

Auswirkungsanalyse

zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes NORMA am Standort Rudolf-Breitscheid-Str. 13 in 15517 Fürstenwalde (Aktualisierung 2025)

für die

NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG
Expansions-Abteilung Ahrensfelde / OT Blumberg
Möbel-Hübner-Straße 1
16356 Ahrensfelde / OT Blumberg

Dr. Ulrich Kollatz
Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386 -80
E-Mail kollatz@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Richard Engel
Tel +49 341 98386-70
Fax +49 341 98386 -80
E-Mail engel@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

© 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 · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 5. Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....	5
2.1. Entwicklungstrends.....	5
2.2. Distributionsstrukturen im Lebensmittelhandel.....	6
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	8
3. Projektplanung und Projektdaten.....	9
4. Makrostandort Fürstenwalde/Spree	11
5. Mikrostandortanalyse	16
6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet	20
6.1. Projektrelevanter Wettbewerb in der Stadt Fürstenwalde/Spree	21
6.2. Fazit der Wettbewerbsanalyse	25
7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial	26
7.1. Ergebnisse einer Kundenwohnorterhebung vom September 2022	26
7.2. Einzugsgebiet der NORMA-Filiale in der Rudolf-Breitscheid-Straße	27
8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....	31
8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Absatz 3	31
8.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	32
8.3. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree ...	33
9. Auswirkungsanalyse.....	35
9.1. Umsatzprognose.....	35
9.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen	38
9.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung / städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO	40
9.4. Landesplanerische Bewertung	43
9.5. Kompatibilität des Vorhabens mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree	45
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:	Onlineanteil Food / Nonfood am Einzelhandel	8
Abbildung 4:	Lageplan Erweiterung NORMA, Rudolf-Breitscheid-Straße in Fürstenwalde/Spree	9
Abbildung 5:	Fotoaufnahmen des NORMA-Marktes in der Rudolf-Breitscheid-Straße in Fürstenwalde/Spree.....	10
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich	14
Abbildung 7:	Fotoaufnahmen des Standortumfeldes	17
Abbildung 8:	Wettbewerber im Nebenzentrum Fürstenwalde Süd.....	22
Abbildung 9:	Wettbewerber des südlichen Innenstadtzentrums von Fürstenwalde/Spree	23
Abbildung 10:	Weitere untersuchungsrelevante Wettbewerber in Fürstenwalde/Spree	24
Abbildung 11:	Nahversorgungsprüfschema für Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche – Ableitung einer angemessenen Vorhabendimensionierung	34
Abbildung 12:	Bereich ohne fußläufige Nahversorgung in der Stadt Fürstenwalde/Spree	45

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Standorten.....	25
Tabelle 2:	Nachfragepotenzial im projektrelevanten Kerneinzugsgebiet	29
Tabelle 3:	Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Kerneinzugsgebiet.....	30
Tabelle 4:	Prognose der Umsatzherkunft für den Lebensmittelmarkt NORMA in der Rudolf-Breitscheid-Straße in Fürstenwalde/Spree	35
Tabelle 5:	Veränderung des Umsatzes durch die Erweiterung des NORMA-Marktes an der Rudolf-Breitscheid-Straße in Fürstenwalde/Spree	36
Tabelle 6:	Umverteilungseffekte des NORMA-Einzelhandelsvorhabens	39
Tabelle 7:	Nachfragepotenzial in fußläufiger Erreichbarkeit des Projektstandortes.....	46
Tabelle 8:	Nachfragepotenzial eigenständige Versorgungsfunktionen des Projektstandorts	47

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	11
Karte 2:	Lage und verkehrliche Anbindung von Fürstenwalde/Spree	12
Karte 3:	Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld	16
Karte 4:	Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes.....	18
Karte 5:	Wettbewerbsrelevante Nahversorgungsmärkte im Untersuchungsgebiet	21
Karte 6:	Kundenherkunft NORMA Rudolf-Breitscheid-Straße in Fürstenwalde/Spree	27
Karte 7:	Kerneinzugsgebiet des geplanten Einzelhandelsvorhabens	28
Karte 8:	Eigenständige Versorgungsfunktionen des Einzelhandelsvorhabens.....	47

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Für die bestehende NORMA-Filiale, am Standort Rudolf-Breitscheid-Str. 13 in 15517 Fürstenwalde/Spree, ist eine Verkaufsflächenvergrößerung innerhalb des bestehenden Baukörpers geplant. Durch Hinzunahme einer bisherigen Lagerfläche vergrößert sich die Verkaufsfläche von derzeit 800 m² auf ca. 1.000 m², folglich um ca. 200 m². Die BBE Handelsberatung GmbH hat zum Erweiterungsvorhaben bereits eine Auswirkungsanalyse mit Stand vom 10.02.2023 erstellt. Vor dem Hintergrund der nun geplanten Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB als Textbebauungsplan und zwischenzeitlicher Veränderungen der Angebots- und Nachfragestruktur wird die Auswirkungsanalyse entsprechend aktualisiert.¹

Der neue planungsrechtliche Weg sowie die aktualisierten Angebots- und Nachfragedaten erfordern eine entsprechende Anpassung und Überprüfung der gutachterlichen Bewertung. Zu klären ist die Frage, ob durch das Planvorhaben schädliche Auswirkungen im Sinne von § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Hierbei sind ebenfalls die Vorgaben der 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2017 von Fürstenwalde/Spree zu berücksichtigen.

Die Firma NORMA betreibt insgesamt vier Filialen im Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree, deren Standortverteilung letztlich die Kundschaftsorientierung determiniert. Wichtiges Kriterium zur Erweiterung der Filiale in der Rudolf-Breitscheid-Straße ist deren vorrangige Orientierung auf Nahversorgungsfunktionen im südlichen und westlichen Stadtgebiet, einschließlich des neuen Stadtquartiers Spreevorstadt. In diesem Kontext wurde bereits im September 2022 eine Kundenwohnorterhebung für den Bestandsmarkt als Voruntersuchung zur Auswirkungsanalyse durchgeführt.

In der vorliegenden Aktualisierung der Auswirkungsanalyse begutachtet die BBE Handelsberatung in vertiefter Form das Projekt hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen, zudem wird die stadträumliche Wettbewerbsposition einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation wird die Wirkung des Planvorhabens auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung aufgezeigt. Im Zuge der Analyse sind insbesondere folgende Fragestellungen zu thematisieren:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen liegen vor (Soziodemographie, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots-/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 ergeben sich für zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung?
- Wie fügt sich das Vorhaben in die Vorgaben der 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2017 von Fürstenwalde/Spree ein?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers, der Kundenwohnorterhebung des Bestandsmarktes sowie einer Desk Research zur Aktualisierung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

¹ Die Veränderungen der Angebotsstrukturen (u.a. Ansiedlung EDEKA Lange Straße, Erweiterung Netto Marken-Discount August-Bebel-Straße) werden mittels Desktop-Recherche aktualisiert. Zusätzlich werden die Bevölkerungszahlen, Kaufkraftdaten, Verbrauchsausgaben und Pendlerdaten auf den neuesten Stand gebracht.

2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

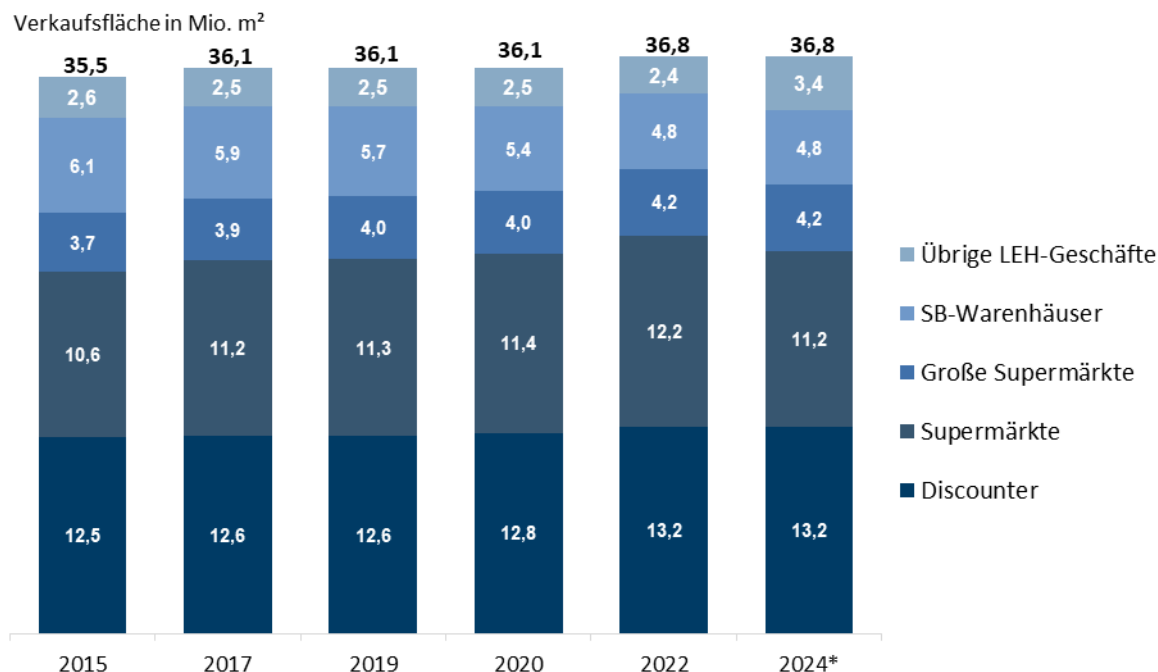
2.1. Entwicklungstrends

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 Liefersdienst. Im Wettbewerb um die Verbrauchenden 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. 650,5 Mrd. € entfallen aktuell ca. 42% auf die „Fast Moving Consumer Goods“ (FMCG - Konsumgüter des alltäglichen Bedarfs des Food- und Nearfoodsegmentes, ca. 275,2 Mrd. €).²

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2023 sowie *HDE Handelsreport Lebensmittel 2024, BBE-Darstellung 2024

² Quellen: HDE-Zahlenspiegel 2024 und IfH-Brancheninformationssystem, Umsatz Einzelhandel im engeren Sinne und Umsatz der Warengruppe FMCG (aufgerufen am 21.11.2024); jeweils für das Jahr 2023

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. 35,5 Mio. m² im Jahre 2015 auf ca. 36,8 Mio. m² im Jahre 2023 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 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 + 5,7%, Große Supermärkte + 13,5%) und Discountmärkte (+ 5,6%), während insbesondere die SB-Warenhäuser (- 21,3%) Verkaufsflächen verloren haben.

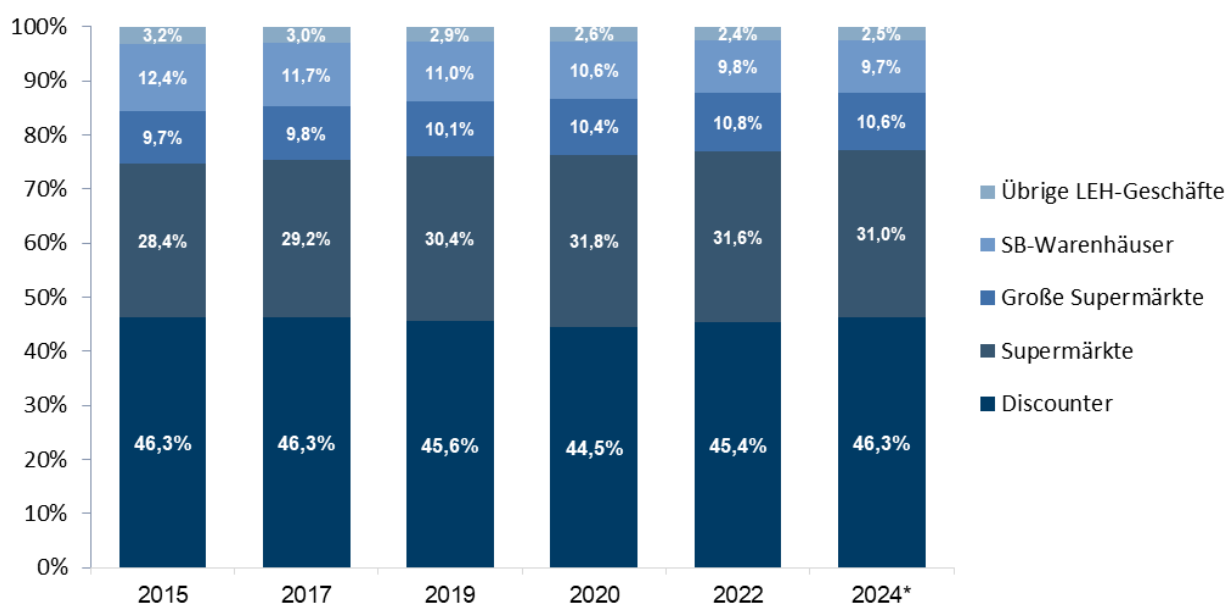
2.2. Distributionsstrukturen im Lebensmittelhandel

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und Lebensmitteldiscountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.972 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 830 m² den 12.159 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.270 m² Verkaufsfläche gegenüber.³ 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. In ländlichen Gebieten etablieren sich zunehmend Smart-Stores für die Nahversorgung.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2023 sowie *HDE Handelsreport Lebensmittel 2024, BBE-Darstellung 2024

³ vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2024 (inkl. Große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Discountmärkte und Supermärkte werden von mehr als 80% der Kundschaft für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht, während nur rd. 49% hierfür einen großen Verbrauchermarkt aufsuchen. Die Kundschaft präferiert den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmitteleinkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundschaftstreue, da mobile Verbrauchende nicht nur in deren 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 Kundschaft wechseln anlassbezogen, sie nutzen im Durchschnitt vier Einkaufsstätten.⁴

Dabei steigen die Erwartungen und Anforderungen an den Lebensmittelhandel. Die wichtigsten Anforderungen verschieben sich seit einigen Jahren in Richtung Erreichbarkeit und Convenience. Im Ranking der wichtigsten Leistungen aus Sicht der Kundschaft sind zu nennen:⁵

1. Produktangebot mit dem bestmöglichen Preis-Leistungs-Verhältnis,
2. große Auswahl verschiedener Produkte,
3. immer hohe Qualität aller Produkte,
4. viele gut erreichbare Geschäfte in meiner Nähe.

Dieser Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe lässt sich auch daran ablesen, dass im Durchschnitt die deutschen Verbrauchenden innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen können. 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.

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 1.200 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

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 Zielgruppen 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 Kundschaft 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 die Kundschaft als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

⁴ vgl. HDE / IFH Handelsreport Lebensmittel 2024, S. 10

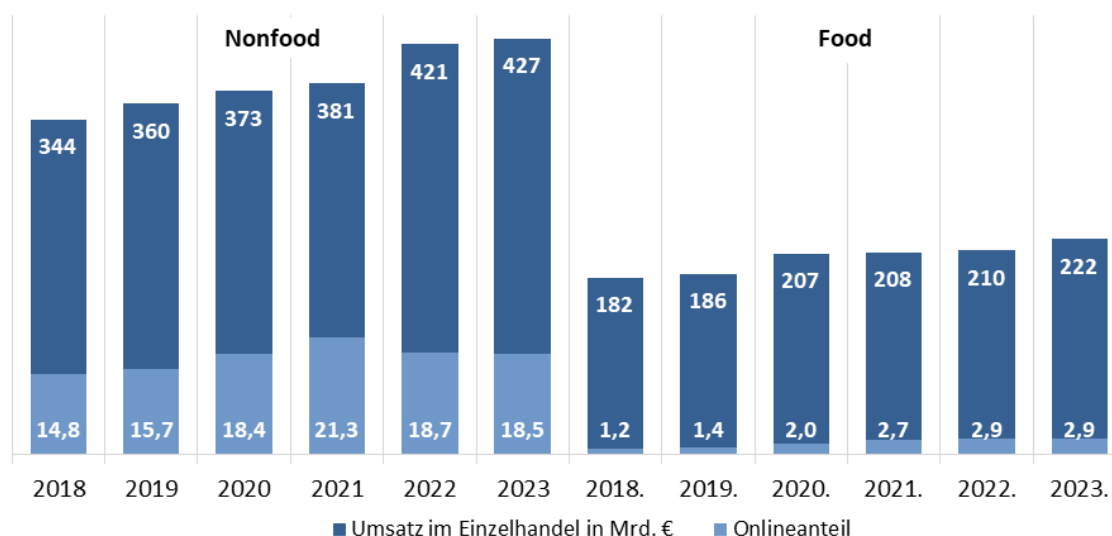
⁵ vgl. HDE / IFH Handelsreport Lebensmittel 2024, S. 16

2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Im Jahr 2023 lag der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 2,9% des Umsatzes, ein Anstieg war insbesondere in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 zu verzeichnen.

