

Auswirkungsanalyse

zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen der Neuansiedlung eines REWE-Lebensmittelmarktes in der Stadt Teupitz

für die
REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Rheinstr. 8
14513 Teltow

Ihr Ansprechpartner
Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)
Johannes Missol (Projektleitung)
BBE Handelsberatung GmbH
Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland
Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Berlin · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 12. Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....	5
2.1. Entwicklungstrends.....	5
2.2. Distributionsstrukturen	6
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	9
3. Projektplanung und Projektdaten.....	10
4. Makrostandort Stadt Teupitz.....	12
5. Mikrostandortanalyse	19
6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet.....	24
7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	31
8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....	37
8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3.....	37
8.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	38
9. Auswirkungsanalyse.....	40
9.1. Umsatzprognose.....	40
9.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	42
9.3. Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	45
9.4. Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens	47
10. Fazit	49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	5
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland	6
Abbildung 3:	Einkaufsanlässe nach Betriebstypen	7
Abbildung 4:	Gründe für die Wahl des Betriebstyps	8
Abbildung 5:	Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel	9
Abbildung 6:	Ansichten zum Projektstandort an der Buchholzer Straße in Teupitz	10
Abbildung 7:	Lageplan zur geplanten REWE-Ansiedlung an der Buchholzer Straße in Teupitz	11
Abbildung 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2021	16
Abbildung 9:	Projektstandort mit Verkehrsanbindung und Standortumfeld	19
Abbildung 10:	Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	14
Tabelle 2:	Übernachtungszahlen der Stadt Teupitz	17
Tabelle 3:	Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen	25
Tabelle 4:	Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten	26
Tabelle 5:	Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet	33
Tabelle 6:	Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Einzugsgebiet	34
Tabelle 7:	Ausstattung mit Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet	36
Tabelle 8:	Prognose der Umsatzherkunft für den REWE-Markt in der Stadt Teupitz	40
Tabelle 9:	Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten für den Projektstandort	42

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Gemeinden innerhalb des Amts Schenkenländchen	12
Karte 2:	Zentrale-Orte-System gemäß LEP HR	13
Karte 3:	Laufende B-Planverfahren für neue Wohnbauflächen	15
Karte 4:	Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld	20
Karte 5:	Fußläufige Erreichbarkeit und wohnortnahe Versorgung des Projektstandortes	22
Karte 6:	Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet	24
Karte 7:	Nutzungen im historischen Stadtkern von Teupitz	27
Karte 8:	Nutzungen im Ortskern von Groß Köris	28
Karte 9:	Nutzungen im Ortskern von Halbe	29
Karte 10:	Einzugsgebiet des Projektstandortes und Vollsortimenter in der Umgebung (Auswahl)	32

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die REWE Markt GmbH beabsichtigt die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit 1.500 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei-Café) an der Buchholzer Straße in der Stadt Teupitz (Amt Schenkenländchen).

Das Planvorhaben ist eingebunden in das Entwicklungsvorhaben „Wohnpark Teupitzer Höhe“, das Areal der ehemaligen Landesanstalt Teupitz soll zu einem Wohnpark entwickelt werden. Nach aktuellem Planungsstand bietet dieses Entwicklungsvorhaben zukünftig Wohnraum für bis zu rd. 1.100 Personen.

Für die Neuansiedlung wird ein Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ aufgestellt. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, aufgrund potenzieller Auswirkungen je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortiment, auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen. Zugleich ist die notwendige Einbindung des Vorhabens in ein gesamtstädtisches Nahversorgungskonzept zu beachten.

Die Frage von potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsentwicklung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Die vorliegende umfassende Auswirkungsanalyse soll eine entscheidungsreife Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bilden. In vertiefter Form wird das Projekt hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Die örtliche und regionale Wettbewerbsposition wird einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in der Stadt Teupitz vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendelnde, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen sind insbesondere auf Versorgungszentren und zentrale Versorgungsbereiche in Teupitz und im weiteren Amt Schenkenländchen zu erwarten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, Marktforschungsdaten des IFH Köln sowie aktuelle Bevölkerungsdaten der kommunalen und landesamtlichen Statistik dar.

2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

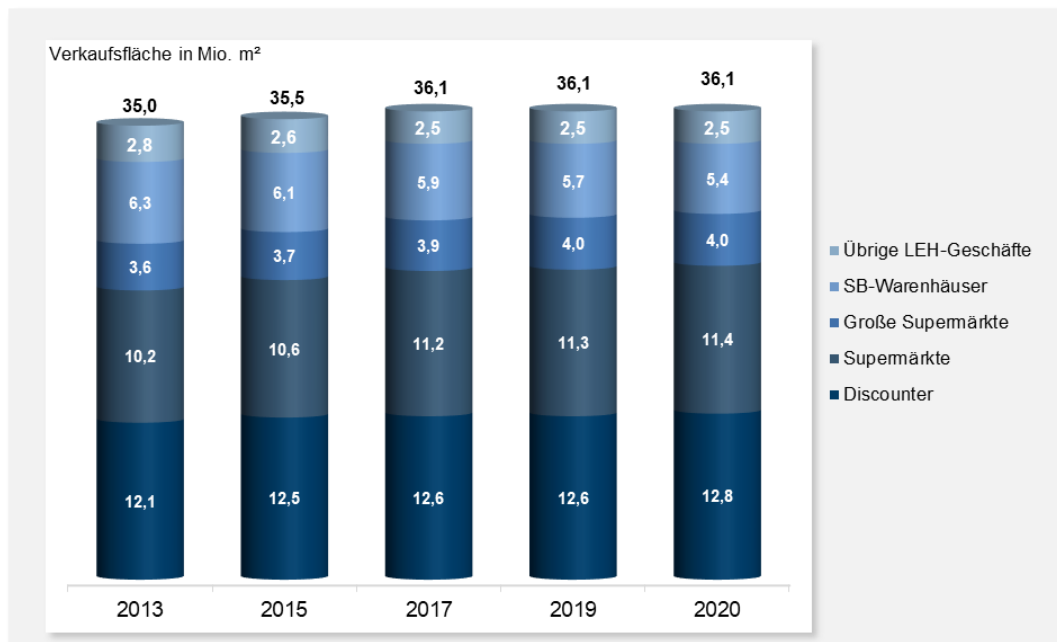
2.1. Entwicklungstrends

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Bevölkerungsrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferservice. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 587,8 Mrd. € entfallen aktuell ca. 46% auf die „Fast Moving Consumer Goods“ (FMCG - Konsumgüter des alltäglichen Bedarfs des Food- und Nearfoodsegmentes, ca. 269,3 Mrd. €).¹

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2021, BBE-Darstellung 2022

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 35,0 Mio. m² im Jahre 2013 auf ca.

¹ Quellen: HDE-Zahlenspiegel 2021 und IfH-Brancheninformationssystem, Umsatz Einzelhandel im engeren Sinne und Umsatz der Warengruppe FMCG jeweils für das Jahr 2021

36,1 Mio. m² im Jahre 2020 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,43 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche + 12%, große Supermärkte + 11%) und Discountmärkte (+ 6%), während die SB-Warenhäuser (- 14%) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 11%) Verkaufsflächen verloren haben. Mit der Schließung von Real SB-Warenhäusern im Zuge des Verkaufs an SCP setzt sich dieser Trend auch für die Großflächen weiter fort.

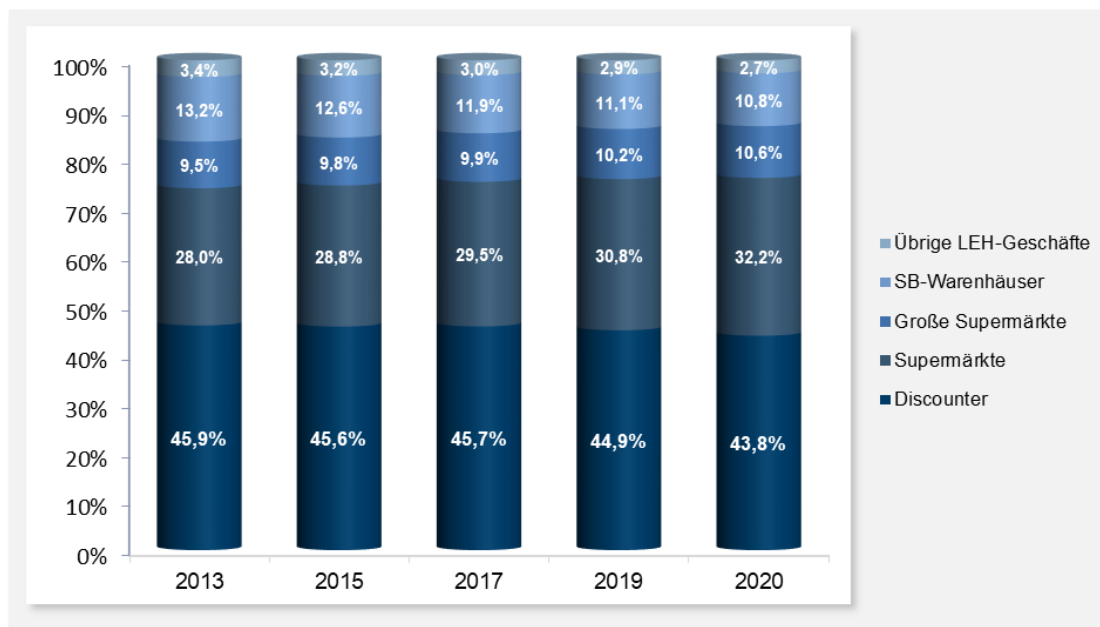
2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und Lebensmitteldiscountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.909 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 805 m² den 12.227 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m² Verkaufsfläche gegenüber.² In den letzten Jahren konnten Supermärkte ihren Marktanteil auch zu Lasten der Discounter steigern.

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig.

Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2021, BBE-Darstellung 2022

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.³ Der Conve-

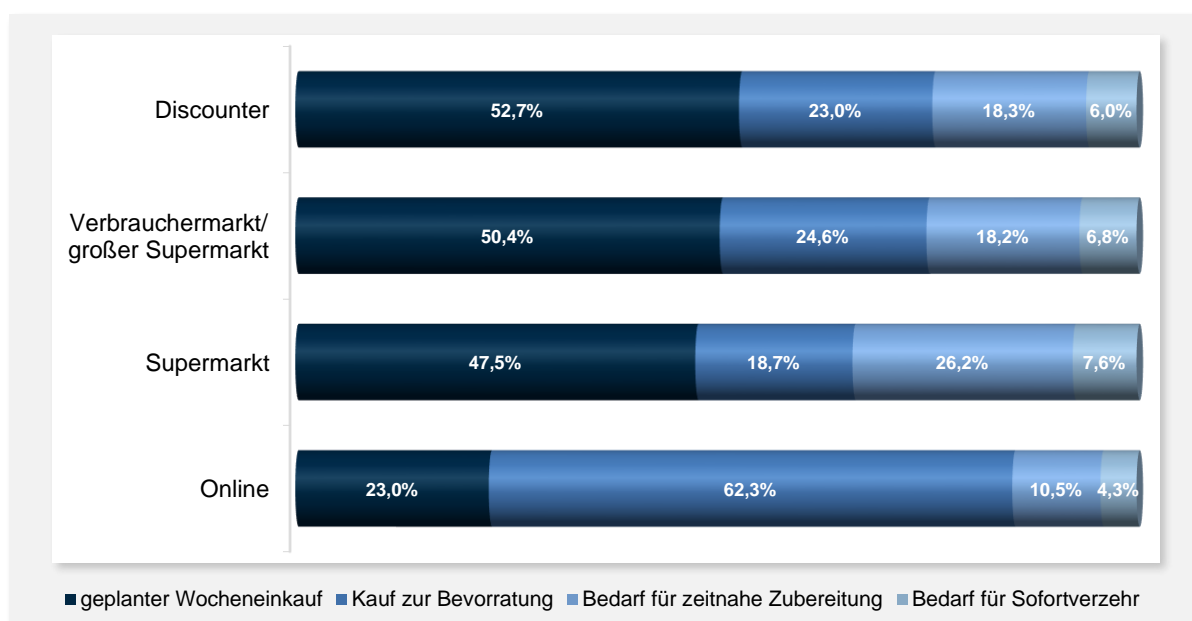
² vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2021, Stand: 2020 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

³ EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2016

nience-Store „REWE To Go“ weist auf 100 – 300 m² Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte / große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kundschaft für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung / Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

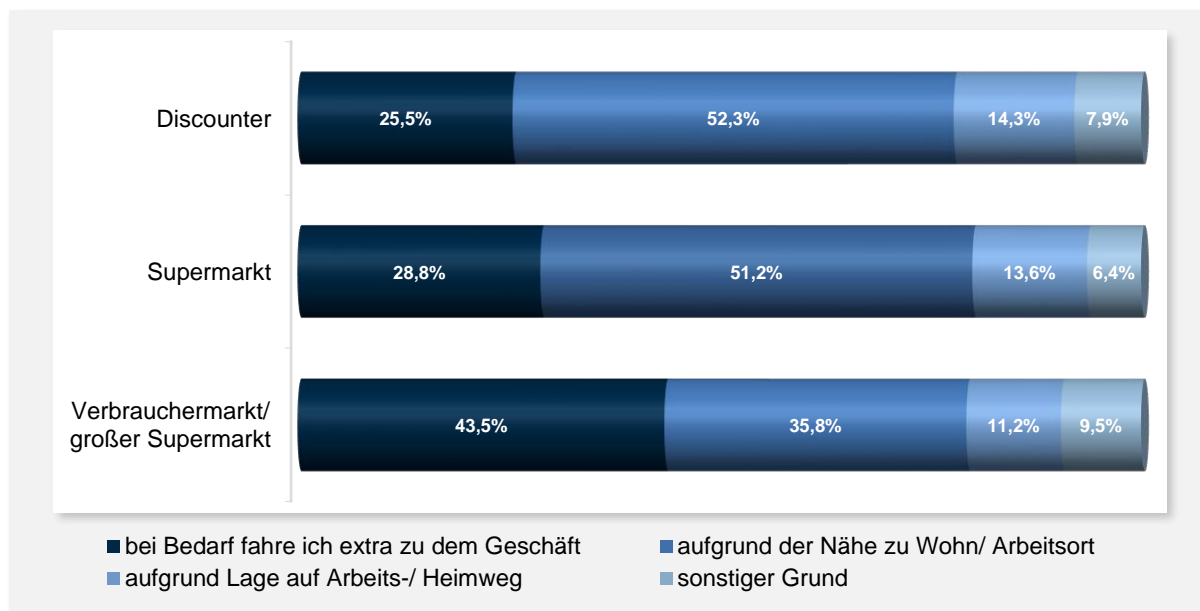
Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits ist die Kundschaft nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt / Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen. Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neuesten Generation über min. 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps

Quelle: HDE/IfH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Biowarenangebot ausgebaut haben. Das Trading-Up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

