

Gut- achten

03/2025

**für die geplante Erweiterung eines LIDL-
Marktes in Woltersdorf bei Berlin, August-
Bebel-Straße 4-5**

Hier: Auswirkungenanalyse für ein
Bebauungsplanverfahren und die
Ausweisung eines Sondergebiets
Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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

AUFTRAGGEBER

**Lidl Immobilien Dienstleis-
tung GmbH & Co. KG**
Ahornstr. 6/GVZ ·
15537 Grünheide (Mark)

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Elisabeth Köhn
B. Sc. Lukas Pätz**

Dortmund/Leipzig, 19.03.2025

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

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	8
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	14
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	17
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	19
5	Vorhabendaten	22
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	22
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	23
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben	25
6	Auswirkungsanalyse	28
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	28
6.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	29
6.3	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP H-R 2019)	33
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	37
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In Woltersdorf bei Berlin ist der Ersatzneubau des LIDL-Lebensmitteldiscounters an der August-Bebel-Straße 5 geplant. In diesem Zuge soll der Lebensmittelmarkt von aktuell 821 m² (ohne Bäcker = Leerstand, nicht berücksichtigt) auf 1.550 m² Gesamtverkaufsfläche erweitert werden. Der Bäcker steht bereits aktuell leer und wird im Zuge der Erweiterung entfallen. Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Woltersdorf und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche.

Das Planvorhaben mit 1.550 m² befindet sich jenseits der Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LEP H-R 2019¹.

¹ Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, Berlin. Im Folgenden als **LEP H-R 2019** benannt.

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren² (= zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung gem. Sortimentsliste des LEP H-R 2019; vgl. LEP H-R 2019, S. 63 f.) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)³.

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

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

² Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

³ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

⁴ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Erweiterung bzw. dem Ersatzneubau des Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit dem Ersatzneubau auch eine qualitative Änderungen einhergeht, welche die Attraktivität des LIDL z. T. mehr als unwesentlich steigern wird.⁵ Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2024 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2024 und Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg und des Landesamtes für Bauen und Verkehr Brandenburg (LBV).

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP H-R 2019.

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

⁵ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁶ in die Untersuchung einzustellen.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

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

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

⁶ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Dynamische Wirkungsanalyse

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

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des LBV Brandenburg⁷ eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.3).

Die Ableitung der sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2028 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2014 - 2024) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2024. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

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

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

- Die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten (noch) hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel.
- Weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2024) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten).

⁷ Landesamt für Bauen und Verkehr (2021): Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030, Hoppegarten. Im Folgenden als LBV bezeichnet.

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

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

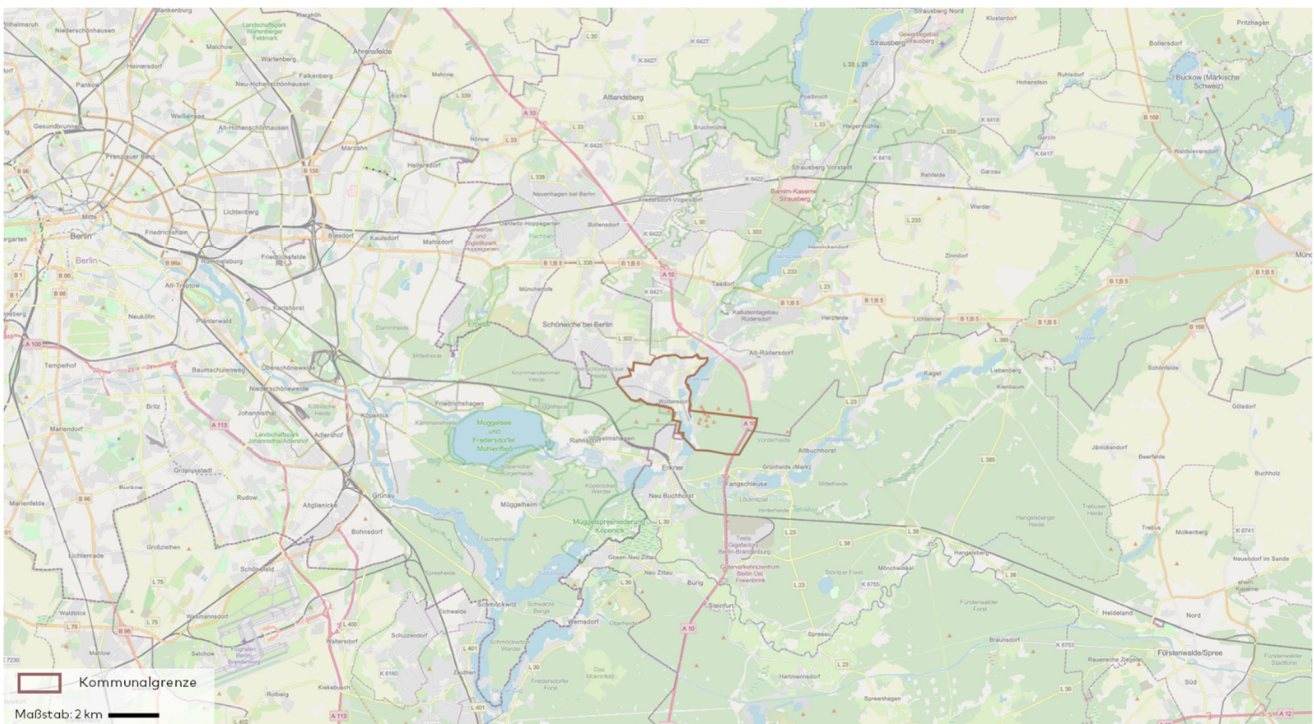
3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Gemeinde Woltersdorf liegt im südöstlichen Bereich des Landes Brandenburg und gehört zum Landkreis Oder-Spree. Sie ist Teil der Metropolregion Berlin-Brandenburg und befindet sich unmittelbar an der Stadtgrenze zu Berlin. Die amtsfreie Gemeinde Woltersdorf mit 8.446 Einwohnern⁹ ist durch eine naturnahe Umgebung mit hohem Wohnwert geprägt.

Gemäß dem LEP H-R 2019 wird Woltersdorf als Teil des Verflechtungsraums Berlin eingestuft. Dementsprechend sind sowohl die Gemeinde Woltersdorf als auch die angrenzenden Kommunen durch eine enge funktionale Verknüpfung mit Berlin geprägt. **Im sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wird die Gemeinde Woltersdorf zudem als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.**

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Süden grenzt die Gemeinde Woltersdorf an das Mittelzentrum Erkner, im Südosten an den Grundfunktionalen Schwerpunkt Grünheide (Mark) und im Norden und Nordwesten an die beiden Grundfunktionalen Schwerpunkte Rüdersdorf b. Berlin und Schöneiche b. Berlin. Die naturräumliche Einbettung mit der Nähe zum Flakensee und Kalksee, die gute infrastrukturelle Anbindung und die Nähe zu Berlin machen Woltersdorf zu einem attraktiven Wohnstandort mit steigendem Entwicklungsdruck.

⁹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand: 31.12.2023).

