Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die August-Bebel-Allee in Eichwalde als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben

Endbericht

Im Auftrag der Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG
Hamburg, 14.10.2022

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die August-Bebel-Allee in Eichwalde als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben

Projektnummer: 22DLP3280
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Aaron Albertsen

Im Auftrag der
Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG
Ahornstraße 6
15537 Grünheide (Mark)

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

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

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

Inhalt

Abbildungsverzeichnis III
Tabellenverzeichnis V

1 Einführung 1
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1
1.2 Vorgehensweise 1

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben 3
2.1 Mikrostandort 3
2.2 Vorhabenkonzeption 6

3 Rahmendaten des Makrostandorts 9
3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur 9
3.2 Sozioökonomische Rahmendaten 10

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial 12
4.1 Methodische Vorbemerkungen 12
4.2 Wettbewerb im Raum 12
4.3 Herleitung des Einzugsgebiets 14
4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 15

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum 17
5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet 17
5.1.1 Zusammenfassende Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation 17
5.1.2 Nahrungs- und Genussmittel 19
5.1.3 Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel 21
5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und agglomerierten Standortlagen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets 23

5.2.1 Ortskern Eichwalde (innerhalb des Einzugsgebiets, Gemeinde Eichwalde) 23
5.2.2 Ortszentrum Zeuthen (außerhalb des Einzugsgebiets, Gemeinde Zeuthen) 25
5.2.3 Ortskern Schulzendorf (außerhalb des Einzugsgebiets, Gemeinde Schulzendorf) 26
5.2.4 Nahversorgungszentrum Oberes Wildau (außerhalb des Einzugsgebiets, Stadt Wildau) 27
5.2.5 A10 Center Wildau (außerhalb des Einzugsgebiets, Stadt Wildau) 29

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose 31
6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose 31
6.2 Wirkungsprognose 37
6.2.1 Vorbemerkungen 37
6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel 38
6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel 40
6.2.4 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf insgesamt 42

7 Bewertung des Vorhabens 44
7.1 Zu den Bewertungskriterien 44
7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung 45
7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die Nahversorgung 46
7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts 51

8 Fazit 54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts 3
Abbildung 2: Vorhabenstandort mit dem Lidl-Lebensmitteldiscounter 4
Abbildung 3: Friedenstraße mit Blick Richtung Westen 4
Abbildung 4: Friedenstraße mit Blick Richtung Osten 5
Abbildung 5: August-Bebel-Allee im Westen hinter dem Lidl-Lebensmitteldiscounter 5
Abbildung 6: Kreuzung August-Bebel-Allee und Friedenstraße am Vorhabenstandort 5
Abbildung 7: Bahnübergang an der Friedenstraße unmittelbar westlich des Vorhabenstandorts 6
Abbildung 8: Lage im Raum 9
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum 13
Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens 14
Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet 18
Abbildung 12: Edeka-Supermarkt, Bahnhofstraße 81, Ortskern Eichwalde 20
Abbildung 13: Netto-Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter, Zeuthener Str. 66-67, Streulage (Gemeinde Eichwalde) 20
Abbildung 14: Netto-Lebensmitteldiscounter, Heinrich-Heine-Straße 52, Streulage (Gemeinde Zeuthen) 21
Abbildung 15: Rewe-Verbrauchermarkt, Adlergestell 755, Streulage (Berlin-Schmöckwitz) 21
Abbildung 16: Einzelhandelsbetriebe entlang der Bahnhofstraße im Ortskern Eichwalde 24
Abbildung 17: Edeka-Supermarkt im Ortskern Eichwalde 24
Abbildung 18: Rewe-Verbrauchermarkt im Ortszentrum Zeuthen 25
Abbildung 19: Einzelhandelsbetriebe entlang der Miersdorfer Chaussee im Ortszentrum Zeuthen 26
Abbildung 20: Edeka-Verbrauchermarkt und kik-Textilfachmarkt im Ortskern Schulzendorf 27
Abbildung 21: Aldi-Lebensmitteldiscounter und Rossmann-Drogeriemarkt im Ortskern Schulzendorf 27

Abbildung 22: dm-Drogeriemarkt und Mäc-Geiz-Discountmarkt im NVZ Oberes Wildau 28
Abbildung 23: Rewe-Verbrauchermarkt im NVZ Oberes Wildau 28
Abbildung 24: A10 Center in Wildau 29
Abbildung 25: Kaufland-SB-Warenhaus im A10 Center 30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens 7

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 10

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens 15

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit 16

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets 19

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Sortiment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets 22

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets 32

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens 33

Tabelle 9: Marktanteile des Lidl-Markts (Status quo) 34

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (Status quo) 35

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Standorts durch Vorhabenrealisierung 36

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Standorts durch Vorhabenrealisierung 36

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel 39

Tabelle 14: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel 41

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am **Standort August-Bebel-Allee 38-44 in Eichwalde** der Abbruch und erweiterte Neubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters von ca. 920 qm auf ca. 1.450 qm Verkaufsfläche (VKF) geplant. Der Standort soll zusätzlich durch einen Drogeriemarkt mit ca. 600 qm VKF (rd. 900 qm BGF) und ein Bäckerei-Café mit rd. 30 qm (einzelhandelsrelevanter) VKF (die übrige Fläche entfällt auf Sitz-/Gastronomiebereiche) arrondiert werden.

Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Bauleitplanung vorgesehen. Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung besteht somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus sind die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Brandenburg (LEP, Regionalplan) zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab ist damit § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

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

- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen; darüber hinaus wurden auch die Effekte zulasten der Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets abgeschätzt;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen;
- **Zusammenfassende Bewertung**.

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

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation (nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel) im Einzugsgebiet des Vorhabens und der Einkaufsalternativen (außerhalb des Einzugsgebiete nur strukturprägende Betriebe >400 qm);;
- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2024 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der August-Bebel-Allee im Südwesten der Gemeinde Eichwalde.

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt aktuell über die Friedenstraße. Diese erschließt den südlichen Teil der Gemeinde Eichwalde von Westen nach Osten und führt im weiteren Verlauf zur Gemeinde Schulzendorf und zu den Auffahrten der Autobahnen 113 und 117. Eine Anbindung an den ÖPNV wird über die S-Bahn-

Haltestelle „S Eichwalde“ in rd. 750 m Entfernung zum Vorhabenstandort gewährleistet. Hier verkehren zwei S-Bahnlinien, die S 46 in Richtung Königs Wusterhausen und Berlin-Westend und die S 8 in Richtung Zeuthen und der Gemeinde Birkenwerder im Landkreis Oberhavel. Die S-Bahn verkehrt in regelmäßigen Abständen mit einer Taktung von rd. 20 Minuten. Zusätzlich wird die Haltestelle von den Buslinien 738 und 731 in Richtung Waltersdorf, Zeuthen und Wildau angefahren.

Das **Vorhabenareal** ist derzeit bereits geprägt von dem zu erweiternden Lidl-Lebensmitteldiscounter. Die Erschließung erfolgt heute über die Friedenstraße. Das **Standortumfeld** ist hauptsächlich durch Wohnnutzungen (vor allem Einfamilienhäuser) geprägt. Westlich des Vorhabenareals verlaufen Bahntrassen. Im weiteren Standortumfeld, zwischen dem Vorhabenareal und der Gemeinde Zeuthen im Süden sind zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen und kleine Waldflächen vorzufinden.

Für die Gemeinde Eichwalde gibt es kein Einzelhandelskonzept. Der Vorhabenstandort kann als Streulage definiert werden.

Abbildung 2: Vorhabenstandort mit dem Lidl-Lebensmitteldiscounter

Abbildung 3: Friedenstraße mit Blick Richtung Westen

Abbildung 4: Friedenstraße mit Blick Richtung Osten

Abbildung 5: August-Bebel-Allee im Westen hinter dem Lidl-Lebensmitteldiscounter

Abbildung 6: Kreuzung August-Bebel-Allee und Friedenstraße am Vorhabenstandort

Abbildung 7: Bahnübergang an der Friedenstraße unmittelbar westlich des Vorhabenstandorts

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der Abbruch und Neubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Eichwalde. Im Zuge des Vorhabens ist eine Erweiterung von ca. 920 qm auf ca. 1.450 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Der Standort soll zusätzlich durch einen Drogeriemarkt mit ca. 600 qm Verkaufsfläche (rd. 900 qm BGF) und ein Bäckerei-Café mit rd. 30 qm (einzelhandelsrelevanter) Verkaufsfläche (die übrige Fläche entfällt auf Sitz-/Gastronomiebereiche) ergänzt werden.

Während der Sortimentsschwerpunkt des Lebensmitteldiscounters im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt, bietet der Drogeriefachmarkt im Kern Drogeriewaren sowie Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel an. Für den Lebensmitteldiscounter kann ein typischer Randsortimentsanteil (aperiodischer Bedarf) in Höhe von 10 % angenommen werden, für den Drogeriemarkt ein betriebsformentypischer Randsortimentsanteil (aperiodischer Bedarf) von 15 %. Zudem bieten Drogeriemärkte regelmäßig im signifikanten Umfang auch Nahrungs- und Genussmittel an (v.a. im Biosegment), dessen Umfang für die Verträglichkeitsprüfung ebenfalls mit rd. 15 % der Gesamtverkaufsfläche angenommen wird. Lebensmittediscounter bieten dagegen auch Drogeriewaren an (rd. 5 % der Gesamtverkaufsfläche). Die Verkaufsfläche des Bäckers wurde vollständig dem Segment Nahrungs- und Genussmittel zugeordnet. Damit stellen alle drei Betriebe **typische Nahversorgungsanbieter** dar.

Insgesamt stellt sich die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur am Standort wie folgt dar:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
Periodischer Bedarf	**828**	**1.017**	**1.845**
Nahrungs- und Genussmittel	**782**	**571**	**1.353**
davon Lebensmitteldiscounter	*782*	451	*1.233*
davon Drogeriemarkt	*0*	90	*90*
davon Bäcker (nur Einzelhandelsanteil)	*0*	30	*30*
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	**46**	**447**	**493**
davon Lebensmitteldiscounter	*46*	*27*	*73*
davon Drogeriemarkt	*0*	420	*420*
Aperiodischer Bedarf	**92**	**143**	**235**
davon Lebensmitteldiscounter	*92*	53	*145*
davon Drogeriemarkt	*0*	90	*90*
Gesamt	920	1.160	2.080
davon Lebensmitteldiscounter	920	530	1.450
davon Drogeriemarkt	0	600	600
davon Bäcker (nur Einzelhandelsanteil)	0	30	30

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes bzw. des Standorts insgesamt ergibt.[1] Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

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

An der Straße August-Bebel-Allee in der Gemeinde Eichwalde ist der Abbruch und Neubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters geplant. Im Zuge des Vorhabens ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 920 qm auf dann rd. 1.450 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Der Standort soll zusätzlich durch einen Drogeriemarkt mit ca. 600 qm Verkaufsfläche und ein Bäckerei-Café mit rd. 30 qm (einzelhandelsrelevanter) Verkaufsfläche arrondiert werden. Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen zu beurteilen.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Gemeinde Eichwalde** befindet sich im brandenburgischen Landkreis Dahme-Spreewald, südöstlich von Berlin. Die südliche Nachbargemeinde ist Zeuthen und die westliche Schulzendorf. Die Bebauung geht an allen Seiten in die umliegenden Gemeinden über.

