

Wissen schafft Zukunft.

Auswirkungsanalyse

zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes
in Wollin, LK Potsdam-Mittelmark

26.04.2024

Auftraggeber:

SCHI-Bau Hoch- und Tiefbau GmbH
Berliner Straße 151
14547 Beelitz

Ihre Ansprechpartner:

Oliver Ohm
(Regionalleitung Nord)

Ann-Kathrin Lötz
(Senior Consultant)

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7
20459 Hamburg

Tel +49 40 18 04 106 29
E-Mail loetz@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	23
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung	38
9	Fazit	44

Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Wollin

Ausgangssituation



- Die Schi Bau GmbH, Beelitz, plant in der Gemeinde Wollin (Brandenburg) einen Lebensmittelmarkt zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung zu errichten. Geplant ist ein Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m².



- Für den Standortbereich soll der bestehende Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Wollin“ geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst und die frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes durchgeführt.
- Die Gemeinde Wollin bzw. das Amt Ziesar existiert kein kommunales Einzelhandelskonzept mit räumlichen Standortfestlegungen.



- Zur fachlichen Absicherung ist unter anderem gutachterlich nachzuweisen, dass durch die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in Wollin oder den Nachbargemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst werden.
- Ebenso wären bei einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben die Ziele des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) einzuhalten. Es ist allerdings zu prüfen, ob für das Vorhaben die atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden kann.
- Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im weiteren Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der örtlichen Einzelhandelsstrukturen im April 2024



Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Super-/ Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet.



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern



Nutzung sekundärstatistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen, Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene, GfK 2023).

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	23
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung	38
9	Fazit	44

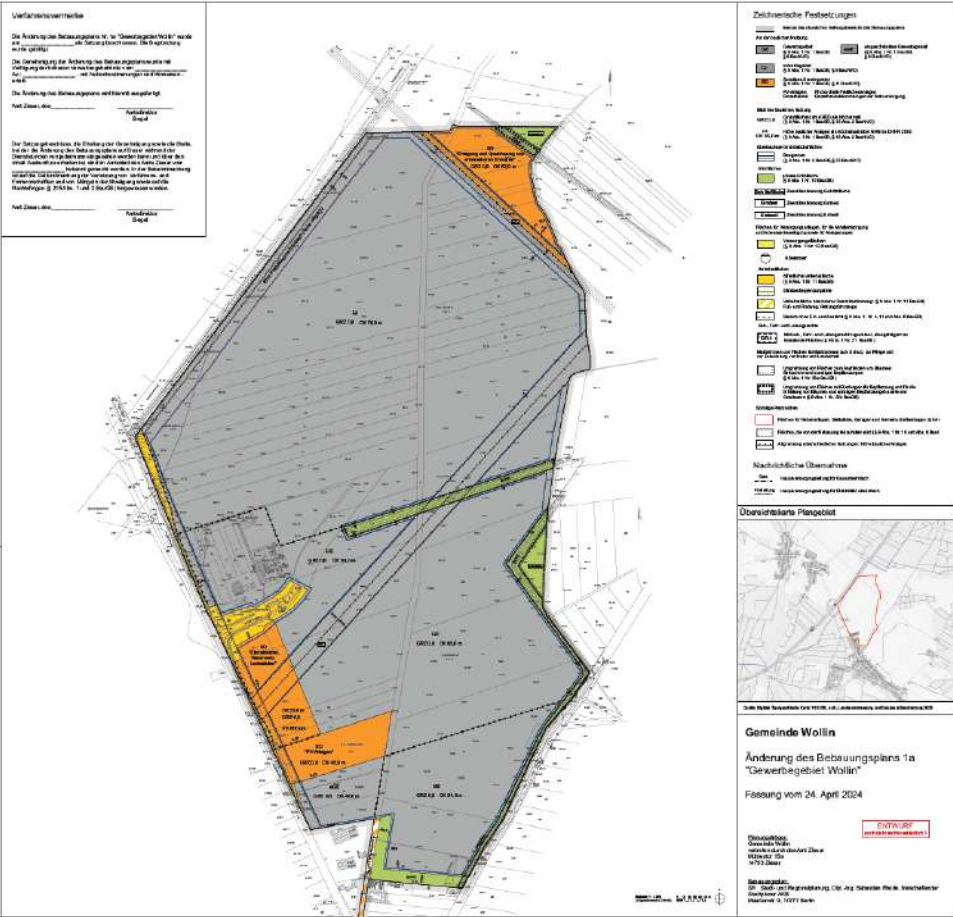
Marktentwicklung des Lebensmitteleinzelhandels

Projektplanung

- Der Lebensmitteleinzelhandel wird im Wesentlichen durch Supermärkte und Lebensmitteldiscounter geprägt. So stehen in Deutschland ca. 15.970 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 830 m² gegenüber ca. 12.160 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.350 m² Verkaufsfläche gegenüber (vgl. EHI, 2023).
 - Die Supermärkte konnten in den letzten Jahren kontinuierlich und deutlich an Umsatz zulegen (2015 – 2022: + 43 % nominal), während die Anzahl der Betriebe nur geringfügig angestiegen ist (+ 2 %). Die Flächenleistung liegt aktuell deutschlandweit bei einem Durchschnitt von rd. 5.000 € je m² Verkaufsfläche und konnte gegenüber dem Jahr 2015 um rd. 12 % deutlich gesteigert werden.
 - Auch die Lebensmitteldiscounter konnten ihre Umsatzleistung im gleichen Zeitraum erheblich steigern. Ihre Anzahl ist seit 2015 leicht rückläufig (- 1,5 %), die Verkaufsfläche (+ 6 %), der Umsatz (+ 26 %) und die Flächenleistung (+ 8 %) sind jedoch deutlich gestiegen.
 - Beide Betriebstypen haben ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild kontinuierlich weiterentwickelt. Die Sortimente sind breiter und tiefer geworden. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, die Discounter haben ihr Frische- und Markenangebot ausgebaut.
 - Supermärkte verfügen über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren). Darüber hinaus wird ein eng begrenztes Randsortiment (< 10 % der Verkaufsfläche) angeboten. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Heimtiernahrung, Schreib- und Papierwaren, Haushaltswaren, Bücher und Zeitschriften sowie Schnittblumen.
 - Das Sortiment der Supermärkte wurde in den letzten Jahren stetig erweitert und vertieft und umfasst zwischen 12.000 und 25.000 Artikel.
 - Der Schwerpunkt liegt auf Markenprodukten und Eigenmarken. Daneben gibt es ein auf lokale oder regionale Besonderheiten abgestimmtes Angebot, eine breite Auswahl an Frischeprodukten, die überwiegend an der Bedienungstheke angeboten werden, sowie frisch zubereitete und verpackte SB-Angebote.
- » **Die früher deutlichen Unterschiede zwischen den Betriebstypen Supermarkt und Discountmarkt verschwinden zunehmend. Das Angebot beider Betriebstypen wird von den Kunden als vollwertige Nahversorgung wahrgenommen.**

Lebensmittelmarkt zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung

Projektplanung



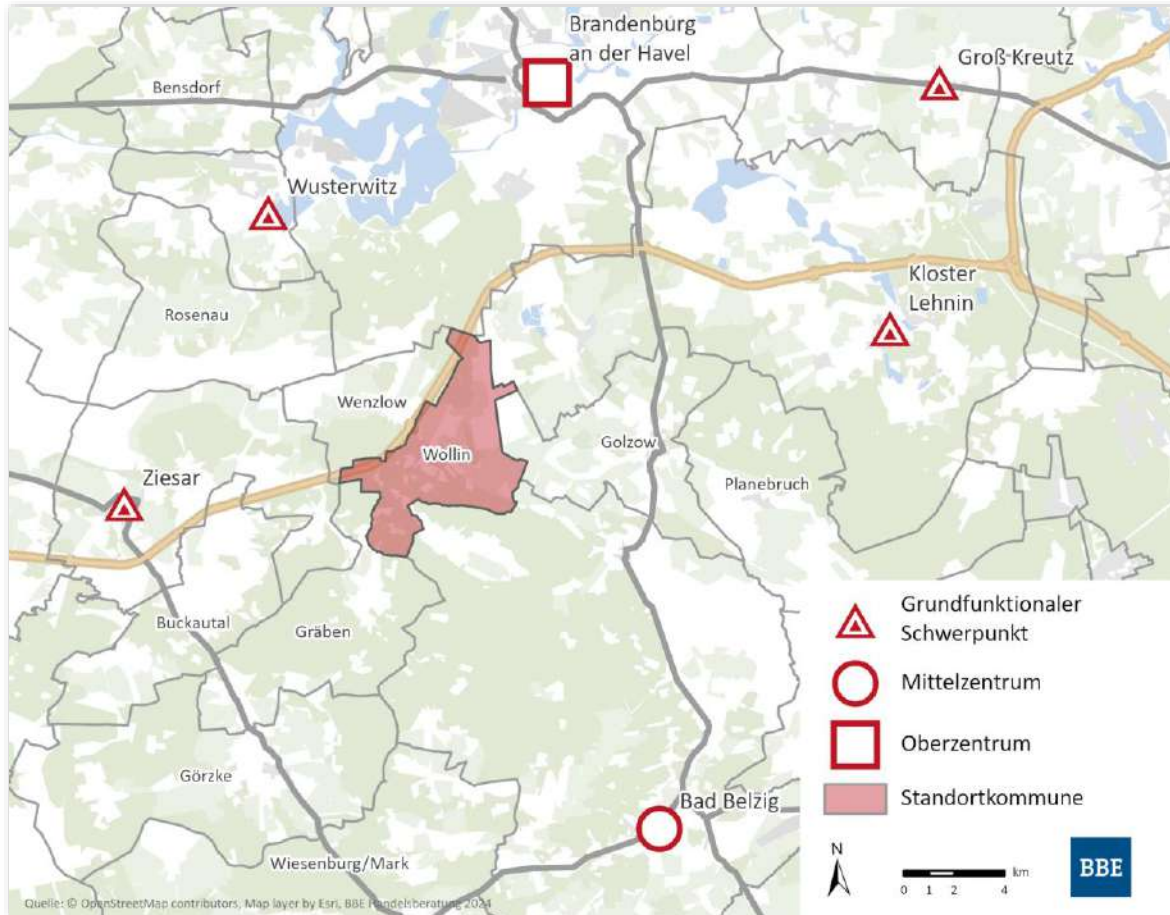
- Der Vorhabenstandort befindet sich nördlich des Siedlungsbereiches in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Autohof. Die gesamte umliegende Fläche soll als Gewerbegebiet Wollin entwickelt werden (vgl. Entwurf Änderung des Bebauungsplanes 1a).
- Die Größenordnung des Marktes beläuft sich auf max. 1.000 m² Verkaufsfläche zzgl. Backshop, offen sind Betriebsformat und Betreiber, so dass eine sog. Angebotsplanung erfolgen soll.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht dementsprechend ein Sondergebiet u. a. für Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung vor.
- Mit einer Fläche von mehr als 800 m² überschreitet die geplante Verkaufsfläche die Schwelle zur Großflächigkeit, so dass dann prinzipiell die landesplanerischen Vorgaben für großflächige Einzelhandelsbetriebe eingehalten werden müssten (u. a. Konzentrationsgebot).
- Da aber davon ausgegangen werden kann, dass der geplante Lebensmittelmarkt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung leisten wird, ist zu prüfen, ob eine mögliche Genehmigungsfähigkeit ggf. über eine atypische Fallgestaltung/wohnnortnahe Versorgung abgeleitet werden könnte.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist u. a. der Nachweis zu erbringen, dass das Planvorhaben keine negativen städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	23
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung	38
9	Fazit	44

