

Plausibilitätscheck und Analogieschlüsse
auf Basis des Gutachtens

*„Die Sewanstraße 259 in Berlin-Friedrichsfelde als
Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter
Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines
Erweiterungsvorhabens (durch Ersatzneubau)“*

(Dr. Lademann & Partner, August/Okttober 2018)

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M.A. Ulf Braun
M. Sc. Mathias Tetzlaff

Leipzig, den 04. April 2019

Im Auftrag von:

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Hr. C. Radke
Stadtentwicklungsamt
10360 Berlin

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafestraße 11

44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890

Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646

Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262

Fax: +49 721 14512263

Markt 9

04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942

Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbB

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

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.

1 Ausgangslage und Zielstellung

In Berlin im Ortsteil Friedrichsfelde ist die Erweiterung (durch Abriss/Neubau) des Aldi Nord-Marktes an der Sewanstraße 259 von derzeit 800 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) auf 1.400 m² GVKF geplant (+ 600 m² GVKF). Ergänzend sind insgesamt sechs Wohnetagen neben der Nutzung des Aldi Nord-Marktes im Erdgeschoss geplant. Für das Vorhabengrundstück ist die Ausweisung eines Sondergebiets vorgesehen.

Das vorgenannte Planvorhaben wurde von dem Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner im Rahmen einer Auswirkungsanalyse¹ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO untersucht.

Im Rahmen dieses Plausibilitätschecks werden die Wesentlichen dem Gutachten zugrunde liegenden Annahmen, Aspekte und Bewertungen bezüglich ihrer Nachvollziehbarkeit und Plausibilität überprüft sowie hinsichtlich der Bedeutung für die Herleitung der daraus resultierenden Auswirkungen eingeordnet und bewertet (Verträglichkeit). Ein besonderer Fokus liegt auf den Einordnungen der seitens der Senatsverwaltung Berlin angemerkten Aspekte². Insbesondere ist auch zu prüfen, ob das Gutachten den aktuellen rechtlichen Anforderungen (realitätsnaher Worst Case, Prognosepflicht) entspricht.

Vertiefend wird im vorliegenden Plausibilitätscheck auf folgende Punkte eingegangen:

- Vorhabendaten (VKF, Vorhabenstandort, Flächenproduktivität/Umsatz);
- Einzugsgebiet (Angebot, Nachfrage, Marktanteile);
- Umsatzumverteilungen;
- Landesplanerische Einordnung;
- Einordnung in die Vorgaben des StEP Zentren 3, den AV Einzelhandel 2014 sowie in die Aktualisierung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Berlin Lichtenberg³ (nicht beschlossen).

¹ Dr. Lademann & Partner (2018): Die Sewanstraße 259 in Berlin-Friedrichsfelde als Standort für einen Aldi-Lebensmitteldiscounter Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens (durch Ersatzneubau)“.Im Folgenden als **VG Dr. Ladenmann & Partner 2018** bezeichnet.

² Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen an das Bezirksamt Lichtenberg vom 31.05.2018.

³ Stadt + Handel (2016): Aktualisierung des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept für den Bezirk Berlin Lichtenberg, Leipzig. Im Folgenden als **ZEHK Berlin-Lichtenberg 2016** bezeichnet.

2 Plausibilitätscheck

2.1 Vorhabendaten

Verkaufsfläche

- Es ist die Erweiterung (durch Abriss/Neubau) des Aldi Nord-Marktes an der Seewanstraße 259 von derzeit 800 m² Gesamtverkaufsfläche (GVKF) auf 1.400 m² GVKF (+ 600 m² GVKF) geplant.
- Die gemäß AV Einzelhandel 2014 benannten Sortimente für die Nahversorgung (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, kosmetische Artikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Zeitschriften, Zeitungen) sind im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* augenscheinlich als „periodischer Bedarf“ zusammengefasst worden.
- Grundsätzlich stellt die Aufteilung von 90 % Verkaufsflächenanteil im periodischen Bedarf und 10 % Verkaufsflächenanteil im aperiodischen Bedarf eine übliche Sortimentierung eines Lebensmitteldiscounters dar.

Die Aufteilung der Gesamtverkaufsfläche auf die einzelnen Sortimente ist grundsätzlich nachvollziehbar und stellt eine übliche Sortimentierung eines Lebensmitteldiscounters dar. Stadt + Handel empfiehlt, die Verkaufsflächenaufteilung im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Bewertung des Vorhabenstandortes

- Die Beschreibung und Bewertung des Vorhabenstandortes als „räumlich integrierte Lage“ (S. 6) sowie der Fokus und die Gewährleistung der fußläufigen und wohnungsnahen Grundversorgung (rd. 7.900 Einwohner im 500 m-Radius und rd. 15.100 Einwohner im 700 m-Radius) (S. 7) sind zutreffend (Eigene Berechnungen auf Basis Destatis – Zensusatlas und StatIS-BBB 2019).
- Dies wird u. a. auch durch das ZEHK Berlin-Lichtenberg 2016 unterstrichen: „Optimale Einbettung des Standorts in den Geschosswohnungsbau, wichtige Nahversorgungsfunktion“ (vgl. Stadt + Handel 2016, S. 101).
- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb der Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereiches, in räumlicher Nähe befindet sich das OTZ Am Tierpark (S. 7). „Eine Integration des Standorts in den ZVB des OTZ Am Tierpark ist aufgrund eines mangelnden städtebaulich funktionalen Zusammenhangs (Barriere Geschosswohnungsbauten) nicht möglich“ (vgl. Stadt + Handel 2016, S. 101). In diesem Zusammenhang wird im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* auf die „tatsächliche fußläufige Distanz“ von rd. 700 m hingewiesen (S. 7). Die angegebene Distanz ist dabei nicht nachvollziehbar, vielmehr beträgt die Entfernung zum südwestlichen Randbereich des ZVB OTZ Am Tierpark rd. 350 m und zu den wesentlichen Wettbewerbern (Netto, Rewe) rd. 500 m bzw. rd. 600 m (unter Berücksichtigung der im Wohn-Karree vorhandenen Fußwege wäre die Entfernung noch geringer).