Allerdings kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 13%).⁶

Abbildung 3: Onlineanteil Food / Nonfood am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2021 - 2024, BBE-Darstellung 2024

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.

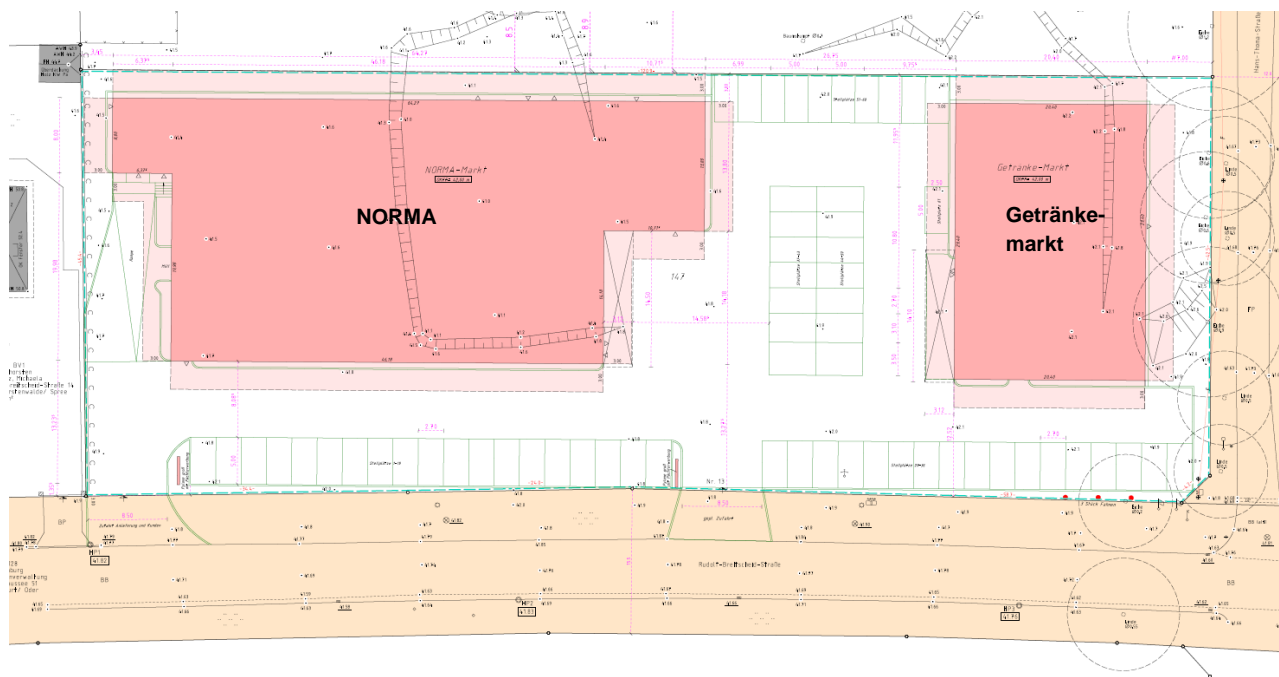
Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung, eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbrauchenden auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich des Preises, der 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.

⁶ vgl. HDE-Online-Monitor 2024

3. Projektplanung und Projektdaten

Am Standort Rudolf-Breitscheid-Straße 13 in Fürstenwalde/Spree existiert seit Dezember 2019 ein NORMA-Lebensmitteldiscounter mit einer aktuellen Verkaufsfläche von rd. 800 m². Im Rahmen der aktuellen Planung soll die Verkaufsfläche durch den Wegfall von Lagerflächen auf 1.000 m² innerhalb der Immobilie erweitert werden. Der am Standort benachbarte Getränkemarkt bleibt von dieser Planung unberührt.

Abbildung 4: Lageplan Erweiterung NORMA, Rudolf-Breitscheid-Straße in Fürstenwalde/Spree



Quelle: Amtlicher Lageplan zum Neubau eines NORMA-Marktes mit Backshop, Getränkemarkt incl. Stellflächen

Das Erweiterungsvorhaben führt zu keiner Veränderung des Angebots- / Flächenkonzeptes in der Filiale. Der Anteil der Nonfood II-Sortimente⁷ des Lebensmitteldiscounters wird nach Angaben des Auftraggebers bei Realisierung weiterhin unterhalb von 10% liegen.

Auch die Anzahl der Stellplätze verbleibt weiterhin bei 60 Parkplätzen. Durch die Erweiterung innerhalb der NORMA-Bestandsimmobilie bleibt insgesamt der äußere Eindruck des Gesamtstandortes unverändert.

⁷ 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.

Die nachstehenden Fotoaufnahmen zeigen den NORMA-Markt:

Abbildung 5: Fotoaufnahmen des NORMA-Marktes in der Rudolf-Breitscheid-Straße in Fürstenwalde/Spree



Quelle: eigene Fotos

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

- Umsatzbindung und -herkunft des Projektvorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Erweiterung des Lebensmittelmarktes,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Fürstenwalde/Spree,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen.

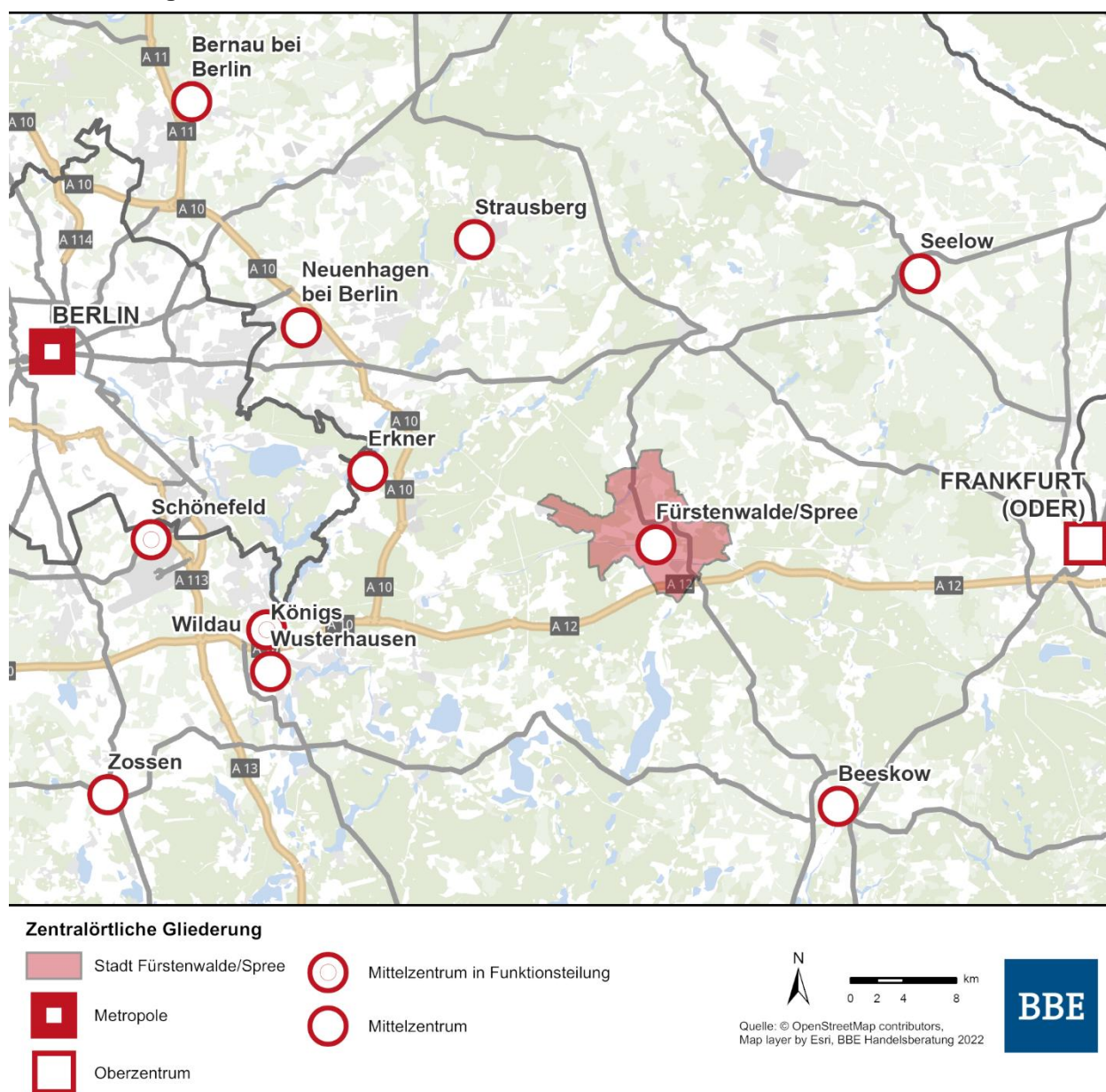
4. Makrostandort Fürstenwalde/Spree

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

Regionale Lage, Landesplanung und Zentralität

Die Kreisstadt Fürstenwalde/Spree liegt im Landkreis Oder-Spree im Osten des Landes Brandenburg.

Karte 1: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion



Quelle: Eigene Darstellung

Die zentralörtliche Gliederung sowie die raumstrukturelle Einordnung der Stadt Fürstenwalde/Spree ist aus Karte 1 zu entnehmen. Im LEP HR 2019 wird Fürstenwalde/Spree eine mittelzentrale Funktion zugesprochen. „Mittelzentren versorgen als Versorgungs-, Bildungs- und zum Teil auch Wirtschaftszentren die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich mit räumlich gebündelt bereitgestellten öffentlichen und privaten Waren- und Dienstleistungsangeboten des gehobenen Bedarfes. Mittelzentren übernehmen damit gehobene Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Sport-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen.“⁸

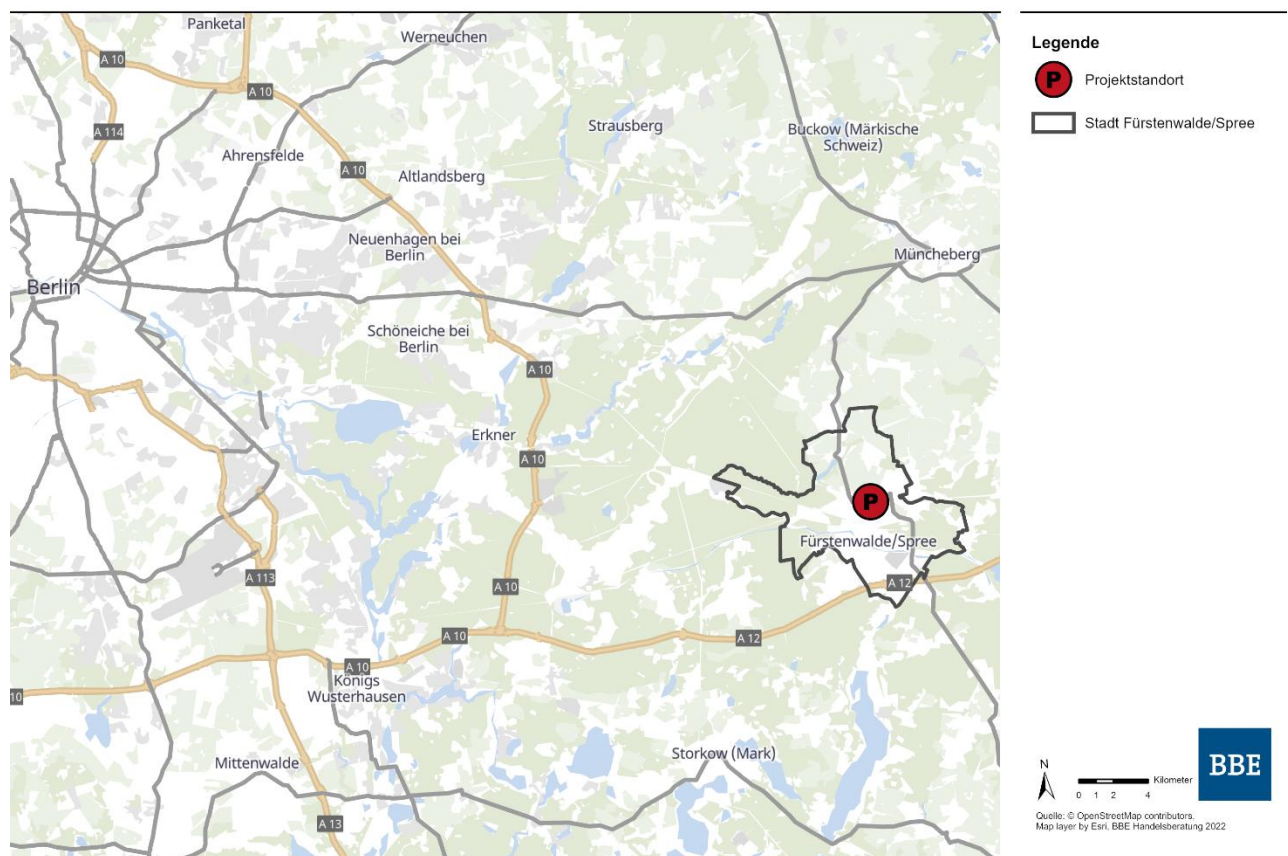
Im Nordwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 Kilometer die Metropole und Bundeshauptstadt Berlin. In östlicher Richtung von Fürstenwalde/Spree ist das Oberzentrum Frankfurt (Oder) in rd. 30 Kilometer Entfernung gelegen. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind in jeweils rd. 30 Kilometern Entfernung Erkner, Beeskow, Seelow und Königs-Wusterhausen.

Regionale und innerörtliche Verkehrsanbindung

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit sind wesentliche Standortfaktoren, die auch die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels prägen.

Die Stadt Fürstenwalde/Spree verfügt durch die beiden Autobahnanschlüsse Fürstenwalde-West und –Ost an die Bundesautobahn A 12 über eine sehr gute regionale Anbindung. Die Bundesautobahn A 10 (östlicher Berliner Ring) ist darüber hinaus über die Anschlussstelle Freienbrink zu erreichen.

Karte 2: Lage und verkehrliche Anbindung von Fürstenwalde/Spree



⁸ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), 2019, Z 3.6, S. 50

Ergänzt wird die verkehrliche Erschließung des direkten Umlandes durch die Bundesstraße B 168 sowie die Landstraßen L 35, L 36, L 38 und L 361.

Über die Haltestellen Fürstenwalde/Spree und Fürstenwalde Süd Bhf. ist eine Anbindung an das Regionalbahnnetz gegeben.

Bevölkerungsdaten

Die Stadt Fürstenwalde/Spree verfügt zum Stand Ende September 2024 über 32.671 Einwohner.⁹ In einem rückblickenden ca. 10-jährigen Vergleich verzeichnet Fürstenwalde/Spree gegenüber dem Stand Ende 2014 (31.236 Einwohner) einen Bevölkerungsanstieg von +4,6%.

Für die kommenden Jahre wird für die Stadt Fürstenwalde/Spree ein weiterer Bevölkerungsanstieg um knapp 2% auf 33.263 Einwohner im Jahr 2030 erwartet.¹⁰

Siedlungs- und Standortstruktur innerhalb des Stadtgebietes

Standort- und Versorgungsstrukturen des Einzelhandels stehen im Kontext zur Struktur des Stadtraumes.

Die Stadt Fürstenwalde/Spree gliedert sich in die drei Stadtteile Mitte, Nord und Süd. Dabei stellen die Eisenbahntrasse Berlin-Frankfurt (Oder) die Grenze zwischen den Stadtteilen Mitte und Nord und die Spree die Grenze zwischen den Stadtteilen Mitte und Süd dar.

Den Bevölkerungsschwerpunkt bildet mit rd. 37 % der Bevölkerung der Stadtteil Süd, gefolgt vom Stadtteil Nord (rd. 33 %) und Stadtteil Mitte (rd. 30 %).