Wollin ist kein zentraler Ort

Zentralörtliche Funktion



- Die Gemeinde Wollin als Bestandteil des Amtes Ziesar liegt weniger als 20 km südlich der Stadt Brandenburg an der Havel und gehört zum Landkreis Potsdam-Mittelmarkt (Kreisstadt Bad Belzig) in Brandenburg.
- Im sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming (Stand 2020) werden auf kleinräumiger Ebene die grundfunktionalen Schwerpunkte festgelegt.
- Während die Stadt Ziesar als grundfunktionaler Schwerpunkt eingeordnet wird, wird der Gemeinde Wollin keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben. Die nächstgelegenen grundfunktionalen Schwerpunkte sind Wusterwitz, Wiesenburg, Gemeinde Kloster Lehnin und Brück.
- Das Mittelzentrum Bad Belzig befindet sich in Fahrdistanz von rd. 30 Min., das Oberzentrum Brandenburg an der Havel von rd. 23 Min.
- Wollin ist mit der eigenen Anschlussstelle an die A 2 (AS 77 Wollin) zwar sehr verkehrszentral gelegen, jedoch müssen dennoch zu den nächstgelegenen Grundversorgungsangeboten nicht unerhebliche Distanzen zurückgelegt werden (Minium rd. 16 Autofahrminuten nach Ziesar).

Wohnstandort mit Pendlerverflechtungen ins Umland

Strukturdaten des Makrostandortes

Strukturdaten	Wollin	Potsdam-Mittelmark, Landkreis	Brandenburg	Deutschland
Zentralörtliche Funktion	-	-	-	.
Einwohner ¹⁾				
01.01.2022	846	219.521	2.537.868	83.237.124
01.01.2017	844	212.207	2.494.648	82.526.522
Veränderung ggü. 2017 in %	1 0,2	3,4	1,7	0,9
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,2	2,1	2,0	2,0
Arbeitslosenquote in % (Jahresdurchschnitt 2022) ³⁾	2 4,4	4,1	5,6	5,3
Pendler ⁴⁾				
Einpendler (Juli 2022)	3 85	32.480	175.147	.
Auspendler (Juli 2022)	300	57.147	313.142	.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	127	63.731	882.206	33.800.611
Beschäftigtenzentralität	3 37,0	71,5	85,6	100,0
Einzelhandelskaufkraft 2023 (in €/Kopf) ⁵⁾	6.706	7.639	7.088	7.463
Einzelhandelskaufkraft 2023 (Index) ⁵⁾	89,9	102,4	95,0	100,0

- 1** Die Gemeinde Wollin sowie der Landkreis Potsdam-Mittelmark verzeichnen in den letzten fünf Jahren eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung
- 2** Die Arbeitslosenquote in Wollin sowie auch im Landkreis liegt deutlich niedriger als im Bundesdurchschnitt.
- 3** Der deutliche Auspendlerüberschuss und die niedrige Beschäftigtenzentralität dokumentieren die hohe Bedeutung Wollins als Wohnstandort in der Nähe zu Brandenburg an der Havel. Die Zahl der Einpendler könnte mit der Realisierung des Gewerbegebietes deutlich ansteigen.

¹⁾ Gemäß Statistischen Berichten der jeweiligen Statistischen Landesämter sowie gemäß Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden. Zahlen von Hildesheim aus der Einwohnerstatistik der Gemeinde

²⁾ Die Angaben zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung beziehen sich auf den jeweiligen Kreis/kreisfreie Stadt und wurden den Prognosen der jeweiligen Statistischen Landesämter entnommen; auf dieser Grundlage wurden die dargestellten Veränderungsdaten berechnet. Bezugsjahr: 2021.

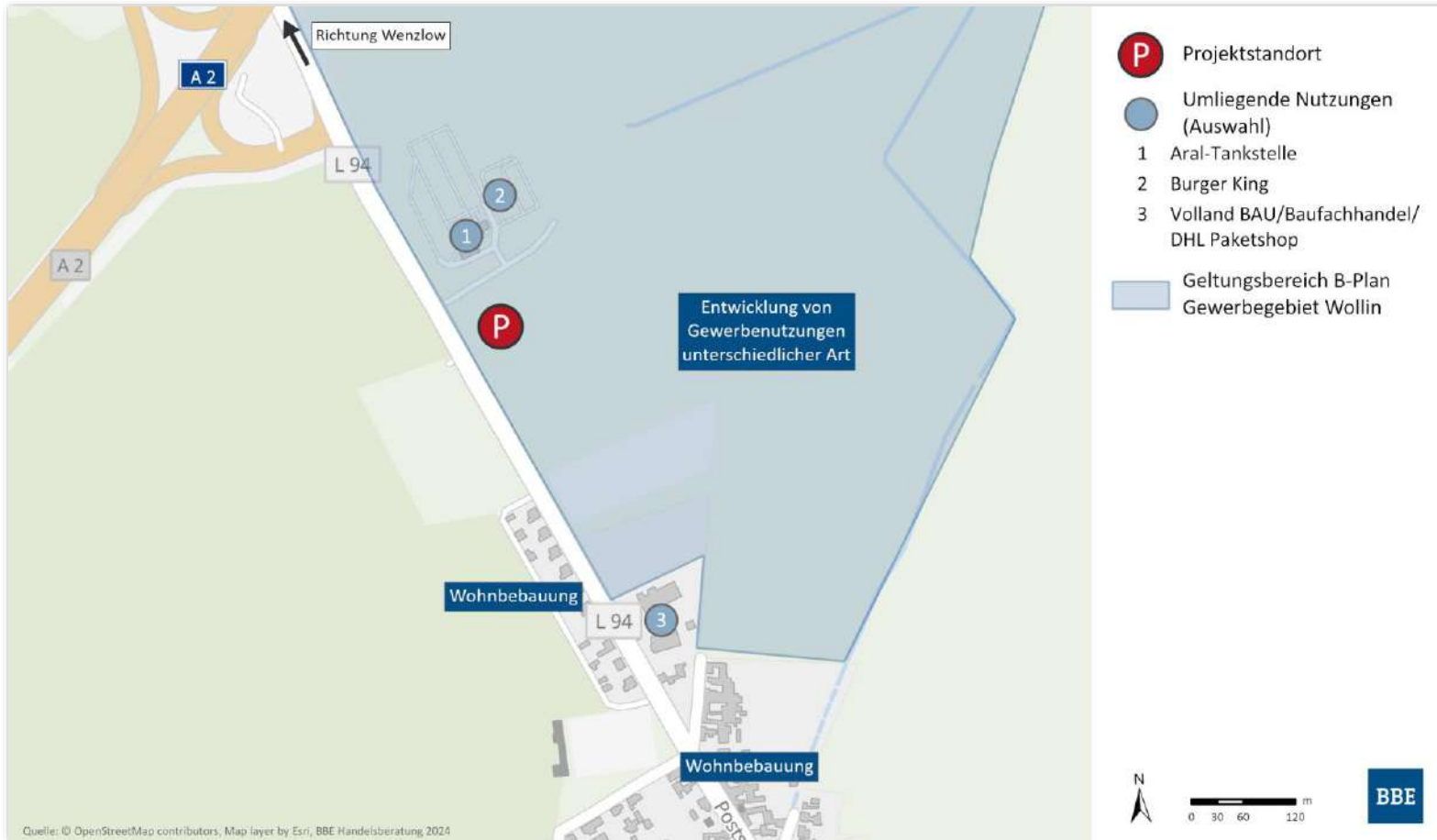
³⁾ Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt). Für kreisangehörige Städte/ Gemeinden werden keine Arbeitslosenquoten veröffentlicht; ersatzweise werden die Arbeitslosenquoten des Kreises herangezogen. Stand: 2022

⁴⁾ Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg; Arbeitsmarkt in Zahlen auf Gemeinde-, Kreis- und Bundesebene; Stand: 01.07.2022.

⁵⁾ BBE|CIMA|IMB-Research Einzelhandelskaufkraft, eigene Berechnung.

