Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Köpenicker Straße 192 in Berlin-Biesdorf als Standort für einen Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens

im Auftrag der Centerscape Delta 5 GmbH
Hamburg, 13. Januar 2017

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Köpenicker Straße 192 in Berlin-Biesdorf als Standort für einen Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens

Projektnummer: 16DLP2113
Exemplarnummer: 01

Gesamtverantwortung: Sandra Emmerling
Projektleitung und -bearbeitung: Halina Gebert
Unter Mitarbeit von: Christian-Maria Götz

im Auftrag der
Centerscape Delta 5 GmbH
Prinzenstraße 16 • 30159 Hannover

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis III
Tabellenverzeichnis IV

1 Einführung 1

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1
1.2 Vorgehensweise 1

2 Beschreibung des Vorhabens 3

2.1 Mikrostandort 3
2.2 Vorhabenkonzeption 6

3 Rahmendaten des Makrostandorts Berlin-Biesdorf 7

3.1 Lage im Raum 7
3.2 Sozioökonomische Rahmendaten 9

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial 11

4.1 Methodische Vorbemerkungen 11
4.2 Wettbewerb im Raum 11
4.3 Herleitung des Einzugsgebiets 13
4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 15

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet 16

5.1 Vorhabenrelevante Verkaufsflächenstruktur 16
5.2 Vorhabenrelevante Umsatzstruktur 18
5.3 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen 19

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose 21

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose 21
6.2 Wirkungsprognose 25
6.2.1 Vorbemerkungen 25
6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf 27

7 Bewertung des Vorhabens 29

7.1 Zu den Bewertungskriterien 29
7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung 31
7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die Nahversorgung 31
7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts 34
7.5 Zur Kompatibilität des Vorhabens mit dem StEP Zentren 3 35
7.6 Zur Kompatibilität mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept 38

8 Fazit 41

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts 3
- Abbildung 2: Bestehender REWE-Verbrauchermarkt an der Köpenicker Straße 4
- Abbildung 3: Lage im Raum 7
- Abbildung 4: Angebotsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels im weiteren Untersuchungsraum 12
- Abbildung 5: Einzugsgebiet des Vorhabens 13
- Abbildung 6: Außenansicht Biesdorf-Center STZ Elsterwerdaer Platz 20

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens (Rewe-Erweiterung) 6
- Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Berlin-Biesdorf im Vergleich 9
- Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens 14
- Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit 15
- Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels 16
- Tabelle 6: Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels 18
- Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung) 22
- Tabelle 8: Umsatzstruktur des Verbrauchermarktes nach Vorhabenrealisierung 22
- Tabelle 9: Umsatzstruktur des Rewe-Marktes (status quo) 23
- Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Rewe-Marktes durch Vorhabenrealisierung 23
- Tabelle 11: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung 24
- Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Erweiterungsvorhabens 27

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Geplant ist die Erweiterung eines im Jahr 2014 eröffneten Rewe-Verbrauchermarkts am Standort Köpenicker Str. 192 in 12683 Berlin-Biesdorf (Bezirk Marzahn-Hellersdorf). Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist die Erweiterung des Rewe-Markts um 550 qm auf 1.800 qm VKF vorgesehen.

Der Standort wurde seinerzeit im unbeplanten Innenbereich realisiert. Nunmehr ist es beabsichtigt, das Vorhaben durch Aufstellung eines Bebauungsplans (Festsetzung als Sondergebiet) umzusetzen.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Es war ein differenzierter Nachweis zu führen, ob das Vorhaben kompatibel mit den Vorgaben des StEP Zentren 3 sowie mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept von Marzahn-Hellersdorf ist.

1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung eine Untersuchung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des LEHs sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;

- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit;
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Erweiterung;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen;
- Städtebauliche Bewertung des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung;
- Einordnung des Vorhabens hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf sowie mit dem StEP Zentren 3.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2018 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Köpenicker Straße 192 und ist dem Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf, zuzuordnen.

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die Köpenicker Straße ist eine Hauptverkehrsstraße und wird als Teil einer übergeordneten Straßenverbindung geführt, welche den Ortsteil Biesdorf in Nord-Süd-Richtung komplett durchläuft und im weiteren Verlauf die Köpenicker Altstadt und den Norden Marzahns verbindet. Die An- und Abfahrt auf das Vorhabengrundstück erfolgt über zwei Zufahrten von der Köpenicker Straße aus und ist in alle Fahrtrichtungen gegeben. Die nördliche Zufahrt befindet sich in der Kreuzung mit der Zimmerstraße und wird über eine Ampelanlage geschaltet. Auf dem Kundenparkplatz wird zurzeit ein ausreichend großes Stellplatzangebot vorgehalten. Insgesamt kann die verkehrliche Erreichbarkeit über den motorisierten Individualverkehr als gut bewertet werden. Über zwei fußläufig erreichbare Bushaltestellen ist der Vorhabenstandort unmittelbar an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die räumliche Nähe zu den Haltestellen sowie die relativ hohe Fahrplantaktung gewährleisten eine sehr gute Erreichbarkeit über den ÖPNV.

Abbildung 2: Bestehender REWE-Verbrauchermarkt an der Köpenicker Straße

Gemäß dem Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin (Stand 2013[1]) befindet sich der nächstgelegenen zentrale Versorgungsbereich mit dem Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz rd. 2,5 km nördlich vom Vorhabenstandort und damit außerhalb der fußläufigen Reichweite.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut und wird durch den bestehenden und bereits großflächigen Rewe-Markt zzgl. Lager und Stellplatzflächen genutzt. In einem Nebengebäude befinden sich eine physiotherapeutische Einrichtung sowie ein Friseur-Salon. Das südlich angrenzende Grundstück liegt derzeit brach und wird nach der geplanten Erweiterung Teil der Stellplatzanlage. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Kinder- und Jugend-Freizeithaus, hieran schließt im Westen die Fläche eines ehemaligen Landschaftsbaubetriebes an, welche derzeit als Lagerplatz genutzt wird. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ein gastronomischer Betrieb sowie eine Änderungsschneiderei. Insbesondere wird das Vorhabenumfeld aber durch die stark begrünten, großen Einfamilienhausgebiete im Biesdorfer Wuhletal geprägt, welche vom Vorhabenstandort aus fußläufig zu erreichen sind.

[1] BA Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung: „Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin“ (Anlage 2) mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (Anlage 3). Berlin 2013

2.2 Vorhabenkonzeption

Am Vorhabenstandort befindet sich ein Rewe-Lebensmittelmarkt mit derzeit rd. 1.250 qm VKF. Es ist nunmehr geplant, den Markt um rd. 550 qm VKF auf rd. 1.800 qm VKF zu erweitern. Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten Verbrauchermarktes liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Wasch-/ Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer – v.a. zentrenrelevanter - Randsortimente[2] liegt bei ca. 5 % (rd. 100 qm).