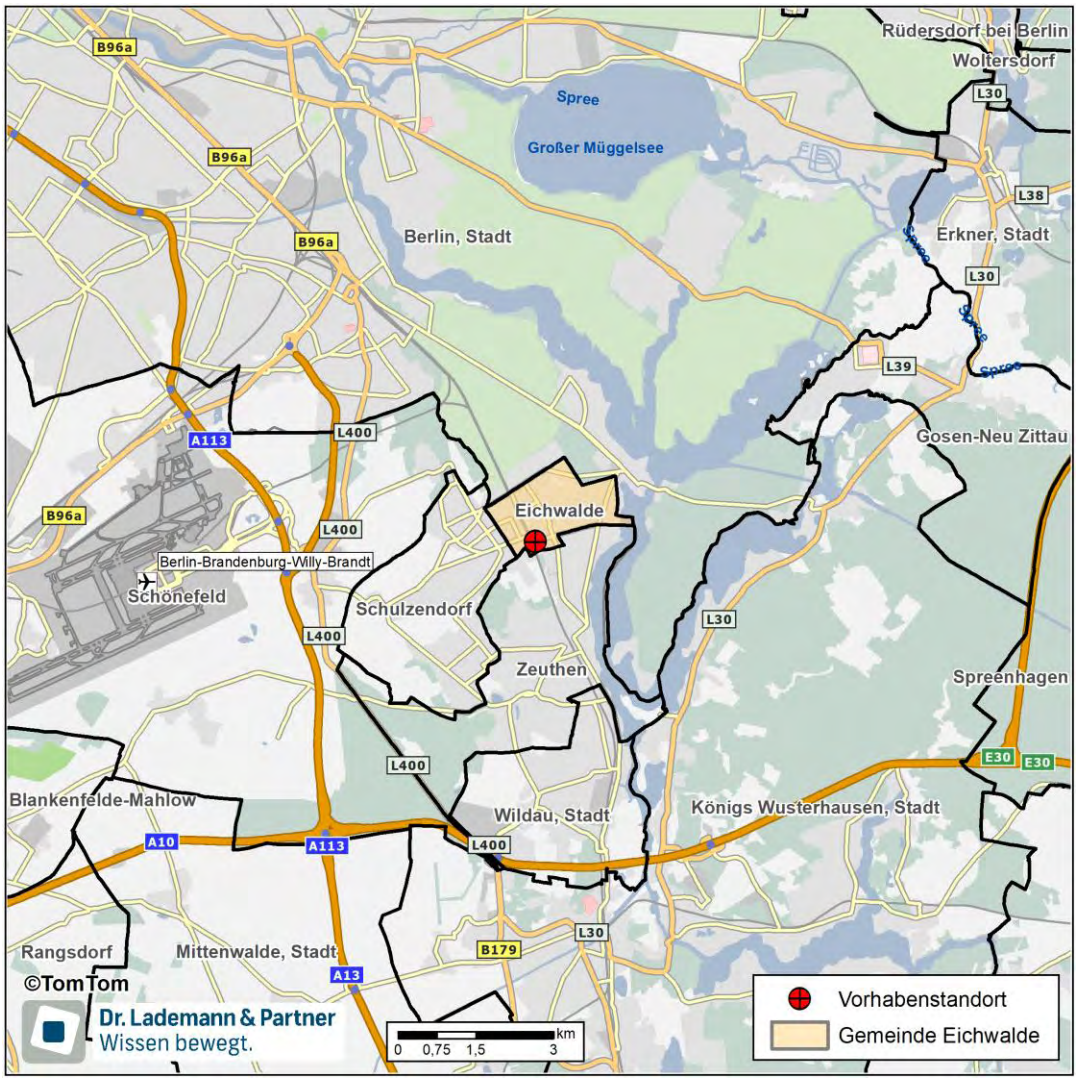

Abbildung 8: Lage im Raum

Die **großräumige verkehrliche Anbindung** von Eichwalde erfolgt über die A 113, die in die Berliner Innenstadt führt und südlich die A 10 (Berliner Ring) kreuzt. Die nächstgelegene Anschlussstelle befindet sich im Ortsteil Waltersdorf der Gemeinde Schönefeld, in rd. 7 km westlicher Richtung von Eichwalde. Innerhalb der Gemeinde stellen die

Friedenstraße und die Zeuthener Straße die bedeutendsten Verkehrsachsen dar, welche nach Schulzendorf, Zeuthen und Berlin führen. Eine Anbindung an das Berliner S-Bahn-Netz besteht über die S-Bahn-Station Eichwalde.

Nach dem **Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte" der Region Lausitz-Spreewald** vom 17.06.2021 ist Eichwalde als „Grundfunktionaler Schwerpunkt" festgelegt. Nach der Begründung des LEP HR sollen in solchen Gemeinden „die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden."

Die **nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion** sind die Mittelzentren in Funktionsteilung Schönefeld nordwestlich in rd. 10 km Entfernung und Wildau im Süden in rd. 7 km Entfernung. Das Mittelzentrum Königs Wusterhausen liegt südlich in rd. 10 km Entfernung. Das Zentrum der Metropole Berlin liegt nordwestlich in rd. 30 km Entfernung.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Eichwalde verlief seit 2017 mit einem Rückgang von rd. 0,1 % p.a. leicht negativ. In unterschiedlichen Dynamiken, aber ausschließlich positiv, entwickelten sich die umliegenden Städte und Gemeinden Zeuthen, Schulzendorf, Schönefeld, Wildau (rd. 0,2 % p.a. bis rd. 5,1 % p.a.). Auch bei der Bevölkerung im Landkreis Dahme-Spreewald ist mit rd. 1,1 % p.a. ein Wachstum festzustellen. Gleiches gilt für das gesamte Bundesland Brandenburg (rd. 0,3 % p.a.).

Insgesamt lebten in Eichwalde Anfang 2022

gut 6.450 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Eichwalde im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2017	2022	abs.	+/- 17/22 in %	Veränderung p.a. in %
Eichwalde	**6.490**	**6.453**	**-37**	**-0,6**	**-0,1**
Schönefeld	14.423	18.499	4.076	28,3	5,1
Schulzendorf	7.961	9.327	1.366	17,2	3,2
Zeuthen	11.270	11.358	88	0,8	0,2
Wildau	10.057	10.848	791	7,9	1,5
Landkreis Dahme-Spreewald	**166.074**	**175.834**	**9.760**	**5,9**	**1,1**
Brandenburg	**2.494.648**	**2.537.868**	**43.220**	**1,7**	**0,3**

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Eichwalde kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research[2], unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren stagnieren werden. Im Jahr 2024 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Eichwalde mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 6.450 Einwohnern.

In den umliegenden Gemeinden ist dagegen ein Einwohnerzuwachs zu erwarten.

Eichwalde verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**[3] von 109,0. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Dahme-Spreewald (96,3) sowie zum Landesdurchschnitt (94,6) deutlich überdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der stagnierenden Einwohnerentwicklung in Eichwalde keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Eichwalde. Im Umland ist gleichwohl von Einwohnerzuwächsen auszugehen. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Nach dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Region Lausitz-Spreewald vom 17.06.2021 ist Eichwalde als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ festgelegt. Nach der Begründung des LEP HR sollen in solchen Gemeinden „die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden.“

[2] Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

[3] Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Eichwalde übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von Lidl zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der Karte sind die überörtlichen Wettbewerbs- und Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel (strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte > 400 qm Verkaufsfläche) dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Angesichts der verschiedenen Vorhabenkomponenten (v.a. Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt) sind auch die Wettbewerbsbeziehungen im Untersuchungsraum differenziert zu bewerten. Während der geplante Lebensmitteldiscounter vor allem in einem Wettbewerb mit umliegenden Discountern mit ähnlicher Angebotsstruktur steht, wird der Drogeriefachmarkt hingegen in einen Wettbewerb mit den umliegenden Betrieben des Drogeriesegments treten.

Wie der Karte entnommen werden kann, befinden sich innerhalb der Gemeinde Eichwalde drei strukturprägende Lebensmittelbetriebe (Edeka-Supermarkt im Ortskern und ein Lidl- (= Vorhaben) sowie ein Netto-Lebensmitteldiscounter in Streulage). Weitere Lebensmittelbetriebe befinden sich in den umliegenden Gemeinden und Städten Schönefeld (u.a. Netto, Aldi), Schulzendorf (Aldi, E-Center), Zeuthen (Netto, Rewe, Edeka) und Berlin-Schmöckwitz (Rewe), wobei ein leichtes Übergewicht an discountorientierten Angeboten festzustellen ist. Im weiteren Umfeld (v.a. in Wildau) ist eine hohe Einzelhandelsdichte mit einer Vielzahl an strukturprägenden Lebensmittelbetrieben vorzufinden.

Bezüglich des Drogeriesegments kann festgestellt werden, dass innerhalb der Gemeinde Eichwalde kein Drogeriemarkt vorhanden ist. Der nächstgelegene Drogeriemarkt (Rossmann) befindet sich im Ortskern von Schulzendorf. In den angrenzenden

Gemeinden und Städten Schönefeld und Zeuthen sind keine weiteren Drogeriemärkte vorhanden. Die Stadt Wildau verfügt hingegen gleich über zwei dm-Drogeriefachmärkte. In der Stadt Berlin sind im Ortsteil Grünau in der Nähe zur Gemeinde Eichwalde ebenfalls ein Drogeriemarkt verortet.

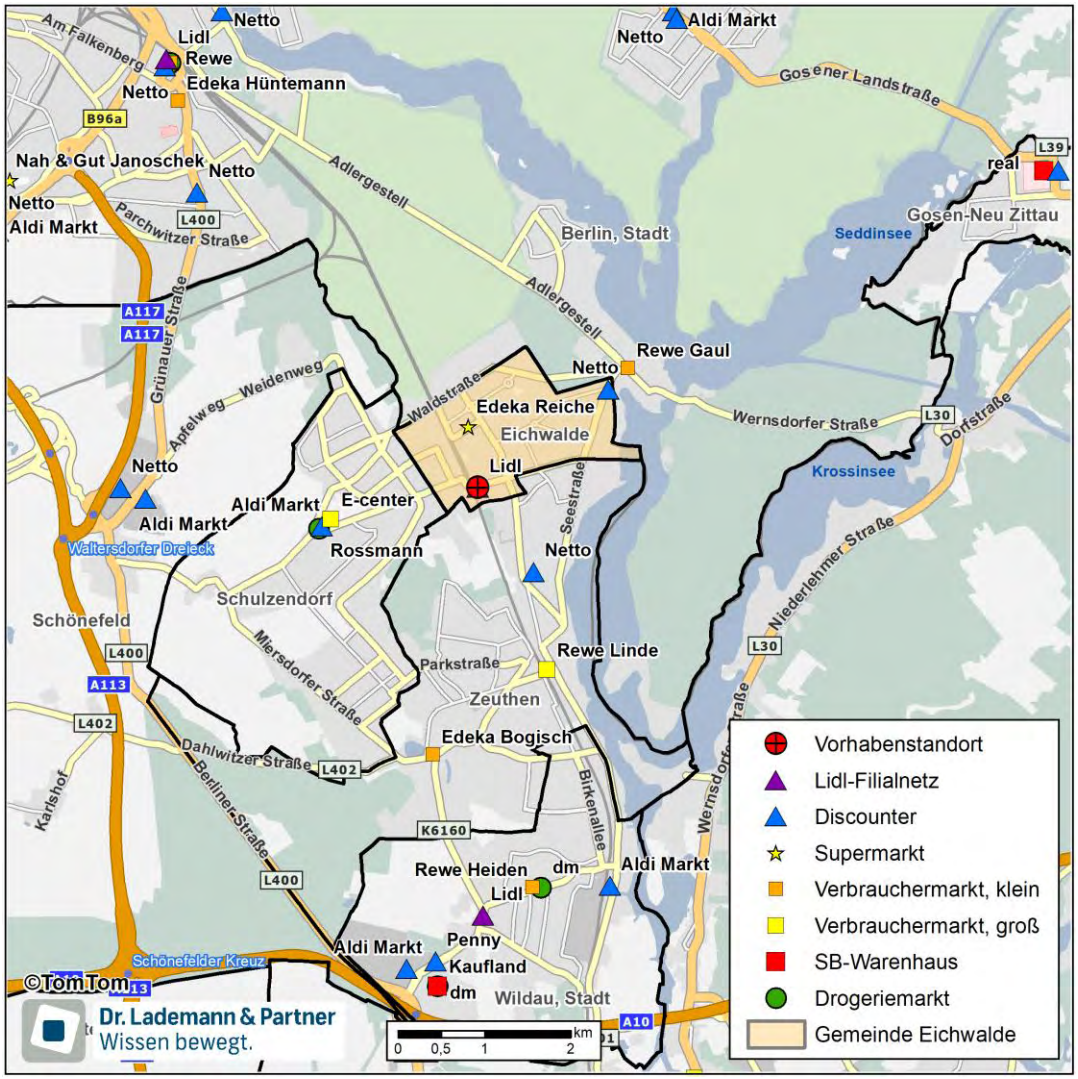

Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum im Segment Nahrungs- und Genussmittel und etwas abgeschwächt im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich in der Zone 1 über die Gemeinde Eichwalde. Zur Zone 2 gehören zusätzlich östliche Teile der Gemeinde Schulzendorf, nördliche Teile der Gemeinde Zeuthen und das direkt im Osten angrenzende Siedlungsgebiet von Berlin-Schmöckwitz.