Der Projektstandort befindet sich im Stadtteil Süd.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

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

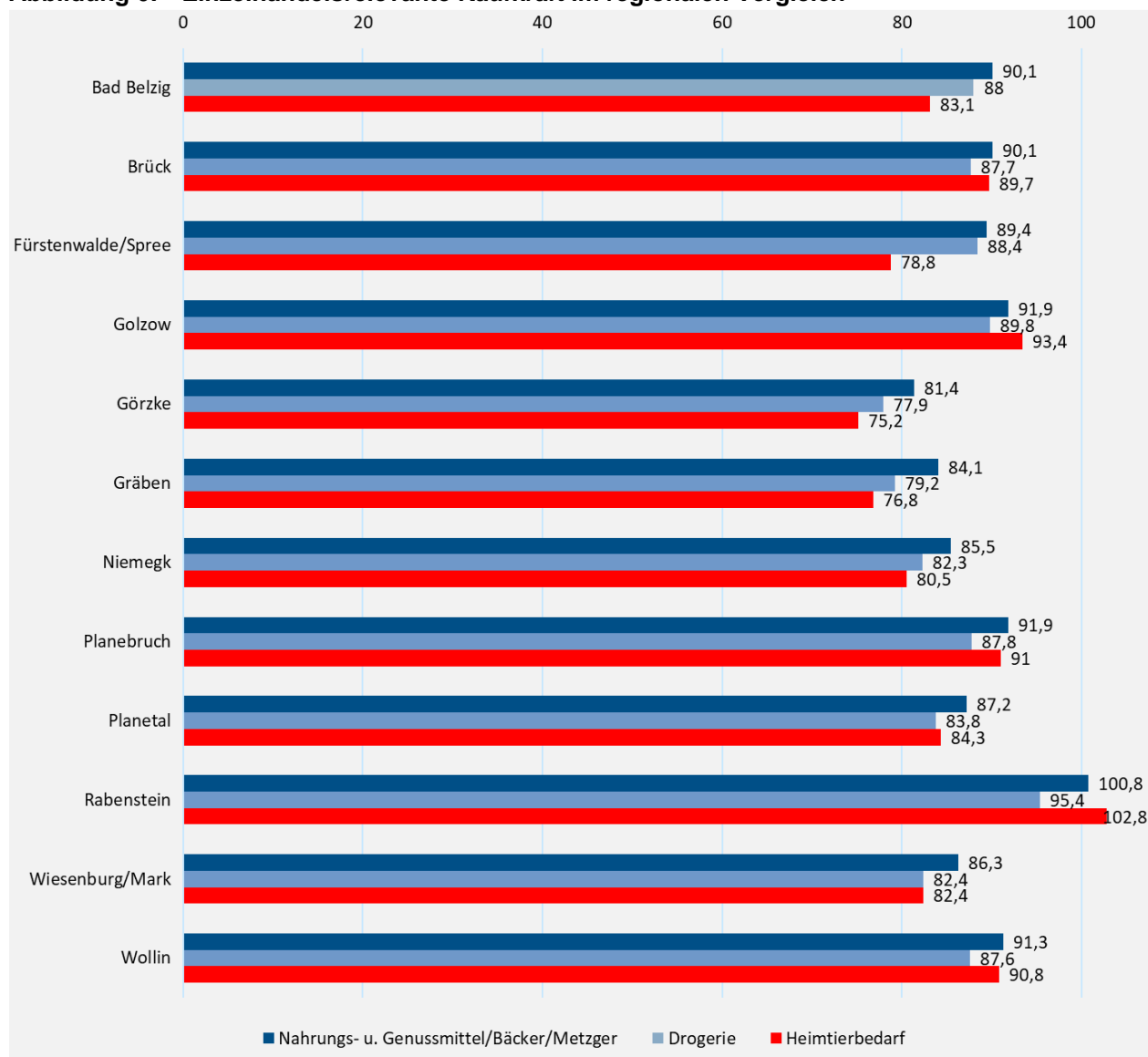
Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Private Ersparnisse in Form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

Die sortimentsspezifische Kaufkraft in der Nahversorgung differiert stärker zwischen den Gemeinden im Umland von Fürstenwalde/Spree, für Lebensmittel liegen die Werte zwischen 81,4 und 100,8.

Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 89,4 für Nahrungs- und Genussmittel liegen die relevanten Ausgaben im Stadtgebiet Fürstenwalde/Spree somit rd. 7 %-Punkte unter dem Vergleichswert des Bundeslandes Brandenburg (96,3). Im unmittelbar regionalen Vergleich mit den Nachbargemeinden bewegt sich Fürstenwalde/Spree damit eher im unteren Niveau, mehrheitlich werden höhere Werte in den Umlandkommunen erzielt.

⁹ Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2021 (Fortgeschriebene amtliche Einwohnerzahlen, bezogen auf den aktuellen Gebietsstand), Stand: 30. September 2024.

¹⁰ Land Brandenburg, Berichte der Raumbearbeitung, Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030, LBV 2021

Abbildung 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich

Quelle: BBE/CIMA/MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023, BBE-Darstellung 2025

Einzelhandelsstrukturen

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat unter Berücksichtigung städtebauliche Zielvorstellungen sowie wirtschaftlicher und demografischer Rahmenbedingungen die Leitvorstellungen und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2017 definiert.

Das Mittelzentrum Fürstenwalde/Spree verfügt demnach mit dem Innenstadtzentrum, dem Nahversorgungszentrum Nord und dem Nebenzentrum Süd über eine differenzierte Zentrenstruktur. Die abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche übernehmen aufgrund ihres Angebotsspektrums unterschiedliche Versorgungsfunktionen. Der Lebensmittelmarkt NORMA in der Rudolf-Breitscheid-Straße, der nach Erstellung des Einzelhandelskonzept im Jahr 2019 eröffnet hat und somit noch nicht im Konzept berücksichtigt werden konnte, befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im westlichen Stadtgebiet. Auf die detaillierten Zielvorstellungen der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird in Abschnitt 8.3 eingegangen.

Fazit zum Makrostandort Fürstenwalde/Spree:

- Die Stadt Fürstenwalde/Spree übernimmt gemäß dem LEP HR 2019 die Funktion eines Mittelzentrums.
- Zum Stand 30.09.2024 lebten 32.671 Einwohner im Stadtgebiet Fürstenwalde/Spree. Im Zeitraum 2014 bis 2024 verzeichnet die Stadt Fürstenwalde/Spree einen Bevölkerungszuwachs von 1.435 Einwohnern.
- Gemäß der amtlichen Bevölkerungsprognose wird sich die Bevölkerung in den kommenden Jahren positiv entwickeln. Bis 2030 wird ein Bevölkerungszuwachs auf 33.263 Einwohner im Stadtgebiet erwartet.
- Das sortimentsspezifische Kaufkraftniveau in der Nahversorgung ist für die Stadt Fürstenwalde/Spree selbst im regionalen Kontext als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Für Lebensmittel liegt das Kaufkraftniveau des Stadtgebietes Fürstenwalde/Spree mit 89,4 etwa 7 %-Punkte unter dem Vergleichswert des Bundeslandes Brandenburg (96,3). Mit 89,4 fügt sich Fürstenwalde/Spree jedoch in die Kaufkraftsituation der Umlandgemeinden ein.

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 Untersuchungsgebiet von Relevanz.

Lage des Projektstandortes und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße. Das direkte Umfeld wird von heterogenen Nutzungen geprägt. So befinden sich östlich Wohn- und Gewerbenutzungen, südlich und südwestlich ehemalige Kasernengebäude, die mittlerweile durch Wohnungen umgenutzt wurden. Direkt westlich besteht ein Wohngebäude und daran angrenzend eine gewerbliche Nutzung. Das nördliche Umfeld ist aktuell durch eine Brachfläche mit Wildwuchs gekennzeichnet. Perspektivisch ist die Entwicklung des Wohnquartiers Spreevorstadt geplant. Insgesamt könnten in der Spreevorstadt je nach Konzeption etwa 700 bis 1.000 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, was bei 2 Personen pro Wohneinheit 1.400 bzw. 2.000 Personen entsprechen würde.¹¹

Karte 3: Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld



Quelle: eigene Darstellung

¹¹ Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree hat in der Sitzung am 27.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der Bebauungspläne 124, 125 und 126 beschlossen. In der Summe haben sie eine Flächengröße von etwa 9,8 Hektar. Ziel ist ein verdichtetes Wohnquartier zu entwickeln mit Geschossflächenzahlen von 0,8 bzw. 1,2. Zudem befindet sich ein weiterer Bebauungsplan (Nr. 107) in unmittelbarem Umfeld in Aufstellung.

Abbildung 7: Fotoaufnahmen des Standortumfeldes



Quelle: Eigene Fotos

Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung des Planareals

Der Standort liegt an der Rudolf-Breitscheid-Straße (L36), welche die Verbindungsachse von der zentralen Kaiser-Wilhelm-Brücke bis zum westlichen Ortsrand von Fürstenwalde herstellt. Im weiteren südwestlichen Verlauf führt sie über den Wohnplatz Fürstenwalde-Südwest in den Ortsteil Markgrafpieske der Nachbargemeinde Spreenhagen und weiter zur Autobahnauffahrt Storkow der A12.

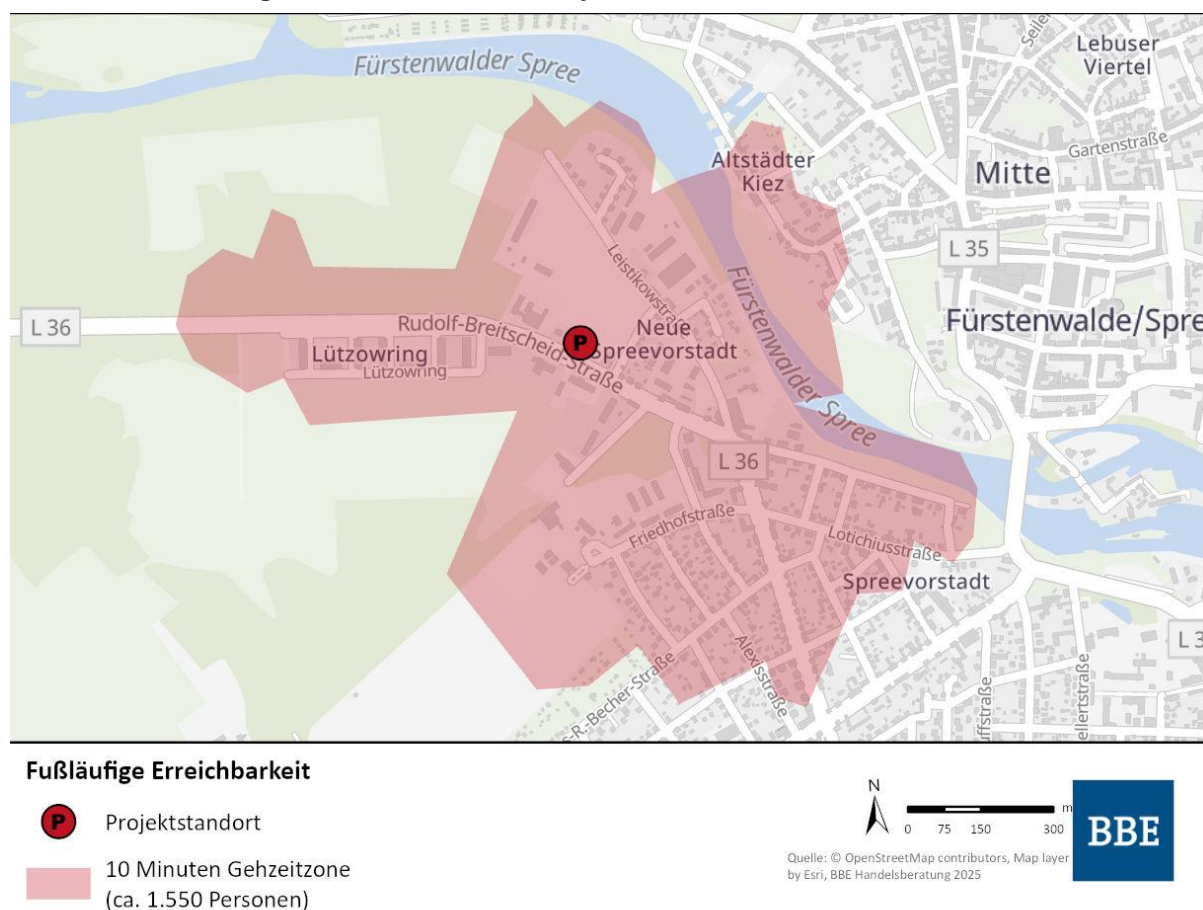
Die 60 Parkplätze vor Ort werden auch zukünftig die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr absichern.

Die ÖPNV-Anbindung wird über die Bushaltestelle „Fürstenwalde/Spree, Hans-Thoma-Straße“ mit den Linien 416 und 436 unmittelbar am Projektstandort hergestellt. Diese stellen eine Verbindung zwischen dem Zentrum und Ziegeleiweg in Fürstenwalde sowie zwischen dem Zentrum von Fürstenwalde und Spreenhagen sicher.

Eine gute Erreichbarkeit des Projektstandortes ist auch für den nicht-motorisierten Kundenverkehr aus dem Standortumfeld über straßenbegleitende Fußwege gewährleistet.

Insgesamt weist der Standort damit eine gute Erreichbarkeit sowohl für den nicht-motorisierten als auch für den motorisierten Kundenverkehr auf.

Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit des Projektstandortes



Quelle: eigene Darstellung

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Im fußläufigen Umfeld leben rd. 1.550 Personen, für die der Lebensmittelmarkt veritable Nahversorgungsfunktionen erfüllen kann. Darüber hinaus ist der Lebensmitteldiscounter der einzige Lebensmittelmarkt im westlichen Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree, welcher damit eigenständige Nahversorgungsfunktionen in diesem Bereich hat. Eine weitergehende Ausstrahlung zeichnet sich im südlichen Stadtgebiet in Wechselwirkung mit der weiteren NORMA-Filiale (Bahnhofstraße) ab, wobei seitens des Projektstandortes eher die Wohnlagen bis zur Rauener Straße werden.

Zusätzlich kann der Standort von Streukunden durch die weiterführende Verbindung der Rudolf-Breitscheid-Straße vom Fürstenwalder Stadtzentrum zur Autobahnauffahrt Storkow profitieren. Die aktuellen Versorgungsfunktionen werden mit der Kundenwohnorterhebung im Abschnitt 7.1 veranschaulicht. Mit der Erweiterung des bestehenden Marktes innerhalb der Immobilie ist eine Qualifizierung der Nahversorgung möglich.

Fazit zum Mikrostandort

- Der Projektstandort befindet sich im westlichen Stadtbereich von Fürstenwalde/Spree an der Rudolf-Breitscheid-Straße.
- Das Standortumfeld zeichnet sich durch Wohn- und Gewerbenutzungen aus. Südwestlich des Projektstandorts wurden in einer ehemaligen Kaserne Wohnungen geschaffen und auch nördlich vom Standort ist mit der Spreevorstadt ein Wohnquartier mit 700 bis 1.000 Wohneinheiten geplant, was bei 2 Personen pro Wohneinheit 1.400 bzw. 2.000 Personen entsprechen würde.
- Für den Projektstandort ist eine Erreichbarkeit mit dem Pkw, zu Fuß und per ÖPNV gegeben.
- Der Standort befindet sich aufgrund der Wohnnutzungen im Umfeld und der ÖPNV-Anbindung in einer städtebaulich integrierten Lage.
- Als einziger Lebensmittelmarkt im westlichen Stadtgebiet hat der Standort eine wichtige Nahversorgungsbedeutung für die Bevölkerung in diesem Bereich. Detaillierte Daten hierzu liefern die Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung im Abschnitt 7.1.

6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Das folgende Kapitel dient der Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Untersuchungsraum.

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die in Fürstenwalde/Spree geplante Erweiterung eines NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen erforderlich.