Damit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Verbrauchermarkts folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben			
Branchenmix	**VKF in qm Status quo**	**VKF in qm Zuwachs**	**VKF in qm nach Erweiterung**
periodischer Bedarf	1.175	535	1.710
aperiodischer Bedarf	75	15	90
Gesamt	**1.250**	**550**	**1.800**
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers			

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens (Rewe-Erweiterung)

Es ist davon auszugehen, dass der zu erweiternde Betrieb am Standort seine Wirkung bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, somit sind im Sinne des Baurechts nur der Verkaufsflächenzuwachs und die damit verbundene Umsatzzunahme einschließlich der zu erwartenden Attraktivitätssteigerung in der Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant.[3]

Das Vorhaben befindet sich derzeit in einem Allgemeinen Wohngebiet. Mit der Erweiterung des Marktes wird eine Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel mit der Bebauungsplanerstellung beabsichtigt. Daher ist im Vorgriff auf das künftige Planungsrecht nach § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO zu beurteilen.

An der Köpenicker Straße 192 ist geplant, den bestehenden Rewe-Markt von derzeit 1.250 qm auf 1.800 qm zu erweitern. Der etablierte Nahversorgungsstandort befindet sich in einem durch Einfamilienhäuser geprägtem Wohngebiet.

[2] Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

[3] Vgl. u.a. Urteile des Oberverwaltungsgerichts Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts Berlin-Biesdorf

3.1 Lage im Raum

Der Vorhabenstandort an der Köpenicker Straße 192 ist dem Ortsteil Biesdorf des zehnten Berliner Bezirks Marzahn-Hellersdorf zuzuordnen, welcher sich im Osten der Bundeshauptstadt befindet. Der Ortsteil Biesdorf befindet sich im Südwesten des Bezirks. Im Osten des Ortsteils grenzen der Wuhlsee sowie Waldgebiete an.

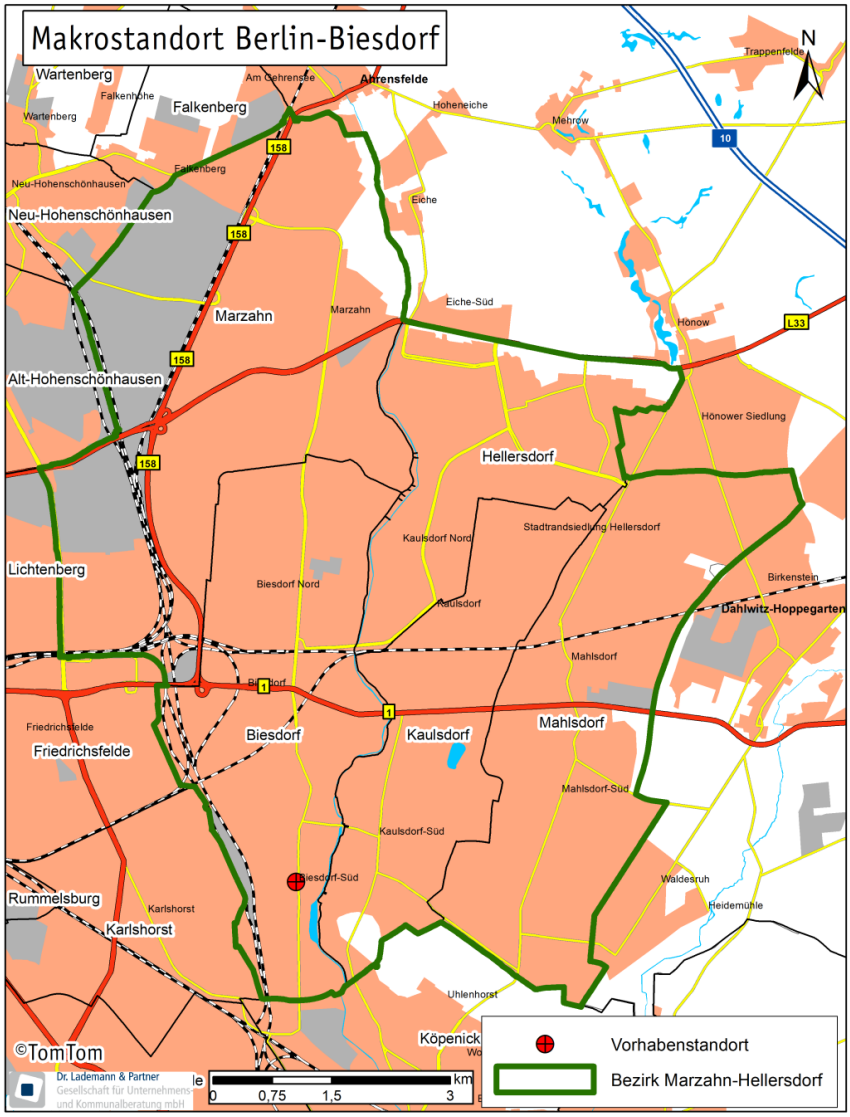

Abbildung 3: Lage im Raum

Der Ortsteil Biesdorf wird vorwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt und ist damit deutlich geringer dicht besiedelt als beispielsweise Marzahn oder Oberschöneweide. Nordwestlich vom Vorhabenstandort zwischen den Straßenzügen Dankratweg, Alfelder Straße und Alberichstraße befindet sich ein großes Areal mit Kleingärten, der Kleingartenverein ‚Am Fuchsberg e.V.'. Dieser bezeichnet sich selbst als die größte Kleingartenanlage in Marzahn (256 Parzellen). Diese Kleingärten stellen keine Erstwohnsitze dar und sind damit nicht in den späteren Einwohnerzahlen im Kapitel zum Einzugsgebiet enthalten. Da diese - insbesondere in den Sommermonaten - jedoch sehr wohl eine Kaufkraft entfalten, ist mit einer erhöhten Potenzialreserve i.S.v. Streuumsätzen zu rechnen.

Der Untersuchungsraum bietet eine durchschnittliche verkehrliche Anbindung: Der Ortsteil wird zwar von der Bundesstraße 1 durchquert, große Teile des Ortsteils sind allerdings nur über niederrangige Straßen erschlossen.

Die inner- und überörtliche ÖPNV-Anbindung von Biesdorf wird über die Linien U 5 und S 5 insbesondere für den Norden und die Mitte von Biesdorf gewährleistet. Biesdorf-Süd, und damit das Umfeld des Vorhabenstandorts, sind allerdings nur über Buslinien erreichbar.

In dem Ortsteil Biesdorf befinden sich mit dem Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz sowie dem Nahversorgungszentrum Cecilienstraße zwar zwei zentrale Versorgungsbereiche, diese sind gleichwohl aufgrund der großen Nord-Süd-Ausdehnung von Biesdorf sehr weit von dem eigentlichen Vorhabenstandort entfernt (und befinden sich damit auch nicht mehr im Einzugsgebiet, siehe späteres Kapitel).

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Biesdorf verlief seit 2012 mit einem Bevölkerungszuwachs von +0,8 % p.a. deutlich positiv und lag im Durchschnitt der Entwicklung von Bezirk und Gesamtstadt.

Insgesamt lebten im Ortsteil Biesdorf Anfang 2016

rd. 25.750 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Berlin-Biesdorf im Vergleich					
Ortsteil/Bezirk/Stadt	2012	2016	+/- 12/16		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Biesdorf	**24.988**	**25.752**	**764**	**3,1**	**0,8**
Kaulsdorf	18.675	18.794	119	0,6	0,2
Mahlsdorf	26.954	27.678	724	2,7	0,7
Oberschöneweide	18.919	20.829	1.910	10,1	2,4
Marzahn-Hellersdorf	**249.232**	**256.300**	**7.068**	**2,8**	**0,7**
Berlin	**3.427.114**	**3.520.031**	**92.917**	**2,7**	**0,7**
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand jeweils 01.01.)					

