

Gut- achten

10/2024

**Auswirkungsanalyse für die geplante
Verlagerung und Erweiterung eines Edeka-
Marktes in Zeuthen, Dorfstraße 8-10
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

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

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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

AUFTRAGGEBER

NOVA Miersdorf GmbH & Co. KG
Culemeyerstraße 2
12277 Berlin

VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Mathias Tetzlaff, M. Sc.
Geogr. M. A. Andreas Q. Schuder
Hannah Eschert, M. Sc.**

Dortmund/Leipzig, 07.10.2024

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

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	8
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	15
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	17
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen sowie städtebaulichen Situation	23
5	Vorhabendaten	25
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	25
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes	27
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben sowie die Nachnutzung der Bestandsimmobilie (ansiedlung lebensmitteldiscounter)	29
6	Auswirkungsanalyse	34
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Zeuthen 2011)	34
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	36
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	37
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP HR 2019)	43
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	47
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Gemeinde Zeuthen im Ortsteil Miersdorf ist die Verlagerung des dort ansässigen Lebensmittelsupermarktes Edeka geplant. Im Zuge der avisierten Verlagerung vom Bestandsstandort Dorfstraße 14 zum Vorhabenstandort Dorfstraße 8-10 ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.100 m² auf 1.727 m² (+ 627 m²) (jeweils inkl. eines Bäckers mit 30 m² VKF) geplant. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Neuentwicklung einer Wohn- und Geschäftsimmobilie, sodass mit einer Vorhabenrealisierung weitere Einwohnerpotenziale verbunden sind. Sowohl der Bestandsstandort als auch der Vorhabenstandort befinden innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen¹ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum (NVZ) Miersdorf.

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

Aufgrund der aktuellen Genehmigungslage ist eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der Bestandsimmobilie nicht auszuschließen. Aufgrund dessen wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung i. S. e. Worst Case angenommen, dass die Bestandsimmobilie durch einen Lebensmitteldiscounter nachgenutzt wird.

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

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

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Zeuthen 2011.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.²

¹ Nachfolgend als EHK Zeuthen 2011 benannt.

² Nachfolgend als LEP HR 2019 benannt.

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

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (= nahversorgungsrelevant gem. Zeuthener Sortimentsliste; vgl. EHK Zeuthen 2011, S. 60f.) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieser Auswirkungsanalyse hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im August 2024 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment;
- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)³.

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

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

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen im Untersuchungsraum (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen beiden Verkaufsflächenerhebungen sowie der unterschiedlichen Erhebungsmethodik (s. o.) zum Teil von den Angaben der jeweiligen Einzelhandelskonzepte im Untersuchungsraum ab.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

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

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

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

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

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

Umgang mit der Verlagerung/Erweiterung des Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Standortverlagerung und einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁵. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des neu strukturierten Betriebes, welcher aus der Standortverlagerung, der Verkaufsflächenerweiterung und der Attraktivitätssteigerung resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Begutachtung i. S. e. Worst Case unterstellt, dass der Altstandort aufgrund der aktuellen genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen des Edeka-Marktes durch einen Lebensmitteldiscounter nachgenutzt wird. Dies gilt es, entsprechend in die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen sowie städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu berücksichtigen.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2024 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2024 und der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder.

Städtebauliche Analyse

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

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

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

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

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

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

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

sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

Dynamische Wirkungsanalyse

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

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr Brandenburg eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.13.1). Zudem ist im Kontext des Gesamtvorhabens die Schaffung von Wohnbebauung geplant. Nach Angabe des Projektentwicklers handelt es sich hierbei um 34 weitere Wohnungen, welche Wohnraum für bis zu 124 Personen bieten. Dieses zusätzliche Einwohnerpotenzial findet im Rahmen der Prognose und der weiteren Berechnungen Berücksichtigung.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2028 prognostiziert (+ 4,1 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3).

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

- Die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel;

- Weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2024) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten).

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

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3

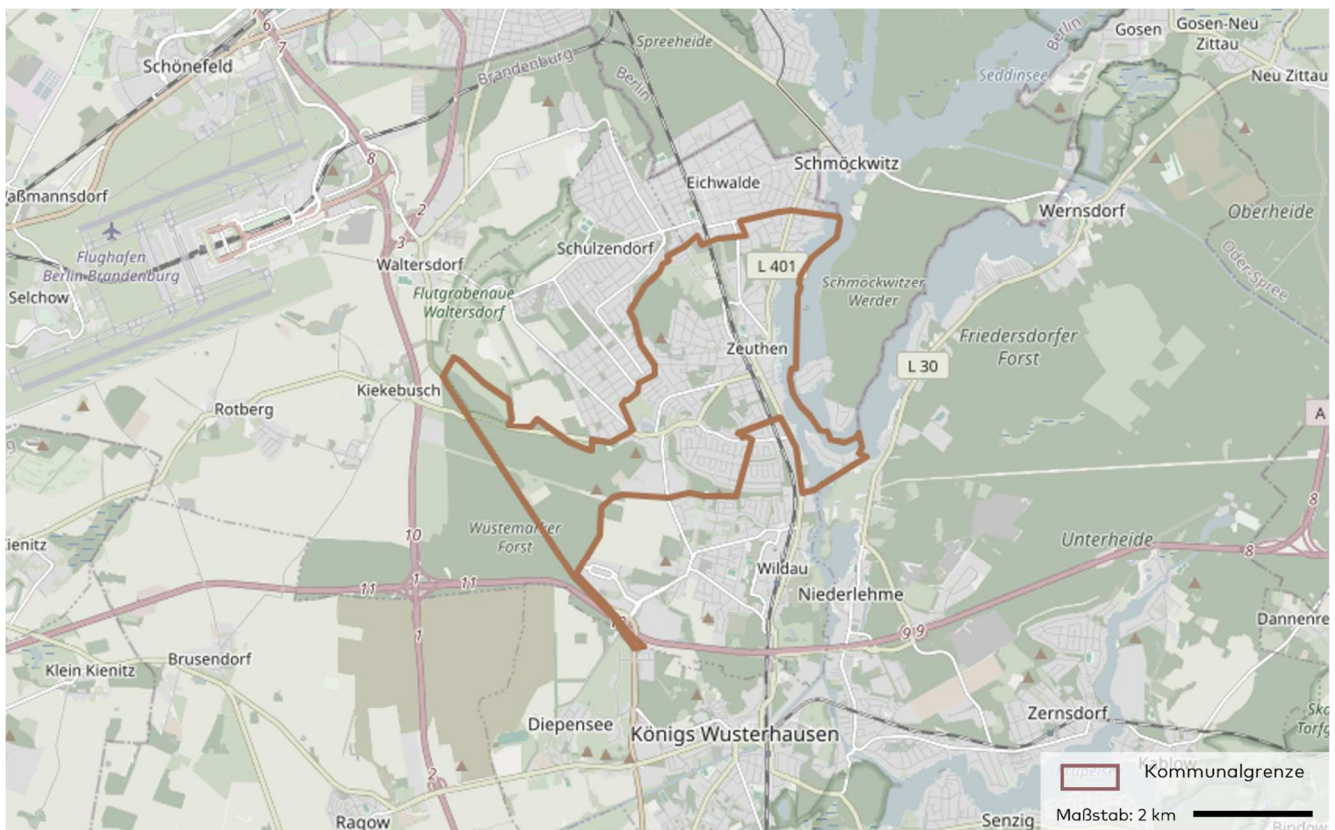
Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Gemeinde Zeuthen mit 11.578 Einwohnern⁸ befindet sich südöstlich der Bundeshauptstadt Berlin im Landkreis Dahme-Spreewald in Brandenburg. Die Kommune weist eine weitestgehend ländlich geprägte Siedlungsstruktur auf und ist gem. des Sachlichen Teilregionalplans der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald als grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Während mit den Kommunen Schulzendorf und Eichwalde im Norden zwei weitere grundfunktionale Schwerpunkte an Zeuthen angrenzen, befinden sich in südlicher Richtung mit den Kommunen Wildau und Königs Wusterhausen zwei Mittelzentren (in Funktionsteilung).

Die Untersuchungskommune verfügt über zwei gewachsene Ortskerne (Zentrum von Zeuthen sowie den Ortskern des Ortsteils Miersdorf). Der Vorhabenstandort befindet sich dabei im Ortskern Miersdorf, welcher im westlichen Gemeindegebiet verortet ist.

Abbildung 1: Lage in der Region



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

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt auf (über-)regionaler Ebene über die A 10, A 113 und A 117, deren jeweiligen Anschlussstellen sich in geringer Entfernung südlich, westlich und nordwestlich des Gemeindegebietes befinden und somit eine gute Anbindung an die Hauptstadt Berlin sowie die weiteren umliegenden

⁸ Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland (Stand: 31.12.2023).