Kriterien für ZVB-Lage nicht erfüllt

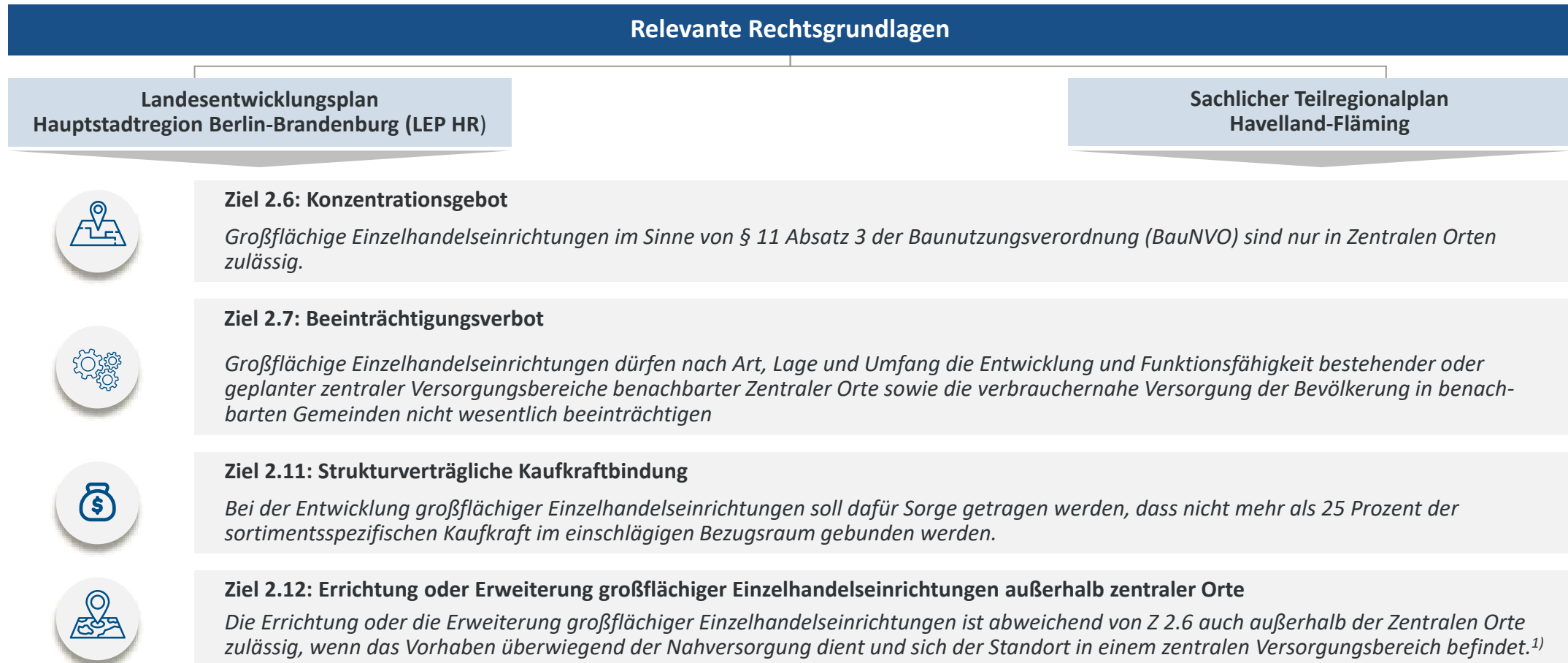
Mikrostandort



- Der aktuell als landwirtschaftliche Freifläche genutzte Projektstandort liegt am Rande des sehr großflächig geplanten Gewerbegebietes Wollin.
 - In der Nachbarschaft befindet sich eine Tankstelle und ein SB-Restaurant, am nördlichen Ortseingang noch ein Baustoffhandel, geplant Feuerwehr
 - Die Wohnbebauung von Wollin schließt aktuell in einer Entfernung von rd. 200 m an den Projektstandort an.
 - Die Pkw-Erreichbarkeit ist durch die direkte Lage an der L 94 (Wenzlower Straße) sowie den unmittelbaren Anschluss an die A2 optimal
- » Standortlage und -charakteristik entsprechen nach heutiger Einschätzung nicht den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich

Relevante Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP HR)

Rechtliche Grundlagen



1) Hierfür werden in Ziel 2.12 Satz 1 und 2 weitere Kriterien definiert

Zu prüfen: atypische Fallgestaltung

Einordnung in den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Konzentrationsgebot

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten
 - LEP HR, Ziel 2.6

Wollin ist kein zentraler Ort

Großflächiger Einzelhandel außerhalb zentraler Orte

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch außerhalb zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben der Nahversorgung dient und sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet.
 - LEP HR, Ziel 2.12

Der Projektstandort kann nach heutiger Einschätzung nicht als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet werden

Atypische Fallgestaltung

- Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik:
 - Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment
 - Standort ist städtebaulich integriert
 - Vorhaben sichert die verbrauchernahe Versorgung
- Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittel-einzelhandels , S. 9

Kann für den Projektstandort eine städtebauliche Atypik geltend gemacht werden?

Beeinträchtungsverbot

- Die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender od. geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
 - LEP HR, Ziel 2.7
- Auch i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen.

Prüfung möglicher Auswirkungen im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	23
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung	38
9	Fazit	44

Lebensmittelsupermärkte und -discounter als wesentliche Wettbewerber

Wettbewerbssituation



REWE



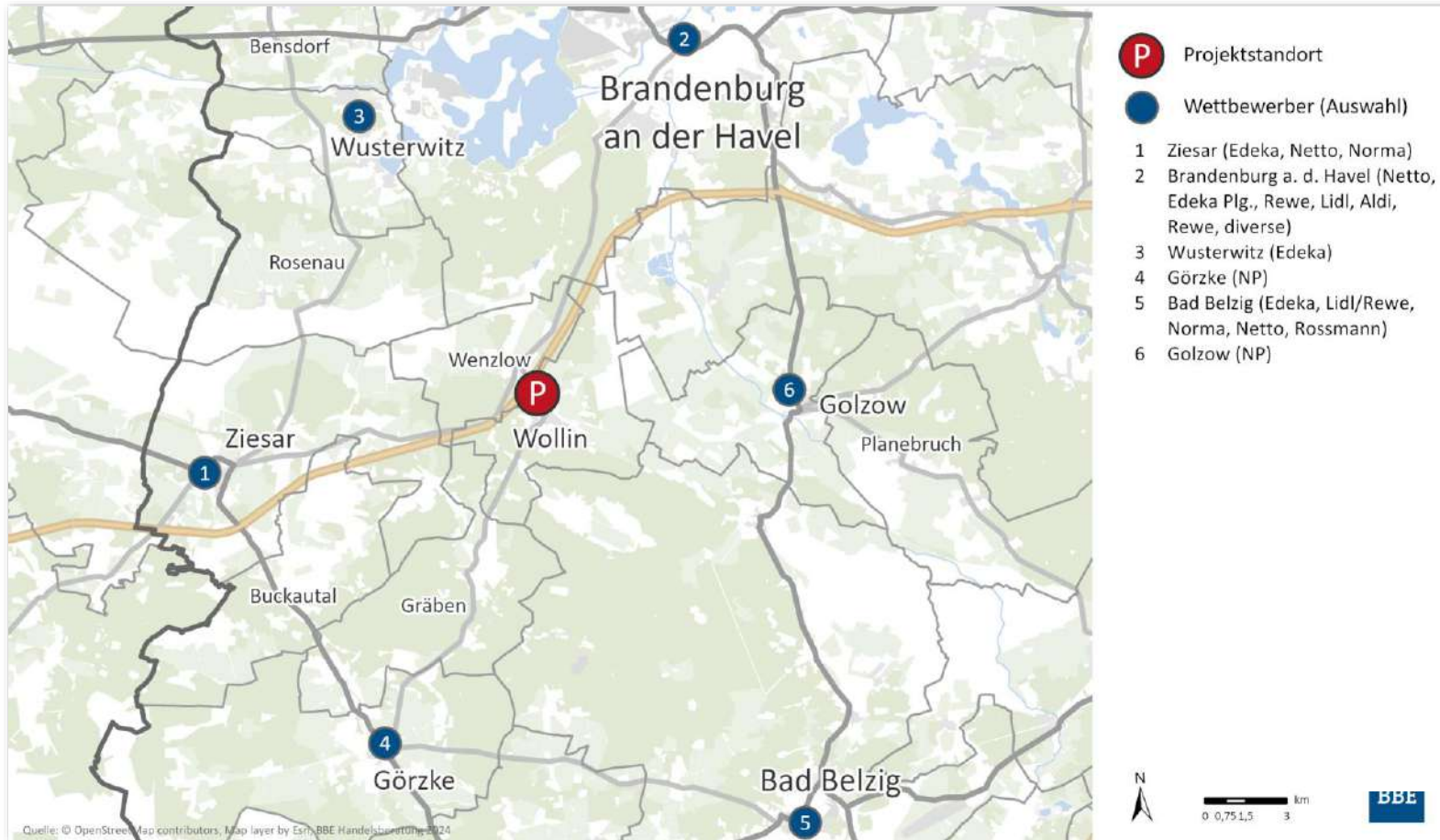
Netto
Marken-Discount



- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln/Drogeriewaren im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmittelsupermärkte und -discounter. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel sowie Drogeriemärkte stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Drogeriemärkte in den zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.

Große Distanz zu Wettbewerbern

Wettbewerbssituation im Überblick



- Der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente ist stark begrenzt.
- Im vorliegenden Raum sind die Distanzen zu den nächstgelegenen Versorgungsstandorten allerdings sehr groß.
- In Wollin selbst sowie den angrenzenden, Ortschaften (u. a. Wenzlow, Rosenau, Gräben), gibt es keine größeren eigenen Nahversorgungsangebote¹. Die Bevölkerung aus diesen Bereichen ist aktuell also darauf angewiesen das Angebot der weiter entfernt liegenden Versorgungszentren aufzusuchen.
- Vor diesem Hintergrund erstreckt sich die Wettbewerbsbetrachtung auf alle angrenzenden Einkaufsstandorte mit Verflechtungen in das perspektivische Einzugsgebiet (u. a. Ziesar, Brandenburg an der Havel, Görzke, Bad Belzig, Golzow).

¹ in Wollin selbst existiert ein Bäcker, welcher alleine allerdings keine umfassende Lebensmittelgrundversorgung gewährleisten kann.

Gute Grundversorgung durch Supermarkt und zwei Discountmärkte gewährleistet

Wettbewerbssituation: Ziesar (rd. 15 km Entfernung zum Projektstandort)



Paplitzer Chaussee

u. a. Netto, Verlagerungsstandort Edeka

- Discountmarkt Netto am Siedlungsrand in betriebertypischer Betriebsanlage
- Planstandort für die Verlagerung und Erweiterung des örtlichen Edeka-Supermarktes im Bereich „Alter Sportplatz“ unmittelbar am Kreisverkehr
- Zukünftig dann deutlich verbesserte, auch überörtliche Ausstrahlungskraft durch Verbundstandort