- Angesichts der räumlichen Nähe ist auf eine intensive Wettbewerbsbeziehung hinzuweisen (u. a. sich überschneidende Einzugsgebiete, s. auch folgende Ausführungen). Somit ist insbesondere auf eine angemessene Dimensionierung des Planvorhabens (Aldi Nord) hinzuwirken.

Die Ausführungen zur integrierten, fußläufig gut erreichbaren Lage des Vorhabenstandortes sowie die Ausführungen zur Mantelbevölkerung sind zutreffend.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum ZVB OTZ Am Tierpark ist insbesondere auf eine angemessene Dimensionierung hinzuwirken (s. folgende Ausführungen).

Umsatz/Flächenproduktivität

- Im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* wird zur Ermittlung des Vorhabenumsatzes und somit auch der Flächenproduktivität ein Marktanteilsmodell zu Grunde gelegt (S. 25 ff). In diesem Zusammenhang sei auf Kapitel 2.2 dieser Analyse verwiesen.

2.2 Einzugsgebiet (Angebot, Nachfrage, Marktanteile)

Einzugsgebiet

- Die wesentlichen Ausführungen zum zonierten Einzugsgebiet (2 Zonen):
 - Einbettung in die Wohnstrukturen abseits des Hauptverkehrszuges (Am Tierpark),
 - nördlich und westlich befindliche systemeigene Aldi-Märkte,
 - weitere Nahversorgungsstrukturen im Umfeld,
 - östliche Barriere durch den Tierpark,
 - fußläufige Erreichbarkeit,
 - Distanzempfindlichkeit des Sortiments,
- sind nachvollziehbar dargestellt.
- Die Einwohnerzahlen in den jeweiligen Zonen sind plausibel (Eigene Berechnungen auf Basis Destatis – Zensusatlas und StatIS-BBB 2019).

Die Abgrenzung des zonierten Einzugsgebietes ist nachvollziehbar begründet und dargestellt.

Angebotsanalyse

- Auf Seite 18 des *VG Dr. Lademann & Partner 2018* werden die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet dargestellt. Die Daten basieren auf einer vollständigen Erhebung aus Juli 2018, wodurch die nötige Aktualität gegeben ist (S. 18).
- Im Sinne der Prognosepflicht wird in der Verkaufsflächendarstellung der im Bau befindliche Rewe-Markt im Dolgenseecenter berücksichtigt (S. 18). Dies ist angesichts der angestrebten Fertigstellung der Bebauung bis 2020 als sachgerecht zu

bewerten⁴. In diesem Zusammenhang wurden die durch den Rewe-Markt im Dolgenseecenter induzierten Umsatzumverteilungen für die weiteren Bestandsbetriebe nicht zutreffend berücksichtigt (S. 51). In diesem Zusammenhang ist auf die Ausführungen in Kapitel 2.3 hinzuweisen.

- Es erfolgt eine Darstellung der Verkaufsfläche über alle periodischen Sortimente (S. 18). In diesem Zusammenhang lassen sich die entsprechenden Verkaufsflächen im Hauptsortiment des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel⁵) nicht explizit ablesen. Somit „verwischen“ insbesondere die beiden Drogeriefachmärkte im OTZ Am Tierpark den tatsächlichen Bestand im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Vielmehr ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von rd. 2.150 m² im ZVB OTZ Am Tierpark festzustellen (Eigene Erhebung 12/2017).
- In diesem Zusammenhang kommt dem Planvorhaben ein deutlich höheres Gewicht zu. Bei einer Annahme von 80 % der Gesamtverkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (bei 1.400 m² GVKF sodann 1.120 m² sortimentspezifische VKF) hat das Planvorhaben ein nennenswertes Gewicht (rd. 52 %). Vor diesem Hintergrund ist auf eine angemessene Dimensionierung hinzuwirken, um Entwicklungsmöglichkeiten für andere Bestandsbetriebe im näheren Umfeld offen zu halten. Insbesondere, da das Planvorhaben sodann eine mit dem Rewe-Markt im ZVB (einziger Vollsortimenter im näheren Umfeld) vergleichbare Verkaufsflächendimensionierung aufweisen würde. Der Netto-Markt ist bereits heute nicht mehr marktgängig aufgestellt und weist aktuell (ohne das Planvorhaben) einen signifikanten Entwicklungsbedarf auf.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Einzugsgebiet heute (ohne Rewe im Dolgenseecenter) rd. 0,28 m² VKF NuG/EW und ist demnach als unterdurchschnittlich zu bewerten (Bezirk Lichtenberg: rd. 0,33 m² VKF NuG/EW, vgl. Stadt + Handel 2016, S. 100). Mit der Prognose für 2020 wird dieser Wert (unter Berücksichtigung Rewe und Planvorhaben) auf rd. 0,39 m² VKF NuG/EW ansteigen und damit über dem Durchschnittswert für den Bezirk Lichtenberg liegen.
- Die den Bestandsstrukturen zu Grunde gelegten Flächenproduktivitäten erscheinen auf Basis der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Betreiber (vgl. EHI 2018 und Hahn 2018) grundsätzlich plausibel und nicht überhöht.