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Berlin-Biesdorf im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Biesdorf kann in Anlehnung an die Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für die Bezirke[4] unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung des Ortsteils im Vergleich zum Bezirk in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden.

Im Jahr 2018 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Biesdorf daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 26.150 Einwohnern.

Nach dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird für Biesdorf im Jahr 2020 sogar von 28.688 und im Jahr 2025 von 30.125 Einwohnern ausgegangen.

[4] Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. I A – Stadtentwicklungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Januar 2016, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030.

Der Ortsteil Biesdorf (bzw. das Postleitzahlengebiet 12683) verfügt zudem über eine sehr hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer[5] von 117,4 und liegt damit deutlich oberhalb des Berliner Durchschnitts (96,9).

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung im Ortsteil Biesdorf zusammen mit einer stark überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Untersuchungsraum. Dies wurde in der nachfolgenden Wirkungsbetrachtung berücksichtigt.

[5] Vgl. GfK Geomarketing: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Köpenicker Straße in Berlin-Biesdorf übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Ferner wurde bei der Ermittlung des Einzugsgebiets das Standortnetz von Rewe berücksichtigt[6].

Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Verbrauchermärkten, die im Umfeld bis auf den bestehenden Rewe-Markt nicht vorhanden sind. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren, wie z.B. mehrspurige Verkehrstrassen, zu beachten.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die Angebotsstrukturen im Vollsortiment (ab 800 qm) in weiteren Untersuchungsraum dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

Das einzige SB-Warenhaus im Umfeld (um die 10.000 qm VKF) ist der Kaufland-Markt in dem eher discount-orientierten Biesdorf-Center, welches gleichzeitig das STZ Elsterwerdaer Platz darstellt. Besonders relevante Vollversorger (große Verbrauchermärkte ab 1.500 qm VK) sind ferner das E-Center Brehm an der B 1 sowie der Koppelstandort Kaiser's und Denn's Biomarkt (Forum Köpenick). Der Kaiser's-Markt an der B 1 wird erwähntermaßen künftig auf Rewe umgeflaggt werden. Im direkten Umfeld des Vorhabenstandorts ist neben dem bestehenden Rewe-Markt Schober kein Vollversorger vorhanden.

[6] Gleichwohl aktuell kein weiterer Rewe-Markt im Umfeld ist, ist zu berücksichtigen, dass durch die Aufteilung der Kaiser's Tengelmann-Standorte in Berlin an Rewe und Edeka der Kaisers-Markt an der Bundestraße 1 voraussichtlich noch 2017 auf einen Rewe-Markt „umgeflaggt" werden wird.

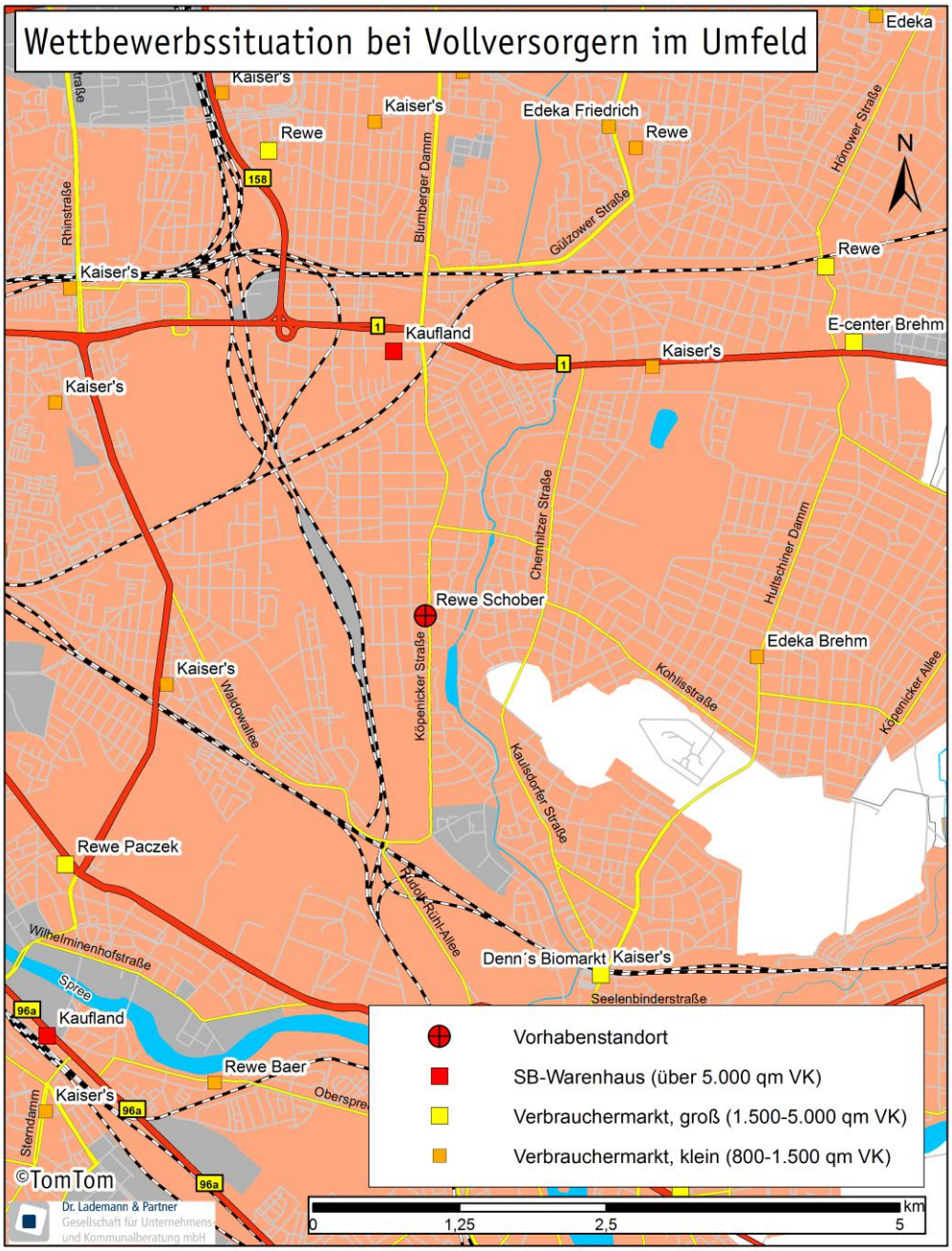

Abbildung 4: Angebotsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels im weiteren Untersuchungsraum

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Dr. Lademann & Partner gehen nicht davon aus, dass es durch das Vorhaben zu einer räumlichen Ausweitung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist von einer Erhöhung der Nachfrageabschöpfung (Marktdurchdringung) im bereits bestehenden Einzugsgebiet auszugehen. Dieses wird im Nordwesten durch Kaufland bzw. das Biesdorf-Center und im Nordosten durch den Koppelstandort um Lidl und Kaiser's Tengelmann (Umstellung auf Rewe bevorstehend) begrenzt.