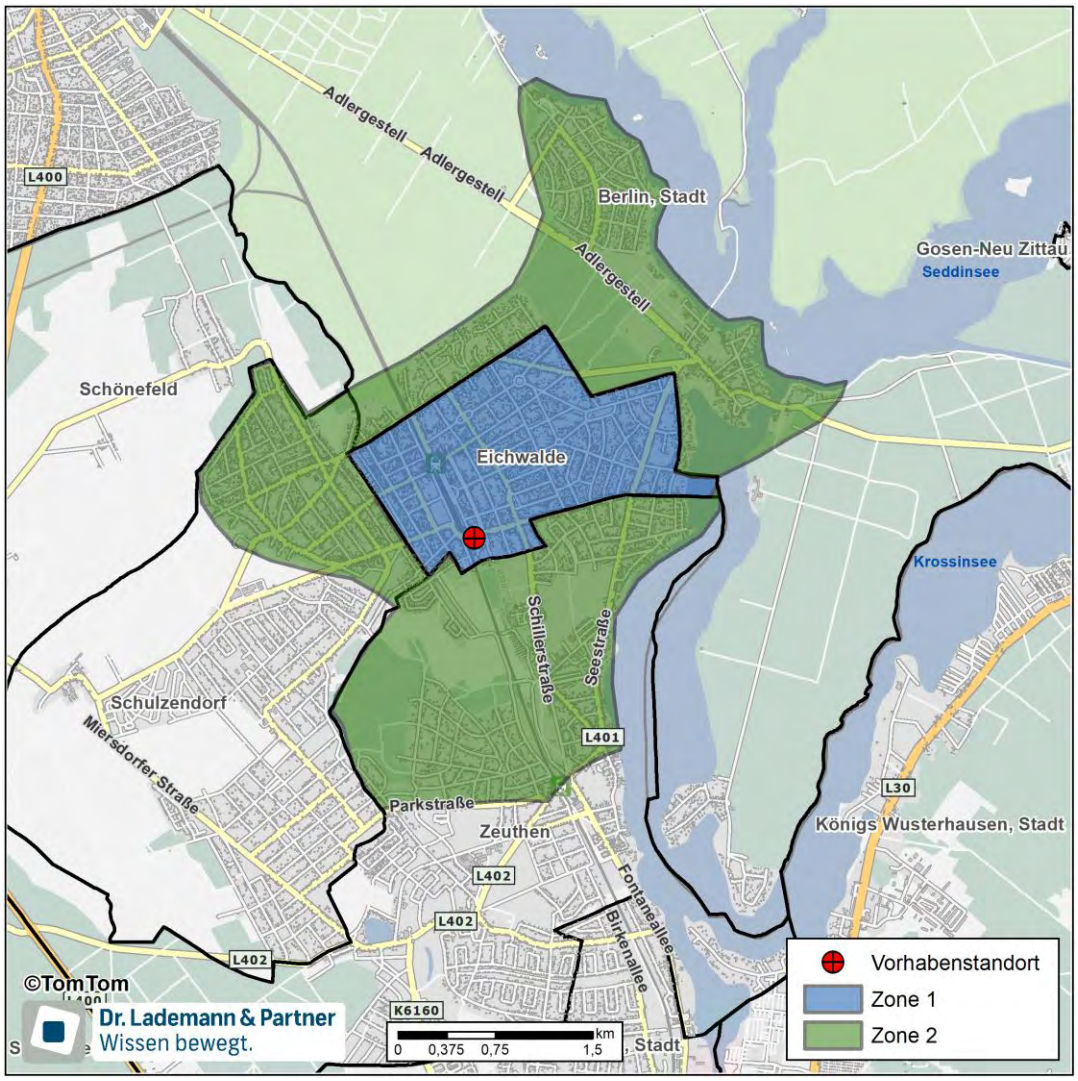

Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 18.500 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem steigenden **Einwohnerpotenzial in 2024** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 18.700 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Vorhabens in Eichwalde

Bereich	2022	2024
Zone 1	6.453	6.450
Zone 2	12.085	12.220
Einzugsgebiet	18.538	18.670

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft[4] im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes[5] beträgt das **Nachfragepotenzial[6]** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 134,9 Mio. €. Hiervon entfallen rd. 67,2 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 9,3 Mio. € auf Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einem **Anstieg des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 135,9 Mio. € (+ 1,0 Mio. €).

Hiervon entfallen rd. 67,7 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 9,4 Mio. € auf Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel.

[4] Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022; Die Kaufkraftkennziffer gibt Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage in Konsumgütermärkten. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlaubt die Kaufkraftkennziffer quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage. Kaufkraftkennziffern werden jährlich von Marktforschungsinstituten ermittelt und zeigen, ob ein bestimmtes Gebiet tendenziell über oder unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die Kaufkraftkennziffer gibt insofern die relative Verteilung der Kaufkraft an.

[5] Ausgabesätze geben die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel innerhalb eines Jahres an. Sie werden sortimentsspezifisch ermittelt und geben somit Auskunft über die Höhe der Ausgaben der Bevölkerung, bezogen auf die jeweiligen Sortimente des Einzelhandels. Kombiniert mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer und der örtlichen Einwohnerzahl lässt sich darüber das Nachfragepotenzial in einem abgegrenzten Raum ermitteln.

[6] Als Nachfragepotenzial wird diejenige Geldmenge bezeichnet, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums für Ausgaben im Einzelhandel potenziell zur Verfügung steht.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2024 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	**26,7**	**50,4**	**77,0**
davon Nahrungs- und Genussmittel	23,4	44,2	67,7
davon Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	3,2	6,1	9,4
Aperiodischer Bedarf*	**20,4**	**38,5**	**58,8**
Gesamt	47,0	88,8	135,9

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2024 etwa 18.700 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 135,9 Mio. € ansteigen. Hiervon entfallen rd. 67,7 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 9,4 Mio. € auf Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen agglomerierten Standortbereichen innerhalb und direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im September 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten (=periodischer Bedarf) Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet[7] des Vorhabens durchgeführt.

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

5.1.1 Zusammenfassende Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 4.500 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 27,6 Mio. € Umsatz generiert. Betrachtet man die nahversorgungsrelevante Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte zeigt sich, dass sich innerhalb der Zone 1 drei strukturprägende Nahversorgungsbetriebe befinden (Edeka, Lidl und Netto) und in der Zone 2 zwei Betriebe (Rewe und Netto).

Die **Verkaufsflächendichte** im periodischen Bedarf insgesamt beträgt innerhalb des Einzugsgebiets derzeit nur rd. 243 qm/1.000 Einwohner und liegt damit sehr deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner[8]). Die

[7] Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und erstreckt sich in der Zone 1 über die Gemeinde Eichwalde. Zur Zone 2 gehören zusätzlich östliche Teile der Gemeinde Schulzendorf, nördliche Teile der Gemeinde Zeuthen und das direkt im Osten angrenzende Siedlungsgebiet von Berlin-Schmöckwitz.

[8] Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

(nahversorgungsrelevante) Einzelhandelszentralität beträgt rd. 36 % für das Einzugsgebiet und deutet auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin.

Wirft man einen Blick auf die Verteilung der unterschiedlichen Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel, lässt sich eine leichte **Dominanz discountorientierter Anbieter** feststellen. Insgesamt drei Lebensmitteldiscounter stehen zwei vollsortimentierten Anbieter gegenüber. Es befindet sich zudem kein Drogeriemarkt im Einzugsgebiet. **Dieses qualitative Versorgungsdefizit innerhalb des Einzugsgebiets könnte mit der Ansiedlung eines Drogeriemarkts abgebaut werden.**

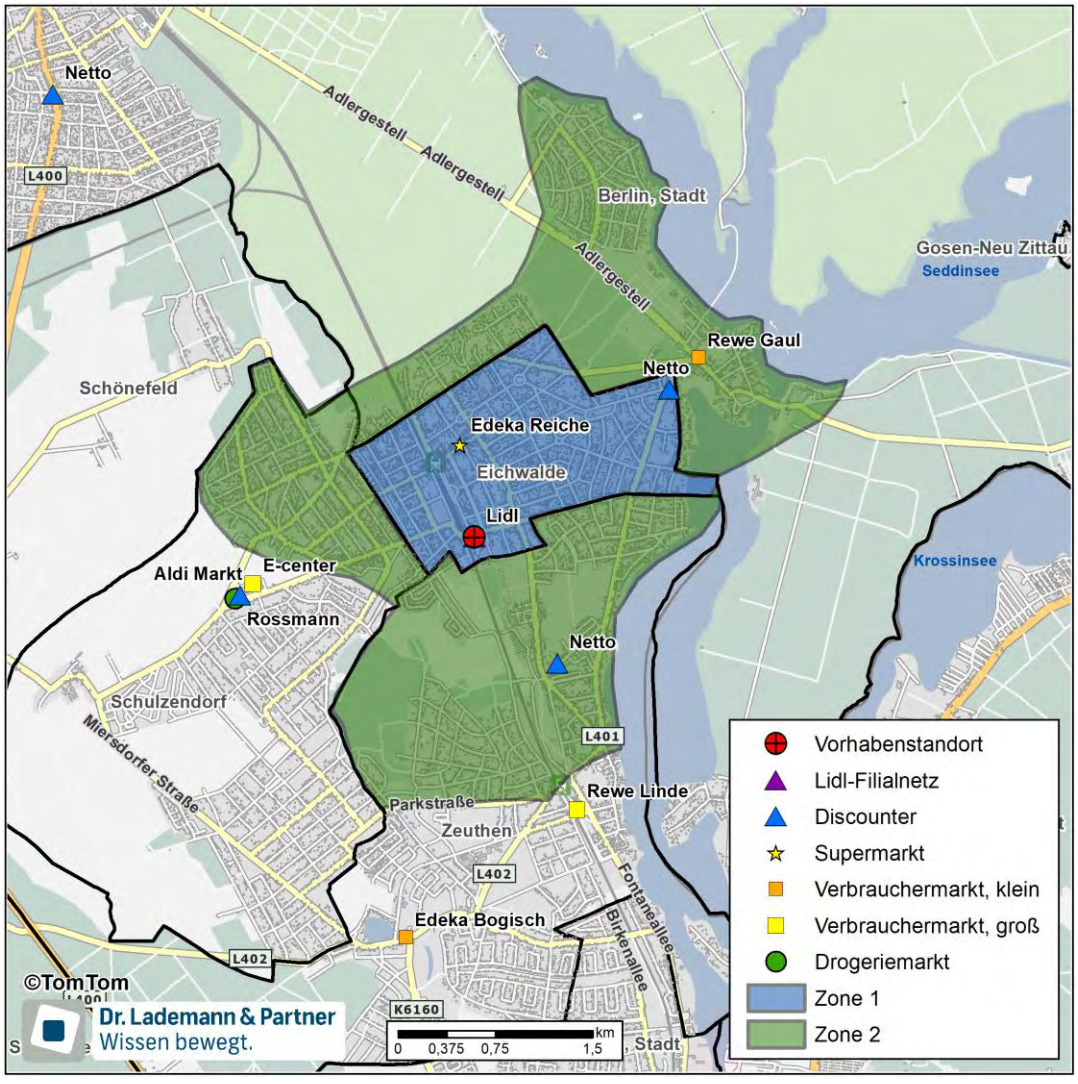

Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Nachfolgend erfolgt eine Unterteilung in die Teilsortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel.