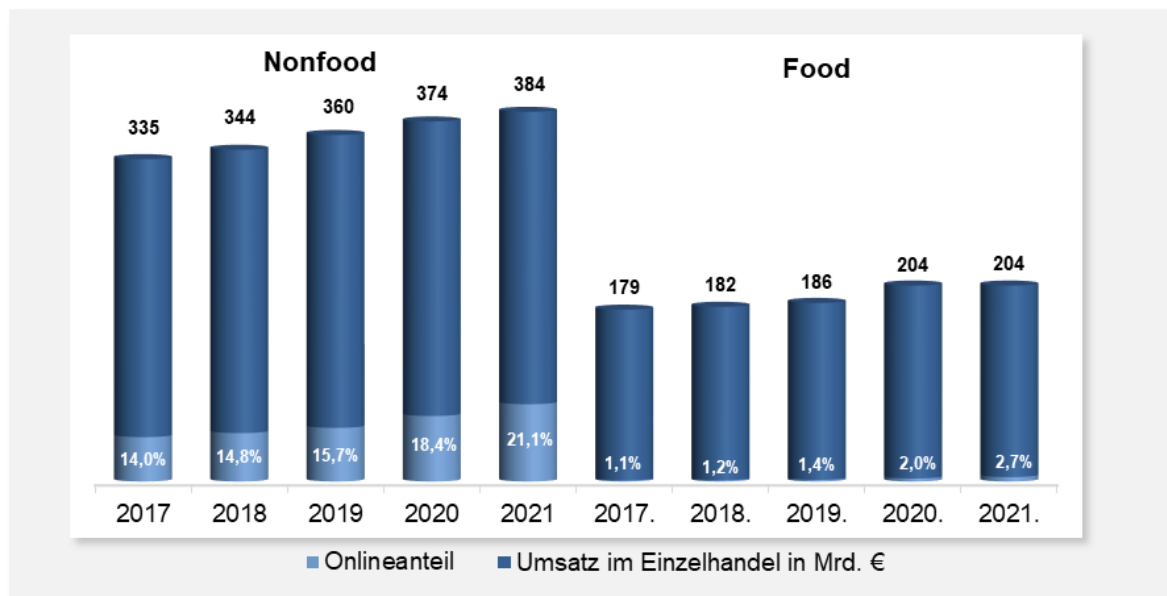
Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Die stärkere Qualitätsorientierung des Lebensmitteleinzelhandels hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln wiederum der Preis zur Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit des Angebotes lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zur Kundschaft bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Im Jahr 2021 lag der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 2,7% des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte jedoch ein Umsatzzuwachs um 35% erzielt werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 12,5%).⁴

Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2020 - 2022, BBE-Darstellung 2022

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kundschaft, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Extremwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten sowie im Frühjahr 2022 durch den Ausbruch des Krieges in der Ukraine – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 3,1 Mrd. € in Deutschland.⁵

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Nähe zur Kundschaft bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

⁴ vgl. HDE-Online-Monitor 2022

⁵ vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 22/2021 bis KW 21/2022

3. Projektplanung und Projektdaten

Die Firma REWE plant die Neuansiedlung einer Filiale mit rd. **1.500 m² Verkaufsfläche** (inkl. Bäckerei-Café) in der Buchholzer Straße in der Stadt Teupitz, direkt anschließend an den potenziellen „Wohnpark Teupitzer Höhe“. Das Vorhaben soll wesentliche Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen, das Sortimentskonzept ist folglich überwiegend auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet, der Anteil an Nonfood II-Artikeln wird deutlich unterhalb von 10% der Verkaufsfläche liegen.⁶

Ordnet man diese Neuansiedlung in die Distributionsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sowie in die aktuellen Marktentwicklungen im Nahrungs- und Genussmittelsektor ein, so kann zunächst Folgendes festgehalten werden:

- Aus Sicht der Betriebstypen des Lebensmittelhandels ist das Planvorhaben den Supermärkten zuzuordnen. Es soll die bestehende Angebotsstruktur durch den Lebensmitteldiscounter in Teupitz ergänzen.
- Supermärkte der neusten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m² (Darüber hinaus werden diese Vollsortimenter als Große Supermärkte eingestuft.), mehrheitlich liegen aktuelle Supermarkt-Flächenkonzepte in einer Spannweite der Verkaufsflächendimensionierung zwischen 1.800 m² bis 2.000 m². Das REWE-Planvorhaben liegt mit den geplanten 1.500 m² somit unterhalb dem Verkaufsflächendurchschnitt der neuesten Generation.
- Der Flächenbedarf begründet sich vor allem in der Sortimentsabrundung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote, nicht einer Sortimentserweiterung durch andere Angebote. So nehmen Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot der Supermärkte eine wesentlich größere Bedeutung ein, die Warenpräsentation in diesen Sortimenten wird ausgebaut, sodass größere Flächen gleichermaßen für den Bake-off-Bereich (Zubereitung von frischen Backwaren) als auch für die Präsentation von (verpackten) Frischlebensmitteln wie Obst und Gemüse sowie Fleisch benötigt werden. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot sind Änderungen in der Sortimentszusammensetzung festzustellen, die sich auf den Flächenbedarf auswirken.

Das Vorhabengrundstück liegt aktuell brach. Die nachfolgende Abbildung 6 zeigt die Bestandssituation am Projektstandort.

Abbildung 6: Ansichten zum Projektstandort an der Buchholzer Straße in Teupitz



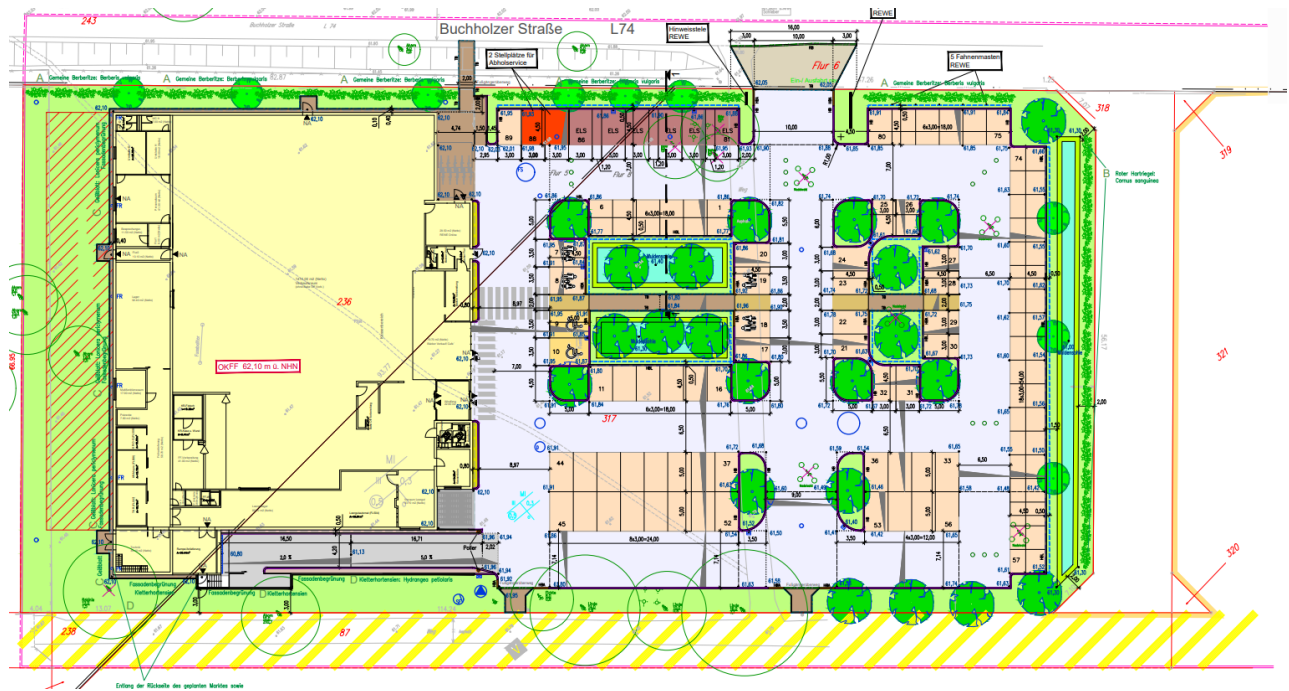
Quelle: Eigene Aufnahmen, September 2022

⁶ Nonfood II-Waren umfassen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Nonfood I-Waren) sind. Unter Nonfood II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen.

Auswirkungsanalyse – Neuansiedlung REWE in der Stadt Teupitz

Der nachstehende Lageplan (Abbildung 7) gibt zudem einen Überblick über den geplanten Neubau. Wie ersichtlich ist, erfolgt die künftige Zufahrt von der Buchholzer Straße (L74) aus, fußläufige Zugangsmöglichkeiten sind zudem vom südlich anschließenden Wohnpark Teupitz geplant. Insgesamt sind 79 Stellplätze vorgesehen, welche die Pkw-Erreichbarkeit absichern sollen.

Abbildung 7: Lageplan zur geplanten REWE-Ansiedlung an der Buchholzer Straße in Teupitz



Quelle: ITN Ing.-büro für Tiefbau Noack, Stand: 24.05.2023

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Projektvorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Errichtung des Lebensmittelmarktes,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Teupitz und dem Amt Schenkenländchen,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen.

4. Makrostandort Stadt Teupitz

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Stadt Teupitz.

Regionale Lage, Siedlungsstruktur und Erreichbarkeit

Die Stadt Teupitz ist Teil des Amts Schenkenländchen, liegt in Brandenburg im Landkreis Dahme-Spreewald und ist geographisch im Dahme-Seengebiet verortet. Sie liegt etwa 18 km südlich von Königs Wusterhausen, die Hauptstadt Berlin befindet sich ca. 45 km entfernt in ebenfalls nördlicher Richtung. Teil des Stadtgebiets ist der Teupitzer See sowie ausgedehnte Waldgebiete.

Das Amt Schenkenländchen umfasst neben der Stadt Teupitz weitere fünf Gemeinden: Groß Köris, Halbe, Märkisch Buchholz, Münchehofe und Schwerin. Daraus ergibt sich eine disperse und ländlich geprägte Siedlungsstruktur des Amts, mit großen Entfernungen zwischen den einzelnen Siedlungen.

Das Stadtgebiet von Teupitz ist am westlichen Rand des Amtsgebietes situiert und setzt sich aus der Kernstadt Teupitz sowie den Ortsteilen Egsdorf, Neuendorf und Tornow zusammen.

Karte 1: Gemeinden innerhalb des Amts Schenkenländchen



Quelle: Eigene Darstellung

Durch die Stadt Teupitz verläuft die Landesstraße L74, welche vom Stadtkern aus in östlicher Richtung innerhalb des Stadtgebietes einen Anschluss an die Bundesautobahn A13 bietet, in ihrem Verlauf Teupitz in östlicher Richtung mit Halbe und der Stadt Märkisch Buchholz verbindet sowie in westlicher Richtung eine

Verbindung über Töpchin nach Wündorf und Mittenwalde herstellt. In der Nähe der Stadtmitte zweigt die Landesstraße L742 ab, welche die Stadt Teupitz in nord-östlicher Richtung mit den Gemeinden Schwerin und Groß Köris verbindet, einen Anschluss an die A13 bietet und letztendlich in die Bundesstraße B179 mündet.

Der öffentliche Personennahverkehr der Stadt Teupitz wird durch die Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) gewährleistet. Die Buslinien 725, 726 und 727 fahren im Stadtgebiet eine Vielzahl von Haltestellen an und bieten regelmäßige Anschlüsse zu den weiteren Gemeinden des Amts sowie nach Königs Wusterhausen und Bestensee.

Die Stadt Teupitz kann nicht mit der Bahn erreicht werden, ein Eisenbahnanschluss innerhalb des Amts existiert allerdings in der Gemeinde Halbe mit mehreren Haltepunkten sowie in der Gemeinde Groß Köris, jeweils mit Verbindungen in dichter Taktung nach Berlin beziehungsweise nach Senftenberg.

Landesplanung und Zentralität

Zum 1. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Die Stadt Teupitz übernimmt nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans keine zentralörtliche Funktion (siehe Karte 2), besitzt aber aufgrund der räumlichen Lage in größerer Entfernung zum nächstliegenden Mittelzentrum Königs Wusterhausen eine wichtige Versorgungsfunktion für das eigene Stadtgebiet sowie in angrenzenden Siedlungsgebieten des ländlich geprägten Amts Schenkenländchen.

Karte 2: Zentrale-Orte-System gemäß LEP HR



Eigene Darstellung nach: Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ sowie Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (2020): Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ und Regionale Planungsgesellschaft Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte"

Im Sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald werden die Stadt Teupitz sowie die umliegenden Gemeinden Groß Köris und Halbe als Grundfunktionale Schwerpunkte ausgewiesen. In der Begründung zum Ziel 3.3 heißt es hierzu im LEP HR: „Innerhalb der Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) sollen durch planerische Anreize die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte. [...]“

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind in der Regel die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Die Ausstattung der Grundversorgung muss den Sitz der Kommunalverwaltung, eine Schule der Primarstufe, Angebote für die Jugend- und Altenbetreuung, allgemein- und zahnmedizinische Versorgung, Apotheke, stationären Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, Bank- oder Sparkassenfiliale, Postdienstleister und eine Anbindung an den ÖPNV umfassen.“⁷

In Anbetracht der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zweier weiterer Grundfunktionaler Schwerpunkte, Groß Köris und Halbe, sowie der insgesamt sehr ländlichen Prägung ist für die Stadt Teupitz nur eine begrenzte Eigenbindung der Kaufkraft zu erwarten. In dieser Hinsicht ist vor allem die langfristige Sicherung und Stärkung der Grundversorgung im Stadt- und Amtsgebiet ein wichtiges Entwicklungsziel.

Soziodemographische Daten

Die nachfolgenden Berechnungen im Gutachten basieren auf der aktuell verfügbaren Datenbasis der kommunalen Statistik für Teupitz und die weiteren amtsangehörigen Kommunen sowie des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg. Gemäß der kommunalen Statistik leben zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 1.898 Personen in Teupitz. Innerhalb des Amts ist die Stadt, nach Groß Köris und Halbe, die bevölkerungsmäßig drittstärkste Kommune.

Seit 2014 ist für die Stadt Teupitz eine, mit geringen Schwankungen starke Bevölkerungszunahme um insgesamt 15,2% erkennbar, welche etwas geringer ausfällt als das mittlere Bevölkerungswachstum im Amt Schenkenländchen (+19,1%). Damit ist die Bevölkerungsentwicklung sowohl im Amt als auch im Stadtgebiet noch positiver als das generelle Bevölkerungswachstum des Landkreises Dahme-Spreewald und des Landes Brandenburg. Zurückzuführen ist dieses Wachstum vornehmlich auf die Suburbanisierung von Berlin.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Bevölkerungs- entwicklung	Stadt Teupitz	Veränderung zum Bezugsjahr 2014	Amt Schenken- ländchen	Veränderung zum Bezugsjahr 2014	LK Dahme- Spreewald	Veränderung zum Bezugsjahr 2014	Land Brandenburg	Veränderung zum Bezugsjahr 2014
	abs.	Index	abs.	Index	abs.	Index	abs.	Index
31.12.2014	1.648	100,0%	7.610	100,0%	161.952	100,0%	2.457.872	100,0%
31.12.2015	1.738	105,5%	8.187	107,6%	164.528	101,6%	2.484.826	101,1%
31.12.2016	1.879	114,0%	8.754	115,0%	166.074	102,5%	2.494.648	101,5%
31.12.2017	1.895	115,0%	8.770	115,2%	167.319	103,3%	2.504.040	101,9%
31.12.2018	1.929	117,1%	8.915	117,1%	169.067	104,4%	2.511.917	102,2%
31.12.2019	1.912	116,0%	8.882	116,7%	170.791	105,5%	2.521.893	102,6%
31.12.2020	1.892	114,8%	9.002	118,3%	173.316	107,0%	2.531.071	103,0%
31.12.2021	1.898	115,2%	9.060	119,1%	175.834	108,6%	2.537.868	103,3%
Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV								
2025			8.910	117,1%	181.298	111,9%	2.544.287	103,5%
2030			8.630	113,4%	189.462	117,0%	2.539.221	103,3%

Quelle: Einwohnermeldeamt des Amts Schenkenländchen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011, Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumbeobachtung 2020 bis 2030

