

**Verträglichkeitsanalyse
für die geplante Ansiedlung eines
Lebensmittelmarktes (Markthalle Pätz) an der
B179 in Bestensee-Pätz**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.A. Ulf Braun
M. Sc. André Cornelius

Dortmund, 13. Februar 2020

Im Auftrag von:

„gemeinsam besser“ GmbH
Ernst-Thälmann-Straße 1
15859 Storkow (Mark)

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 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

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

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Methodik	3
3 Beschreibung Planvorhaben	7
3.1 Mikrostandort	7
3.2 Sortimente und Verkaufsflächen	8
4 Markt- und Standortanalyse	11
4.1 Makrostandort	11
4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	12
4.3 Angebotsanalyse	14
4.4 Nachfrageanalyse	16
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)	17
4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	23
5 Marktposition des Planvorhabens	25
5.1 Einzugsgebiet	25
5.2 Umsatzprognose für das Planvorhaben	26
6 Auswirkungsanalyse	31
6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens	31
6.2 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum	33
6.3 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	37
7 Zusammenfassung der Ergebnisse	42
Anhang	I
Abbildungsverzeichnis	I
Tabellenverzeichnis	I
Literatur und sonstige Quellen	II

Abkürzungsverzeichnis

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

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 Ausgangssituation und Zielsetzung

In Bestensee ist im Ortsteil Pätz die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.200 m² GVKF (inkl. Backshop) an der B 179 im Kreuzungsbereich B179/Am Strand durch die „gemeinsam besser“ GmbH projektiert.

Die Konzeption als „historische Markthalle“ sieht sowohl die Versorgung des Endverbrauchers im Einzelhandel auf einer Fläche von 1.200 m² GVKF (inkl. Backshop) sowie die Versorgung von Gastronomen der Region auf einer separaten Logistikfläche vor, welche dem Endverbraucher nicht zugänglich ist. Des Weiteren ist im Obergeschoß eine Veranstaltungsfläche vorgesehen. Weder die Logistikfläche, noch die Veranstaltungsfläche des Obergeschoßes erfüllen die Kriterien einer Verkaufsfläche gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts¹ und sind nicht relevant für die nachfolgende Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Untersuchungsrelevant ist folglich eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² auf welcher insbesondere regionale Lebensmittel verkauft werden sollen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019 zu prüfen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019.

¹ U.a. BVerwG 4 C 14.04.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u. a. auf:

- Angaben der Betreiber bzw. des Auftraggebers zu dem geplanten Neuobjekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Methodik

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

Angebotsanalyse

Für die Erstellung des Gutachtens greift Stadt + Handel auf Bestandsdaten für den Kommunen Königs Wusterhausen, Mittenwalde und Bestensee aus Juni 2018 zurück. Es erfolgte in Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen eine Aktualisierung dieser Bestandsdaten. Für den weiteren Untersuchungsraum erfolgte eine Erfassung des Einzelhandelsbestands im September 2019. Die Erhebungen erfolgten durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Erfassung der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum wie folgt:

- Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestandes in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen im Haupt- und Randsortiment.
- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Anbieter in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment (mind. 300 m² GVKF)².

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

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren³ (= Zentrenrelevantes Sortiment für die Nahversorgung gemäß der Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente des LEP HR 2019) (vgl. LEP HR 2019, S. 41) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

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

Umsatzschätzung

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁴.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

² Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

³ Nachfolgend als Nahrungs- und Genussmittel bezeichnet.

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

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

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2019 für den Untersuchungsraum sowie auf von dem Amt für Statistik Berlin Brandenburg und der GfK veröffentlichten Einwohnerzahlen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen. Für Kommunen, welche über kein kommunales Einzelhandelskonzept verfügen, wurde im Rahmen einer Vor-Ort-Analyse untersucht, inwieweit faktische zentrale Versorgungsbereiche anhand der Bestandsstrukturen abgeleitet werden können. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP HR 2019.

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁵ in die Untersuchung einzustellen (oberer Spannweitenwert).

⁵ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um eine Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens rd. vier Jahren zu rechnen (Ende 2023). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner in den relevanten Sortimentsbereichen (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In diesem Zusammenhang wird auf eine umfassende Studie des BBSR/HDE aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, welche auf verschiedenen Studien sowie Experteninterviews fußt. Die Prognosewerte der Studie basieren u.a. auf IfH-Kaufkraftzahlen, welche auch seitens Stadt + Handel Verwendung finden, womit aus fachlicher Sicht eine inhaltliche Konsistenz gegeben ist.

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß Prognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr Brandenburg (auf Basis der Einwohnerzahlen vom 31.12.2013) eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.4).

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird seitens der Studie des BBSR/HDE 2017 eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2023 prognostiziert. Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.4).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁶. Dabei sind die konkreten, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.3.

⁶ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3 Beschreibung Planvorhaben

In Bestensee ist im Ortsteil Pätz die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.200 m² GVKF (inkl. Backshop) an der B 179 im Kreuzungsbereich B179/Am Strand durch die „gemeinsam besser“ GmbH projektiert.

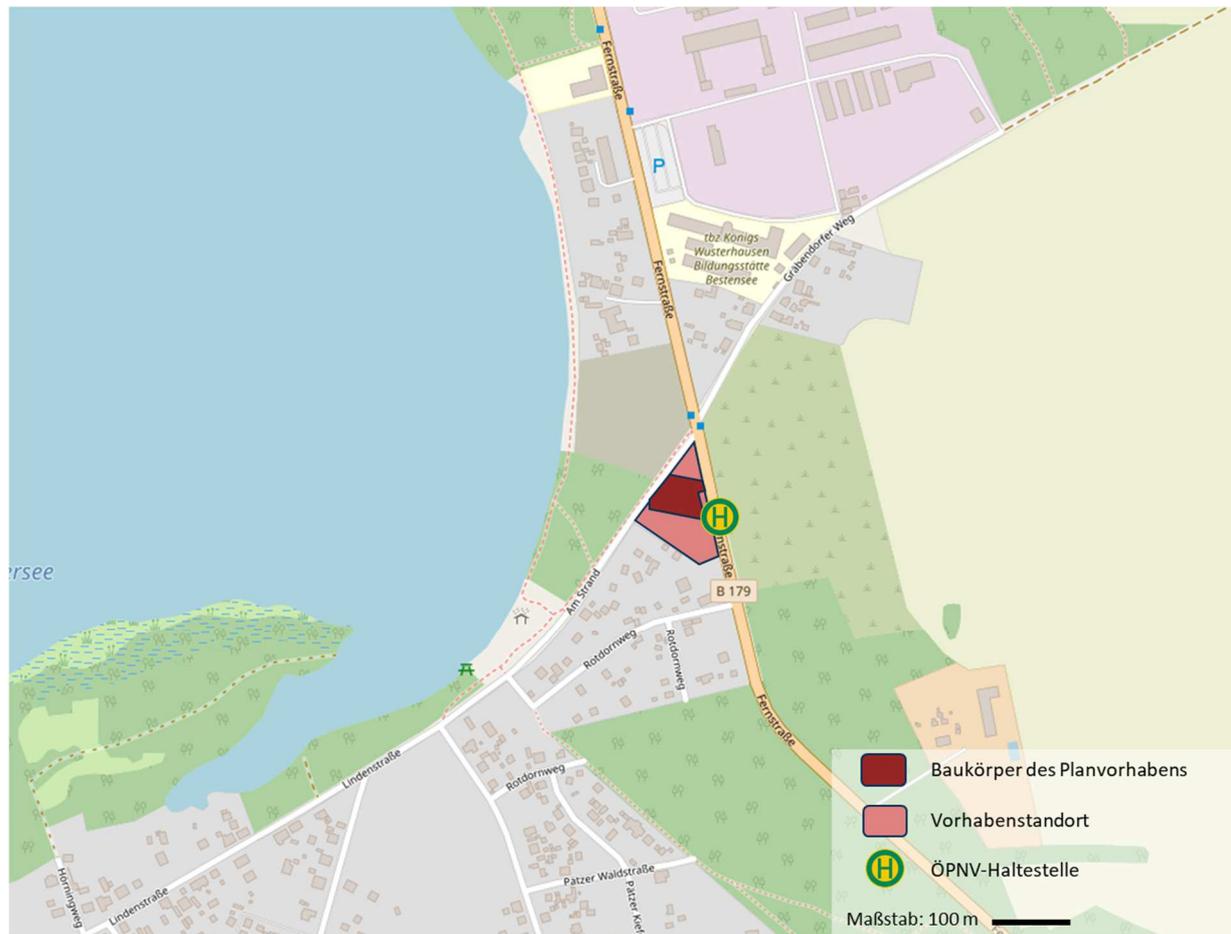
Das Konzept sieht den Vertrieb regionaler Lebensmittel vor. Das Sortiment soll dabei rd. 3.000 Artikel umfassen, wovon rd. 300 Artikel im Preiseinstiegsbereich, vergleichbar mit der Preisstruktur der Eigenmarken führender Lebensmittelmärkte, angesiedelt sein sollen. Des Weiteren werden neben Nahrungs- und Genussmitteln von regionalen Anbietern auch die für Lebensmittelmärkte typischen Randsortimente angeboten (u.a. Drogeriewaren), die dem Kunden ein umfassendes Warenangebot gewährleisten.

3.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am Kreuzungsbereich Fernstraße (B179)/Am Strand im nördlichen Teil des Ortsteils Pätz. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur stellt sich wie folgt dar. Der Bereich nördlich des Planvorhabens ist durch vereinzelte Wohnbebauung und Bildungseinrichtungen geprägt. Im Westen und Osten ist der Vorhabenstandort von Grünflächen bzw. dem Pätzer Vordersee umgeben. Im südlichen Bereich schließt der Hauptsiedlungsbereich des Ortsteil Pätz an.

Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Fernstraße (B179) gegeben. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten. Am Vorhabenstandort besteht perspektivisch ein Parkplatzangebot mit betriebseigenen Stellplätzen. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Fernstraße“ in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. In Anbetracht der dörflichen Siedlungsstruktur ist die Anbindung an den ÖPNV als gut zu bewerten.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der nordwestlich vom Planvorhaben verortete (faktische) ZVB Bestensee in rd. 3 km Entfernung. Der nächstgelegene strukturprägenden Wettbewerber befindet sich in rd. 2 km nördlicher Entfernung (NP) vom Vorhabenstandort (s. Kapitel 4.2).

3.2 Sortimente und Verkaufsflächen

Die Konzeption als „historische Markthalle“ sieht sowohl die Versorgung des Endverbrauchers im Einzelhandel auf einer Fläche von 1.200 m² GVKF (inkl. Backshop) sowie die Versorgung von Gastronomen der Region auf einer separaten Logistikfläche vor, welche dem Endverbraucher nicht zugänglich ist. Des Weiteren ist im Obergeschoß eine Veranstaltungsfläche vorgesehen. Weder die Logistikfläche, noch die Veranstaltungsfläche des Obergeschoßes erfüllen die Kriterien von Verkaufsflächen gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts und sind nicht relevant für die nachfolgende Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich gemäß Angaben des Vorhabenträgers um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. So entspricht der Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) mit 90 %

in etwa dem Anteil bei Lebensmittelvollsortimentern. Es ist geplant vorwiegend saisonale und regionale Ware anzubieten. Mit einer Artikelanzahl von rd. 3.000 weist das Planvorhaben hingegen eine deutlich geringere Sortimentsbreite und -tiefe als ein klassischer Lebensmittelsupermarkt auf⁷ und ist diesbezüglich eher mit der Sortimentierung eines Biomarktes vergleichbar. Hinsichtlich der geplanten Preisstruktur ist vorgesehen in etwa zehn Prozent des Sortiments im Preiseinstiegsniveau (ähnlich der Eigenmarken im Lebensmittelsupermarkt) bereitzuhalten. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei dem Planvorhaben bei max. 10 %. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt mit 80 % eindeutig im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Des Weiteren ist ein Backshop auf einer Verkaufsfläche von rd. 50 m² geplant.

Das Flächenprogramm des Vorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimentsbereich	VKF in %	VKF in m ²
Lebensmittelmarkt (Historische Markthalle)		
Nahrungs- und Genussmittel	80	920
Drogeriewaren	10	115
sonstige Sortimente (z.T. Aktionswaren)	10	115
Gesamt	100	1.150
Bäcker		
Nahrungs- und Genussmittel	100	50
Gesamt	-	1.200
Gesamt NuG	-	970

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m². Hiervon entfallen 970 m² VKF auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Weitere 115 m² VKF entfallen auf das Sortiment Drogeriewaren.

⁷ Lebensmittelsupermärkte bieten üblicherweise zwischen rd. 8.000 und 12.000 Artikel an (vgl. gif e.v.).

Die sonstigen Sortimente werden auf 115 m² VKF angeboten. Unter sonstige Sortimente fallen i. d. R. eine Vielzahl unterschiedlicher Warengruppen. Folglich ist pro Sortiment ein geringer Verkaufsflächenanteil festzustellen. Die sonstigen Sortimente umfassen u.a. auch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie Tiernahrung sowie Zeitungen und Zeitschriften.

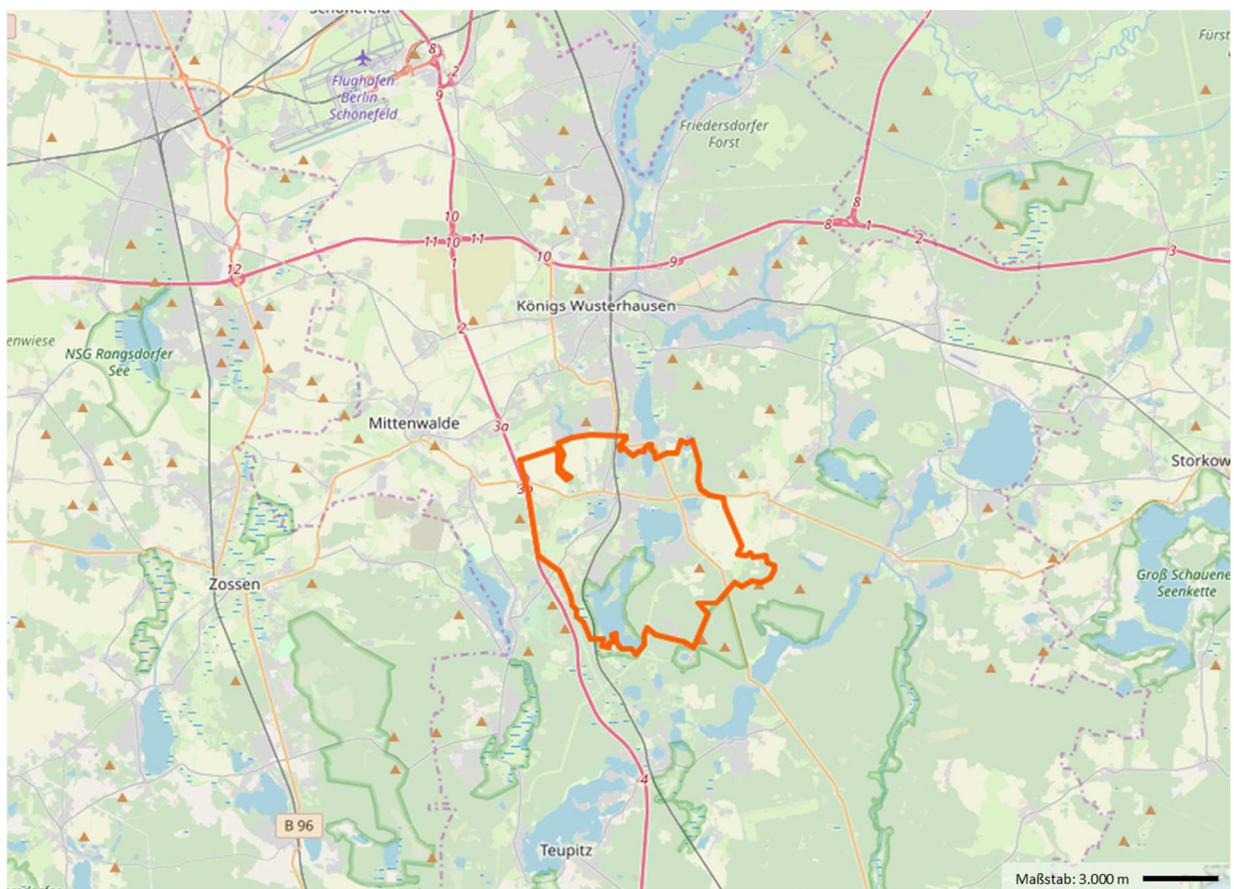
4 Markt- und Standortanalyse

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

4.1 Makrostandort

Das Grundzentrum Bestensee im Norden des Landkreises Dahme-Spreewald ist dem funktionalen Verflechtungsraum rund um Berlin zuzuordnen. Das nächstgelegene Mittelzentrum Königs Wusterhausen grenzt direkt nördlich an das Bestenseer Gemeindegebiet. Weitere Mittelzentren stellen die rd. 13 km in westlicher Richtung entfernte Stadt Zossen, das rd. 20 km nordöstlich verortete Erkner sowie die Stadt Ludwigsfelde, welche rd. 25 km westlich liegt, dar. Das Zentrum der Metropole Berlin ist rd. 35 km nordwestlich von Bestensee verortet.

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Gemeinde Bestensee



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

Verkehrlich ist Bestensee durch die in West-Ost-Richtung verlaufende Bundesstraße B 246 sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 179, an welcher sich auch der Vorhabenstandort befindet, an die umliegenden Städte und Gemeinden angebunden. Der nächste Autobahnanschluss besteht an der westlichen Gemeindegrenze an die A 13, welcher Bestensee mit den Oberzentren Berlin und Dresden verbindet. Bestensee verfügt über einen Bahnhof, welcher die Gemeinde u. a. an die Städte Berlin und Senftenberg an das regionale Schienennetz anbindet.

Bestensee setzt sich aus der Kerngemeinde Bestensee sowie dem Ortsteil Pätz zusammen. Insgesamt leben in Bestensee 7.785 Einwohner (Stand: 31.12.2017⁸). Des Weiteren verfügt die Gemeinde Bestensee aufgrund ihrer Lage im Berliner Umland und am Pätzer Vordersee über ein gewisses touristisches Potenzial. So zählte die amtliche Statistik für das Jahr 2018 insgesamt 12.573 Übernachtungen⁹. Weiterhin stellt Bestensee ein beliebtes Ziel für Tagestourismus dar.

Für den Landkreis Dahme-Spreewald, in welchem Bestensee sowie die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum verortet sind wird für Ende 2023 gemäß des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (Basisjahr 2013) eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,2 % bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl prognostiziert¹⁰.

4.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am Einzugsgebiet des Planvorhabens, allerdings wird dieser weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Der weiter als das Einzugsgebiet (s. Kapitel 5) gefasste Untersuchungsraum stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Ableitung des Einzugsgebiets werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Planvorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich berücksichtigt. Zudem erfährt das Einzugsgebiet des Planvorhabens eine Einschränkung durch Zeit-Distanz-Faktoren (siehe Ausführungen in Kapitel 5.1).