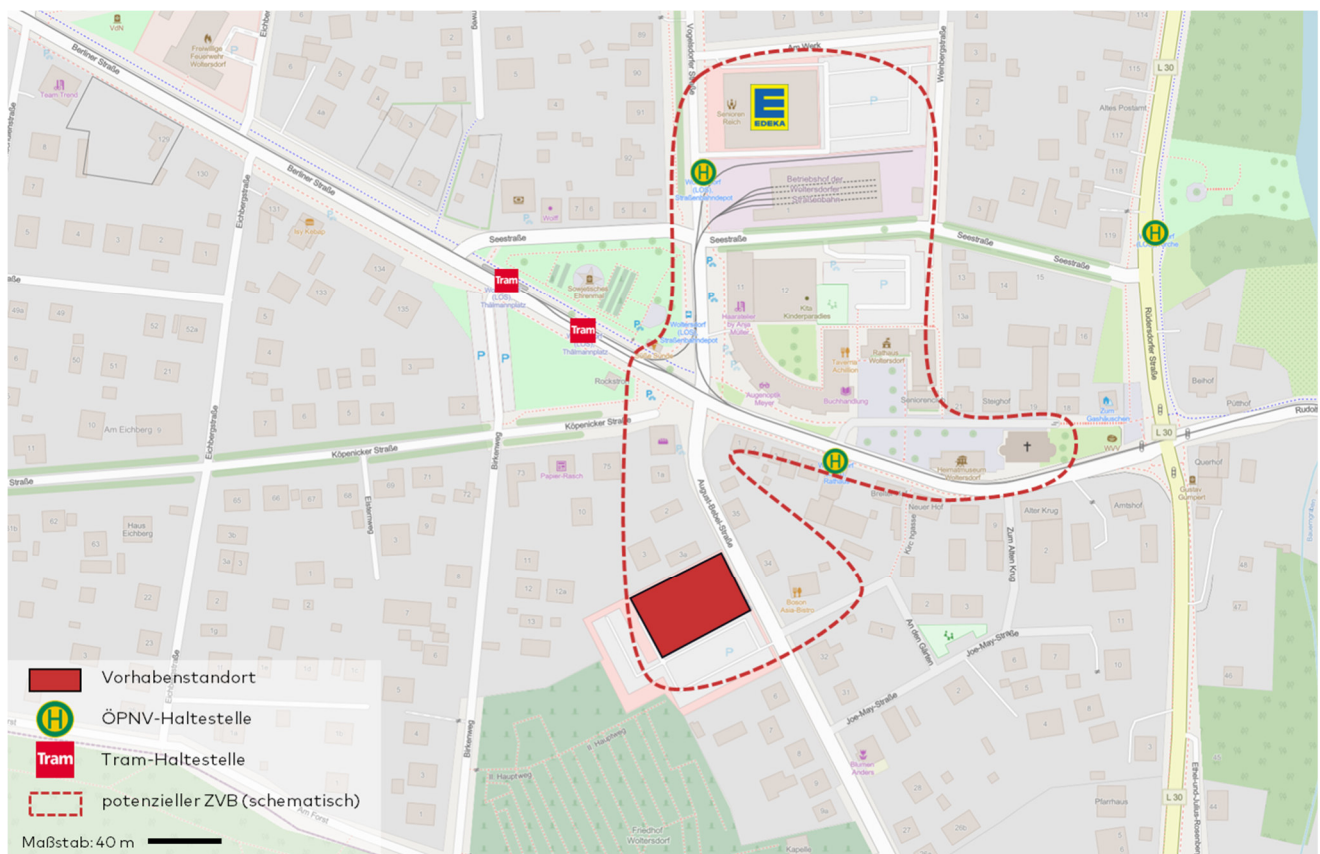
Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt über die Landesstraßen L 30 und L 233, welche eine direkte Verbindung in die Nachbarstädte Erkner, Rüdersdorf und Schöneiche gewährleisten. Zudem führt die L 30 in nördlicher Richtung zur A 10, an welche die Gemeinde über die Anschlussstelle Rüdersdorf angebunden ist. Die Gemeinde verfügt dementsprechend über eine sehr gute regionale als auch überregionale Verkehrsanbindung.

Woltersdorf ist in das Verkehrsnetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) eingebunden. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Tram (Linie 87), die die Gemeinde mit dem S-Bahnhof Rahnsdorf in Berlin verbindet. Dort besteht Anschluss an die S-Bahn-Linie S3, die eine direkte Verbindung in das Berliner Stadtzentrum bietet.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Woltersdorf. Die Umgebung des Vorhabenstandortes weist eine typisch kleinstädtische Siedlungsstruktur auf, welche durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung geprägt ist. Westlich und östlich des Standorts befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser, während sich entlang der August-Bebel-Straße/Vogelsdorfer Str. verschiedene Einzelhandelsbetriebe, Dienstleister und Gastronomiebetriebe angesiedelt haben. Darunter auch eine Lebensmittelsupermarkt EDEKA, welcher ebenfalls rückwärtig von der Vogelsberger Str. erreichbar ist und gewissermaßen den nördlichen Abschluss des Gewerbebezuges darstellt. In südlicher Richtung schließt eine weitläufige Forstfläche an den Standort an.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



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

Angesichts der siedlungsintegrierten Lage besteht ein unmittelbarer räumlich funktionaler Bezug zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen der Gemeinde Woltersdorf. Der Vorhabenstandort ist demzufolge als städtebaulich integriert einzuordnen.

Der Vorhabenstandort ist über die unmittelbar östlich verlaufende August-Bebel-Straße direkt an das örtliche Straßennetz angebunden. Diese mündet im Süden in die L 30 (Berliner Straße), die wiederum eine schnelle Verbindung nach Erkner und Rüdersdorf gewährleistet. Die A 10 (Berliner Ring) ist über die nahegelegene Anschlussstelle Rüdersdorf gut erreichbar. Der Vorhabenstandort verfügt sowohl bereits aktuell als auch perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Zufahrt zum Markt ist über die August-Bebel-Straße gegeben.

Der Standort ist über mehrere Buslinien des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle ist „Woltersdorf, Rathaus“, die fußläufig in rd. 100 m erreichbar ist. Zusätzlich besteht über die Tram-Haltestelle Thälmannplatz rd. 200 nördlich des Vorhabenstandortes eine Anbindung an die Tram mit direkter Verbindung zum S-Bahnhof Rahnsdorf (S3), von wo aus Anschlüsse nach Berlin bestehen. Die verkehrliche Anbindung des Standorts ist dementsprechend sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als gut zu bewerten.

Der Standortbereich, welcher neben dem Planvorhaben auch durch den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA geprägt wird, weist somit einige Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs auf. Für das Planvorhaben kann ggf. im weiteren Planverfahren auf das Vorliegen eines faktischen zentralen Versorgungsbereichs abgestellt werden. Optional kann im Rahmen der Aufstellung eines (fokussierten) Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzepts die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs am Standortbereich geprüft werden.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist die Innenstadt Erkner in rd. 2,5 km Entfernung südlich des Vorhabenstandortes (hier: nördlicher Randbereich des ZVB). Der nächstgelegene strukturprägende Wettbewerber ist der nördlich an der Vogelsdorfer Str. gelegene EDEKA-Markt. Darüber hinaus stellen die drei Lebensmitteldiscounter NORMA in rd. 1,6 km südlicher Entfernung, Netto (stavenhagen) in rd. 1,1 km nordwestlicher Entfernung und Netto Marken-Discount in rd. 1,7 km nördlicher Entfernung die nächstgelegenen systemgleichen Lebensmitteldiscounter dar.

4

Markt- und Standortanalyse

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

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

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

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

Zone I des Einzugsgebietes umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren den gesamten südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Woltersdorf. Im Norden reicht die Zone I des Einzugsgebiets bis auf Höhe der Wilhelm-Tell-Straße/Hochlandstraße. In westlicher Richtung reicht das Einzugsgebiet bis auf Höhe der Fasanenstraße und umfasst damit einen signifikanten Teil der Wohnsiedlungsbereiche der Gemeinde Woltersdorf. Für diese Siedlungsgebiete stellt der LIDL neben dem Netto (stavenhagen) im Westen und dem Netto Marken-Discount im Norden einen der nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter dar. Eine weitere Ausdehnung der Zone I ist angesichts der angesprochenen Wettbewerbsstrukturen im Westen und Norden der Gemeinde nicht gegeben. Diese übernehmen für die unmittelbar umliegenden Siedlungsbereiche eine zentrale Nahversorgungsfunktion. Im Süden reicht das Einzugsgebiet bis zur Kommunalgrenze der

Gemeinde Woltersdorf. Ein in Teilen abnehmender siedlungsräumlicher Zusammenhang sowie der deutlich zunehmende Wettbewerbsdruck durch die Angebotsstrukturen in Erkner limitieren jedoch eine weitere Ausdehnung nach Süden. In dieser Zone ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Zone II des Einzugsgebietes umfasst darüber hinaus die weiter nördlich und westlich gelegenen Siedlungsgebiete der Gemeinde Woltersdorf, welche über die L 30 und die Berliner Straße ebenfalls sehr gut an den Vorhabenstandort angebunden sind, zumal durch die Verkehrsführung in Woltersdorf eine gewisse Ausrichtung auf das Umfeld des Vorhabenstandortes festzustellen ist. In südlicher Richtung umfasst die Zone II die angrenzenden Siedlungsbereiche der Kommune Erkner und reicht bis auf Höhe der Bahntrasse in Erkner, welche eine signifikante städtebauliche Barriere darstellt und den Kernort der Stadt Erkner in einen nördlichen und südlichen Bereich aufspaltet. Für den nördlichen Bereich ist der Vorhabenstandort über die L 30 sehr gut erreichbar, wengleich die Angebotsalternativen und damit der Wettbewerbsdruck in diesem Bereich deutlich zunehmen. Entsprechend ist zum einen aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz und zum anderen aufgrund des zunehmenden Wettbewerbsdrucks von einer leicht geringeren Marktdurchdringung als noch in Zone I auszugehen.