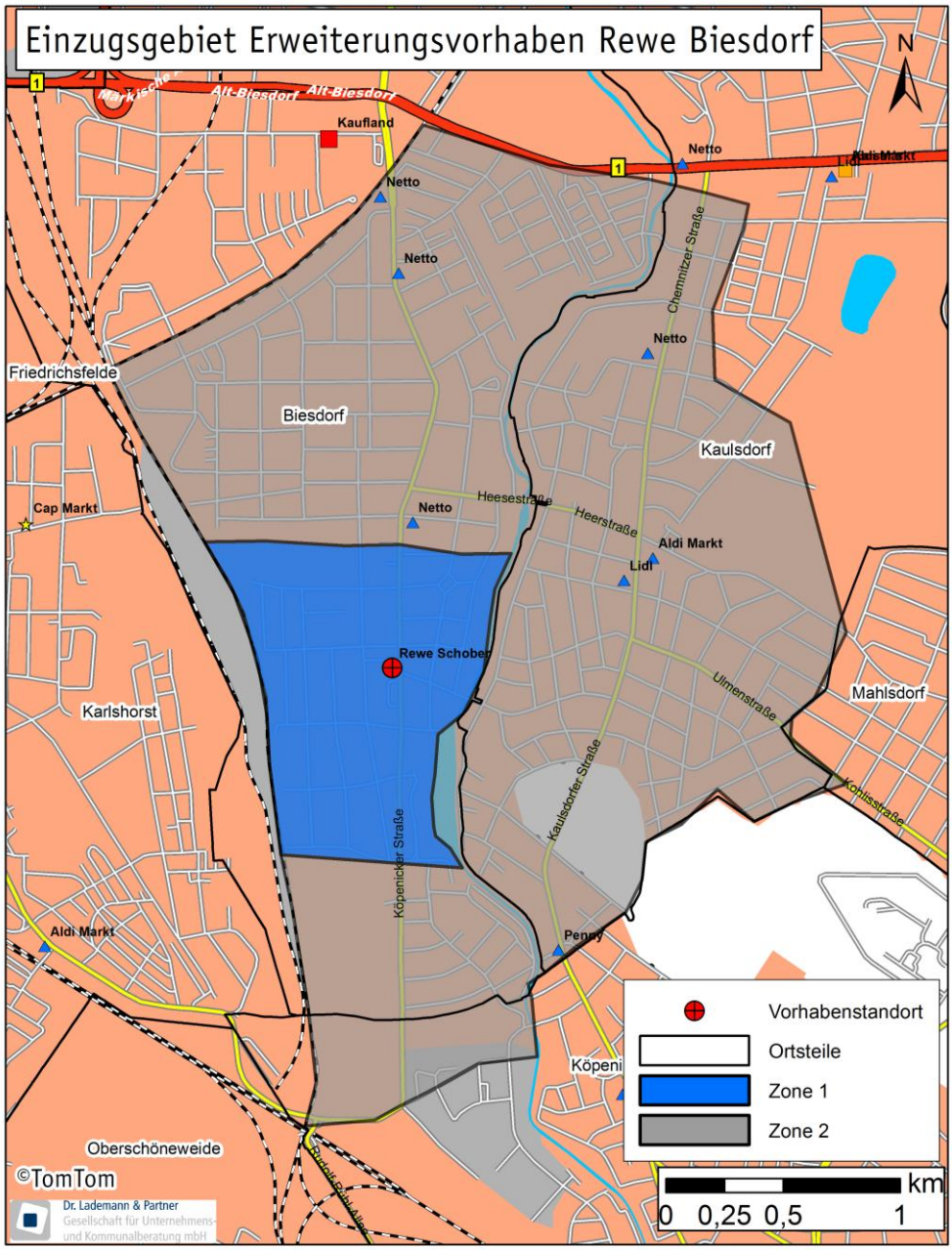

Abbildung 5: Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich damit insbesondere auf den Ortsteil Biesdorf bzw. Biesdorf-Süd. Die Bahnlinie stellt nach Osten und Nordosten ebenso wie der Wuhlsee und der Wald nach Südwesten eine Begrenzung dar. Nach Norden wird die Ausdehnung nicht über die Bundesstraße 1 hinausreichen können.

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 15.500 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht steigenden Einwohnerpotenzial in 2018 ausgegangen werden von

gut 15.700 Einwohnern.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve[7] von insgesamt etwa 10 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von rd. 1.750 Personen) zu rechnen. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2018 somit

knapp 17.500 Personen.

Einzugsgebiet des Vorhabens in Berlin-Biesdorf		
Bereich	**2016**	**2018**
Zone 1	1.878	1.910
Zone 2	13.609	13.820
Einzugsgebiet	**15.487**	**15.730**
Potenzialreserve (10 %)	1.723	1.750
Gesamt	**17.210**	**17.480**
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens

[7] Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur selten am Standort einkaufen). Hierbei ist insbesondere auf das Potenzial durch die Nutzer der Kleingartenkolonie zu verweisen.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft[8] im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell

rd. 109,8 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2018 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer leichten Erhöhung des Nachfragepotenzials (inkl. Potenzialreserve) auszugehen auf

rd. 111,5 Mio. € (+1,7 Mio. €).

Davon entfallen rd. 59,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2018 in Mio. €				
Daten	**Zone 1**	**Zone 2**	**Potenzialreserve***	**Gesamt**
Periodischer Bedarf	6,4	48,0	5,0	59,4
Aperiodischer Bedarf**	5,6	42,1	4,4	52,1
Gesamt	**12,0**	**90,1**	**9,4**	**111,5**

Quelle: Eigene Berechnungen. *Potenzialreserve: 10 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet. **ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2018 rd. 17.500 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Markwirksamkeit auf rd. 112 Mio. € ansteigen.

[8] Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

5.1 Vorhabenrelevante Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Januar 2017 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) von

rd. 7.400 qm

vorgehalten. Davon entfallen rd. 6.200 qm Verkaufsfläche auf den Fernbereich/Zone 2.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	**Anzahl der Betriebe**	**Verkaufsfläche in qm**
Zone 1	2	1.175
Zone 2	19	6.195
Einzugsgebiet gesamt	**21**	**7.370**
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Datenstand Januar 2017.		

Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels

Ein Maß für die quantitative Ausstattung eines Raums mit Einzelhandelsflächen ist die Verkaufsflächendichte. Stellt man die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche im Einzugsgebiet der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet gegenüber, errechnet sich eine Verkaufsflächendichte von

rd. 480 qm je Tausend Einwohner

und liegt damit leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts (rd. 500-520 qm/1.000 Einwohner).

Die flächengrößten vorhabenrelevanten Lebensmittelmärkte (LEH > 400 qm VKF) innerhalb des Einzugsgebiets, die sich allesamt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden, sind:

Zone 1:

- Rewe, Köpenicker Straße 194 (Vorhabenstandort)

Zone 2:

- Netto Stavenhagen, Chemnitzer Straße 90
- Lidl, Chemnitzer Straße 174 (‚Etablierter Nahversorgungsstandort Kaulsdorf-Süd')
- Aldi Nord, Chemnitzer Straße 177 (‚Etablierter Nahversorgungsstandort Kaulsdorf-Süd')
- Netto Markendiscount, Köpenicker Straße 28
- Netto Markendiscount, Köpenicker Straße 145
- Netto Stavenhagen, Aurorafalterweg 25–35
- Penny, Bismarcksfelder Straße.

Es zeigt sich also, dass neben dem Erweiterungsvorhaben von Rewe ausschließlich Lebensmitteldiscounter im Einzugsgebiet vorhanden sind. Es besteht damit qualitativ ein Ungleichgewicht zwischen Discount und (unterausgestattetem) Vollsortiment.