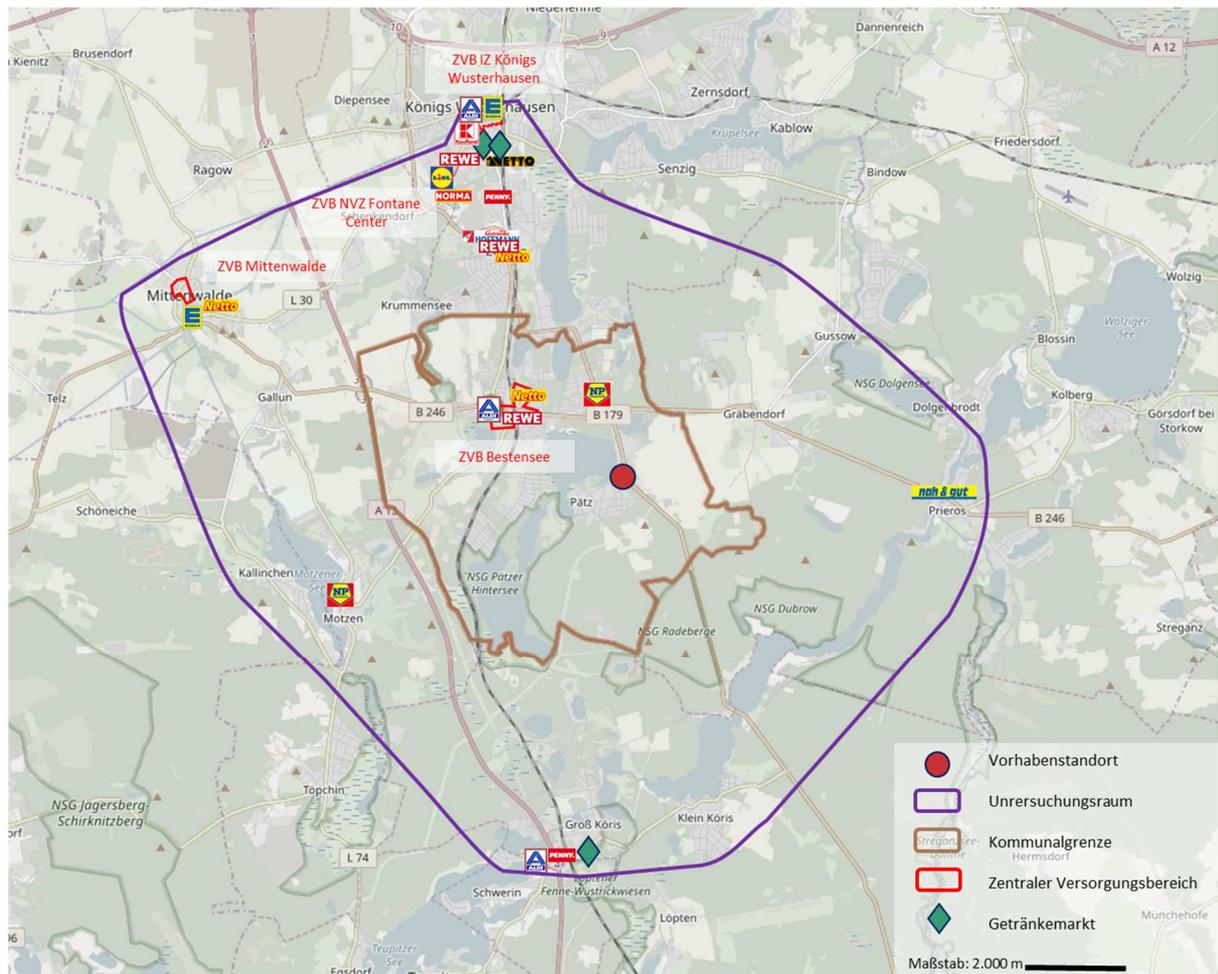
Der Untersuchungsraum stellt sich wie folgt dar:

⁸ Vgl. Statistik Berlin Brandenburg 2019.

⁹ Vgl. Statistik Berlin Brandenburg (2019): Statistischer Bericht G IV 9 – j/18. Tourismus im Land Brandenburg nach Gemeinden 2018.

¹⁰ Berechnungen Stadt + Handel auf Basis Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Basisjahr 2013).

Abbildung 3: Untersuchungsraum des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 06/2018 u. 09/2019; ZVB-Abgrenzung: EHK Königs Wusterhausen sowie Vor-Ort-Analyse; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Untersuchungsraum umfasst die Gemeinde Bestensee sowie anteilig die Kommunen Königs Wusterhausen, Mittenwalde, Heidese, Schwerin (in Brandenburg) und Groß Köris. Im Norden schließt er die Stadt Königs Wusterhausen bis einschließlich des ZVB IZ Königs Wusterhausen ein. Im Osten reicht er bis einschließlich des Ortsteils Prieros (Heidese). Im Süden schließt er die Gemeinde Groß Köris sowie den nördlichen Bereich Schwerins mit ein. Im Westen schließt er die Kernstadt Mittenwalde sowie den zugehörigen Ortsteil Motzen mit ein. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes wird durch die vorhandenen Angebotsstrukturen bzw. in Richtung Osten durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitiert.

Im Untersuchungsraum befindet sich mit dem (faktischen) ZVB Bestensee, dem ZVB IZ Königs Wusterhausen, dem ZVB NVZ Fontane Center und dem (faktischen) ZVB Mittenwalde insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe, sowie das auf regionale Waren spezialisierte Angebot des Planvorhabens führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 15 % für die Berechnungen angenommen.

4.3 Angebotsanalyse

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Diesbezüglich sind Stadt + Handel folgende Marktveränderungen bekannt:

- Ansiedlung eines Getränkemarktes im ZVB IZ Königs Wusterhausen als Nachnutzung des Netto-Marktes an der Luckenwalder Straße.
- Verlagerung/Erweiterung des Edeka-Marktes in Mittenwalde auf rd. 1.500 m² GVKF.

Die vorgenannten Marktveränderungen werden im vorliegenden Gutachten **als Bestand** in der Angebotsanalyse berücksichtigt.

relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind 13 Lebensmitteldiscounter, sechs Lebensmittelsupermärkte (inkl. einem zugehörigen Getränkemarkt) sowie ein Verbrauchermarkt verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch vier Getränkemarkte sowie eine Vielzahl von Fachgeschäften arrondiert.

Insgesamt befinden sich 10 der 20 strukturprägenden Betriebe¹¹ innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Mit Netto Marken-Discount (3 x), Aldi Nord (3 x), NP (2 x), Penny (2 x), Lidl, Norma und Netto Dansk sind die größten bundesweit agierenden Betreiber sowie mit Netto (Stavenhagen) ein regionaler Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum angesiedelt. Die Lebensmitteldiscounter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 650 m² und rd. 1.250 m² auf. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 800 m².

Mit Rewe (3 x, inkl. einem zugehörigen Getränkemarkt), Edeka (2 x) und Nah und Gut sind sechs Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 400 m² und rd. 1.850 m² im Untersuchungsraum vertreten. Die durchschnittliche Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.150 m².

Des Weiteren offeriert der im ZVB IZ Königs Wusterhausen verortete Verbrauchermarkt (Kaufland) ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot.

¹¹ Strukturprägende Lebensmittelanbieter ohne Getränkemarkte.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich (rd. 0,56 m² VKF NuG/EW)¹² einzustufen. Dies ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraumes zurückzuführen. So umfasst der Untersuchungsraum das Innenstadtzentrum in Königs Wusterhausen, welches eine Versorgungsfunktion deutlich über die Abgrenzung des Untersuchungsraumes hinaus wahrnimmt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsätze in Mio. Euro
Bestensee	ZVB Bestensee	2.600	12,3
	sonstige Lagen	< 700	< 2,1
Königs Wusterhausen	ZVB Innenstadtzentrum	3.700	18,5
	ZVB NVZ Fontane Center	2.500	13,9
	sonstige Lagen	5.200	18,7
Mittenwalde	ZVB Mittenwalde	100	0,8
	sonstige Lagen	2.500	10,8
Heidensee	sonstige Lagen	< 400	< 1,3
Schwerin	sonstige Lagen	< 800	< 4,0
Groß Köris	sonstige Lagen	900	3,8
Gesamt*		18.900	86,0

Quelle: VKF: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 06/2018 u. 09/2019; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI 2019, Hahn Gruppe 2019/2020; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Es ist festzuhalten, dass im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel die Angebotsstrukturen in Bestensee derzeit insbesondere im zentralen Versorgungsbereich verortet sind. Weitere Angebotschwerpunkte im Untersuchungsraum bilden der ZVB IZ Königs Wusterhausen, der ZVB NVZ Fontane Center in Königs Wusterhausen sowie die in den sonstigen Lagen in Königs Wusterhausen verorteten Angebotsstrukturen.

¹² **Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW**, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019. EHI handelsdaten aktuell 2019, S. 80; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 400 m², inkl. Nonfood-Flächen).

4.4 Nachfrageanalyse

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

Der Untersuchungsraum weist insgesamt eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 95 (IfH 2019) auf, d. h. sie liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial für den Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 82,2 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum

Kommune	Einwohner	Kaufkraft in Mio. Euro
Bestensee	7.785	18,2
Königs Wusterhausen (anteilig)	17.702	41,5
Groß Köris (anteilig)	2.043	4,8
Mittenwalde (anteilig)	5.290	12,8
Heidesee (anteilig)	1.814	4,3
Schwerin (anteilig)	249	0,6
Gesamt *	34.883	82,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln (2019); Einwohnerzahlen: GfK 2019 (Stand: 31.12.2017); Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

* Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹³ im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel somit rd. 116 (unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) bzw. in Bestensee rd. 87. Diese Zentralitätswerte im Untersuchungsraum begründen sich insbesondere auch aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes. So nehmen insbesondere die Angebotsstrukturen in Königs Wusterhausen (hier insbesondere im ZVB IZ Königs Wusterhausen) eine über den Untersuchungsraum hinausgehende Versorgungsfunktion wahr.

¹³ Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Berücksichtigung der Veränderung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Planungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2023 abgebildet.

Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2023;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel;
- Entwicklung des Onlineanteils.