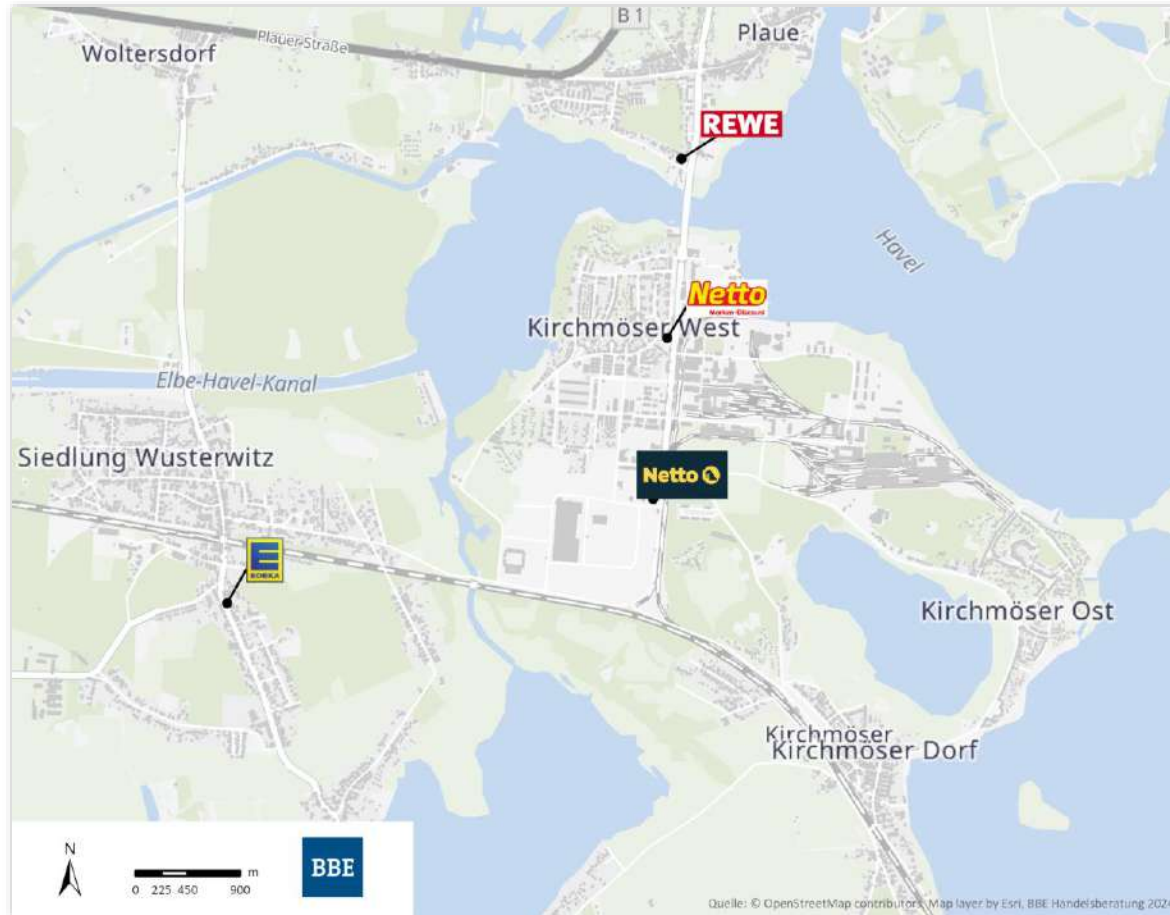
Schopsdorfer Chaussee

u. a. Norma, Bestandsstandort Edeka

- Gut frequentierter Standort eines Discountmarktes Norma und (noch) Supermarktes Edeka
- Edeka soll seinen Standort weiter südlich an den Kreisverkehr (Schopsdorfer Ch./Paplitzer Ch.) verlagern, eine Folgenutzung für den Altstandort ist nicht recherchierbar

Grundversorgung mit Zuflüssen aus dem perspektivischen Einzugsgebiet

Wettbewerbssituation: Wusterwitz/Stadtteile Plaue/Kirchmöser (Brandenburg an der Havel)
(rd. 15 km Entfernung zum Projektstandort)



Wusterwitz

u. a. Edeka

- Edeka-Supermarkt als Nahversorger für die Gemeinde und die dortigen Touristen
- Zuflüsse auch aus der Gemeinde Rosenau gegeben



Plaue, Kirchmöser (Brandenburg a. d. H.)

u. a. Rewe, Netto, Netto Dansk

- Attraktiver Supermarkt Rewe im Stadtteil Plaue
- Zwei kleinere Netto-Märkte in Kirchmöser
- Anbieter haben zwar stadtteilbezogene Dimensionierungen und Ausstrahlungskraft, es ist jedoch auch von Zuflüssen u. a. aus dem Stadtteil Malenzien und der Gemeinde Wenzlow auszugehen

Umfassende Angebote in ZVB, Agglomerations- und Solitärlagen

Wettbewerbssituation in Brandenburg an der Havel



Hauptzentrum Innenstadt

Rewe, dm, Rossmann

- Rewe-Markt innerhalb des innerstädtischen Einkaufszentrums Sankt-Annengalerie
- Ergänzende Drogeriemärkte dm und Rossmann
- Anbieter haben aufgrund der Frequenzeffekte durch die Innenstadtlage überörtliche Ausstrahlungskraft



NVZ Neuendorfer Straße

Rewe Center, Rewe, dm

- Zwei leistungsfähige Rewe-Märkte ergänzt um den Drogeriemarkt dm
- Nahversorgungszentrum mit hoher Ausstrahlungskraft aufgrund verkehrszentraler Lage an der B 1 und Großformat



Potsdamer Straße

Lidl, Netto

- Zwei Discountmärkte Lidl und Netto in Agglomerationslage auf gegenüberliegenden Straßenseiten
- v. a. Pkw-orientierter Standort am südöstlichen Stadtrand an Zufahrtsachse zur Innenstadt aus/in Richtung Autobahn

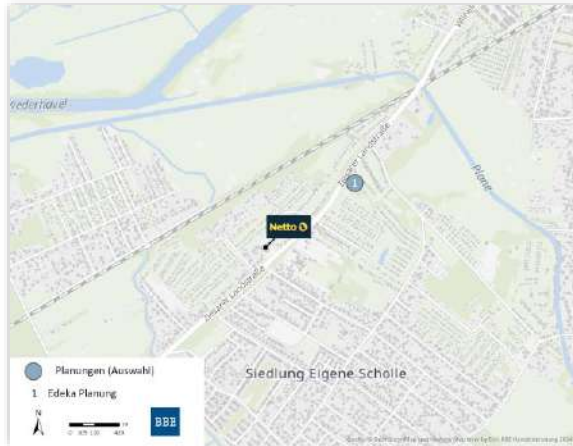
Geschwister-Scholl-Straße

Aldi

- Standort des Discountmarktes Aldi an hochfrequenzierter Bundesstraße B1 in Bahnhofsnähe aber mit sehr beengter Stellplatzanlage
- Aktuell im Bau (Neubau/Modernisierung)

Wichtige Einkaufsstandorte mit Einkaufsverflechtungen in das perspektivische Einzugsgebiet

Wettbewerbssituation in Brandenburg an der Havel



Ziesarer Landstraße

Netto Dansk, Planung Edeka

- Discountmarkt Netto Dansk im Stadtteil Eigene Scholle
- Neuer Edeka-Markt geplant, Fertigstellung für 2025 geplant
- Räumliche „Nähe“ mit rd. 11 Min. Fahrdistanz vom/zum Projektstandort
- v. a. auch durch Lage an einer der direkten Zufahrtsachsen nach Brandenburg Zuflüsse aus Nachbargemeinden zu erwarten



Brandenburger EKZ Wust Kaufland

- SB-Warenhaus Kaufland als eines von wenigen Großformaten in der Region
- Regional bedeutendes Einkaufszentrum mit diversen Angeboten u. a. auch in den Bereichen Mode, Baumarkt, Einrichtung, Unterhaltungselektronik

Umfangreiche Nahversorgung auch in südliche Richtung

Wettbewerbssituation in Bad Belzig, Görzke, Golzow



Bad Belzig, NZ Brücker Landstraße u. a. Lidl, Rewe Plg.

- Fachmarktorientierte Einzelhandelslage in Funktionsteilung zur Innenstadt
- Zukünftig sehr attraktive Verbundlage von Lidl und Rewe (in Bau)
- Überörtlicher Ausstrahlungskraft für umliegende Ortschaften gegeben



Görzke u. a. NP

- Grundversorgung durch einen kleinen NP-Markt im nördlichen Siedlungsbereich
- Gewisse Zuflüsse auch aus den angrenzenden Siedlungsbereichen ohne eigenen Versorgungsangebote (z. B. Gräben, Dahlen).



Sonstige Standorte, Bad Belzig u. a. Edeka, Weitgrunder Straße

- Attraktiver und leistungsfähiger Edeka-Markt in Innenstadtnähe
- Weitere solitäre Lebensmittelstandorte (Nahversorgungslagen) von Edeka, Netto, Netto Dansk räumlich verteilt auf das Stadtgebiet, aber mit überwiegend nahbereichsbezogener Ausstrahlungskraft



Golzow u. a. NP (bald Edeka Zimmermann)

- Kleiner NP-Markt, der kurzfristig in Edeka Zimmermann umgewandelt werden soll.
- Attraktiver, inhabergeführter Markt mit örtlichem Versorgungsbezug, aber auch für angrenzende Siedlungsbereiche (z. B. Groß Briesen, Ragösen).

Einwohner sind auf Pkw-gestützten Einkauf mit großen Distanzen angewiesen

Verkaufsfläche und Umsätze in den untersuchungsrelevanten Standortbereichen

Standortkategorie	Verkaufsfläche (Nahversorgung ¹) in m ²	Umsatz (Nahversorgung ¹) in Mio. €
Wollin	(*)	(*)
Ziesar (v. a. Edeka, Norma, Netto)	3.470	12,5
Wusterwitz (v. a. Edeka)	870	5,6
Brandenburg an der Havel²	21.640	96,3
Brandenburg - HZ Innenstadt (v. a. Rewe)	3.980	17,3
Brandenburg - NVZ Neuendorfer Str. (v. a. Rewe Center, Rewe, dm)	5.120	21,5
Brandenburg - etablierte Standorte NVS (v. a. Netto Dansk/Edeka, Ziesarer Landstr.; Rewe, Königsmarkstr.)	4.410	19,7
Brandenburg - Solitärstandorte NVS (v. a. Netto Dansk, Am Gleisdreieck; Aldi, Geschwister-Scholl-Str.)	1.520	8,0
Brandenburg - Agglomerationslagen (v. a. Kaufland, Brandenburger EKZ Wust; Lidl/Netto Potsdamer Str.)	6.610	29,8
Görzke (v. a. NP)	760	2,5
Bad Belzig	9.260	38,2
Bad Belzig - HZ Innenstadt (v. a. Rossmann)	650	3,5
Bad Belzig - NZ Brücker Landstr. (v. a. Lidl, Rewe)	3.850	16,1
Bad Belzig - Nahversorgungslagen (v. a. 2x Edeka, Netto, Netto Dansk, Norma)	4.610	18,1
Bad Belzig - sonstige Standortlagen	(*)	(*)
Golzow (v. a. NP)	950	3,5
Gesamt	37.000	158,7

Quelle: BBE Handelsberatung 2024; (*) aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht ausweisbar

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren)

² nur untersuchungsrelevante Standortlagen in Brandenburg an der Havel

- Im näheren Umfeld des Projektstandortes in Wollin existieren keine Versorgungsangebote.
- Erste Einkaufsmöglichkeiten sind in einer Fahrdistanz von etwa 15 Minuten erreichbar, z. T. müssen sogar längere Weg in Kauf genommen werden.
- Wichtigste Bedeutung für die Einwohner im perspektivischen Einzugsgebiet haben die Angebote in Ziesar und Brandenburg an der Havel. Auch die Kreisstadt Bad Belzig oder die kleineren Grundversorgungsstandorte in Wusterwitz, Görzke oder Golzow dienen den Einwohnern - dort, wo es keine eigenen Angebote gibt - als Einkaufsmöglichkeiten.
- Gekoppelt wird der Einkauf im Untersuchungsraum aufgrund der langen Anfahrtswege vermehrt mit anderen Tätigkeiten, wie Arbeitsweg, Arztbesuche, Behördengänge usw.
- Die Bevölkerung ist aufgrund der Distanzen überwiegend auf einen Pkw-gestützten Einkauf angewiesen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	23
6	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung	38
9	Fazit	44

Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den Teilraum dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

1

die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,

2

der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,

3

die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,

4

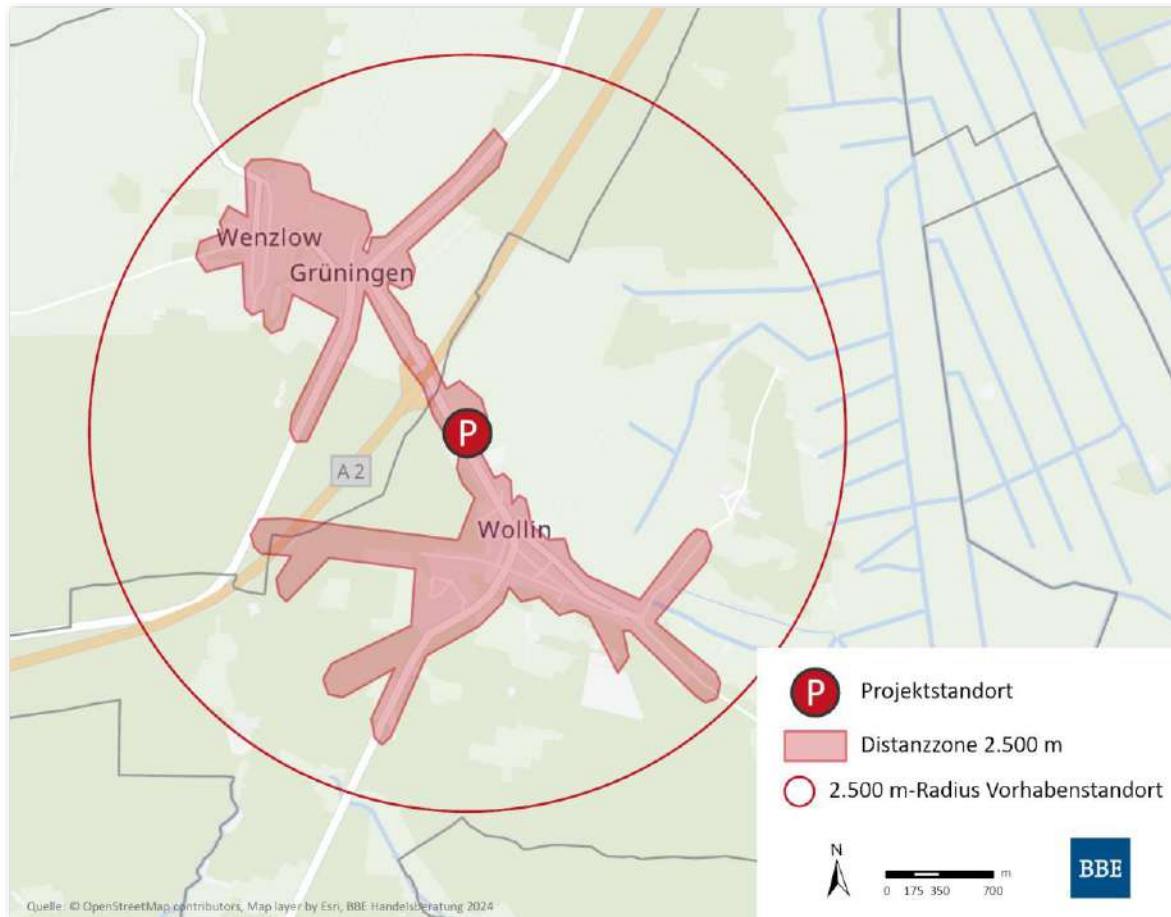
die Attraktivität der Projektvorhaben, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,

5

die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. aus Agglomerationseffekten resultiert.

Wollin, Grüningen und Wenzlow als Nahbereich

Nahbereichspotenzial



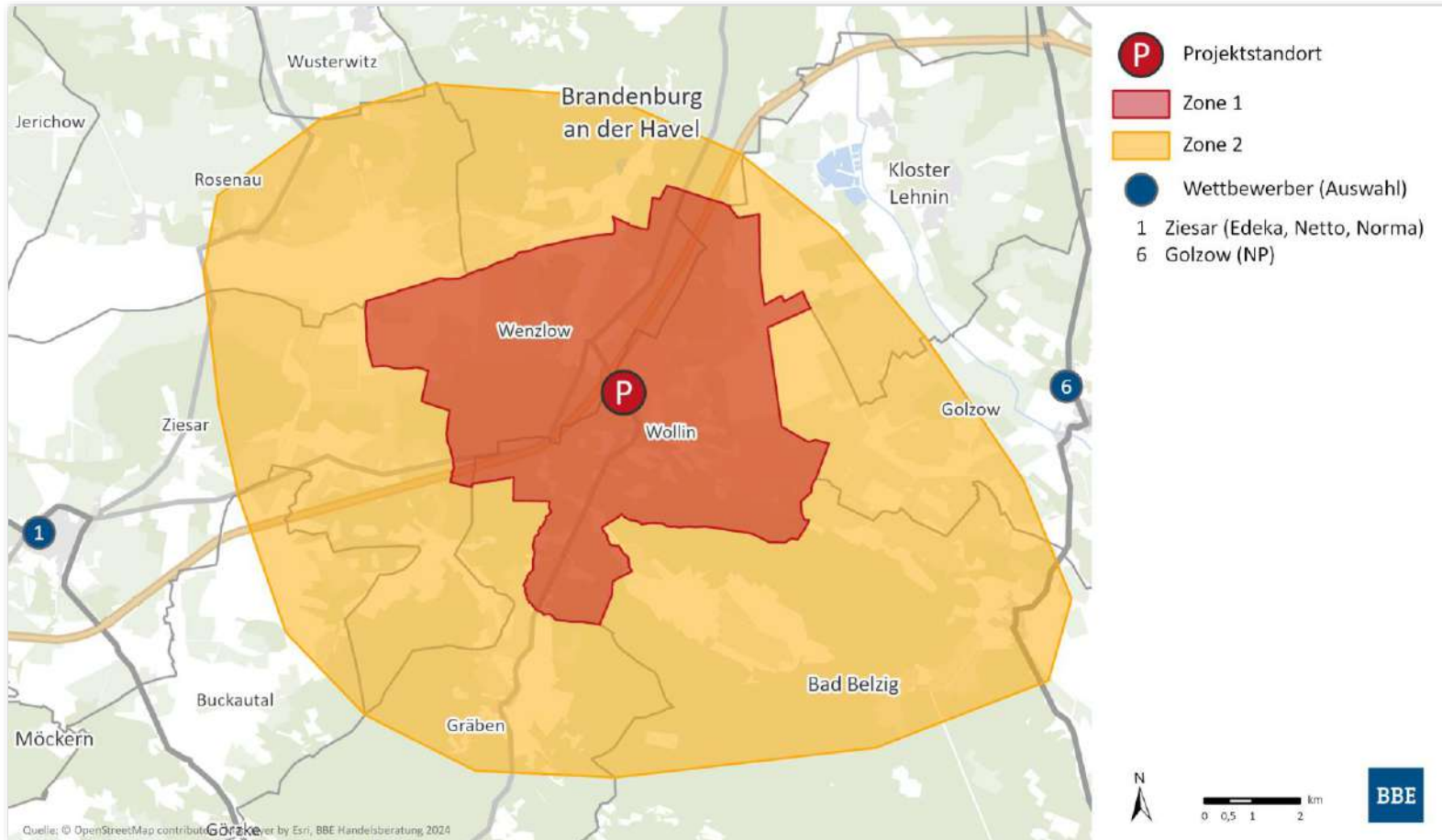
- Die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte grundsätzlich fußläufig möglich sein. Es wird davon ausgegangen, dass dies i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten bzw. einer fußläufigen Entfernung von rd. 700-1.000 m möglich ist.
- Angesichts der geringen Siedlungsdichte (Wollin aktuell rd. 30 EW/km² und Wenzlow rd. 26 EW/km²) und der hierdurch sehr weiten räumlichen Distanzen können als Nahbereich des Standortes aus fachgutachterlicher Sicht folgende Siedlungsbereiche eingeordnet werden:
 - Wollin
 - Grüningen
 - Wenzlow
- Bei Einwohnerdichten dieser Größenordnung können Bereiche bis zu einer Distanz von rd. 2.500 m als Nahbereich definiert werden.¹

➤ **Im 2.500 m-Radius (erweiterter Nahbereich) existiert ein Marktpotenzial von rd. 1.270 Einwohnern**

¹ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, 2017 i. V. m. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98: Der Nahbereich ist nach der Einwohnerdichte unterschiedlich weit zu ziehen. Einwohnerdichte 1.250 EW/km² oder weniger = Radius von 2.500 Metern um den Supermarkt.

Einzugsgebiet ohne Wettbewerber

Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) umfasst die Gemeinden Wöllin und Wenzlow, wo angesichts der räumlichen Nähe die höchste Marktdurchdringung erreicht wird.
- Keiner der angrenzenden Siedlungsbereiche in einer Fahrzeitzeit von rd. 10 Min. (z. T. sogar 15 Min.) verfügt über eigene Versorgungseinrichtungen, weshalb hohe Kaufkraftzuflüsse auch aus diesen Siedlungsbereichen (u. a. Teilbereiche von Ziesar, Rosenau, Gräben, Buckautal, Bad Belzig, Golzow) zu erwarten sind (Zone 2).
- Das an den Standorten Ziesar, Brandenburg an der Havel, Wusterwitz, Görzke, Golzow und Bad Belzig vorhandene Angebot an Nahversorgungseinrichtungen schränkt die Ausdehnung des Marktgebietes ein.
- Über das definierte Einzugsgebiet hinaus sind v. a. aufgrund der guten Verkehrsanbindung und des geplanten Gewerbeumfeldes (Pendler) diffuse Zuflüsse von außerhalb zu erwarten.

Knappes Potenzial im Einzugsgebiet

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.115 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 2.748 € auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen, gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer.



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in der Gemeinde Wollin verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Gemeinde Wollin bei 91,0 und somit unter dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).



- Das Kaufkraftpotenzial in dem rd. 3.540 Einwohner umfassenden Einzugsgebiet beläuft sich in der Summe aktuell auf lediglich rd. 9,9 Mio. €.

