereich	Kriterium nicht erfüllt

Einordnung:

Der fußläufige Einzugsbereich ist in der Realität das gesamte Quartier Krampnitz. Sodann wäre die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei 30 %.

Allerdings sieht das STEK Einzelhandel Potsdam 2021 eine sehr schematische Betrachtung mit einem 500 m-Radius vor. Innerhalb des Bereichs ist absehbar ein Einwohnerpotenzial von rd. 5.000 Einwohner (die beiden Standorte in Krampnitz teilen sich hälftig die Einwohnerpotenziale auf) gegeben. Daraus ergibt sich ein rechnerisches Kaufkraftpotenzial von rd. 19,4 Mio. Euro. Das Vorhaben weist einen Umsatz von rd. 11,8 Mio. Euro auf. Daraus würde eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von rd. 61 % resultieren.

Allerdings wurde auch unter Berücksichtigung realitätsnaher Annahmen festgestellt, dass absehbar rd. 74 % des Vorhabenumsatzes im Quartier Krampnitz generiert werden (also auch außerhalb des schematischen 500 m-Radius). Dies entspricht einem Umsatz im Einzugsgebiet von rd. 8,7 Mio. Euro. Daraus resultiert eine Umsatz-Kaufkraft-Relation im 500 m-Radius von max. 45 %.

Bewertung:

Das Kriterium **Maßstäblichkeit des Vorhabens** wird aus fachgutachterlicher Sicht und unter Anwendung der sozioökonomischen Realität **teilweise erfüllt**.

Hier ist seitens der Stadt Potsdam zu bewerten, ob im Zuge der Abwägung die fachgutachterliche (realitätsnahe) Bewertung mitgetragen wird.

Zwischenfazit

Das Planvorhaben fügt sich in die übergeordneten Ziele der Einzelhandelssteuerung der Stadt Potsdam ein.

Gleichzeitig ist ein großflächiger Nahversorgungsbetrieb auch gemäß „Potsdamer Steuerungskatalog“ grundsätzlich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisierbar.

Die fünf Kriterien des „*Bewertungsschema für die zentrenverträgliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation*“ werden formal zwar nur teil-

weise erfüllt, sie entsprechen jedoch aus fachgutachterlicher Sicht vollumfänglich dem Ziel, die wohnungsnahе Versorgungssituation zentrenverträglich zu verbessern.

Somit steht das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht nicht den relevanten konzeptionellen Bausteinen des STEK Einzelhandel Potsdam 2021 entgegen.

Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP HR 2019)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP HR 2019) dargestellt.

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. Z 2.6 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich in der im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg als Oberzentrum ausgewiesenen Stadt Potsdam. Somit wird insbesondere auch der räumlichen Bündelungswirkung und dem Ziel der Verkehrsreduzierung Rechnung getragen.

Das Planvorhaben ist demnach als konform zu Z 2.6 des LEP HR 2019 einzustufen.

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 Beeinträchtigungsverbot).“*

Gemäß Erläuterung ist zudem zu beachten: „Während es beim kommunalen Beeinträchtigungsverbot u. a. um unzumutbare Auswirkungen durch eine zu erwartende Umlenkung von Kaufkraftströmen geht, wird die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes vor allem an der Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte gemessen.“

Bzgl. Z 2.7 ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.1 und 6.3) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von benachbarten Zentralen Orten bzw. die verbrauchernahe Versorgung von benachbarten Gemeinden ausgelöst.
- Zudem wird auch die raumstrukturelle und funktionale Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte gewahrt und sogar gestärkt.

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

G 2.8 Angemessene Dimensionierung:

- *„Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).“*
- *[...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelseinrichtungen wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. Schöpfen großflächige Einzelhandelsvorhaben ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen“*

Bzgl. G 2.8 ist festzuhalten:

- Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens beschränkt sich auf das Quartier Krampnitz. In dieser Zone wird ein Umsatzanteil von rd. 74 % erzielt, sodass das Vorhaben allenfalls eine geringe Strahlkraft für die weiteren Standorte. Auch die beiden weiteren Zone umfassen Gebiete des Zentralen Ortes Potsdam, sodass allenfalls max. 5 % des Umsatzes nicht aus Potsdam stammen (Streuumsatz, dieser kann jedoch auch z. T. aus Potsdam selbst stammen).
- Ferner konnten im Rahmen der städtebaulichen Einordnung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung innerhalb des Untersuchungsraumes bereits ausgeschlossen werden (s. Kapitel 6.1 und 6.3).