5.1.2 Nahrungs- und Genussmittel

Den Ergebnissen unserer Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von

rd. 4.100 qm (ohne Randsortimente) vorgehalten.

Der verkaufsflächenseitige Angebotsschwerpunkt entfällt mit rd. 1.900 qm auf die Streulagen in der Zone 2.

Nachfolgende Tabelle stellt die **aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel** innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens dar:

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet

Nahrungs- und Genussmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortskern Eichwalde	685	4,0
Streulage	1.520	10,1
Zone 1	**2.205**	**14,0**
Streulage	1.925	11,2
Zone 2	**1.925**	**11,2**
Einzugsgebiet gesamt	**4.130**	**25,2**

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 25,2 Mio. €,

wovon der Schwerpunkt ebenfalls auf die Streulagen in der Zone 2 entfällt.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für das Segment Nahrungs- und Genussmittel beträgt insgesamt rd. 6.100 € je qm Verkaufsfläche. Daraus resultiert eine **Einzelhandelszentralität im Segment Nahrungs- und Genussmittel** von insgesamt rd. 38 %, die auf erhebliche Kaufkraftabflüsse hindeutet. Auch in Eichwalde selbst liegt die Einzelhandelszentralität bei lediglich rd. 60 %. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass sich direkt außerhalb des Einzugsgebiets der Ortskern Schulzendorf mit zwei attraktiven Lebensmittelbetrieben befindet. Zudem bestehen starke Pendlerbeziehungen in Richtung Berlin, weshalb auch viele Einkäufe dort stattfinden werden. Es ist daher vor allem in den Randbereichen des Einzugsgebiets davon auszugehen, dass die

dort lebenden Einwohner auch vermehrt Einkaufsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets aufsuchen.

Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets befinden sich neben dem zu erweiternden Lidl-Lebensmitteldiscounter insgesamt vier weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe:

- Edeka-Supermarkt, Bahnhofstraße 81, Ortskern Eichwalde
- Netto-Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter, Zeuthener Str. 66-67, Streulage (Gemeinde Eichwalde)
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Heinrich-Heine-Straße 52, Streulage (Gemeinde Zeuthen)
- Rewe-Verbrauchermarkt, Adlergestell 755, Streulage (Berlin-Schmöckwitz)

Abbildung 12: Edeka-Supermarkt, Bahnhofstraße 81, Ortskern Eichwalde

Abbildung 13: Netto-Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter, Zeuthener Str. 66-67, Streulage (Gemeinde Eichwalde)

Abbildung 14: Netto-Lebensmitteldiscounter, Heinrich-Heine-Straße 52, Streulage (Gemeinde Zeuthen)

Abbildung 15: Rewe-Verbrauchermarkt, Adlergestell 755, Streulage (Berlin-Schmöckwitz)

5.1.3 Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

Den Ergebnissen unserer Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel vorgehalten von

rd. 400 qm.

Der gesamte Teil der im Einzugsgebiet vorgehaltenen Verkaufsfläche im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel entfällt dabei auf die Randsortimente in den Lebensmittelbetrieben und auf Apotheken (nur frei verkäufliches Angebot). Ein Drogeriefachmarkt ist im gesamten Einzugsgebiet nicht vorhanden.

Die aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets stellt sich folgendermaßen dar:

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Sortiment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel im Einzuggebiet

Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortskern Eichwalde	85	0,6
Streulage	90	0,4
Zone 1	**175**	**1,0**
Streulage	210	1,4
Zone 2	**210**	**1,4**
Einzugsgebiet gesamt	**385**	**2,4**

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Sortiment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 2,4 Mio. €,

wovon der Schwerpunkt auf die Streulagen in der Zone 2 entfällt.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität beträgt rd. 6.100 € je qm Verkaufsfläche. Daraus resultiert eine **Einzelhandelszentralität im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel** von insgesamt rd. 25 %, die auf erhebliche Kaufkraftabflüsse hindeutet. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell kein Drogeriefachmarkt ansässig ist, weshalb hier von erheblichen Kaufkraftabflüssen an umliegende Einzelhandelsstandorte auszugehen ist.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.500 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 27,6 Mio. € Umsatz generiert. Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte sowie die niedrige nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität deuten auf erhebliche Kaufkraftabflüsse an umliegende Standorte (z.B. Schulzendorf, Berlin, Wildau, Zeuthen) hin.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und agglomerierten Standortlagen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Für die Gemeinde Eichwalde besteht kein Einzelhandelskonzept. Bei der Vor-Ort-Begehung konnte allerdings **der Ortskern Eichwalde als faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert** werden. Weitere zentrale Versorgungsbereiche konnten innerhalb des Einzugsgebiets nicht festgestellt werden.

Da davon auszugehen ist, dass auch Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse von dem Vorhaben betroffen sein können, wurden auch die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche und agglomerierten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets mitbetrachtet. Damit ist sichergestellt, dass die Wirkungen des Vorhabens raumwirksam abgebildet sind.

Für die Gemeinde Schulzendorf besteht kein Einzelhandelskonzept. Bei der Begehung vor Ort konnte allerdings der Ortskern Schulzendorf, welcher sich direkt außerhalb des Einzugsgebiets befindet, als faktischer zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden. Zusätzlich wurden das NVZ Oberes Wildau und das A10 Center in Wildau sowie das Ortszentrum Zeuthen begangen, welche jeweils im Einzelhandelskonzept abgegrenzt wurden. Im nachfolgenden Kapitel werden die Standorte einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen, um darauf schließen zu können, ob diese stabil aufgestellt sind oder Vorschädigungen aufweisen.

5.2.1 Ortskern Eichwalde (innerhalb des Einzugsgebiets, Gemeinde Eichwalde)

Der **Ortskern Eichwalde** liegt zentral im Gemeindegebiet, im Bereich der S-Bahnstation Eichwalde. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rd. 750 m. Das Zentrum erstreckt sich ausgehend von der Bahnstation über die Bahnhofstraße bis zur Grünauer Straße.

Die **Einzelhandelsstruktur** ist hauptsächlich von kleinteiligen, überwiegend inhabergeführten Betrieben des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geprägt. Ein Edeka-Supermarkt stellt den Magnetbetrieb des Zentrums dar. Mehrere gastronomische Betriebe, Dienstleister und Finanz- und Kreditinstitute ergänzen das Angebot.

Innerhalb des Zentrums stellt der S-Bahnanschluss einen wichtigen **Frequenzbringer** für den Einzelhandel dar. Gleichzeitig stellen die Bahntrassen allerdings eine

erhebliche Barriere zu den dahinterliegenden Wohngebieten dar. Zudem sind vereinzelte Leerstände innerhalb des Zentrums zu verzeichnen.

Insgesamt handelt es sich aber um ein funktionsfähiges (Nahversorgungs-)Zentrum, welches eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde Eichwalde übernimmt.

Abbildung 16: Einzelhandelsbetriebe entlang der Bahnhofstraße im Ortskern Eichwalde

Abbildung 17: Edeka-Supermarkt im Ortskern Eichwalde

5.2.2 Ortszentrum Zeuthen (außerhalb des Einzugsgebiets, Gemeinde Zeuthen)

Das **Ortszentrum Zeuthen** liegt zentral im Gemeindegebiet, im Bereich der S-Bahnstation Zeuthen. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rd. 2,5 km. Aufgrund der Trennungswirkung durch die Bahnstrecke Berlin-Görlitz lassen sich zwei Teilbereiche ausmachen. Der westliche Teil erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Miersdorfer Chaussee zwischen der Mozartstraße und dem S-Bahnhof, der östliche Teil erstreckt sich entlang der Goethestraße zwischen Forstweg und Schillerstraße.

Der **Einzelhandelsbesatz** zeichnet sich überwiegend durch kleinteiligen Handel in Erdgeschosslagen aus. Ein moderner Rewe-Verbrauchermarkt bildet innerhalb des Zentrums Zeuthen den Magnetbetrieb. Ergänzt wird der Einzelhandel durch diverse Dienstleistungen aus dem Finanz-, Kosmetik- und Gesundheitsgewerbe sowie durch gastronomische Betriebe.

Innerhalb des Zentrums von Zeuthen stellt der S-Bahnanschluss einen wichtigen **Frequenzbringer** für den Einzelhandel dar. Jedoch geht von der Bahntrasse eine erhebliche Barrierewirkung aus, welche die zentrale Hauptachse entlang der Miersdorfer Chaussee und der Goethestraße „zerteilt". Auch der genannte Magnetbetrieb liegt außerhalb der Hauptgeschäftslage. Im Bereich der Goethestraße sind zudem vereinzelte Leerstände zu verzeichnen. **Insgesamt lässt sich allerdings das Gesamtbild eines funktionierenden (Nahversorgungs-)Zentrums zeichnen. Im Segment Nahrungs- und Genussmittel wird auf einer Verkaufsfläche (Betriebe über 400 qm VKF) von insgesamt rd. 1.600 qm ein Umsatz von rd. 9,6 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente) und im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel wird auf einer Verkaufsfläche (Betriebe über 400 qm VKF) von rd. 100 qm ein Umsatz von rd. 0,8 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente) generiert. Ein Drogeriemarkt ist hier nicht ansässig, Drogeriewaren sind hier somit nur als Randsortiment vorhanden.**

Abbildung 18: Rewe-Verbrauchermarkt im Ortszentrum Zeuthen

Abbildung 19: Einzelhandelsbetriebe entlang der Miersdorfer Chaussee im Ortszentrum Zeuthen

5.2.3 Ortskern Schulzendorf (außerhalb des Einzugsgebiets, Gemeinde Schulzendorf)

Der **Ortskern Schulzendorf** liegt an der Richard-Israel-Straße, welche über die Ernst-Thälmann-Straße zu erreichen ist. Die Ernst-Thälmann-Straße wird in diesem Bereich als Kreisstraße K 6161 geführt und stellt eine Verbindung zur Gemeinde Eichwalde dar. Mit den Buslinien 731 und 738 besteht eine direkte Anbindung an den ÖPNV. Insgesamt kann die **verkehrliche Anbindung** an den MIV als sehr gut, an den ÖPNV als gut bewertet werden. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rd. 1,8 km.

Der **Einzelhandelsbesatz** wird hauptsächlich durch einen Verbrauchermarkt (Edeka) mit vorgelagertem Bäckereibetrieb, einen Lebensmitteldiscounter (Aldi), einen Drogeriemarkt (Rossmann), einen Getränkemarkt sowie einen Textildiscounter (Kik) geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Betriebe, Dienstleistungen aus dem Kosmetik-(Friseur) und Gesundheitsgewerbe (Apotheke, Physiotherapie) und einer Sparkassenfiliale. Zudem befindet sich das Rathaus der Gemeinde Schulzendorf im Ortszentrum. Das Umfeld ist geprägt durch umliegende Wohnbebauung (offene Bauweise).