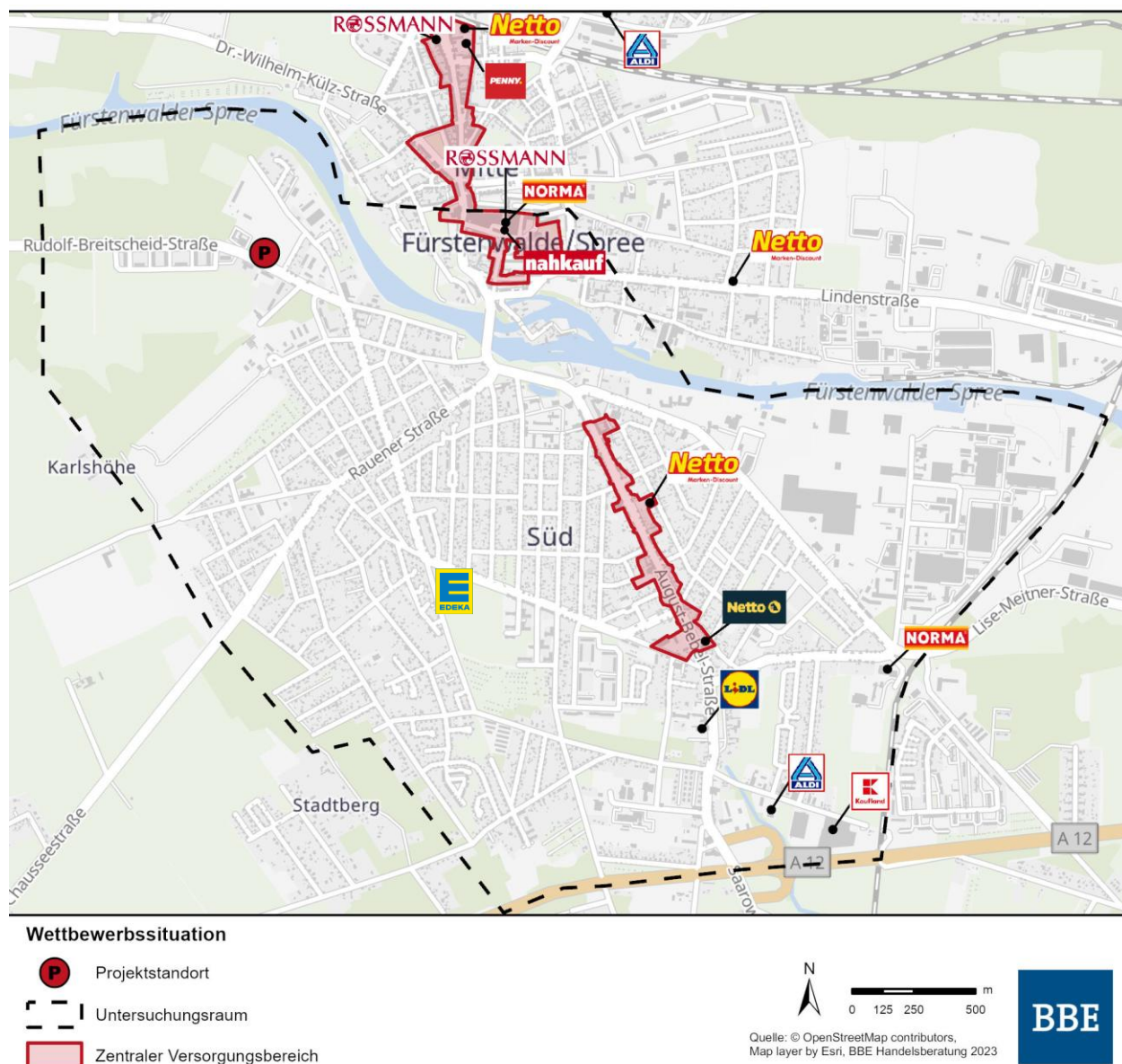
Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgt unter Berücksichtigung der Zeit-Wege-Distanzen, verkehrlichen und topografischen Barrieren, der Lage der Hauptwettbewerber zum Untersuchungsstandort und der weiteren NORMA-Filialen im Stadtgebiet Fürstenwalde/Spree. Bei der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist zudem zu berücksichtigen, dass der Lebensmittelmarkt bereits heute wichtige Nahversorgungsfunktionen übernimmt und die geplante Einzelhandelsentwicklung insbesondere der Stärkung der wohnungsnahen Versorgung innerhalb der Stadt Fürstenwalde/Spree dienen wird. Somit ist davon auszugehen, dass der zu betrachtende Lebensmittelmarkt kein Einzugsgebiet erschließen wird, das wesentlich über das Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree hinausreicht. Entsprechend ist auch nicht zu erwarten, dass das geplante Vorhaben in größerem Umfang neue Kunden von außerhalb der Stadt Fürstenwalde/Spree mobilisieren kann. Vor diesem Hintergrund werden in der vorliegenden Untersuchung in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Standortumfeld des Einzelhandelsvorhabens, d.h. in den Stadtteilen Süd und teilweise Mitte der Stadt Fürstenwalde/Spree betrachtet (siehe Karte 5).

Die Wettbewerbssituation wird im projektierten nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) wesentlich durch die Lebensmittel- und Drogeriemärkte geprägt, während der kleinteilige Einzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der Erweiterung des NORMA-Marktes betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Supermärkte, Discounter, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser), die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z.B. Weinhandler, Obst- und Gemüsehändler) bzw. der sonstige Fachhandel.

Da unter städtebaulichen Gesichtspunkten aufgrund des besonderen Schutzstatus insbesondere das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung ist, wurde der relevante Wettbewerb für diese Standortbereiche dezidiert ausgewiesen.

Die Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Januar 2023, die im Januar 2025 per Desk Research aktualisiert wurde. Hinsichtlich der vorgenommenen Aktualisierung ist zu konstatieren, dass als wesentliche Weiterentwicklungen lediglich die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Netto Marken-Discount in der August-Bebel-Straße und die zwischenzeitliche Eröffnung des EDEKA-Marktes in der Langen Straße herauszustellen sind. In der Auswirkungsanalyse vom Februar 2023 war der EDEKA noch als in Bau befindliche Entwicklung dargestellt.

Alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsraum wurden von BBE-Mitarbeitern differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Die Erhebungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Karte 5: Wettbewerbsrelevante Nahversorgungsmärkte im Untersuchungsgebiet

Quelle: eigene Darstellung

6.1. Projektrelevanter Wettbewerb in der Stadt Fürstenwalde/Spree

In der Stadt Fürstenwalde/Spree konzentriert sich der Einzelhandel überwiegend auf die Kernstadt des Mittelzentrums. Somit sind auch die wesentlichen Anbieter von Lebensmitteln und Drogeriewaren in der Kernstadt Fürstenwalde/Spree ansässig.

Im Untersuchungsgebiet, d.h. in den Stadtteilen Süd und Mitte der Stadt Fürstenwalde/Spree, befinden sich gemäß der 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2017 mit dem Innenstadtzentrum und dem Nebenzentrum Fürstenwalde Süd zwei zentrale Versorgungsbereiche.

Das **Nebenzentrum Fürstenwalde Süd** ist rd. 1,6 km vom Projektstandort entfernt. Der zentrale Versorgungsbereich ist durch eine lange Ausdehnung von rd. 1,0 km entlang der August-Bebel-Straße gekennzeichnet. Mit dem Hybrid-Discounter Netto Marken-Discount und dem Discounter NETTO und zwei Bäckern ist das Angebot des Nebenzentrums schwerpunktmäßig auf den kurzfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet. Die Attraktivität des Nebenzentrums resultiert jedoch aus dem Angebotsmix aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben entlang einer frequentierten Verbindungsachse zwischen der Autobahnauffahrt Fürstenwalde-West und dem Innenstadtzentrum.

Als wichtigste Magnetanbieter des zentralen Versorgungsbereiches fungieren **Netto Marken-Discount** und **NETTO**, welche als Lebensmittelmärkte mit dem NORMA-Lebensmitteldiscounter die stärksten Wettbewerbsbeziehungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs aufweisen. Der Netto Marken-Discount ist 1,9 km vom Projektstandort entfernt und präsentiert sich nach Erweiterung im Zeitraum Oktober / November 2023 auf über 1.000 m² Verkaufsfläche mit modernem Konzept, weiterhin mit ebenerdigen Parkplätzen vor der Immobilie. Die Entfernung ist beim modernen Discounter NETTO mit integriertem Bäcker mit 2,5 km zum NORMA-Markt größer, folglich sind die Wettbewerbsbeziehungen geringer als beim Netto Marken-Discount.

Abbildung 8: Wettbewerber im Nebenzentrum Fürstenwalde Süd



Quelle: Eigene Fotos

Das **Innenstadtzentrum**, das sich in einer Entfernung von rd. 1,3 km befindet, erstreckt sich entlang der Eisenbahnstraße in Nord-Süd-Richtung. Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich durch eine Bahntrasse begrenzt. Im Süden umfasst das Innenstadtzentrum das historische Stadtzentrum. Projektrelevant ist der südliche Bereich der Innenstadt bis zur Reinheimer Straße als nördliche Grenze des Untersuchungsraumes, da im RathausCenter ein weiterer NORMA-Lebensmitteldiscounter existiert und die Spree nur über die Kaiser-Wilhelm-Brücke sowie Altstadtbrücke zu überqueren ist, so dass eine Barrierewirkung besteht. Damit ist nicht zu erwarten, dass nördlich davon Wettbewerbsbeziehungen des Projektstandortes mit weiteren Anbietern bestehen.

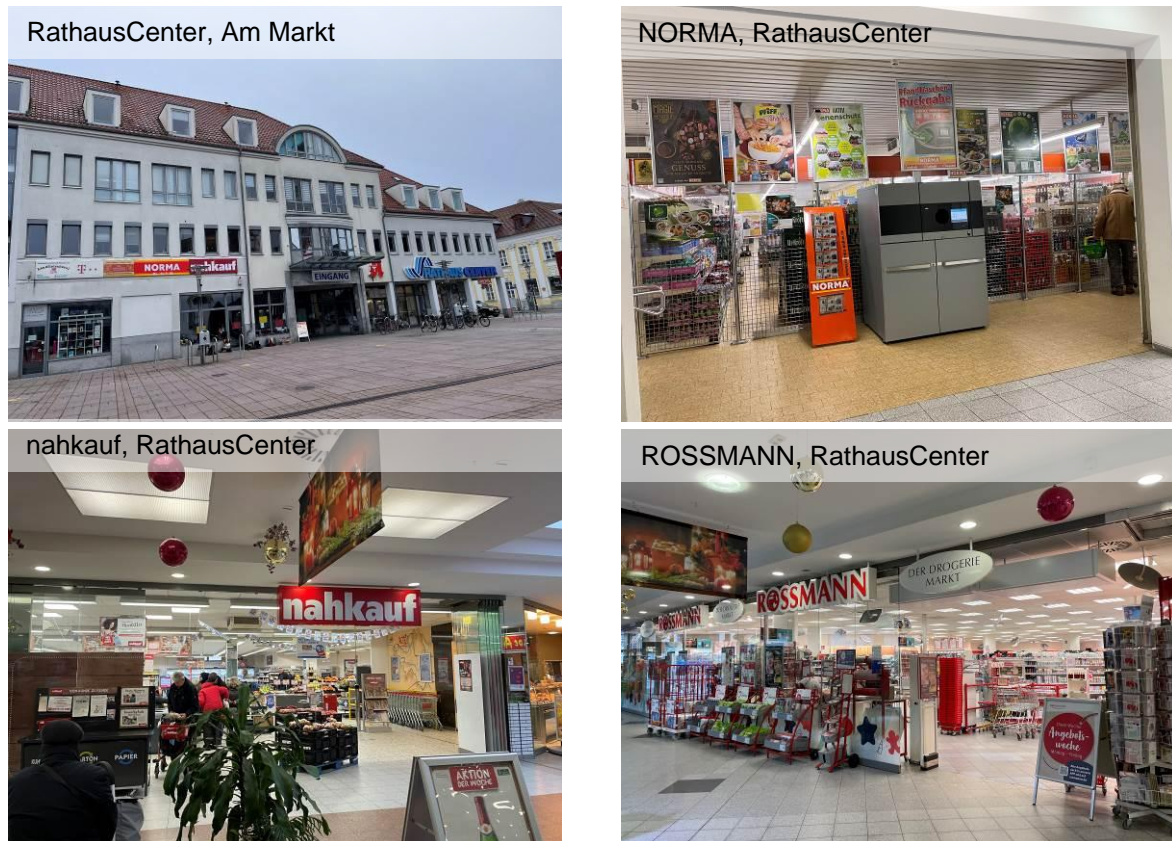
Die Angebotsstruktur im Innenstadtzentrum wird überwiegend durch Angebote des periodischen und mittelfristigen Bedarfs geprägt. Neben einer attraktiven Angebotsmischung aus Einzelhandelsfilialisten und -fachgeschäften verfügt der zentrale Versorgungsbereich über eine Vielzahl an Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten.

Innerhalb des südlichen Bereichs des Innenstadtzentrums sind mit den Lebensmittelmärkten Nahkauf und NORMA sowie einer Rossmann-Filiale insgesamt drei Nahversorgungsmärkte vorhanden.

Die beiden Lebensmittelmärkte **NORMA** und **nahkauf** sowie ein weiterer **ROSSMANN-Drogeriemarkt** sind innerhalb des Rathaus-Centers mit angegliedertem Parkhaus ansässig. Während der NORMA-Lebensmitteldiscountmarkt im Untergeschoss des Einkaufszentrums eingemietet wurde, befinden sich die Nahversorgungsmärkte Nahkauf und Rossmann im Erdgeschoss des Rathaus-Centers.

Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot innerhalb des südlichen Innenstadtzentrums durch mehrere kleinteilige Lebensmittelanbieter (u.a. Wriezener Backstube, Bäckerei Steinecke, Arko, Pro Natura).

Abbildung 9: Wettbewerber des südlichen Innenstadtzentrums von Fürstenwalde/Spree



Quelle: Eigene Fotos

Außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche sind im Untersuchungsraum in der Stadt Fürstenwalde/Spree – neben dem NORMA-Lebensmitteldiscountmarkt am Projektstandort mit dem Großen Supermarkt Kaufland, dem Supermarkt EDEKA und drei Lebensmitteldiscountmärkten von LIDL, ALDI und einem weiteren NORMA insgesamt fünf weitere Lebensmittelmärkte ansässig.

Am südöstlichen Ortsrand existiert in 3,1 km Entfernung ein **NORMA-Markt** in der **Bahnhofstraße**. Der Lebensmitteldiscounter wird von Woolworth, Electronic Partner, einer Apotheke und einem Imbiss ergänzt und hat Versorgungsfunktionen östlich der August-Bebel-Straße. Wesentliche Wettbewerbsbeziehungen bestehen somit nicht mit dem NORMA in der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Anbieter begrenzt jedoch das Einzugsgebiet des NORMA am Projektstandort in östlicher Richtung.

Südlich des Nebenzentrums Fürstenwalde Süd besteht ein großflächiger **LIDL-Lebensmitteldiscounter** an der August-Bebel-Straße in 2,9 km Entfernung zum Projektstandort. Der Markt präsentiert sich mit modernem Konzept und kann von der Lage an der frequentierten Verkehrsachse profitieren. Wettbewerbsbeziehungen ergeben sich durch eine Ausrichtung des Anbieters auch westlich der August-Bebel-Straße sowie die schnelle Erreichbarkeit des Marktes über die Verkehrsachse.

Im August 2023 hat an der **Lange Straße** in 1,6 km Entfernung ein **EDEKA-Vollsortimenter** mit Bäckereicafé mit insgesamt knapp 2.000 m² Verkaufsfläche eröffnet. Der neue Supermarkt hat vor allem Versorgungsfunktionen südlich der Rauener Straße und Chausseestraße, westlich der August-Bebel-Straße und

nördlich des Kastanienwegs. Aufgrund der Entfernung von weniger als 2 km sind Wettbewerbsbeziehungen mit dem Lebensmitteldiscounter NORMA ungeachtet der stärkeren Vollsortimentsausrichtung zu erwarten.

An der Alten Langewahler Chaussee bestehen der Große Supermarkt **Kaufland** mit Bäckerei im Mallbereich sowie einem **ALDI-Lebensmitteldiscounter** und einem Zoocenter westlich des Kauflands. Zusammen mit dem Möbelhaus Roller bilden sie den **Sonderstandort Kaufland Süd**, der ein Einzugsgebiet auf das Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree mit besonderem Schwerpunkt auf den Stadtteil Süd erzielt. Bei einer Entfernung von mehr als 3 km zum Projektstandort bleiben die Wettbewerbsbeziehungen mit dem NORMA-Lebensmitteldiscounter auf geringem Niveau.