Kommunen gewährleisten. Weitere Landesstraßen (L 401 und L 402), welche das Gemeindegebiet durchqueren, stellen eine unmittelbare Anbindung an die Kommunen Wildau im Süden, Schönefeld im Westen und Eichwalde im Norden sicher.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt zunächst über den Bahnhof Zeuthen, welcher an das S-Bahn-Netz Berlins angebunden ist und die Gemeinde Zeuthen mit der Kommune Wildau im Süden und der Stadt Berlin im Norden verbindet. Darüber hinaus besteht ein Anschluss an das Busliniennetz des Verkehrsverbunds Berlin-Brandenburg, welcher die Gemeinde Zeuthen an die umliegenden Kommunen anschließt sowie eine innerörtliche ÖPNV-Erreichbarkeit sicherstellt.

3.2 MIKROSTANDORT

Sowohl der Bestandsstandort als auch der Vorhabenstandort befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum (NVZ) Miersdorf. Die beiden Standorte weisen dabei eine räumliche Entfernung von rd. 350 m auf. Der Bestandsmarkt umfasst eine Verkaufsfläche von 1.070 m² (zzgl. einer Bäckerei mit 30 m²). Der verlagerte Edeka-Markt soll perspektivisch eine Verkaufsfläche von 1.697 m² aufweisen. Zusätzlich ist auch im Planvorhaben eine Bäckerei als Konzessionär geplant, für welchen eine Verkaufsfläche von 30 m² angenommen wird. Zudem wird die Bäckerei einen Café-Bereich umfassen.⁹

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Neuentwicklung eines modernen Wohn- und Geschäftshauses. Während im Erdgeschoss die Errichtung des Lebensmittelmarktes geplant ist, soll in den Obergeschossen Wohnraum für bis zu 124 Personen entstehen (s. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 2: Planvorhaben und Vorhabenplan



Quelle: NOVA Miersdorf GmbH & Co. KG.

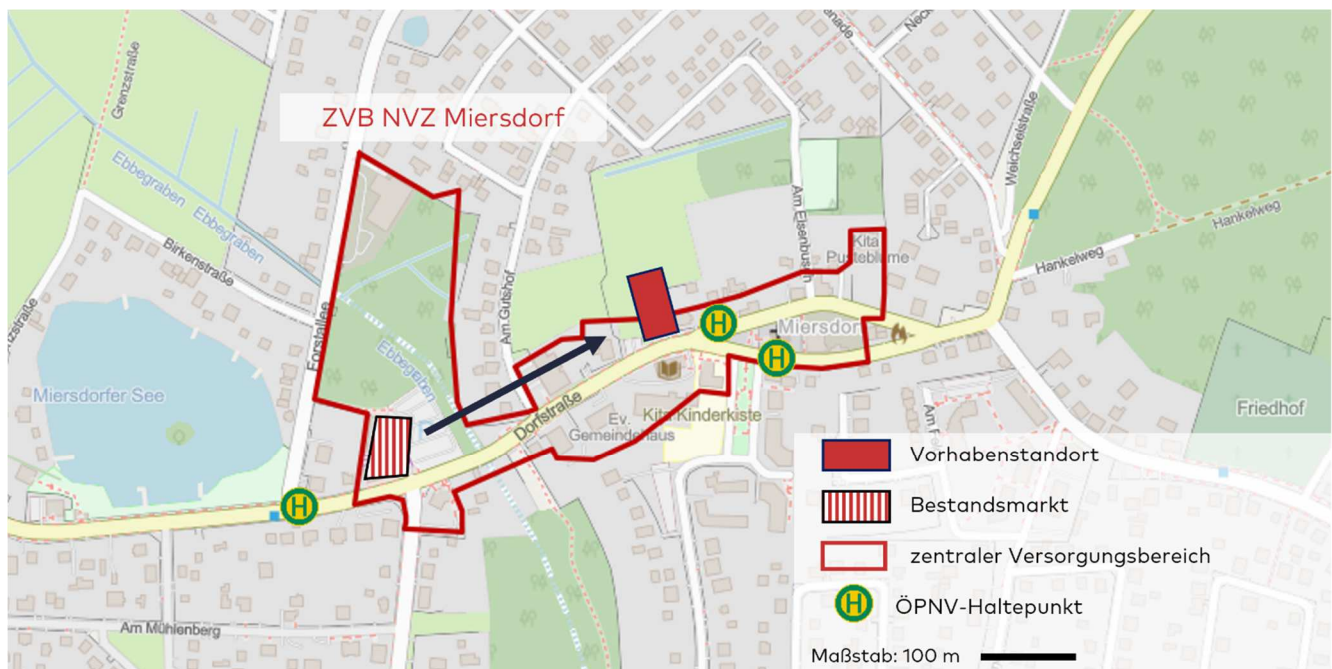
Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandorts ist insbesondere durch Wohnbebauung und öffentliche Einrichtungen geprägt. Westlich und östlich an den Standort angrenzend befinden sich entlang der Dorfstraße vereinzelte Wohnnutzungen. Südlich der Dorfstraße sowie nördlich an die nördlich anschließende Grünfläche erstrecken sich dicht bebaute Siedlungsbereiche, welche insbesondere durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt sind. Südlich des Vorhabenstandorts sind zudem die Kirche Miersdorf, eine Kindertagesstätte sowie die Gemeindebibliothek.

⁹ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind, zur Verkaufsfläche. Die Fläche des Café-Bereichs ist somit nicht Bestandteil des Planvorhabens.

liothek Zeuthen lokalisiert. Das Zeuthener Jugendzentrum, die Freiwillige Feuerwehr sowie eine weitere Kindertagesstätte befinden sich südwestlich des Planstandorts. In östlicher Richtung sind eine Fleischerei und eine weitere Kindertagesstätte angesiedelt. Das Standortumfeld weist somit eine hohe Multifunktionalität auf, welche sich positiv auf die Kundenfrequenzen des geplanten Marktes auswirkt. Des Weiteren verfügt der Vorhabenstandort über einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung und ist – auch angesichts der perspektivischen Wohnbauentwicklung – als städtebaulich integriert einzuordnen.

Vor diesem Hintergrund wird in Bezug auf die Verlagerung deutlich, dass der Vorhabenstandort zum einen zentraler im Ortsteil Miersdorf bzw. NVZ Miersdorf gelegen ist und zum anderen über umfangreichere Kopplungsmöglichkeiten verfügt als der Bestandsstandort. Somit stärkt das Vorhaben auch insbesondere den inneren Kern des ZVB und dient damit auch der Weiterentwicklung des ZVB als Ganzes.

Abbildung 3: Mikro-/Mesostandort des Planvorhabens



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

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über die Dorfstraße (L 402) gegeben. Diese führt in Richtung Westen in die Siedlungsbereiche der Kommune Schönefeld sowie in Richtung Osten in den Ortskern von Zeuthen. Darüber hinaus gehen im Umfeld des Vorhabenstandorts zahlreiche weitere Straßenzüge von der Dorfstraße ab und binden den Planstandort somit an die umliegenden Siedlungsbereiche an. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des (ÖPNV) erfolgt über die unmittelbar südöstlich angrenzende Bushaltestelle „Miersdorf, Kirche“. Die hier verkehrenden Buslinien 731, 734 und 738 binden den Vorhabenstandort an die weiteren Siedlungsbereiche innerhalb der Gemeinde Zeuthen sowie an die umliegenden Kommunen Schönefeld, Schulzendorf, Waltersdorf und Eichwalde an. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als gut zu bezeichnen.

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

Einzugsgebiet

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

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

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

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst insbesondere unter Berücksichtigung des siedlungsräumlichen Umfelds sowie der Wettbewerbssituation den Zeuthener Ortsteil Miersdorf (Siedlungsbereiche Miersdorf, Falkenhorst und Hochland), den nordwestlich angrenzenden Siedlungsbereich Neuschulzendorf (Gemeinde Schulzendorf) sowie die südöstlich anschließende Waldsiedlung der Stadt Wildau. Die entsprechenden Siedlungsbereiche bilden ein weitestgehend zusammenhängendes Siedlungsgefüge und sind zudem in weiten Teilen verkehrlich zum Miersdorfer Ortskern ausgerichtet. Das Planvorhaben sowie eine etwaige lebensmittelbezogene Nachnutzung der Bestandsimmobilie stellen somit die nächstgelegenen, gut erreichbaren Lebensmittelmärkte für die Siedlungsbereiche des Kerneinzugsgebiets dar. Eine weitere räumliche Ausdehnung des Kerneinzugsgebiets ist aufgrund der Siedlungsstruktur sowie städtebaulicher Barrieren (Verlauf der Bahntrasse im Südosten) nicht gegeben. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst darüber hinaus den nordöstlich anschließenden Kernsiedlungsbereich der Gemeinde Zeuthen. Hier befinden sich mit den Lebensmittelmärkten Rewe und Netto Marken-Discount zwei weitere Wettbewerber, weshalb von einer geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen ist. Das erweiterte Einzugsgebiet wird insbesondere durch zunehmende Raum-Zeit-Distanzen sowie den Wettbewerbsstrukturen außerhalb des Einzugsgebiets begrenzt.