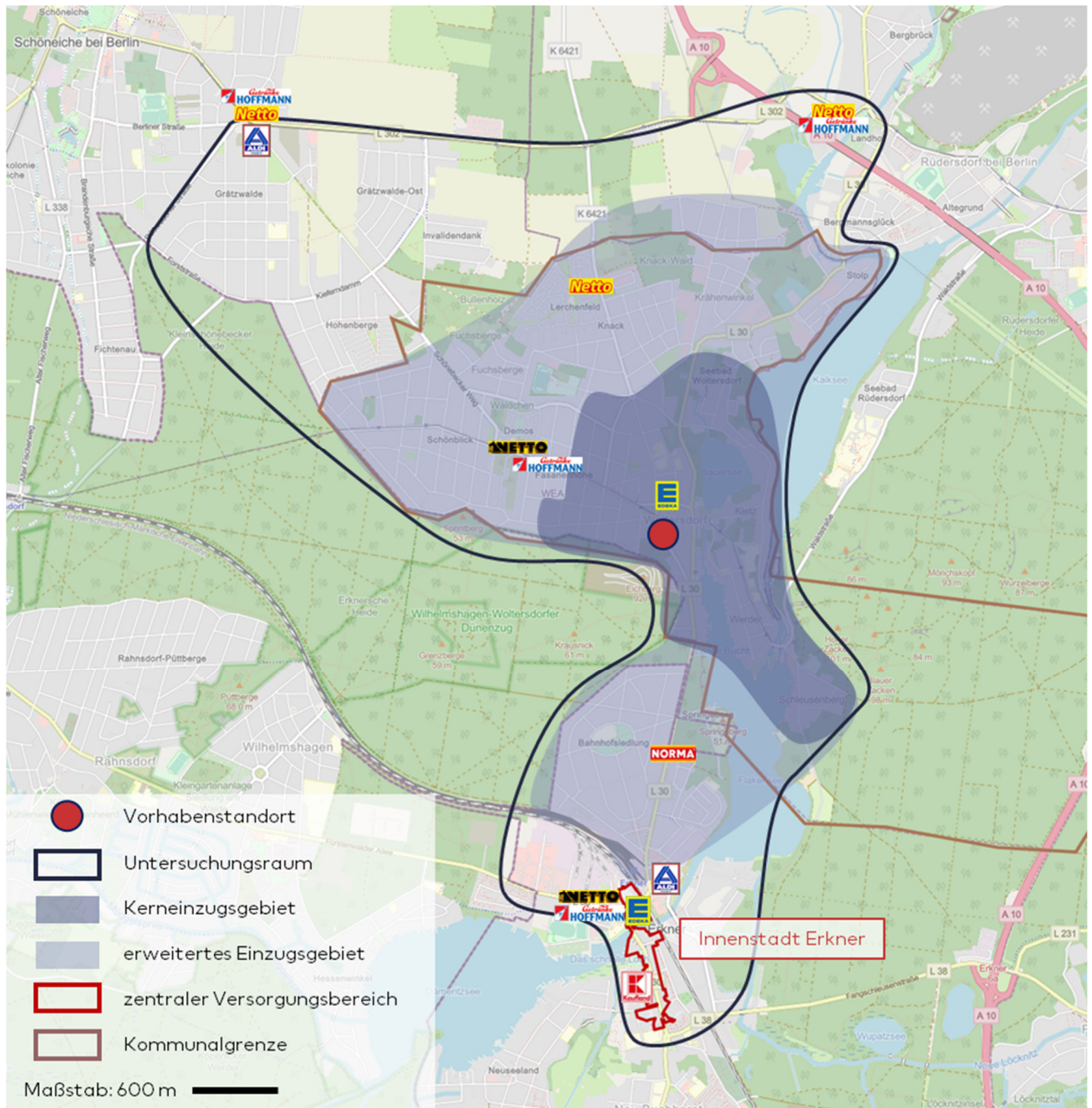
Ableitung des Untersuchungsraumes

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

Der Untersuchungsraum umfasst darüber hinaus weitere Teilbereiche der Stadt Erkner sowie der nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Kommunen Rüdersdorf und Schöneiche. Aus diesen Bereichen besteht insbesondere über die L 30 als auch die L 302 und weitere untergeordnete Straßenzüge eine gute Anbindung an den Vorhabenstandort. Die in den umliegenden Kommunen verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen sowie die deutlich zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Norden, Süden und Westen. In Richtung Osten schränken insbesondere der Kalksee und Flakensee als signifikante naturräumliche Barrieren eine weitere Ausdehnung des Raumes ein.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des LIDL-Marktes dar.

Abbildung 3: Zonen des Einzugsgebiets des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 02/2025; ZVB-Abgrenzung: Städtebauliche Zielplanung Stadt Erkner 2019¹⁰.

Insgesamt befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt Erkner) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts – und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

¹⁰ complan Kommunalberatung (2019): Städtebauliche Zielplanung Stadt Erkner, Potsdam.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse keinen relevanten Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind neun Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 700 und 1.050 m² und durchschnittlich rd. 900 m² VKF auf. Des Weiteren sind drei Lebensmittelvollsortimenter im Untersuchungsraum verortet. Davon sind zwei Märkte als Verbrauchermärkte zu klassifizieren, die eine Verkaufsfläche über 2.500 m² und damit zusammenhängend eine erhöhte Strahlkraft und weitreichende Einzugsgebiete aufweisen.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch vier Getränkemärkte (stand alone) arrondiert.

Insgesamt befinden sich zwei der 16 strukturprägenden Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,81 m² VKF NuG/EW)¹¹. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums und die vorwiegend im Randbereich des Untersuchungsraums verorteten Angebotsstrukturen zurückzuführen, darunter auch die großformatigen Verbrauchermärkte in Erkner. Den Angebotsstrukturen im Randbereich des Raumes kommt zusätzlich eine Versorgungsfunktion für Siedlungsbereiche außerhalb des Untersuchungsraumes zu, sodass die erhöhte Ausstattung vor diesem Hintergrund zu relativieren ist. Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Woltersdorf ist hingegen als durchschnittlich einzustufen (rd. 0,41 m² VKF NuG/EW). Im Vergleich zum Brandenburger Referenzwert von rd. 0,58 m² VKF NuG/EW¹² weist Woltersdorf damit eine leicht unterdurchschnittliche Ausstattung auf, sodass den Betrieben in Woltersdorf ein gewisses Entwicklungspotenzial zugesprochen werden kann.

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

¹¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

¹² BBE Handelsberatung GmbH (2022): Einzelhandelserfassung im Land Brandenburg 2022, Leipzig.

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail (strukturprägender Anbieter)	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Woltersdorf	sonstige Lage (LIDL **, EDEKA, Netto Marken-Discount, Netto (stavenhagen), Getränkemarkt)	3.300	19,4
Erkner*	ZVB Innenstadt Erkner (Kaufland, E-Center)	5.000	32,5
	sonstige Lage (NORMA, ALDI Nord, Getränkemarkt, Netto (stavenhagen))	2.600	14,4
Rüdersdorf b. Berlin*	sonstige Lage (Netto Marken-Discount, Getränkemarkt)	1.400	6,1
Schöneiche b. Berlin*	sonstige Lage (Netto Marken-Discount, Getränkemarkt, ALDI Nord)	1.800	10,5
Sonstige Fachgeschäfte nicht erhoben***		-	4,7
GESAMT****		14.100	87,6

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 02/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandsmarkt LIDL (= Planvorhaben); *** Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit sehr rudimentären Randsortiment (< 300 m²), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erhoben wurden (bspw. Tankstellen, Hof-Verkäufe, Bäcker/Metzger, sonst. Lebensmittelmärkte außerhalb und innerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum); **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Ein Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist im ZVB Innenstadt Erkner festzustellen. Dies ist auf die beiden großformatigen Anbieter Kaufland und E-Center zurückzuführen, welche jeweils eine Verkaufsfläche von über 2.500 m² aufweisen. Die weiteren Angebotsstrukturen verteilen sich darüber hinaus relativ gleichmäßig auf die sonstigen Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und dort sowohl an Einzel- als auch Kopplungsstandorten. Als Kopplungsstandorte sind insbesondere der Standort an der Mühlenstraße (Netto Marken-Discount, Getränkemarkt) sowie der Standortbereich Kalkberger Straße (ALDI Nord, Netto Marken-Discount, Getränkemarkt) zu nennen. Auch der Vorhabenstandort kann durch die Gewerbebetriebe (darunter auch EDEKA) entlang des Straßenzugs August-Bebel-Straße/Vogelsdorfer Str. von gewissen Kopplungsvorteilen profitieren. Die nächstgelegenen vergleichbaren Märkte befinden sich jedoch ausschließlich an Einzelstandorten.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

In der Gemeinde Woltersdorf wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 105 erreicht. Insgesamt

wird im Untersuchungsraum eine ebenfalls leicht überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (rd. 103) erzielt (IfH Köln 2024). Insbesondere die Kommune Rüdersdorf bei Berlin mindert aufgrund einer unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer (rd. 90) das Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum.