Bereich	Einwohner absolut	Nahversorgungsrelevante Kaufkraft in Mio. €
Zone 1	1.384	3,9
Zone 2	2.152	6,0
Gesamt	3.536	9,9

Quelle: BBE Handelsberatung 2024, Einwohnerzahlen nach Straßenabschnitten GfK (2023), IFH-pro-Kopf-Ausgaben/MBR-Kaufkraftkennziffern (2023)

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	23
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung	38
9	Fazit	44

Geplanter Supermarkt kann rd. 4,2 Mio. € p. a. generieren

Die Umsatzleistung des Planvorhabens (I)

- Die Einschätzung der durch das Einzelhandelsvorhaben zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.
- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum werden die von dem geplanten Einzelhandelsbetrieb realisierbaren Marktanteile im Einzugsgebiet prognostiziert und auf dieser Basis die zu erwartenden Umsätze abgeleitet.
- Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Betriebsform und Marktbedeutung, Verkaufsflächengröße und Sortimentsaufteilung ab. Hinzukommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - Die durchschnittliche Verkaufsfläche von Discountern liegt bundesweit aktuell bei rd. 830 m², von kleineren Supermärkten bei rd. 1.120 m².¹ In Wollin wird eine Verkaufsfläche von max. rd. 1.000 m² projektiert – eine Größenordnung, die sich im Hinblick auf ihre Dimensionierung im unteren Bereich moderner Lebensmittelmärkte bewegt.
 - Das Einzugsgebiet umfasst insgesamt rd. 3.540 Einwohner, die alle über keine eigenen größeren Versorgungsangebote am Ort verfügen. Der geplante Standort kann für viele der im Einzugsgebiet lebenden Einwohner zukünftig die erste Wahl beim Lebensmitteleinkauf darstellen.
 - Durchschnittliche Filialumsätze und Flächenleistungen zweier für die Planung grundsätzlich denkbarer Betreiber zum Vergleich:²
Penny: Umsatz 4,5 Mio. € p. a., Flächenleistung rd. 6.060 €/m² VKF
Netto: Umsatz 4,1 Mio. € p. a., Flächenleistung rd. 4.990 €/m² VKF
Norma: Umsatz 3,4 Mio. € p. a., Flächenleistung rd. 4.290 €/m² VKF
 - Für den geplanten Lebensmittelmarkt prognostiziert die BBE daher einen Planumsatz von insgesamt rd. 4,2 Mio. € p. a. bzw. rd. 3,8 Mio. € p. a. im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Die Flächenleistung liegt angesichts der Marktgröße von rd. 1.000 m² mit rd. 4.200 €/m² VKF unter den Durchschnittswerten, kann angesichts des Gesamtumsatzes und der begrenzt zur Verfügung stehenden Potenzialbasis aber als realistischer Worst-Case-Ansatz betrachtet werden.

¹ vgl. EHI handelsdaten aktuell, 2023

² Vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2023/ 2024

Nahversorgungsrelevanter Planumsatz von rd. 4,0 Mio. € p. a.

Die Umsatzleistung des Planvorhabens (II)

- Hinzu kommt noch ein Backshop (nur Einzelhandelsfläche, nicht Café-/Gastronomiefläche). Denkbar wäre hier sicherlich eine Verlagerung des bereits in Wollin ansässigen Bäckereibetriebes, möglich ist jedoch auch der Markteintritt eines neuen Anbieters, so dass zunächst im Sinne des Worst-Case-Ansatzes eine Neuansiedlung berücksichtigt werden soll. Der Umsatz des Bäckers wird nach BBE-Einschätzung in einer Größenordnung von etwa 0,2 Mio. € p. a. (nahversorgungsrelevant) liegen.
- In der Gesamtbetrachtung addieren sich die prognostizierten Umsätze (Lebensmittelmarkt und Backshop) auf rd. 4,4 Mio. € p. a., wovon mit rd. 4,0 Mio. € der überwiegende Teil auf die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente entfällt.
- Die übrigen 0,4 Mio. € für sonstige Sortimente nehmen damit einen sehr deutlich untergeordneten Anteil des Planvorhabens ein und verteilen sich zudem noch auf Kleinstflächen unterschiedlicher Randsortimente (je nach Betreiber unterschiedlich ausgeprägt). Aufgrund der Vielzahl an Wettbewerbern, die diesen Angeboten gegenüberstehen sowie der vergleichsweise geringen, sortimentsbezogenen Einzelhandelsumsätze, kann davon ausgegangen werden, dass standortbezogen keine Umsatzverlagerungseffekte ausgelöst werden, die städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen würden. Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimente einer genaueren Betrachtung unterzogen.

Der Großteil des Umsatzes wird aus der Zone 1 stammen

Ersteinschätzung: Marktanteile des Planvorhabens

Bereich	Kaufkraft- potenzial	Umsatz- erwartung	Kaufkraft- bindung	Umsatz- anteil
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in %
Zone 1	3,9	2,0	50%	53%
Zone 2	6,0	1,4	35%	37%
Einzugsgebiet	9,9	3,4	34%	90%
Diffuse Umsatzzuflüsse	./.	0,4	./.	10%
Nahversorgungsrelevante Sortimente	./.	3,8	./.	100%
Sonstige Sortimente	./.	0,4	./.	./.
Gesamt - Lebensmittelmarkt	./.	4,2	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- Ein potenzieller Lebensmittelmarkt müsste mit den Kunden aus dem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 3,7 Mio. € erzielen können, was einer durchschnittlicher Bindungsquote von rd. 34 % entspricht. Bezogen auf den prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatz entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von insgesamt rd. 90 %.
- In der als Nahbereich definierten Zone 1 wird der geplante Markt eine Kaufkraftbindung von rd. 50 % bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreichen müssen. Hierdurch könnte ein Umsatz von rd. 2,0 Mio. € generiert werden. Diese hohe Marktbindungsquote ist ambitioniert, angesichts des fehlenden Wettbewerbs in räumlicher Nähe aber grundsätzlich vorstellbar.
- In der Zone 2 ist aufgrund der zunehmenden räumlichen Entfernung eine Kaufkraftbindung von rd. 35 % zu erzielen. Auch dies erscheint aufgrund des hier ebenfalls fehlenden Wettbewerbs grundsätzlich realisierbar.
- Die (diffusen) Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes werden am Standort aufgrund der verkehrszentralen Lage auf rd. 0,4 Mio. € prognostiziert.

» **Ein überwiegender Umsatzanteil (rd. 53 %) stammt somit aus dem erweiterten Nahbereich – der geplante Markt dient somit unstrittig der verbrauchernahen Versorgung**

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	23
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung	38
9	Fazit	44

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung in Anlehnung an die Arbeit von Huff simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des neu aufgestellten Edeka-Marktes.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Marktpositionierungen, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde::

1

Die durch die Ansiedlungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

2

Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert daraus, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.

3

Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

Umsatzverluste verteilen sich auf zahlreiche Standorte mit Einkaufsverflechtungen

Umsatzumverteilungseffekte

Standortkategorie und Hauptwettbewerber	Verkaufsfläche ¹	Umsatzumverteilung Planvorhaben gesamt		
		Umsatz ¹ in Mio. €	in Mio. €	in %
Wollin	(*)	(*)	(*)	(*)
Ziesar (v. a. Edeka, Norma, Netto)	3.470	12,5	0,8	6
Wusterwitz (v. a. Edeka)	870	5,6	0,2	4
Brandenburg - HZ Innenstadt (v. a. Rewe)	3.980	17,3	0,1	1
Brandenburg - NVZ Neuendorfer Str. (v. a. Rewe Center, Rewe, dm)	5.120	21,5	0,3	1
Brandenburg - etablierte Standorte NVS (v. a. Netto Dansk/Edeka, Ziesarer Landstr.; Rewe, Königsmarkstr.)	4.410	19,7	0,7	4
Brandenburg - Solitärstandorte NVS (v. a. Netto Dansk, Am Gleisdreieck; Aldi, Geschwister-Scholl-Str.)	1.520	8,0	0,4	5
Brandenburg - Agglomerationslagen (v. a. Kaufland, Brandenburger EKZ Wust; Lidl/Netto, Potsdamer Str.)	6.610	29,8	0,8	3
Görzke (v. a. NP)	760	2,5	0,1	4
Bad Belzig - HZ Innenstadt (v. a. Rossmann)	650	3,5	(*)	(*)
Bad Belzig - NZ Brücker Landstr. (v. a. Lidl, Rewe)	3.850	16,1	0,3	2
Bad Belzig - Nahversorgungslagen (v. a. 2x Edeka, Netto, Netto Dansk, Norma)	4.610	18,1	(*)	(*)
Bad Belzig - sonstige Standortlagen	(*)	(*)	(*)	(*)
Golzow (v. a. NP)	950	3,5	0,1	3
Untersuchungsgebiet gesamt	37.000	158,7	3,8	2
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	./.	0,2	./.
Umsatzumverteilung insgesamt	./.	./.	4,0	./.

Grundlage:

- Neuansiedlung Lebensmittelmarkt mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche und einem prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 3,8 Mio. €
- Neuansiedlung einer Bäckereifiliale mit einem Zielumsatz von rd. 0,2 Mio. € ebenfalls bezogen auf nahversorgungsrelevante Sortimente

Quelle: BBE Handelsberatung 2024; Rundungsdifferenzen möglich; (*) aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht ausweisbar bzw. marginale Umlenkungseffekte

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren)

nur untersuchungsrelevante Standortlagen in Brandenburg an der Havel

Umsatzverluste v. a. in Ziesar und Brandenburg an der Havel

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (I)

Im Hinblick auf die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergeben sich aus den o. g. Annahmen folgende Konsequenzen:

- Prozentual die höchsten Umlenkungseffekte entfallen mit rd. 6 % des aktuellen Umsatzes bzw. absolut rd. 0,8 Mio. € p. a. auf die Anbieter in der benachbarten Stadt Ziesar. Die Umsatzverluste verteilen sich in einem etwa ähnlichen Maße auf die drei Hauptwettbewerber, den Supermarkt Edeka und die Discountmärkte Norma und Netto und bedeuten eine gewisse Wettbewerbsintensivierung. Die Veränderung, die hier mit der Verlagerung und Erweiterung von Edeka einhergehen wird, wird den Versorgungsstandort Ziesar insgesamt aber weiter festigen, so dass davon auszugehen ist, dass die Umsatzverluste gut kompensiert werden können.
- Die absolut höchsten Umverteilungen ergeben sich in der Summe für Standorte im Stadtgebiet von Brandenburg an der Havel (rd. 2,3 Mio. € p. a.). Die Umlenkungseffekte bestehen hier insbesondere in den räumlich an das Einzugsgebiet angrenzenden Standortlagen wie z. B. den Stadtteilen Kirchmöser (Netto, Netto Dansk), Plaue (Rewe) und Eigene Scholle (Netto Dansk, Plg. Edeka) oder den Pkw-orientierten Standortlagen wie der Potsdamer Straße (Lidl, Netto) oder das Brandenburger EKZ Wust (v. a. Kaufland).
- Diese Standorte in Brandenburg an der Havel können heute angesichts bestehender Pendlerverflechtungen allesamt von erheblichen Zuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren. Angesichts der niedrigen prozentualen Umlenkungseffekte bezogen auf die einzelnen Anbieter ist auszuschließen, dass der Markteintritt eines zusätzlichen Anbieters außerhalb ihres jeweils eigenen Kerneinzugsgebietes sie mehr als wettbewerbsmäßig beeinträchtigen wird.
- Als weitere Einkaufsalternative für die Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet des Planstandortes dienen die solitären Anbieter der Grundversorgung in den Gemeinden Wusterwitz (Edeka), Görzke (NP) und Golzow (NP). Auf diese entfallen Umsatzumlenkungen zwischen 0,1 und 0,2 Mio. € p. a. bzw. rd. 3 - 4 % der aktuellen Bestandsumsätze. Auch für diese Märkte wird sich eine gewisse Wettbewerbsintensivierung ergeben, aufgrund der räumlichen Entfernung zum Projektstandort und lediglich einer Reduzierung der Zuflüsse von außerhalb ihres eigentlichen Nahumfeldes fällt diese aber vergleichsweise niedrig aus.