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer leicht positiven Bevölkerungsentwicklung von rd. 0,2 % bis Ende 2023 zu rechnen.

Aus der Studie des BBSR/HDE 2017 lässt sich bis Ende 2023 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,5 % ableiten.

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum ein durchschnittlicher Anstieg der relevanten Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 3,8 % bzw. rd. 3,1 Mio. Euro auf rd. 85,3 Mio. Euro.

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

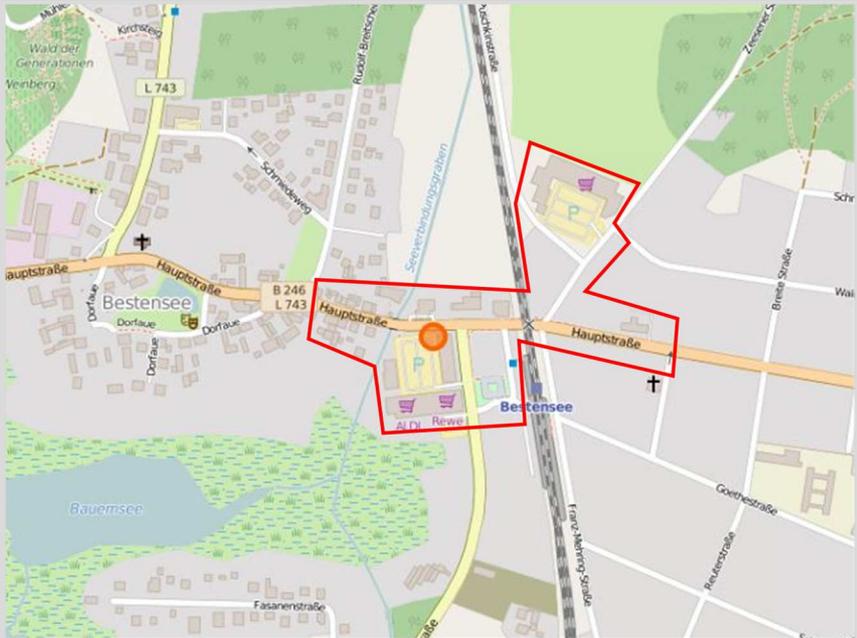
4.5 Städtebaulich-funktionale Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Standortprofile)

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche. Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche wurde auf das EHK Königs Wusterhausen sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Auf Grundlage der Vor-Ort-Analyse wurden je ein faktischer zentraler Versorgungsbereich in Bestensee und Mittenwalde identifiziert. Die nachstehend vorgenommene Abgrenzung dieses Bereiches erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Basis des tatsächlichen vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist im Rahmen eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf.

Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

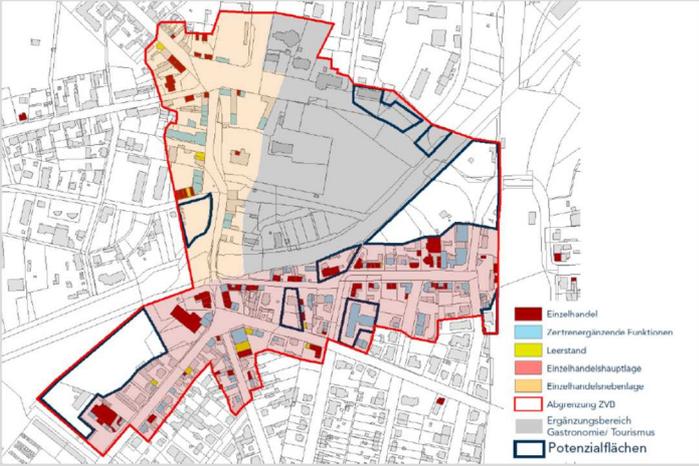
Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.2 dargestellten Untersuchungsraums.

Tabelle 4: Steckbrief (faktischer) ZVB Bestensee

Faktischer ZVB Bestensee	
Lage	
Ortsteil	nördliche Kernstadt
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich in Ost-West-Ausdehnung entlang der Hauptstraße (B246) zwischen Heinrich-Heine-Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße sowie in Nord-Süd-Ausdehnung entlang der Zeesener Straße (in etwa Höhe Waldstraße) und Motzener Straße (L743).
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot beschränkt sich im Wesentlichen auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um einige Anbieter des mittelfristigen Bedarfs sowie verschiedene Dienstleistungsangebote.
Magnetbetriebe NuG	REWE, ALDI Nord, Netto, REWE Getränkemarkt
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die Erreichbarkeit für den MIV ist über die den (faktischen) ZVB durchquerende Hauptstraße (B246) gegeben. Parkmöglichkeiten bestehen insbesondere im Bereich der Lebensmittelmärkte und des Bahnhofs.
ÖPNV	Über den angrenzenden Bahnhof (Regionalbahn/-express, Busse).
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum ist insbesondere durch die angesiedelten Lebensmittelfachmärkte geprägt.
Versorgungsfunktion	Angrenzende Wohngebiete
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandels-besatz möglich)	 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung (Stadt + Handel 2018)</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse 2018.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Königs Wusterhausen

Innenstadtzentrum Königs Wusterhausen	
Lage	
Ortsteil	Kernstadt
Ausdehnung	Das Innenstadtzentrum wird im Osten durch die Bahntrasse, im Süden durch Eichenallee, Fontanestraße und Luckenwalder Straße, im Westen durch die Wiesenstraße und die rückwärtige Bebauung der Schloß- und Berliner Straße sowie im Norden durch die rückwärtige Bebauung des Schloßplatzes bzw. der Gerichtsstraße begrenzt.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt des Zentrums (faktischer ZVB) liegt primär im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich und wird ergänzt durch Sortimente aus dem langfristigen Bedarfsbereich.
Magnetbetriebe NuG	ALDI Nord, EDEKA, Kaufland, Getränkemarkt (in Planung)
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die verkehrliche Erreichbarkeit ist vornehmlich über die Potsdamer bzw. Storkower Straße (L 40), die Luckenwalder Straße (L30) sowie die Berliner bzw. Cottbusser Straße (B 179) gegeben.
ÖPNV	Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den ebenfalls im faktischen ZVB gelegenen Bahnhof Königs Wusterhausen mit Anschluss an den Regional- und S-Bahn Verkehr sowie über die lokalen und regionalen Buslinien.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Als Haupteinkaufslage mit der größten städtebaulichen Dichte und Nutzungsvielfalt lässt sich die verkehrsberuhigte Bahnhofstraße mit den Abzweigungen Maxim-Gorki-Straße, Friedrich-Engels-Straße und Karl-Marx-Straße ausmachen.
Versorgungsfunktion	Gesamtstädtisch
ZVB-Abgrenzung (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 <p>Quelle: EHK Königs Wusterhausen 2011 (Stadt + Handel)</p>

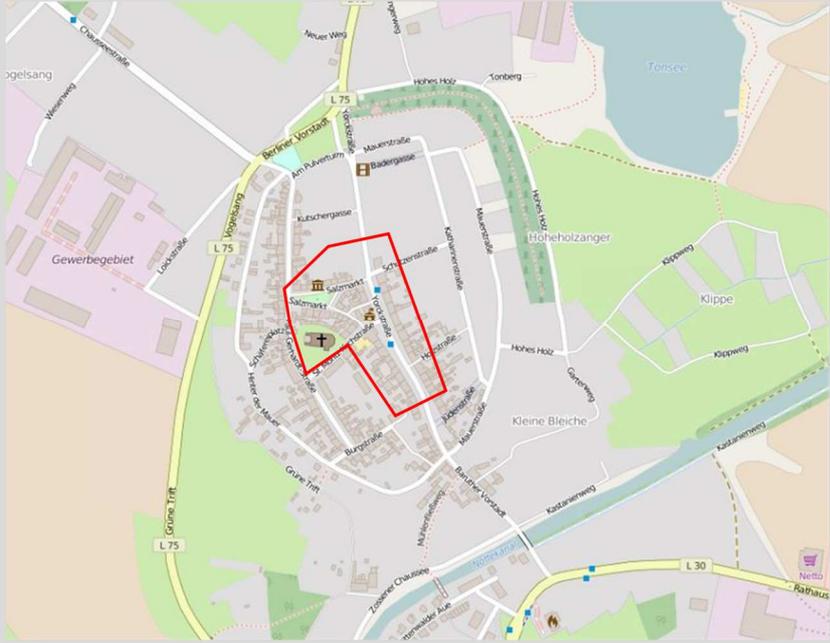
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Königs Wusterhausen 2011: S. 47 - 53, 100 - 110.

Tabelle 6: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Fontane-Center

Nahversorgungszentrum Fontane-Center	
Lage	
Ortsteil	Südwestliche Kernstadt
Ausdehnung	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung entlang der Luckenwalder Straße zwischen Herderstraße und Bettina-von-Arnim-Straße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot beschränkt sich im Wesentlichen auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, ergänzt um einige Anbieter mit Sortimenten aus dem mittel- und lang-fristigem Bedarfsbereich sowie einen hohen Anteil zentrenergänzender Funktionen.
Magnetbetriebe NuG	REWE, LIDL
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die Erreichbarkeit für den MIV ist über die den ZVB durchquerende Luckenwalder Straße (L 30) gegeben, die zugleich als Ausfallstraße fungiert. Parkmöglichkeiten bestehen im Bereich der Lebensmittelmärkte.
ÖPNV	Über die Bushaltestelle Herderstraße an der Luckenwalder Straße.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Das Zentrum (faktischer ZVB) ist geprägt durch die markanten Centergebäude des Fontane-Centers und den kleinen Vorplatz. Ergänzt wird es durch den gegenüberliegenden Lebensmitteldiscounter.
Versorgungsfunktion	Angrenzende Wohngebiete
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandels-besatz möglich (bspw. Leerstand im ehemaligen EDEKA-Markt))</i>	<p>Quelle: EHK Königs Wusterhausen 2011 (Stadt + Handel)</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Königs Wusterhausen 2011: S. 53 - 55, 110 - 112.