Insgesamt handelt es sich um ein modernes, leistungsfähiges Zentrum mit einem breiten vor allem nahversorgungsrelevanten Angebotsspektrum, welches die Versorgung des gesamten Gemeindegebiets übernimmt. Im Segment Nahrungs- und Genussmittel wird auf einer Verkaufsfläche (Betriebe über 400 qm VKF) von insgesamt rd. 3.600 qm ein Umsatz von rd. 17,6 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente) und im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel wird auf einer Verkaufsfläche (Betriebe über 400 qm VKF) von rd. 500 qm ein Umsatz von rd. 2,9 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente) generiert.

Abbildung 20: Edeka-Verbrauchermarkt und kik-Textilfachmarkt im Ortskern Schulzendorf

Abbildung 21: Aldi-Lebensmitteldiscounter und Rossmann-Drogeriemarkt im Ortskern Schulzendorf

5.2.4 Nahversorgungszentrum Oberes Wildau (außerhalb des Einzugsgebiets, Stadt Wildau)

Das **Nahversorgungszentrum Oberes Wildau** liegt an der Freiheitstraße zentral im Stadtgebiet von Wildau verortet. Eine gute Anbindung mit dem MIV ist über die Freiheitstraße, welche die Gemeinde in Ost-West Richtung durchquert, vorhanden. Auch eine Erreichbarkeit mit dem ÖPNV wird über die direkt am Zentrum gelegene Bushaltestelle „Freiheitstraße" gewährleistet. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rd. 6,2 km.

Die **Einzelhandelsstruktur** des Zentrums wird hauptsächlich von einem Rewe-Verbrauchermarkt, welcher aktuell umgebaut und modernisiert wird, einen dm-Drogeriemarkt sowie den Discountmarkt Mäc-Geiz geprägt. Das ehemals ebenfalls zum Zentrum zugehörige, aber damals bereits schon in die Jahre gekommene, Einkaufszentrum südlich der Freiheitstraße wurde bei einem Brand 2019 zerstört. Zentrenergänzende Nutzungen und Dienstleister sind aus diesem Grund nicht mehr innerhalb

des Zentrums vertreten. Lediglich zwei in Containern befindliche Imbissstände versuchen das Defizit auszugleichen.

Insgesamt stellt das Zentrum somit aus handelsseitiger Sicht einen stabilen und für die Nahversorgung der Bevölkerung wichtigen Standort dar. Aufgrund des Fehlens von zentrenergänzenden Nutzungen, erfüllt es allerdings nur noch eingeschränkt die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs. Im Segment Nahrungs- und Genussmittel wird auf einer Verkaufsfläche (Betriebe über 400 qm VKF) von insgesamt rd. 1.400 qm ein Umsatz von rd. 7,9 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente) und im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel wird auf einer Verkaufsfläche (Betriebe über 400 qm VKF) von rd. 600 qm ein Umsatz von rd. 3,8 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente) generiert.

Abbildung 22: dm-Drogeriemarkt und Mäc-Geiz-Discountmarkt im NVZ Oberes Wildau

Abbildung 23: Rewe-Verbrauchermarkt im NVZ Oberes Wildau

5.2.5 A10 Center Wildau (außerhalb des Einzugsgebiets, Stadt Wildau)

Das **A10 Center** befindet sich an der Chausseestraße im Westen der Gemeinde Wildau. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur A10 und deren Anschlussstelle Königs Wusterhausen sowie zur Bundesstraße 179 ist der Standort sehr gut an den MIV angeschlossen. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt rd. 7,7 km.

Das A10-Center gehört mit seinen rund 66.000 qm Verkaufsfläche zu den größten Einzelhandelsstandorten im Berliner Raum. Es besitzt ein vielfältiges **Einzelhandelsangebot** in allen Bedarfsbereichen, welches durch diverse gastronomische Betriebe, Dienstleister und Freizeiteinrichtungen ergänzt wird. Im Bereich des periodischen Bedarfs stellen das Kaufland-SB-Warenhaus sowie der dm-Drogeriemarkt die Magnetbetriebe dar.

Im Segment Nahrungs- und Genussmittel wird auf einer Verkaufsfläche (Betriebe über 400 qm VKF) von insgesamt rd. 10.400 qm ein Umsatz von rd. 50,9 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente) und im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel wird auf einer Verkaufsfläche (Betriebe über 400 qm VKF) von rd. 1.100 qm ein Umsatz von rd. 6,9 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente) generiert.

Abbildung 24: A10 Center in Wildau

Abbildung 25: Kaufland-SB-Warenhaus im A10 Center

Aufgrund der Größe des Einkaufscenters und des Einzelhandelsbesatzes geht von dem A10-Center eine Anziehungskraft über die Gemeindegrenzen von Wildau hinaus in den gesamten Landkreis Dahme-Spree bzw. Teltow-Fläming und Berlin aus. Die Nahversorgungsbetriebe haben dabei aber eher eine „Mitnahmefunktion" für Kunden aus dem weitläufigen Einzugsgebiet und weniger eine klassische Nahversorgungsfunktion.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung/Ergänzung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

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

Für das Gesamtvorhaben[9] (Erweiterung Lebensmitteldiscounter + Ansiedlung Drogeriemarkt und Bäcker [nur Einzelhandelsanteil]) ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 9 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei mit etwa 28 % im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel erzielt, da hier ein leistungsfähiger Fachanbieter in den Markt eintreten wird und es bislang keine Wettbewerber im Einzugsgebiet gibt.[10] Im Segment Nahrungs- und Genussmittel, welches v.a. vom Lebensmitteldiscounter angeboten wird, fällt der zu erwartende Marktanteil mit rd. 12 % geringer aus. Während in der Zone 1 ein Marktanteil von rd. 15 % erreicht werden kann, beläuft sich der erzielbare Marktanteil innerhalb der Zone 2 auf rd. 10 %.

---

[9] Im Sinne des Baurechts ist in diesem Zusammenhang die Annahme eines realitätsnahen worst-case erforderlich – also die Annahme der maximal am Standort erzielbaren Umsätze unter den gegebenen sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen.

[10] Anders als im Lebensmittelsektor, in dem zahlreiche verschiedene und überwiegend bundesweit aktive Handelsketten (z.B. Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, Kaufland, Netto, Penny usw.) um Marktanteile konkurrieren, gibt es im Drogeriesegment nur wenige strukturprägende Fachanbieter, die im gesamten Bundesgebiet aktiv sind. Hierzu zählen in erster Linie die Drogeriemarktketten Rossmann und dm, die die bekanntesten und bei den Kunden beliebtesten Formate darstellen, wesentliche Teile der Nachfrage nach Drogeriewaren binden und somit hohe Marktanteile auf sich vereinen. Entsprechend erreichen die Drogeriefachmärkte Rossmann und dm innerhalb ihrer Einzugsgebiete, in Abhängigkeit von der jeweiligen Wettbewerbssituation, regelmäßig relativ hohe Marktanteile.

Marktanteile des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	*Zone 1*	*Zone 2*	*Gesamt*
Marktpotenzial (Mio. €)	**26,7**	**50,4**	**77,0**
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	**4,8**	**5,9**	**10,7**
Marktanteile	**18%**	**12%**	**14%**
Nahrungs- und Genussmittel			
Marktpotenzial (Mio. €)	*23,4*	*44,2*	*67,7*
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	*3,6*	*4,5*	*8,1*
Marktanteile	*15%*	*10%*	*12%*
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel			
Marktpotenzial (Mio. €)	*3,2*	*6,1*	*9,4*
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	*1,1*	*1,4*	*2,6*
Marktanteile	*35%*	*23%*	*28%*
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	**20,4**	**38,5**	**58,8**
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	**0,5**	**0,6**	**1,0**
Marktanteile	**2%**	**2%**	**2%**
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	**47,0**	**88,8**	**135,9**
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	**5,2**	**6,5**	**11,7**
Marktanteile	**11%**	**7%**	**9%**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve[11] gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 6.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 13,1 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 11,9 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

[11] Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Besucher, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen-produktivität*	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	**1.845**	**6.400**	**11,9**
Nahrungs- und Genussmittel	**1.353**	**6.674**	**9,0**
davon Lebensmitteldiscounter	1.233	6.800	8,4
davon Drogeriemarkt	90	5.000	0,5
davon Bäcker	30	6.500	0,2
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	**493**	**5.823**	**2,9**
davon Lebensmitteldiscounter	73	4.800	0,3
davon Drogeriemarkt	420	6.000	2,5
Aperiodischer Bedarf	**235**	**4.900**	**1,2**
davon Lebensmitteldiscounter	145	5.200	0,8
davon Drogeriemarkt	90	4.500	0,4
Gesamt	2.080	6.300	13,1
davon Lebensmitteldiscounter	1.450	6.500	9,5
davon Drogeriemarkt	600	5.600	3,4
davon Bäcker	30	6.500	0,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich zum Teil um die **Erweiterung des bereits am Standort ansässigen Lidl-Markts.** Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Lidl-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 4 % bzw. 7 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Marktanteile des Lidl-Lebensmitteldiscounters* (status quo)

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	**26,7**	**50,3**	**77,0**
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	**2,3**	**2,9**	**5,2**
Marktanteile	**9%**	**6%**	**7%**
Nahrungs- und Genussmittel			
Marktpotenzial (Mio. €)	*23,4*	*44,2*	*67,7*
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	*2,2*	*2,8*	*5,0*
Marktanteile	*9%*	*6%*	*7%*
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel			
Marktpotenzial (Mio. €)	*3,2*	*6,1*	*9,3*
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	*0,1*	*0,1*	*0,2*
Marktanteile	*3%*	*2%*	*2%*
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	**20,4**	**38,0**	**58,4**
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	**0,2**	**0,3**	**0,5**
Marktanteile	**1%**	**1%**	**1%**
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	**47,1**	**88,3**	**135,4**
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	**2,5**	**3,1**	**5,7**
Marktanteile	**5%**	**4%**	**4%**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 9: Marktanteile des Lidl-Markts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Lidl-Lebensmitteldiscounters (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen-produktivität*	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	**828**	**7.000**	**5,8**
Nahrungs- und Genussmittel	**782**	**7.100**	**5,6**
davon Lebensmitteldiscounter	782	7.100	5,6
davon Drogeriemarkt	0	0	0,0
davon Bäcker	0	0	0,0
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	**46**	**5.000**	**0,2**
davon Lebensmitteldiscounter	46	5.000	0,2
davon Drogeriemarkt	0	0	0,0
Aperiodischer Bedarf	**92**	**5.500**	**0,5**
davon Lebensmitteldiscounter	92	5.500	0,5
davon Drogeriemarkt	0	0	0,0
Gesamt	920	6.800	6,3

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs**[12] (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei rd. 6,8 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 6,1 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

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

Umsatzzuwachs des Standorts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf	**1.017**	**6,1**
Nahrungs- und Genussmittel	**571**	**3,5**
davon Lebensmitteldiscounter	451	2,8
davon Drogeriemarkt	90	0,5
davon Bäcker (nur Einzelhandelsanteil)	30	0,2
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	**447**	**2,6**
davon Lebensmitteldiscounter	27	0,1
davon Drogeriemarkt	420	2,5
Aperiodischer Bedarf	143	**0,7**
davon Lebensmitteldiscounter	53	0,2
davon Drogeriemarkt	90	0,4
Gesamt	1.160	6,8
davon Lebensmitteldiscounter	530	3,2
davon Drogeriemarkt	600	3,4
davon Bäcker	30	0,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des Standorts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Standorts (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	**26,7**	**50,4**	**77,0**
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	**2,4**	**3,1**	**5,5**
Marktanteile	**9%**	**6%**	**7%**
Nahrungs- und Genussmittel			
Marktpotenzial (Mio. €)	*23,4*	*44,2*	*67,7*
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	*1,4*	*1,7*	*3,1*
Marktanteile	*6%*	*4%*	*5%*
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel			
Marktpotenzial (Mio. €)	*3,2*	*6,1*	*9,4*
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	*1,1*	*1,3*	*2,4*
Marktanteile	*33%*	*22%*	*25%*
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	**20,4**	**38,5**	**58,8**
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	**0,3**	**0,3**	**0,6**
Marktanteile	**1%**	**1%**	**1%**
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	**47,0**	**88,8**	**135,9**
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	**2,7**	**3,4**	**6,1**
Marktanteile	**6%**	**4%**	**4%**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des Standorts durch Vorhabenrealisierung

Für das Gesamtvorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil von insgesamt rd. 9 % auszugehen, wobei rd. 14 % im periodischen Bedarf erzielt werden (rd. 28 % im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel sowie rd. 12 % im Segment Nahrungs- und Genussmittel). Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 13,1 Mio. €, wovon rd. 11,9 Mio. € und damit der Großteil auf den periodischen Bedarf entfallen wird. Das entspricht einem Umsatzzuwachs ggü. dem status quo von rd. 6,3 Mio. €, davon etwa 5,8 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-)Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2024 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind in den nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel) nicht direkt am Marktanteil bzw. dessen Zuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2024) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht

allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.