Abbildung 10: Weitere untersuchungsrelevante Wettbewerber in Fürstenwalde/Spree

NORMA, Bahnhofstraße



LIDL, August-Bebel-Straße



EDEKA, Lange Straße



ALDI, Alte Langewahler Chaussee



Quelle: Eigene Fotos

6.2. Fazit der Wettbewerbsanalyse

Nachfolgende Tabelle strukturiert die Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten. Innerhalb des Untersuchungsgebietes umfassen die ausgewiesenen Werte alle nahversorgungsrelevanten Anbieter am jeweiligen Standort. Im Vergleich zur Auswirkungsanalyse vom 10.02.2023 wurde das gestiegene Nachfragepotenzial durch die höheren Verbrauchsausgaben (siehe Abschnitt 7.2) und auch die Wirkungen durch den neuen EDEKA-Markt in der Lange Straße sowie die Erweiterung des Netto Marken-Discounts in der August-Bebel-Straße berücksichtigt. Entsprechend haben sich teilweise die Umsätze von EDEKA und Netto Marken-Discount erhöht bzw. sind bei den weiteren Standorten leicht gesunken.

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Das relevante Wettbewerbsumfeld des Erweiterungsvorhabens wird sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Süd sowie teilweise auf den Stadtteil Mitte der Stadt Fürstenwalde/Spree und hier vor allem auf die strukturprägenden Anbieter von Lebensmitteln und Drogeriewaren beziehen.
- Aufgrund der größeren räumlichen Entfernungen und der damit einhergehenden Pkw-Fahrzeiten sind hingegen nur eingeschränkte Wettbewerbsbeziehungen im weiteren Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree (Stadtteil Nord) und in Umlandkommunen vorhandenen Angebotsstrukturen zu unterstellen.

Tabelle 1: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Standorten

Standortstrukturen	Verkaufsfläche	Umsatzschätzung gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf
	in m ²	in T€	in T€	in T€	in T€
Projektstandort	1.280	4.370	3.890	200	30
Innenstadtzentrum	1.885	7.810	5.960	1.440	70
Nebenzentrum Fürstenwalde Süd, Standort Netto Marken-Discount	1.022	4.500	3.970	320	90
Nebenzentrum Fürstenwalde Süd, Standort NETTO	800	3.440	3.200	120	50
Standort EDEKA, Lange Straße	1.951	9.090	7.350	870	230
Standort LIDL, August-Bebel-Straße	870	5.660	4.690	450	120
Standort NORMA, Bahnhofstraße	760	2.960	2.500	210	40
Sonderstandort Kaufland Süd	4.765	23.140	18.580	2.000	1.210
Sonstige	905	2.770	2.770		
gesamt	14.238	63.740	52.910	5.610	1.840

Quelle: BBE-Erhebung 2023, Aktualisierung mittels Deskor-Research Januar 2025

- Insgesamt 26 projektrelevante Anbieter mit zusammen ca. 14.240 m² Verkaufsfläche sind im Untersuchungsgebiet aktuell zu berücksichtigen. Diese erzielen einen Gesamtumsatz von rd. 63,7 Mio. € pro Jahr. Dominierender Standort im Untersuchungsraum mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist der Sonderstandort Kaufland Süd mit knapp 4.800 m² Verkaufsfläche und einem Umsatz von rd. 23,1 Mio. €.
- Als Hauptwettbewerber ist aufgrund der geringen Entfernung, der Discountausrichtung und Überschneidungen im südöstlichen Einzugsgebiet von NORMA der erweiterte Netto Marken-Discount im Nebenzentrum Fürstenwalde Süd zu bewerten.
- Mit dem neuen EDEKA inkl. Bäckereicafé in der Lange Straße mit knapp 2.000 m² Verkaufsfläche sind ebenfalls wesentliche Wettbewerbsbeziehungen zu erwarten, da dieser aufgrund der Lage und der Verkaufsflächendimensionierung Überschneidungen im Einzugsgebiet aufweist.

7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial

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:

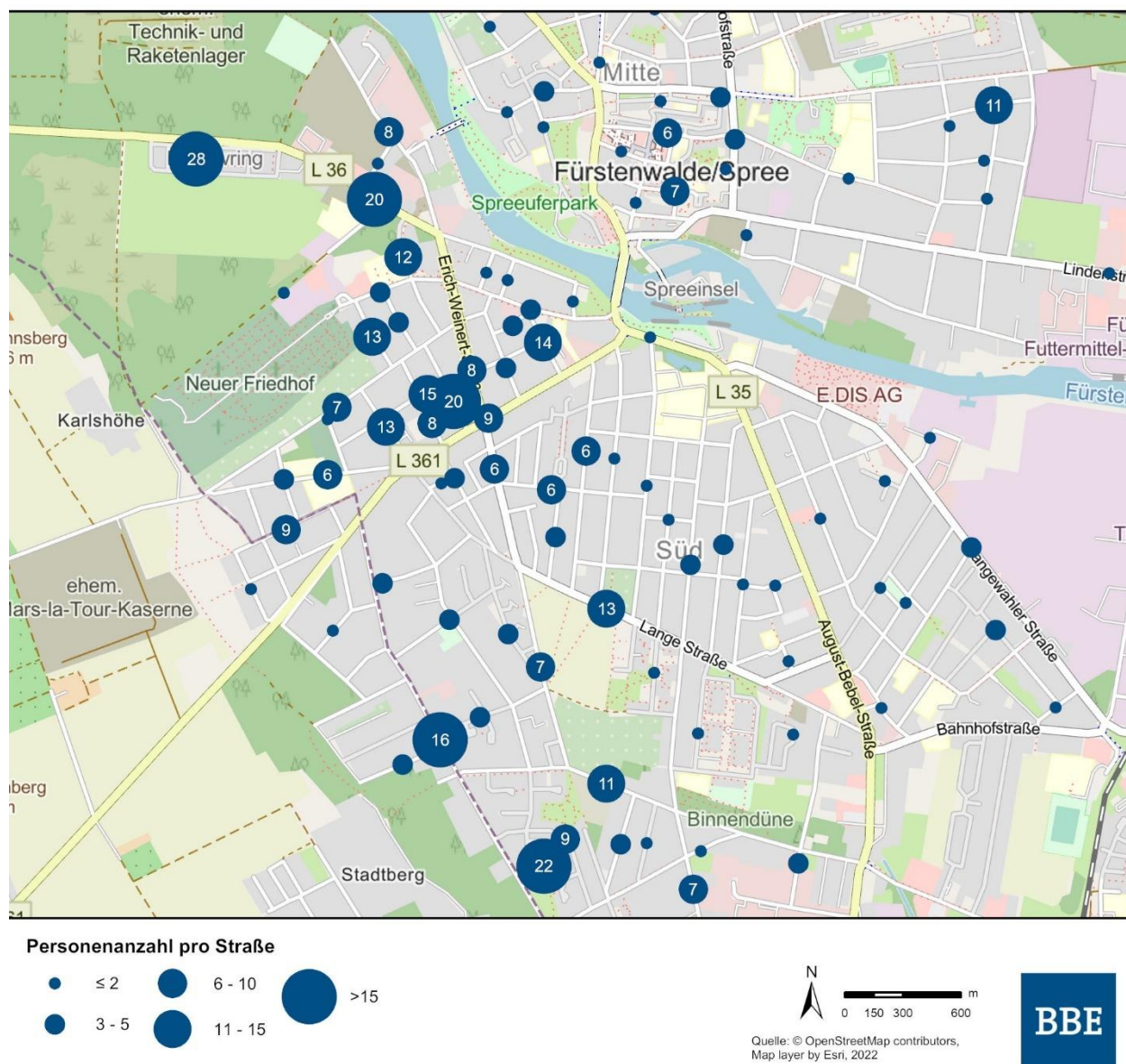
- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität 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.

Dabei ist ein Einzugsgebiet grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt.

7.1. Ergebnisse einer Kundenwohnorterhebung vom September 2022

Für die NORMA-Filiale in der Rudolf-Breitscheid-Straße in Fürstenwalde wurde im Zeitraum 22.09. bis 24.09.2022 eine Kundenwohnorterhebung durchgeführt. Erfasst wurden Wohnort und Straße, aus Datenschutzgründen jedoch nicht die konkrete Hausnummer. Insgesamt umfasste die Stichprobe 566 Kunden, interviewt in der Nachkassenzone. Die Einbindung verschiedener Tage, einschließlich eines Samstages, gewährleistet eine gute Widerspiegelung der tatsächlichen Kundenherkunft. Als wesentliche Kernaussagen sind herauszustellen:

1. Die Kunden kommen weitestgehend aus dem Stadtgebiet Fürstenwalde, deren Anteil betrug 95,4%. Lediglich 4,6% der befragten Kunden kommen aus Nachbarkommunen oder sind zufälligen Streueffekten zuzurechnen.
2. Von der befragten Fürstenwalder Kunden leben 437 in Straßenzügen südlich der Fürstenwalder Spree, dies entspricht einem Kundenanteil von 77,2%.
3. Dementsprechend leben 103 befragte Kunden bzw. 18,2% in Wohnlagen nördlich der Fürstenwalder Spree.
4. Infolge der Standortverteilung von insgesamt vier NORMA-Filialen im Stadtgebiet Fürstenwalde erscheint dieses Ergebnis plausibel. Der Schwerpunkt der Kundenbindung liegt eindeutig im südwestlichen bis südlichen Stadtgebiet, vor allem zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Chausseestraße aber auch in Verlängerung der Erich-Weinert-Straße / Erich-Weinert-Siedlung / An der Kohlenbahn.

Karte 6: Kundenherkunft NORMA Rudolf-Breitscheid-Straße in Fürstenwalde/Spree

7.2. Einzugsgebiet der NORMA-Filiale in der Rudolf-Breitscheid-Straße

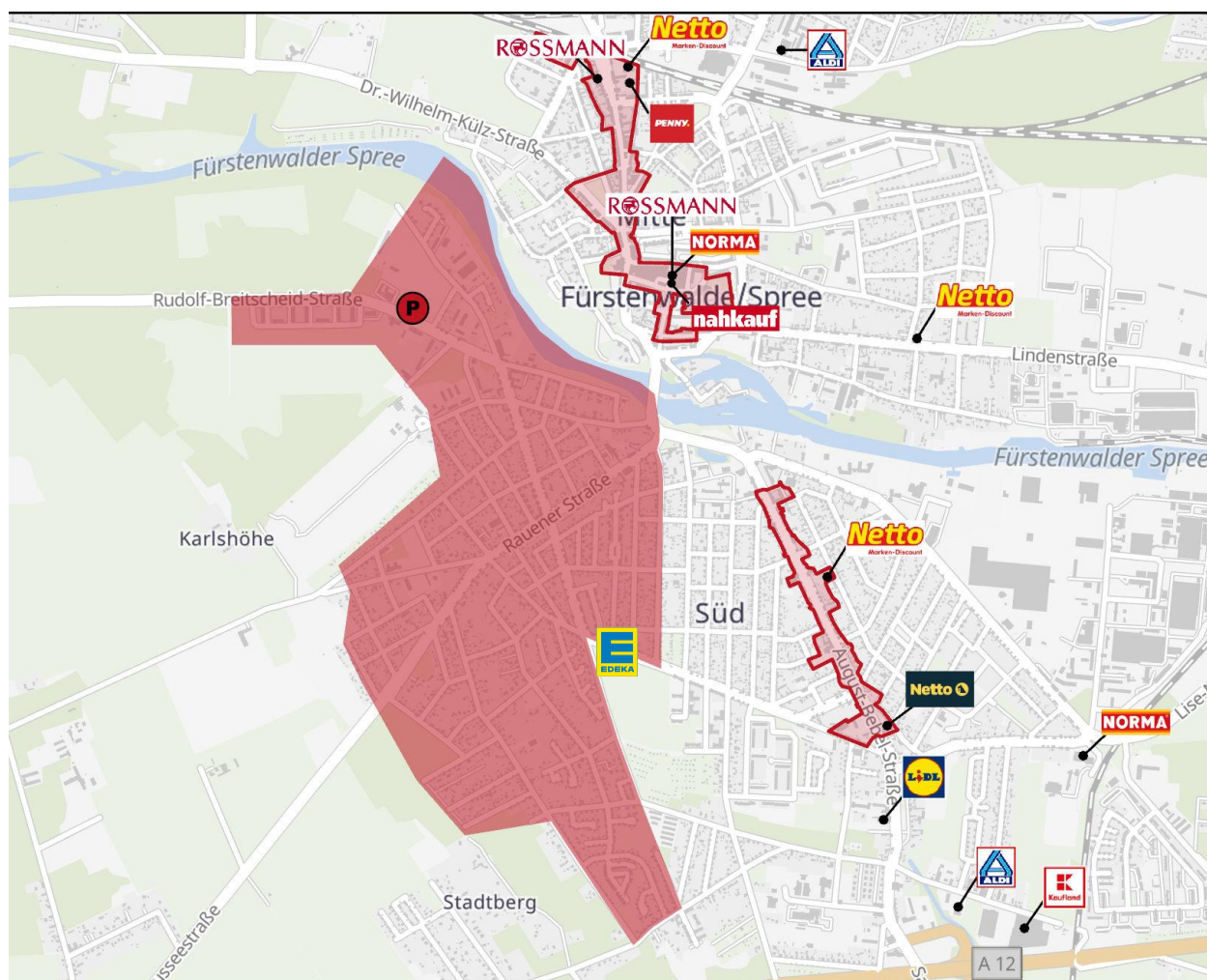
Entsprechend der Kundenwohnortenerhebung wurde das Einzugsgebiet abgegrenzt. Durch eine Erweiterung von 200 m² Verkaufsfläche innerhalb der bestehenden Immobilie ist nicht mit einer Vergrößerung des Einzugsgebiets zu rechnen. Aufgrund der zwischenzeitlichen Erweiterung des Netto Marken-Discounts in der August-Bebel-Straße und der Ansiedlung des EDEKA-Marktes in der Lange Straße ist ein noch stärkerer Fokus auf das folgende Kerneinzugsgebiet zu erwarten:

- Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst somit den südwestlichen Stadtbereich bis zum Rauener Kirchweg in südliche Richtung und zur Puschkinstraße in östlicher Richtung. Im Einzugsgebiet leben derzeit

rd. 5.600 Einwohner, perspektivisch wird sich die Zahl mit dem neuen Wohnquartier Spreevorstadt weiter erhöhen.

- Über das abgegrenzte Kerneinzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden südlich und nördlich der Spree in der Stadt Fürstenwalde/Spree zu erwarten, wie aus der Kundenwohnortenerhebung deutlich wurde. Die Kundenorientierung ist allerdings gering, weshalb diese Bereiche nicht als Einzugsgebiet zu werten ist. In der Umsatzprognose in Abschnitt 9.1 wird diese Kundenherkunft jedoch berücksichtigt.
- Zudem sind in geringem Maße Streuumsätze aus Touristen sowie Berufspendlern/ Geschäftsreisenden aus umliegenden Kommunen zu erwarten.

Karte 7: Kerneinzugsgebiet des geplanten Einzelhandelsvorhabens



Wettbewerbssituation

- P** Projektstandort
- Red outline** Zentraler Versorgungsbereich
- Light red outline** Einzugsgebiet



0 125 250 500 m

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023

BBE

Die nachfolgenden Berechnungen ermitteln das aktuell verfügbare Nachfragepotenzial im Kerneinzugsgebiet.

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Kerneinzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf) gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer der jeweiligen Stadt / Gemeinde (BBE!CIMA!MB-Research).

Insgesamt summiert sich für die Bevölkerung im Kerneinzugsgebiet das Nachfragepotenzial in den projektrelevanten Warengruppen auf jährlich ca. 17,3 Mio. €. Im Vergleich zur Auswirkungsanalyse vom 10.02.2023 ist das Marktpotenzial durch die gestiegenen Verbrauchsausgaben, insbesondere bei Lebensmitteln, um 2,8 Mio. € gestiegen.