5.2 Vorhabenrelevante Umsatzstruktur

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 39 Mio. €.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	**Umsatz in Mio. €**	**Flächenprod. in €/qm**
Zone 1	5,5	4.700
Zone 2	33,7	5.440
Einzugsgebiet gesamt	**39,2**	**5.320**
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Datenstand Januar 2017.		

Tabelle 6: Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt im Einzugsgebiet rd. 5.300 € je qm Verkaufsfläche und wird v.a. von den Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl sowie den kleinteiligen Angeboten getrieben.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 7.400 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 39 Mio. € Umsatz generiert.

5.3 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets sind keine zentralen Versorgungsbereiche verortet. Lediglich ein als ‚Etablierter Nahversorgungsstandort' charakterisierter Standort (‚Kaulsdorf-Süd') ist gerade noch Bestandteil des Einzugsgebiets.

Allerdings kann auch ein Zentrum außerhalb des Einzugsgebiets mittelbar durch die Umorientierung von Verbrauchern betroffen sein. Am ehesten ist hier auf das Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz zu verweisen, welches nordwestlich an das Einzugsgebiet angrenzt und in welchem das einzige SB-Warenhaus im Umfeld verortet ist.

Etablierter Nahversorgungsstandort Kaulsdorf-Süd

Zum ‚Etablierten Nahversorgungsstandort Kaulsdorf-Süd' heißt es in dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wie folgt:

„Der Standort Kaulsdorf-Süd erfüllt nicht die städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Er befindet sich in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage. Zu den Magnetbetrieben gehören die Lebensmitteldiscounter Aldi (rund 760 qm Verkaufsfläche) und Lidl (rund 710 qm Verkaufsfläche). Vor dem Hintergrund seiner Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche und mit dem Ziel der Stärkung der Nahversorgung in diesem Bereich wurde der Standortbereich als etablierter Nahversorgungsstandort eingestuft und gilt damit zum einen als Vorrangstandort für die Stärkung der Grundversorgung in Kaulsdorf und ist zum anderen bei Ansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen der Ausnahmeregelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu berücksichtigen."

Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz (Biesdorf-Center)

Zum Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz heißt es in dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wie folgt:

„Das Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz bildet das größte Zentrum im Ortsteil Biesdorf. Sämtliche Einzelhandelsangebote befinden sich im neuen Einkaufszentrum Biesdorf-Center. Die Betriebsstruktur zeichnet sich durch einen sehr hohen Anteil an großflächigen Anbietern sowie durch eine starke Orientierung auf grundversorgungsrelevante Angebote aus. Größte Anbieter sind das SB-Warenhaus Kaufland und der Sportfachmarkt Intersport. Der Gesamteindruck wird durch die weitläufigen Platzanlagen und die solitäre Lage geprägt." Mit 6.570 qm von 22.920 qm gesamter Verkaufsfläche ist das Sortiment Nahrungs- und

Genussmittel deutlich vertreten (11.620 qm kurzfristiger Bedarf[9]). Für das Vorhaben besonders relevante Ankerbetriebe sind neben dem sehr großen Kaufland SB-Warenhaus (rd. 10.000 qm VK) auch Drogerie Müller sowie Bio Company.

Das Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz kann als stabiles, funktionales Zentrum bezeichnet werden, welches eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil Biesdorf sowie für die Nahversorgung der umliegenden Wohnviertel sicherstellt.

Abbildung 6: Außenansicht Biesdorf-Center STZ Elsterwerdaer Platz

Im Einzugsgebiet befinden sich keine zentralen Versorgungsbereiche, sondern lediglich ein sog. etablierter Nahversorgungsstandort in Kaulsdorf-Süd. Darüber hinaus ist etwas außerhalb des Einzugsgebiets - und damit dennoch potenziell von dem Erweiterungsvorhaben indirekt betroffen - das Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz gelegen, welches aber als stabil zu bewerten ist.

[9] Die Zahlen zum STZ Elsterwerdaer Platz entstammen dem Zentrenkonzept aus dem Jahr 2013.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum und das Standortnetz von Rewe berücksichtigt.

Für das Gesamtvorhaben mit 1.800 qm VKF ist davon auszugehen, dass es künftig insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 7 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt und wird prospektiv bei rd. 13 % liegen. In der Zone 1 ist der Marktanteil mit 30 % naturgemäß bei einem Nahversorger (noch dazu aufgrund des dort nicht vorhandenen Wettbewerbs) deutlich höher.

Marktanteile des Rewe-Markts nach Vorhabenrealisierung*			
Periodischer Bedarf	**Zone 1**	**Zone 2**	**Gesamt**
Marktpotenzial (Mio. €)	6,4	48,0	54,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,9	5,0	6,9
Marktanteile	30%	10%	13%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,6	42,1	47,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,2	0,2
Marktanteile	1,0%	0,4%	0,4%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,0	90,1	102,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,0	5,2	7,1
Marktanteile	16%	6%	7%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.400 € je qm Verkaufsfläche im worst-case auf insgesamt

rd. 7,9 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 7,7 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Rewe-Markts (nach Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	**Verkaufs-fläche in qm**	**Flächen-produk-tivität***	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	1.710	4.500	7,7
aperiodischer Bedarf	90	2.600	0,2
Gesamt	**1.800**	**4.400**	**7,9**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Verbrauchermarktes nach Vorhabenrealisierung

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um ein Erweiterungsvorhaben eines bereits an der Köpenicker Straße ansässigen Betriebs. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Rewe-Markts (status quo, inkl. Bäcker)			
Branchenmix	**Verkaufs-fläche in qm**	**Flächen-produk-tivität***	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	1.175	4.700	5,5
aperiodischer Bedarf	75	3.000	0,2
Gesamt	**1.250**	**4.600**	**5,7**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Rewe-Marktes (status quo)

Der Umsatzzuwachs[10] (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case bei bis zu rd. 2,2 Mio. € liegen. Dieser entfällt fast ausschließlich auf den periodischen Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Rewe-Markts (durch Vorhabenrealisierung)		
Branchenmix	**Verkaufsfläche in qm**	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	535	2,2
aperiodischer Bedarf	15	0,0
Gesamt	**550**	**2,2**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Rewe-Marktes durch Vorhabenrealisierung

[10] Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Generationenfreundlichkeit/Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Damit zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Rewe-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*			
Periodischer Bedarf	**Zone 1**	**Zone 2**	**Gesamt**
Marktpotenzial (Mio. €)	6,4	48,0	54,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,5	1,4	2,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	8,5%	2,9%	3,6%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,6	42,1	47,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,0	0,0	0,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,0%	0,0%	0,0%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,0	90,1	102,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,5	1,4	2,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4,5%	1,6%	1,9%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung

Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch die Erweiterung des Rewe-Markts um 550 qm VKF im worst-case ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 2,2 Mio. €, welches fast ausschließlich auf den periodischen Bedarfsbereich entfällt. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von knapp 2 %-Punkten.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-)Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2018 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der derzeit bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Einzelhandelsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich (=Hauptsortiment) nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2018) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme im Einzugsgebiet insgesamt profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Da es sich lediglich um eine bestandsorientierte Erweiterung handelt, die dazu dient, die bestehenden Marktanteile zu halten, wird das Vorhaben nur geringfügig in der Lage sein, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. M.a.W: Das Vorhaben lenkt kaum bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