Insbesondere im OTZ Am Tierpark wird die Darstellung der Verkaufsfläche im periodischen Bedarf durch die zwei vorhandenen Drogeriefachmärkte „verwischt“. Im Hauptsortiment des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel) ist eine deutlich geringere Verkaufsfläche im ZVB gegeben, wodurch das Planvorhaben eine bezogen auf die

⁴ <https://www.gewobag.de/dolgensee-center-2569.html>.

⁵ Umfasst folgende Sortimente gemäß AV Einzelhandel 2014: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren.

Verkaufsfläche höhere Bedeutung einnimmt (etwa die Hälfte der sortimentspezifischen Bestandsverkaufsfläche im ZVB OTZ Am Tierpark).

Der Rewe-Markt im Dolgenseecenter wurde zwar im Bestand berücksichtigt, jedoch werden die dadurch induzierten Umsatzumverteilungen nicht dargestellt, da diese nicht „als städtebaulich gewichtig“ bezeichnet werden (S. 51).

Ergänzend ist anzuführen, dass der Netto-Markt im ZVB OTZ Am Tierpark aktuell (ohne Planvorhaben) nicht mehr als marktgängig bewertet werden kann.

Bezogen auf die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist die Verkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet mit rd. 0,28 m² VKF NuG/EW als unterdurchschnittlich zu bewerten. Nach Realisierung des Planvorhabens und des Rewe-Marktes im Dolgenseecenter wird die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,39 m² VKF NuG/EW über dem Durchschnittswert für den Bezirk Lichtenberg (rd. 0,33 m² VKF NuG/EW, vgl. Stadt + Handel 2016, S. 100) liegen.

Nachfrageanalyse

- Hinsichtlich der Prognosepflicht (OVG NRW AZ 10 D 91/13.NE – Urteil vom 01.12.2015) wird im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* das Potenzial zum Zeitpunkt 2020 (volle Marktwirksamkeit des Vorhabens) zu Grunde gelegt (S. 11).
- Hinsichtlich der Nachfrageanalyse wurden zwei Wohnbauprojekte im Einzugsgebiet berücksichtigt. Zum einen die mit dem Planvorhaben einhergehende Entwicklung von 135 Wohneinheiten (= 270 Einwohner) und die am Standort Dolgenseecenter laufende Bebauung mit 678 Wohneinheiten (= 1.017 Einwohner inkl. 25 % Sicherheitsabschlag) (S. 16). Angesichts des geplanten Baustils (moderner Geschosswohnungsbau) sind die im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* getroffenen Annahmen nachvollziehbar. Von einer zusätzlichen Berücksichtigung möglicher Bevölkerungssteigerungen wird abgesehen. Somit wird aus fachlicher Sicht keine Überbewertung der Bevölkerungspotenziale für 2020 induziert, wodurch dem Worst Case-Anspruch in diesem Aspekt Rechnung getragen wird.
- Sodann ergibt sich gemäß *VG Dr. Lademann & Partner 2018* folgendes Kundenpotenzial im Einzugsgebiet:

Tabelle 1: Kundenpotenzial des Vorhabens im Einzugsgebiet

| Einzugsgebiet | 2018 | 2020 |
|---------------|---------------|---------------|
| Zone 1 | 8.590 | 8.860 |
| Zone 2 | 5.582 | 6.600 |
| Gesamt | 14.172 | 15.460 |

Quelle: Dr. Lademann & Partner 2018, S. 16.

STADT+HANDEL

- Das Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet und im periodischen Bedarf wird im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* mit rd. 45,4 Mio. Euro angegeben (Zone 1: 25,6 Mio. Euro; Zone 2: 19,8 Mio. Euro) (S. 17). Die Steigerung des Nachfragepotenzials wird mit rd. 9 % angegeben. Dies entspricht in etwa dem Wert der Bevölkerungsentwicklung. Demnach wurde die positive Entwicklung der Branche im stationären Einzelhandel (Kaufkraftentwicklung im Segment Nahrungs- und Genussmittel bis 2020: rd. + rd. 3,3 %, vgl. BBSR/HDE 2017) augenscheinlich nicht berücksichtigt, wodurch das Kaufkraftpotenzial 2020 tendenziell höher ausfallen würde.

Die Annahmen und Bewertungen zur Nachfragesituation im Einzugsgebiet sind grundsätzlich nachvollziehbar und werden aus fachlicher Sicht dem Anspruch an einen realitätsnahen Worst Case gerecht.