Das Vorhaben ist demnach als konform zu G 2.8 des LEP HR 2019 anzusehen.

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung:

- *„Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.“*
- *[...] Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt.“*

Bzgl. G 2.11 ist festzuhalten:

- Im Einzugsgebiet liegt die prognostizierte Kaufkraft für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zum Zeitpunkt des voraussichtlichen Markteintrittes (2038) bei rd. 77,7 Mio. Euro. Der perspektivische Vorhabenumsatz in diesem Sortimentsbereich wird mit max. 11,8 Mio. Euro (s. Kapitel 4.3 und 6.1.4) prognostiziert. Somit wird durch das Planvorhaben

der Grundsatz 2.11 des LEP HR 2019, wonach max. 25 % der sortiments-spezifischen Kaufkraft im Bezugsraum (Einzugsgebiet) durch ein Vorhaben abgeschöpft werden dürfen, eingehalten (hier: rd. 15 %, demnach geringer im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums).

Insofern korrespondiert das Vorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit dem Grundsatz 2.11 des LEP HR 2019.

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb zentraler Orte:

- *„(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).*
- Gemäß Begründung zum Integrationsgebot wird folgendes festgehalten: *„Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung (vgl. Tab 1 Nr.1.1) zulässig, da in Zentralen Orten mehrere Bereiche für die Nahversorgung in Betracht kommen. Demgegenüber sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion großflächige Nahversorgungseinrichtungen nur im Zentralen Versorgungsbereich zulässig.“*

Bzgl. Z 2.13 ist somit festzuhalten:

- Das Planvorhaben weist ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment auf (s. Kapitel 4.1) und ist demnach auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulassungsfähig.

Das Vorhaben ist demnach als konform zu Z 2.13 des LEP HR 2019 anzusehen.

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

Bewertung und Umsetzungsempfehlung

Im Norden der Landeshauptstadt Potsdam ist im Stadtteil **Krampnitz** die Schaffung eines attraktiven und verkehrsarmen neuen Quartiers mit bis zu 10.000 neuen Einwohner geplant und befindet sich teilweise bereits in Umsetzung. Das Stadtquartier wird durch die Straßenbahnlinie 96 an die weitere Stadt angebunden.

Hinsichtlich der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln wurde im April 2022 als Basis für entsprechende Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 141) eine Auswirkungsanalyse vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erstellt.

In den letzten vier Jahren haben sich neue Erkenntnisse ergeben, sodass eine Realisierung des Maximalszenarios (mit 10.000 Einwohnern) realistisch erscheint (s. Kapitel 1, **Ausgangslage**).

Für die Versorgung des Quartiers sollen weiterhin zwei Standorte von besonderer Bedeutung sein:

- Für das große Aufwuchsszenario (10.000 Einwohner): Am Standort Hanse-Platz als **„Südliches Zentrum West“** mit der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum Krampnitz) und der Etablierung eines **Lebensmittelmarktes mit max. 2.000 m² VKF (unverändert, zunächst gemäß Bebauungsplan 1.400 m²)**. Insgesamt sind am Hanse-Platz etwa 4.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Neben dem **Lebensmittelvollsortimenter sind noch ein Discounter, ein Biomarkt und ein Drogeriemarkt** geplant. Weil sich zum Zeitpunkt der seinerzeitigen Begutachtung das Aufwuchsszenario anders als jetzt noch nicht so verfestigt hatte, dass es abwägungsgerecht berücksichtigt werden konnte, wurden von nur 5.000 Einwohnern ausgegangen. Im Ergebnis konnte lediglich ein Lebensmittelvollsortimenter mit 1.400 m² Verkaufsfläche als verträglich attestiert und damit abwägungsgerecht im Bebauungsplan festsetzungsfähig ermittelt werden. Der Status als „zentraler Versorgungsbereich“ wäre nach den Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche zwar noch nicht erreicht, aber auch ein Lebensmittelvollsortimenter in dieser Größenordnung hätte zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums beigetragen.
- Am Standort **„Krampnitzer Tor“ (Stadtplatz Ost)** ist bisher ein **Lebensmittelmarkt mit 1.000 m² VKF** vorgesehen. Dieser Bebauungsplan soll im Zuge des nunmehr sehr realistischen Maximalszenarios geändert werden (Nr. 141-5A-2) und einen Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.700 m² VKF im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum, Wohnen und Gemeinschaftsgarage“ vorsehen **(+ 700 m² VKF zur Urplanung)**.