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

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2023)	Kaufkraft NuG Sortiment in Mio. Euro*
Woltersdorf	8.446	27,3
Schönreiche b. Berlin**	4.753	15,5
Rüdersdorf b. Berlin**	840	2,3
Erkner**	4.651	14,2
GESAMT Untersuchungsraum	18.690	59,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2024; Einwohnerzahlen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2025; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹³ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen sowie unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – rd. 148 %.

Die hohe Zentralität im Untersuchungsraum begründet sich insbesondere aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.1). So befindet sich der Großteil der Wettbewerbsstrukturen im Randbereich des Untersuchungsraumes, sodass diese Strukturen ebenfalls Siedlungsgebiete außerhalb des Raumes versorgen. Dabei sind insbesondere die beiden großformatigen Märkte Kaufland und E-Center in Erkner zu erwähnen, welchen aufgrund der Dimensionierung und Strahlkraft eine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion und damit verbundene großräumige Einzugsgebiete zu attestieren sind. Diese beiden Märkte sowie die weiteren Betriebe im Randbereich bedingen damit einen deutlichen Kaufkraftzufluss von außerhalb des Untersuchungsraums. Dies gilt analog zur in Kapitel 4.2 dargestellten überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung.

In der Plankommune selbst ist hingegen eine niedrige Zentralität von rd. 77 % festzustellen. Es sind somit Kaufkraftabflüsse aus Woltersdorf zu konstatieren. In diesem Sinne ist davon auszugehen, dass ein wesentlicher Teil dieser abfließenden Kaufkraft aus Woltersdorf von den großformatigen und gut angebotenen Anbietern v. a. in Erkner gebunden werden kann. Angesichts der nennenswerten

¹³ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

abfließenden Kaufkraftanteil ist den Angebotsstrukturen in Woltersdorf ein gewisses Entwicklungspotenzial zu attestieren.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

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

Nach den Bevölkerungsprognosen des LBV wird für die Gemeinde Woltersdorf bis Ende 2028 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,3 % prognostiziert. Für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum werden, mit Ausnahme der Stadt Erkner, ebenfalls positive Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2028 angegeben (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 3: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2023)	Bevölkerung (Prognose 2028)	Bevölkerungsentwicklung in %
Woltersdorf	8.446	8.475	+ 0,3
Schönereiche b. Berlin*	4.753	5.015	+ 5,5
Rüdersdorf b. Berlin*	840	883	+ 5,1
Erkner*	4.651	4.633	- 0,4
GESAMT	18.690	19.006	1,7

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2025 (Stand: 31.12.2023) und eigene Berechnungen auf Basis LBV 2021 (Prognose: 01.01.2030); * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsanstieg von rd. 1,7 % prognostiziert¹⁴.

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentspezifischen Online-Anteils lässt sich bis Ende 2028 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,2 % ableiten. Diese wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt (s. Kapitel 2).

Somit ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 1,7 % bzw. rd. 1,0 Mio. Euro auf rd. 60,4 Mio. Euro.

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

¹⁴ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

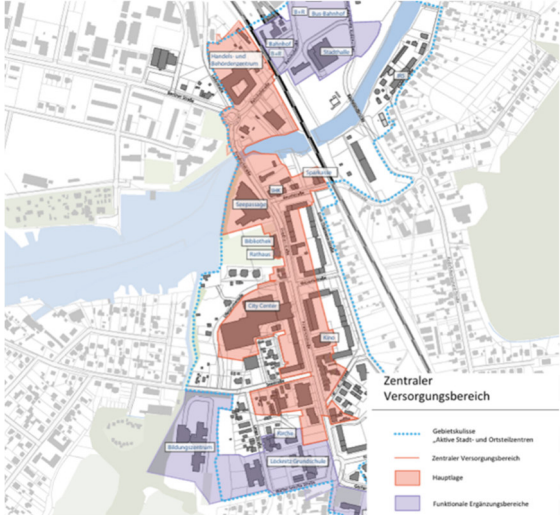
4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

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

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das Konzept „Stadt Erkner Städtebauliche Zielplanung“ sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Für die Kommunen Woltersdorf und Schöneiche liegt aktuell kein beschlossenes Einzelhandelskonzept vor. Faktische zentrale Versorgungsbereiche konnten im Rahmen einer vor Ort Erhebung ebenfalls nicht identifiziert werden. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist im Rahmen eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu erarbeiten, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Innenstadt Erkner

Lage	
Verortung	Stadtkern der Stadt Erkner
Distanz zum Vorhaben	2,5 km Fahrdistanz (hier: nördlicher Randbereich des ZVB)
Einbindung in das Umfeld	Siedlungsintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur umliegenden Wohnbebauung sowie den im weiteren Umfeld befindlichen Gewerbestrukturen. Hohe Mantelbevölkerung durch zentrale Lage.
Einzelhandelsstruktur ○ ○ ●	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur in der Innenstadt ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem periodischen Bedarfsbereich. Dabei besteht ein signifikanter Sortimentschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrung- und Genussmittel, was wiederum auf die beiden Magnetbetriebe E-Center und Kaufland zurückzuführen ist. Darüber hinaus wird das Angebot durch eher kleinteilige Einzelhandelsfachgeschäfte aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzt (Schuhe, Bekleidung, Optik). Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot zudem durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	E-Center, Kaufland
Verkehrliche Anbindung ○ ○ ●	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich zentral in der Stadt Erkner und ist entsprechend aus allen Himmelsrichtungen gut erreichbar. In Nord-Süd-Richtung gewährleistet die L 30 eine gute Verkehrsanbindung an die nördlichen und südlichen Kommunen. In West-Ost-Richtung ist das Zentrum über die L 38 angebunden. Beide Straßen laufen im Zentrum zusammen. Die Anbindung an den ÖPNV sowohl über zahlreiche Bushaltestellen als auch über den unmittelbar nördlich gelegenen Bahnhof Erkner, der neben einer Anbindung an den Regionalverkehr auch eine Anbindung an das S-Bahn-Netz Berlins verfügt.
Städtebauliche Struktur ○ ● ●	
Struktur & Erscheinungsbild	Der Einzelhandel verteilt sich beidseitig entlang der Friedrichstraße (L 30). Diese fungiert als zentrale Einkaufsstraße, an der sich die meisten Einzelhandelsnutzungen angesiedelt haben. Den Angebotsschwerpunkt stellt dabei das relativ neue City-Center im eher südlichen Bereich des ZVB dar. Die Erdgeschosszonen sind weitestgehend durchgängig mit Gewerbenutzungen besetzt, wenngleich vereinzelt Funktionsunterbrechungen durch Wohnnutzungen zu konstatieren sind. Es handelt sich Großteils um mehrgeschossige Mixed-Use-Immobilien mit frequenzstarken Nutzungen in der Erdgeschosszone und Wohnnutzung und zentrenergänzenden Nutzungen (Dienstleistungen) in den Obergeschossen. Angesichts der Straßenrandbegrünung sowie breiten Bürgersteigen und zahlreichen Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten ist die Verweilqualität als hoch zu bewerten, wenngleich diese in nördlicher Richtung deutlicher abnimmt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus. Diese wird angesichts der vorhandenen Verbrauchermärkte erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Erkner Städtebauliche Zielplanung 2019, S. 34; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Das **Planvorhaben** befindet sich im südlichen Bereich der Gemeinde Woltersdorf. Der Standort ist angesichts der unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche in östlicher, westlicher und auch nördlicher Richtung als **integriert** einzuordnen (s. Kapitel 3.2). Der Vorhabenstandort ist über die August-Bebel-Straße sehr gut an die umliegenden Siedlungsbereiche sowie die übergeordnete Hauptverkehrsachse L 30 angebunden, sodass der Standort insgesamt eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aufweist. Durch die nahegelegenen Bus- und Tramhaltestellen besteht zudem eine leicht überdurchschnittliche ÖPNV-Anbindung.
- Das **Einzugsgebiet** des Planvorhabens unterteilt sich in zwei Zonen, wobei in Zone I durch den verhältnismäßig geringen Wettbewerbsdruck, sowie die gute verkehrliche Anbindung von der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens auszugehen ist. Die Zone II (erweitertes Einzugsgebiet) umfasst darüber hinaus Siedlungsbereiche der Stadt Erkner und die weiteren Wohngebiete der Gemeinde Woltersdorf, die u. a. über die L 30 sehr gut an den Vorhabenstandort angebunden sind. Es handelt sich bei dem Planvorhaben um den einzigen Markt der Fa. LIDL im Untersuchungsraum, sodass Einzugsgebietseinschränkungen durch die eigene Filialnetzabdeckung/Marktsegmentierung nicht gegeben sind. Mit steigender Raum-Zeit-Distanz und zunehmendem Wettbewerbsdruck nimmt die Marktdurchdringung des Marktes jedoch ab. Insbesondere im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) teilt sich der LIDL das Marktpotenzial mit den weiteren Anbietern in dieser Zone (ALDI Nord, NORMA, Netto Marken-Discount, Netto (stavenhagen)).
- **Wesentliche Wettbewerber** stellen angesichts der räumlichen Nähe, der Verkehrsführung und der aktuellen Versorgungssituation die Anbieter EDEKA (rd. 0,3 km), Netto (stavenhagen) (1,1 km, Westen Woltersdorf), Netto Marken-Discount (rd. 1,7 km, Norden Woltersdorf) sowie ALDI Nord und NORMA in Erkner entlang der L 30 dar. Diese weisen in Teilen deutliche Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf. Die genannten Aspekte beeinflussen sowohl den Umsatz des LIDL als auch der Wettbewerber und sind somit bei der Umsatzherleitung des LIDL-Marktes sowie im Zuge der Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen.
- Insgesamt betrachtet ist ein durchschnittlicher bis geringer Wettbewerbsdruck im Untersuchungsraum anzunehmen. Dabei beeinflussen die folgenden Aspekte, insbesondere die Flächenleistungen der Wettbewerber:
 - Der **Marktauftritt** der Wettbewerber im Untersuchungsraum ist als heterogen zu bewerten. Der überwiegende Teil der Angebotsstrukturen weist jedoch ein ansprechendes und zeitgemäßes Er-