⁷ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) 2019, S. 49

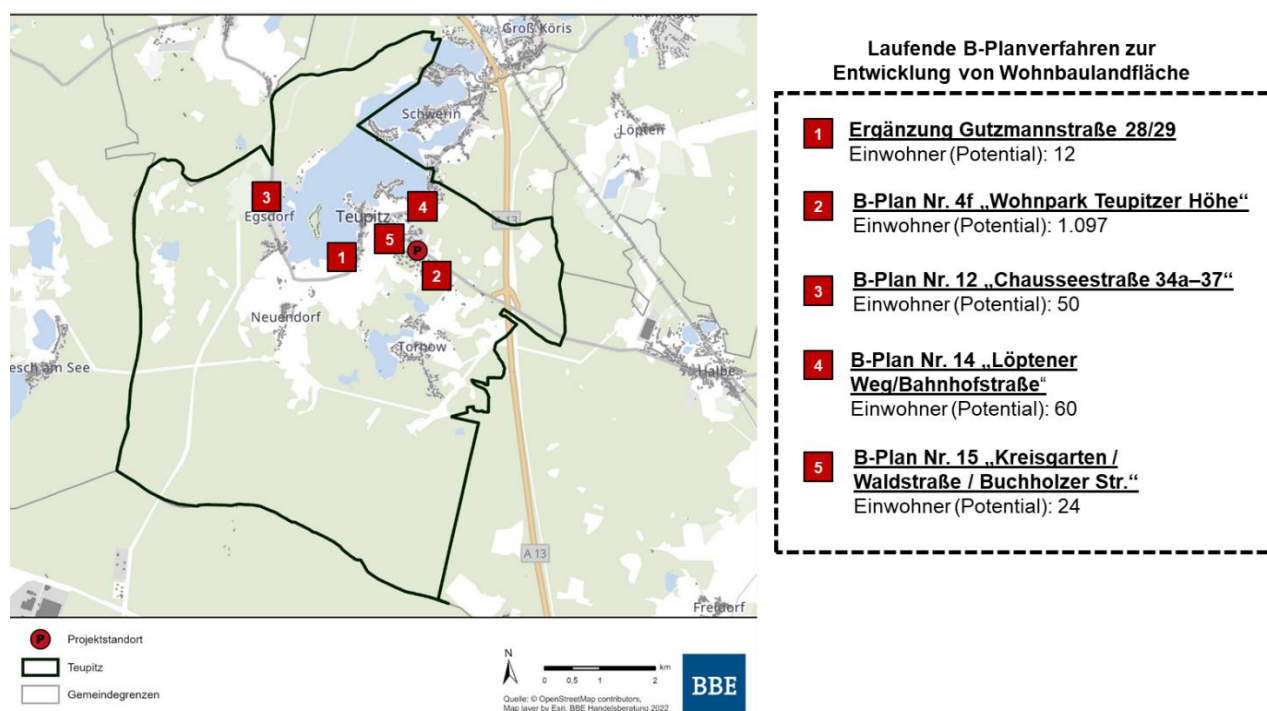
Gemäß der Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 des Landesamts für Bauen und Verkehr (Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg) wird perspektivisch von einem leichten Bevölkerungsrückgang des Amts Schenkenländchen, zumindest im Vergleich mit aktuellen kommunalen Bevölkerungszahlen, ausgegangen, voraussichtlich auf 8.630 Personen im Jahr 2030. Dieser prognostizierte Bevölkerungsstand entspricht einem Rückgang gegenüber dem heutigen Stand um rd. 4,7%.

Diese amtliche Prognose berücksichtigt jedoch nicht die aktuellen Wohnbauentwicklung. Bereits für das Jahr 2020 liegt die Bevölkerungsprognose um rd. 150 Personen unterhalb der tatsächlichen Entwicklung lt. kommunaler Statistik. Auch in Anbetracht der konkret absehbaren Wohnsiedlungsentwicklungen ist, insbesondere für die Stadt Teupitz, künftig im Gegensatz zur Prognose des Landesamts ein deutliches Bevölkerungswachstum zu erwarten.

Perspektivische Wohnbauentwicklung in Teupitz

Nachfolgende Karte stellt geplantes Bauland für Wohnnutzungen dar, für welches Bebauungsplanverfahren laufen. Eine zeitnahe Umsetzung ist somit angestrebt. Insgesamt sind somit Wohnungen für 1.243 Personen vorgesehen, darunter knapp 1.100 Personen innerhalb des geplanten „Wohnparks Teupitzer Höhe“ auf dem Gebiet der ehemaligen Landesanstalt, in direkter Nähe zum Projektstandort.⁸

Karte 3: Laufende B-Planverfahren für neue Wohnbauflächen



Quelle: Ämterverwaltung Schenkenländchen

Gerade vor dem Hintergrund dieser erwarteten Bevölkerungsentwicklung im Amt Schenkenländchen ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung von besonders großer Bedeutung.

⁸ Quelle: Ämterverwaltung Schenkenländchen

Nahversorgungskonzept für die Stadt Teupitz

Für die Stadt Teupitz wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.05.2023 ein Nahversorgungskonzept beschlossen, welches eine städtebaulich erwünschte Zentren- bzw. Einzelhandelsstruktur definiert. Dieses Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. VI Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Stadt Teupitz verfügt über einen historischen Stadtkern mit einzelnen kleinteiligen Fachgeschäften, Dienstleistern, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen, welcher aus Einzelhandels-sicht aber mit lediglich zwei nicht nahversorgungsrelevanten Betrieben nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches entfalten kann.

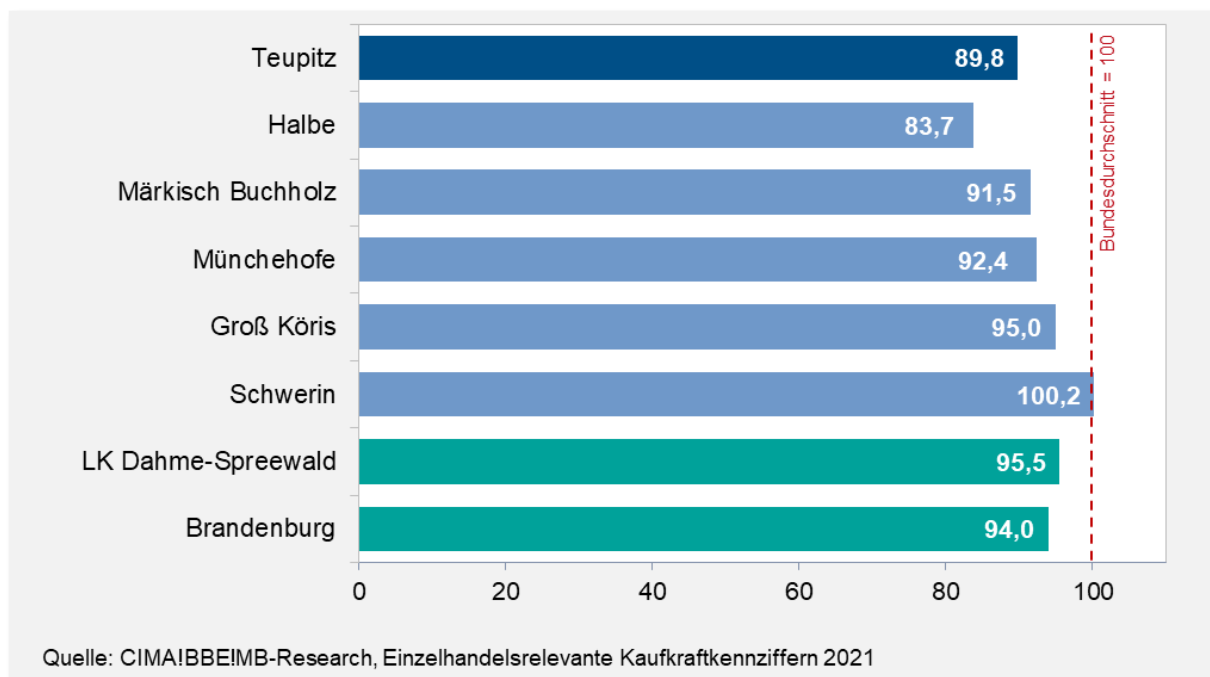
Aktuell besteht mit Netto in der Buchholzer Straße lediglich ein einzelner Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet. Die Nahversorgung soll gemäß des neuen konzeptionellen Rahmens von einem Nahversorgungszentrum an der Buchholzer Straße wahrgenommen werden, welches neben dem Netto-Markt perspektivisch auch den neuen REWE-Standort umfasst.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Person im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

Abbildung 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2021



Die Stadt Teupitz erzielt mit 89,8 im regionalen Vergleich mit den unmittelbaren Nachbargemeinden und den weiteren Kommunen im Amt die zweit-niedrigste Kaufkraftkennziffer, lediglich die sich süd-östlich anschließende Gemeinde Halbe weist mit 83,7 einen niedrigeren Kaufkraftwert auf. Demgegenüber erreicht die Gemeinde Schwerin ein Niveau von 100,2 und damit sogar leicht über dem Bundesdurchschnitt. Im Vergleich zum Landkreis Dahme-Spreewald (95,5) und dem Land Brandenburg insgesamt (94,0) ist die Kaufkraft von Teupitz ebenfalls als leicht unterdurchschnittlich einzuschätzen.

Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendelnde dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den Lebensmittelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Stadt Teupitz beträgt 736, demgegenüber sind 598 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich sogar ein positiver Pendlersaldo von 138.⁹

Diese Pendlersituation ist in Anbetracht der geringen Stadtgröße ohne bedeutende Wirtschaftskraft als positiv zu bewerten. Daraus abzuleitende, mögliche geringe Kaufkraftzuflüsse können jedoch innerhalb des Stadtgebietes kaum gebunden werden.

Tourismus in der Stadt Teupitz

Neben den Bevölkerungs- und Pendlerzahlen verfügt die Stadt Teupitz ebenfalls über eine touristische Funktion, von der der Einzelhandel ebenfalls profitieren kann. Durch die infrastrukturelle Anbindung an die Autobahn A13 als auch die Eisenbahnhauptstrecke Berlin-Cottbus in geringer Nähe spielt die Stadt Teupitz eine Rolle in der regionalen Naherholung. Das Stadtgebiet ist durch eine überwiegend bewaldete Landschaft sowie den Teupitzer See geprägt, durchsetzt mit weiteren, kleineren Seen sowie landwirtschaftlicher Nutzung in unmittelbarer Ortsteilnähe. Der überwiegende Teil der touristisch relevanten Betriebe ist im Stadtkern Teupitz in unmittelbarer Nähe zum Teupitzer See angesiedelt und weitestgehend dem naturnahen Bereich zuzuordnen. Im Allgemeinen stellen Touristen neben der Bevölkerung der Stadt ebenfalls einen nicht zu vernachlässigenden Faktor für den Umsatz im Einzelhandel dar, weshalb im Folgenden die Entwicklung der Übernachtungszahlen dargestellt wird.

Tabelle 2: Übernachtungszahlen der Stadt Teupitz

Jahr	Übernachtungen	angebotene Betten	Durchschnittliche Auslastung	Durchschnittliche Aufenthaltsdauer
	abs.	abs.	in %	in Tagen
2015	11.541	119	30,4	2,7
2016	7.946	70	38,2	2,7
2017	6.861	68	33,8	2,7
2018	15.276	106	29,3	2,4
2019	18.887	108	33,2	3,1
2020	16.895	64	33,2	3,7
2021	20.730	102	26,0	2,9

Quelle: Statistisches Landesamt: Tourismus im Land Brandenburg nach Gemeinden, Statistische Berichte 2015 - 2021 (G IV 9 -j/15 bis G IV 9 j/21)

⁹ Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2021, Bundesagentur für Arbeit

Erkennbar ist, dass die Übernachtungszahlen bis zum Jahr 2017 konstant abgenommen haben. Daran anschließend ist ein deutlicher Aufwärtstrend sowohl bei den Übernachtungen als auch in der Zahl der angebotenen Betten zu erkennen. Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Maßnahmen bezüglich touristischer Übernachtungen fielen diese Zahlen im Jahr 2020 zunächst wieder ab. Es ist jedoch bis 2021 sowohl in der Bettenanzahl als auch bei der Zahl der Übernachtungen wieder ein positiver Trend festzustellen, so waren im Jahr 2021 wieder 20.730 Übernachtungen zu verzeichnen (+18,5% gegenüber 2020).

Zusätzlich zu den Übernachtungsgästen stellen Tagesgäste, insbesondere aus dem nahegelegenen Berlin, einen weiteren wichtigen Faktor dar.

Fazit zum Makrostandort Teupitz

- Die Stadt Teupitz ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen und befindet sich in unmittelbarer Nähe von zwei weiteren Grundfunktionalen Schwerpunkten, Groß Köris und Halbe, innerhalb des ländlich geprägten Amts Schenkenländchen.
- Insgesamt ist eine steigende Bevölkerungszahl für die Stadt Teupitz seit 2014 erkennbar. Dieses Wachstum wird sich durch umfangreiche Wohnbauprojekte in Teupitz künftig verstärken.
- Im Stadtgebiet Teupitz ist Wohnraum für bis zu rd. 1.240 Personen geplant, zu großen Teilen zurückzuführen auf die Entwicklung des Wohnparks Teupitzer Höhe.
- Innerhalb des Stadtgebiets besteht aktuell lediglich ein Nahversorgungsstandort mit einem Lebensmitteldiscounter in der Nähe des Kreuzungsbereiches Buchholzer Straße / Bergstraße. Der historische Stadtkern von Teupitz verfügt nur über einige kleinteilige Fachgeschäfte und übernimmt weder aus Sicht der Nahversorgung noch aus Einzelhandelssicht insgesamt eine Versorgungsfunktion von städtebaulichem Gewicht.
- Perspektivisch soll an der Buchholzer Straße ein Nahversorgungszentrum entstehen, welches sowohl den bestehenden Netto-Markt als auch den Projektstandort miteinbindet.
- Die Kaufkraft ist mit 89,8 auch im regionalen Vergleich leicht unterdurchschnittlich.
- Die Stadt Teupitz bietet ein hohes touristisches Potenzial für Übernachtungs- und Tagesgäste.

5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes und für die Wechselwirkung mit weiteren Anbietern im Amt Schenkenländchen von Relevanz.

Lage des Projektstandortes und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort ist an der Buchholzer Straße in der Stadt Teupitz gelegen. Der historische Stadtkern befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung in nordwestlicher Richtung.

Das unmittelbare Umfeld des Standortes wird künftig vorrangig von Wohngebäuden geprägt. Bereits im Bestand sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Buchholzer Straße Einfamilienhäuser mit einzelner gewerblicher Nutzung vertreten.

Vom Projektareal aus in Richtung Nordwesten ist der städtische Friedhof gelegen, hinter dem sich das Fachklinikum Teupitz anschließt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Buchholzer Straße ist eine Autowerkstatt sowie der Lebensmittelmarkt Netto ansässig.

In Richtung Osten schließt sich ein umfangreiches Waldgebiet an.

Westlich und südlich schließt sich direkt das weitläufige Areal der ehemaligen Landesanstalt Teupitz an, welches im Zuge des Bauprojekts „Wohnpark Teupitzer Höhe“ zu einem Wohngebiet für bis zu rd. 1.100 Personen werden soll.

Der Projektstandort schließt somit direkt an bestehende Wohnbebauung an, künftig entsteht direkt südlich ebenfalls Wohnbebauung. Das Areal ist somit als städtebaulich integriert zu bewerten.

Nachfolgende Fotoaufnahmen sowie Karte 4 auf der nächsten Seite veranschaulichen die Nutzungen und die Verkehrsanbindung im Umfeld des Projektstandorts.

Abbildung 9: Projektstandort mit Verkehrsanbindung und Standortumfeld



Projektgrundstück und dahinter anschließende Landesanstalt mit ehemaligem Wasserturm



Buchholzer Straße, Blickrichtung Nordwesten, mit Fußweg und Wohnhäusern



Buchholzer Straße, Blickrichtung Südosten



Leeres Gebäude der ehemaligen Landesanstalt



Buchholzer Straße mit Autowerkstatt



Einfahrt zur ehemaligen Landesanstalt

Karte 4: Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld**Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung des Planareals**

Der Projektstandort ist verkehrsgünstig an der Buchholzer Straße gelegen, welche als Landesstraße L74 das Stadtgebiet in West-Ost-Richtung durchquert und eine wichtige Verbindung des Teupitzer Stadtkerns mit Halbe darstellt.

Entlang der Buchholzer Straße verläuft in Richtung Stadtzentrum ein Fußgängerweg. In direkter Nähe des Projektstandorts sind die Bushaltestellen „Teupitz, Gesenberg“ und „Teupitz, Teupitzer Höhe“ gelegen, an welcher die Regionalbuslinien 725 und 726 regelmäßige Verbindungen in den Teupitzer Stadtkern und den weiteren Gemeinden des Amts Schenkenländchen bieten.