- Ebenfalls **wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**. Dieser Effekt wirkt umso stärker, je niedriger die Zentralität im Einzugsgebiet ausfällt bzw. je höher die Kaufkraftabflüsse sind.

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

Im Umkehrschluss ist zu berücksichtigen, dass die Umsätze aus der Rückholung von Nachfrageabflüssen zwar nicht innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevant sind, aber gegen Standorte außerhalb des Einzugsgebiets wirken, die derzeit von den Kaufkraftabflüssen profitieren. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird ein Großteil dieser Umsätze sowie die Streuumsätze gegen die nächstgelegenen Einkaufsalternativen gerechnet, um ausschließen zu können, dass es hier zu negativen Auswirkungen kommen könnte. Ein Teil dieser Umsätze wird sich, aufgrund der starken Pendlerbeziehungen in Richtung Berlin, vor allem auf diverse Einzelhandelsstandorte innerhalb des Berliner Stadtgebiets verteilen. Aufgrund der Vielzahl an Betrieben werden die Umsatzrückgänge hier nur minimal ausfallen und sind rechnerisch nicht nachweisbar.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil**, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von etwa 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel derzeit auf rd. 25,2 Mio. €. Für das Prognosejahr 2024 ist allerdings zu berücksichtigen, dass der aktuell in der Streulage der Zone 1 verortete Lidl-Markt selbst Bestandteil des Vorhabens ist. Um Wirkungen gegen „sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen, wurde die einzustellende Umsatzbasis für das Jahr 2024 um die (im Segment Nahrungs- und Genussmittel erzielten) Umsätze des Lidl-Markts (rd. 5,6 Mio. €) reduziert. Berücksichtigt man

zusätzlich die durch das Marktwachstum ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzzuwächse (rd. 0,1 Mio. €), ist für das Prognosejahr 2024 von einem Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 19,7 Mio. € für den Bestandseinzelhandel auszugehen (ohne Lidl).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3,1 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,4 Mio. € Streuumsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel). Angesichts der geringen sortimentsspezifischen Einzelhandelszentralität wird das Vorhaben in signifikantem Maße dazu in der Lage sein, bisherige Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 2,0 Mio. €). Der im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 1,1 Mio. €.

Stellt man diesen umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz dem Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet (ohne Lidl) für das Prognosejahr 2024 in Höhe von rd. 19,7 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 5,7 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann davon ausgegangen werden, dass die Betriebe in Streulage in der Zone 1 und hier insbesondere der Netto Stavenhagen Lebensmitteldiscounter am stärksten betroffen sind (rd. 10,2 %). Der Ortskern Eichwalde weist mit einer Quote von rd. 7,7 % bereits niedrigere Umverteilungswirkungen auf. Gleiches gilt für die Zone 2, wo nur noch Umsatzrückgänge von rd. 3,2 % zu erwarten sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Eichwalde - Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Nahrungs- und Genussmittel	Ortskern Eichwalde	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	**3,97**	**10,08**	**14,04**	**11,17**	**25,21**
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,00	0,00	**-0,01**	**0,10**	**0,09**
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	0,00	-5,6	**-5,60**	**0,00**	**-5,60**
Umsatz vor Ort (2024)	**3,96**	**4,47**	**8,44**	**11,27**	**19,71**
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	**0,56**	**0,83**	**1,39**	**1,74**	**3,13**
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,25	-0,38	**-0,63**	**-1,37**	**-2,00**
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	**0,31**	**0,46**	**0,76**	**0,36**	**1,13**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	**7,7%**	**10,2%**	**9,1%**	**3,2%**	**5,7%**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel

Aufgrund der hohen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens kann davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher derzeit auch an umliegenden Versorgungsstandorten einkaufen. **Das Vorhaben wird einen Teil dieser Kaufkraftabflüsse binden können und den Nachfrageabfluss damit reduzieren. Somit wird das Vorhaben auch zu Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, die von diesen Zuflüssen derzeit profitieren**. Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Berechnung den Großteil des Umsatzanteils des Vorhabens, der sich aus Rückholung von Kaufkraftabflüssen und aus Streuumsätzen generiert, gegen die nächstgelegenen Einzelhandelsstandorte gerechnet (worst-case-Szenario), die derzeit am meisten von Kaufkraftzuflüssen profitieren (Ortskern Schulzendorf, Ortszentrum Zeuthen, NVZ Oberes Wildau, A10 Center).

Die Umsatzrückgänge an diesen untersuchten Standortlagen, die derzeit am stärksten von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren, werden bei dieser absoluten worst-case-Betrachtung maximal bei rd. 1 % für den Ortskern Schulzendorf und das Ortszentrum Zeuthen liegen. Die anderen Standortlagen liegen noch darunter.

Zu beachten ist, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen an den Standorten außerhalb des Einzugsgebiets tatsächlich noch geringer ausfallen werden, da für die Betrachtung der umliegenden Versorgungsstandorte der worst-case unterstellt wurde, der davon ausgeht, dass die Umsatzrückgänge ausschließlich die nächstgelegenen außerhalb des Einzugsgebiets befindlichen Einkaufsstandorte betreffen werden. Tatsächlich werden die Umsatzrückgänge jedoch auf „mehrere Schultern“ verteilt und bezogen auf die untersuchten Einzelhandelslagen noch geringer ausfallen.

6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel derzeit auf rd. 2,4 Mio. €. Für das Prognosejahr 2024 ist allerdings zu berücksichtigen, dass der aktuell in der Streulage der Zone 1 verortete Lidl-Markt selbst Bestandteil des Vorhabens ist. Um Wirkungen gegen „sich selbst“ wiederum nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen, wurde die einzustellende Umsatzbasis für das Jahr 2024 um die (im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel) erzielten Umsätze des Lidl-Markts (rd. 0,2 Mio. €) reduziert. Berücksichtigt man zusätzlich die durch das Marktwachstum ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzzuwächse (rd. 0,01 Mio. €), ist für das Prognosejahr 2024 von einem Umsatz im Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel von rd. 2,2 Mio. € für den Bestandseinzelhandel auszugehen (ohne Lidl).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel von rd. 2,4 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,1 Mio. € Streuumsätze). Dabei wird das Vorhaben in der Lage sein, einen großen Teil der bisherigen Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 1,9 Mio. €). Der im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 0,5 Mio. €.

Stellt man diesen Vorhabenumsatz dem Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2024 in Höhe von rd. 2,2 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 21,7 %.

Wie die nachfolgende Wirkungstabelle verdeutlicht, wirkt sich das Vorhaben jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Die höchsten Quoten hat der Ortskern Eichwalde mit rd. 31,2 % zu erwarten. In den Streulagen der Zone 1 sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (< 0,1 Mio. €), dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind. In der Zone 2 liegen sie bei rd. 14,4 %.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Eichwalde - Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	Ortskern Eichwalde	Streulage	Zone 1 Gesamt	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	**0,61**	**0,44**	**1,05**	**1,37**	**1,37**	**2,42**
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,00	0,00	**0,00**	0,01	**0,01**	**0,01**
abzgl. Bestandsumsatz des Lidl-Markts	0,00	-0,2	**-0,20**		**0,00**	**-0,20**
Umsatz vor Ort (2024)	**0,61**	**0,24**	**0,85**	**1,38**	**1,38**	**2,23**
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	**0,71**	**0,35**	**1,06**	**1,32**	**1,32**	**2,37**
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,52	-0,25	**-0,77**	-1,12	**-1,12**	**-1,89**
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	**0,19**	**0,09**	**0,28**	**0,20**	**0,20**	**0,48**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	**31,2%**	**k.A.**	**33,6%**	**14,4%**	**14,4%**	**21,7%**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 14: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

Aufgrund der hohen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens kann davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher derzeit auch an umliegenden Versorgungsstandorten einkaufen. **Das Vorhaben wird einen Teil dieser Kaufkraftabflüsse binden können und den Nachfrageabfluss damit reduzieren. Somit wird das Vorhaben auch zu Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, die von diesen Zuflüssen derzeit profitieren**. Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Berechnung den Großteil des Umsatzanteils des Vorhabens, der sich aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen und aus Streuumsätzen generiert gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet, die aktuell am

stärksten von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren (Ortskern Schulzendorf, Ortszentrum Zeuthen, NVZ Oberes Wildau, A10 Center).

Die Umsatzrückgänge an diesen untersuchten Standortlagen, die derzeit am stärksten von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren, werden bei dieser absoluten worst-case-Betrachtung maximal bei rd. 10 % für den Ortskern Schulzendorf und das A10 Center liegen. Die anderen Standortlagen liegen mit rd. 9 % Nahversorgungszentrum Oberes Wildau sowie rd. 3 % (Ortszentrum Zeuthen) darunter.

Zu beachten ist auch hier, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen tatsächlich noch geringer ausfallen werden, da für die Betrachtung der umliegenden Versorgungsstandorte der worst-case unterstellt wurde, der davon ausgeht, dass die Umsatzrückgänge ausschließlich die nächstgelegenen außerhalb des Einzugsgebiets befindlichen Einkaufsstandorte betreffen werden. Tatsächlich werden die Umsatzrückgänge jedoch auf „mehrere Schultern" verteilt.

6.2.4 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf insgesamt

Um die Wirkungen im Drogeriesegment nochmals zu relativieren, wurden die **Umverteilungsquoten für den zusammengefassten periodischen Bedarf ermittelt, da im Einzugsgebiet das Angebot nicht in spezialisierten Fachmärkten, sondern v.a. als Randsortiment der Lebensmittelmärkte vorgehalten wird. So kann beurteilt werden, ob die Nahversorgungsstrukturen insgesamt beeinträchtigt werden.** Bezogen auf den periodischen Bedarf insgesamt liegen die Umsatzrückgänge im Durchschnitt bei rd. 7,3 %. Im Ortskern Eichwalde mit der höchsten Umverteilungsquote bei Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel ergibt sich ein Umsatzrückgang von knapp 10 % im periodischen Bedarf insgesamt. Auch bei den direkt außerhalb des Einzugsgebiets befindlichen Standorten liegen die Quoten in diesem Fall bei maximal rd. 5 % für den Ortskern Schulzendorf.