In der Differenzierung nach den Warengruppen entfallen ca. 15 Mio. € p.a. auf Lebensmittel, ca. 1,9 Mio. € p.a. auf Drogeriewaren und ca. 0,4 Mio. € p.a. auf Heimtierbedarf.

Tabelle 2: Nachfragepotenzial im projektrelevanten Kerneinzugsgebiet

	Einzugsgebiet gesamt
Bevölkerungspotenzial	5.600
sortimentsspezifische Kaufkraft	89,4
Ausgaben pro Kopf	
Lebensmittel	2.680 €
Drogerie	344 €
Heimtierbedarf	66 €
	in T€
Nachfragepotential	
Lebensmittel	15.010
Drogerie	1.925
Heimtierbedarf	371
gesamt	17.306
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH und BBE!CIMA!MB-Research 2024	

Die Gegenüberstellung der Umsatzstruktur der untersuchungsrelevanten Anbieter mit den Marktvolumina innerhalb des Kerneinzugsgebietes führt zu entsprechenden Bindungsquoten der Nachfrage. Diese stellen den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des ansässigen Einzelhandels dar und erlauben Rückschlüsse zu Kundenbewegungen.

Die erzielten Bindungsquoten sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt, sie sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume und resultierender Wettbewerbsbeziehungen im Kerneinzugsgebiet.

Tabelle 3: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Kerneinzugsgebiet

	Nachfrage- potenzial Einzugsgebiet	Umsatz Angebots- strukturen	Kaufkraft- bindung	Saldo
	in T€	in T€	in %	in T€
Lebensmittel	15.010	4.270	28,4	- 10.740
Drogeriewaren	1.925	200	10,4	- 1.725
Heimtierbedarf	371	30	8,1	- 341
Einzugsgebiet gesamt	17.306	4.500	26,0	- 12.806
Quelle: BBE-Berechnung 2025				

Dem vorhandenen Nachfragepotenzial von rd. 17,3 Mio. € steht in den projektrelevanten Food- und Non-food I-Sortimenten ein Umsatz in Höhe von ca. 4,5 Mio. € gegenüber. Im Saldo erzielen die bestehenden Angebote im Kerneinzugsgebiet in diesen Sortimenten folglich eine Kaufkraftbindung von 26%, somit fließen rd. 12,8 Mio. € an Standorte außerhalb des Kerneinzugsgebietes ab¹². Wird der EDEKA-Markt in der Lange Straße, welcher sich direkt südöstlich des Kerneinzugsgebiets befindet, mit einem anteiligen nahversorgungsrelevanten Umsatz von 50%¹³ in das Kerneinzugsgebiet einbezogen, ergeben sich weiterhin bei einer Kaufkraftbindungsquote von 50,4% Kaufkraftabflüsse von 8,6 Mio. € aus dem Kerneinzugsgebiet.

Ausschlaggebend hierfür sind die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum und Nebenzentrum Fürstenwalde Süd sowie die weiteren Lebensmittelmärkte im Stadtteil Süd von Fürstenwalde. Perspektivisch wird das Nachfragepotenzial mit der Entwicklung der Spreevorstadt weiter steigen. Mit dem Projektvorhaben ist es möglich die wohnungsnah Versorgung im westlichen und südwestlichen Stadtbereich von Fürstenwalde/Spree zu stärken. Letztlich ist die absehbare Flächenentwicklung des Planvorhabens als Reaktion auf das ausgesprochen hohe Nachfragepotenzial im Umfeld und dessen positive Entwicklung zu werten.

¹² Saldo aus Kaufkraftzuflüssen aus der Umgebung und Kaufkraftabflüssen aus dem Kerneinzugsgebiet.

¹³ Der EDEKA-Markt an der Lange Straße hat zunächst Versorgungsfunktionen südlich der Rauener Straße und Chausseestraße, westlich der August-Bebel-Straße und nördlich des Kastanienwegs. Auch wenn sich der Standort außerhalb des Kerneinzugsgebietes befindet, kann der Markt anteilig Kunden aus dem Kerneinzugsgebietes binden. In einer Maximalprognose wurden 50% des nahversorgungsrelevanten Umsatzes des EDEKA-Marktes dem Kerneinzugsgebiet zugeschlagen.

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 Absatz 3

Für die geplante Erweiterung des NORMA-Lebensmitteldiscounters auf rd. 1.000 m² Verkaufsfläche ist die geplante Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB als Textbebauungsplan vorgesehen, sodass die Genehmigungsfähigkeit gemäß § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen ist.

In § 11 Abs. 3 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.¹⁴
- 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 geplante Lebensmittelmarkt überschreitet mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung zweifellos die Schwelle zur Großflächigkeit, inwieweit jedoch städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Kapitel 9 geprüft.

¹⁴ 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

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 werden großflächige 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.

Im Hinblick auf das vorliegende Ansiedlungsvorhaben sind insbesondere folgende Aspekte von Bedeutung:¹⁵

„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 2.8 *Angemessene Dimensionierung*
Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).“

„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 2.13 *Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte*
(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).
(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht über-

¹⁵ Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019, S. 21f.

schreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

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

Inwieweit das geplante Ansiedlungsvorhaben insgesamt mit den Maßgaben der Landesentwicklungsplanung kompatibel ist, wird in Kapitel 9.4 geprüft.

8.3. 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree

Wie bereits in Abschnitt 4 deutlich wurde, befindet sich das Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Somit ist für das Vorhaben Leitsatz III des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes relevant:

„Leitsatz III: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln.

- *Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum unbegrenzt, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (auch die der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).*
- *Im Nebenzentrum Fürstenwalde Süd und Nahversorgungszentrum Fürstenwalde Nord zur Versorgung des zugeordneten Versorgungsgebietes (Stadtteil Fürstenwalde Süd bzw. Fürstenwalde Nord).*
- *An sonstigen städtebaulich integrierten Standorten nachgeordnet zur Gewährleistung der Nahversorgung, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot),*
- *korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen zur Entwicklung der Nahversorgung: vorrangig im gekennzeichneten Suchbereich*
- *In sonstigen integrierten Lagen entsprechend des Prüfschemas zur Nahversorgung*
- *In nicht integrierten Lagen: Restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen“¹⁶*

Gemäß Abschnitt 6.2 Nahversorgungskonzept „sollten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in städtebaulich integrierten Lagen überwiegend der gebietsbezogenen Nahversorgung dienen und folgende Grundvoraussetzungen erfüllen:

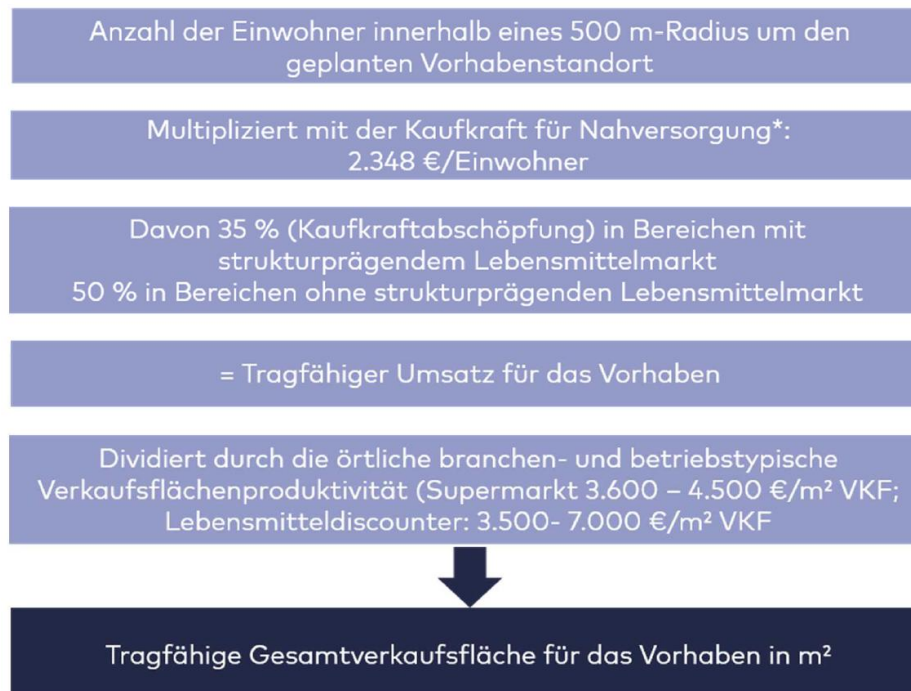
- *Das Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung (90 % nahversorgungsrelevantes Sortiment, angemessene Verkaufsflächendimensionierung)*

¹⁶ 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree, S. 93

- *Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert und von Wohnsiedlungsbereichen aus fußläufig erreichbar*
- *Keine mehr als unwesentliche Überschneidung des 500 m Radius mit dem 500 m Pufferraum des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches (Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn sich weniger als 10% der Einwohner in den Einzugsbereichen überschneiden.)*
- *Standort weist möglichst eine ÖPNV-Anbindung auf*
- *Eine Auswirkungsanalyse zur städtebaulichen Verträglichkeit weist gutachterlich nach, dass vom Planvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind. Dabei sind kumulative Auswirkungen von geplanten mit bereits realisierten Vorhaben zu berücksichtigen.”¹⁷*

Um die angemessene Verkaufsflächendimensionierung abzuleiten, wurde ein Prüfschema ermittelt:

Abbildung 11: Nahversorgungsprüfschema für Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche – Ableitung einer angemessenen Vorhabendimensionierung



Quelle: 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree, S. 77

¹⁷ 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree, S. 76

9. Auswirkungsanalyse

9.1. Umsatzprognose

Die Einschätzung der infolge der geplanten Erweiterung eines NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes zu erwartenden Umsätze bildet den Eingangsparameter für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsätze des Einzelhandelsvorhabens setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation aus verschiedenen Quellen zusammen. Die Höhe der erzielbaren Umsätze ist dabei abhängig vom erreichbaren Marktanteil.¹⁸

Nachfolgend wird eine Umsatzherkunftsprognose auf Grundlage eines realistischen Marktanteils im Kerneinzugsgebiet des Vorhabens sowie der weiteren Kundenanteile gemäß Kundenwohnorterhebung erstellt. Die zu erwartende Kaufkraftbindungsquote ergibt sich auf Grundlage der Gesamtattraktivität des Anbieters relativ zum Wettbewerb auf Basis

- der Lagequalität des Projektstandortes (insbesondere im Vergleich zum direkten Wettbewerbsumfeld),
- der Größe der Verkaufsfläche,
- des Betriebstyps und
- der Wettbewerbsintensität.

Tendenziell nimmt die Kaufkraftbindung mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort ab. Die Auswahlmöglichkeiten der Konsumenten nehmen dagegen zu.

Unter Berücksichtigung der vorab genannten Aspekte wurden für den zu betrachtenden NORMA-Markt im Rahmen einer „**Worst-Case-Betrachtung**“ die höchstmögliche Kaufkraftbindungsquote und der daraus resultierende maximale Umsatz für die nahversorgungsrelevanten Sortimente prognostiziert. Diese werden im Folgenden dargestellt:

Tabelle 4: Prognose der Umsatzherkunft für den Lebensmittelmarkt NORMA in der Rudolf-Breitscheid-Straße in Fürstenwalde/Spree

Kundenherkunft	Kaufkraft- volumen Food + Nonfood I	Bindungsquote	Umsatz- erwartung
	in T€	in %	in T€
Umsatzerwartung Kerneinzugsgebiet	17.306	16%	2.760
Umsatzerwartung nördliches Stadtgebiet (Umsatzanteil 13%)			520
Umsatzerwartung südöstliches Stadtgebiet (Umsatzanteil 13%)			520
Streuumsätze (5%)			200
Umsatzerwartung Nonfood II			400
Umsatzerwartung gesamt			4.400
Quelle: BBE-Berechnung 2025			

¹⁸ Bei dem sog. Marktanteilkonzept wird das relevante Nachfragenvolumen im Einzugsgebiet der möglichen Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt.

Nach BBE-Prognose wird die geplante NORMA-Filiale in den Sortimenten Food und Non-Food I knapp 2,8 Mio. € p.a. mit Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet, d.h. aus dem südwestlichen Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree generieren. So ist bei einem Nachfragepotenzial von 17,3 Mio. € und einer maximal erzielbaren Bindungsquote von rd. 16% ein Umsatz von rd. 2,8 Mio. € realistisch. Aufgrund unterschiedlicher Anbieterpräferenzen der Bevölkerung, der Ansiedlung des EDEKA-Marktes in der Lange Straße und Erweiterung des Netto Marken-Discounts in der August-Bebel-Straße ist im Vergleich zur Auswirkungsanalyse vom 10.02.2023 eine leicht geringere Kaufkraftbindung zu erwarten, welcher aber vom gestiegenen Marktpotenzial überkompensiert wird. Somit ist aus dem Kerneinzugsgebiet ein um rd. 0,1 Mio. € höherer Umsatz im Vergleich zum Gutachten aus dem Jahr 2023 zu erwarten. Bezogen auf den Umsatz bei Food und Non-food I-Sortimenten des Marktes beträgt der Umsatzanteil im Kerneinzugsgebiet rd. 70%.

Eine ergänzende Nachfragebindung ist aus den südöstlichen und nördlichen Stadtgebieten zu erwarten, allerdings mit jeweils sehr geringen Marktanteilen. Für resultierende Umsatzanteile bietet die Kundenwohnort-erhebung eine sehr genaue Prognosegrundlage. Auf deren Basis wird im nördlichen Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree ein Umsatzanteil von 14% und im südöstlichen Stadtgebiet von 15% erwartet. Allerdings ist durch die Ansiedlung des EDEKA-Marktes in der Lange Straße, der Erweiterung des Netto Marken-Discounts in der August-Bebel-Straße im südöstlichen Stadtgebiet sowie der Erweiterung und Modernisierung des REWE-Marktes in der Trebuser Straße (rd. 1.800 m² Verkaufsfläche) im nördlichen Stadtgebiet ein geringerer Umsatzanteil von jeweils 13% zu erwarten, so dass sich ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von jeweils 0,52 Mio. € aus dem weiteren Stadtgebiet ergibt.

Mobilitätsaspekte - insbesondere unter Berücksichtigung der Lage an der Verbindungsachse von Fürstenwalde/Spree in Richtung Autobahnauffahrt Storkow - sowie Zufallseinkäufe führen zu einer über das Stadtgebiet hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Der Streuumsatz von außerhalb des Stadtgebiets beträgt entsprechend der Kundenwohnorterhebung rd. 5% (0,2 Mio. €).

Unter Berücksichtigung der Umsätze mit Sortimenten aus der Sortimentsgruppe Non-Food II (rd. 0,4 Mio. € p.a.) erwirtschaftet der erweiterte NORMA-Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² einen perspektivischen Umsatz von insgesamt max. 4,4 Mio. € p.a.. Damit wird vor dem Hintergrund des größeren Wettbewerbs im Umfeld (EDEKA Lange Straße, Netto Marken-Discount August-Bebel-Straße), jedoch bei leicht gestiegenem Marktpotenzial, als Worst-Case-Ansatz der gleiche Umsatz wie in der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2023 erwartet.

Wie eingangs bereits dargelegt, ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des NORMA-Marktes von 800 m² auf 1.000 m² geplant. Für den Lebensmittelmarkt wird ein zukünftiger Umsatz von ca. 4,4 Mio. € prognostiziert, was einer Umsatzsteigerung von ca. 0,8 Mio. € gegenüber der Bestandssituation entspricht.