scheinungsbild sowie eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung auf. Mit einer Verkaufsfläche von 821 m² liegt der Bestandsmarkt LIDL derzeit unter der im Untersuchungsraum ermittelten durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung der Lebensmitteldiscounter (rd. 900 m²). Durch die Erweiterung wird der LIDL-Markt perspektivisch eine im Vergleich zu den weiteren Discountern im Untersuchungsraum wettbewerbsfähige Verkaufsflächendimensionierung erhalten. Die Qualität des Angebots ist bei den Umsatzannahmen für die jeweiligen Bestandsmärkte zu berücksichtigen.

- Der überwiegende Teil der Angebotsstrukturen ist in integrierter Lage mit gewisser Mantelbevölkerung und mit einer entsprechenden Nahversorgungsfunktion verortet. Dies gilt trotz der (überwiegenden) Lage der Märkte an frequentierten Verkehrsachsen. Daraus resultiert eine grundsätzlich **gute räumliche Nahversorgung** im Untersuchungsraum. Die räumliche Nähe zu einem Lebensmittelmarkt sowie die gute Erreichbarkeit wirken sich positiv auf die jeweiligen Kundenfrequenzen und damit auf die Umsätze der Lebensmittelmärkte aus.
- Die erhöhte Verkaufsflächenausstattung und Zentralität in Bezug auf den Untersuchungsraum sind unter Berücksichtigung des Durchschnitts des Untersuchungsraumes und der überwiegend im Randbereich befindlichen Angebotsstrukturen, welchen eine Versorgungsfunktion für signifikante Teilbereiche außerhalb des Raumes zukommt, deutlich zu relativieren. Die **Zentralität** in der Plankommune ist hingegen als eher gering einzustufen (rd. 77 %), sodass gewisse **Kaufkraftabflüsse** zu den Angebotsstrukturen in den Nachbarkommunen (insb. großformatige Anbieter in Erkner) festzustellen sind. Dieser Kaufkraftzufluss wirkt sich insgesamt positiv auf die Märkte in den Nachbarkommunen aus. Diese Märkte profitieren zudem durch die vorwiegend konzentrierte Lage von deutlichen Agglomerationseffekten untereinander.
- Das nur leicht überdurchschnittliche **Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum sowie auch im Einzugsgebiet des Planvorhabens (rd. rd. 103 bzw. 105 vgl. IfH 2024) wirkt sich nur leicht positiv auf die Leistungsfähigkeit des Planvorhabens als auch der Wettbewerber aus.
- Bis zum Prognosehorizont (Ende 2028) ist für den Untersuchungsraum eine nur leicht positive **Einwohnerentwicklung** zu erwarten (s. Kapitel 4.3). Demnach sind im Kontext der Bevölkerungsentwicklung keine signifikanten positiven Impulse auf die Kaufkraftentwicklung zu erwarten. Im Zuge der Auswirkungsanalyse ist dabei zu würdigen, dass sich diese Prognose auf das Planvorhaben sowie auf die Bestandsstrukturen gleichermaßen auswirkt.

Die genannten Aspekte weisen auf leicht überdurchschnittliche Flächenleistungen hin und sind sowohl bei der Umsatzherleitung für den LIDL-

Markt, bei den Umsatzannahmen für die Wettbewerber, als auch im Hinblick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen entsprechend zu berücksichtigen.

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: zwei der 15 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Bestandsmarkt LIDL) befinden sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Dieser ZVB (Innenstadt Erkner) stellt den Angebotsschwerpunkt im Untersuchungsraum dar und weist angesichts der Angebotsstrukturen **keine wesentlichen Vorschädigungen** im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel auf. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen und gut erreichbaren Lebensmittelanbieter (EDEKA, Netto (stavenhagen)) sowie die insb. systemähnlichen Lebensmittelvoll-discounter im erweiterten Umfeld ergeben werden (Netto Marken-Discount, NORMA, ALDI Nord).

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung dient letztlich einer Verbesserung der Filialausstattung.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

Tabelle 5: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
LIDL				
Nahrungs- und Genussmittel	80	657	1.240	+ 583
Drogeriewaren	8	66	124	+ 58
sonstige Sortimente (teilweise nahversorgungsrelevant)	12	98	186	+ 88
GESAMT	100	821	1.550	+ 729

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

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.550 m² (+ 729 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.240 m² projiziert (+ 583 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 124 m² erreicht (+ 58 m²). Die sonstigen Sortimente werden auf 186 m² Verkaufsfläche angeboten (+ 88 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen, darunter auch nahversorgungsrelevante Sortimente (u. a. Zeitungen/Zeitschriften). Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse

nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente des Planvorhabens deutlich mehr als 75 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt (rd. 88 %).

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

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

Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Betreibers LIDL beträgt nach dem Hahn Retail Real Estate Report 2024/2025 (Datenstand: 2023) rd. 10.100 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 935 m². Im Jahr 2023 konnte der Discounter „*seinen Umsatz [...] um 11,3 Prozent steigern erreichte damit das höchste Umsatzwachstum unter den betrachteten Vertriebschienen*“ (vgl. Hahn-Report 2024/2025; S. 41). Die Fa. LIDL betreibt – wie schon in den vergangenen Jahren – eine kontinuierliche, auf Flächenerweiterungen ausgelegte Expansionspolitik. Prozessoptimierungen, Konzeptanpassungen als auch die Inflation führen neben der Expansionspolitik zu deutlich gestiegenen Umsätzen. Unter anderem bedingt durch die vergleichsweise hohe Inflation und der im Hahn Report verhältnismäßig geringen Annahme zur Verkaufsflächen-erhöhung ist nach Angaben der Fa. LIDL im Geschäftsjahr 2023 von einer davon abweichenden durchschnittlichen Flächenproduktivität auszugehen.

Diese liegt nach Angaben der Fa. LIDL im Geschäftsjahr 2023/2024 bei rd. 9.613 Euro/m² VKF für den reinen Verkaufsraum (ohne Windfang/Leergutannahme) (testierter Wert seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM Ebner & Stolz GmbH & Co. KG). Für das Land Brandenburg liegt die Flächenleistung im Geschäftsjahr 2023/2024 hingegen lediglich bei rd. 8.164 Euro/m² VKF für den reinen Verkaufsraum.

Unter Berücksichtigung von Windfang und Leergutannahme¹⁵ und der damit einhergehenden durchschnittlichen Verkaufsfläche von LIDL-Märkten gem. Hahn Retail Real Estate Report (rd. 935 m²), ergibt sich eine adjustierte, durchschnittliche Flächenproduktivität für den Betreiber LIDL in Deutschland von rd. 9.263 Euro/m² VKF (eigene Berechnungen Stadt + Handel). Auf Basis der spezifischen Flächenproduktivität für LIDL-Märkte in Brandenburg ergibt sich hingegen unter Berücksichtigung der Bestandsflächen des LIDL-Marktes (inkl. Windfang und Leergutannahme) eine für den Vorhabenstandort spezifische, adjustierte, durchschnittliche Flächenleistung von rd. 7.826 Euro/m² VKF.