Diffuse Umlenkungseffekte

Umsatzumverteilungseffekte – Kommentierung (II)

- In der südlich gelegenen Kreisstadt Bad Belzig sind für die Anbieter im Bereich der Brücker Landstraße (Lidl, Plg. Rewe) - als einem auch aus dem Umland frequentiertem Einkaufsstandort - ebenfalls nur unkritische Umlenkungseffekte von rd. 0,3 Mio. € p. a. bzw. 2 % des aktuellen Bestandsumsatzes zu erwarten.
 - Zudem wird eine Umsatzgröße von max. 0,2 Mio. € im Rahmen einer diffusen Umverteilung (Umsatz mit „Streukunden“, wie z. B. Berufspendlern) generiert. Aufgrund der geringen absoluten Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber der Vielzahl an Anbietern und Standorten sind einzelbetriebliche Umsatzeinbußen in betriebsgefährdender Höhe somit grundsätzlich auszuschließen
- » Im Ergebnis stehen Umlenkungseffekte somit v. a. zu Lasten von Standorten, die die Bevölkerung heute für den Lebensmitteleinkauf aufsucht. Dies sind zum einen die nächstgelegenen Grundversorger sowie auch entfernter liegende, im Rahmen täglicher (Arbeits-)Wege oder gezielter Einkaufsfahrten (Großformate) angesteuerte Standorte.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	23
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung	38
9	Fazit	44

Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung

Städtebaulich relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

1

die Versorgung der Bevölkerung erheblich eingeschränkt wird, weil infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen oder an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind oder

2

das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führt oder

3

das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Keine negativen Auswirkungen

Städtebauliche Bewertung (I)

Städtebaulich negativen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO durch die Projektplanung auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Wollin sowie in Nachbarstädten können aus folgenden Gründen ausgeschlossen werden:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Planvorhaben einen Nahversorgungsbetriebe in einer marktüblichen und der im Einzugsgebiet vorhandenen Potenzialbasis grundsätzlich angemessenen Größenordnung darstellen. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Nonfood-Sortimente (v. a. Aktionswaren) angeboten.
- Die Planung (Lebensmittelmarkt & Backshop) führt der Prognose nach zu einem Umsatz von insgesamt max. 4,4 Mio. €, wovon auf den Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit 4,0 Mio. € der größte Umsatzanteil entfällt. Dieser wird vorrangig aus einer veränderten Einkaufsorientierung der Kunden aus den definierten Einzugsgebietszonen stammen.
- Gegenüber den umliegenden Gemeinden (z. B. Ziesar, Wusterwitz, Görkze, Golzow), die einen wichtigen Beitrag zur dezentralen Grundversorgung in der Region leisten, werden mit 3 - 6 % der Bestandsumsätze durchgängig unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst, so dass die Funktionsfähigkeit dieser Standortlagen nicht in Frage gestellt werden muss. Faktische zentrale Versorgungsbereiche sind hier allerdings nicht zu identifizieren, die zugeschriebene Funktion liegt hier eindeutig im Bereich der wohnungsnahen Versorgung.
- In Bezug auf die untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche in Brandenburg an der Havel (HZ, NVZ) und Bad Belzig (HZ, NZ) sind mit 1 bis max. 2 % der Bestandsumsätze Werte von weit unter 10 % des aktuellen Umsatzes und damit durchgängig unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst.*
- Auch die Umlenkungen gegenüber den dortigen wohnortnahen Versorgungsstrukturen bewegen sich mit max. 5 % der Bestandsumsätze überwiegend auf einem niedrigen Niveau und ziehen keine Beeinträchtigung des Nahversorgungsnetzes nach sich.

* Die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Umsatzabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 %.

Planung ist erwünschte Entwicklung zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung

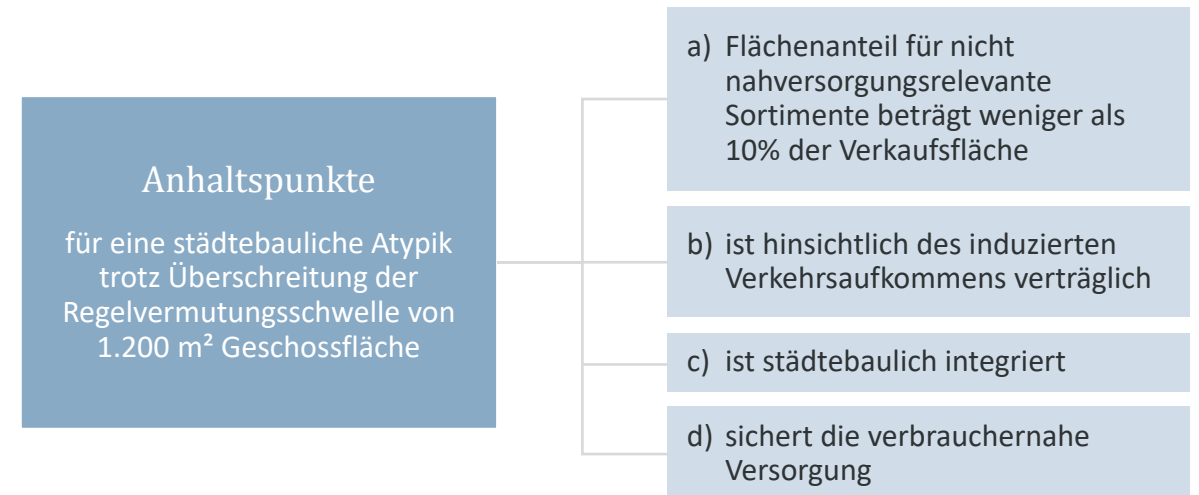
Städtebauliche Bewertung (II)

- Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Region wird durch die Planung mit eindeutigem Nahversorgungsbezug nicht eingeschränkt. Der größte Anteil des geplanten Umsatzes wird im Sinne einer verbesserten wohnortnahen Versorgung aus dem funktional zugeordneten Versorgungsbereich selbst stammen, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten in den räumlich entfernt liegenden zentralen Versorgungsbereichen hiervon unberührt bleiben.
- Vielmehr stellt der projektierte Standort eine aus versorgungsstruktureller Sicht geeignete, die bestehenden Angebote sinnvoll ergänzende Planung dar, die die Nahversorgung v. a. in Wollin und Wenzlow langfristig sicherstellt.
- Es ergibt sich mit der Projektplanung die Gelegenheit in einem bislang großräumig unterversorgten Bereich eine moderne und marktfähige Lebensmittelversorgung zu etablieren. Diese würde zu einer deutlich verbesserten wohnortnahen Versorgungssituation in Wollin und Wenzlow gerade auch für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen beitragen. Erforderliche Fahrten an entfernter gelegene Standorte könnten reduziert und damit bestehende Kaufkraftabflüsse verringert werden.
- Aufgrund der überwiegenden Konzentration des Einzugsgebietes auf die Gemeinden Wollin und Wenzlow sowie die räumlich angrenzenden, peripheren Siedlungslagen der Nachbarkommunen sind wesentliche Marktwirkungen für die bestehenden Angebotsstandorte und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen. Dargelegte Umlenkungseffekte beruhen in einer Umorientierung der Kundenströme und reduzierten Kaufkraftabflüssen der Einwohner aus diesen Bereichen.

Widerlegung der Vermutungsregel bei städtebaulicher Atypik

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Bei dem geplanten Vorhaben würde es sich bei einer Verkaufsfläche von 1.000 m² um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handeln. Gemäß der Vermutungsregel nach §11 Abs. 3 BauNVO sind in diesem Fall nicht nur unwesentliche Auswirkungen zu erwarten. Es besteht jedoch die Frage, ob diese typisierende Betrachtung im vorliegenden Fall widerlegt werden kann.
- Es bestehen gewisse Anhaltspunkte, dass das Planvorhaben insgesamt aufgrund einer besonderen städtebaulichen Situation nicht zu jenen Vorhaben zählt, die §11 Abs. 3 BauNVO zugrunde gelegt sind, vielmehr kann ggf. eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden.
- Eine atypische Situation kann bei einem großflächigen Nahversorgungsmarkt in einer städtebaulich integrierten Lage und seiner Nahversorgungsfunktion begründet sein. Unter Nahversorgung ist dabei die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen bzw. periodischen Bedarfs (d. h. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung) zu sehen. Mit Blick auf die Bedeutung des Lebensmittelhandels für die Sicherung der Nahversorgung sind daher bei Vorliegen der nebenstehenden Faktoren auch von einem großflächigen Lebensmittelmarkt nicht zwingend negative Auswirkungen anzunehmen.
- Nachfolgend werden die wesentlichen Kriterien einer städtebaulichen Atypik von nahversorgungsrelevanten Lebensmittelmärkten explizit auf das Planvorhaben angewendet. Grundlage für diese Bewertung bildet der Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels. Folgende Grafik zeigt die Kriterien der städtebaulichen Atypik von nahversorgungsrelevanten Lebensmittelmärkten.



Planung dient der Verbesserung der Nahversorgung in der Region

Bewertung der Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung

Schwerpunkt Nahversorgung

- Anteil nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt max. 10 %
- Annahme wird getroffen, kann von den relevanten Lebensmittelmärkten der geplanten Größenordnung aber üblicherweise erfüllt werden.