Marktanteile

- Angesichts der wohnintegrierten Lage wird ein Streuumsatz von 5 % angenommen (S. 26). Dies ist als angemessen zu bewerten.
- Die Marktanteile des Planvorhabens im Einzugsgebiet sind unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen, dem Anteil der kleinteiligen Anbieter sowie Kaufkraftabflüssen zu Gunsten im Einzugsgebiet nicht vertretener Anbieter (u.a. auch Verbrauchermärkte ab 2.500 m² GVKF und SB-Warenhäusern) grundsätzlich plausibel und rechnerisch nachvollziehbar.
- Insbesondere in Zone 1 wird ein Marktanteilszuwachs von rd. 6,4 % bzw. rd. 1,6 Mio. Euro prognostiziert (S. 28). Unter Berücksichtigung der im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* angegebenen Zentralität (periodischer Bedarf und somit insb. auch durch die Drogeriemärkte induziert) von rd. 115 in Zone 1 des Einzugsgebietes (S. 30) ist demnach mit nennenswerten Umsatzumverteilungen für die Bestandsbetriebe (Rewe, Netto im OTZ Am Tierpark und Lidl) auszugehen (s. Kapitel 2.3). Ergänzend ist, im Zuge der Steigerung der Marktanteile in Zone 2 (rd. 1,0 Mio. Euro), aufgrund der weitest gehenden Überschneidung des Einzugsgebietes mit den Betrieben in Zone 1, mit nennenswerten vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen zu rechnen.
- Die für das Planvorhaben Aldi Nord als unterdurchschnittlich zu bewertende Flächenproduktivität i. H. v. rd. 5.600 Euro/m² VKF bzw. 5.700 Euro/m² VKF im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (S. 26) (Bundesdurchschnitt des Betreibers: rd. 6.600 Euro/m² VKF, Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2018) erscheint angesichts der, für den Betreiber, deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsfläche sowie angesichts des geringen Kaufkraftniveaus (rd. 87,1, S. 12) nicht gänzlich unrealistisch. Unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsentwicklung (+ rd. 9 % bis 2020) und der von *Dr. Lademann und Partner* rechnerisch nicht ausreichend berücksichtigten Impulse durch eine steigende Kaufkraft pro Kopf im Segment Nahrungs- und Genussmittel, wäre eine etwas höhere Flächenproduktivität sowohl für den Bestandsbetrieb (*VG Dr. Lademann & Partner 2018*: 6.060 Euro/m² VKF bzw. rd. 6.200 Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, S. 27) als auch für das Planvorhaben aus Sicht von

Stadt + Handel angeraten um einen realitätsnahen Worst Case-Ansatz sicherzustellen.

- Für den Bestandsbetrieb wäre u. a. angesichts der derzeit unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet ein bundesdurchschnittlicher Wert anzunehmen (rd. 6.600 Euro/m² VKF).
- Für das Planvorhaben ist aus fachlicher Sicht in diesem speziellen Einzelfall von einer gewissen Abnahme der Flächenproduktivität auszugehen, da insbesondere auch durch die Planung im Dolgenseecenter eine Intensivierung des Wettbewerbes zu konstatieren ist. Ergänzend ist für den Prognosezeitraum 2020 im Einzugsgebiet mit einer, für den Bezirk, überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,39 m² VKF NuG/EW zu rechnen.
- Stadt + Handel würde mindestens eine Flächenproduktivität von rd. 6.200 Euro/m² VKF als realitätsnahen Worst Case-Ansatz für das Planvorhaben erachten. Dies hat jedoch eher geringe Auswirkungen auf die weiteren Berechnungs- und Bewertungsergebnisse, denn:
 - Entscheidend für die Vorhabenbewertung ist letztlich auch weniger die für den Bestandsbetrieb zugrunde gelegte Umsatzleistung, sondern der Umsatz des neuerrichteten Marktes und bezogen auf die damit einhergehenden Auswirkungen der durch den Neubau erzielte Mehrumsatz.
 - Unter Berücksichtigung der von Stadt + Handel für einen realitätsnahen Worst Case zu erachtenden Flächenproduktivitäten, erhöht sich der umsatzumverteilungsrelevante Umsatz um rd. 0,4 Mio. Euro (bzw. rd. 0,3 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel).

Die für das Planvorhaben Aldi Nord als unterdurchschnittlich zu bewertende Flächenproduktivität i. H. v. rd. 5.600 Euro/m² VKF erscheint angesichts der, für den Betreiber, deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsfläche sowie angesichts des geringen Kaufkraftniveaus (rd. 87,1, S. 12) nicht gänzlich unrealistisch. Unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsentwicklung (+ rd. 9 % bis 2020) und der von *Dr. Lademann und Partner* rechnerisch nicht ausreichend berücksichtigten Impulse durch eine steigende Kaufkraft pro Kopf im Segment Nahrungs- und Genussmittel, wäre eine etwas höhere Flächenproduktivität sowohl für den Bestandsbetrieb (*VG Dr. Lademann & Partner 2018*: 6.060 Euro/m² VKF) als auch für das Planvorhaben aus Sicht von Stadt + Handel angeraten um einen realitätsnahen Worst Case-Ansatz sicherzustellen.

Stadt + Handel würde mindestens rd. 6.200 Euro/m² VKF als realitätsnahen Worst Case-Ansatz für das Planvorhaben (und rd. 6.600 für den Bestandsmarkt) erachten und sollte im Sinne der Rechtssicherheit des Gutachtens zugrunde gelegt werden. Dadurch erhöht sich der umverteilungsrelevante Umsatz um rd. 0,4 Mio. Euro (bzw. rd. 0,3 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel).