Neben den Umverteilungen innerhalb des Einzugsgebiets sollen überschlägig auch die zu erwartenden Auswirkungen auf die nahversorgungsrelevanten Betriebe im nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich (STZ Elsterwerdaer Platz) außerhalb des Einzugsgebiets untersucht werden. So sind gewisse Nachfrageabflüsse aus einem Untersuchungsraum nicht zu vermeiden, da Einkäufe gelegentlich mit anderen Erledigungen (z.B. mit dem Arbeitsweg) getätigt werden. Von dem Vorhaben in Berlin-Biesdorf werden damit auch jene Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets geringfügig betroffen sein, die über ein wesentliches vorhabenrelevantes Angebot (insbesondere große Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser) verfügen. Die Kompensationseffekte sowie die Potenzialreserve werden gleichwohl im Nachgang wirkungsverschärfend zulasten des - außerhalb des Einzugsgebiets befindlichen - nächst gelegenen ZVB STZ Elsterwerdaer Platz berechnet.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von <0,1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehr-Umsatz von 0,55 Mio. € aus der Zone 1 und rd. 1,4 Mio. € aus der Zone 2 generieren.

Aufgrund des fehlenden Bestands in der Zone 1 (hier nur der bestehende Rewe-Markt + Bäcker) können folglich dort auch keine Umsatzumverteilungen auftreten.

Daher werden sich die Wirkungen ausschließlich auf die Betriebe in der Zone 2 sowie - in geringem Umfang - auf solche außerhalb des eigentlichen Einzugsgebiets beschränken. Zudem wird gleichzeitig das Marktpotenzial durch die erwartete Bevölkerungszunahme ansteigen, welches allen Betrieben in Biesdorf zugute kommen wird (= Neukunden).

Wirkungsberechnung Zone 2:

Nach Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung (Marktwachstum) sowie der Nachfrageströme beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz in der Zone 2 rd. 0,6 Mio. €. Hieraus ergibt sich eine Umverteilungsquote auf die Betriebe in der Zone 2 von 1,9 %.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Berlin-Biesdorf - Umsatzzuwachs (2018)		
Periodischer Bedarf		**Zone 2**
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt)		1,41
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens	-	0,02
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum	-	0,68
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen	-	0,07
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt)		**0,64**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels		**1,9%**
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Nur Zone 2, da Zone 1 kein Bestand außer Vorhabenstandort.		

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Erweiterungsvorhabens

Der ‚Etablierte Nahversorgungsstandort Kaulsdorf-Süd', als Teil der Zone 2, wird aufgrund der Nähe geringfügig höhere Quoten mit etwa 2,8 % zu erwarten haben.

Damit sind von dem Zusatzumsatz im periodischen Bedarf (insgesamt 2,2 Mio. €) 1,41 Mio. € in der Zone 2 umverteilt worden. Ginge man nun im absoluten worst-case davon aus, dass der übrige Umsatz (rd. 0,8 Mio. €) vollständig zu Lasten des außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen STZ Elsterwerdaer Platz (=Biesdorf-Center) ginge, ergäbe sich dort eine Umverteilungsquote von maximal 1,2 %[11].

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Rewe-Marktes in Berlin-Biesdorf erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs in der Zone 2 Werte von im Schnitt etwa 2 %.

[11] Dieses ist gleichwohl nur als absoluter Worst Case zu verstehen, da auch das Biesdorf-Center von einem Bevölkerungsanstieg in seinem (deutlich größeren) Einzugsgebiet profitieren wird und damit faktisch der Nachfrageanstieg etwaige Umverteilungen überkompensieren würde. Zudem ist eine Zuspitzung der Auswirkungen um Nachfrageströme auf nur einen Standort außerhalb des Einzugsgebiets vereinfachen, da in der Realität deutlich weiträumiger streuend.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Berlin-Biesdorf ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO. Außerdem sind die Bestimmungen der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg, des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 und der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin zu würdigen. Überdies wurde das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept geprüft (separates Unterkapitel).

Nach den Bestimmungen des LEP B-B sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des geprüften Vorhabens von Bedeutung:

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot); (Plansatz 4.7 (Z) Abs. 1).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot); (Plansatz 4.7 (Z) Abs. 2).
- Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot); (Plansatz 4.7 (Z) Abs. 3).
- Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot); (Plansatz 4.8 (G) Abs. 1). Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne sowie in der Metropole Berlin und den Oberzentren auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lokalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind; (Plansatz 4.8 (G) Abs. 2).

- Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in der Metropole und in den Oberzentren 5.000 Quadratmeter sowie in den Mittelzentren 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Verkehrsinfrastruktur mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Berlin ist gemäß dem Landesentwicklungsplan als Metropole ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Oberzentrums bzw. der Metropole.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der Grundversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf einen Teilbereich des Ortsteils Biesdorf. Das Einzugsgebiet geht nicht über das Berliner Stadtgebiet hinaus und entspricht somit dem zentralörtlichen Versorgungsbereich.

Das Vorhaben wird sowohl dem Kongruenz- als auch dem Konzentrationsgebot gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Geprüft wurde in der Wirkungsprognose eine Gesamtverkaufsfläche für den Verbrauchermarkt (inkl. Bäcker/Konzessionäre) von 1.800 qm VKF.

Aufgrund des nicht vorhandenen Bestands in der Zone 1 (bis auf das Prüfobjekt selbst) konnte nur für die Betriebe in der Zone 2 eine Umverteilungsquote ermittelt werden. Dieser beträgt lediglich knapp 2 %, so dass der kritische 10 %-Schwellenwert damit weit unterschritten wird.

Der ‚Etablierte Nahversorgungsstandort Kaulsdorf-Süd', als Teil der Zone 2, wird aufgrund der Nähe geringfügig höhere Quoten mit etwa 2,8 % zu erwarten haben und damit ebenfalls in deutlich unkritischer Größenordnung.

Hinzu kommt, dass effektiv aufgrund des ausschließlichen Vorhandenseins an Discountern im Einzugsgebiet nur eine bedingte Angebotsüberschneidung vorliegt. Die Discounter sind gleichwohl überwiegend - bis auf den Penny-Markt am südlichen Rand des Einzugsgebiets - von ihrer Größe her zukunftsfähig aufgestellt.

Auch das STZ Elsterwerdaer Platz (=Biesdorf-Center), welches sich außerhalb des definierten Einzugsgebiets befindet, wird unter der Maßgabe, dass der übrige Umsatz vollständig zu Lasten dieses Standorts ginge (Umsatzrückgang von max. 1,2 % bezogen auf den kurzfristigen Bedarf) keine wettbewerblich oder gar städtebaulich relevanten Auswirkungen spüren können.

Die Vorhabenrealisierung wird u.E. dazu beitragen, die Nahversorgungsqualität im Untersuchungsraum maßgeblich zu steigern. Aktuell ist die Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsraum vor allem durch ein strukturelles Defizit hinsichtlich von vollsortimentierten Verbrauchermärkten mit zukunftsfähigen Verkaufsflächendimensionierungen (> 1.500 qm VKF) geprägt.