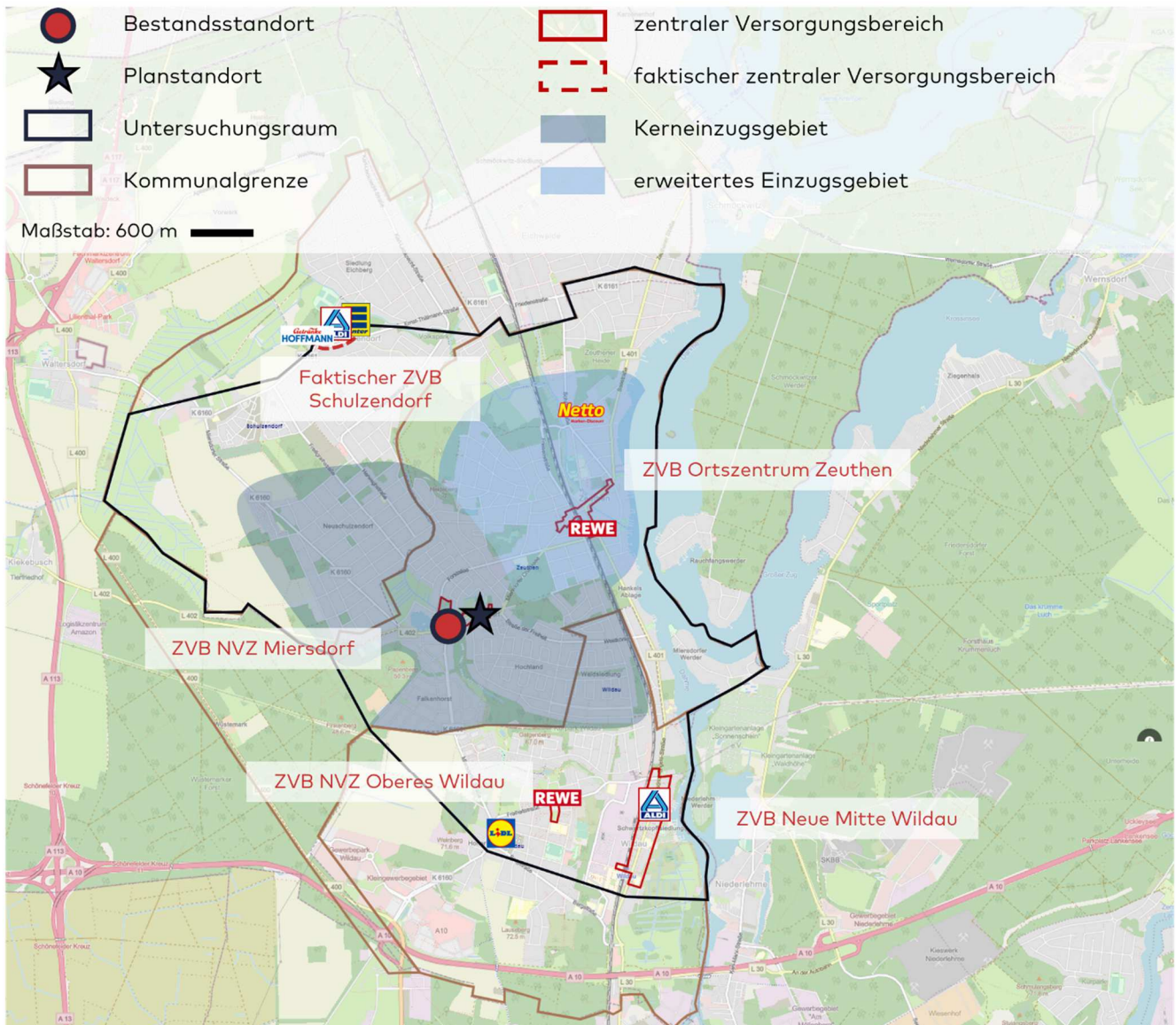
Ableitung des Untersuchungsraumes

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

Der Untersuchungsraum ist aufgrund der eher ländlich geprägten Siedlungsstrukturen der Gemeinde Zeuthen sowie ihres Umlandes weiträumiger zu fassen und schließt somit neben weiten Teilen der Kommune Zeuthen auch Teilbereiche der angrenzenden Kommunen Schulzendorf und Wildau mit ein. Die in den umliegenden Kommunen verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Norden und Süden. In Richtung Osten beschränkt der Verlauf der Dahme eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraums. Im Westen endet der Untersuchungsraum mit den Siedlungsrändern und den damit einhergehenden zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen.

Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des Planvorhabens dar.

Abbildung 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 08/2024; ZVB-Abgrenzung: EHK Zeuthen 2011, EHK Wildau 2015.

Insgesamt befinden sich vier ausgewiesene zentrale Versorgungsbereiche (Zeuthen: ZVB Ortszentrum Zeuthen, ZVB Nahversorgungszentrum Miersdorf; Wildau: ZVB Neue Mitte Wildau, ZVB Nahversorgungszentrum Oberes Wildau) im Untersuchungsraum. Zudem konnte mit der Einzelhandelsagglomeration an der Ernst-Thälmann-Straße in Schulzendorf ein faktischer zentraler Versorgungsbereich ausgemacht werden.

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

Bevölkerungsprognose

Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose des Landesamtes Bauen und Verkehr Brandenburg für die Gemeinde Zeuthen und unter Einbezug der geplanten Wohnbauentwicklung im Kontext des Planvorhabens bis Ende 2028 ist für

Zeuthen eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. + 0,9 % anzunehmen. Auch für die weiteren Kommunen im Untersuchungsraum werden (leicht) positive Bevölkerungsprognosen bis Ende 2028 prognostiziert. Insgesamt ergibt sich für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsanstieg von rd. + 0,9 % bis Ende 2028¹⁰ (s. folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose Ende 2028)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2023)	Bevölkerung (Prognose Ende 2028)	Bevölkerungsentwicklung in %
Zeuthen*	11.456	11.554**	+ 0,9
Schulzendorf*	6.886	6.910	+ 0,3
Wildau*	9.274	9.406	+ 1,4
GESAMT	27.616	27.870	+ 0,9

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024, Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg 2021; * Teilbereiche im Untersuchungsraum; ** inkl. der vorhabenbezogenen Wohnbauentwicklung mit einem zusätzlichen Einwohnerpotenzial von 124 Personen.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

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

Allerdings kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, dass infolge der derzeitigen Genehmigungslage die Bestandsimmobilie Edeka (Dorfstraße 14) durch einen anderweitigen Lebensmittelmarkt nachgenutzt wird. Aufgrund der Verkaufsflächengröße des Bestandsmarktes, eines erwartbaren Betriebstypenmixes im ZVB sowie der betriebstypenspezifisch höheren Flächenproduktivität wird im Nachfolgendem davon ausgegangen, dass die Bestandsimmobilie i. S. e. Worst Case durch einen Lebensmitteldiscounter nachgenutzt wird. Dabei wird die aktuelle Verkaufsfläche des Edeka-Marktes inkl. seines Konzessionärs als Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters zugrunde gelegt. Diese Annahme wird jedoch nicht in die nachfolgende Angebotsanalyse mit eingestellt, sondern gemeinsam mit der Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes als Ansiedlung im Rahmen des Planvorhabens (Kapitel 5 und 6) berücksichtigt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind drei Lebensmittelsupermärkte angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen

¹⁰ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

zwischen 1.100 und 1.400 m² und durchschnittlich rd. 1.310 m² VKF auf. Das vollsortimentierte Lebensmittelangebot wird zudem durch den Verbrauchermarkt E-Center im faktischen ZVB Schulzendorf auf einer Verkaufsfläche von über 2.000 m² ergänzt. Zudem befinden sich vier Lebensmitteldiscounter mit Verkaufsflächen von 800 bis 1.100 m² und durchschnittlich 900 m² im Untersuchungsraum. Der Betriebstypenmix kann somit als ausgeglichen bewertet werden, was sich grundsätzlich positiv auf die Angebotsqualität auswirkt.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch einen strukturprägenden Getränkemarkt ergänzt. Zudem arrondieren zahlreiche Fachgeschäfte und insb. das Lebensmittelhandwerk wie Bäcker oder Fleischer sowie Randsortimente weiterer Fachmärkte und -geschäfte das strukturprägende Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Festzustellen ist zusätzlich, dass sieben der neun strukturprägenden Anbieter innerhalb von (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen verortet sind, was für ein räumlich gebündeltes Angebot in den jeweiligen Zentren im Untersuchungsraum spricht.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als unterdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,35 m² VKF NuG/EW)¹¹. In der Gemeinde Zeuthen kann gar eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,29 m² VKF NuG/EW ermittelt werden. Dies ist insbesondere auf die geringe Anzahl an Lebensmittelmärkten einerseits sowie auf die z. T. eingeschränkte Verkaufsflächendimensionierung der bestehenden Lebensmittelmärkte andererseits zurückzuführen, welche auf eine vergleichsweise hohe Bevölkerungszahl treffen. Gleichzeitig ist anzumerken, dass die vorhandenen Anbieter (insbesondere in Randbereichen des Untersuchungsraumes) teilweise noch darüber hinausgehende Gebiete versorgen (bspw. weitere Siedlungsgebiete von Schulzendorf), so dass die Ausstattung innerhalb des Untersuchungsraumes – trotz des geringen Wertes – zudem rechnerisch überhöht darstellt.

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

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

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2)

Kommune	Lagedetail	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Zeuthen*	ZVB OZ Zeuthen (Rewe)	1.400	10,8
	ZVB NVZ Miersdorf (Bestandsmarkt Edeka)	900	6,9
	sonstige Lage (Netto Marken-Discount)	700	< 5,0
Schulzendorf*	faktischer ZVB Schulzendorf (Aldi Nord, E-Center, Getränke Hoffmann)	3.300	25,1
Wildau*	ZVB Neue Mitte Wildau (Aldi Nord)	700	6,5
	ZVB NVZ Oberes Wildau (Rewe)	1.400	9,2
	sonstige Lage (Lidl)	700	< 7,0
GESAMT**		9.200	69,3

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 08/2024; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Umsätze in Spannweiten dargestellt; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe weitestgehend auf die (faktischen) zentralen Versorgungsbereiche und dort sowohl auf Kopplungsstandorte (z. B. faktischer ZVB Schulzendorf) wie auch auf Einzelstandorte (strukturprägender Lebensmittelmarkt ergänzt um kleinteilige Nutzungen, wie ZVB NVZ Miersdorf). Zudem wird das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um zwei weitere Einzelstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergänzt.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

In der Gemeinde Zeuthen wird eine am Bundesdurchschnitt (= 100) gemessene deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 108 erreicht. Auch insgesamt wird im Untersuchungsraum eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (rd. 104) erreicht (IfH 2024).

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

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2023)	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro
Zeuthen*	11.456	38,2
Schulzendorf*	6.886	22,0
Wildau*	9.274	28,2
GESAMT	27.616	88,4

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2024; Einwohnerzahlen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 78 % und unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche rd. 81 %. Auch für die Gemeinde Zeuthen ergeben sich mit einer Zentralität von rd. 60 % deutliche Kaufkraftabflüsse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Die Zentralitätswerte korrespondieren mit der (deutlich) unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung in den jeweiligen Bezugsräumen.

Die sortimentspezifischen Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Zeuthen ergeben sich insbesondere infolge der Strahlkraft der Angebote außerhalb des Gemeindegebietes (insb. faktischer ZVB Schulzendorf, A 10-Center) sowie des Pendlersaldos, welches aufgrund der unmittelbaren Nähe und guten Anbindung an die Bundeshauptstadt Berlin deutlich negativ ausfällt.¹³

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Zeitraums für das Bauleitplanverfahren sowie den anschließenden Bau der Wohn- und Geschäftsimmobilie von etwa 2 - 3 Jahren sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2028 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2028;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel (auf Basis IFH 2014 - 2024);
- Entwicklung des Onlineanteils (auf Basis HDE Online-Monitor 2017 - 2024).

¹² Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

¹³ Das Pendlersaldo in der Gemeinde Zeuthen beträgt - 3.078 (Quelle: Pendleratlas Deutschland; Quelle: Statistische Ämter der Länder).

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer leicht positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von rd. + 0,9 % bis Ende 2028 zu rechnen¹⁴.

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentspezifischen Online-Anteils lässt sich bis Ende 2028 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 4,1 % ableiten. Diese wird i. S. e. Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt (s. Kapitel 2).

Somit ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 0,9 % bzw. rd. 0,7 Mio. Euro auf rd. 89,2 Mio. Euro. In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese leicht positive Kaufkraftentwicklung entsprechende Berücksichtigung.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

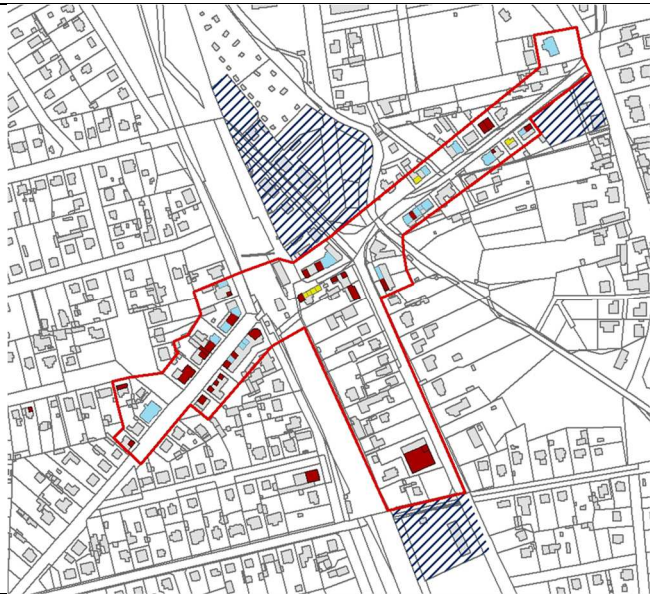
Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen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

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf die jeweiligen Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum sowie auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Für die Gemeinde Schulzendorf liegt aktuell kein beschlossenes Einzelhandelskonzept vor. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Erhebung wurden ein faktischer zentraler Versorgungsbereich in Schulzendorf (Teilbereich Untersuchungsraum) identifiziert. Die nachstehend vorgenommene Abgrenzung dieses Bereiches erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Basis des tatsächlichen vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist im Rahmen eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf.

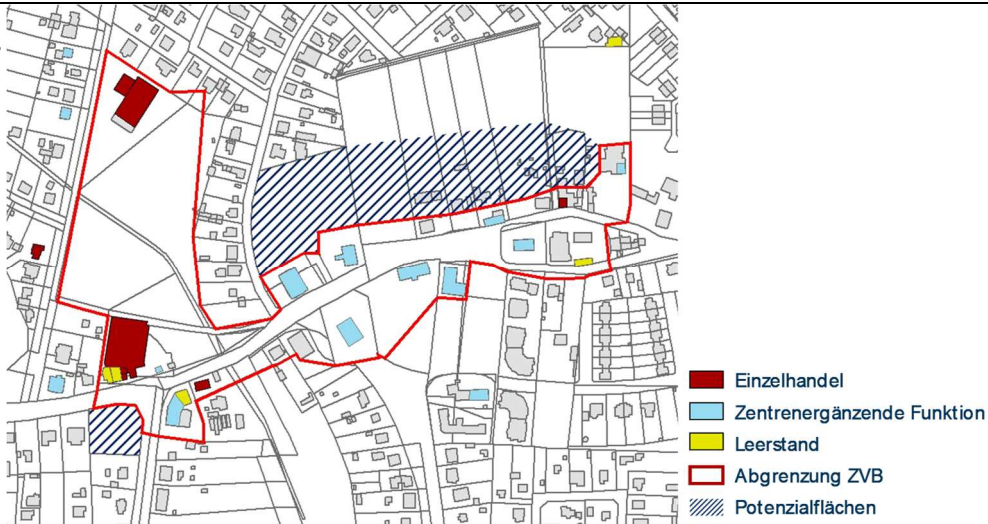
¹⁴ Eigene Berechnungen auf Basis Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stand: 31.12.2023) und Statistisches Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg 2021 (Prognose zum 31.12.2028)