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Regel eine Gehzeit von 10-15 Minuten anzusetzen, was einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m entspricht. Der 700 m-Radius des Standortes sowie die 10-Minuten-Gehzeit sind in der nachstehenden Karte dargestellt. Der Radius weist aktuell ein Bevölkerungspotenzial von ca. 460 Personen auf, in der Gehzeitzone wohnen ebenfalls rd. 460 Menschen¹⁰. Diese Zahlen werden sich jedoch mit der Umsetzung des Wohnparks Teupitzer Höhe mit geplanten 1.100 dort lebenden Personen deutlich erhöhen.

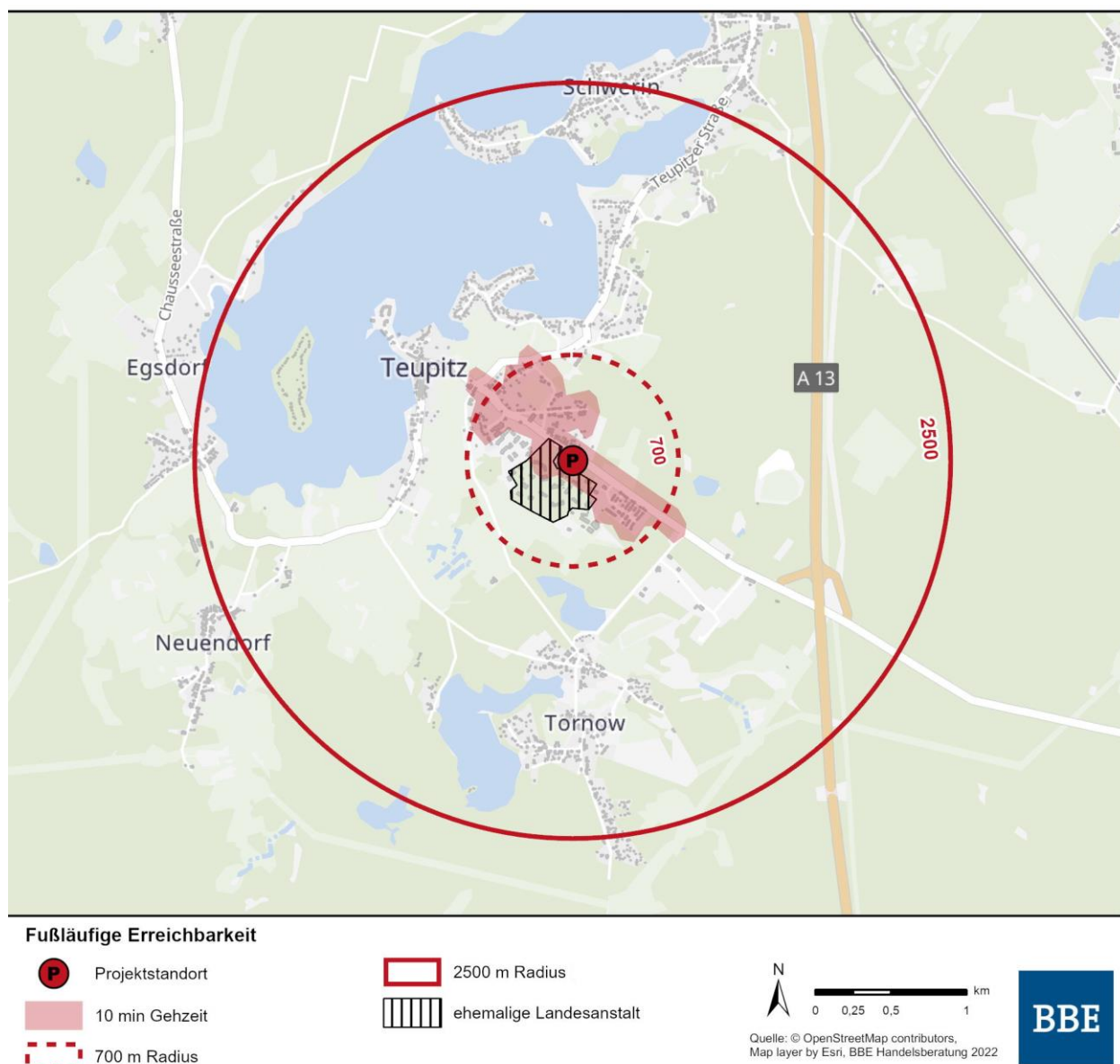
In ländlichen Räumen, denen auch die Stadt Teupitz und das durch die disperse Siedlungsstruktur geprägte Amt Schenkenländchen zuzuordnen ist, sind Nahversorgungsfunktionen umfassender zu beurteilen. Diese müssen hinsichtlich der Erreichbarkeit wohnungsnah und / oder zumindest wohnortnahe Funktionen miteinander verknüpfen.

Hierfür sind Entfernungen im Allgemeinen bis zu 2.500 m anzusetzen¹¹. Der 2,5 km-Radius des Projektstandortes umschließt bereits weite Teile des Siedlungsgebiets der Stadt Teupitz und Teile des Gemeindegebiets von Schwerin. Der 2,5 km-Radius weist ein aktuelles Bevölkerungspotenzial von ca. 1.870 Menschen auf, zukünftig können hier bis zu 3.000 Personen leben.

Die wohnortnahen Versorgungsfunktionen des Marktes reichen jedoch im konkreten Fall auch über das Stadtgebiet von Teupitz und über den üblichen Umkreis von 2,5 km für ländliche Regionen hinaus. So ist auch vom Planvorhaben aufgrund der weiträumigen Siedlungsstruktur im Amt Schenkenländchen und der geringen Wettbewerbsdichte eine Kundschaftsorientierung aus den umliegenden amtsangehörigen Gemeinden (Schwerin, Groß Köris, Halbe, Münchehofe und Märkisch Buchholz) realistisch. Die letzten beiden Gemeinden verfügen lediglich über kleinteilige Versorgungsstrukturen.

¹⁰ GfK: Einwohner auf Straßenabschnittsebene (2021)

¹¹ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28. September 2017, insbesondere Abschnitt 2.3.2. Städtebauliche Atypik.

Karte 5: Fußläufige Erreichbarkeit und wohnortnahe Versorgung des Projektstandortes

Planungsrechtliche Situation

Für das Planvorhaben ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße" vorgesehen, welcher das Projektareal als Sondergebiet ausweisen soll.

Folglich ist die Zulässigkeit nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Es ist zu überprüfen, ob von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich einhergehen.

Das Nahversorgungskonzept der Stadt Teupitz weist den Projektstandort als Teil des Nahversorgungszentrums Buchholzer Straße aus, was die Relevanz des perspektivischen Lebensmittelmarkts für die Stadt Teupitz unterstützt.

Fazit zum Mikrostandort

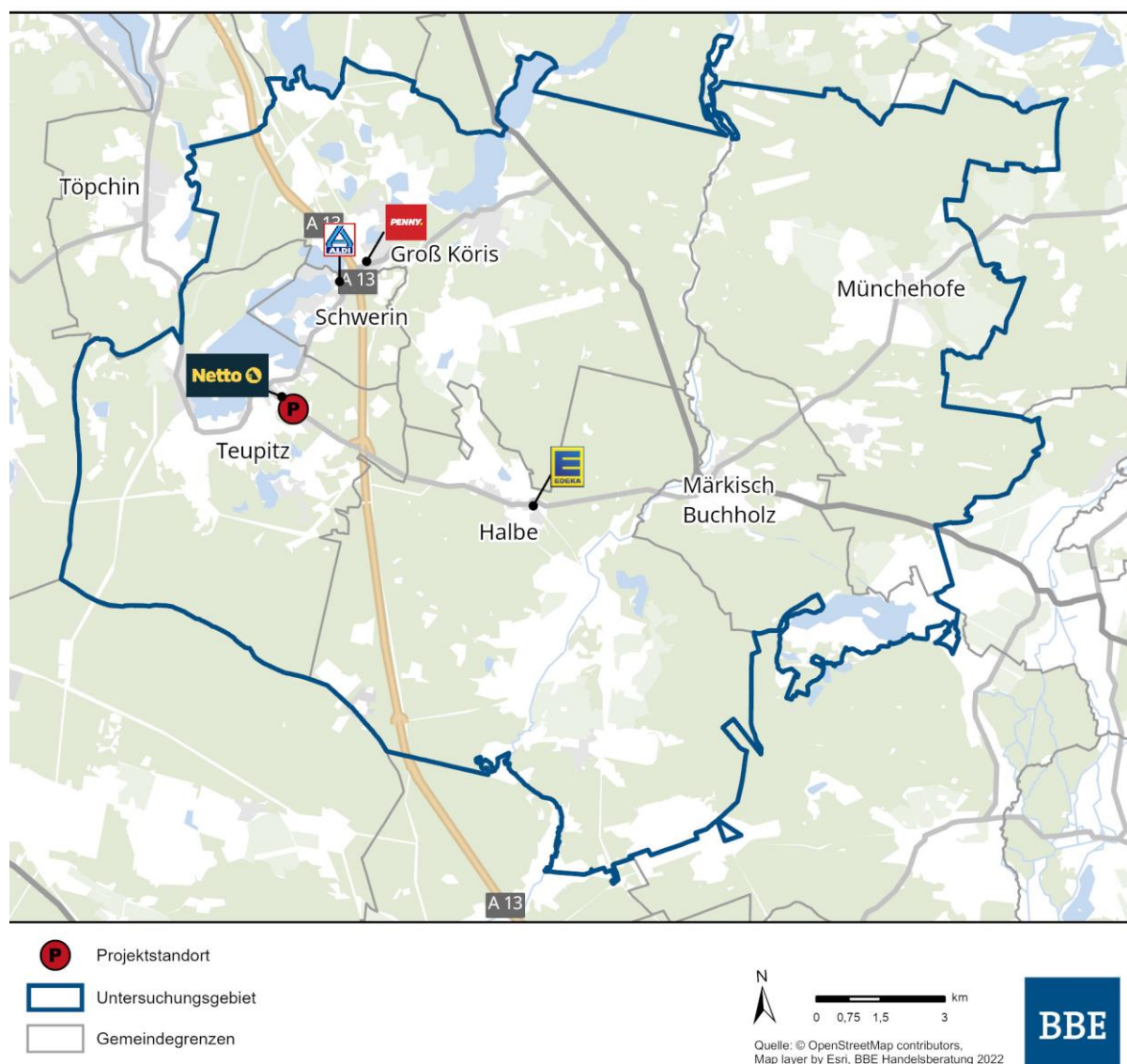
- Der Projektstandort befindet sich an der Buchholzer Straße im Stadtgebiet von Teupitz.
- Das Standortumfeld wird perspektivisch vorrangig von Wohnen geprägt, vereinzelt sind auch Gewerbenutzungen ansässig. Im neuen „Wohnpark Teupitzer Höhe“ entstehen zusätzliche Gewerbeeinheiten für Handel und Dienstleister in Nachbarschaft zum Projektstandort.
- Für den Projektstandort ist eine allumfassend gute Erreichbarkeit mit dem Pkw, zu Fuß und mit dem ÖPNV gegeben.
- Der REWE-Markt übernimmt perspektivisch zusammen mit dem nahegelegenen Netto-Markt veritabile Nahversorgungsfunktionen für das Stadtgebiet. Aufgrund der gering ausgeprägten Nahversorgungsstrukturen der weiteren Umgebung und der guten Erreichbarkeit des Standorts werden aber umfassendere wohnortnahe Versorgungsfunktionen in den weiteren Kommunen des Amts Schenkendörfchen übernommen.
- Diese Bedeutung für das Stadtgebiet wird auch im Nahversorgungskonzept der Stadt Teupitz durch die Ausweisung als Nahversorgungszentrum bestätigt.
- Im Zuge der Planung soll der Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ aufgestellt werden, welcher das Planareal als „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ ausweist.

6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation des Projektstandortes bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Als Untersuchungsraum fungiert das Amt Schenkenländchen mit den Kommunen Teupitz, Schwerin, Groß Köris, Halbe, Märkisch Buchholz und Münchehofe. (siehe nachfolgende Karte 6). Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im September 2022.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Karte 6: Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet



Die maßgebliche Wettbewerbssituation ist in der vorstehenden Karte dargestellt. Erkennbar ist der geringe Anbieterbesatz in der Umgebung des Projektstandorts sowie die insgesamt großen Entfernungen zwischen den einzelnen Anbietern.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Projektvorhaben.

Im Untersuchungsgebiet sind aktuell 18 projektrelevante Anbieter mit zusammen ca. 3.740 m² Verkaufsfläche vertreten, diese machen einen Gesamtumsatz von rd. 22,7 Mio. €. Die beiden nachfolgenden Tabellen kennzeichnen die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes, differenziert nach Betriebsformen und Standortlagen.

Im Schwerpunkt werden die Versorgungsfunktionen von drei Lebensmitteldiscountern und nur einem Supermarkt übernommen. Diese decken zusammen bereits rd. 81% der Verkaufsfläche und 77% des erzielten Umsatzes im Untersuchungsgebiet ab. Allerdings verfügt der einzige Supermarkt im Untersuchungsraum mit einem Umsatzanteil von rd. 20% über einen deutlich unterdurchschnittlichen Marktanteil.¹²

Auf die weiteren Betriebsformen des Lebensmittelhandels (Lebensmittelhandwerksbetriebe und –fachgeschäfte, Getränkegeschäfte und Tankstellen) entfallen zusammen Verkaufsflächen- und Umsatzanteile von 19% bzw. 23%. Diese Betriebe führen ausschließlich Teilsortimente des Lebensmittelmarktes, sind jedoch als wichtige Ergänzung zu bewerten.

Tabelle 3: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen

Betriebsformen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf	darunter Nonfood II
	in m ²	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Supermarkt	720	4.500	3.740	430	190	140
Discounter	2.320	13.000	11.160	1.050	260	530
Getränkegeschäft	240	440	440			
Lebensmittelhandwerk	140	1.740	1.740			
Lebensmittelfachgeschäft	180	1.040	880	30		130
Tankstelle	140	2.000	1.570			430
gesamt	3.740	22.720	19.530	1.510	450	1.230

Quelle: BBE-Erhebung 2022

In der folgenden Tabelle wird der quantitative Besatz nach Standorten betrachtet. Aus der Tabelle wird die Dominanz der vier Standorte mit Lebensmittelmärkten erkennbar, welche zusammen rd. 86% der Verkaufsfläche und des Umsatzes ausmachen. Ein einzelner, dominanter Wettbewerbsstandort ist jedoch nicht auszumachen.

Das Projektvorhaben mit einem Supermarkt tritt vorrangig in einen Wettbewerb mit Standorten weiterer Lebensmittelmärkte, insbesondere Vollsortimentern.

¹² Der durchschnittliche Marktanteil von Supermärkten beträgt deutschlandweit rd. 32% (siehe Abb. 2 im Abschnitt 2.2). Gemessen am Nachfragepotenzial des im Abschnitt 7 dargestellten Einzugsgebietes beträgt der Umsatzanteil des Supermarktes EDEKA in Halbe nur ca. 16%.

Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten

Standortstrukturen	Verkaufs- fläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtier- bedarf	darunter Nonfood II
	in m²	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Teupitz, Standort Netto	880	4.960	4.310	420	100	130
Teupitz, sonstige	70	760	620			140
Groß Köris, Ortskern	890	5.360	4.680	310	100	270
Groß Köris, sonstige	200	320	320			
Halbe, Ortskern	740	4.820	4.060	430	190	140
Halbe, sonstige	60	900	750			150
Märkisch-Buchholz	140	680	520	30		130
Münchehofe	60	420	420			
ALDI, Schwerin	700	4.500	3.850	320	60	270
gesamt	3.740	22.720	19.530	1.510	450	1.230

Quelle: BBE-Erhebung 2022

Um zu prüfen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens städtebaulich schädlich sind, sind vor allem die zentralen Versorgungsbereiche näher zu betrachten. Ein Einzelhandelskonzept in umliegenden Kommunen liegt nicht vor, für Teupitz existiert ein Nahversorgungskonzept, welches einen zentralen Versorgungsbereich definiert.