Die Umsatzumverteilungswirkungen erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 5,7 %. Die höchsten Auswirkungen innerhalb des Einzugsgebiets sind dabei aufgrund der Angebotsüberschneidungen und der räumlichen Nähe für die Streulagen in der Zone 1 und hier insbesondere für den Netto Stavenhagen-Markt mit rd. 10,2 % zu erwarten. Bei den Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets werden die Ortskerne Schulzendorf und Zeuthen mit jeweils rd. 1 % die größten Umsatzrückgänge zu erwarten haben.
Im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel belaufen sich die rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten innerhalb des Einzugsgebiets auf im Schnitt rd. 21,7 %. Die höchsten Auswirkungen innerhalb des Einzugsgebiets sind für den Ortskern Eichwalde mit rd. 31,2 % zu erwarten. Hier ist gleichwohl festzuhalten, dass das Angebot nur als Randsortiment angeboten wird und damit die hohen Umsatzrückgänge zu relativieren sind. Bezogen auf den gesamten periodischen Bedarf liegen die Quoten bei durchschnittlich rd. 7,3 %. Bei den Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets werden im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel der Ortskern Schulzendorf und das A10 Center mit überschlägig rd. 10 % die größten Umsatzrückgänge zu erwarten haben.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Eichwalde soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und ist damit Adressat **§ 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB** in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und hat damit den LEP B-B abgelöst. Zur Einzelhandelsentwicklung sieht der Landesentwicklungsplan folgende Festlegungen vor:

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

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

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen **(raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot**).

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

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

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Z 2.12 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 eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen zudem zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Nach dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Region Lausitz-Spreewald vom 17.06.2021 ist Eichwalde als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ festgelegt. Nach der Begründung des LEP HR sollen in solchen Gemeinden „die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden.“

Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunt geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines grundfunktionalen Schwerpunktbereichs.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet (rd. 89 % der Verkaufsfläche sind dem nahversorgungsrelevanten Bedarf zuzuordnen) und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der verbrauchernahen Grundversorgung. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich zum Großteil auf die Gemeinde Eichwalde selbst sowie in Richtung der unmittelbar angrenzenden und nahtlos in das Eichwalder Gemeindegebiet übergehenden Nachbarkommune Schulzendorf, Zeuthen und Berlin-Schmöckwitz. Zwischen diesen Kommunen bestehen traditionelle Verflechtungen, weshalb eine strikte Orientierung auf die Gemeinden nicht die realen Verhältnisse vor Ort wieder spiegeln würde.

Da es sich bei der Gemeinde Eichwalde zudem um einen grundfunktionalen Scherpunktbereich handelt ist Ziel Z 2.12 Abs. 2 LEP HR heranzuziehen, welches besagt, dass die vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 + zusätzliche 1.000 qm betragen darf. Insofern liegt das Vorhaben mit rd. 2.100 qm Verkaufsfläche unterhalb der genannten Obergrenze von 2.500 qm.

Wie der Tabelle 8 entnommen werden kann, wird das geplante Vorhaben in seinem Kernsortiment auf einer Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf von rd. 1.850 qm einen Brutto-Umsatz in Höhe von rd. 11,9 Mio. € erzielen. Stellt man diesen dem relevanten Nachfragepotenzial innerhalb der Gemeinde Eichwalde zum Prognosezeitpunkt 2024 gegenüber (rd. 26,7 Mio. €), ergibt sich im periodischen Bedarf ein „Marktanteil" von rd. 45 %. Mit anderen Worten: Das geplante Vorhaben wird etwa 45 % der innerhalb der Gemeinde Eichwalde vorhandenen Nachfrage nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten binden können. Die restlichen rd. 55 % des Nachfragevolumens nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der Gemeinde (rd. 14,8 Mio. €) stehen den weiteren am Markt ansässigen Anbietern zur Verfügung.

Zählt man das aktuelle Umsatzvolumen (rd. 15,1 Mio.) des Bestandseinzelhandels in der Gemeinde Eichwalde und das für den Vorhabenstandort erwartbare Umsatzvolumen (rd. 11,9 Mio. € inkl. Streuumsätze) zusammen, kommt man auf rd. 27,0 Mio. €. Dem Nachfragevolumen von rd. 26,7 Mio. € gegenübergestellt zeigt sich somit, dass selbst unter Ausblendung der vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungswirkungen das Nachfragevolumen auch mit dem Vorhaben in der Gemeinde Eichwalde nur minimal überschritten wird. **Daraus wird deutlich, dass die zur Verfügung stehende Nachfrageplattform im periodischen Bedarf dafür ausreicht, um den tragfähigen Betrieb des Vorhabens (Lebensmitteldiscounter + Drogeriemarkt+Bäcker) innerhalb der Gemeinde zu gewährleisten.**

> Das Vorhaben entspricht den Aufgaben eines grundfunktionalen Schwerpunkts.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die Nahversorgung

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

unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

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

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

Nahrungs- und Genussmittel

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote im Segment **Nahrungs- und Genussmittel** von rd. 5,7 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit deutlich unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen discountorientierten Anbietern, die Streulage in der Zone 1 (rd. 10,2 %). Hier wird vor allem der Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter von dem Vorhaben betroffen sein, da dieser als Discounter einen unmittelbar mit dem Vorhaben vergleichbaren Anbieter darstellt und es entsprechende Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen gibt. Bei dem Discounter handelt es sich allerdings um einen langjährig am Standort etablierten Markt, welcher fest im Bewusstsein der Bevölkerung verankert ist. Zudem kann er von einer signifikanten Bevölkerungsplattform in unmittelbarer Nähe, aufgrund der siedlungsintegrierten Lage, profitieren. **Insofern ist für den Netto Stavenhagen-Markt bei einer Quote von maximal rd. 10,2 % nicht mit einer Betriebsaufgabe zu rechnen.**

Der **Ortskern Eichwalde** wird mit einem ermittelten Umsatzrückgang von rd. 7,7 % etwas geringer vom Vorhaben betroffen sein. Hier wird der dort ansässige Edeka-Supermarkt als einziger strukturprägender Anbieter am Standort die größten Auswirkungen zu erwarten haben. Da der Markt, aufgrund seines unterschiedlichen Betriebstyps (Vollsortiment) nicht im direkten Wettbewerb zum Vorhaben (Lebensmitteldiscounter) steht, lassen die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen sowie die Wohnnutzungen im Umfeld des siedlungsintegrierten Markts und dessen Funktion als

Nahversorger keine Betriebsaufgabe erwarten. Zusätzlich profitiert er erheblich von Agglomerationseffekten durch die umliegenden Betriebe und Dienstleistungsangebot. **Ein Funktionsverlust des faktischen Ortskerns Eichwalde kann somit ausgeschlossen werden.**

Die **Streulagen in der Zone 2** und hier insbesondere der Netto-Markt in Zeuthen als einziger strukturprägender Lebensmitteldiscounter werden mit rd. 3,2 % Umsatzrückgang betroffen sein. Aufgrund der großen Entfernung zum Vorhabenstandort und der siedlungsintegrierten Lage, ist auch hier **nicht mit einem Marktausritt zu rechen. Gleiches gilt für den Rewe-Markt in Berlin-Schmöckwitz, welcher nur eingeschränkt im direkten Wettbewerb mit dem Vorhaben steht und insofern nur bedingte Auswirkungen zu spüren bekommt.**

Der Ortskern Schulzendorf, das Ortszentrum Zeuthen, das Nahversorgungszentrum Oberes Wildau und das A10 Center direkt außerhalb des Einzugsgebiets, die aktuell von Kaufkraftzuflüssen profitieren, sind im absoluten worst-case mit rd. 1 % (Ortskern Schulzendorf und Ortszentrum Zeuthen) Umsatzrückgang betroffen. Da es sich hierbei um eine überschlägige worst-case-Rechnung handelt, ist zu berücksichtigen, dass sich die Umsatzrückgänge tatsächlich auf mehr Standorte außerhalb des Einzugsgebiets verteilen werden und die Quoten somit noch niedriger ausfallen. Zudem handelt es sich um stabile und voll funktionsfähige Zentrale Versorgungsbereiche bzw. besondere Standortlagen mit einer Vielzahl an strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben. Insbesondere der Ortskern Schulzendorf stellt ein attraktives Zentrum mit einer ausgewogenen Angebotsstruktur und bedeutenden zentrenergänzenden Nutzungen dar. Die selbst für den worst-case deutlich unterhalb des 10 %-Schwellenwerts liegenden Umsatzumverteilungen lassen somit keine vorhabeninduzierte Marktaustritte erwarten.

Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

Im Segment **Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel** wurde im Rahmen der Wirkungsprognose für das Einzugsgebiet eine absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote von rd. 21,7 % rechnerisch ermittelt. Die höchsten Auswirkungen sind hier für den **Ortskern Eichwalde** mit rd. 31,2 % zu erwarten. Für die Streulagen in der Zone 2 betragen die Umsatzrückgänge rd. 14,4 %. In den **Streulagen der Zone 2** sind die absoluten Umsatzrückgänge so gering (< 0,1 Mio. €), dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind. Da **innerhalb des gesamten Einzugsgebiets keine strukturprägenden Drogeriefachmärkte vorhanden sind, werden sich die Auswirkungen auf die Lebensmittelbetriebe und Apotheken (nur frei verkäufliche Waren) beziehen.** Im Angebotsspektrum der Lebensmittelanbieter kommt dem Nutzungsbaustein Drogeriewaren unter quantitativen Gesichtspunkten zwar eine wichtige, aber keinesfalls eine zentrale Bedeutung zu. Generell ist u.E. nicht zu erwarten, dass ein möglicher Umsatzrückgang in der vorgenannten Größenordnung im untergeordneten Teilsortiment

Drogeriewaren zu einer Bestandsgefährdung des Gesamtbetriebs führt. Die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium stellt in diesem Zusammenhang nur bedingt ein hilfreiches Instrument dar. Der Bereich Drogeriewaren trägt in den betroffenen Betrieben nur zu einem relativ geringen Anteil zum Gesamtumsatz bei. Die ausgewiesenen Umsatzrückgänge bedeuten lediglich, dass auf maximal 10 % der Verkaufsfläche perspektivisch erhöhte Umsatzeinbußen zu verzeichnen wären.

Da Drogeriewaren zum typischen Angebotsspektrum eines Lebensmittelmarkts gehören und von den Verbrauchern im Lebensmitteleinzelhandel auch erwartet werden, steht auch nicht zu befürchten, dass Drogeriewaren ausgelistet werden. Diese Sortimente gehören zur Komplettierung des Sortiments und werden notfalls auch quersubventioniert, um weiterhin ein breites Angebot vorzuhalten.

Gleiches gilt auch für Apotheken, die zwar einen Teil ihres Umsatzes ebenfalls mit Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikeln erwirtschaften, die Haupteinnahmequelle[13] liegt aber im Verkauf von rezeptpflichtigen Arzneien. Auch Apotheken werden zur Ergänzung ihres Angebots weiterhin diese Randsortimente anbieten und durch die Umsatzrückgänge bei den freiverkäuflichen Waren in ihrem Bestand nicht gefährdet sein.

Eine durch Umsatzrückgänge im Sortiment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel ausgelöste Betriebsaufgabe eines Lebensmittelmarkts kann daher ausgeschlossen werden. Dafür spricht auch, dass bei einer Betrachtung der Umsatzumverteilung im periodischen Bedarf insgesamt für das Vorhaben lediglich Werte von im Schnitt rd. 7 % zu erwarten sind.

Der Ortskern Schulzendorf, das Ortszentrum Zeuthen, das Nahversorgungszentrum Oberes Wildau und das A10 direkt außerhalb des Einzugsgebiets, die aktuell von Kaufkraftzuflüssen profitieren, sind im absoluten worst-case mit rd. 3 % (Ortszentrum Zeuthen), rd. 9 % (Nahversorgungszentrum Oberes Wildau) und rd. 10 % (Ortskern Schulzendorf und A10 Center) Umsatzrückgang betroffen. Da es sich hierbei um eine überschlägige worst-case-Rechnung handelt, ist zu berücksichtigen, dass sich die Umsatzrückgänge tatsächlich auf mehr Standorte außerhalb des Einzugsgebiets verteilen werden und die Quoten somit niedriger ausfallen.