Tabelle 7: Steckbrief (faktischer) ZVB Innenstadtzentrum Mittenwalde

Innenstadtzentrum Mittenwalde	
Lage	
Ortsteil	Kernstadt
Ausdehnung	Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich in Nord-Süd-Ausdehnung entlang der Yorckstraße zwischen Salzmarkt/Schützenstraße und Judenstraße.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Das Angebot besteht aus vereinzelt kleinteiligen Einzelhändlern des kurzfristigen Bedarfsbereichs, ergänzt um einige Dienstleister (Post, Frisöre) und Gastronomiebetriebe.
Magnetbetriebe NuG	-
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Die Erreichbarkeit für den MIV ist über die Yorckstraße (Altstadtmagistrale) gegeben, in der sich zugleich Parkmöglichkeiten befinden.
ÖPNV	Über die Bushaltestellen Mittenwalde Post und Mittenwalde Sparkasse.
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Der (faktische) ZVB ist geprägt durch einen aufgelockerten kleinteiligen Einzelhandelsbesatz sowie zentrenergänzende Funktionen geprägt. Durch die Lage in der Altstadt Mittenwaldes bestehen historische Baustrukturen.
Versorgungsfunktion	Geringe Versorgungsfunktion - angrenzende Wohngebiete
ZVB-Abgrenzung <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 <p>Quelle: Eigene Darstellung nach eigener Erhebung (Stadt + Handel 2018)</p>

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Vor-Ort-Analyse 2018.

4.6 Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die folgenden räumlichen, quantitativen und qualitativen Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Im Untersuchungsraum sind 13 Lebensmitteldiscounter, sechs Lebensmittelsupermärkte (inkl. einem zugehörigen Getränkemarkt) sowie ein Verbrauchermarkt verortet. Zusätzlich wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel durch vier Getränkemarkte sowie eine Vielzahl von Fachgeschäften arrondiert. Insgesamt 10 der 20 strukturprägenden Lebensmittelanbieter sind in (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen verortet (s. Kapitel 4.2 und 4.3).
- Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die systemgleichen bzw. systemähnlichen Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum ergeben werden.
- **Aus nahversorgungsstruktureller bzw. räumlicher Sicht** ist die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten im Untersuchungsraum aktuell als überwiegend flächendeckend einzustufen. Lediglich in den südlichen, peripher gelegenen Siedlungsbereichen in Bestensee ist z. T. eine räumliche Unterversorgung in Bezug auf fußläufig erreichbare Nahversorgungsstrukturen festzustellen. Hierzu zählt auch der Ortsteil Pätz, in welchem sich der Vorhabenstandort befindet (s. Kapitel 4.2).
- Angesichts der räumlichen Angebotsverteilung in Bestensee und im Untersuchungsraum nimmt das Planvorhaben perspektivisch eine nennenswerte Versorgungsfunktion im Rahmen der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wahr und gewährleistet perspektivisch eine fußläufige Nahversorgung insb. für die Bevölkerung im Ortsteil Pätz und eine Optimierung der wohnstandortnahen Versorgung für die Wohnsiedlungen im östlichen Untersuchungsraum.
- Der Vorhabenstandort weist aufgrund seiner Lage an der B 179 eine sehr gute inner- und überörtliche MIV-Anbindung auf. Der Standort ist zudem über die nahegelegene Bushaltestelle an das ÖPNV-Netz angeschlossen (s. Kapitel 3.1). Der Vorhabenstandort kann somit sowohl für die Bevölkerung im Ortsteil Pätz, als auch für die östlich gelegenen Wohnsiedlungen eine gute räumliche Versorgung gewährleisten.
- Die Zentralität im Untersuchungsraum beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 116 und in Bestensee rd. 87. Es sind demnach in diesem Sortimentsbereich entsprechend ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum vorhanden. Die Verkaufsflächenausstattung ist Bestensee liegt mit rd. 0,43 m² VKF NuG/EW im bundesweiten Schnitt. Ungeachtet dieser durchschnittlichen Flächenausstattung schaffen es die derzeit

verorteten, discountlastigen Anbieter nicht die Kaufkraft im Ort zu binden. Durch eine Vorhabenrealisierung könnte das qualitative Angebot in Bestensee optimiert und derzeit abfließende Kaufkraft in Teilen zurückgebunden werden.

- Im Untersuchungsraum ist bis Ende 2023 mit einem Anstieg des relevanten Kaufkraftvolumens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3,8 % bzw. rd. 3,1 Mio. Euro auf rd. 85,3 Mio. Euro zu rechnen.

5 Marktposition des Planvorhabens

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sowie die Herleitung einer Umsatzschätzung für das Planvorhaben.

5.1 Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Planvorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus dem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereich ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen. Diese Gebiete sind nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

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

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens, insbesondere vor dem Hintergrund der auf regionale Produkte spezialisierten Ausrichtung des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften, Kopplungsmöglichkeiten);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung;
- die administrative Gliederung innerhalb des Untersuchungsraumes.

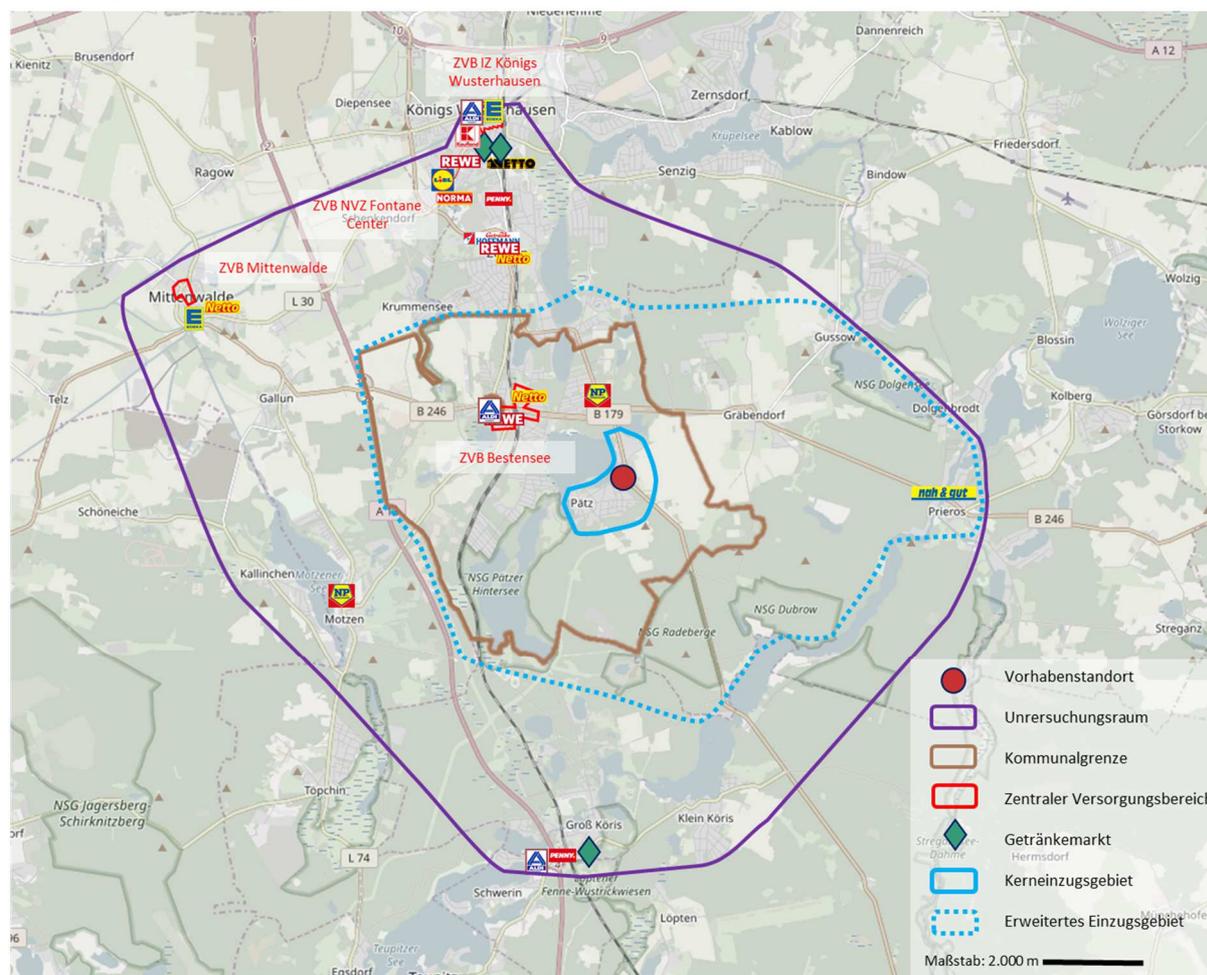
Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds, der städtebaulich limitierenden Faktoren und der Verkehrswege den gesamten Ortsteil Pätz sowie die Siedlungsstrukturen entlang der Fernstraße (B 179) in Richtung Norden bis auf Höhe des Kreuzungsbereiches B 179/B 246. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Osten und Süden ist angesichts der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Norden und Westen wird durch die vorhandenen Angebotsstrukturen limitiert (u.a. NP, Netto, Aldi Nord, Rewe). Innerhalb des Kerneinzugsgebietes ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet**, in dem mit einer verringerten Marktdurchdringung durch das Planvorhaben zu rechnen ist, umfasst das übrige Gemeindegebiet Bestensees sowie im Südosten den Bereich bis auf Höhe des Hölzernen Sees. Im Osten schließt es den Ortsteil Prieros der Gemeinde Heidesee mit ein. Eine weitere Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets ist aufgrund zunehmender Raum-Zeit-

Distanzen nicht zu erwarten. Die Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebiets über das gesamte Gemeindegebiet Bestensees trotz der vorhandenen Angebotsstrukturen ist angesichts der spezialisierten Ausrichtung auf regionale Produkte des Planvorhabens zu erklären. So ist damit zu rechnen, dass Kundenschaft auch einen weiteren Anfahrtsweg auf sich nimmt.