Nachfolgend wird untersucht, ob faktische zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum identifiziert werden können.

Exkurs „Zentrale Versorgungsbereiche“

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrende, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.¹³

Unter Einbezug der vorhandenen Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur ist festzustellen, dass in den Gemeinden Groß Köris und Halbe faktische zentrale Versorgungsbereiche vorhanden sind.

Der **historische Stadtkern** von Teupitz weist zwar zwei Fachgeschäfte (Optik, Apotheke), Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie die Ämterverwaltung auf, erfüllt jedoch über diesen Gesundheitsaspekt (Optik, Apotheke) hinaus keine Einzelhandelsfunktion und explizit auch keine Nahversorgungsfunktion. Er ist somit nicht als zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Handels- und Dienstleistungszentrums zu bewerten. In Bezug auf das Planvorhaben sind keine wettbewerbsrelevanten Anbieter vertreten. Nachfolgende Karte zeigt die aktuellen Nutzungen im Stadtkern von Teupitz.

¹³ vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

Karte 7: Nutzungen im historischen Stadtkern von Teupitz



Quelle: BBE-Darstellung auf Grundlage eigener Erhebung

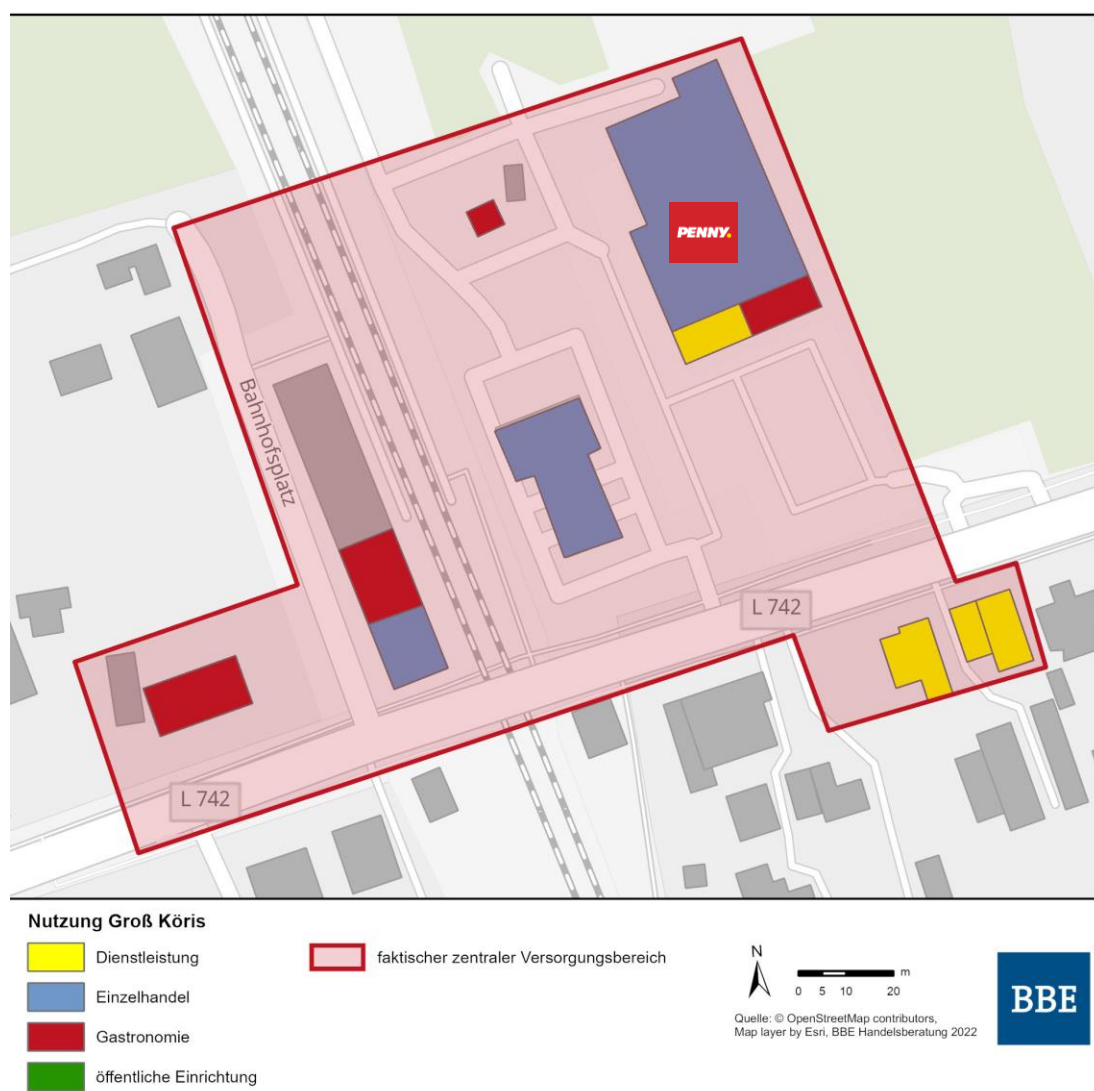
Wesentlicher Träger der Nahversorgungsfunktion in Teupitz ist aktuell der **Standort des Lebensmitteldiscounters Netto** in der Buchholzer Straße, lediglich rd. 350 m vom Projektstandort entfernt. Der moderne Lebensmittelmarkt wird durch eine Bäckerei und eine Fleischerei ergänzt, auf dem Parkplatz befindet sich eine Amazon-Abholstation. Als bisher einziger Lebensmittelmarkt in Teupitz stellt sich der Standort als Hauptwettbewerber dar, eine weitreichende Kundschaftsbindung und eine hohe Umsatzleistung sind aufgrund des geringen Wettbewerbsbesatzes der Umgebung aktuell zu konstatieren. Im neuen Nahversorgungskonzept wird der Netto-Standort zusammen mit dem neuen REWE-Standort umfassend die Funktion als Nahversorgungszentrum zugewiesen.

In der Gemeinde **Schwerin** ist der Discounter **ALDI** der einzige Wettbewerber. Der Lebensmittelmarkt zeigt sich mit aktuellem Verkaufskonzept und verfügt in Anbetracht des geringen Wettbewerbsbesatzes, trotz beschränkter Verkaufsfläche, eine weitreichende Ausstrahlung. Ungeachtet des discountorientierten Angebots sind mit dem 4,2 km entfernten REWE-Planvorhaben Wettbewerbsverflechtungen zu erwarten.

In **Groß Körös** ist der vom Projektstandort rd. 4,8 km entfernte **Ortskern** im Umfeld des Bahnhofs als zentraler Versorgungsbereich zu bewerten. Prägender Anbieter ist der Discounter PENNY, daneben sind in der direkten Umgebung eine Bank, zwei Imbisse, zwei Restaurants, eine Tankstelle und mehrere Dienstleis-

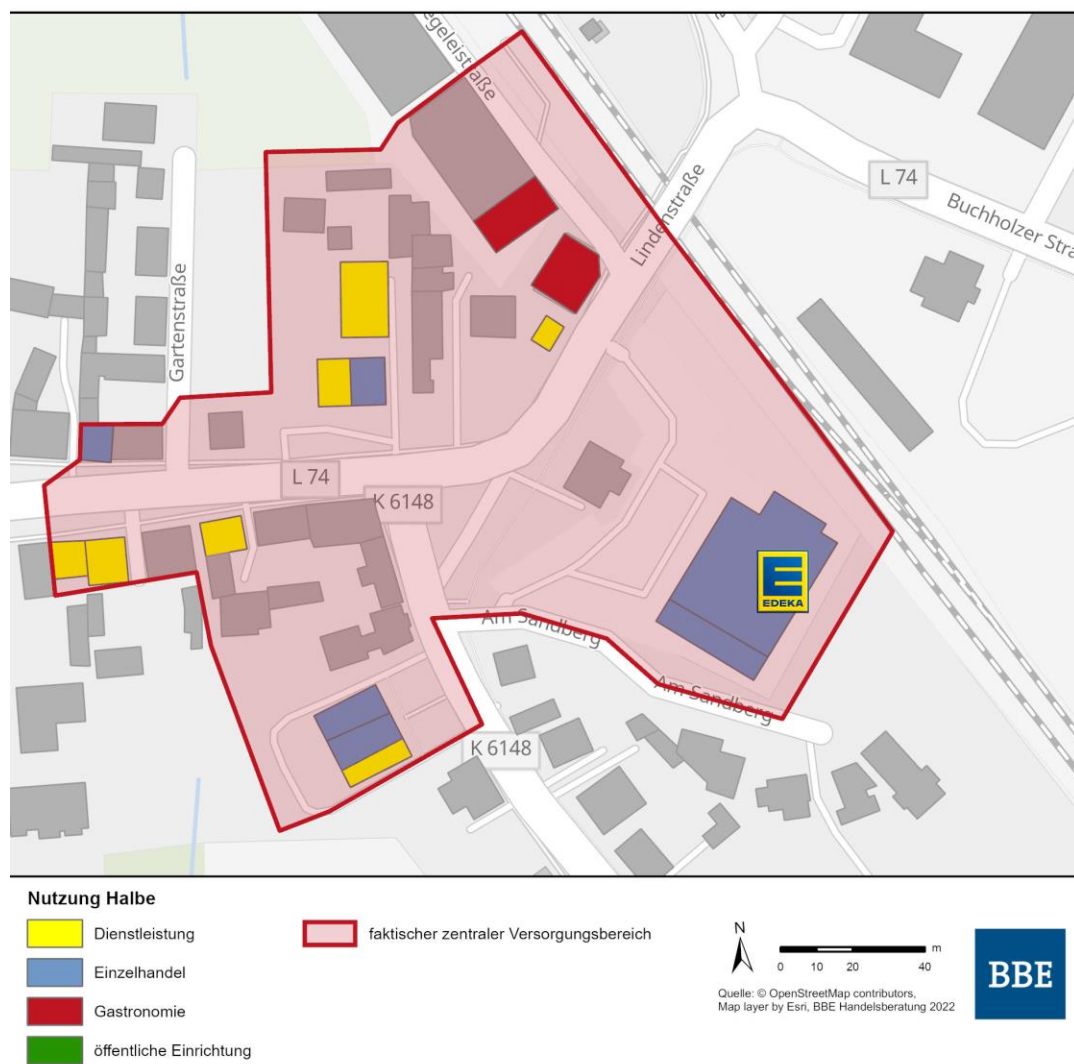
tungsbetriebe vertreten. Der Lebensmittelmarkt zeigt sich mit marktkonformen Verkaufskonzept und profitiert von den weiteren, frequenzbringenden Anbietern sowie dem Bahnhof in direkter Nähe. Der Ortskern stellt den Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde Groß Köris dar und tritt aus diesem Grund auch mit dem geplanten REWE-Markt in Wettbewerb.

Karte 8: Nutzungen im Ortskern von Groß Köris



Quelle: BBE-Darstellung auf Grundlage eigener Erhebung

In der Gemeinde **Halbe** ist im **Ortskern** der Supermarkt EDEKA als Magnetanbieter vertreten. EDEKA verfügt als momentan einziger Vollsortimenter im Amt Schenkenländchen eine Monopolstellung und profitiert, trotz der geringen Verkaufsfläche, von einer Versorgungsfunktion im Vollsortimenterbereich für das gesamte Amt. Neben dem Supermarkt sind innerhalb des Ortskerns mehrere Fachgeschäfte (darunter Optik, Apotheke und Elektronikfachhandel), Dienstleistungen (darunter ein Fitnessstudio und ein Friseur) und Gastronomiebetriebe vorhanden, sodass sich für die Gemeinde Halbe ein faktischer zentraler Versorgungsbereich ergibt. Mit dem 6,2 km entfernten Planvorhaben tritt insbesondere EDEKA als branchengleicher Anbieter in direktem Wettbewerb.

Karte 9: Nutzungen im Ortskern von Halbe

Alle anderen Wettbewerbsstrukturen in Halbe, Teupitz, Groß Köris, Märkisch Buchholz und Münchehofe, darunter vier solitär gelegene, kleinteilige und spezialisierte Fachgeschäfte, zwei Getränkehändler, eine Bäckerei und zwei Tankstellen, treten aufgrund einer anderen Zielkundschaft oder der größeren Entfernung mit dem Planvorhaben nur marginal im Wettbewerb.

Abbildung 10: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet

Netto, Buchholzer Straße, Teupitz



PENNY, Ortskern Groß Köris



EDEKA, Ortskern Halbe

Quelle: Eigene Aufnahmen, September 2022

Fazit zur Angebotsstruktur:

- Insgesamt 18 projektrelevante Anbieter verfügen über ca. 3.740 m² Einzelhandelsverkaufsfläche und binden einen Gesamtumsatz von rd. 22,7 Mio. € im Untersuchungsgebiet.
- Im Summe resultieren ein recht geringer Wettbewerbsbesatz und sehr große Entfernungen zwischen den einzelnen Anbietern. Aufgrund der ländlichen Prägung des Amts Schenkenländchen ist generell mit einer hohen Pkw-Affinität der Bevölkerung zu rechnen.
- Der geringe Wettbewerbsbesatz führt zu einer hohen Umsatzleistung der einzelnen Anbieter. Im Durchschnitt resultiert eine Raumleistung von rd. 5.800 €/m² für die Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum.
- Als Hauptwettbewerber sind die umliegenden Lebensmittelmärkte zu bewerten, darunter insbesondere Netto als bisher einziger Lebensmittelmarkt in Teupitz sowie EDEKA in Halbe als bisher einziger Vollsortimenter im Amt Schenkenländchen.
- Auch mit den weiteren umliegenden Lebensmittelmärkten in Schwerin und Groß Köris sind Wettbewerbsverflechtungen zu erwarten.
- Die Lebensmittelmärkte in Halbe und Groß Köris sind innerhalb eines faktischen zentralen Versorgungsbereichs gelegen.
- Der Stadtkern von Teupitz kann nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Ohnehin sind dort keine wettbewerbsrelevanten Anbieter vertreten.