Auf Basis dieser durchschnittlichen, adjustierten Flächenleistung lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes LIDL ableiten.

¹⁵ Definitionsgemäß sind Windfang und Leergutannahme der Verkaufsfläche eines Marktes zuzurechnen. Auf diesen Flächen werden keine Waren offeriert und somit keine Umsätze generiert, wodurch die Flächenleistung insgesamt absinkt.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Die in Kapitel 4.5 dargestellten Aspekte beeinflussen den zu erwartenden Umsatz des Vorhabens. Die eher geringe Verkaufsflächenausstattung und Zentralität in Woltersdorf weisen auf einen eher moderaten Wettbewerbsdruck und damit einzelbetrieblich höhere Flächenleistungen hin. Gleichzeitig kommt einem Großteil der Märkte eine überwiegende Nahversorgungsfunktion für die umliegende Mantelbevölkerung zu, wodurch ebenfalls eher geringe Wettbewerbsbeziehungen zu konstatieren sind. Der Bestandsmarkt kann in diesem Zusammenhang durch die attraktive, siedlungsintegrierte Lage von der Mantelbevölkerung (Zone I = ca. 2.800 Einwohner) und dem damit einhergehenden Kaufkraftpotenzial profitieren.
- Der Untersuchungsraum sowie auch das Einzugsgebiet weisen ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf, was sich leicht positiv auf die Leistungsfähigkeit des LIDL-Marktes auswirkt (rd. 103 bzw. 105 vgl. IfH 2024).
- Der Bestandsmarkt stellt bezogen auf die Plankommune Woltersdorf den flächenmäßig größten Lebensmitteldiscounter dar. Gleichzeitig weist der Betreiber LIDL insgesamt eine hohe Ausstrahlung und Magnetwirkung auf.

Im Hinblick auf die angebots- und nachfrageseitigen Faktoren ist hinsichtlich des Bestandsbetriebs insgesamt vor einer leicht erhöhten Flächenleistung im Vergleich zur adjustierten bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers LIDL auszugehen. Dies ist vorrangig auf das moderate Wettbewerbsumfeld im Einzugsgebiet zurückzuführen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich südlich in der Gemeinde Woltersdorf und kann von einer hohen Mantelbevölkerung und guten Erreichbarkeit profitieren. Kopplungseffekte durch die weiteren Gewerbeeinheiten entlang des Straßenzugs August-Bebel-Straße/Vogelsdorfer Str. stellen sich eher gering dar.
- Neben dem Planvorhaben ist kein weiterer Lebensmitteldiscounter der Fa. LIDL im Untersuchungsraum verortet. Eine Marktsegmentierung bzw. Einzugsgebietseinschränkung durch betreibergleiche Märkte ist demzufolge nicht gegeben. Dies wirkt sich entsprechend leicht positiv auf die Flächenleistung aus.
- Der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber befindet sich in rd. 1,1 km Entfernung zum Vorhabenstandort (Netto (stavenhagen)), und weist damit eher moderate Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf.
- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben) und verfügt aktuell über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächendimensionierung.

- Der Bestandsmarkt LIDL weist mit 821 m² eine für den Betreiber unterdurchschnittliche Verkaufsfläche auf (rd. 935 m² lt. Hahn Gruppe 2024/25). Somit ist davon auszugehen, dass der Bestandsmarkt das übliche Sortiment auf einer leicht geringeren Fläche offeriert, was sich leicht positiv auf die Flächenleistung auswirkt.

Der Bestandsmarkt weist eine gute MIV-Anbindung auf und profitiert zudem von einer guten ÖPNV-Anbindung. Nennenswerte Kopplungseffekte sind am Standort jedoch nicht gegeben, sodass der Standort eine eher durchschnittliche Lagegunst aufweist. Unter Berücksichtigung der für den Betreiber unterdurchschnittlichen Flächendimensionierung ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Flächenleistung dennoch leicht erhöht darstellt.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb LIDL aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich zwischen dem eher ländlich geprägten Land Brandenburg und der Metropole Berlin eine Flächenproduktivität erzielt, die unter dem adjustierten Bundesdurchschnitt jedoch deutlich über dem Brandenburger Durchschnittswert liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit rd. 9.000 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen.¹⁶

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch den Ersatzneubau und die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 729 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Die im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 1.550 m² liegt deutlich über den, der Flächenproduktivität zu Grunde liegenden, Durchschnittswerten des Betreibers LIDL¹⁷. Mit dem Ersatzneubau inkl. Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass im Zuge der avisierten Neuaufstellung des LIDL-Marktes die Flächenleistung je Quadratmeter gegenüber dem Bestandsmarkt absinkt.

¹⁶ Die Fa. LIDL hat die hier hergeleitete, deutlich unterdurchschnittliche Flächenleistung (im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt) mit den am Bestandsstandort erzielten Umsatzzahlen verglichen und konnte dabei feststellen, dass die fachgutachterlich angesetzte Flächenleistung die Tendenz weitestgehend korrekt abbildet.

¹⁷ rd. 9.263 Euro/m² VKF bei 935 m² – adjustierte durchschnittliche Flächenproduktivität (deutschlandweit)

- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch den vorgesehenen Ersatzneubau mit Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes LIDL zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Stadt+Handel hat im Zuge einer Studie im Jahr 2023 für alle LIDL-Märkte im Zuständigkeitsbereich des Regierungspräsidiums Gießen die Echt-Umsatzzahlen sowie die Entwicklung nach Erweiterungen ausgewertet. So lagen die Flächenproduktivitäten der nicht großflächigen LIDL-Märkte oberhalb der bundesdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Betreibers. Die Märkte bis 1.200 m² VKF lagen in etwa im Bundesdurchschnitt und die Märkte mit größeren Verkaufsflächen bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Flächenleistung. In der Studie fand eine gestufte Bewertung je 400 m² VKF statt, sodass abgeleitet werden konnte, dass je 400 m² Erweiterungs-VKF die Flächenproduktivität des jeweiligen Marktes um rd. 15 % abnimmt. Im vorliegenden Fall würde dies bei einer Erweiterung des LIDL-Marktes um 729 m² ein Absinken der Flächenleistung um rd. 27 % vom Bestandsmarkt signalisieren.
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem Anstieg des Nachfragepotenzials, um rd. 1,7 % bis Ende 2028 zu rechnen. Dies wirkt sich nur leicht positiv auf das Planvorhaben aus.

Der neu errichtete LIDL-Markt wird angesichts seiner marktadäquaten Dimensionierung und dem modernen Erscheinungsbild eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen. Angesichts der projektierten Verkaufsflächenerweiterung um insgesamt 729 m² sinkt die Flächenleistung pro m² VKF dennoch insgesamt ab (Verkaufsflächenzunahme rd. 82 %).



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der neu errichtete LIDL eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere und für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.500 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 6.700 Euro/m² VKF angenommen.

Es ist festzuhalten, dass der hier als Worst Case unterstellte Mehrumsatz von rd. 41 % i. S. einer möglichst negativen Auslegung des Planvorhabens als sehr hoch zu bewerten ist. Üblicherweise bewegt sich der Mehrumsatz bei vergleichbaren Erweiterungen im Bereich von 20 - 25 %.

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

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro*
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
LIDL					
Nahrungs- und Genussmittel	9.000	5,9	6.700	8,3	+ 2,4
Drogeriewaren		0,6		0,8	+ 0,2
sonstige Sortimente		0,9		1,2	+ 0,4
GESAMT*	-	7,4	-	10,4	+ 3,0

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

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 10,4 Mio. Euro prognostiziert (max. + rd. 3,0 Mio. Euro). Auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfällt perspektivisch ein jährlicher Umsatz von max. rd. 8,3 Mio. Euro (max. rd. + 2,4 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,8 Mio. Euro prognostiziert (+ max. rd. 0,2 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimenten entfällt perspektivisch ein Jahresumsatz von max. rd. 1,2 Mio. Euro (max. + rd. 0,4 Euro).

Der Umsatz der sonstigen Sortimente verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

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

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

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

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

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

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

Tabelle 7: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Woltersdorf	sonstige Lage* (EDEKA, Netto Marken-Discount, Netto (stavenhagen), Getränkemarkt)	13,1	1,2	9
Erkner	ZVB Innenstadt Erkner (Kaufland, E-Center)	32,4	0,3	1
	sonstige Lage (NORMA, ALDI Nord, Getränkemarkt, Netto (stavenhagen))	14,3	0,7	5
Rüdersdorf b. Berlin	sonstige Lage (Netto Marken-Discount, Getränkemarkt)	6,4	**	**
Schöneiche b. Berlin	sonstige Lage (Netto Marken-Discount, Getränkemarkt, ALDI Nord)	11,1	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			~ 0,1	
GESAMT*** (Worst Case)		77,3	2,4	-

Quelle: Stadt + Handel 02/2025; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 2,4 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

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

Gemeinde Woltersdorf

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Woltersdorf

Vom geplanten LIDL-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 1,2 Mio. Euro bzw. max. 9 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Woltersdorf aus.