Die nachfolgende Abbildung stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Einzelhandelsbestandserhebung; Vor-Ort-Erhebung Stadt + Handel 06/2018 u. 09/2019; ZVB-Abgrenzung: EHK Königs Wusterhausen sowie Vor-Ort-Analyse; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

5.2 Umsatzprognose für das Planvorhaben

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartenden Flächenproduktivität des Planvorhabens im realitätsnahen Worst Case prognostiziert.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein individuelles Marktkonzept, welches sowohl den Groß- wie auch den Einzelhandel bedient, sodass keine durchschnittlichen betreiber- oder betriebs-typspezifischen Flächenleistungen vorliegen, auf welche zur Herleitung einer Flächenproduktivität des Planvorhabens zurückgegriffen werden kann. Wie bereits in Kapitel 3 beschrieben wird in dem für die Verträglichkeitsanalyse relevanten Einzelhandelsanteil des Planvorhabens ein umfassendes Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente mit klarem Fokus auf regionale Waren offeriert. Das Sortiment soll dabei rd. 3.000 Artikel umfassen. Hiervon sollen in etwa 300 Artikel im unteren Preissegment, vergleichbar mit den Eigenmarken der großen Lebensmitteleinzelhandelsketten, angeboten werden. Das Planvorhaben weist demnach eine deutlich geringere Artikelanzahl als durchschnittliche Supermärkte auf. Diese führen in der Regel deutlich über 10.000 Artikel¹⁴. Angesichts der Spezialisierung auf regionale Produkte ähnelt das Planvorhaben in der Sortimentierung zudem gängigen Biomärkten in Deutschland. Das Planvorhaben stellt sich hinsichtlich der Betriebsform demnach aus fachgutachterlicher Sicht in Bezug auf die Sortimentierung als eine Mischform aus Bio- und Lebensmittelsupermarkt dar. Hinsichtlich der Preisstruktur ist nach Angaben des Vorhabenträgers jedoch insbesondere aufgrund des Anteils an Waren im unteren Preissegment eher die Vergleichbarkeit zu einem Supermarkt mit reduziertem Angebot hinsichtlich der Sortimentstiefe und -breite gegeben, weshalb eine Umsatzprognose des Planvorhabens auf Basis von durchschnittlicher Leistungsdaten von Supermärkten in Deutschland erfolgt. Die beiden leistungsfähigsten Betreiber von Lebensmittelsupermärkten in Deutschland sind Rewe und Edeka. Diese weisen durchschnittliche Flächenproduktivitäten von 4.010 Euro/m² VKF bis 4.460 Euro/m² VKF bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.200 - rd. 1.500 m² auf.

Hinsichtlich der Umsatzprognose des Planvorhabens ist hierbei Folgendes zu berücksichtigen:

- Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmitteldiscounters ist mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² (inkl. Backshop) vergleichbar zu den durchschnittlichen Gesamtverkaufsflächen der leistungsstärksten Betreiber von Lebensmittelsupermärkten.
- Auf dieser Fläche werden mit rd. 3.000 Artikeln jedoch deutlich weniger Waren angeboten. Dies ist auf eine wesentlich großzügigere Warenpräsentation mit breiteren Gängen, größeren Freiflächen und niedrigeren Regalen zurückzuführen.
- Somit ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben eine niedrigere Flächenleistung als die leistungsstärksten Betreiber erzielen wird. Stadt + Handel geht deshalb für das Marktkonzept grundsätzlich von einer Flächenleistung von rd. 3.800 Euro/m² VKF aus.

Ergänzend sind folgende Faktoren bei der Prognose des Vorhabenumsatzes zu berücksichtigen.

Nachfrageseitige Faktoren

- Bestensee weist ein Kaufkraftniveau von rd. 95 auf (vgl. IfH 2019).

¹⁴ Vgl. EHI 2019¹.

- Der Untersuchungsraum weist ebenfalls ein Kaufkraftniveau von rd. 95 auf (vgl. IfH 2019).
- Im Untersuchungsraum ist eine positive Entwicklung der Nachfragesituation um rd. 3,8 % festzustellen (Branche und Einwohner, s. Kapitel 4.4).

Sowohl in Bestensee wie auch im Untersuchungsraum herrscht ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau, welches sich perspektivisch positiv entwickelt. Dennoch ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass dies zu einer tendenziell niedrigeren Flächenproduktivität führt.



Angebotsseitige Faktoren

- Mit einem Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) und drei Lebensmitteldiscountern (Aldi Nord, Netto Markendiscout, NP) sind derzeit vier strukturprägende Anbieter in Bestensee verortet.
- Diese weisen allesamt für den jeweiligen Betreiber leicht unterdurchschnittliche Gesamtverkaufsflächen auf.
- Die Verkaufsflächenausstattung in Bestensee liegt mit rd. 0,43 m² VKF NuG/EW im bundesweiten Schnitt.
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt in Bestensee rd. 87. Das heißt, dass die derzeit in Bestensee verorteten Anbieter nicht die gesamte sortimentsbezogene Kaufkraft in Bestensee binden können und es zu Abflüssen an die umliegenden Kommunen kommt, welche ein sowohl quantitativ als auch qualitativ umfangreicheres Angebot offerieren.

Bestensee weist derzeit eine für die Gemeindegröße nicht unübliche Ausstattung an strukturprägenden Nahversorgern auf. Angesichts der ausgeprägten Wettbewerbsstrukturen in den Umlandkommunen im Untersuchungsraum kommt es derzeit zu Kaufkraftabflüssen in Bestensee. Insgesamt betrachtet lässt sich folglich weder eine besonders ent- noch angespannte Wettbewerbssituation angebotsseitig identifizieren, die relevante Auswirkungen auf die Flächenleistung des Planvorhabens hat.



Mikrostandort

- Der Standort des Planvorhabens weist eine sehr gute MIV- und eine gute ÖPNV-Anbindung auf.
- Das Planvorhaben verfügt angesichts seines solitären Standortes über keinerlei Kopplungseffekte mit weiterem Einzelhandel oder Dienstleistungsangeboten.

- Der Ortsteil Pätz profitiert von seiner Lage direkt am Pätzer Vordersee und weist für die Gemeinde eine hohe touristische Bedeutung auf (s. Kapitel 4.1), wovon das Planvorhaben profitiert.

Das Planvorhaben profitiert von einer sehr guten MIV- und einer guten ÖPNV-Anbindung, kann aber aufgrund des Solitärstandortes nicht von Kopplungseffekten mit weiteren Anbietern oder Dienstleistungsangeboten profitieren. Zusammenfassend betrachtet deuten diese Faktoren weder auf einen negativen noch auf einen positiven Einfluss auf die Flächenleistung hin.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben Flächenproduktivität von rd. 3.600 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 3.800 Euro/m² VKF angenommen.

Für den Backshop innerhalb des Planvorhabens wird ein Umsatz von 300.000 Euro p.a. prognostiziert. Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Tabelle 8: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens

Sortimentsbereich	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.
Markthalle Pätz		
Nahrungs- und Genussmittel	3.600	3,3 - 3,5
Drogeriewaren		~ 0,4
sonstige Sortimente		~ 0,4
Rewe Gesamt*	3.800	4,1 - 4,4
Backshop		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,3
Gesamt*	-	4,4 - 4,7
<i>Gesamt NuG*</i>	-	3,6 - 3,8

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2019); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet;

* Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von 4,4 - 4,7 Mio. Euro prognostiziert. Rund **3,6 - 3,8 Mio. Euro** werden hiervon auf den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,4 Mio. Euro prognostiziert.

Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,4 Mio. Euro des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen (teilweise nahversorgungsrelevanten) Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Es werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum werden durch das Planvorhaben induziert?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die landesplanerischen Vorgaben ein?

6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

Unter Berücksichtigung der positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.4) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. So wird der Vorhabenumsatz (s. Kapitel 5.2) den zu erwartenden Umsätzen der Bestandsstrukturen Ende 2023 gegenübergestellt, wodurch eine leicht geringere prozentuale Umsatzumverteilung im Vergleich zu den heutigen Bestandsumsätzen resultiert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Daten erfolgt die Darstellung sowohl rein informatorisch für die Bestandssituation (ohne Berücksichtigung der Einwohner-/Kaufkraft-Entwicklung) als auch für den Prognosehorizont 2023. In der Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.2) erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens der Bezug auf die Prognose 2023.

Angesichts der speziellen Konzeption des Planvorhabens, welches u.a. eine geringe Sortimentstiefe und -breite aufweist sowie einen relevanten Anteil des Sortiments im Preiseinstiegsbereich bereithält sowie einen klaren Schwerpunkt auf Regionalität setzt (s. Kapitel 3) ist nicht davon auszugehen, dass sich die Umsatzumverteilungen verstärkt auf eine der Betriebsformen Discounter oder Supermarkt konzentrieren, sondern beide Betriebsformen (Supermarkt und Discounter) in etwa gleichermaßen von Umsatzumverteilungen tangiert werden.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 15 % für die Berechnungen angenommen. Dieser Anteil begründet sich zum einen durch das spezialisierte Angebot des Planvorhabens (Fokus auf regionale Produkte), welches zu einer für Lebensmittelmärkte überdurchschnittlichen Strahlkraft führt, der verkehrsgünstigen Lage des Planvorhabens sowie des touristischen Potenzials des Ortsteils Pätz (erhöhter Anteil „Zufallskäufe durch (Tages-)Touristen) wodurch mit relevanten Zuflüssen auch von außerhalb des Untersuchungsraumes zu rechnen ist. Zum anderen weist die Gemeinde Bestensee eine deutlich negative Pendlerbilanz auf, das heißt, dass mit

rd. 87 % der Großteil der berufstätigen Einwohner Bestensees außerhalb der Gemeinde arbeitet¹⁵. Der größte Anteil an Auspendlern arbeitet dabei in Berlin. Es besteht grundsätzlich eine Korrelation zwischen Arbeits- und Einkaufsort wodurch davon auszugehen ist, dass derzeit ein relevanter Anteil der Kaufkraft in Bestensee aufgrund dieser Korrelation insbesondere nördlich außerhalb des Untersuchungsraumes gebunden wird. Durch die Ausdehnung des Angebots in Bestensee bei einer Vorhabenrealisierung ist davon auszugehen, dass perspektivisch ein gewisser Anteil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft in Bestensee zurückgebunden werden kann.

Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 85 % des Vorhabenumsatzes für die Betriebe im Untersuchungsraum umverteilungsrelevant.

Angesichts der negativen Pendlerbilanz und der Korrelation zwischen Arbeitsplatz und Einkaufsort ist zudem damit zu rechnen, dass es bei einer Vorhabenrealisierung zu einer weiträumigen Verteilung der Umsatzumverteilung im Untersuchungsraum kommt und diese sich nicht ausschließlich auf Bestensee konzentriert. Angesichts ausgeprägter Auspendlerbeziehungen nach Mittenwalde und Königs Wusterhausen (vgl. rbb Pendleratlas) ist damit zu rechnen, dass es insbesondere auch in diesen Kommunen zu relevanten Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsraumes kommt.

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

¹⁵ Quelle: rbb Pendleratlas.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2023		
		Umsätze in Mio. Euro	Umsatzum- verteilung		Umsätze in Mio. Euro	Umsatzum- verteilung	
			in Mio. Euro	in %		in Mio. Euro	in %
Bestensee	ZVB Bestensee	12,3	~ 1,1	~ 9	12,8	~ 1,1	8 - 9
	Sonstige Lagen*	< 2,1	< 0,3	< 10	< 2,1	< 0,3	< 10
Königs Wuster- hausen	ZVB Innenstadt- zentrum	18,5	~ 0,3	~ 2	19,2	~ 0,3	1 - 2
	ZVB NVZ Fontane Center	13,9	~ 0,3	~ 2	14,4	~ 0,3	~ 2
	Sonstige Lagen	18,7	~ 0,7	~ 4	19,4	~ 0,7	~ 4
Mitten- walde	ZVB Mittenwalde	0,8	*	*	0,9	*	*
	Sonstige Lagen	10,8	~ 0,3	~ 3	11,2	~ 0,3	~ 3
Heidensee	Sonstige Lagen	< 1,3	*	*	< 1,3	*	*
Schwerin	Sonstige Lagen	< 4,0	< 0,2	< 5	< 4,1	< 0,2	< 5
Groß Kö- ris	Sonstige Lagen	3,8	~ 0,1	~ 3	4,0	~ 0,1	2 - 3
Zwischensummen**		86,0	3,1 - 3,2	-	89,2	3,1 - 3,2	-
Für die Bestandsstrukturen im Un- tersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorha- benumsatz („Streuumsatz“)		0,5 - 0,6					
Gesamt**		86,0	3,6 - 3,8	-	89,2	3,6 - 3,8	-

Quelle: Umsatzschätzung/-prognose: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2019 und Hahn Gruppe 2019; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* empirisch nicht mehr valide darstellbar;

** Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3,6 - 3,8 Mio. Euro, davon rd. 3,1 - 3,2 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

6.2 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

6.2.1 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Bestensee

Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Bestensee

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,1 Mio. Euro bzw. rd. 8 - 9 % induziert.

Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die innerhalb des (faktischen) ZVB Bestensee verorteten strukturprägenden Anbieter Rewe, Aldi Nord und Netto Markendiscout..

Der Rewe und der Aldi Nord sind gemeinsam mit mehreren Fachgeschäften in Form eines Fachmarktzentrum an der Hauptstraße in Bestensee organisiert. Sie sind beide bereits am Markt etabliert und verfügen über ausgeprägte Kopplungsvorteile. Gemeinsam bilden sie den attraktivsten Einzelhandelsstandort in Bestensee. Angesichts dieser Marktposition sind die als noch moderat zu bezeichnenden vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungen zu relativieren. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind nicht zu erwarten.

Der Netto Markendiscout ist östlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahntrasse an der Zeesener Straße verortet und weist eine für den Betreiber marktgängige Verkaufsfläche auf. Er ist bereits am Markt etabliert und verfügt über Kopplungsvorteile mit den benachbarten Dienstleistungsangeboten. Des Weiteren stellt er als Discounter einen differenten Betriebstyp zum Planvorhaben dar wodurch geringere vorhabeninduzierte Auswirkungen als auf das Fachmarktzentrum an der Hauptstraße zu erwarten sind. Angesichts der moderaten Auswirkungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie eine Marktaufgabe oder -umstrukturierung nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Bestensee sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Bestensee (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen (NP-Markt) in den sonstigen Lagen in Bestensee, welche eine Nahversorgungsfunktion übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. unter 10 %.

Der NP-Markt ist im Nordosten der Gemeinde an der Spreewaldstraße (B 179) verortet und verfügt demnach über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Er übernimmt insbesondere eine (fußläufige) Nahversorgungsfunktion für die Wohnsiedlung Glunzbusch und verfügt über eine ausreichende Mantelbevölkerung. Derzeit stellt der NP-Markt den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter für den Ortsteil Pätz dar, wodurch damit zu rechnen ist, dass derzeit ein gewisser Anteil der in Pätz vorhandenen Kaufkraft durch den NP-Markt gebunden wird. Aufgrund der nicht gegebenen fußläufigen Entfernung sowie der weiteren Betreiber im Kernort Bestensee, welche allesamt

Kopplungsvorteile aufweisen, ist jedoch nur von bedingten Einkaufsbeziehungen zwischen dem Ortsteil Pätz und dem NP-Markt auszugehen. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass der NP-Markt als Discounter einen anderen Betriebstyp aufweist und somit grundsätzlich nur in bedingtem Wettbewerb zum Planvorhaben steht.

Bei den Umsatzumverteilungen handelt es sich zu einem gewissen Anteil um Kaufkraftrückbindungsprozesse, wodurch diese zum Teil zu relativieren sind, da eine Tragfähigkeit des NP-Marktes aus fachgutachterlicher Sicht auch ohne relevante Kaufkraftzuflüsse aus Pätz angesichts der vorhandenen Mantelbevölkerung in Glunzbusch gewährleistet wäre. Vorhabenbedingte Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung sind folglich nicht zu erwarten. Insbesondere könnte durch eine Vorhabenrealisierung eine fußläufige Nahversorgung im Ortsteil Pätz gewährleistet werden, die derzeit nicht vorhanden ist und somit eine Versorgungslücke im Gemeindegebiet geschlossen werden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Bestensee sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Bestensee sind nicht zu erwarten.

6.2.2 Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung in Umlandkommunen

Königs Wusterhausen

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Königs Wusterhausen

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 % induziert.

Diese tangieren insbesondere den im ZVB Innenstadtzentrum verorteten Kaufland sowie nachgelagert die weiteren strukturprägenden Anbieter. Der Kaufland-Markt verfügt über Kopplungseffekte mit den weiteren im ZVB verorteten Betrieben und weist ein weit über den Untersuchungsraum hinausgehendes Einzugsgebiet auf. Angesichts der prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Königs Wusterhausen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB NVZ Fontane Center (Königs Wusterhausen)

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 2 % induziert.

Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die innerhalb des ZVB verorteten strukturprägenden Anbieter Lidl und Rewe. Angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen nicht zu erwarten.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NVZ Fontane Center (Königs Wusterhausen) sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Königs Wusterhausen (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Königs Wusterhausen, welche eine Nahversorgungsfunktion in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 4 %.

Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere strukturprägende Anbieter (u.a. Rewe, Netto, Penny) sodass nur geringe monetäre wie auch prozentuale Umsatzumverteilungen je Betrieb zu erwarten sind. Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Königs Wusterhausen sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Königs Wusterhausen sind nicht zu erwarten.

Mittenwalde

Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB Mittenwalde sowie auf die integrierte Nahversorgung in Mittenwalde

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in nicht mehr valide darstellbarer Höhe auf den (faktischen) ZVB Mittenwalde induziert, womit vorhabenbedingte Auswirkungen auszuschließen sind. Auf die Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen in Mittenwalde werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. rd. 3 % induziert.

Die prozentual als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere Anbieter, womit keine vorhabenbedingten Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in Mittenwalde sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Heidensee, Schwerin und Groß Köris

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Heidensee, Schwerin und Groß Köris, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich jeweils Umsatzumverteilungen von deutlich unter 5 % bzw. in empirisch nicht valide darstellbarer Höhe.

Vorhabenbedingte Auswirkungen wie Marktaufgaben oder -umstrukturierungen sind folglich nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Heidensee, Schwerin oder Groß Köris sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.3 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019) dargestellt und das Planvorhaben entsprechend eingeordnet.

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte:

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

Bzgl. Ziel 2.6 ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil Pätz der Gemeinde Bestensee. Gemäß des LEP HR 2019 weist die Gemeinde Bestensee keine zentralörtliche Funktion auf. **Folglich ist das Planvorhaben nicht kongruent zu dem in Z 2.6 definierten Konzentrationsgebot.**
- Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Ort ist dennoch möglich, wenn das Vorhaben eine Kongruenz zu **Z 2.12 Errichtung oder**

Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte ausweist. Dies wird nachstehend geprüft.