7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

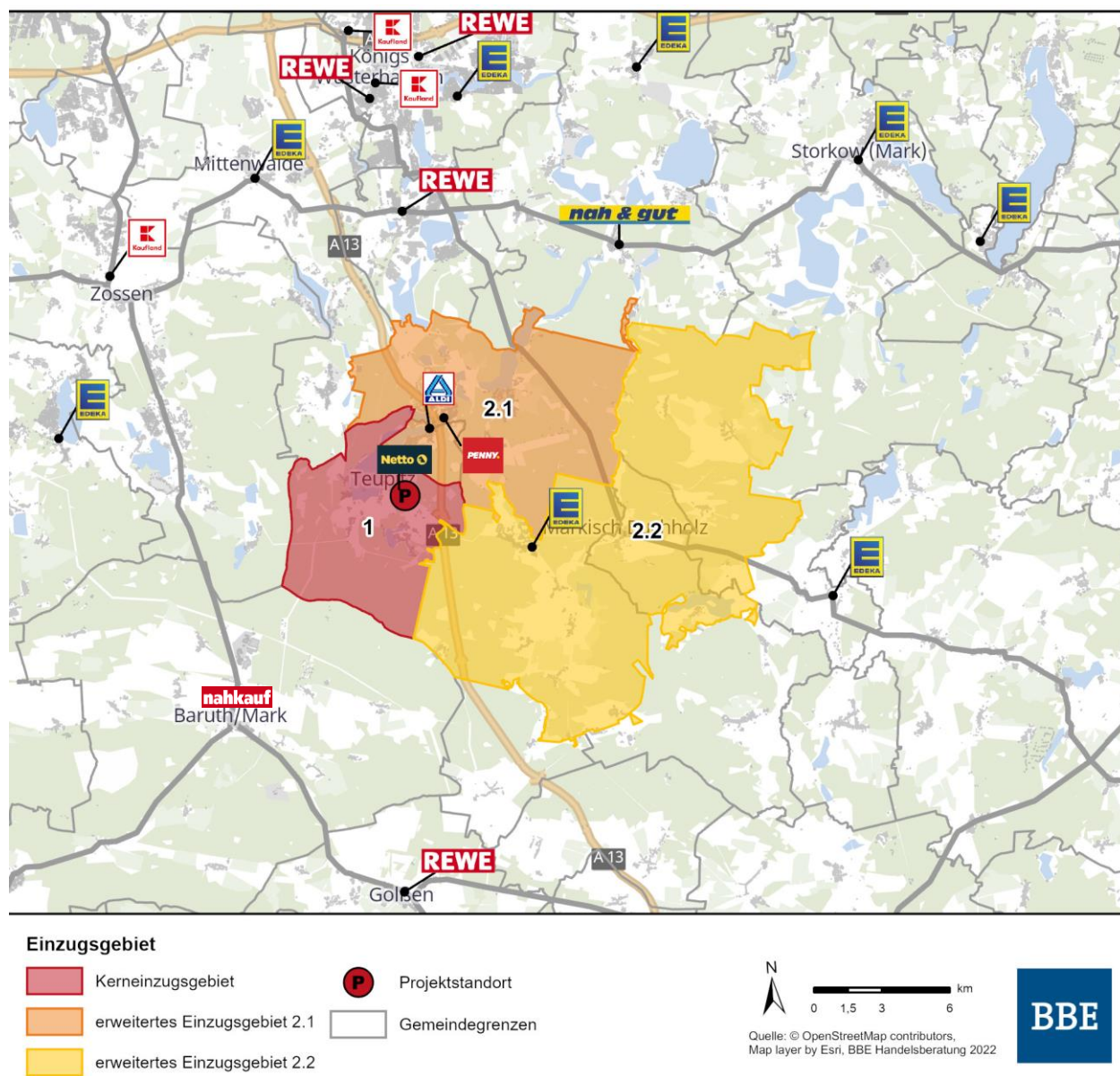
- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des REWE-Standortes an der Buchholzer Straße in Teupitz ist die ländlich geprägte Struktur des Amts Schenkenländchen und die damit verbundenen Anforderungen an die Nahversorgung. Für einzelnen Ortsteile der dispersen Gemeinden ist großteils eine wohnungsnahe Grundversorgung nicht darstellbar. Ziel muss es vielmehr sein, in den bevölkerungsstärksten und gut erreichbaren Siedlungsbereichen des Amts Nahversorgungsstrukturen auszubauen bzw. zu sichern, welche für die Mehrzahl der Bevölkerung im Umland gut erreichbar sind und somit die zumindest wohnortnahe Grundversorgung langfristig sichern. Im Regionalplan wurde hierfür die Stadt Teupitz als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.

Das Einzugsgebiet bindet in unterschiedlicher Intensität mehrere Kommunen des Amts Schenkenländchen ein. Im Detail ist folgende Differenzierung eines Einzugsgebietes aufgrund der erwarteten Kundenbindung zu beachten:

- Das Kerneinzugsgebiet umfasst das Stadtgebiet von Teupitz. In diesem Bereich bietet REWE zusammen mit dem nahegelegenen Netto zukünftig eine umfassende Versorgungsmöglichkeit.
- Durch die beschränkte Anbieterstruktur im Umland der Stadt Teupitz geht die zu erwartende Kundschaftsbindung über das Stadtgebiet hinaus. Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst benachbarte Gemeinden des Amts Schenkenländchen, woraus sich aufgrund differenzierter Kundenorientierungen verschiedene Zonenabgrenzungen ergeben:
 - **Zone 2.1** umfasst die beiden Gemeinden Schwerin und Groß Köris, welche sich nordöstlich an Teupitz anschließen. Beide Gemeinden verfügen jeweils über einen Lebensmitteldiscounter, Kaufkraft im Vollsortimenterbereich kann künftig jedoch durch den neuen REWE-Markt gebunden werden.
 - **Zone 2.2** umfasst die Gemeinden Halbe und Münchehofe sowie die Stadt Märkisch Buchholz, welche ebenfalls dem Amt Schenkenländchen angehören. EDEKA im Ortskern Halbe stellt in diesem Bereich den einzigen Lebensmittelmarkt dar. Insbesondere für die Gemeinde Münchehofe ist die Strecke zum perspektivischen REWE eine erhebliche Entfernung. Alternative Wettbewerbsstandorte (bspw. in Neu Lübbenau und Storkow) liegen allerdings ähnlich weit entfernt, wodurch letztlich eine anteilige Kundschaftsbindung auf den Projektstandort mit einem modernen und großzügigen Supermarkt erwartet wird.

Karte 10: Einzugsgebiet des Projektstandortes und Vollsortimenter in der Umgebung (Auswahl)



Aktuell leben im Einzugsgebiet rd. **9.060 Personen**, wobei sich ca. 1.900 Menschen auf das Kerneinzugsgebiet, ca. 3.310 Personen auf die Zone 2.1 und rd. 3.850 Menschen auf Zone 2.2 verteilen¹⁴.

Mit dem geplanten Lebensmittelmarkt und der damit verbundenen Aufwertung des Nahversorgungsangebots im Amt Schenkenländchen ist zwar nicht mit einem Einzugsgebiet über die Amtsgrenzen hinaus zu rechnen, da andere Anbieter in den umliegenden Gemeinden und Städten für die dortige Bevölkerung besser zu erreichen sind. Mit einem modernen Lebensmittelmarkt wird es allerdings stärker als bisher möglich sein, die Kaufkraft der eigenen Bevölkerung, insbesondere im Kerneinzugsgebiet, zu binden.

¹⁴ Einwohnermeldeamt des Amts Schenkenländchen

Aktuelles Kaufkraftpotenzial 2022

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsangaben) gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Tabelle 5: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

	Stadt Teupitz	Zone 2.1 Schwerin, Groß Köris	Zone 2.2 Münchehofe, Halbe, Märkisch Buchholz	Amt Schenkenländchen gesamt
Bevölkerungspotenzial	1.898	3.313	3.849	9.060
sortimentsspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	92,1 2.537 €	97,4 2.683 €	89,8 2.471 €	93,1 2.562 €
sortimentsspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Drogerie	90,2 318 €	93,7 330 €	86,7 305 €	90,0 317 €
sortimentsspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Heimtierbedarf	92,8 67 €	98,4 71 €	88,4 64 €	93,0 67 €
	in T€	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotenzial				
Lebensmittel	4.815	8.887	9.512	23.214
Drogerie	603	1.092	1.174	2.870
Heimtierbedarf	127	235	245	606
gesamt	5.544	10.214	10.931	26.690

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Verbrauchsangaben

Auf die, gemessen am Niveau des Landes Brandenburg und des Landkreises Dahme-Spreewald, leicht unterdurchschnittliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Teupitz wurde bereits verwiesen. Diese zeigt sich auch bei den sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern im Einzugsgebiet für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel (93,1), Drogerie (90,0) und Heimtiernahrung (93,0). In Verbindung mit dem Bevölkerungspotenzial errechnet sich ein relevantes Nachfragepotenzial von insgesamt ca. 26,7 Mio. € im Einzugsgebiet, davon entfallen ca. 5,5 Mio. € auf das Kerneinzugsgebiet (Stadtgebiet Teupitz) und rd. 21,1 Mio. € auf die Zonen des erweiterten Einzugsgebiets.

Differenziert nach den Branchen ergibt sich im gesamten Einzugsgebiet für Lebensmittel ein Potenzial von 23,2 Mio. €, für Drogeriewaren von 2,9 Mio. € und für Heimtierbedarf von rd. 0,6 Mio. €.

Zusätzlich sind erhebliche Potenziale durch den Tourismus in Teupitz und dem Amt Schenkenländchen zu erwarten. Sowohl Übernachtungs- als auch Tagesgäste sowie Bewohner von Zweitwohnsitzen tätigen weitere Ausgaben im Einzelhandel, werden jedoch im Marktpotenzial im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung nicht mit einbezogen.

Zusätzliches Nachfragepotenzial durch entstehende Wohnbaupotenziale in Teupitz

In Abschnitt 4 wurde bereits dargestellt, dass in der Stadt Teupitz zeitnah die Entwicklung umfangreicher Wohnbauprojekte vorgesehen ist. Als größtes Vorhaben ist der Umbau der neben dem Projektstandort gelegenen ehemaligen Landesheilanstalt zum Wohnquartier zu betrachten. Insgesamt sollten im Stadtgebiet Wohnungen für rd. 1.240 Personen entstehen, von denen einerseits der der projektierte Lebensmittelmarkt, aber auch die Wettbewerbsstandorte durch einen Anstieg des Marktpotenzials profitieren können.

Für die rd. 1.240 Menschen in den neuen Wohngebieten in Teupitz wird im Sinne eines Worst-Case-Szenarios mit der durchschnittlichen Kaufkraft der Stadt gerechnet. Grundsätzlich wäre zu erwarten, dass der Zuzug zu den neuen Wohnungen eine Zielgruppe mit leicht höherem Einkommen umfasst.

Tabelle 9: Zusätzliches Nachfragepotenzial in der Umgebung durch neue Wohnbauprojekte

	Zusätzliches Potenzial neue Wohngebiete
Bewölkerungspotenzial	1.243
sortimentsspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	92,1 2.537 €
sortimentsspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Drogerie	90,2 318 €
sortimentsspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Heimtierbedarf	92,8 67 €
in T€	
Nachfragepotenzial	
Lebensmittel	3.153
Drogerie	395
Heimtierbedarf	83
gesamt	3.631

Quelle: Amt Schenkenländchen, BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Verbrauchsausgaben

Somit ergibt sich ein zusätzliches Nachfragepotenzial von mindestens 3,6 Mio. €. Aufgrund der hohen Entfernung zu umliegenden Wettbewerbsstandorten ist zu erwarten, dass dieses neu entstehende Potenzial gänzlich von den bestehenden Wettbewerbsstrukturen im Amt Schenkenländchen sowie dem projektierten REWE-Markt gebunden werden kann. Realistische Bindungschancen für den Projektstandort werden in Abschnitt 9.1 abgeleitet.

Kaufkraftbindungsquoten innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den bestehenden Marktvolumina innerhalb des Einzugsgebietes führt zu Bindungsquoten der nahversorgungsrelevanten Nachfrage. Diese stellen den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt, sie sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Einzugsgebiet.

Tabelle 6: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Einzugsgebiet

	Nachfrage- potenzial	Umsatz der Angebots- strukturen	Kaufkraft- bindung	Saldo
	in T€	in T€	in %	in T€
Einzugsgebiet 2022	26.690	21.490	80,5	-5.200
Einzugsgebiet Prognose	30.321		70,9	-8.831

Quelle: BBE-Erhebung 2022

Dem im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Food- und Nonfood I-Sortimenten vorhandenen Nachfragepotenzial von insgesamt rd. 26,7 Mio. € steht aktuell nur ein Umsatz von ca. 21,4 Mio. € gegenüber. Insgesamt wird folglich eine Bindungsquote von rd. 81% erzielt, was einem saldierten Kaufkraftabfluss¹⁵ von ca. 5,2 Mio. € entspricht. Dieser wird durch die Angebotsstrukturen außerhalb des Einzugsgebietes bzw. des Amts Schenkenländchen gebunden.

Das örtliche Nachfragepotenzial der Bevölkerung wird somit nicht ausreichend durch Anbieter im Einzugsgebiet erschlossen. Besonders die Nachfrage nach Vollsortimentern und großformatigen Anbietern kann im Einzugsgebiet nicht gedeckt werden und fließt zu großen Teilen ab¹⁶. Durch die ländliche Prägung der Umgebung ist eine große Bedeutung des Pkw-orientierten Wocheneinkaufs zu erwarten. Abflüsse zu Anbietern in umliegenden Gemeinden, beispielsweise Königs Wusterhausen, Mittenwalde, Zossen und Storkow, sind somit ungeachtet der großen Entfernungen zu konstatieren.

Mit dem absehbaren Nachfragewachstum würde sich bei gleichbleibenden Angebotsstrukturen die Versorgungslücke weiter erhöhen. Die perspektivische Bindungsquote könnte auf 71% sinken, eine Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen ist zwingend geboten.

Im Einzugsgebiet kann künftig REWE jedoch zu einer stärkeren, legitimen Eigenbindung der bisher im Vollsortimentersegment großteils abfließenden Kaufkraft beitragen.

Flächenausstattung durch Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet des Projektstandorts

Die nachfolgende Tabelle stellt den Flächenbesatz in Relation zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes dar. Die vier Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet verfügen zusammen über eine Verkaufsfläche von ca. 3 040 m². Im Verhältnis zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes errechnet sich eine Ausstattung von 336 m² je 1.000 Personen.

Bundesweit stehen allein in den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen Supermarkt und Discounter (also ohne Großbetriebsformen) ca. 291 m² je 1.000 Personen zur Verfügung. Die regionale Ausstattung des Einzugsgebietes entspricht folglich 112% des Bundesdurchschnittes. Dieser leicht überdurchschnittliche Besatz im Amt Schenkenländchen resultiert allerdings vorrangig durch Lebensmitteldiscounter.

Die Nachfragesegmente für großformatiger Lebensmittelanbieter (Große Supermärkte und SB-Warenhäuser) fließen aus nichtzentralen Orten wie Teupitz in der Regel ab, die regionalen Anbieter außerhalb des Einzugsgebietes wurden in Karte 10 dargestellt. Folglich empfiehlt sich zugleich der Blick auf die Verkaufsflächenausstattung über alle Betriebsformen des Lebensmittelhandels. Diesbezüglich errechnet sich nur eine Ausstattungskennziffer von 83% im Einzugsgebiet, die wiederum die unterdurchschnittliche Bindungsquote im Einzugsgebiet widerspiegelt.

Durch die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarkts in Teupitz ist es möglich, bisher abfließende und neu zugezogene Nachfragesegmente zu binden. Für die Plansituation wird der prognostizierte Bevölkerungsstand nach Umsetzung der dargestellten Wohnbauprojekte sowie eine Verkaufsfläche von 1.500 m² für den neuen REWE-Markt herangezogen. Über alle Betriebsformen hinweg wird zukünftig ein leicht überdurchschnittlicher Wert von 109% erzielt, dafür können erstmals im Einzugsgebiet umfangreiche Vollsortimenterfunktionen angeboten werden.

¹⁵ Saldo aus Kaufkraftzuflüssen und Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet.

¹⁶ Der Marktanteil von SB-Warenhäusern beträgt im Jahr 2020 ca. 10,8%. (Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2021)

Tabelle 7: Ausstattung mit Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet

Region	Bevölkerung	Objekte	VKF gesamt	VKF je Objekt	Bevölkerung je Objekt	VKF je 1.000 Personen	DICHTE-INDEX
	Anzahl	Anzahl	in m ²	in m ²	Anzahl	in m ²	in %
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	83.237.124	26.760	24.900.000	930	3.111	299	100
Einzugsgebiet - Ist	9.060	4	3.040	760	2.265	336	112
Einzugsgebiet - Plan	10.303	5	4.540	908	2.061	441	147
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	83.237.124	1.986	8.900.000	4.481	41.912	107	100
Einzugsgebiet	9.060	0	0				0
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	83.237.124	28.746	33.800.000	1.176	2.896	406	100
Einzugsgebiet - Ist	9.060	4	3.040	760	2.265	336	83
Einzugsgebiet - Plan	10.303	5	4.540	908	2.061	441	109

VKF = Verkaufsfläche
¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut
²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Für das Planvorhaben soll der Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ aufgestellt werden, welcher das Projektareal als Sondergebiet ausweisen soll.

Mit den geplanten Größendimensionierungen handelt es sich beim REWE-Markt um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Das Vorhaben ist folglich nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und des Einzelhandelserlasses des Landes Brandenburg sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen.