Tabelle 4: Steckbrief Ortszentrum Zeuthen

Lage	
Verortung	Zentrale Lage in der Gemeinde Zeuthen
Distanz zum Vorhaben	rd. 1,3 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur umliegenden Wohnbebauung in allen Himmelsrichtungen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums setzt sich aus einem Branchenmix im kurz-, mittel- und auch langfristigen Bedarfsbereich zusammen. Es dominieren Angebote aus dem Segment Nahrungs- und Genussmittel. Dabei verteilen sich der Einzelhandelsbesatz und die zentrenergänzenden Funktionen aufgelockert entlang der Miersdorfer Chaussee und der Goethestraße. Der Lebensmittelsupermarkt Rewe stellt den einzigen strukturprägenden Anbieter für Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Zentrums dar, sodass das qualitative und quantitative Angebot insbesondere im discountorientierten Bereich eingeschränkt ist. Ergänzt wird das Angebot durch Gastronomie und sonstige Dienstleistungen.
relevante Magnetbetriebe	Rewe
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist für den motorisierten Individualverkehr im Wesentlichen über die Miersdorfer Chaussee und Goethestraße sowie mehrere Nebenstraßen erreichbar. Ein ausreichendes Parkplatzangebot ist vorhanden. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über den S-Bahnhof „Zeuthen“ sowie über die Bushaltestelle „S Zeuthen“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Ortszentrum erstreckt sich entlang der Goethestraße von Nordosten nach Süden sowie im Südwesten entlang der Miersdorfer Chaussee. Beim Ortszentrum handelt es sich um ein Gebiet mit einem hohen Anteil an freistehenden Wohngebäuden in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern mit ergänzenden Einzelhandelsnutzungen in Mehrfamilienhäusern. Eine zusammenhängende Geschäftszeile ist nicht vorhanden. Dies ist u. a. auch auf die Querung des ZVB durch die Bahntrasse als wesentliche städtebauliche Barriere zurückzuführen. Die Verweil- und Aufenthaltsqualität wird durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und breite Straßen sowie Stadtmöblierung und Begrünung gestärkt. Die städtebauliche Qualität ist als gut einzustufen. Strukturprägend ist eine Geschosshöhe von ca. drei Geschossen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Gemeinde Zeuthen. Diese wird angesichts der Magnetbetriebe nur teilweise erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	 The map shows a street grid with various buildings. A red outline indicates the ZVB (Zeuthen Central Business District) boundary. Red squares represent retail (Einzelhandel). Blue squares represent center-complementary functions (Zentrenergänzende Funktion). Yellow squares represent vacant land (Leerstand). Blue hatched areas represent potential areas (Potenzialflächen).

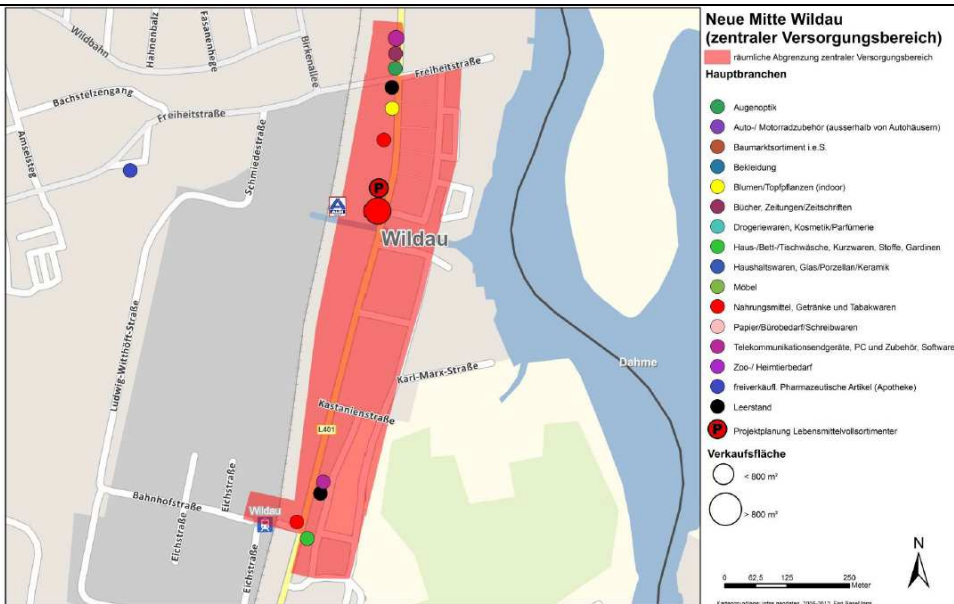
Quelle: Eigene Darstellung nach Einzelhandelskonzept Zeuthen 2011, S. 47-51; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief NVZ Miersdorf Zeuthen

Lage	
Verortung	Südwestliche Lage im Gemeindegebiet von Zeuthen
Distanz zum Vorhaben	Vorhabenstandort innerhalb des ZVB gelegen
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur umliegenden Wohnbebauung in allen Himmelsrichtungen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt des Nahversorgungszentrums liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Es dominieren Angebote aus den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel. Dabei verteilen sich der Einzelhandelsbesatz und die zentrenergänzenden Funktionen entlang der Dorfstraße. Der Lebensmittelsupermarkt Edeka stellt den einzigen strukturprägenden Anbieter für Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Zentrums dar, so dass das qualitative und quantitative Angebot insbesondere im Discountbereich begrenzt ist. Ergänzt wird das Angebot durch Gastronomie und sonstige Dienstleistungen.
relevante Magnetbetriebe Edeka (Bestandsmarkt des Vorhabens)	
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist für den motorisierten Individualverkehr im Wesentlichen über die Dorfstraße und Forstallee sowie über weitere Nebenstraßen erreichbar. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind vorhanden. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestellen „See“ und „Kirche“ gegeben.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich in West-Ost-Richtung entlang der Dorfstraße bzw. der Schulendorfer Straße. Bei der städtebaulichen Struktur handelt es sich um eine aufgelockerte Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern mit ergänzenden Einzelhandelsnutzungen. Eine zusammenhängende Ladenzeile ist somit nicht vorhanden. Im Westen befindet sich eine funktional gegliederte Flächennutzung im Bereich des Nahversorgers Edeka. Der Einzelhandelsbesatz ist sehr gering und wird durch wenige zentrenergänzende Funktionen ergänzt. Die Verweil- und Aufenthaltsqualität wird durch breite Fußwege und einen hohen Baumanteil gestärkt, jedoch durch die generelle Ausrichtung auf den MIV beeinträchtigt. Die städtebauliche Qualität ist als gut einzustufen. Strukturprägend ist eine Geschosshöhe von rd. drei Geschossen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil Miersdorf. Diese wird angesichts des Magnetbetriebs teilweise erfüllt.
Abgrenzung des ZVB <i>(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)</i>	
	

Quelle: Eigene Darstellung nach Einzelhandelskonzept Zeuthen 2011, S. 52-54; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief Neue Mitte Wildau