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Einzugsgebiet durch eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte sowie eine unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität in Höhe von nur rd. 73 % geprägt ist. Dies lässt auf Nachfrageabflüsse schließen, die sich auch in dem Mangel an großen Verbraucher-

märkten begründen. Gleichzeitig lässt dies auf Ausbaupotenziale schließen. Mit der Vorhabenrealisierung wäre ein moderater Anstieg der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität auf rd. 76 % (+ 3 %-Punkte) verbunden, woraus sich keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen ableiten lassen.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen im Bereich der aperiodischen Randsortimente können angesichts der Marktanteile von maximal 1 % in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Die Vorhabenrealisierung wird dazu beitragen, die Nahversorgungsqualität im Untersuchungsraum zu erhöhen und bestehende Defizite (insbesondere den Mangel an leistungsfähigen Verbrauchermärkten) abzubauen. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.800 qm können mehr als unwesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die verbrauchernahe Versorgung sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets vollständig ausgeschlossen werden.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Berlin-Brandenburg sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an Standorten in Städtischen Kernbereichen zulässig. Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend davon auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.[12]

Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Insofern handelt es sich nicht um einen Städtischen Kernbereich nach LEP. Das Vorhaben dient jedoch der Nahversorgung und auch der Ausnahmetatbestand der Lage in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich ist hier erfüllt.

Die Verkaufsfläche des Betriebs liegt nach Umsetzung des Vorhabens mit 1.800 qm VKF (mit deutlich mehr als 75 % nachversorgungsrelevanter Sortimente) unterhalb des für die Metropole Berlin heranzuziehenden Schwellenwerts von 5.000 qm, bis zu dem großflächige Einzelhandelsansiedlungen noch als Nahversorger gelten können.

Der Vorhabenstandort ist im Umfeld von Wohngebieten umgeben und ist von diesen auch fußläufig erreichbar. Die Nähe zu einer Bushaltestelle sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt das Vorhaben perspektivisch eine Nahversorgungsfunktion und ist als integriert zu bezeichnen.

Der Vorhabenstandort liegt zwar nicht in einem Städtischen Kernbereich. Die Ausnahmetatbestände für einen Nahversorger sind jedoch erfüllt. Das Vorhaben entspricht somit dem städtebaulichen Integrationsgebot.

[12] Das Integrationsgebot ist im LEP nicht als Ziel der Raumordnung, sondern als Grundsatz klassifiziert und könnte damit im Rahmen der Abwägung auch überwunden werden.

7.5 Zur Kompatibilität des Vorhabens mit dem StEP Zentren 3

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben in Berlin ist der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Für den Einzelhandel definiert der StEP Zentren 3 folgende übergeordnete Ziele:

- Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren;
- Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet;
- stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Mit Bezug auf die Nahversorgung wird als wesentliche Aufgabe formuliert, dass Nahversorgungssortimente wie Lebensmittelangebote wohnungsnah gesichert und entwickelt werden sollen. „Eine möglichst engmaschige Nahversorgung soll innerhalb eines hierarchisch gegliederten Zentrensystems in allen Bezirken gesichert und gestärkt werden. Die Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist im Einklang mit den Strategien des StEP Verkehr zu gewährleisten."

Weitergehend formuliert der StEP Zentren 3 diesbezüglich, dass darauf zu achten ist, dass eine räumlich wie funktional abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet gesichert wird. Diese muss sowohl die Zentren als auch ergänzende Standorte in den Nahversorgungszentren oder in Geschäften in wohnungsnahen Lagen ermöglichen.

Des Weiteren führt der StEP Zentren 3 übergeordnete Steuerungsgrundsätze auf. Für nahversorgungsrelevante Vorhaben relevant ist davon der Steuerungsgrundsatz 3: „Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Dabei muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs und der maximalen Größenordnung des Planvorhabens hergestellt werden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe nur zugelassen werden, wenn sie für die wohnungsnahe Grundversorgung erforderlich sind und wenn keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Den bezirklichen Zentrenkonzepten kommt die Aufgabe zu, die zentralen Versorgungsbereiche festzulegen."

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Berlin lassen sich aus dem StEP Zentren 3 u.a. folgende übergeordnete Empfehlungen ableiten:

- Die Größe der Lebensmittelmärkte ist in Abhängigkeit der Versorgungsfunktion zu dimensionieren. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollte eine Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschritten werden.
- Anbieter mit Verkaufsflächen bis zur Schwelle der Großflächigkeit (bis 800 qm Verkaufsfläche) haben eine Chance als dezentrale Nahversorger zu funktionieren und sind damit auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen) zulässig.
- Eine Mindestzahl von Stellplätzen gilt es auch für Lebensmittelbetriebe in integrierten Lagen ebenso sicherzustellen, wie einen reibungslosen Ablauf des Ziel- und Quellverkehrs und der Belieferung. Die Erreichbarkeit mit allen Verkehrsmitteln sollte gegeben sein.

Überdies formuliert der StEP Zentren 3, dass Lebensmittelmärkten aufgrund ihrer Häufigkeit und ihrer Bedeutung für die Versorgung des täglichen Bedarfs eine Sonderrolle zukommt. Sie sind nur noch an integrierten Standorten zulässig.

Betriebe des großflächigen Einzelhandels sollten nach den Empfehlungen des StEP Zentren 3 grundsätzlich nicht auf den Flächen, die zur gewerblichen und industriellen Nutzung vorgesehen sind, zugelassen werden. Aus gewerblichen Bauflächen können Baugebiete für großflächigen Einzelhandel nur in besonders begründeten Einzelfällen entwickelt werden, wenn negative stadtstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Bei der angestrebten Verkaufsfläche von 1.800 qm VKF (davon gut 1.600 qm nahversorgungsrelevanten Sortimente) lässt sich das großflächige Einzelhandelsvorhaben stadt- und zentrenverträglich in die bestehenden Strukturen einfügen. Der angestrebten Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren steht das Vorhaben nicht entgegen. Gleichzeitig trägt das Vorhaben zu einer qualitativen Aufwertung der lokalen Nahversorgungstruktur bei und sichert die flächendeckende und wohnungsnahe Grundversorgung im Bezirk. Ein Verstoß gegen die im StEP Zentren 3 formulierten übergeordneten Ziel ist damit nicht zu erkennen.

Wie im StEP Zentren 3 beschrieben, ist auf eine ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet zu achten, die neben den Zentren auch Geschäfte in wohnungsnahen Lagen ermöglicht. Der Vorhabenstandort ist als integriert zu bezeichnen, auch wenn er sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet. Wie bereits unter Kap. 2 beschrieben, schließen sich Wohngebiete an den Standort an, von denen der Vorhabenstandort auch fußläufig zu erreichen

ist. Überdies weist der Standort eine angemessene Anbindung an den ÖPNV und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf. Das Integrationsgebot gemäß StEP Zentren 3 wird somit eingehalten. Dem für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel relevanten Steuerungsgrundsatz 3 des StEP Zentren 3 wird das Vorhaben gerecht. Das Vorhaben dient der wohnungsnahen Grundversorgung in den umliegenden Wohnquartieren. Es trägt zu einer qualitativen und quantitativen Aufwertung der lokalen Nahversorgungstruktur bei und sichert die flächendeckende und wohnungsnahe Grundversorgung.

Zudem würde der geplante Verbrauchermarkt zu einer deutlichen Aufwertung der ansonsten beinahe ausschließlich von Discountern geprägten Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsraum beitragen und insbesondere für die unterversorgten Bereiche des Einzugsgebiets einen zukunftsfähigen Nahversorgungsstandort darstellen.