Innerhalb des § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.¹⁷
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Der Lebensmittelmarkt überschreitet mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung von 1.500 m² zweifelslos die Schwelle zur Großflächigkeit, inwieweit jedoch städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 9 geprüft.

¹⁷ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

8.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die raumordnerische Steuerung einer Einzelhandelsentwicklung bezieht sich auf die Errichtung, Erweiterung und Veränderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Erweiterung sonstiger Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus. Die entsprechenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in den Landesentwicklungsprogrammen der Bundesländer fixiert. Im Allgemeinen wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch folgende Vorgaben gesteuert:

- **Konzentrationsgebot** – welches die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Stufe der zentralen Orte bezweckt,
- **Kongruenzgebot** – wonach der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf,
- **Beeinträchtungsverbot** – wonach die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden darf,
- **Integrationsgebot** – welches eine städtebaulich integrierte Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, vorsieht.

Zum 1. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten. Der LEP HR trifft in Kapitel 2 „Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel“ mit den Zielen Z 2.6 – 2.15 sowie den Grundsätzen G 2.8 und G 2.11 entsprechende Vorgaben zur Ansiedlung und Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Die für das Projektvorhaben relevanten Festsetzungen sind nachfolgend dargestellt:¹⁸

„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).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

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

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

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

„Z 2.12 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 35 vom 13. Mai 2019 21 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

¹⁸ Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019, S. 21f.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.“

Wie in Abschnitt 4 dargelegt, wird der Stadt Teupitz keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Statt Z 2.6 ist somit für das Planvorhaben Z 2.12 maßgeblich. Inwieweit das Projektvorhaben insgesamt mit den Maßgaben der Landesentwicklungsplanung kompatibel ist, wird in Abschnitt 9.4 bewertet.

9. Auswirkungsanalyse

9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischerweise an sich binden kann.

Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des Projektvorhabens, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundschaftsbindung im Einzugsgebiet sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Projektvorhabens zu erwartende Kundschaftsorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Maßgeblich für die Umsatzeinschätzung ist letztlich die Ausstrahlung und Kundschaftsbindung des REWE-Marktes als Teil eines künftigen Nahversorgungszentrums.

Nachfolgende Tabelle prognostiziert die Umsatzherkunft aus den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes auf Grundlage der Marktanteilmethode bzw. der Ermittlung realistischer Kaufkraftbindungsquoten, diese führen letztlich zum erwarteten Gesamtumsatz.

Tabelle 8: Prognose der Umsatzherkunft für den REWE-Markt in der Stadt Teupitz

Kundenherkunft	Kaufkraft- volumen Food + Nonfood I Prognose	Marktanteil	Umsatzerwartung
	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet (bestehendes Potenzial Stadt Teupitz)	5.544	25%	1.400
Kerneinzugsgebiet (zusätzliches Potenzial durch neue Wohngebiete)	3.631	39%	1.400
Zone 2.1 (Groß Köris, Schwerin)	10.214	15%	1.500
Zone 2.2 (Halbe, Münchehöfe, Märkisch Buchholz)	10.931	12%	1.340
Umsatzerwartung Einzugsgebiet	30.321	18,6%	5.640
Streuumsätze (10%, u.a. Tourismus, Zweitwohnsitze)			660
Umsatzerwartung Nonfood II (5%)			300
Umsatzerwartung REWE (inkl. Bäckerei-Café)			6.600

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Mit dem Projektvorhaben ist ein deutlicher Ausbau der bestehenden Versorgungsstrukturen in Teupitz geplant, als nahversorgungsrelevantes Vorhaben erzielt der REWE-Markt die höchsten Bindungsquoten im Stadtgebiet Teupitz. Der Projektstandort kann voraussichtlich rd. 25% des bestehenden Potenzials im Kerneinzugsgebiet binden, d.h. etwa ein Viertel der bisherigen Einkaufsorientierungen wird auf den neuen Markt umgelenkt. Von dem durch die neuen Wohngebiete zusätzlichem Potenzial von rd. 3,6 Mio. € wird der REWE-Markt einen spürbar überdurchschnittlichen „Vollsortimenter-Marktanteil“ von annähernd 40% binden können, daraus resultiert ein Umsatzanteil von rd. 1,4 Mio. €. Aufgrund der direkten Einbindung in den neuen Wohnpark Teupitzer Höhe subsumieren sich Nachfragesegmente des Vollsortimenters und der unmittelbaren wohnungsnahen Grundversorgung.

In Zone 2.1, welche den Kommunen Schwerin und Groß Köris entspricht, sinkt die erwartete Bindungsquote aufgrund des Wettbewerbs mit ALDI in Schwerin und PENNY im Ortskern von Groß Köris deutlich ab. Ins-

besondere aufgrund der beschränkten Eigenbindung im Vollsortimentersegment ist jedoch mit einem Marktanteil des neuen REWE-Markts von 15% (ca. 1,5 Mio. €) zu rechnen.

Zone 2.2 (Halbe, Münchehofe, Märkisch Buchholz) verfügt neben dem EDEKA-Markt im Ortskern von Halbe lediglich über kleinteilige Versorgungsstrukturen. Aufgrund der bestehenden Bindung von Kundschaft im Vollsortimenterbereich und der insbesondere in Richtung Osten des Einzugsgebiets stark zunehmenden Entfernung zum Projektstandort ist mit einer Kaufkraftbindung von maximal rd. 12% bzw. einem Umsatz von 1,3 Mio. € zu rechnen.

Insgesamt ist in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen mit knapp 19% Marktanteil an der örtlichen und regionalen Nachfrage des Einzugsgebiets zu rechnen. Dieser relativ hohe Wert resultiert aus der insgesamt gering ausgeprägten Wettbewerbssituation und ist als Worst-Case-Szenario zu interpretieren.

Ergänzend sind Streuumsätze in Höhe von maximal 10% des Umsatzes (rd. 660 T€) am Projektstandort zu erwarten, zurückzuführen auf das hohe touristische Potenzial und Zweitwohnsitze im Amt Schenkenländchen (vgl. Abschnitt 4). Diese diffusen Zuflüsse werden durch Kundschaft von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes generiert.

Da der geplante REWE-Markt auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, werden voraussichtlich rd. 95% des geplanten Umsatzes im Bereich Food und Nonfood I erzielt, der Umsatzanteil für Nonfood II liegt bei dem REWE-Markt bei 5% bzw. ca. 300 T€. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Sortimenten wie z. B. Schreibwaren, Foto, Haushaltswaren, Schmuck und Elektrowaren.

Insgesamt ist für den REWE-Markt (inkl. Bäckerei-Café) ein Umsatz von rd. 6,6 Mio. € zu erwarten.

In Relation zur geplanten Verkaufsflächendimensionierung errechnet sich eine absehbare Flächenproduktivität von 4.400 €/m², diese liegt sogar geringfügig über dem bundesdurchschnittlichen Vergleichswert der REWE-Supermärkte.¹⁹ Unter Berücksichtigung der erläuterten standortspezifischen Situation mit einem sehr ländlich geprägten Einzugsgebiet, einer unterdurchschnittlichen regionalen Kaufkraft und des absehbaren Wettbewerbs mit den weiteren Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum entspricht diese Prognose einem „Worst-Case-Szenario“ hinsichtlich der städtebaulichen und raumordnerischen Bewertung.

¹⁹ Die durchschnittliche Flächenproduktivität von REWE-Märkten beträgt 4.390 €/m², dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und ist abhängig von der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 3.634 Märkte der Firma REWE ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 1.533 m² (Quelle bulwiengesha / TradeDimensions, zitiert in 17. RETAIL REAL ESTATE REPORT, Hahn-Gruppe).

9.2. Umsatzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz für das Planvorhaben prognostiziert, diesem Ansatz folgt auch die Prognose der wettbewerblichen Auswirkungen. Anzunehmen ist, dass der erwartete Umsatz im Einzugsgebiet, der durch den neuen REWE gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen dieses Vorhaben auslösen kann.

Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei städtebaulich schädliche Auswirkungen auf einen zentralen Versorgungsbereich und die wohnungsnah Versorgung zu erwarten sind. In nachstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort ausgewiesen, so werden beispielsweise die integrierten Bäckereien in den Märkten jeweils mitberücksichtigt. Die Umlenkungen beziehen sich grundsätzlich auf das Food- und Nonfood I –Sortiment.

Der prognostizierte Umsatz des REWE-Markts von rd. 6,6 Mio. € resultiert aus folgenden Faktoren:

- Umverteilung gegenüber Wettbewerbsstrukturen im Amt Schenkenländchen
- Partizipation am steigenden Marktpotenzial durch die Entwicklung von Wohnbauprojekten in Teupitz
- Umverteilung insbesondere gegenüber Vollsortimenter außerhalb des Amts Schenkenländchen (=Kaufkraftrückholung)
- Umsatz durch Nonfood II-Sortimente
- Streuumsätze.

Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten für den Projektstandort

Lage	Umsatz Food & Nonfood I		Umsatzumverteilung durch REWE-Ansiedlung		Umsatzveränderung gegenüber 2022
	aktuell (2022)	Prog. nach Wohnraumentwicklung	relativ	absolut	
Nachfrageentwicklung		+3,63 Mio. €			
darunter Bindungschance für Wettbewerber		+2,23 Mio. €			
Teupitz, Standort Netto	4,83 Mio. €	5,33 Mio. €	12%	0,65	-0,15 Mio. €
Teupitz, sonstige	0,62 Mio. €	0,68 Mio. €			+0,06 Mio. €
Groß Köris, Ortskern (u.a. PENNY)	5,09 Mio. €	5,62 Mio. €	9%	0,50	+0,03 Mio. €
Groß Köris, sonstige	0,32 Mio. €	0,35 Mio. €			+0,03 Mio. €
Halbe, Ortskern (u.a. EDEKA)	4,68 Mio. €	5,17 Mio. €	11%	0,56	-0,07 Mio. €
Halbe, sonstige	0,75 Mio. €	0,83 Mio. €			+0,08 Mio. €
Märkisch-Buchholz	0,55 Mio. €	0,61 Mio. €			+0,06 Mio. €
Münchehofe	0,42 Mio. €	0,46 Mio. €			+0,04 Mio. €
ALDI, Schwerin	4,23 Mio. €	4,67 Mio. €	9%	0,43	+0,01 Mio. €
Umsatzumverteilung durch Vorhaben				2,14	
zusätzliche Bindungschance neue Wohngebiete in Teupitz				1,40	
Rückgewinnung aktueller Abflüsse zu Vollsortimentern (40%)				2,10	
Umsätze Nonfood II-Sortimente				0,30	
Streuumsätze (10%, u.a. Tourismus, Zweitwohnsitze)				0,66	
Umsatzerwartung Vorhaben gesamt				6,60	

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Ausgangspunkt der Modellrechnung ist zunächst die Marktentwicklung durch die Umsetzung geplanter Wohnbauprojekte. Wie im Abschnitt 7 herausgearbeitet, ist demnach mit einem Nachfrageanstieg um 3,6 Mio. € im gesamten Einzugsgebiet zu rechnen. Hiervon kann der projektierte REWE-Markt, wie im vorherigen Abschnitt erläutert, rd. 1,4 Mio. € binden. Das übrige prognostizierte Marktwachstum von 2,2 Mio. € steht den Angebotsstrukturen im Amt Schenkenländchen insgesamt zur Verfügung und wird zu einer positiven Umsatzentwicklung entsprechend der jeweiligen Marktstellung des Wettbewerbsstandortes führen. Die Spalte „Prognose nach Wohnraumentwicklung“ prognostiziert eine entsprechende Umsatzentwicklung der einzelnen Standorte. Die Wettbewerbseffekte durch die REWE-Ansiedlung treffen folglich auf diese erwartete Umsatzleistung.

Die oben dargestellten Umsatzzumlenkungseffekte stellen dennoch ein Worst-Case-Szenario dar, da lediglich Wohnbaumaßnahmen in der Stadt Teupitz miteinbezogen wurden. Weitere Wohnbauprojekte in den weiteren Kommunen des Amts Schenkenländchen sind aufgrund der Lagegunst zu Berlin und dem hohen touristischen Potenzial zweifellos zu erwarten, finden jedoch in nachfolgender Modellrechnung keine Berücksichtigung.

Die Umsatzzumverteilungseffekte beziehen sich auf die Marktentwicklung, die einzelnen Umverteilungsquoten mindern demnach

- die grundsätzlich leicht positive Umsatzerwartung der einzelnen Wettbewerbsstandorte nach Entwicklung der Wohnbaupotenziale,
- nur teilweise auch das aktuelle Umsatzniveau.

In der rechten Spalte der Modellrechnung wird zur besseren Einschätzung der summarischen Wirkung beider Einflussfaktoren (Nachfrageanstieg durch Einwohnerentwicklung in Teupitz und Umsatzzumverteilung durch REWE-Neuansiedlung) zusätzlich die Umsatzentwicklung gegenüber der Bestandssituation 2022 dargestellt. Diese Werte sind dahingehend zu interpretieren, dass der jeweilige Standort durch die Umsatzzumverteilung nicht vollumfänglich am erwarteten Potenzialwachstum partizipiert, in Einzelfällen sogar ein geringfügiger Rückgang zu 2022 eintreten kann. Im Umkehrschluss mindert also das Nachfragewachstum die Wettbewerbseffekte.

Die höchste Umverteilungsquote von rd. 12% entfällt demnach auf den **Standort Netto in Teupitz**, wodurch sich ein Umsatzverlust durch die REWE-Ansiedlung von rd. 0,65 Mio. € ergibt. Als einziger Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet besitzt dieser aktuell eine hohe Kundenakzeptanz und folglich eine überdurchschnittliche Marktstellung. In Anbetracht des steigenden Marktpotenzials durch neue Wohnbaumaßnahmen in Teupitz ist jedoch gegenüber dem heutigen Stand mit einem nur leicht um rd. 150 T€ zurückgehenden Umsatz durch die REWE-Ansiedlung zu rechnen. Für den bereits im Bestand sehr leistungsfähigen Lebensmittelmarkt ergibt sich dadurch keine vorhabeninduzierte Schließung.

Auch für den **Ortskern in Halbe**, welcher vorrangig durch den Supermarkt EDEKA als direkten Wettbewerber geprägt ist, weist die Modellrechnung eine Umverteilung von 11% aus. Das Potenzialwachstum in Teupitz kann die Umverteilung von 0,56 Mio. € jedoch zu großen Teilen egalisieren, sodass in Summe nur ein Umsatzrückgang gegenüber dem heutigen Stand von rd. 70 T€ resultiert. In Anbetracht dieses geringen Wertes sind hieraus keine vorhabeninduzierten Schließungen für Anbieter im Ortskern Halbe abzuleiten.

An **allen weiteren Standorten** im Untersuchungsraum verbleiben die Umverteilungsquoten auf einem geringeren Niveau mit maximal 9%, sodass der jeweilige Umsatzverlust durch die REWE-Ansiedlung durch das zwischenzeitliche Potenzialwachstum mehr als ausgeglichen werden kann. An allen weiteren Standorten sind somit trotz REWE-Ansiedlung künftig leichte Umsatzsteigerungen zu erwarten.

Wie bereits im vorherigen Abschnitt erläutert, wird der neue REWE-Markt in Höhe von rd. 1,4 Mio. € von dem großteils in direkter Nachbarschaft **entstehenden Nachfragepotenzial** profitieren können.

Ein wesentliches Ziel der Etablierung des REWE-Markts als Teil eines Nahversorgungszentrums ist eine **stärkere, legitime Eigenbindung** der nahversorgungsrelevanten Nachfrage im Amt Schenkenländchen. Die vorhandenen Bestandsstrukturen erzielen aktuell nur eine Bindungsquote von rd. 81% im Einzugsge-

biet. Es ist davon auszugehen, dass der REWE-Markt als moderner und attraktiver Nahversorger zusätzliche, bisher aus dem Einzugsgebiet zugunsten regionaler Wettbewerbsstandorte, insbesondere Vollsortimenter, abfließende Kaufkraft an den Projektstandort binden kann. Die erhöhte Bindung vor Ort stellt somit die künftig verbesserte Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet dar. Bereits aktuell können rd. 5,2 Mio. € des Marktpotenzials nicht innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden. Von diesem abfließenden Potenzial kann der REWE perspektivisch rd. 2,1 Mio. € (rd. 40%) binden. Dies entspricht einer Umverteilung bei überregionalen Wettbewerbsstandorten, aufgrund der breiten Streuung ist jedoch keine standortkonkrete Zuordnung mit entsprechender Ausweisung einer Umsatzumverteilung möglich. Grundsätzlich ist aber nur von geringen Einzelwirkungen auszugehen.