Am stärksten werden der Ortskern Schulzendorf, das Nahversorgungszentrum Oberes Wildau sowie das A10 Center betroffen sein, da hier jeweils ein Drogeriemarkt (Rossmann, dm) verortet ist und sich die Auswirkungen vor allem auf diese beziehen werden. Das **A10 Center** profitiert allerdings von der hohen Anzahl an Streukunden und dem deutlich größeren Einzugsgebiet sowie starken Agglomerationsvorteilen, weshalb hier mehr als unwesentliche Auswirkungen auf das Center, trotz der hohen Quoten, ausgeschlossen werden können. Auch im **Nahversorgungszentrum Oberes Wildau** ist

[13] Etwa 80 % ihres Umsatzes erwirtschaften Apotheken mit rezeptpflichtigen Arzneimitteln.

aufgrund der weiten Entfernung zum Vorhabenstandort und der Einbettung des Zentrums in eine Wohnsiedlung und dem damit einhergehenden hohen Nachfragepotenzial im direkten Umfeld, nicht mit einem Marktaustritt des dm-Drogeriemarkts zu rechnen. Zudem handelt es sich um einen starken Verbundstandort mit einem Rewe-Verbrauchermarkt. Deutlich spürbare Auswirkungen sind dagegen für den **Ortskern Schulzendorf** nicht auszuschließen. Insbesondere der dort ansässige Rossmann-Drogeriemarkt wird, aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort erhebliche Umsatzrückgänge vorzuweisen haben. **Von einer vorhabeninduzierten Aufgabe des Rossmann-Drogeriemarkts wird gleichwohl, trotz der erhöhten Quoten, nicht ausgegangen.**

So ist der Rossmann-Markt aktuell der einzige innerhalb der Gemeinde Schulzendorf verortete Drogeriemarkt und weist deshalb eine sehr starke Marktposition auf. Derzeit ist für den Drogeriemarkt somit von einer überdurchschnittlichen Umsatzbasis auszugehen, weshalb dieser vergleichsweise „robust" gegenüber künftigen Umsatzrückgängen aufgestellt ist.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die ausgewiesene Umsatzumverteilungsquote nur für das Rossmann-Kernsortiment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel gilt und nicht gleichzusetzen ist mit dem Umsatzrückgang für Rossmann insgesamt. Rossmann bietet auch Nahrungs- und Genussmittel sowie aperiodische Bedarfsgüter im Randsortiment an, die weniger stark von Umsatzrückgängen betroffen sind. Für den Gesamtmarkt ist somit ein geringerer Umsatzrückgang zu erwarten. Bei der Betrachtung des gesamten periodischen Bedarfs sind Umsatzumverteilungen von lediglich rd. 5 % für den Ortskern Schulzendorf zu erwarten.

Gegen eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe des Rossmann-Markts spricht auch dessen Einbettung in ein starkes, stabiles und voll funktionsfähiges Zentrum. Bei dem Ortskern Schulzendorf handelt es sich um einen attraktiven zentralen Versorgungsbereich, der eine Vielzahl an verschiedenen Nutzungen und Einzelhandelsbetrieben aufweist. Der Rossmann-Drogeriemarkt kann so von den bestehenden Agglomerationseffekten und der guten Standortlage profitieren.

Aperiodische Randsortimente

Im Bereich der **ergänzenden aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von rd. 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann für das Segment Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen werden. Auch im Bereich des Segments Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel ist, trotz der leicht erhöhten Quoten und zum Teil deutlich spürbaren Umsatzrückgängen, nicht mit mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu rechnen. Das Vorhaben wird damit auch dem Beeinträchtigungsverbot gerecht. Insgesamt trägt die Ansiedlung dazu bei, einen Teil der beschriebenen Nachfrageabflüsse innerhalb des Einzugsgebiets binden können. Somit leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag, die verbrauchernahe Versorgung der örtlichen Bevölkerung zu verbessern und qualitativ aufzuwerten.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Berlin-Brandenburg ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen 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. Da es sich bei der Gemeinde Eichwalde allerdings um einen grundfunktionalen Schwerpunkt handelt ist Ziel Z 2.12 Abs. 2 LEP HR heranzuziehen, welcher besagt, dass die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den Grundfunktionalen Schwerpunktbereiche „über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus“ zulässig sind. **Der Vorhabenstandort muss sich somit nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befinden.**

Zudem handelt es sich **um einen integrierten Standort,** welcher sich am Rande eines Wohngebiets befindet und in nördlicher, westlicher und östlicher Richtung hauptsächlich von Wohnnutzungen umgeben ist. Der Standort ist fußläufig aus den umliegenden Wohngebieten gut zu erreichen und durch die S-Bahnstation Eichwalde in rd. 750 m Entfernung ebenfalls gut an den ÖPNV angebunden.

Das Vorhaben **ist außerdem auf die verbrauchernahe Versorgung ausgerichtet.** So werden auf rd. 89 % der Gesamtverkaufsfläche Angebote des nahversorgungsrelevanten Bedarfs angeboten. Beim Lebensmitteldiscounter beträgt der Anteil rd. 90%, beim Drogeriemarkt rd. 85 % und beim Bäcker 100 %.

Das städtebauliche Integrationsgebot steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Fazit

8 Fazit

An der August-Bebel-Allee in der Gemeinde Eichwalde ist **der Abbruch und erweiterte Neubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters geplante. Im Zuge des Vorhabens ist eine Erweiterung von ca. 920 qm auf ca. 1.450 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Der Standort soll zusätzlich durch einen Drogeriemarkt mit ca. 600 qm Verkaufsfläche (rd. 900 qm BGF) und ein Bäckerei-Café mit rd. 30 qm (einzelhandelsrelevanter) Verkaufsfläche (die übrige Fläche entfällt auf Sitz-/Gastronomiebereiche) ergänzt werden.**

Das Vorhaben soll über eine **Bauleitplanung** realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019 zu beurteilen.

Für die **Bewertung** des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum sind angesichts der prognostizierten Einwohnerzuwächse in den Nachbarkommunen von Eichwalde auch für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Eichwalde positiv zu bewerten.

Insgesamt beträgt das **Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens** in 2024 etwa 18.700 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 135,9 Mio. € ansteigen, wovon rd. 67,7 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel und rd. 9,4 Mio. € auf das Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel entfallen.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche** von rd. 4.500 qm wird innerhalb des Einzugsgebiets aktuell ein Umsatz von rd. 27,6 Mio. € generiert. Sowohl die unterdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte als auch die niedrige nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets weisen auf deutliche Nachfrageabflüsse an umliegende Einzelhandelsstandorte (v.a. Schulzendorf, Berlin, Wildau, Zeuthen) hin.

Nach den Modellrechnungen ist für den Lebensmitteldiscounter und den Drogeriefachmarkt von einem **Umsatzvolumen** in Höhe von rd. 13,1 Mio. € auszugehen, wovon mit rd. 9,0 Mio. € der Schwerpunkt eindeutig auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel entfällt. Der höchste Marktanteil wird mit rd. 28 % hingegen im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel erreicht, da hier bislang kein typgleicher Anbieter im gesamten Einzugsgebiet vorhanden ist und ein leistungsfähiger Anbieter neu angesiedelt werden soll, welcher nennenswerte Teile der Nachfrage wird binden können.

Die **Umsatzumverteilungsquoten** durch das Vorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 5,7 %. Im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel wurde eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote im Einzugsgebiet von rd. 21,7 % (allerdings aktuell nur als Randsortiment angeboten) ermittelt. Dabei ist zu beachten, dass sich die ermittelten Umsatzrückgänge in unterschiedlichem Maße auf die untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets auswirken, wobei nur die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung relevant sind:

- Bezogen auf das **Segment Nahrungs- und Genussmittel** wurde eine Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 5,7 % ermittelt. Die höchste Umsatzumverteilungsquote ist dabei aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen mit rd. 10,2 % für **die Streulagen der Zone 1** zu erwarten. Betroffen hiervon ist insbesondere der typgleiche Lebensmitteldiscounter Netto Stavenhagen. **Ein vorhabeninduzierter Marktaustritt dieses Anbieters kann allerdings ausgeschlossen werden**, da er seit vielen Jahren am Standort etabliert ist und eine siedlungsintegrierte Lage mit einer großen Bevölkerungsplattform in unmittelbarer Nähe aufweist. Auch für den Ortskern Eichwalde und hier insbesondere für den Edeka-Supermarkt mit rd. 7,7 % Umsatzrückgang können mehr als unwesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden, da sich der Markt nur eingeschränkt im direkten Wettbewerb mit dem Vorhaben befindet und er von Agglomerationsvorteilen aufgrund seiner Lage im Zentrum profitiert. **Auch in der Zone 2 und an den anderen Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets können mehr als unwesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.**
- Bezogen auf das **Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel** ergeben sich Umsatzumverteilungsquoten innerhalb des Einzugsgebiets von im Schnitt rd. 21,7 %. Hiervon wird mit rd. 31,2 % primär der Ortskern Eichwalde betroffen sein, wobei es sich dabei allerdings nur um die Randsortimente der Lebensmittelbetriebe und Apotheken handelt. Bezogen auf die Nahversorgung insgesamt ist innerhalb des Einzugsgebiets von Wirkungen deutlich unter 10 % auszugehen.

  Am stärksten werden im Drogeriesegment der **Ortskern Schulzendorf, das Nahversorgungszentrum Oberes Wildau sowie das A10 Center** direkt außerhalb des Einzugsgebiets mit rd. 9 % bis rd. 10 % betroffen sein, da hier jeweils ein Drogeriemarkt (Rossmann bzw. dm) verortet ist und sich die Auswirkungen vor allem auf diese beziehen werden. Bei den genannten Zentren und agglomerierten Standortlagen handelt es sich um leistungsstarke Standorte, welche wichtige Versorgungsfunktionen für die umliegenden Bevölkerung und im Falle des A10 Centers sogar deutlich darüber hinaus übernehmen, weshalb mit Marktausritten nicht zu rechnen ist. Aufgrund der räumlichen Nähe sind insbesondere für den Ortskern Schulzendorf deutlich spürbare Auswirkungen nicht auszuschließen. **Gegen eine**

vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe des Rossmann-Markts spricht allerdings dessen Einbettung in ein starkes, stabiles und voll funktionsfähiges Zentrum. Bei dem Ortskern Schulzendorf handelt es sich um einen attraktiven zentralen Versorgungsbereich, der eine Vielzahl an verschiedenen Nutzungen und Einzelhandelsbetrieben aufweist. Der Rossmann-Drogeriemarkt kann so enorm von den bestehenden Agglomerationseffekten und der guten Standortlage profitieren.

Das Vorhaben steht zudem im Einklang mit den Vorgaben aus dem LEP-HR und ist in einem grundfunktionalen Schwerpunkt funktional richtig verortet.

Insgesamt handelt es sich also um ein Vorhaben, welches eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Einwohner der Gemeinde Eichwalde übernehmen wird und die Versorgung zukunftsfähig absichert. Das Vorhaben wird im Drogeriesegment zwar hohen Umsatzumverteilungen auslösen, allerdings nicht in dem Maße, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen zu erwarten sind. Insgesamt trägt die Ansiedlung dazu bei, einen Teil der beschriebenen Nachfrageabflüsse innerhalb des Einzugsgebiets binden können. Somit leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag, die verbrauchernahe Versorgung der örtlichen Bevölkerung zu verbessern und qualitativ aufzuwerten.

Hamburg, 14.10.2022

Ulrike Rehr Aaron Albertsen

Dr. Lademann & Partner GmbH