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren:

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

Bzgl. Ziel 2.7 ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.1 und 6.2) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die benachbarten zentralen Orte bzw. die verbrauchernahe Versorgung ausgelöst. **Das Planvorhaben ist kongruent zum raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.7 des LEP HR.**

G 2.8 Angemessene Dimensionierung:

- *Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).*
- *[...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in großflächigen Einzelhandelseinrichtungen wird die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. Schöpfen großflächige Einzelhandelsvorhaben ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen.*

Bzgl. Grundsatz 2.8 ist festzuhalten:

- Bestensee verfügt perspektivisch über eine Kaufkraft von rd. 18,9 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Ende 2023).
- Das Planvorhaben weist einen Umsatz von rd. 3,6 - 3,8 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf.
- Dies entspricht einer Kaufkraftbindungsquote von max. rd. 20 %. Aus fachgutachterlicher Sicht handelt es sich bei dieser Abschöpfungsquote um kein zu hohes Maß, welches zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben oder der Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führt. **Das Planvorhaben ist folglich kongruent zu Grundsatz 2.8 des LEP HR.**

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung:

- *Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.*
- *[...] Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftbindung ist der für jeden Zentralen Ort anzunehmende Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes, der die Versorgungsstruktur und Attraktivität eines Zentralen Ortes und seine übergemeindliche Versorgungsfunktion widerspiegelt.*

Bzgl. Grundsatz 2.11 ist festzuhalten:

- Die Gemeinde Bestensee übernimmt keine zentralörtliche Funktion, womit auch kein Versorgungsauftrag über die Gemeindegrenzen hinweg für einen Verflechtungsbereich besteht. Folglich ist Grundsatz 2.11 auf die Kaufkraftabschöpfung innerhalb der Gemeinde Bestensee zu beziehen.
- Wie oben dargestellt, schöpft das Planvorhaben perspektivisch rd. 20 % der vorhandenen Kaufkraft in Bestensee im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ab. **Eine Kongruenz zu Grundsatz 2.11 des LEP HR ist demnach gegeben.**

Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte:

- *(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde einer Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.*
- *(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.*

Bzgl. Ziel 2.12 ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben weist eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² und einen Anteil von 90 % an nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf (80 % Nahrungs- und Genussmittel, 10 % Drogeriewaren, s. Kapitel 3.2). Folglich dient das Planvorhaben gemäß des Z 2.12 LEP HR der Nahversorgung.
- Die Gemeinde Bestensee hat bislang kein Einzelhandelskonzept beschlossen, sodass derzeit keine Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche vorhanden ist.
- Der Vorhabenstandort befindet sich an der B 179 am nördlichen Randbereich des Ortsteils Pätz.
- Im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes sind derzeit keine weiteren Einzelhandelseinrichtungen oder zentrenergänzenden Einrichtungen verortet, sodass sich anhand der faktischen Gegebenheiten auch perspektivisch bei einer Vorhabenrealisierung nicht ohne weiteres die Kriterien zur Definition eines Zentralen Versorgungsbereiches erfüllt sind.
- **Demnach kann aus fachgutachterlicher Sicht derzeit keine Kongruenz zu Ziel 2.12 des LEP HR attestiert werden.**

Zur Erfüllung einer Kongruenz zu Z 2.12 LEP HR wäre seitens der Gemeinde eine konzeptionelle Ausweisung des Vorhabenstandortes als Zentraler Versorgungsbereich notwendig um hier zielgerichtet die Ansiedlung von Nahversorgungsangeboten und zentrenergänzenden Funktionen zu steuern. Aus fachgutachterlicher Sicht sprechen u.a. folgende Argumente für eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich:

- Es lassen sich derzeit Optimierungspotenziale hinsichtlich der fußläufigen Versorgung im Ortsteil Pätz identifizieren (s. Kapitel 4.6).
- Perspektivisch ist angesichts der geplanten Neubaugebiete „Seepark Pätz“ und „Seeterassen Pätz“¹⁶ im Ortsteil Pätz mit einem, im Vergleich zur durchschnittlich prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (s. Kapitel 4.4), überdurchschnittlichem Anstieg der Bevölkerung zu rechnen. Allein im geplanten Neubaugebiet „Seepark Pätz“ sollen rd. 110 Wohneinheiten entstehen, die sich bereits größtenteils im Bau befinden¹⁷. In diesem Zusammenhang ergeben sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zusätzliche Nachfrage- bzw. Kaufkraftpotenziale. Ergänzend weist der Ortsteil Pätz aufgrund seiner Lage am Pätzer Vordersee ein touristisches Potenzial auf, wodurch sich zusätzliche Kaufkraftimpulse ergeben. In Summe ist demnach eine deutlich höhere Nachfragebasis gegeben.

¹⁶ Für die Seeterassen Pätz bestehen aufgrund des frühen Planungsstandes noch keine konkreten Informationen hinsichtlich der geplanten Anzahl an Wohneinheiten.

¹⁷ Quelle: Telefonat mit Herrn Herde (Bauamt Bestensee) am 21.01.20.

- Der Vorhabenstandort könnte zudem perspektivisch für die östlich von Pätz gelegenen Siedlungsbereiche im erweiterten Einzugsgebiet die Nahversorgung optimieren, da das Planvorhaben für diese den nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter darstellen würde.
- Perspektivisch ist zudem mit einem Anstieg des Zugverkehrs auf der in Nord-Süd-Richtung durch Bestensee verlaufenden Bahntrasse zu rechnen. Für diesen Streckenabschnitt wird es gemäß Landesnahverkehrsplan 2018¹⁸ zu einer Zunahme der Nachfrage um 95 Prozent kommen (2013 - 2030). Angesichts nicht vorhandener Kapazitäten auf diesem Streckenabschnitt ist folglich mit Angebotserweiterungen zu rechnen (vgl. Landesnahverkehrsplan 2018, S. 57). Somit wird der Ortsteil Pätz auch für die östlich der Bahntrasse verorteten Siedlungsbereiche des Kernortes Bestensee eine höhere Versorgungsbedeutung erlangen, da es durch die zu erwartende Erhöhung der Zugtaktung in Verbindung mit dem beschränkten Bahnübergang zu einer angespannten Verkehrssituation im MIV kommen kann. Folglich würde eine Vorhabenentwicklung eine gut erreichbare weitere Einkaufsmöglichkeit für die östlichen Siedlungsbereiche Bestensees schaffen.

Eine abschließende Bewertung des Vorhabenstandortes hinsichtlich einer möglichen Ausweisung als Zentraler Versorgungsbereich ist jedoch nur durch die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes zu erreichen, welches u.a. eine gemeindeumfassende Bewertung der Einzelhandelssituation und die Ableitung perspektivischer Entwicklungsziele beinhaltet.

¹⁸ Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (2018): Landesnahverkehrsplan 2018.

7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In Bestensee ist im Ortsteil Pätz die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (historische Markthalle) mit 1.200 m² GVKF (inkl. Backshop) an der B 179 im Kreuzungsbereich B179/Am Strand durch die „gemeinsam besser“ GmbH projektiert.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Durch das Planvorhaben sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.1 und 6.2).

Städtebaulich negative Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO sind demnach nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen (LEP HR 2019)

Das Planvorhaben ist konform zu Ziel 2.7 (Beeinträchtigungsverbot) sowie den Grundsätzen 2.8 und 2.11 des LEP HR 2019.

Eine Konformität zum Integrationsgebot der LEP HR 2019 kann nicht nachgewiesen werden, da das Planvorhaben nicht die Ausnahmevoraussetzungen für Einzelhandelsgroß-betriebe gemäß Ziel 2.12 LEP HR 2019 erfüllt. Für den Planstandort ist kein Nahversorgungsstandort innerhalb eines Einzelhandelskonzepts ausgewiesen und anhand der Gegebenheiten lässt sich auch kein faktischer zentraler Versorgungsbereich feststellen. Eine Kongruenz zum Integrationsgebot gemäß der Ausnahmeregel Z 2.12 des LEP HR 2019 kann sich nur durch die konzeptionelle Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ergeben.

Stadt + Handel empfiehlt die Ausarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Bestensee um die Voraussetzungen einer Ausweisung des Vorhabenstandortes als zentralen Versorgungsbereich zu prüfen und um eine Kongruenz zu Ziel 2.12 des LEP HR 2019 abschließend bewerten zu können.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	8
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Gemeinde Bestensee _____	11
Abbildung 3:	Untersuchungsraum Nahrungs- und Genussmittel _____	13
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens _____	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____	9
Tabelle 2:	Bestandstrukturen im Untersuchungsraum: Nahrungs- und Genussmittel	15
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft _____ Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum _____	16
Tabelle 4:	Steckbrief (faktischer) ZVB Bestensee _____	19
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Königs Wusterhausen _____	20
Tabelle 6:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Fontane-Center _____	21
Tabelle 7:	Steckbrief (faktischer) ZVB Innenstadtzentrum Mittenwalde _____	22
Tabelle 8:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens _____	29
Tabelle 9:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich _____ Nahrungs- und Genussmittel _____	33

Literatur und sonstige Quellen

Literatur

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2019): EHI handelsdaten aktuell 2019, Köln.

EHI (2019¹): Entwicklung der durchschnittlichen Artikelzahl der Supermärkte in Deutschland in den Jahren 1985 und 2015.

Hahn Gruppe (2019): Hahn Retail Estate Report 2019/2020, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019, Köln.

Land Brandenburg (2019): Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP NRW).

Landesamt für Bauen und Verkehr (2015): Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030 - Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg. Hoppegarten.

Stadt + Handel (2011): Einzelhandelskonzept für die Stadt Königs Wusterhausen, Dortmund

Sonstige Quellen

Statistik Berlin Brandenburg (2019): <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>.

Rbb Pendleratlas: <https://www.rbb-online.de/static/rbb/pendleratlas/pendleratlas/#bestensee>.

Gif e.v. (2019): gif Glossar. Online unter: <https://www.gif-ev.de/gif-glossar/show/glossar-einzelhandel>.