Für die Prognoseumsätze bei **Nonfood II-Sortimenten** zu konstatieren, dass sich diese auf eine Vielzahl von Sortimenten und Anbieter aufteilen und eine einzelbetriebliche oder standortbezogene Ausweisung von Umsatzumverteilungseffekten modelltheoretisch nicht möglich ist. Durch diese Aufteilung von lediglich 0,3 Mio. € sind spürbare Auswirkungen auszuschließen.

Streuumsätze sind am Standort, wie im vorherigen Abschnitt erläutert, aufgrund des hohen touristischen Potenzials und der Anzahl an Zweitwohnsitzen in Höhe von rd. 660 T€ zu erwarten.

9.3. Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Für Teupitz liegt ein Nahversorgungskonzept vor, welches ein Nahversorgungszentrum ausweist, dem der Projektstandort zugeordnet ist. Diese Einbindung innerhalb einer städtebaulich anzustrebenden Nahversorgungsstruktur ist bereits als ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Verträglichkeit des Planvorhabens zu werten, bei abgestimmter Größendimensionierung des Planvorhabens auf die spezifischen Versorgungsfunktionen.²⁰ Dennoch ist nachfolgend zu bewerten, in wieweit das Planvorhaben die Entwicklung bestehender Standortstrukturen sowie insbesondere die verbrauchernahe Versorgung gefährdet oder ob die im vorangegangenen Abschnitt erläuterten Wettbewerbseffekte deren Funktionsfähigkeit einschränken.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar **wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen** ableiten. Dies lässt sich im Wesentlichen durch nachfolgende Ergebnisse begründen:

- **Eigenständige, funktional abgestimmte Versorgungsfunktion des Vorhabenstandortes für die Stadt Teupitz**

Der geplante Lebensmittelmarkt stellt ein qualifiziertes Angebot in städtebaulich integrierter Lage dar. Insbesondere nach Entwicklung des Wohnparks Teupitzer Höhe wird ein großes Bevölkerungspotenzials in fußläufiger Entfernung leben (siehe Karte 5).

Zusätzlich können auch wohnungs- und wohnortnahe Versorgungsfunktionen in einem größeren Umfeld wahrgenommen werden, der Projektstandort zielt dabei insbesondere auf Kundschaft des Vollsortimentersegments ab: Für das gesamte Stadtgebiet ist aufgrund der siedlungsintegrierten Lage, einer guten Erreichbarkeit und den bisher begrenzten Angebotsstrukturen eine hohe Kundenschaftsbindung an den Standort zu erwarten (vgl. Kerneinzugsgebiet). Im erweiterten Einzugsgebiet übernimmt der Projektstandort perspektivisch ebenso Vollsortimenterfunktionen für die amtsangehörigen Kommunen Schwerin, Groß Köris, Märkisch-Buchholz, Halbe und Münchehofe (vgl. Marktanteile in Abschnitt 9.1). Infolge differenzierter Anbieter in den einzelnen Kommunen bestehen allein durch anbieterspezifische Zielkundenorientierungen intensive Wechselwirkungen bereits in der gegenwärtigen Situation aber auch durch Hinzutreten von REWE als zusätzlichen Anbieter.

Der städtebaulich integrierte Projektstandort wird im neuen Nahversorgungskonzept der Stadt Teupitz als Teil eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen. Zusammen mit dem bestehenden Netto-Markt, ebenso Teil des Nahversorgungszentrums, ergibt sich perspektivisch eine deutliche Verbesserung der gesamtstädtischen Nahversorgungsfunktion.

- **Projektvorhaben führt zur Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse, der Bindung von wachsendem Marktpotenzial und somit umfassend zur Stärkung einer legitimen, eigenständigen Grundversorgung im Einzugsgebiet**

Wie in Tabelle 6 deutlich wurde, kann mit den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen aktuell nur eine Kaufkraftbindung von ca. 81% im Einzugsgebiet erzielt werden. Folglich fließen aktuell rd. 5,2 Mio. € des verfügbaren Marktpotenzials dem Einzugsgebiet ab. Kaufkraftabflüsse sind insbesondere im Vollsortimenterbereich zu konstatieren. Dieses Versorgungsdefizit würde sich bei der ab-

²⁰ vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

sehbaren Nachfrageentwicklung in Teupitz (Zunahme der Bevölkerung um rd. 1.240 Personen, daraus resultierendes Wachstum des Marktpotenzials alleine im Stadtgebiet rd. 3,6 Mio. €) auf rd. 8,8 Mio. € erhöhen, wenn nicht gleichzeitig eine Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen erfolgen würde. Durch den Ausbau der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet kann dieser Entwicklung entgegengewirkt werden, das Planvorhaben trägt in diesem Kontext zu einer legitimen Stärkung der eigenständigen Grundversorgung bei. Die Stadt Teupitz wird ihrer Funktion als grundfunktionaler Schwerpunkt besser gerecht.

Nach der REWE-Ansiedlung und der Umsetzung der genannten Wohnungsentwicklungen ist zwar eine Steigerung der Bindungsquote auf rd. 92% zu erwarten, rd. 2,4 Mio. € des Potenzials werden jedoch auch künftig aus dem Einzugsgebiet abfließen.

■ **Planvorhaben induziert nur geringe Wettbewerbseffekte in den Bestandsstrukturen - keine nachweisbaren schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung in Teupitz oder Nachbargemeinden**

Der mit dem Projektvorhaben einhergehende Umsatz von rd. 6,3 Mio. € in den Sortimenten Food und Nonfood I resultiert lediglich zu rd. 34% aus Umverteilungen gegenüber Wettbewerbern im Einzugsgebiet. Die Modellrechnung verdeutlicht, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen in den bestehenden Angebotsstrukturen zu erwarten sind. Insbesondere ist dies auf das zu erwartende Potenzialwachstum aufgrund neuer Wohnbauentwicklungen in Teupitz zurückzuführen, wovon neben dem REWE selbst auch die Wettbewerber profitieren können. Das zusätzliche Marktpotenzial mindert somit die zu erwartende Umverteilungen ab und führt so bei den beiden Hauptwettbewerbern Netto in Teupitz und EDEKA in Halbe zu lediglich geringfügigen Umsatzrückgängen. An allen anderen Standorten gleicht das Potenzialwachstum die Umverteilungen mehr als aus, sodass trotz der REWE-Ansiedlung mit einem leichten Umsatzwachstum gegenüber dem heutigen Stand gerechnet werden kann.

Die Umverteilungen bleiben auf einem unter städtebaulichen Gesichtspunkten verträglichen Niveau und führen zu keiner Gefährdung der dargestellten faktischen zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzender Nahversorgungsstandorte.

Der Standort Netto in Teupitz ist aufgrund der direkten Nachbarschaft des REWE-Markts als einer der Hauptwettbewerbsstandorte des Vorhabens zu sehen, für diesen ist folglich auch die Umverteilungsquote von 12% ausgewiesen. Durch das Potenzialwachstum kann der Umsatzrückgang jedoch verringert werden, sodass nach Umsetzung der Wohnbauvorhaben lediglich ein Umsatzverlust von rd. 150 T€ zu erwarten ist. Auch für den Ortskern Halbe mit dem Vollsortimenter EDEKA wird eine Umverteilungsquote von 11% ausgewiesen, die Umsatzrückgänge verbleiben jedoch mit 70 T€ auf geringem Niveau. Die Lebensmittelmärkte an beiden Standorten sind langjährig in der Versorgungsstruktur etabliert und verfügen in Anbetracht des geringen Wettbewerbs über eine hohe Umsatzleistung. Aufgrund der geringen Umsatzverluste sind somit keine vorhabeninduzierten Schließungen ableitbar.

Gegenüber weiteren Standorten werden die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge durch das Potenzialwachstum mehr als ausgeglichen, es ist gegenüber dem heutigen Stand ein Umsatzzuwachs zu konstatieren.

Mit dem Planvorhaben ist eine Attraktivitätssteigerung und langfristige Sicherung und des Nahversorgungsangebotes in Teupitz verbunden. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht induziert, gegenüber weiteren Nahversorgungsstandorten in Teupitz und den umliegenden Gemeinden lassen sich keine schädlichen Auswirkungen ableiten.

9.4. Landesplanerische Bewertung des Projektvorhabens

Gemäß dem Ziel 2.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte gebunden werden.²¹ Die Stadt Teupitz übernimmt keine zentralörtliche Funktion, in diesem Fall ist Z 2.12 zu betrachten.

Die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden dürfen gemäß Ziel 2.7 nicht wesentlich beeinträchtigt werden (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).²² Gegen dieses Beeinträchtigungsverbot würde in der Regel verstoßen, wenn durch das Vorhaben die Versorgungsstrukturen in benachbarten Zentralen Orten beeinträchtigt würden, das heißt Betriebe geschlossen würden, die für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind. Das Einzugsgebiet des Projektstandortes umfasst neben der Stadt Teupitz lediglich die weiteren amtsangehörigen Kommunen, welche zwar über Wettbewerbsstandorte verfügen, insgesamt jedoch keine städtebaulich relevanten Auswirkungen aufweisen. Zwar sind legitime Rückgewinnungen bisher abfließender Nahversorgungspotenziale zu weiteren, außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Standorten in Höhe von insgesamt rd. 2,1 Mio. € zu erwarten, diese teilen sich jedoch auf eine Vielzahl von Angebotsstrukturen innerhalb umliegenden Kommunen auf, sodass eine standortkonkrete Zuweisung modellseitig nicht möglich ist. Eine Gefährdung der Grundversorgung kann jedoch ausgeschlossen werden.

Gemäß dem Grundsatz 2.11 soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.²³ Innerhalb des ausgewiesenen Einzugsgebiets erreicht der Projektstandort wie dargestellt einen Marktanteil von lediglich rd. 19% und somit weit unterhalb des landesplanerisch geforderten Grenzwertes.

Als einschlägiger Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist jedoch laut der Begründung zu G 2.11 der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes zu werten. Für den nicht-zentralen Ort Teupitz entspricht der Bezugsraum somit lediglich dem Stadtgebiet. Aus dem bestehenden Marktpotenzial in Teupitz ist gemäß Tabelle 8 ein Umsatz von rd. 1,4 Mio. € zu rechnen, in Relation zum städtischen Marktpotenzial (ca. 5,5 Mio. €) errechnet sich für den REWE-Markt ein Marktanteil von ca. 25% des aktuellen Potenzials innerhalb des Stadtgebiets und entspricht somit dem landesplanerisch geforderten Grenzwert. Zudem ist zu beachten, dass in den kleineren Kommunen mit entsprechend eingeschränktem Nachfragepotenzial die Nahversorgung nur von wenigen Anbietern wirtschaftlich getragen werden kann, in der Stadt Teupitz sind dies zukünftig vorrangig der Discounter Netto und der Vollsortimenter REWE.

In Bezug zu Z 2.12 *Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte* ist zu konstatieren, dass die Sortimentsausrichtung des Vollsortimenters vorwiegend (mindestens 90% Verkaufsflächenanteil) auf die Nahversorgung ausgelegt ist und die vorhabenbezogene Verkaufsflächendimensionierung mit 1.500 m² den landesplanerischen Grenzwert nicht überschreitet. Die Stadt Teupitz verfügt über einen historischen Stadtkern, welcher jedoch nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches wahrnimmt. Eine Einbindung der Nahversorgungsfunktion in den Stadtkern ist aufgrund der kleinteiligen baulichen Struktur nicht möglich, freie Flächen in der notwendigen Größenordnung eines Lebensmittelmarkts sind nicht gegeben. Die Stadt Teupitz weist in ihrem Nahversorgungskonzept ein Nahversorgungszentrum aus, welches neben dem bestehenden Netto-Markt auch den REWE-Projektstandort umfasst. Mit dem Planvorhaben wird das Ziel der Sicherung und Stärkung des einzigen zentralen Versorgungsbereichs des Stadtgebiets verfolgt. Das Planvorhaben bietet perspektivisch für die Bevölkerung des Wohnparks Teupitzer Höhe die nächstgelegene fußläufige Versorgungsmöglichkeit. Das Vorhaben führt zu einer stärkeren,

²¹ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 2019, S. 21.

²² ebd..

²³ ebd.

legitimen Eigenbindung im Amt Schenkenländchen und hilft, die Grundversorgung im Stadtgebiet, auch in Hinblick auf die kommenden Wohnbauentwicklungen, langfristig zu attraktiveren.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden demnach durch das Projektvorhaben eingehalten.

10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes REWE in der Stadt Teupitz keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Projektstandort ist in integrierter Lage im Stadtgebiet von Teupitz gelegen und schließt an die durchgehende Wohnbebauung entlang der Buchholzer Straße an. Künftig ist direkt an den Projektstandort anschließend umfangreiche Wohnbauentwicklung geplant. Der Standort zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit aus und kann zukünftig sowohl wohnungsnahe, fußläufige Versorgungsfunktionen für umliegende Wohnbebauung als auch eine wohnortnahe Versorgung insbesondere im Vollsortimentersegment für umliegende Kommunen und Ortschaften übernehmen. Durch die Neuansiedlung wird insgesamt eine deutliche Verbesserung der bisher unzureichenden und discountorientierten Nahversorgungsstruktur erreicht.
- Der REWE-Markt führt zukünftig als ausgeprägter Nahversorger auf mindestens 90% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Der Projektstandort befindet sich in integrierter Lage und weist eine vollumfänglich gute Erreichbarkeit auf, sowohl per Pkw, zu Fuß, als auch per ÖPNV.
- Aktuell ist im Einzugsgebiet ein Versorgungsdefizit mit einem Kaufkraftabfluss von rd. 5,2 Mio. € insbesondere im Vollsortimenterbereich zu konstatieren. Durch die absehbare Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung der Stadt Teupitz würde sich dieses Versorgungsdefizit auf 8,8 Mio. € ausweiten, wenn die Angebotsstrukturen nicht adäquat angepasst werden.
- Durch die erstmalige Ansiedlung eines attraktiven und modernen Vollsortimenters im Einzugsgebiet ist mit der Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet in Höhe von ca. 2,1 Mio. € zu rechnen.
- Vom umfangreichen Potentialwachstum im Einzugsgebiet durch neue Wohnbauprojekte in Teupitz kann der REWE mit 1,4 Mio. € partizipieren. Auch für die anderen Wettbewerber ist ein Umsatzwachstum zu erwarten, welches die vorhabeninduzierten Umverteilungen reduziert. Somit verbleiben die Umsatzrückgänge gegenüber Wettbewerbsstandorten im Einzugsgebiet insgesamt auf verträglichem Niveau. Es lassen sich in keinem Fall existenzielle Wirkungen für die Anbieter oder städtebaulich-relevante Auswirkungen für faktische zentrale Versorgungsbereiche oder für die verbrauchernahe Versorgung ableiten.
- Das Nahversorgungskonzept der Stadt Teupitz weist den Standort als Teil des neuen Nahversorgungszentrums Buchholzer Straße aus. Das Planvorhaben ist somit in diesem Rahmen mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kompatibel.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Planvorhaben in die örtlichen Versorgungsstrukturen der Stadt Teupitz einordnet und die Nahversorgungssituation im Stadtgebiet und umliegender Kommunen deutlich verbessert. Schädliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung können ausgeschlossen werden.

Auswirkungsanalyse – Neuansiedlung REWE in der Stadt Teupitz

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz

Gesamtleitung



i. V. Johannes Missol

Projektleitung

Leipzig, 12. Dezember 2023