Das großflächige Vorhaben befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, jedoch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, wo großflächige Nahversorger zulässig sind. Die Vorhabenplanung ist bei einer Verkaufsfläche von 1.800 qm mit dem StEP Zentren 3 kompatibel und steht den übergeordneten Zielsetzungen sowie den Steuerungsgrundsätzen nicht entgegen.

7.6 Zur Kompatibilität mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept

Das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Berliner Bezirks Marzahn-Hellersdorf[13] trifft eine Reihe von Aussagen, die für die Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelbetrieben relevant sind:

- Die Zentralität im Bezirk Marzahn-Hellersdorf beträgt für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nur 85 %. Es wird damit Ausbaupotenzial gesehen: *„Insgesamt ergeben sich in Marzahn-Hellersdorf aus rein quantitativer Sicht in zahlreichen Warengruppen rechnerische Verkaufsflächenpotenziale in einer relevanten Größenordnung. […] Dazu zählen Nahrungs- und Genussmittel, z.T. haben hier bereits Entwicklungen stattgefunden bzw. sind in Planung. Zusätzliche Verkaufsflächenentwicklungen sind vor dem Hintergrund der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung und Standortsicherung (positiv bewerteter Standorte) zu realisieren.“*
- Der Vorhabenstandort ist nicht als Nahversorgungszentrum eingestuft. Kriterien für die Einstufung als Nahversorgungszentrum sind folgende:
  - *mindestens zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte,*
  - *ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie),*
  - *keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche (800 m-Radien) mit denen höherrangiger Zentren*
  - *Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Planungsraum > 0,5*
  - *ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u.a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)*

  Gleichwohl der Vorhabenstandort mit nur einem Betrieb nicht den Einstufungskriterien entspricht, ist inhaltlich die im Konzept vorgesehene *„wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u.ä.“* als gegeben anzusehen. Da es in Biesdorf-Süd keinen zentralen Versorgungsbereich

[13] Junker + Kruse: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

sowie keinen Lebensmittel-Vollversorger gibt, wäre eine Hochstufung dieses Standorts zum ‚Etablierten Nahversorgungsstandort' oder Nahversorgungszentrum perspektivisch zu empfehlen.

Darüber sind folgende Steuerungsgrundsätze für das Vorhaben relevant:

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

2.1 Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Sortimentsliste gemäß AV Einzelhandel sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen.

2.2 Einzelhandelsbetriebe mit mindestens 75 % nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche können ausnahmsweise auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (insbesondere in etablierten Standorten des Einzelhandels) zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung dienen und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind. Der Nachweis über die städtebaulichen Auswirkungen ist jedenfalls ab Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebs durch schriftliche gutachterliche Stellungnahme zu führen[14].

Im bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept wird die Obergrenze für städtebaulich integrierte Nahversorger von 5.000 qm VKF (im LEP) auf 2.000 qm herabgesenkt. Mit der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.800 qm bleibt das Rewe-Vorhaben unterhalb dieses Schwellenwerts. Aufgrund der deutlichen räumlichen (Biesdorf-Süd) und qualitativen (kein weiterer Vollversorger) Defizite wäre eine Erweiterung und Attraktivierung des bestehenden Marktes im Sinne einer Verbesserung der Nahversorgungsstruktur gutachterlich zu befürworten.

Als Anhang zu den Grundsätzen ist dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein Prüfbogen zu entnehmen, der die Gewährung von Ausnahmen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche regelt.

[14] Dabei muss auf die drei folgenden Gesichtspunkte eingegangen werden: 1. Keine unerwünschte Agglomeration, 2. Keine unerwünschte Kaufkraftbindung, 3. Keine Funktionsstörung zu befürchten.

Danach ist ein Vorhaben mit weniger als 2.000 qm (und mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente) zulässig, wenn es

- entweder an einem ‚Etablierten Standort des Einzelhandels angesiedelt' wird,
- oder mindestens 800 m Fußweg vom nächstem Zentrum entfernt liegt.

Der Vorhabenstandort liegt deutlich außerhalb der 800 m Fußweg-Isochrone des Stadtteilzentrums Elsterwerdaer Platz, welches mit rd. 2,5 km Fußweg sehr weit vom Vorhabenstandort entfernt liegt und damit keinen unmittelbaren Einfluss auf diesen ausüben kann.

Desweiteren tritt mit der Erweiterung des Marktes keine unerwünschte Agglomeration auf. Der Nachweis der Unschädlichkeit (Frage 3 des Prüfschemas) ist erbracht.

Das Vorhaben der Rewe-Erweiterung entspricht vollumfänglich den Vorstellungen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzepts. Zudem ist es geeignet, ein quantitatives, qualitatives und räumliches Versorgungsdefizit in seinem Einzugsgebiet bzw. dem südlichen Bezirk Marzahn-Hellersdorf abzumildern.

8 Fazit

Am Standort Köpenicker Straße 192 in Berlin-Biesdorf befindet sich ein Rewe-Verbrauchermarkt mit derzeit rd. 1.250 qm Verkaufsfläche. Es ist nunmehr geplant, den Markt um rd. 550 qm VKF auf rd. 1.800 qm VKF zu erweitern.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet insgesamt zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Dies verbessert die deutlich die Kompensationsmöglichkeiten des bestehenden Einzelhandels.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt 7.400 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 39 Mio. € Umsatz generiert. Dieser Bestand befindet sich vollständig außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Der nächste zentrale Versorgungsbereich ist - knapp außerhalb des Einzugsgebiets - das STZ Elsterwerdaer Platz (2,5 km Fußwegdistanz vom Vorhabenstandort).

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2018 beträgt etwa 17.500 Personen (inkl. 10 % Potenzialreserve). Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Markwirksamkeit auf etwa 112 Mio. € ansteigen.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich im worst-case durch das Vorhaben ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 2,2 Mio. €. Dieses entfällt fast ausschließlich auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 2 %-Punkten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Rewe-Marktes am Standort Köpenicker Straße erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte im Einzugsgebiet von rd. 2 %.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

Darüber hinaus ist zu erwähnen, dass - unabhängig von der fehlenden Notwendigkeit eines Atypik-Nachweises (Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 4 Bau NVO) bei Aufstellung eines B-Plans mit Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel - u.U. nach wie vor eine atypische städtebauliche Situation durch eine Unterversorgung des Einzugsbereichs konstatiert werden könnte:

- Das Vorhaben ist aufgrund seines Sortimentsschwerpunkts als Nahversorger zu bezeichnen.
- Das Erweiterungsvorhaben trägt dazu bei, die verbrauchernahe Versorgung in Biesdorf-Süd abzusichern und im Kontext der bestehenden Unterversorgung gerade im Bereich des Vollsortiments qualitativ aufzuwerten.
- Aufgrund der geringen Zusatzfläche sowie dem künftig steigenden Marktpotenzial durch Bevölkerungszuwachs sind keine städtebaulichen Wirkungen erwartbar.

Die Erweiterung des bestehenden Rewe-Marktes an der Köpenicker Straße um 550 qm auf insgesamt 1.800 qm Verkaufsfläche führt damit zu keinen städtebaulich nachteiligen Auswirkungen, sondern führt vielmehr zu einer Verbesserung der Versorgungsstruktur.

Hamburg, 13. Januar 2017

gez. Halina Gebert gez. Sandra Emmerling

Dr. Lademann & Partner GmbH