- Diese tangieren v. a. die beiden nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber Netto (stavenhagen) an der Berliner Straße und Netto Marken-Discount am Vogelsdorfer Platz sowie darüber hinaus den Lebensmittelvollsortimenter EDEKA an der Vogelsdorfer Straße rd. 0,3 km nördlich des Vorhabenstandortes.

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

- Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Planvorhaben lediglich um eine großzügige Erweiterung eines Bestandsmarktes handelt. Neue Angebotsstrukturen werden infolgedessen nicht geschaffen, sodass eine wesentliche Kundenumorientierung/Neuorientierung nicht zu erwarten ist.
- Der **EDEKA** (Vogelsdorfer Straße 2) stellt den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmarkt dar, sodass gewisse Einzugsgebietsüberschneidungen zu konstatieren sind. Vor diesem Hintergrund sind gewisse Umsatzumverteilungen zu erwarten, da sich die Marktdurchdringung infolge der marktkonformen Aufstellung des LIDL im Einzugsgebiet deutlich erhöht darstellen wird. In diesem Sinne ist jedoch festzuhalten, dass der EDEKA als Lebensmittelvollsortimenter einen differenten Betriebstyp aufweist, der sich hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache vom Planvorhaben unterscheidet. Somit sind in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite) und es liegt keine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung vor. Zumal angesichts des moderaten Wettbewerbsdrucks in Woltersdorf von einer erhöhten Flächenleistung auszugehen ist. Nach Neuaufstellung des Planvorhabens wird der EDEKA weiterhin eine für den Betreiber marktadäquate Flächenleistung generieren.
- Für den **Netto Marken-Discount** (Vogelsdorfer Pl. 4) ergeben sich einzelbetrieblich verhältnismäßig geringe Umsatzumverteilungen. Dies ist vor allem auf die im Gegensatz zu den beiden anderen vergleichbaren Märkten in Woltersdorf erhöhte Distanz zurückzuführen. Der Markt befindet sich im nördlichen Bereich der Gemeinde und ist in die dortigen Wohngebietsstrukturen integriert. In Verbindung mit der guten MIV- und ÖPNV-Anbindung ist der Markt somit für eine hohe Mantelbevölkerung erreichbar und ist in seiner Ausrichtung vor allem auf die Versorgung der umliegenden Wohngebiete/Mantelbevölkerung ausgerichtet. Entsprechend ist dem Betrieb eine nennenswerte (Nah-) Versorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung zu attestieren. Aufgrund der Unterausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Woltersdorf ist zudem davon auszugehen, dass auch dieser Markt eine leicht überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweist. Nach Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben kann der Netto Marken-Discount weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung erzielen.
- Für den systemgleichen Anbieter **Netto (stavenhagen)** (Berliner Str. 2) als nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber (Lebensmitteldiscounter) ergeben sich die prozentual als auch monetär höchsten Umsatzumverteilungen. Angesichts der unmittelbaren Lage an der Berliner Straße und dem

Schönebecker Weg, welche als Hauptverkehrszüge im westlichen Kommunalgebiet fungieren, verfügt der Markt über eine sehr gute ÖPNV- und MIV-Anbindung. In Verbindung mit der integrierten Lage und der Ausrichtung auf die Versorgung der westlichen Siedlungsbereiche ist der Markt für eine hohe Mantelbevölkerung erreichbar und übernimmt in diesem Zusammenhang eine wichtige Nahversorgungsfunktion für diese Siedlungsbereiche. Auch für diesen Markt ist angesichts der Lage sowie der Unterausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Woltersdorf davon auszugehen, dass er eine leicht überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweist. Nach Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben ist somit davon auszugehen, dass der Lebensmitteldiscounter weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung erzielen wird.

- Für den **Getränkemarkt Hoffmann** ergeben sich allenfalls marginale Umsatzumverteilungen, da es sich um einen zum Planvorhaben differierenden Betriebstyp handelt und dieser dementsprechend auf einen weitestgehend differierenden Kundenstamm zurückgreift. Zudem ist ein Getränkemarkt in gewisser Weise als Ergänzung zum Planvorhaben bzw. den Lebensmittelmärkten insgesamt zu betrachten.

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

Stadt Erkner

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Erkner

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 1 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt Erkner induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die beiden im Zentrum verorteten Lebensmittelverbrauchermärkte Kaufland und E-Center als einzige strukturprägende Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

- Angesichts der Kopplungslage mit weiteren Einzelhändlern, Gastronomen und Dienstleistern innerhalb des ZVB ist ein attraktiver Betriebstypenmix und ein gewisses Alleinstellungsmerkmal dieses Angebots im gesamten Untersuchungsraum gegeben. Folglich ist zu erwarten, dass die Märkte von einer hohen Besuchergrundfrequenz und einem stabilen Kundenstamm profitieren, zumal es sich bei den beiden strukturprägenden Märkten im ZVB um die jeweils größten Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum handelt, wodurch diese über eine hohe Strahlkraft verfügen und zudem eine gewisse Magnet- und Frequenzerzeugung aufweisen.
- Des Weiteren handelt es sich bei dem **E-Center** und **Kaufland** jeweils um zum Planvorhaben differierende Betriebstypen, sodass sich diese hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache vom

Planvorhaben signifikant unterscheiden. Somit sind in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite) und es liegt keine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung vor.

- Die sehr geringen Umsatzumverteilungen führen aufgrund der dargelegten Aspekte nicht zu einer für den jeweiligen Betreiber unterdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit.

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

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

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Erkner

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

- Diese tangieren v. a. die systemgleichen Wettbewerber ALDI Nord an der Julius-Rütgers-Straße und NORMA an der Woltersdorfer Landstraße, welche sich im nördlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Erkner befinden und damit aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über die L 30 gewisse Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen.

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

- Für beide Märkte ist festzuhalten, dass sie durch die unmittelbare Lage an der Hauptverkehrsachse L 30 von erhöhten Verkehrsfrequenzen profitieren können.
- Der **ALDI Nord-Markt** weist eine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung und ein attraktives Ladendesign auf (Neubau), wodurch sich der Lebensmitteldiscounter als leistungs- und wettbewerbsfähig präsentiert und den derzeit größten und attraktivsten Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum darstellt. Darüber hinaus kann der Markt durch die räumliche Nähe zum ZVB Innenstadt Erkner/ Bahnhof Erkner und den damit verbundenen Kopplungsvorteilen und der erhöhten Passantenfrequenz profitieren. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte und der sowohl prozentual als auch monetär als eher moderat einzustufen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen für den ALDI Nord-Markt zu erwarten.
- Der **NORMA** kann hingegen insbesondere durch die integrierte Lage und der damit einhergehenden hohen Mantelbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich profitieren. Auch in diesem Fall handelt es sich um einen für den Betreiber hinsichtlich seiner Größenordnung marktadäquaten und verhältnismäßig attraktiv gestalteten Markt, sodass in Zusammenschau mit

den ebenfalls eher moderat einzustufenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen keine negativen Auswirkungen für den NORMA zu erwarten sind.

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

Gemeinden Rüdersdorf und Schöneiche bei Berlin

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Rüdersdorf und Schöneiche bei Berlin

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf die integrierten Nahversorgungsstrukturen in den beiden angrenzenden Kommunen Rüdersdorf und Schöneiche in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Dies ist insbesondere auf die erhöhte räumliche Distanz zum Planvorhaben sowie die damit einhergehenden originären Einzugsgebiete der Angebotsstrukturen zurückzuführen. Zumal die Umsatzumverteilungen insbesondere durch die vorgelagerten systemgleichen Angebotsstrukturen (Netto (stavenhagen) und Netto Marken-Discount) in Woltersdorf abgedeckt werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Rüdersdorf und Schöneiche in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Zwischenfazit städtebauliche Einordnung

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

6.3 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP H-R 2019)

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

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte:

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

Bzgl. Ziel Z 2.6 ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Kernort der Gemeinde Woltersdorf. Die Gemeinde Woltersdorf wird gemäß LEP H-R 2019 nicht als zentraler Ort eingestuft.