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben fügt sich in die übergeordneten Ziele der Einzelhandelssteuerung der Stadt Potsdam ein.

Gleichzeitig ist ein großflächiger Nahversorgungsbetrieb auch gemäß „Potsdamer Steuerungskatalog“ grundsätzlich außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisierbar.

Die fünf Kriterien des „*Bewertungsschema für die zentrenverträgliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation*“ werden formal zwar nur teilweise erfüllt, sie entsprechen jedoch aus fachgutachterlicher Sicht vollumfänglich dem Ziel, die wohnungsnahen Versorgungssituation zentrenverträglich zu verbessern.

Somit steht das Planvorhaben aus fachgutachterlicher Sicht nicht den relevanten konzeptionellen Bausteinen des STEK Einzelhandel Potsdam 2021 entgegen.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.1 und 6.3).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Potsdam (hier: Fahrland)** ist in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht vollständig ausgeschlossen.

Stadt+Handel kennt dabei nicht die Eigentums- bzw. Mietkostenverhältnisse bzw. internen Betriebsabläufe des Marktes, welche ggf. auf eine höhere Robustheit hindeuten könnten.

Gleichwohl sollte der Erhalt der Nahversorgung in Fahrland angestrebt werden. Aus fachlicher Sicht ist dies nicht unrealistisch, da es sich um eine moderne Immobilie mit einer durchaus – für die aktuelle Bevölkerungsgröße Fahrlands – attraktiven Verkaufsfläche handelt.

Je nachdem, welcher Betreiber am Krampnitzer Tor zum Zuge kommt, sollte von städtischer Seite darauf hingewirkt werden, dass ein Fortbetrieb oder eine Nachbelegung erfolgt.

So könnte bei Realisierung in Krampnitz durch die Fa. REWE eine entsprechende Garantie zum Fortbetrieb des nahkaufs via städtebaulichen Vertrag erreicht werden.

Bei Realisierung durch die Fa. EDEKA und daraus resultierendem Wegfall des nahkaufs eine Nachbelegung durch ein Format der EDEKA ausverhandelt werden²².

²² Dies ist nicht unüblich, so werden ehemalige REWE-Märkte oftmals auch durch EDEKA und auch EDEKA-Märkte durch Formate der Fa. REWE übernommen.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **Konzentrationsgebot (Z 2.6):** Potsdam ist gemäß LEP HR 2019 als Oberzentrum ausgewiesen. **Z 2.6 wird demnach erfüllt.**
- **Beeinträchtungsverbot (Z 2.7):** Durch das Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum ausgelöst. Das Planvorhaben ist demnach kongruent zu Ziel 2.7 LEP HR 2019. **Z 2.7 wird demnach erfüllt.**
- **Angemessene Dimensionierung (G 2.8):** Das Planvorhaben ist im Hinblick auf Grundsatz 2.8 als angemessen dimensioniert einzustufen. Es entspricht der zentralörtlichen Funktion der Stadt Potsdam. **G 2.8 wird demnach erfüllt.**
- **Strukturverträgliche Kaufkraftbindung (G 2.11):** Das Planvorhaben bindet perspektivisch im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel deutlich weniger als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum. **Das Planvorhaben ist demnach kongruent zu Grundsatz 2.11 LEP HR 2019.**
- **Integrationsgebot (Z 2.13):** Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Angesichts des nahversorgungsrelevanten Hauptsortimentes des Lebensmittelmarktes wird das **Integrationsgebot (Z 2.13) dennoch erfüllt.**

Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP HR 2019

Fazit

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht konform hinsichtlich konzeptioneller Vorgaben (STEK Einzelhandel Potsdam 2021) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP HR 2019).