Dies hat jedoch eher geringe Auswirkungen auf die Berechnungs- und Bewertungsergebnisse, denn letztlich verändert sich das Delta zwischen Bestandsbetrieb und Planvorhaben dadurch eher geringfügig.

Angesichts des höheren Marktanteils des Planvorhabens nach Realisierung in Zone 1 des Einzugsgebietes ist insbesondere mit nennenswerten Umsatzumverteilungen für die Bestandsbetriebe Rewe, Netto (OTZ Am Tierpark) sowie Lidl auszugehen. Ergänzend ist, im Zuge des höheren Marktanteils in Zone 2 (rd. 1,0 Mio. Euro), aufgrund der weitest gehenden Überschneidung des Einzugsgebietes mit den Betrieben in Zone 1, mit nennenswerten vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen zu rechnen.

2.3 Umsatzumverteilungen

- Angesichts der wohnintegrierten Lage wird ein Streuumsatz von 5 % angenommen (S. 26). Dies ist als angemessen zu bewerten.
- Die Umsatzumverteilungen werden auf Seite 32 des *VG Dr. Lademann & Partner 2018* dargestellt und mit der positiven Kaufkraftentwicklung entsprechend rechnerisch versetzt.
- Methodisch sowie rechnerisch sind die dargestellten Kaufkraftzuflüsse bzw. das Marktwachstum plausibel. So werden rd. 2,2 Mio. Euro des Marktwachstums (i. H. v. rd. 3,8 Mio. Euro, Eigene Berechnungen auf Basis der angegebenen rd. 9 % auf S. 17) in die Berechnung eingestellt (S. 32). Dies entspricht einen rechnerischen Anteil von rd. 58 %. Dieser Wert ist aus fachlicher Sicht als angemessen zu bewerten, da die Wohnbauentwicklung Dolgenseecenter den wesentlichen Anteil des Marktwachstums ausmacht und sich die Entwicklung im Randbereich des Einzugsgebietes befindet. Ergänzend fällt das Marktwachstum für die Strukturen im Einzugsgebiet der Zone 1 geringer aus, wodurch diesem Aspekt Rechnung getragen wird.
- Es erfolgt eine Bewertung für die Strukturen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebietes (S. 33). Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden.
- Hinsichtlich der angegebenen prozentualen Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 4,6 % für das OTZ Am Tierpark ist festzuhalten, dass diese durch die eingerechneten Umsätze der beiden Drogeriefachmärkte geringer ausfällt. So verfügen die Drogeriefachmärkte über Sortimente des periodischen Bedarfes, jedoch über ein deutlich untergeordnetes Angebot im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, welches das Hauptsortiment des Planvorhabens darstellt und demnach die wesentlichen Umsatzumverteilungen induziert. So wird die prozentuale Umsatzumverteilung für das OTZ Am Tierpark aufgrund der nennenswerten Umsatzanteile der beiden Drogeriefachmärkte (insbesondere im Sortiment Drogeriewaren) „künstlich“ reduziert.

- Auf Basis der im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* angegebenen Umsatzumverteilungen (reduziert auf den Anteil für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel) und unter Beachtung der etwas höher anzusetzenden Flächenproduktivität sowie eigenen Berechnungen (auf Basis Erhebung 12/2017) ist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von Umsatzumverteilungen bis zu 8 % für das OTZ Am Tierpark auszugehen. Diese tangieren insbesondere die beiden strukturprägenden Anbieter Netto und Rewe und fallen für diese somit noch einmal leicht höher aus (bis zu 9 %, analoge Rechnung zu den Ausführungen auf S. 33).
- Im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* wurde der Rewe-Markt im Dolgenseecenter im Bestand berücksichtigt, jedoch wurden keine Umsatzumverteilung ausgewiesen, da die Auswirkungen nicht „als städtebaulich gewichtig“ (S. 51) eingestuft werden. Durch die Neuentwicklung des Dolgenseecenter mit sodann größer dimensionierten Rewe-Markt (vormals Kaisers mit geringerer VKF)⁶ wird es zu einer möglichen Umorientierung von Kunden, insbesondere im Wohnbereich zwischen dem NVZ Dolgenseecenter und dem OTZ Am Tierpark, kommen. Dies wird insbesondere angesichts der großzügigeren Verkaufsfläche des Rewe-Marktes im Dolgenseecenter im Vergleich zum Rewe-Markt im OTZ Am Tierpark unterstrichen. Ergänzend induzieren die weiteren geplanten Nutzungen im Dolgenseecenter (u. a. Gesundheit, Gastronomie), im Vergleich zur vormaligen Bebauung, eine höhere Strahlkraft des Standortes. Die Argumentation, dass positive Effekte aufgrund des Wohnungsbaus induziert werden, ist aufgrund der bereits rechnerisch berücksichtigten Marktzuwächse bei der Umsatzumverteilung des Planvorhabens, nicht zutreffend. Demnach würden sich unter Beachtung der beschriebenen Entwicklung höhere Umsatzumverteilungen ergeben, welche nach einer ersten überschlägigen Berechnung im Bereich der 10 %-Marke für das OTZ Am Tierpark rangieren dürften.
- Durch das positive Marktwachstum werden diese Umsatzumverteilungen nicht vollständig kompensiert. Dies gilt insbesondere, da das Marktwachstum bereits bei der Umsatzumverteilung eingerechnet wurde und demnach doppelt berücksichtigt werden würde.
- Für die weiteren Lagen im Einzugsgebiet ergeben sich angesichts der dort nicht vorhandenen Drogeriefachmärkte, welche den Umsatz im periodischen Bedarf signifikant erhöhen, keine abweichenden Umsatzumverteilungen.