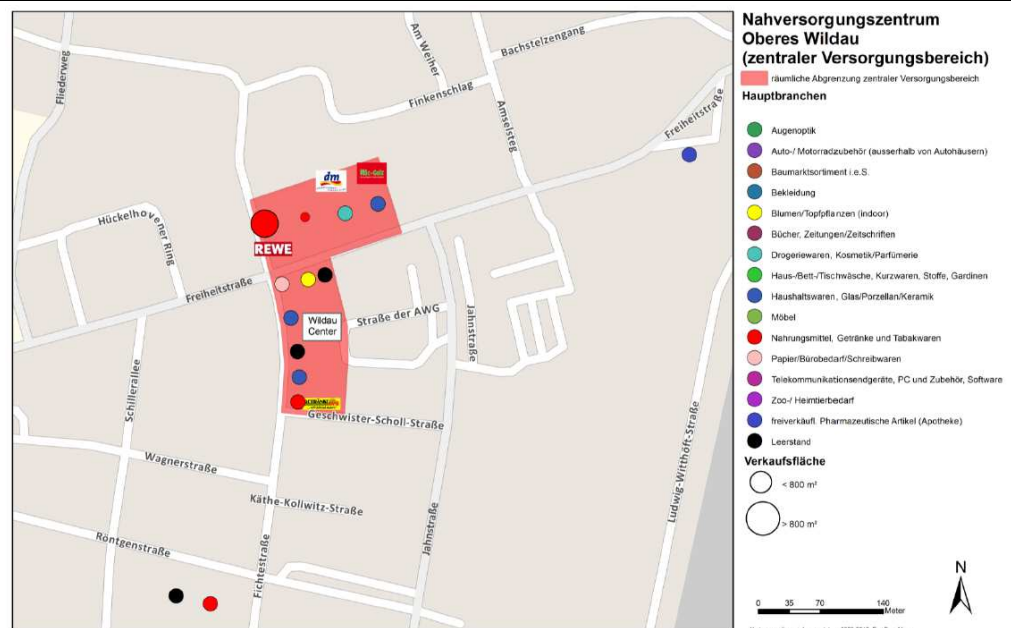
Lage	
Verortung	Östliche Lage im Stadtgebiet von Wildau
Distanz zum Vorhaben	rd. 3,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur umliegenden Wohnbebauung in allen Himmelsrichtungen.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, sodass insgesamt ein gewisser Branchenmix festzustellen ist, welcher jedoch aufgrund des geringen Besatzes als eingeschränkt zu bewerten ist. Der Lebensmitteldiscounter Aldi Nord stellt den strukturprägenden Anbieter innerhalb des Zentrums dar, sodass das Angebot insbesondere im Vollsortimentsbereich in qualitativer und quantitativer Hinsicht als eingeschränkt zu bewerten ist. Ergänzt wird das Angebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe Aldi Nord	
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist für den motorisierten Individualverkehr über die Karl-Marx-Straße bzw. Friedrich-Engels-Straße erschlossen. Ein ausreichendes Stellplatzangebot ist vorhanden. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht zum einen über den S-Bahnhof „Wildau“ sowie über die Bushaltestellen „S Wildau“, „Volkshaus“ und „Friedrich-Engels-Straße“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Karl-Marx-Straße/Friedrich-Engels-Straße in der historisch geprägten Schwartzkopff-Siedlung. Hierbei handelt es sich um denkmalgeschützte und gut erhaltene Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts. Der überwiegende Teil des zentrale Versorgungsbereichs ist durch die entsprechende Wohnbebauung geprägt und weist demnach eine äußerst geringe gewerbliche Dichte sowie nur geringe Flächenpotenziale für großflächigen Einzelhandel auf. Die funktional gestalteten Flächen des Nahversorgers Aldi Nord bilden im Nordwesten eine Ausnahme. Die Verweil- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist durch die generelle Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr in Teilen eingeschränkt. Die städtebauliche Qualität ist insgesamt als gut einzustufen. Strukturprägend ist eine Geschosshöhe von rd. vier Geschossen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Wildau. Diese wird angesichts des Magnetbetriebs nur in Teilen erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	 Neue Mitte Wildau (zentraler Versorgungsbereich) ■ räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Hauptbranchen - Augenoptik - Auto-/ Motorradzubehör (außerhalb von Autohäusern) - Baumarktsortiment i.e.S. - Bekleidung - Blumen/Topfpflanzen (indoor) - Bücher, Zeitungen/Zeitschriften - Drogenerwaren, Kosmetik/Parfümerie - Haus-/Bett-/Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik - Möbel - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren - Papier/Bürobedarf/Schreibwaren - Telekommunikationsendgeräte, PC und Zubehör, Software - Zoo-/ Heimtierbedarf - Freiverkauft Pharmazeutische Artikel (Apothekerie) - Leerstand - Projektplanung Lebensmittelvollsortimenter Verkaufsfläche ○ < 800 m² ○ > 800 m² Kartographie: info geosatis, 2005-2012, Last bearbeitet

Quelle: Eigene Darstellung nach Fort. Einzelhandelskonzept 2015, S. 49; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief NVZ Oberes Wildau

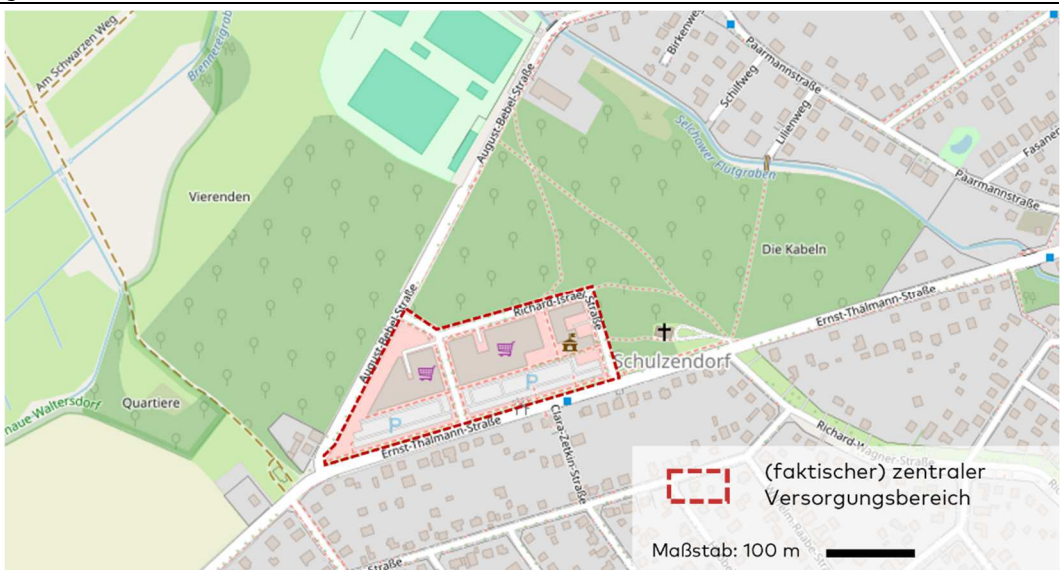
Lage	
Verortung	Zentrale Lage im Stadtgebiet von Wildau
Distanz zum Vorhaben	rd. 2,8 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur umliegenden Wohnbebauung insbesondere in östlicher, südlicher und westlicher Richtung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt des Nahversorgungszentrums liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Es besteht ein räumlich konzentrierter Einzelhandelsbesatz im Bereich der Nahversorgung nördlich der Freiheitsstraße. Der Lebensmittelsupermarkt Rewe stellt gemeinsam mit dem Drogeriemarkt dm den strukturprägenden Anbieter innerhalb des Zentrums dar. Das Wildau-Center südlich der Freiheitsstraße wurde in den vergangenen Jahren zurückgebaut. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe Rewe	
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist für den motorisierten Individualverkehr über die Freiheitstraße und Fichestraße erreichbar. Es liegt ein umfangreiches Parkplatzangebot vor. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestellen „Freiheitstraße“ und „Fichestraße“ gegeben.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Beim Nahversorgungszentrum Oberes Wildau handelt es sich um funktional gestaltete Flächen- und Gebäudestrukturen. Südlich der Freiheitstraße befindet sich auf der Fläche des ehemaligen Wildau-Centers derzeit eine Brachfläche, die teilweise als Parkplatz genutzt wird. Hierdurch und durch die generelle Ausrichtung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches auf den motorisierten Individualverkehr ist die Verweil- und Aufenthaltsqualität stark eingeschränkt. Die städtebauliche Qualität ist insgesamt als mäßig zu bewerten, hat aber aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale zukünftige Entwicklungschancen. Strukturprägend ist eine Geschosshöhe von rd. zwei Geschossen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtteil und umliegende Wohngebiete. Diese wird angesichts des Magnetbetriebs nur eingeschränkt erfüllt.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach Fort. Einzelhandelskonzept 2015, S. 53; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 8: Steckbrief faktischer ZVB Schulzendorf

Lage	
Verortung	Nördliche Lage in der Gemeinde Schulzendorf
Distanz zum Vorhabenrd.	4,4 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur umliegenden Wohnbebauung insbesondere in südlicher und östlicher Richtung.
Einzelhandelsstruktur ○ ○ ●	
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt des faktischen zentralen Versorgungsbereichs liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich (insb. Nahrungs- und Genussmittel). Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereich ergänzen die Funktionsstruktur des faktischen ZVB. Es besteht ein räumlich konzentrierter Einzelhandelsbesatz im Bereich der großflächigen Nahversorgung. Der Verbrauchermarkt E-Center und der Lebensmitteldiscounter Aldi Nord stellen neben dem Getränkemarkt und den Drogeriemarkt Rossmann die strukturprägenden Anbieter innerhalb des Zentrums dar, sodass das Angebot in qualitativer und quantitativer Hinsicht als gut zu bewerten ist. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	E-Center, Aldi Nord, Getränke Hoffmann
Verkehrliche Anbindung ○ ● ●	
MIV & ÖPNV	Der faktische zentrale Versorgungsbereich ist für den motorisierten Individualverkehr über die August-Bebel-Straße und insbesondere über die Ernst-Thälmann-Straße erreichbar. Es liegt ein umfangreiches Parkplatzangebot vor. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestelle „Schulzendorf (LDS), Ortszentrum“ gegeben.
Städtebauliche Struktur ○ ● ○	
Struktur & Erscheinungsbild	Bei dem faktischen zentralen Versorgungsbereich handelt es sich um einen funktional gestalteten Standortbereich mit großflächigen und kompakten Gebäudestrukturen. In Bezug auf das Erscheinungsbild ist infolge des ausgedehnten Parkraumangebots eine starke Prägung des Standortbereichs durch den MIV festzustellen. Die Verweil- und Aufenthaltsqualität ist somit insgesamt als eingeschränkt zu bewerten. Damit weist der faktische ZVB einen Fachmarktzentrumscharakter auf. Positiv auf das Erscheinungsbild wirkt sich jedoch die gute Immobilienqualität sowie die punktuelle bzw. begleitende Begrünung aus.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet. Diese wird angesichts der Magnetbetriebe gut erfüllt.
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