In diesem Zusammenhang lässt sich eine belastbare Bauleitplanung für das Planvorhaben (Lebensmittelmarkt mit 1.700 m² VKF) führen. Dies gilt auch bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Südlichen Zentrums West in Krampnitz (Vollsortimenter, Discounter, Biomarkt, Drogeriemarkt):

Im Einzelnen:

Dabei ist bei Etablierung des Marktes am Standort Krampnitzer Tor (etwa 2031) noch nicht die vollständige Ausbaustufe erreicht. Allerdings ist bereits mit etwa 4.000 - 5.000 der Einwohner zu rechnen. Die Etablierung des Marktes mit der vorstehenden Größenordnung zu 2031 ist nachweislich unbedenklich.

Der Standort Nahversorgungszentrum Krampnitz wird etwa 2034 - 2035 also 3 - 4 Jahre vor Fertigstellung des gesamten Quartiers hinzutreten. Auch hier (Südliches Zentrum West und Stadtplatz Ost) ist bei kumulativer Sicht die Unbedenklichkeit zu attestieren. Die geplanten Nahversorgungsbetriebe erzielen i. d. R. bei Neuansiedlungen erst nach 1 - 2 Jahren die volle Marktwirksamkeit. Sodann ist die Entwicklung des Quartiers und die hier untersuchte Prognose 2038 erreicht. **Durch die Entwicklung am Krampnitzer Tor wird die Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Hanse-Platz nicht gehemmt.**

Worst Case-Ansatz:

Die vorstehend untersuchte Variante ist maßgeblich von den signifikanten Einwohner-Entwicklungspotenzialen im Untersuchungsraum abhängig. Dabei wurde jedoch Eingangs bereits die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Maximalausprägung Krampnitz (Planungsraum 103) dargelegt und zum anderen auch die weiteren Entwicklungspotenziale in den umliegenden Planungsräumen (101, 102, 201) sehr konservativ berücksichtigt (nur knapp drei Viertel der dort anstehenden gesicherten Entwicklungen wurden einbezogen). Demnach würde unter Berücksichtigung der vollständig geplanten Entwicklung ein nochmals deutlichere Unbedenklichkeit des Vorhabens resultieren.

Gleichzeitig rangieren die ermittelten Flächenproduktivitäten allesamt deutlich oberhalb der üblichen Durchschnittswerte. Es wurde dabei auf die Fortschreibung der Teuerungsrate (Inflation) verzichtet, sodass die Flächenproduktivitäten in der untersuchten Höhe eindeutig einen Worst Case-Ansatz darstellen.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	6
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	7
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	13
Abbildung 4:	Entwicklung im Planungsraum 102	18
Abbildung 5:	„Potsdamer Standortkatalog“	40
Abbildung 6:	Wohnsiedlungsintegration	41
Abbildung 7:	Überschneidung der 500 m-Radien	42
Abbildung 8:	räumliche Versorgungsfunktion im Quartier	43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	11
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	22
Tabelle 3:	Herleitung der Marktanteile für den Lebensmittelmarkt (1.700 m ² VKF)	28
Tabelle 4:	Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens (1.700 m ² VKF) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Prognose 2038)	28
Tabelle 5:	Herleitung der Marktanteile für den Lebensmittelmarkt (1.700 m ² VKF)	29
Tabelle 6:	Marktanteile und Umsatzprognose des Planvorhabens (1.700 m ² VKF) im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen (Prognose 2031)	30
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens im Jahr 2038 (Worst Case)	31
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Endausbaustufe – NVZ Krampnitz und Krampnitzer Tor (Worst Case)	34
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der 1. Ausbaustufe – nur Krampnitzer Tor (Worst Case)	35

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

EHI (2025): EHI handelsdaten aktuell 2025, Köln.

GfK GeoMarketing GmbH (2026): GfK Einwohner und Haushalte Deutschland, Bruchsal.

Hahn Gruppe (2025): Hahn Retail Real Estate Report 2025/2026, Bergisch Gladbach.

Michael Bauer Micromarketing GmbH (2026): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2025, Düsseldorf.

SONSTIGE QUELLEN

Dr. Jansen (2021): Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam.

Dr. Jansen (2022): Landeshauptstadt Potsdam. Wirkungsanalyse für Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 141-7A (Krampnitz).

Landeshauptstadt Potsdam (2025): Wohnungsbauflächenpotentialanalyse der Landeshauptstadt Potsdam. Fortschreibung 2025.

Landeshauptstadt Potsdam (2026): Kleinräumige Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam 2025 bis 2040.

Länder Berlin Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Berlin.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschosfläche	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 ²	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