Die Umsatzumverteilungen im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* sind grundsätzlich nachvollziehbar dargestellt und das Marktwachstum angemessen berücksichtigt.

⁶ Im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* wird von einer Gesamtverkaufsfläche i. H. v. rd. 1.900 m² für den Rewe-Markt ausgegangen. Der vormals am Standort vertretene Kaisers-Markt wies eine Gesamtverkaufsfläche von unter 1.200 m² auf.

Die prozentualen Umsatzumverteilungen für das OTZ Am Tierpark sind angesichts der Subsummierung der Umsätze als periodischer Bedarf nicht angemessen detailliert dargestellt. So wird die prozentuale Umsatzumverteilung aufgrund der nennenswerten Umsatzanteile der beiden Drogeriefachmärkte „künstlich“ reduziert. Vielmehr sind aus Sicht von Stadt + Handel im Hauptsortiment des Planvorhabens (Nahrungs- und Genussmittel) mit Umsatzumverteilungen von bis zu 8 % für das OTZ Am Tierpark auszugehen (bis zu 9 % für die strukturprägenden Anbieter im ZVB).

Angesichts der Entwicklung des Rewe-Marktes im Dolgenseecenter dürften die prozentualen Umsatzumverteilungen leicht höher ausfallen und nach einer ersten überschlägigen Berechnung im Bereich der 10 %-Marke für das OTZ Am Tierpark rangieren.

2.4 Landesplanerische Einordnung

- Die Einordnung in die landesplanerischen Ziele Konzentrations- und Kongruenz gebot sowie den Grundsatz des Integrationsgebotes (LEP B-B 2009 und LEP HR im Entwurf 2017) erfolgt treffend und sachgemäß. Insbesondere das Integrationsgebote wird durch die Ausführungen im ZEHK Berlin-Lichtenberg 2016, welches dem Vorhabenstandort eine „*wichtige Nahversorgungsfunktion*“ attestiert, unterstrichen (vgl. Stadt + Handel 2016, S. 101).
- Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wurden die Anmerkungen der Senatsverwaltung Berlin grundsätzlich aufgegriffen und entsprechend in das *VG Dr. Lademann & Partner 2018* aufgenommen.
- Auf Seite 21 wird das Tierpark-Center hinsichtlich seiner strukturellen Schwächen und des Sanierungsstaus entsprechend beschrieben. Diese wurden so auch im ZEHK Berlin-Lichtenberg 2016 festgestellt (vgl. Stadt + Handel 2016, S. 149). In diesem Zusammenhang teilt Stadt + Handel die städtebauliche Einordnung im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* nicht uneingeschränkt.
- Zwar ist angesichts der Verkaufsflächendimensionierung des Netto-Marktes sowie der Lage eine eindeutige Versorgungsfunktion des Netto auf das fußläufige Umfeld gegeben, jedoch wird durch das Planvorhaben ein nennenswerter Mehrumsatz in Zone 1 (rd. 1,6 Mio. Euro, S. 28) gebunden, wodurch der nicht mehr marktadäquate Netto-Markt eine nennenswerte Wettbewerbsintensivierung erfährt. Dieser wäre in Zone 1 sodann der einzige nicht modernisierte/neue oder erweiterte Lebensmittelmarkt. Bereits heute sind die wesentlichen Frequenzen im Bereich der Fachmärkte mit und um Rewe festzustellen (S. 21 und Nennung der Frequenzbetriebe auf S. 40).
- Hierbei ist zu berücksichtigen, dass angesichts der inneren Erschließung im Tierpark-Center, der Lage des Netto-Marktes sowie der Verkaufsflächendimensionierung ein langfristiger Fortbetrieb des Netto-Marktes am Standort absehbar als eher unwahrscheinlich zu bewerten ist. Dementsprechend würde durch das Planvorhaben eine Schließung tendenziell beschleunigt werden.

Hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB OTZ Am Tierpark ist – ungeachtet der Aldi-Planung – folgendes festzuhalten:

- Angesichts der deutlichen Defizite des Tierpark-Centers ist auf ein entsprechendes Entwicklungserfordernis hinzuweisen. Demnach sollte das Planvorhaben nicht eine mögliche Weiterentwicklung des OTZ Am Tierpark (hier: Tierpark-Center) konterkarieren. Dies wird so auch im ZEHK Berlin-Lichtenberg 2016 entsprechend empfohlen (s. Kapitel 2.5 und vgl. Stadt + Handel 2016, S. 150) und stellt demnach – unabhängig vom nicht beschlossenen ZEHK Berlin-Lichtenberg 2016 – ein aus stadtentwicklungspolitischer Sichtweise wünschenswertes Ziel dar.
- Angesichts der deutlichen Steigerung der Verkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet (von rd. 0,28 m² VKF NuG/EW auf rd. 0,39 m² VKF NuG/EW in 2020) wäre eine Ermittlung Verkaufsflächenpotenziale im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu empfehlen um neben dem Planvorhaben auch den Betrieben im ZVB OTZ Am Tierpark eine entsprechende Entwicklungsmöglichkeit zu ermöglichen.
- **Eine abschließende fundierte Bewertung, ob das Planvorhaben negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB OTZ Am Tierpark induziert, kann demnach erst im Zuge einer Bewertung der Entwicklungspotenziale im Einzugsgebiet erfolgen.**
- Das Planvorhaben ist demnach zum Beeinträchtungsverbot konform, insofern die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB OTZ Am Tierpark nicht konterkariert werden. Dies erfordert eine angemessene Dimensionierung des Planvorhabens unter Einbezug der Potenziale im Einzugsgebiet.

Die Einordnung in die landesplanerischen Ziele Konzentrations- und Kongruenz gebot sowie den Grundsatz des Integrationsgebotes (LEP B-B 2009 und LEP HR im Entwurf 2017) erfolgt treffend und sachgemäß.

Eine Einordnung gem. des Beeinträchtigungsverbotes kann nicht abschließend getroffen werden:

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand des ZVB OTZ Am Tierpark sind nicht zu erwarten, wenngleich eine Schließung des mit deutlichen Standortnachteilen versehenen Netto-Marktes, angesichts der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beschleunigt werden würde.

Eine abschließende Bewertung, ob das Planvorhaben negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB OTZ Am Tierpark induziert, kann belastbar erst im Zuge einer Bewertung der Entwicklungspotenziale im Einzugsgebiet getroffen werden. Entscheidend wäre, dass genügend Entwicklungspotenziale für eine Weiterentwicklung bzw. ein „Refurbishment“ des OTZ Am Tierpark weiterhin zur Verfügung stehen.

2.5 Einordnung des Planvorhabens in das ZEHK Bezirk-Lichtenberg 2016; AV Einzelhandel 2014 und das StEP Zentren 3

StEP Zentren 3

- Im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* wurden die entsprechenden für das Planvorhaben relevanten Steuerungsgrundsätze identifiziert und bewertet (S. 42/43).
- Die Konformität zum Steuerungsgrundsatz 3 ist nur gegeben, wenn die im vorangegangenen Kapitel beschriebene Entwicklungsmöglichkeit des ZVB OTZ Am Tierpark nicht konterkariert wird.

AV Einzelhandel 2014

- Es erfolgt keine explizite Einordnung in die AV Einzelhandel 2014, jedoch werden die entsprechenden Aspekte bei der Einordnung in das StEP Zentren 3 sowie in das ZEHK Berlin-Lichtenberg 2016 aufgegriffen.

ZEHK Berlin-Lichtenberg 2016

- Es erfolgt eine Einordnung in das „Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment“ (S. 48 ff).
 - Das Planvorhaben ist nachweislich konform zum 1. Prüfschritt (S. 49).
 - Der 2. Prüfschritt wird angesichts der räumlichen Nähe zum ZVB OTZ Am Tierpark nicht erfüllt (deutliche Überschneidung im 500 m-Radius). Diese Überschneidung der Einzugsgebiete wird auch angesichts der zu erwartenden Umsatzumverteilungen ersichtlich.
 - Der 3. Prüfschritt wird zunächst nicht eingehalten, jedoch handelt es sich um einen Bestandsmarkt. Die Ausführungen im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* sind demnach treffend formuliert (S. 50).
- Die Konformität zum ZEHK Berlin-Lichtenberg 2016 ist demnach nur gegeben, wenn die im vorangegangenen Kapitel beschriebene Entwicklungsmöglichkeit des ZVB OTZ Am Tierpark nicht konterkariert wird. Hierbei ist anzufügen, dass das ZEHK Berlin-Lichtenberg 2016 nicht beschlossen wurde.

3 Abschließendes Fazit

Vorhabendaten:

- Die Aufteilung der Gesamtverkaufsfläche auf die einzelnen Sortimente ist grundsätzlich nachvollziehbar und stellt eine übliche Sortimentierung eines Lebensmitteldiscounters dar.
- Die Ausführungen zur integrierten, fußläufig gut erreichbaren Lage des Vorhabenstandortes sowie die Ausführungen zur Mantelbevölkerung sind zutreffend.

Checkliste:

- **Stadt + Handel empfiehlt, die Verkaufsflächenaufteilung des Lebensmittelmarktes im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.**

Einzugsgebiet (Angebot, Nachfrage, Marktanteile):