Diesbezüglich ist weiterhin **Ziel 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte** zu beachten:

„(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

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

Bzgl. Ziel 2.12 ist festzuhalten:

- Nach dem sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (2021) wird die Gemeinde Woltersdorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Die Errichtung und Erweiterung ist somit nur zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich das Vorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.
- Das Planvorhaben weist ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment auf. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente nehmen einen Anteil von ca. 88 % der vorhabenbezogenen Verkaufsfläche ein (s. Tabelle 5).
- Das Planvorhaben mit einer avisierten GVKF von 1.550 m² liegt deutlich unterhalb der landesplanerisch zulässigen Größenklasse in Grundfunktionalen Schwerpunkten von insgesamt 2.500 m² vorhabenbezogener Verkaufsfläche (1.500 m² VKF nahversorgungsrelevant + 1.000 m² VKF ohne Sortimentsbeschränkung). Gleichzeitig ist festzustellen, dass das Planvorhaben mit einem perspektivischen Umsatz im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 8,3 Mio. Euro auf Basis einer Umsatz-/Kaufkraft-Relation lediglich rd. 30 % der in Woltersdorf zum Prognosejahr 2028 rechnerisch zur Verfügung stehenden sortimentspezifischen Kaufkraft (rd. 27,4 Mio. Euro) binden kann.
- Unter Zusammenschau der aufgeführten Aspekte ist dem Planvorhaben somit eine überwiegende Ausrichtung auf die Nahversorgung gem. Ziel 2.12 des LEP H-R 2019 zu attestieren.
- Die Gemeinde Woltersdorf verfügt derzeit über kein Einzelhandelskonzept. Der Standort des Planvorhabens befindet sich demnach aktuell nicht innerhalb eines planerisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs. Der Standortbereich des Planvorhabens weist jedoch aufgrund seiner ho-

hen Versorgungsbedeutung, seiner funktionalen Anbindung an die Siedlungsbereiche sowie seiner verkehrlich guten Erreichbarkeit in Verbindung mit den weiteren Angebotsstrukturen und öffentlichen Einrichtungen entlang des Straßenzugs August-Bebel-Straße/Vogelsdorfer Str., Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs auf, sodass **im weiteren Verfahren ggf. auf einen faktischen zentralen Versorgungsbereich abgestellt** werden kann (sodann **Erfüllung des Ziel 2.6 bzw. des Ziel 2.12** aus fachgutachterlicher Sicht).¹⁸ Gleichzeitig weist auch das integrierte Ortsentwicklungskonzept Woltersdorf (Entwurfsstand 26.05.2023) im Umfeld des Planvorhabens den Ortskern der Gemeinde aus.

Im Ergebnis ist zunächst festzuhalten, dass anhand der Analyse der angebots- und nachfrageseitigen Aspekte in Kapitel 4.2 und 4.3 ersichtlich wurde, dass in Woltersdorf aktuell eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und eine deutlich unterdurchschnittliche Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel besteht. Es ist davon auszugehen, dass die aktuell abfließenden Kaufkraftpotenziale durch das Planvorhaben in Teilen zurückgebunden werden können. Nach Realisierung des Planvorhabens wird die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 81 % ansteigen. Dem Planvorhaben ist dementsprechend eine überwiegende Ausrichtung auf die Nahversorgung zu attestieren. Des Weiteren können am Standortbereich aus fachgutachterlicher Sicht Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs am Standortbereich identifiziert werden, sodass ggf. auf das Vorliegen eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches abgestellt werden kann.

Das Planvorhaben ist demzufolge aus fachgutachterlicher Sicht kongruent zu Z 2.6 bzw. Z 2.12 des LEP H-R 2019.

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren:

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

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

Bzgl. Ziel Z.7 ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.1 und

¹⁸ Zur Herstellung einer weitergehenden Konformität zu Ziel 2.6 bzw. Ziel 2.12, wäre im Rahmen eines (fokussierten) Nahversorgungskonzeptes am Standortbereich, ein (perspektivischer) zentraler Versorgungsbereich auszuweisen.

6.2) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden ausgelöst.

- Zudem wird auch die raumstrukturelle und funktionale Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte gewahrt.

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

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlich Sicht kongruent zu den relevanten Zielen und Grundsätzen des LEP H-R 2019, da am Standortbereich aus fachgutachterlicher Sicht Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs identifiziert werden konnten und entsprechend im weiteren Planverfahren ggf. auf das Vorliegen eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches abgestellt werden kann.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

In Woltersdorf b. Berlin ist der Ersatzneubau des LIDL-Lebensmitteldiscounters an der August-Bebel-Straße 5 geplant. In diesem Zuge soll der Lebensmittelmarkt von aktuell 821 m² (ohne Bäcker = Leerstand, nicht berücksichtigt) auf 1.550 m² Gesamtverkaufsfläche erweitert werden. Der Bäcker wird im Zuge der Erweiterung entfallen. Der Vorhabenstandort befindet sich im südlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Woltersdorf und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Es handelt sich demzufolge um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF).

Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig, weshalb ein entsprechendes Bauleitplanverfahren angestrebt wird. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.1 und 6.2).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **Konzentrationsgebot (2.6 Ziel):** Bei der Gemeinde Woltersdorf handelt es sich nicht um einen zentralen Ort, jedoch gemäß Regionalplanung um einen Grundfunktionalen Schwerpunkt. Da das Planvorhaben überwiegend der Nahversorgung dient, ist eine Errichtung somit außerhalb zentraler Orte unter Beachtung der weiteren Ziele zulässig. **Ziel 2.6 wird demnach erfüllt.**
- **Integrationsgebot (2.12 Ziel):** Das Planvorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, da deutlich mehr als 75 % der Gesamtverkaufsfläche den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet werden kann (s. Tabelle 5) und das Vorhaben die insgesamt zulässige vorhabenbezogene Verkaufsfläche von 2.500 m² nicht überschreitet (1.500 m² VKF nahversorgungsrelevant + 1.000 m² VKF ohne Sortimentsbeschränkung). Der Standort des Planvorhabens befindet sich jedoch aktuell außerhalb eines planerisch ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs (Woltersdorf verfügt über kein Einzelhandelskonzept). Der Standortbereich des Planvorhabens weist jedoch aufgrund seiner hohen Versorgungsbedeutung, seiner funktionalen Anbindung an die Siedlungsbereiche sowie seiner verkehrlich guten Erreichbarkeit in Verbindung mit den weiteren Angebotsstrukturen und öffentlichen Einrichtungen entlang des Straßenzugs August-Bebel-Straße/Vogelsdorfer Str. Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs auf, sodass **im weiteren Verfahren ggf. auf einen faktischen zentralen Versorgungsbereich abgestellt** werden kann (sodann **Erfüllung des Ziel 2.6**

bzw. des Ziel 2.12 aus fachgutachterlicher Sicht)¹⁹. Gleichzeitig weist auch das integrierte Ortsentwicklungskonzept Woltersdorf (Entwurfsstand 26.05.2023) im Umfeld des Planvorhabens den Ortskern der Gemeinde aus.

- **Beeinträchtungsverbot (2.7. Ziel):** Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (s. Kapitel 6.1) und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.2) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst. Zudem wird auch die raumstrukturelle und funktionale Bedeutung Zentraler Orte in ihrer Funktion als Handelsstandorte gewahrt. **Ziel 2.7 wird demnach erfüllt**

Das Planvorhaben ist – sofern am Vorhabenstandort ein (perspektivischer) zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird – konform zu den landesplanerischen Zielstellungen und Grundsätzen des LEP H-R 2019.

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht konform hinsichtlich der normativen Aspekte (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP H-R 2019).

Dies gilt insbesondere, da der Standortbereich aus fachgutachterlich Sicht Merkmale eines (faktischen) zentralen Versorgungsbereiches aufweist und damit im weiteren Planverfahren ggf. auf das Vorliegen eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches abgestellt werden kann.

¹⁹ Zur Herstellung einer weitergehenden Konformität zu Ziel 2.6 bzw. Ziel 2.12, wäre im Rahmen eines (fokussierten) Nahversorgungskonzeptes am Standortbereich, ein (perspektivischer) zentraler Versorgungsbereich auszuweisen.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	7
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	8
Abbildung 3:	Zonen des Einzugsgebiets des Planvorhabens und Untersuchungsraum	12



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	14
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	15
Tabelle 3:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)	16
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Innenstadt Erkner	18
Tabelle 5:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	22
Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)	27
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	29

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

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

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

SONSTIGE QUELLEN

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2025

complan Kommunalberatung (2019): Städtebauliche Zielplanung Stadt Erkner, Potsdam

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, Berlin.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2021): Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030, Hoppengarten.

LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH (2023): Konzeptentwurf - Integriertes Ortsentwicklungskonzept Woltersdorf, Berlin.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“, Fürstentalde/Spree.

Abkürzungsverzeichnis

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

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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