Tabelle 5: Veränderung des Umsatzes durch die Erweiterung des NORMA-Marktes an der Rudolf-Breitscheid-Straße in Fürstenwalde/Spree

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
	in m ²	€/m ²	in T€
NORMA - Bestand	800	4.500	3.600
NORMA - Plan	1.000	4.400	4.400
Entwicklung Standort	+200		+800
Quelle: BBE-Berechnung 2025			

Der NORMA-Markt erzielt in der Bestandssituation infolge des hohen Nachfragepotenzials und ungeachtet des intensiveren Wettbewerbs durch EDEKA in der Lange Straße und Netto Marken-Discount in der August-Bebel-Straße im wohnungsnahen Kerneinzugsgebiet eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität von 4.500 €/m².¹⁹

In Folge der Verkaufsflächenerweiterung wird die Flächenproduktivität in der Plansituation leicht rückgängig sein. Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation (Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, Kaufkraftniveau, Einwohner im Kerneinzugsgebiet) wird mit der erläuterten Marktaberschöpfung ein Umsatz von 4,4 Mio. € für den NORMA erreicht, dieser sichert selbst bei der zukünftig überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung eine betreiberspezifisch durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 4.400 €/m², was noch einmal den worst-case-Ansatz der Planungsrechnung untersetzt. Der dennoch zu erwartende, leichte Produktivitätsrückgang ist durch folgende Aspekte begründet:

- Die Verkaufsflächenerweiterung dient insbesondere der Anpassung an ein modernes Angebotskonzept mit einer großzügigeren Warenpräsentation und kundenfreundlicheren Gangbreiten und hat nur bedingt eine Sortimentsausweitung zur Folge. Die Umsatzleistung steigt demnach nicht proportional zum Verkaufsflächenzuwachs.
- Die Kubatur der Projektimmobilie verändert sich nicht, so dass für Kunden im Gegensatz zu einem Abriss und Neubau eines Marktes nicht auf den ersten Blick eine Aufwertung des Marktes deutlich wird.
- Das Kerneinzugsgebiet des Projektstandortes wird sich in der Plansituation nicht erweitern, im Schwerpunkt wird das gleiche Kundenpotenzial angesprochen, welches durch ein qualitativ höheres Nahversorgungsangebot besser erschlossen werden soll (partielle Rückgewinnung aktueller Abflüsse).

¹⁹ Die durchschnittliche Flächenproduktivität von NORMA-Märkten beträgt 4.410 €/m², dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 1.344 NORMA-Märkte ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 766 m². (Quelle bulwiengesa, TradeDimensions, zitiert in: 19. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2024/2025 der Hahn-Gruppe)

9.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurden die Umsätze im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargestellt, welche Versorgungsbedeutung der NORMA-Lebensmitteldiscountmarkt nach Erweiterung übernehmen kann.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umsatzzumlenkungseffekte gegenüber den ansässigen Betrieben relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zu erwartende Umsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den verschiedenen Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.²⁰ Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann.

In seinem Urteil vom 6.11.2008 – 10 A1417/07 – bzw. – 10 A 2601/07 – hat das OVG Münster entschieden, dass im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes bei der Beurteilung, ob negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder der benachbarten Gemeinden zu erwarten sind, zu berücksichtigen ist, dass der zu erweiternde Betrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Standort bereits vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund sind somit nur die durch die Erweiterung generierten Mehrumsätze für die Betrachtung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen relevant.

Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte sind die Gutachter von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des geplanten Einzelhandelsvorhabens die im Umfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter, insbesondere die Lebensmitteldiscounter, anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt die Tatsache zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs wie - z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der relativ hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ kurzer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Im Falle der Erweiterung des NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes in der Rudolf-Breitscheid-Straße in der Stadt Fürstenwalde/Spree ist ein Umsatz in Höhe von max. 4,4 Mio. € p.a. (davon 4 Mio. € für Food- und Non-Food I-Sortimente) zu prognostizieren.

²⁰ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u.a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche/ wohnungsnahe Standorte) getroffen.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch die in Fürstenwalde/Spree geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen, wobei sich die Umlenkungen grundsätzlich auf das Food- und Non-Food I-Sortiment beziehen.

Tabelle 6: Umverteilungseffekte des NORMA-Einzelhandelsvorhabens

Lage	aktueller Umsatz Food & Nonfood I	Umsatzumverteilung durch Gesamtvorhaben	
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Umverteilung im Untersuchungsgebiet - Ist-Situation			
Innenstadtzentrum	7,5	0,5%	*
Nebenzentrum Fürstenwalde Süd, Standort Netto Marken-Discount	4,4	4,5%	0,20
Nebenzentrum Fürstenwalde Süd, Standort NETTO	3,4	2,0%	0,07
Standort EDEKA, Lange Straße	8,5	1,5%	0,13
Standort LIDL, August-Bebel-Straße	5,3	2,0%	0,11
Standort NORMA, Bahnhofstraße	2,8	1,0%	*
Sonderstandort Kaufland Süd	21,8	0,5%	0,10
Sonstige	2,8	1,0%	*
* marginal, weniger als 0,05 Mio. €			
Umsatzumverteilung im Untersuchungsgebiet			0,68
zusätzliche Umsätze aus weiteren Streuumsätzen außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,04
zusätzliche Umsätze aus Nonfood II-Sortimenten			0,07
Bestandsumsatz			3,60
Umsatzerwartung Vorhaben gesamt			4,40
Quelle: BBE-Berechnung 2025			

In vorstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Hierbei wird ersichtlich, dass das Planvorhaben seinen zukünftigen Umsatz zum einen aus der aktuellen Kundenbindung der NORMA-Bestandsfiliale und zum anderen durch Umsatzzumlenkungen gegenüber den projektrelevanten Wettbewerbern im Untersuchungsgebiet und Streuumsätze darüber hinaus generieren wird.

Bei einem Mehrumsatz von 0,8 Mio. € verbleiben die Umverteilungen alle auf geringem Niveau. Die höchsten Umverteilungen werden sich bei einer Entfernung von 1,9 km zum Projektstandort und Überschneidungen im südöstlichen Kerneinzugsgebiet des NORMA-Marktes für den erweiterten **Netto Marken-Discount in der August-Bebel-Straße** mit einer Umverteilungsquote von 4,5% ergeben. Bei einem prognostizierten Umsatzrückgang von lediglich 0,2 Mio. € können für den Lebensmittelmarkt, der von der Verkehrsfrequenz der August-Bebel-Straße und den weiteren Anbietern des **zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Fürstenwalde Süd** profitieren kann, existenzielle Wirkungen ausgeschlossen werden.

Dies gilt adäquat für den weiteren Lebensmittelmarkt **NETTO im Nebenzentrum Süd**, der 2,5 km vom Projektstandort entfernt ist und durch die größere Entfernung zum Projektstandort mit 2% (prognostizierter Umsatzrückgang 0,07 Mio. €) in geringerem Maße vom NORMA-Erweiterungsvorhaben betroffen ist.

Der südlich vom NETTO-Markt ebenfalls an der **August-Bebel-Straße** gelegene **LIDL-Markt** wird als weiterer Lebensmitteldiscounter in vergleichbar geringem Maße betroffen sein. So wird bei einer Umverteilungsquote von 2% ein Umsatzrückgang von rd. 0,1 Mio. € erwartet.

Der neue **EDEKA-Markt** an der **Lange Straße** liegt zwar nur 1,6 km vom Projektstandort entfernt, steht als Vollsortimenter allerdings nur bedingt im Wettbewerb mit einem NORMA-Markt. Die Umverteilungseffekte verbleiben bei einer Umverteilungsquote von 1,5% und einem prognostizierten Umsatzrückgang von 0,13 Mio. € auf sehr geringerem Niveau.

Mit einem attraktiveren NORMA-Markt in der Rudolf-Breitscheid-Straße ist zu erwarten, dass der zweite **NORMA-Markt** im Stadtteil Süd in der **Bahnhofstraße** in marginalem Maße anbieterspezifische Ziel-Kunden an den NORMA am Projektstandort verlieren wird (Umverteilungsquote von 1,0%).

Aufgrund der stärkeren Kundenbindung im Kerneinzugsgebiet des NORMA-Marktes wird ebenfalls der **Sonderstandort Kaufland Süd** mit einer Umverteilungsquote von 0,5% betroffen sein, woraus sich ein Umsatzrückgang über alle Anbieter von 0,1 Mio. € ergibt. Einzelbetrieblich verbleiben die Umverteilungen unterhalb der Spürbarkeitsschwelle.

Marginale Umverteilungen mit einer Umverteilungsquote von 0,5% ergeben sich ebenfalls für die Anbieter des südlichen Bereiches des **Innenstadtzentrums**. Wegen Geringfügigkeit ist eine einzelbetriebliche Zuordnung der Umverteilungen nicht möglich.

Für **sonstige Anbieter**, wie den Getränkemarkt in der Lange Straße, verbleiben die Umverteilungen mit einer Umverteilungsquote von 1,0% ebenfalls im marginalen Bereich.

Die **Umverteilungen durch Streuumsätze außerhalb des Stadtgebietes** aufgrund der Lage an der Verkehrsachse Rudolf-Breitscheid-Straße, welche das Innenstadtzentrum im weiteren Verlauf mit der Autohofauffahrt verbindet, sind mit 0,04 Mio. € gering und wegen der Verteilung auf ein großes Gebiet einzelbetrieblich nicht zuordenbar.

Abschließend ist für den zusätzlichen Umsatz von 0,07 Mio. € bei **Non-Food 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 gegeben ist.

9.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung / städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

Für die städtebauliche Bewertung des geplanten Einzelhandelsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der Erweiterung des Lebensmittelmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an wohnungsnahen Standorten zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.²¹

²¹ Die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen oder die wohnungsnah Versorgung sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Umsatzabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von ca. 10 %.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb der bestehenden Immobilie des NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes in der Rudolf-Breitscheid-Straße 13 in der Stadt Fürstenwalde/Spree keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Fürstenwalde/Spree sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben einen Nahversorgungsbetrieb in einer mittlerweile marktüblichen Größe (max. 1.000 m² VKF) darstellt. Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen werden nur in untergeordnetem Umfang sonstige Non-Food-Sortimente (Non-Food II) angeboten.
- Das neue Wohnquartier Spreevorstadt mit 700 bis 1.000 Wohneinheiten unmittelbar nördlich vom Bestandsmarkt lässt perspektivisch einen deutlichen Nachfrageanstieg am Standort erwarten. Die Modellrechnungen der vorliegenden Auswirkungsanalyse berücksichtigen noch nicht diesen zu erwartenden Nachfrageanstieg, der Realisierungshorizont des Wohnquartiers Spreevorstadt ist derzeit noch unbestimmt. Somit stellen die ausgewiesenen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Effekte im besten Sinne ein „Worst-Case-Szenario“ dar, die ohnehin begrenzten Folgewirkungen werden bei einem Nachfrageanstieg durch das neue Wohnquartier nochmals deutlich verringert.
- Wie vorab dargestellt, werden sich die größten Wettbewerbseffekte gegenüber den nächstgelegenen Wettbewerbern, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen, einstellen. Als Hauptwettbewerber des NORMA-Marktes sind die größeren Lebensmittelmärkte und dabei insbesondere die Lebensmitteldiscountmärkte in den südlichen Siedlungsbereichen der Stadt Fürstenwalde/Spree zu bewerten.
- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Einzelhandelsvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

Im **Nebenzentrum Fürstenwalde Süd** bestehen Wettbewerbseffekte mit den Lebensmittelmärkten von Netto Marken-Discount und NETTO. Bei einem prognostizierten Umsatzverlust von max. 4,5 % bzw. 2% der beiden Lebensmittelmärkte würden die Märkte vom NORMA-Vorhaben zwar wettbewerbsmäßig tangiert, aber in keinem Falle in seiner Existenz gefährdet.

Auch im **Innenstadtzentrum** der Stadt Fürstenwalde/ Spree sind gegenüber den hier ansässigen Nahversorgungsbetrieben nur vergleichsweise geringe Wettbewerbseffekte zu erwarten, die sich in einer Umsatzumverteilungsquote von max. 0,5 % des derzeitigen Umsatzes widerspiegeln. Somit sind auch für diesen zentralen Versorgungsbereich keine städtebaulich negativen Folgen zu erwarten.

Bezüglich der kleinteiligen Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen ist festzuhalten, dass hier lediglich marginale Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, da es sich bei diesen Betrieben um Spezialanbieter handelt, die im Wesentlichen Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung in oder im direkten Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche übernehmen. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass diese bei Realisierung des Einzelhandelsvorhabens einen spürbaren Effekt unterliegen.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in Wohngebieten in der Stadt Fürstenwalde/Spree oder in Umlandkommunen gefährdet

wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Lebensmittelmärkte zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung haben.

Gegenüber den Nahversorgungsmärkten im Untersuchungsgebiet, die außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ansässig sind, wird das Vorhaben mit bis zu 2 % des derzeitigen Umsatzes die größten Wettbewerbsswirkungen mit dem LIDL-Markt in der August-Bebel-Straße haben. Gegenüber anderen Wettbewerbsbetrieben ist eine maximale Umverteilungsquote von 1,5% zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Fürstenwalde/Spree kann somit ausgeschlossen werden.

- Städtebaulich relevante Auswirkungen auf das sonstige Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree (Stadtteil Nord) oder auf benachbarte Städte und Gemeinden wären zu erwarten, wenn durch die Realisierung des Einzelhandelsvorhabens die Angebotsstrukturen hier aufgrund von Wettbewerbsswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung oder die Funktion zentraler Versorgungsbereiche im weiteren Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree oder in diesen Gemeinden gefährdet würde.

Aufgrund der Lage, Dimensionierung und Versorgungsbedeutung des Untersuchungsobjektes sind beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung im weiteren Stadtgebiet von Fürstenwalde/Spree und in Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

- Abschließend ist für die Prognoseumsätze bei **Non-Food 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 400 T€ Umsatzanteil sind spürbare Auswirkungen auszuschließen.

9.4. Landesplanerische Bewertung

Die zu berücksichtigenden raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg können im Rahmen des geplanten Einzelhandelsvorhabens eingehalten werden:

■ Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Gemäß dem Ziel 2.6 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte gebunden werden (Konzentrationsgebot).²²

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg wird der Stadt Fürstenwalde/Spree eine mittelzentrale Funktion zugesprochen, sodass dem Konzentrationsgebot entsprochen wird.

■ Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

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).²³

Gegen dieses Beeinträchtigungsverbot würde in der Regel verstoßen, wenn durch das Vorhaben die Versorgungsstrukturen in benachbarten Zentralen Orten beeinträchtigt würden, d.h. Betriebe geschlossen würden, die für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind.

Bis auf Streuumsätze von 0,2 Mio. €, die aus einem diffusen Gebiet kommen und damit einzelbetrieblich nicht erfassbar sind, werden die Umsätze in den Food- und Non-Food I-Sortimenten durch Umsatzumlenkungen gegenüber den projektrelevanten Nahversorgungsanbietern innerhalb der Stadt Fürstenwalde/Spree generiert. Unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsvorhabens kann somit davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keine wesentlichen raumordnerischen Beeinträchtigungen mit sich bringt, die die raumstrukturelle und funktionale Bedeutung Zentraler Orte einschränken.

■ G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Gemäß Grundsatz 2.8 sollen neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

Wie in Kapitel 9.1 (Tabelle 4) dargestellt, wird das geplante Einzelhandelsvorhaben mit mindestens 95 % den Großteil seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Kunden aus der Stadt Fürstenwalde/Spree erwirtschaften.

Die gemäß LP HR 2019 zentren- aber nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente weisen für den geplanten NORMA-Lebensmitteldiscountmarkt marktübliche Verkaufsflächenanteile von weniger als 10% auf (vgl. Kapitel 3). Hierdurch werden je Sortiment lediglich geringe Verkaufsflächen erreicht, sodass keine nennenswerte Strahlkraft von diesen Sortimenten ausgehen wird.

Für die zentren- aber nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente lassen sich Umsätze von rd. 0,4 Mio. prognostizieren (vgl. Kapitel 9.1), die die entsprechende Kaufkraft der Stadt Fürstenwalde/Spree deutlich unterschreiten. Somit ist für diese Sortimente in jedem Fall von einer angemessenen Dimensionierung auszugehen.

Somit wird durch das Planvorhaben das Kongruenzgebot gemäß Grundsatz 2.8 erfüllt.

²² Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 2019, S. 21.

²³ ebd., S. 21

■ **G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung**

Gemäß dem Grundsatz 2.11 soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.²⁴

Das Kerneinzugsgebiet des geplanten Einzelhandelsvorhabens bezieht sich auf den westlichen Bereich von Fürstenwalde/Spree. Innerhalb des ausgewiesenen Kerneinzugsgebiets erreicht der Projektstandort – wie in Kapitel 9.1 dargestellt – einen Marktanteil von lediglich rd. 16% und somit weit unterhalb des landesplanerisch geforderten Grenzwertes. Selbst wenn der Gesamtumsatz für Lebensmittel und Nonfood I komplett im Kerneinzugsgebiet erschlossen wird, ergibt sich ein maximaler Marktanteil von rd. 23%, der ebenfalls unterhalb des Grenzwertes liegt.