- Die Abgrenzung des zonierten Einzugsgebietes ist nachvollziehbar begründet und dargestellt.
- Insbesondere im OTZ Am Tierpark wird die Darstellung der Verkaufsfläche im periodischen Bedarf durch die zwei vorhandenen Drogeriefachmärkte „verwischt“.
- Der Rewe-Markt im Dolgenseecenter wurde zwar im Bestand berücksichtigt, jedoch werden die dadurch induzierten Umsatzumverteilungen nicht dargestellt, da diese nicht „als städtebaulich gewichtig“ bezeichnet werden (S. 51).
- Der Netto-Markt im ZVB OTZ Am Tierpark ist als nicht mehr marktgängig zu bewerten.
- Bezogen auf die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist die Verkaufsflächenausstattung im Einzugsgebiet aktuell als unterdurchschnittlich zu bewerten (Prognose 2020: über dem Durchschnittswert für den Bezirk).
- Die Annahmen und Bewertungen zur **Nachfragesituation** im Einzugsgebiet sind grundsätzlich nachvollziehbar und werden dem Worst Case-Anspruch gerecht.
- Angesichts der Überschneidung der Einzugsgebiete der Bestandsbetriebe mit dem des Planvorhabens, ist insbesondere mit absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die Betriebe in Zone 1 des Einzugsgebietes zu rechnen.
- Die für das Planvorhaben Aldi Nord als unterdurchschnittlich zu bewertende Flächenproduktivität i. H. v. rd. 5.600 Euro/m² VKF erscheint angesichts der, für den Betreiber, deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsfläche sowie angesichts des geringen Kaufkraftniveaus (rd. 87,1, S. 12) nicht gänzlich unrealistisch. Unter Berücksichtigung der positiven Bevölkerungsentwicklung (+ rd. 9 % bis 2020) und der von *Dr. Lademann und Partner* rechnerisch nicht ausreichend berücksichtigten Impulse durch eine steigende Kaufkraft pro Kopf im Segment Nahrungs- und Genussmittel, wäre eine etwas höhere Flächenproduktivität sowohl für den Bestandsbetrieb (*VG Dr. Lademann & Partner 2018*: 6.060 Euro/m² VKF) als auch

für das Planvorhaben aus Sicht von Stadt + Handel angeraten um einen realitätsnahen Worst Case-Ansatz sicherzustellen.

Checkliste:

- **Es sollte eine dezidierte Bewertung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Hauptsortiment des Planvorhabens) erfolgen**
 - die beiden Drogeriefachmärkte im OTZ Am Tierpark „verwischen“ die Umsatzwerte und demnach auch Umsatzumverteilungen im *VG Dr. Lademann & Partner 2018* deutlich.
- **Die durch den Rewe-Markt im Dolgenseecenter induzierten Umsatzumverteilungen sollten dargestellt werden und unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Planvorhabens städtebaulich gewürdigt werden.**
- **Stadt + Handel würde mindestens rd. 6.200 Euro/m² VKF als realitätsnahen Worst Case-Ansatz für das Planvorhaben (und rd. 6.600 für den Bestandsmarkt) erachten und sollte im Sinne der Rechtssicherheit des Gutachtens zugrunde gelegt werden.**
 - Dadurch erhöht sich der umverteilungsrelevante Umsatz um rd. 0,4 Mio. Euro (bzw. rd. 0,3 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel).

Umsatzumverteilungen:

- Die Umsatzumverteilungen sind grundsätzlich nachvollziehbar dargestellt und das Marktwachstum angemessen berücksichtigt.
- Nach überschlägigen Berechnungen von Stadt + Handel betragen die Umsatzumverteilungen im Hauptsortiment des Planvorhabens (ohne „verwischen“ durch Drogeriefachmärkte) bis zu 8 % für das OTZ Am Tierpark (bis zu 9 % für die strukturprägenden Anbieter im ZVB).
- Unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen durch den Rewe-Markt im Dolgenseecenter würden die prozentualen Umsatzumverteilungen demnach leicht höher ausfallen und nach einer ersten überschlägigen Berechnung im Bereich der 10 %-Marke für das OTZ Am Tierpark rangieren.

Checkliste:

- **Unter Berücksichtigung der durch Stadt + Handel angemerkten Aspekte (höhere Flächenproduktivität des Planvorhabens; keine Aggregation der periodischen Sortimente; Darstellung der Auswirkungen des Rewe-Marktes im Dolgenseecenter) ist auf Basis von Analogieschlüssen mit einer deutlich höheren Umsatzumverteilung zu rechnen (insb. für das OTZ Am Tierpark).**

Landesplanerische und kommunale Einordnung:

- Die Einordnung in die landesplanerischen Ziele Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie den Grundsatz des Integrationsgebotes (LEP B-B 2009 und LEP HR im Entwurf 2017) erfolgt treffend und sachgemäß.

- Eine Einordnung gem. des Beeinträchtigungsverbotes kann nicht abschließend getroffen werden:
- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand des ZVB OTZ Am Tierpark sind nicht zu erwarten, wenngleich eine Schließung des mit deutlichen Standortnachteilen versehenen Netto-Marktes, angesichts der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen beschleunigt werden würde.
- Eine abschließende Bewertung, ob das Planvorhaben negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB OTZ Am Tierpark induziert, kann belastbar erst im Zuge einer Bewertung der Entwicklungspotenziale im Einzugsgebiet getroffen werden. Entscheidend wäre, dass genügend Entwicklungspotenziale für eine Weiterentwicklung bzw. ein „Refurbishment“ des OTZ Am Tierpark weiterhin zur Verfügung stehen.

Checkliste:

- Eine abschließende Einordnung gem. des Beeinträchtigungsverbotes ist auf Basis des *VG Dr. Lademann & Partner 2018* nicht möglich.
 - Dies begründet sich auf Basis, der durch Analogieschlüsse ermittelten deutlich höheren Umsatzumverteilung, welche eine tiefere Bewertungserfordernis der Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB OTZ Am Tierpark induzieren.