Verkehrsaufkommen

- Der Projektstandort liegt günstig zwischen den beiden Orten Wollin und Wenzlow unmittelbar an der Anschlussstelle zu A2. Die Landesstraße L 94 als Zufahrtsachse zur Autobahn wird bereits heute frequentiert und damit werden nur bedingt zusätzliche Verkehre entstehen
- Eine konkretere Bewertung von Verkehrsströmen obliegt allerdings gesonderten Fachbetrachtungen

Städtebauliche Integration

- Der Standort befindet sich heute in ca. 200 m Entfernung zur bestehenden Bebauung von Wollin.
- Er ist in der räumlichen Mitte zwischen den Orten Wollin, Grüningen und Wenzlow gelegen.
- Geplant ist rund um den Standort eine umfangreiche Gewerbeentwicklung, die zusätzlichen Versorgungsbedarf generieren und auch die Integration vorantreiben wird.

Verbrauchernahe Versorgung

- Ein wesentlicher Umsatzanteil des Marktes wird aus dem erweiterten Nahbereich stammen (vgl. S. 25/31).
- Auch für die Kunden aus dem weiteren Einzugsgebiet (Zone 2) stellt die Planung eine deutliche Verbesserung der Nahversorgung dar.
- Das gesamte Einzugsgebiet des Planvorhabens verfügt aktuell über keinen größeren Nahversorger und könnte somit erheblich von der Projektplanung profitieren.

» Die Projektplanung dient eindeutig der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang die geringe Siedlungsdichte und die strategisch sinnvolle Lage zwischen den Siedlungsbereichen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodische Vorgehensweise	2
2	Projektplanung	5
3	Makro- und Mikrostandort	8
4	Wettbewerbssituation	14
5	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	23
6	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	28
7	Umverteilungseffekte	32
8	Städtebauliche Bewertung und Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung	38

9 Fazit

44

Zusammenfassung

Fazit der Auswirkungsanalyse (I)

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in Wollin geplanten Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Im Norden der Gemeinde Wollin ist in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle der A 2 die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² zzgl. Backshop geplant.
- Für den Vorhabenstandort im nördlich des Siedlungsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Autohof besteht der Entwurf für die Änderung des betreffenden Bebauungsplanes. Die gesamte umliegende Fläche soll als Gewerbegebiet Wollin entwickelt werden (vgl. Entwurf Änderung des Bebauungsplanes 1a).
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens muss gutachterlich geprüft werden, ob die geplante Neuansiedlung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der der Gemeinde Wollin oder in Nachbarkommunen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde.
- Ebenso wären bei einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben die Ziele des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) einzuhalten.
- Da die Gemeinde Wollin weder als zentraler Ort bzw. grundfunktionaler Versorgungsschwerpunkt eingeordnet ist noch (zumindest nach heutiger Einschätzung) die Voraussetzungen für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches gegeben sind könnte u. a. das landesplanerische Konzentrationsgebot (Ziele 2.6 sowie 2.12) nicht eingehalten werden.
- Da aber davon ausgegangen werden kann, dass der geplante Lebensmittelmarkt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung leisten wird, ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass die Genehmigungsfähigkeit über eine atypische Fallgestaltung/wohnnaher Versorgung abgeleitet werden kann.
- Im vorliegenden Raum sind die Distanzen zu den nächstgelegenen Versorgungsstandorten sehr groß. In Wollin selbst sowie den angrenzenden, Ortschaften (u. a. Wenzlow, Rosenau, Gräben), gibt es keine größeren eigenen Nahversorgungsangebote. Die Bevölkerung aus diesen Bereichen ist aktuell also darauf angewiesen das Angebot der weiter entfernt liegenden Versorgungszentren aufzusuchen.

Zusammenfassung

Fazit der Auswirkungsanalyse (II)

- Erste Einkaufsmöglichkeiten sind in einer Fahrdistanz von etwa 15 Minuten erreichbar, z. T. müssen sogar längere Wege in Kauf genommen werden.
- Wichtigste Bedeutung für die Einwohner im perspektivischen Einzugsgebiet haben die Angebote in Ziesar und Brandenburg an der Havel. Auch die Kreisstadt Bad Belzig oder die kleineren Grundversorgungsstandorte in Wusterwitz, Görzke oder Golzow dienen den Einwohnern - dort, wo es keine eigenen Angebote gibt - als Einkaufsmöglichkeiten.
- Gekoppelt wird der Einkauf im Untersuchungsraum aufgrund der langen Anfahrtswege vermehrt mit anderen Tätigkeiten, wie Arbeitsweg, Arztbesuche, Behördengänge usw.
- Die Bevölkerung ist aufgrund der Distanzen überwiegend auf einen Pkw-gestützten Einkauf angewiesen.
- Angesichts der sehr geringen Siedlungsdichte in Wollin (rd. 30 EW/km²) und Wenzlow (rd. 26 EW/km²) und der hierdurch sehr weiten räumlichen Distanzen können als Nahbereich des Standortes aus fachgutachterlicher Sicht die Siedlungsbereiche von Wollin, Grüningen und Wenzlow eingeordnet werden. Zusammen beläuft sich das Einwohnerpotenzial in diesem rd. 2.500 m umfassenden Raum auf rd. 1.270 Einwohner.
- Das Einzugsgebiet setzt sich somit aus diesem Raum als Kerneinzugsgebiet (Zone 1) und einer Zone 2 aus den umliegenden peripher gelegenen Siedlungsbereichen ohne eigene Versorgungsangebote zusammen und beläuft sich auf insgesamt rd. 3.540 Einwohner – was eine relativ knappe Potenzialbasis darstellt.
- Für den geplanten Lebensmittelmarkt prognostiziert die BBE daher als Worst-Case-Szenario einen Planumsatz von insgesamt maximal rd. 4,0 Mio. € p. a. bzw. rd. 3,8 Mio. € p. a. im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Hinzu kommt noch der Backshop (nur Einzelhandelsfläche, nicht Café-/ Gastronomiefläche) mit einem Zielumsatz von etwa 0,2 Mio. € p. a. (nahversorgungsrelevant).
- In der Gesamtbetrachtung addieren sich die prognostizierten Umsätze (Lebensmittelmarkt & Backshop) auf rd. 4,2 Mio. € p. a. bzw. rd. 4,0 Mio. € für die nahversorgungsrelevanten Sortimente.
- Auf den erweiterten Nahbereich entfällt ein Umsatzanteil von rd. 53 % des prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatzes. Weitere 37 % entfallen auf die angrenzenden peripheren Siedlungsbereiche der Nachbarkommunen. Die diffusen Umsatzzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes (rd. 10 % des Umsatzes) sind auf die verkehrsgünstige Lage zurückzuführen.

Zusammenfassung

Fazit der Auswirkungsanalyse (III)

- Es ergeben sich durch die Projektplanung Umlenkungseffekte v. a. an Standorten, die die Bevölkerung heute für den Lebensmitteleinkauf aufsucht. Dies sind zum einen die nächstgelegenen Grundversorger sowie auch entfernter liegende, im Rahmen täglicher (Arbeits-)Wege oder gezielter Einkaufsfahrten (Großformate) angesteuerte Standorte.
- Gegenüber den umliegenden Gemeinden (z. B. Ziesar, Wusterwitz, Görkze, Golzow), die einen wichtigen Beitrag zur dezentralen Grundversorgung in der Region leisten, werden mit 3 - 6 % der Bestandsumsätze durchgängig unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst, so dass die Funktionsfähigkeit dieser Standortlagen nicht in Frage gestellt werden muss. Faktische zentrale Versorgungsbereiche sind hier allerdings nicht zu identifizieren, die zugeschriebene Funktion liegt hier eindeutig im Bereich der wohnungsnahen Versorgung.
- In Bezug auf die untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche in Brandenburg an der Havel (HZ, NVZ) und Bad Belzig (HZ, NZ) sind mit 1 bis max. 2 % der Bestandsumsätze Werte von weit unter 10 % des aktuellen Umsatzes und damit durchgängig unkritische Umverteilungseffekte ausgelöst.
- Auch die Umlenkungen gegenüber den dortigen wohnortnahen Versorgungsstrukturen bewegen sich mit max. 5 % der Bestandsumsätze überwiegend auf einem niedrigen Niveau und ziehen keine Beeinträchtigung des Nahversorgungsnetzes nach sich.
- Aufgrund der überwiegenden Konzentration des Einzugsgebietes auf die Gemeinden Wollin und Wenzlow sowie die räumlich angrenzenden, peripheren Siedlungslagen (zusammen rd. 90 % des Umsatzes) sind wesentliche Marktwirkungen für die Nachbarkommunen und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen. Dargelegte Umlenkungseffekte beruhen in einer Umorientierung der Kundenströme und reduzierten Kaufkraftabflüssen der Einwohner aus diesen Bereichen.
- Die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Region wird durch die Planung mit eindeutigem Nahversorgungsbezug nicht eingeschränkt. Der größte Anteil des geplanten Umsatzes wird im Sinne einer verbesserten wohnortnahen Versorgung aus dem funktional zugeordneten Versorgungsbereich selbst stammen, so dass die Entwicklungsmöglichkeiten in den räumlich entfernt liegenden zentralen Versorgungsbereichen hiervon unberührt bleiben.

Zusammenfassung

Fazit der Auswirkungsanalyse (IV)

- Es ergibt sich mit der Projektplanung die Gelegenheit in einem bislang großräumig unterversorgten Bereich eine moderne und marktfähige Lebensmittelversorgung zu etablieren. Diese würde zu einer deutlich verbesserten wohnortnahen Versorgungssituation in Wollin und Wenzlow gerade auch für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen beitragen. Erforderliche Fahrten an entfernter gelegene Standorte könnten reduziert und damit bestehende Kaufkraftabflüsse verringert werden.
- Die Projektplanung dient eindeutig der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in dem zugeordneten, erweiterten Nahbereich. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang die geringe Siedlungsdichte und die strategisch sinnvolle Lage zwischen den Siedlungsbereichen.
- Für das Planvorhaben kann aus gutachterlicher Sicht dementsprechend eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden, es unterliegt somit nicht den landesplanerischen Vorgaben. Die Vermutungsregel nach §11 Abs. 3 BauNVO kann widerlegt werden und es sind ebenso keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in Wollin oder den Nachbargemeinden abzuleiten.

Hamburg, im April 2024



i.V. Ann-Kathrin Lötze



i.V. Oliver Ohm

A close-up photograph of a hand holding a blue pushpin, which is pinned to a map. The map shows various colored lines representing roads or routes. The background is slightly blurred, focusing attention on the hand and the pushpin.

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH - Niederlassung Hamburg

Steinhöft 5-7
20459 Hamburg

loetz@bbe.de

www.bbe.de