■ **Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte**

Laut Ziel 2.13 sind „großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.“

Die Sortimentsausrichtung des geplanten großflächigen NORMA-Lebensmitteldiscounters ist vorwiegend (mindestens 90 % Verkaufsflächenanteil) auf die Nahversorgung ausgelegt, sodass das Vorhaben auch mit dem Ziel 2.13 kompatibel ist.

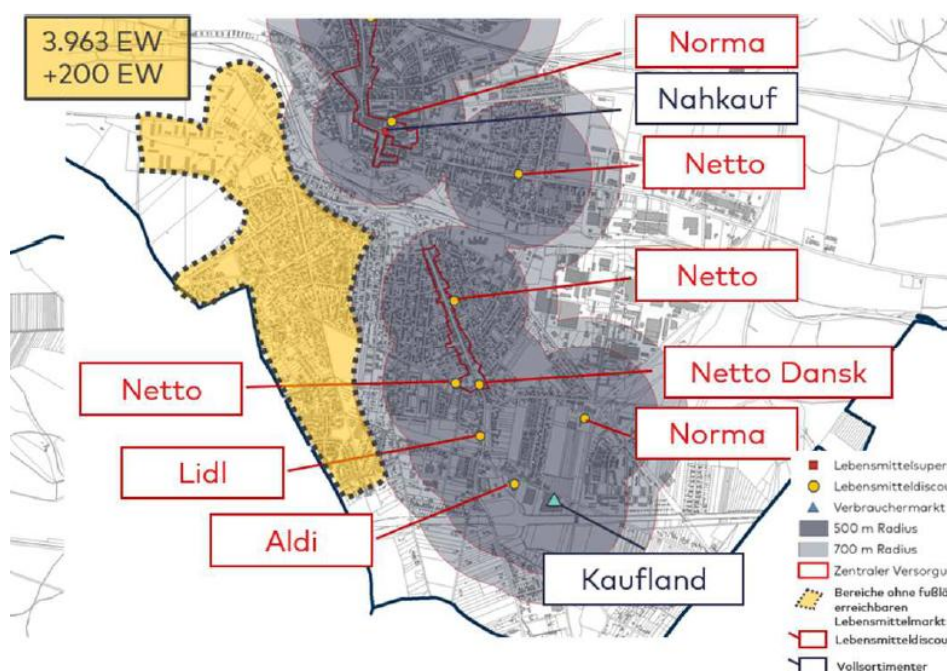
Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg demnach vollumfänglich durch das Projektvorhaben eingehalten werden.

²⁴ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 2019, S. 21

9.5. Kompatibilität des Vorhabens mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree

Im Hinblick auf die funktionale Lagesituation des Planstandortes lässt sich festhalten, dass sich dieser außerhalb eines in der 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stand: 11/2017) ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet, jedoch 2019 in einem Bereich angesiedelt wurde, in dem laut Einzelhandelskonzept kein fußläufig erreichbarer Lebensmittelmarkt existiert.

Abbildung 12: Bereich ohne fußläufige Nahversorgung in der Stadt Fürstenwalde/Spree



Quelle: Stadt Fürstenwalde/Spree (2017): 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree, S. 43

Gemäß Leitsatz III der 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Lagen anzusiedeln.²⁵ Somit kann zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten nachgeordnet zur Gewährung der Nahversorgung angesiedelt werden, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Weiterhin wurden in Abschnitt 6.2 „Nahversorgungskonzept“ der 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Voraussetzungen zur Entwicklung von Nahversorgungsstandorten aufgelistet²⁶, die im Folgenden im Bezug zum Planvorhaben aufgegriffen werden:

- Zunächst ist anzumerken, dass zweifellos eine städtebaulich integrierte Lage für den Standort in der Rudolf-Breitscheid-Straße gegeben ist und der Standort von umliegenden Wohnsiedlungsbereichen fußläufig erreichbar ist. Die Realisierung des neuen Stadtquartiers Spreevorstadt vertieft diese städtebauliche Integration. Ebenfalls besteht eine ÖPNV-Anbindung.

²⁵ 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree, S. 93

²⁶ 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree, S. 76

- Das Sortiment ist gemäß Fürstenwalder Sortimentsliste zu über 90% als nahversorgungsrelevant einzuordnen.
- Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche befinden sich mit dem Innenstadtzentrum und dem Nebenzentrum Süd in einer Entfernung von rd. 1,3 km bzw. 1,6 km, sodass keine mehr als unwesentliche Überschneidung des 500 m-Radius existiert. Durch eine Standortverlagerung in die Zentren würde die fußläufige Versorgung im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Fürstenwalde/Spree nicht gesichert werden, was somit städtebaulich nicht zielführend ist.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept muss das Vorhaben eine angemessene Dimensionierung aufweisen. Hierzu wurde ein Prüfschema entwickelt, was einen fußläufigen Radius einbezieht.²⁷

Zielführend ist im vorliegenden Fall die schrittweise Betrachtung der tatsächlichen Nahversorgungsfunktionen des NORMA-Projektstandortes, von der fußläufigen Erreichbarkeit über die erweiterten Nahversorgungsfunktionen bis zur Realisierung des neuen Stadtquartiers.

Wie in Abschnitt 5 deutlich wurde, können rd. 1.550 Personen den NORMA-Markt in 10 Minuten Gehzeit erreichen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Kaufkraft ergibt sich ein Marktpotenzial von rd. 4,8 Mio. €. Dieses liegt über dem prognostizierten Umsatz des NORMA-Lebensmitteldiscounters bei Food und Non-food I von rd. 4 Mio. €.

Tabelle 7: Nachfragepotenzial in fußläufiger Erreichbarkeit des Projektstandortes

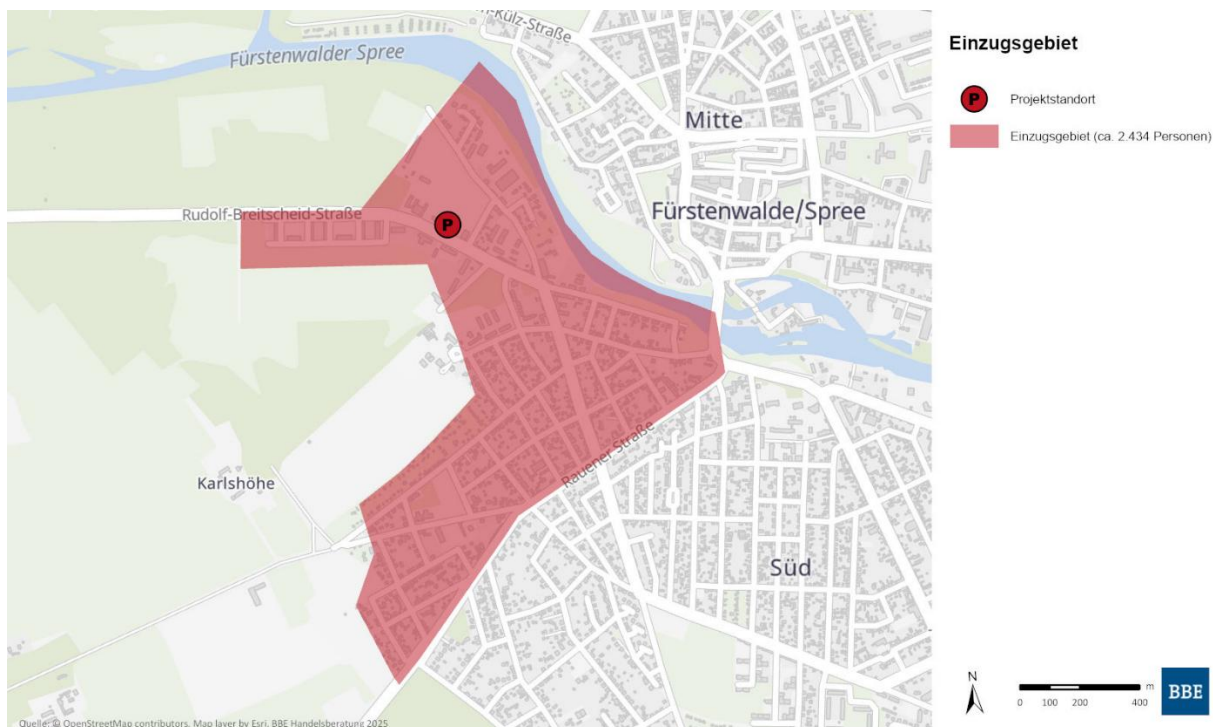
	10 Minuten-Gehzeit
Bevölkerungspotenzial	1.550
Ausgaben pro Kopf	
Lebensmittel	2.680 €
Drogerie	344 €
Heimtierbedarf	66 €
	in T€
Nachfragepotential	
Lebensmittel	4.155
Drogerie	533
Heimtierbedarf	103
gesamt	4.790
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH und BBE!CIMA!MB-Research 2024	

²⁷ Zum Prüfschema sind folgende Anmerkungen zu treffen:

1. Seit 2017 (Zeitpunkt Einzelhandelskonzept) haben sich die anzusetzenden pro-Kopf-Ausgaben in der Nahversorgung deutlich erhöht. Aktuell betragen diese für Lebensmittel und Drogerie in Fürstenwalde/Spree 3.024 €.
2. Der Bezug zum 500 m-Radius kann von keinem Lebensmittelmarkt in Fürstenwalde/Spree eingehalten werden. Diese Problematik wurde bereits im Bebauungsplanverfahren zum EDEKA-Markt (Lange Straße) sichtbar, das Prüfschema wurde anhand der tatsächlichen Nahversorgungsfunktionen abgearbeitet, diese Vorgehensweise wird auch im vorliegenden Fall angewendet. (vgl. Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Ansiedlung eines Edeka-Marktes in Fürstenwalde, an der Lange Straße gem. §11 Abs. 3 BauNVO, STADT+HANDEL, 20. Mai 2020, Abschnitt 6.1)

Allerdings gehen eigenständige Versorgungsfunktionen des Marktes sogar leicht über dieses fußläufige Umfeld hinaus und umfassen die Wohnlagen bis zur Rauener Straße. In diesem Gebiet leben rd. 2.430 Personen, wie nachstehende Karte zeigt.

Karte 8: Eigenständige Versorgungsfunktionen des Einzelhandelsvorhabens



Bei rd. 2.430 Personen ergibt sich ein Marktpotenzial in diesem Einzugsbereich von rd. 7,5 Mio. €, wie die nachstehende Tabelle aufzeigt.

Tabelle 8: Nachfragepotenzial eigenständige Versorgungsfunktionen des Projektstandorts

	Eigenständige Versorgungsfunktionen
Bevölkerungspotenzial	2.434
Ausgaben pro Kopf	
Lebensmittel	2.680 €
Drogerie	344 €
Heimtierbedarf	66 €
	in T€
Nachfragepotential	
Lebensmittel	6.524
Drogerie	837
Heimtierbedarf	161
gesamt	7.522
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH und BBE!CIMA!MB-Research 2024	

Weiterhin ist ein zusätzliches Potenzial durch das neue Wohngebiet Spreevorstadt zu erwarten. Je nach Konzeption werden etwa 700 bis 1.000 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, was bei 2 Personen pro Wohneinheit 1.400 bzw. 2.000 Personen entsprechen würde. Dies würde zu einer weiteren Steigerung des Nachfragepotenzials im fußläufigen Einzugsgebiet von rd. 4,3 Mio. € bzw. von rd. 6,2 Mio. € führen.

Wohngebietsbezug des erweiterten NORMA-Lebensmitteldiscounters in der Rudolf-Breitscheid-Straße in Fürstenwalde gegeben

Aus den obigen errechneten Nachfragepotenzialen wird gemäß Prüfschema unter Beachtung der Flächenproduktivität von 4.400 €/m², der Kaufkraftabschöpfung von 50% folgende tragfähige Verkaufsflächendimensionierungen abgeleitet:

- Abgeleitete Verkaufsflächendimensionierung für 10 Minuten-Gehzeit zzgl. Neuem Stadtquartier Spreevorstadt (1.400 – 2.000 Ew.): 1.036 m² bis 1.247 m²
- Abgeleitete Verkaufsflächendimensionierung 10 Minuten-Gehzeitzone zzgl. der erweiterten eigenständigen Versorgungsfunktionen: 1.346 m² bis 1.557 m²

Es wird deutlich, dass sowohl in der 10 Minute-Gehzeit als auch bei Berücksichtigung der erweiterten, eigenständigen Nahversorgungsfunktionen bei Realisierung des Wohngebiets Spreevorstadt eine passende Verkaufsflächendimensionierung gegeben wäre. Somit ist eine Kompatibilität mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree gegeben.

Weiterhin ist auf das folgende Urteil des OVG Berlin-Brandenburg hinzuweisen. So wird deutlich gemacht, dass der *„funktionale Zusammenhang zum Gebiet gegeben ist, wenn der Verkaufsbetrieb objektiv geeignet ist, seinen Umsatz zu einem ins Gewicht fallenden, mehr als nur unerheblichen Umfang aus dem Gebiet zu beziehen, wobei jedenfalls ein Umsatzanteil von 60 % ausreichen dürfte“*.²⁸

Aus den obigen Berechnungen des Nachfragepotenzials wurde deutlich, dass das Potenzial sowohl im fußläufigen Umfeld als auch dem engen Einzugsgebiet bis zur Rauener Straße mit eigenständigen Versorgungsfunktionen deutlich den prognostizierten Umsatz des NORMA-Marktes von rd. 4 Mio. € bei Lebensmitteln und Nonfood I überschreitet. Damit kann der Markt einen Umsatzanteil von mindestens 60% aus dem umliegenden Wohngebiet beziehen. Darüber hinaus wird sich das Nachfragepotenzial durch das neue Wohngebiet Spreevorstadt weiter erhöhen.

²⁸ vgl. OVG Berlin-Brandenburg, 21.12.2011, 10 S 29.10, Rdnr.: 22

10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Stadt Fürstenwalde/Spree geplanten Erweiterung innerhalb der bestehenden Immobilie des NORMA-Lebensmitteldiscountmarktes in der Rudolf-Breitscheid-Straße keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten, beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Der Verkaufsflächenerweiterung zielt auf eine großzügigere Warenpräsentation und eine verbesserte Kundenführung ab. Das Angebotskonzept bleibt unverändert primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, die auch zukünftig einen Verkaufsflächenanteil von mehr als 90% einnehmen werden.
- Der Standort verfügt über eine allumfassend gute Erreichbarkeit. So befindet sich direkt vor dem Lebensmittelmarkt die Bushaltestelle „Fürstenwalde/Spree, Hans-Thoma-Straße“. 60 Stellplätze werden auch weiterhin die Erreichbarkeit mit dem Pkw sicherstellen.
- Zusammen mit dem Getränkemarkt am Projektstandort kann der Standort wohnungsnah Versorgungsfunktionen im westlichen und südwestlichen Bereich von Fürstenwalde/Spree wahrnehmen. Das neue Wohnquartier Spreevorstadt erweitert perspektivisch die Nahversorgungsfunktionen.
- Mit dem vergrößerten Lebensmitteldiscounter ist es teilweise möglich bisher aus dem Kerneinzugsgebiet abfließende Kaufkraft stärker zu binden. Darüber hinaus wird sich die Aufenthaltsqualität beim Lebensmittelmarkt mit vergrößerter Verkaufsfläche erhöhen, was zu einer Qualifizierung der Nahversorgung beiträgt.
- Der 2019 eröffnete Lebensmittelmarkt befindet sich außerhalb eines in der 1. Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stand: 11/2017) ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches, liegt jedoch in einem Bereich, in dem laut Einzelhandelskonzept kein fußläufig erreichbarer Lebensmittelmarkt existiert. Dies zeigt bereits im Einzelhandelskonzept die später folgende wohnungsnah Versorgungsfunktion. Das Erweiterungsvorhaben ist mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Fürstenwalde/Spree kompatibel.
- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Fürstenwalde/Spree sowie umliegender Kommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse ausgeschlossen werden.
- Zudem entspricht die geplante Erweiterung den Zielen der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Erweiterung in die örtlichen Versorgungsstrukturen von Fürstenwalde/Spree einordnet. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgungsfunktion im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

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
Leitung Niederlassung Leipzig

Leipzig, 5. Februar 2025



i. V. Richard Engel
Senior Consultant