Quelle: Eigene Darstellung; Open Street Map; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN SOWIE STÄDTEBAULICHEN SITUATION

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

- Der Vorhabenstandort befindet sich im **ZVB NVZ Miersdorf**, welcher eine Versorgungsfunktion insbesondere für den gleichnamigen Zeuthener Ortsteil übernimmt. Auch der Bestandsstandort, von welchem i. S. e. Worst Case ausgegangen wird, dass dieser durch einen Lebensmitteldiscounter nachgenutzt wird, ist innerhalb dieses ZVB verortet. Mit der Standortverlagerung wird der Lebensmittelsupermarkt zentraler platziert und angesichts der Umfeldnutzungen umfangreichere Kopplungsmöglichkeiten aufweisen. Zudem profitiert das Planvorhaben von der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum in den Obergeschossen des Betriebsgebäudes, welche sich positiv auf die Kundenfrequenz sowie auf das Nachfragepotenzial auswirkt.
- Das **Einzugsgebiet** des Marktes konzentriert sich entsprechend auf den Ortsteil Miersdorf und umfasst darüber hinaus die räumlich-funktional zusammenhängenden Siedlungsbereiche des Ortskern Zeuthen sowie der angrenzenden Kommunen Schulzendorf und Wildau. Das Planvorhaben stellt dabei im Kerneinzugsgebiet den einzigen (ohne Nachnutzung des Altstandorts), nächstgelegenen und gut erreichbaren Lebensmittelmarkt dar, was auf einen eher geringen Wettbewerbsdruck hindeutet. Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst darüber hinaus den Lebensmittelsupermarkt Rewe sowie den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, welche in räumlicher Hinsicht eine primäre Versorgungsfunktion für den Ortsteil Zeuthen einnehmen.
- Insgesamt betrachtet ist ein **geringer Wettbewerbsdruck** im Untersuchungsraum anzunehmen, sodass die vorhandenen Anbieter aktuell überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielen:
 - Dies wird angesichts der **Verkaufsflächenausstattung** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum sichtbar, welche aktuell mit rd. 0,35 m² VKF NuG/EW als **unterdurchschnittlich** zu bewerten ist. In der Gemeinde Zeuthen beträgt die sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung lediglich rd. 0,29 m² VKF NuG/EW. Dies ist insbesondere auf die geringe Anzahl an Lebensmittelmärkten einerseits sowie auf die z. T. eingeschränkte Verkaufsflächendimensionierung der bestehenden Lebensmittelmärkte andererseits zurückzuführen, welche auf eine vergleichsweise hohe Bevölkerungszahl treffen. Gleichzeitig ist anzumerken, dass die vorhandenen Anbieter (insbesondere in Randbereichen des Untersuchungsraumes) teilweise noch darüber hinausgehende Gebiete versorgen (bspw. weitere Siedlungsbereiche von Schulzendorf), so dass die Ausstattung innerhalb des Untersuchungsraumes – trotz des geringen Wertes – zudem rechnerisch überhöht darstellt.

- Die unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung spiegelt sich auch in der **Zentralität** wider, welche im gesamten Untersuchungsraum rd. 81 % und in der Gemeinde Zeuthen lediglich rd. 60 % beträgt. Es sind somit **(deutliche) Kaufkraftabflüsse** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus den jeweiligen Bezugsräumen festzustellen. Die Kaufkraftabflüsse ergeben sich insbesondere aus den eingeschränkten Angebotsstrukturen, den leistungsstarken Angebotsstandorten außerhalb des Untersuchungsraums (z. B. A 10-Center) sowie aus den negativen Pendlersalden der Kommunen Zeuthen und Schulzendorf.
- Die vorhandenen Anbieter können das rechnerisch zur Verfügung stehende, **überdurchschnittliche Nachfragepotenzial** (Kaufkraftkennziffer von rd. 104 (IfH 2024)) somit trotz anzunehmender überdurchschnittlicher Flächenleistung rechnerisch nicht vollständig binden.
- Angesichts der z. T. erheblichen Kaufkraftabflüsse ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben in der gemeinsamen Begutachtung mit der Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch einen Lebensmitteldiscounter einen nennenswerten Teil der Zeuthener **Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rückbinden** können.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: sieben der neun strukturprägenden Wettbewerber befinden sich innerhalb eines (faktischen) zentralen Versorgungsbereichs, für welche im Rahmen der städtebaulich-funktionalen Analyse keine wesentlichen Vorschädigung im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel festgestellt werden konnte. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter im Untersuchungsraum und somit maßgeblich **für die Anbieter innerhalb des nächstgelegenen ZVB** (ZVB Ortszentrum Zeuthen) sowie der **nächstgelegenen Einzelstandorte** ergeben werden. Gleichwohl ist festzuhalten, dass es im Zuge der Vorhabenrealisierung zu einer Stärkung und Festigung des ZVB NVZ Miersdorf kommen wird.

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

Die geplante Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird aus Betreibersicht insbesondere hinsichtlich der Schaffung eines modernen und marktgängig aufgestellten Betriebs sowie der damit einhergehenden Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit notwendig. In Folge einer verbesserten Warenpräsentation sind üblicherweise mehr Regalmeter nötig, um die Produkte eher in der Breite anstatt in der Tiefe anzubieten und insb. druckempfindliche Waren wie z. B. Obst und Gemüse breitflächiger auslegen zu können. Eine Reduktion der Regalhöhen führt weiterhin zu einer besseren Übersichtlichkeit und Erreichbarkeit der Produkte v. a. für die ältere Generation.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelsupermärkten und -discountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Aufgrund der aktuellen Genehmigungslage ist eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der Bestandsimmobilie nicht auszuschließen. Aufgrund dessen wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung die Annahme getroffen, dass die Bestandsimmobilie des Edeka-Marktes durch einen Lebensmitteldiscounter nachgenutzt wird. Für diesen wird die aktuelle Verkaufsfläche des Bestandsmarktes Edeka inkl. des Konzessionärs (Bäckerei) als Größenordnung herangezogen. Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

Tabelle 9: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Edeka				
Nahrungs- und Genussmittel	80	856	1.357	+ 501
Drogeriewaren	10	107	170	+ 63
sonstige Sortimente	10	107	170	+ 63
Edeka Gesamt	100	1.070	1.697	+ 627
Bäcker (exkl. Café-Bereich¹⁵)				
Nahrungs- und Genussmittel	100	30	30	+/- 0
Lebensmitteldiscounter (Nachnutzung der Bestandsimmobilie)				
Nahrungs- und Genussmittel	80	<i>im Bestand nicht vorhanden</i>	880	+ 880
Drogeriewaren	10		110	+ 110
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10		110	+ 110
Lebensmitteldiscounter Gesamt	100		1.100	+ 1.100
GESAMT	100	1.100	2.827	+ 1.727
<i>davon Nahrungs- und Genuss- mittel</i>	-	<i>886</i>	<i>2.267</i>	<i>+ 1.381</i>
<i>davon Drogeriewaren</i>	-	<i>107</i>	<i>280</i>	<i>+ 173</i>
<i>davon sonstige Sortimente</i>	-	<i>107</i>	<i>280</i>	<i>+ 173</i>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2024.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach im Worst Case eine Gesamtverkaufsfläche von 2.827 m² (+ 1.727 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 2.267 m² projiziert (+ 1.381 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten wird jeweils eine Verkaufsfläche von 280 m² erreicht (+ 173 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen (z. T. auch um regelmäßig wechselnde Aktionswaren). Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht. Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

¹⁵ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw., die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES

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

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁶ des Betreibers Edeka beträgt rd. 5.490 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.314 m². Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes Edeka ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 104 auf. Die Gemeinde Zeuthen, auf welche sich das Einzugsgebiet des Vorhabens maßgeblich räumlich konzentriert, verfügt sogar über ein deutlich überdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 108.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist sowohl im Untersuchungsraum als auch in der Gemeinde Zeuthen als (deutlich) unterdurchschnittlich zu bewerten (rd. 0,35 m² VKF NuG/EW bzw. rd. 0,29 m² VKF NuG/EW)¹⁷. Dies begründet sich insbesondere durch eine relativ hohe Bevölkerungszahl im Untersuchungsraum in Zusammenschau mit vergleichbar niedrigen Verkaufsflächenausprägungen der Bestandsbetriebe.
- Auch die Zentralität stellt sich im Untersuchungsraum mit rd. 81 % und in der Gemeinde Zeuthen mit rd. 60 % als (deutlich) unterdurchschnittlich dar. Trotz überdurchschnittlichen Flächenleistungen können die Bestandsstrukturen aktuell nicht das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial binden, woraus nennenswerte Kaufkraftabflüsse resultieren. Dies ist insbesondere auch auf das deutlich negative Pendlersaldo in Zeuthen und Schulzendorf zurückzuführen, da der Lebensmitteleinkauf häufig mit dem Arbeitsweg gekoppelt wird. Zudem ergeben sich Kaufkraftabflüsse durch das eingeschränkte Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum.
- Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens sind (ohne Nachnutzung der Bestandsimmobilie) keine relevanten Wettbewerbsstrukturen vorhanden. Im erweiterten Einzugsgebiet sind zwei Lebensmittelmärkte verortet, welche jedoch eine primäre räumliche Versorgungsfunktion für den Ortsteil Zeuthen einnehmen.

¹⁶ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2024/2025.

¹⁷ Bundesdeutscher Durchschnitt: rd. 0,41 m² VKF NuG/EW; Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024.

Ein überdurchschnittliches Nachfragepotenzial trifft im Untersuchungsraum auf ein quantitativ unterdurchschnittlich ausgeprägtes Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, welches auf ein schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld hindeutet. Vor dem Hintergrund ist von einer deutlichen Steigerung der Flächenproduktivität im Vergleich zum Bundesdurchschnitt auszugehen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Bestandsstandort befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und weist somit einige Kopplungsmöglichkeiten im direkten Umfeld (insb. Gastronomie) auf.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Bei dem nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber handelt es sich um den Rewe-Markt im ZVB Ortszentrum Zeuthen, welcher sich rd. 2,1 km östlich des Bestandsstandorts befindet. Mit dem E-Center im faktischen ZVB Schulzendorf befindet sich noch ein weiterer Markt des Betreibers Edeka im Untersuchungsraum, wenngleich es sich hierbei um einen anderweitigen Betriebstypen (Verbrauchermarkt) handelt.
- Der Lebensmittelmarkt ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert und verfügt aktuell über eine nicht mehr vollkommen marktgängige Verkaufsflächendimensionierung. Die aktuelle Verkaufsfläche des Edeka-Marktes liegt unterhalb derer, welche der durchschnittlichen Flächenproduktivität eines Edeka-Lebensmittelsupermarktes zugrunde liegt. Es ist davon auszugehen, dass die angebotenen Waren dichter und in höheren Regalen präsentiert werden, um die unterdurchschnittliche Verkaufsfläche bestmöglich kompensieren zu können. Vor diesem Hintergrund ist jedoch auch gleichzeitig festzuhalten, dass der Bestandsmarkt aktuell nicht mehr marktgängig aufgestellt ist und sich in Bezug auf sein Erscheinungsbild und seine Modernität im Vergleich zu den weiteren Lebensmittelvollsortimentern im Untersuchungsraum unterdurchschnittlich präsentiert.

Der Standort des Bestandsmarktes weist gewisse Kopplungseffekte sowie eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf, wodurch von einer überdurchschnittlichen Lagegunst auszugehen ist. Weiterhin wirkt sich die unterdurchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung des Betriebs positiv auf die Flächenproduktivität aus.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Edeka eine Flächenproduktivität erzielt, die über dem

Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 6.500 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmittelsupermarkt angenommen.

Für den Bäcker wird auf Basis von Auswertungen handelsspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. 0,4 Mio. Euro im Bestand angenommen.

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN SOWIE DIE NACHNUTZUNG DER BESTANDSIMMOBILIE (ANSIEDLUNG LEBENSMITTELDISOUNTER)

Edeka

Durch die vorgesehene Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme um 627 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt. Gleichzeitig gilt es jedoch auch, die Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in die Herleitung der Flächenproduktivität miteinzubeziehen.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Die im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 1.697 m² liegt über dem Durchschnittswert, welcher der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers Edeka zugrunde liegt, wenngleich das Planvorhaben dem aktuell üblichen Expansionsformat des Betreibers entspricht.
- Die vorgesehene Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes führt insbesondere zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation).
- Gleichzeitig kann davon ausgegangen werden, dass eine Neuaufrstellung des Betriebs u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Zudem werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem Anstieg des Nachfragepotenzials um rd. 0,9 % bis Ende 2028 zu rechnen. Diese Entwicklung berücksichtigt auch die mit dem Vorhaben verbundene Wohnbauentwicklung in den Obergeschossen des Lebensmittelmarktes.
- Der Planstandort weist umfangreichere Kopplungseffekte auf, welche sich positiv in Bezug auf die Kundenfrequenz zeigen. Auch die geplante Wohnbebauung wirkt sich positiv auf die Frequentierung des Standorts auf.

- Gleichzeitig ist durch die Nachnutzung des nahegelegenen Bestandsstandorts durch einen Lebensmitteldiscounters von nennenswerten Kannibalisierungseffekten auszugehen (Entfernung von rd. 350 m und damit erhebliche Überschneidung der jeweiligen Einzugsgebiete), was sich negativ auf die Flächenproduktivität auswirkt.

Der neu strukturierte Edeka-Markt wird zwar eine höhere Attraktivität aufweisen, welche sich positiv in den perspektivischen Umsätze niederschlägt. Gleichwohl ist infolge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und insbesondere der erwartbaren Kannibalisierungseffekte durch die Nachnutzung des nahegelegenen Bestandsstandorts (Lebensmitteldiscounter) ein Absinken der Flächenleistung pro m² VKF zu prognostizieren.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der Edeka-Markt nach der Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eine im Vergleich zum Bestandsmarkt niedrigere und für den Betreiber unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 5.000 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 5.300 Euro/m² VKF angenommen.

Lebensmitteldiscounter (Nachnutzung der Bestandsimmobilie)

Auf der Basis fachwissenschaftlicher Grundlagen kann für einen Lebensmitteldiscounter eine durchschnittliche, verkaufsflächengewichtete Flächenproduktivität von rd. 6.420 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 843 m² ermittelt werden.¹⁸ Angesichts dessen lässt sich unter Berücksichtigung der angebots- und nachfrageseitigen Aspekte sowie der standort-spezifischen Rahmenbedingungen eine zu erwartende Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 104 auf. Die Gemeinde Zeuthen, auf welche sich das Einzugsgebiet des Vorhabens maßgeblich räumlich konzentriert, verfügt sogar über ein deutlich überdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 108.
- Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist sowohl im Untersuchungsraum als auch in der Gemeinde Zeuthen als (deutlich) unterdurchschnittlich zu bewerten (rd. 0,35 m² VKF NuG/EW bzw. rd. 0,29 m² VKF NuG/EW)¹⁹. Dies begründet sich insbesondere durch eine relativ hohe Bevölkerungszahl im Untersuchungsraum und einer vergleichbar niedrigen Verkaufsflächendimensionierung der Bestandsbetriebe, welche ein überwiegend schwach ausgeprägtes Angebotsnetz aufweisen. Mit der Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Marktes wird sich die Verkaufsflächenausstattung in der Ge-

¹⁸ Eigene Berechnung auf Basis Hahn Retail Estate Report 2024/2025.

¹⁹ Bundesdeutscher Durchschnitt: rd. 0,41 m² VKF NuG/EW; Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024.

meinde Zeuthen auf rd. 0,34 m² VKF NuG/EW erhöhen. Im gesamten Untersuchungsraum ergibt sich nach Vorhabenrealisierung ein Ausstattungskennwert von rd. 0,37 m² VKF NuG/EW im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. So ist auch nach der Edeka-Neuaufstellung eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in den jeweiligen Bezugsräumen zu konstatieren, welche auf einen schwächer ausgeprägten Wettbewerbsdruck hinweisen.

- Auch die Zentralität stellt sich im Untersuchungsraum mit rd. 81 % und in der Gemeinde Zeuthen mit rd. 60 % als (deutlich) unterdurchschnittlich dar. Trotz überdurchschnittlichen Flächenleistungen können die Bestandsstrukturen aktuell nicht das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial binden, woraus nennenswerte Kaufkraftabflüsse resultieren. Dies ist insbesondere auch auf das deutlich negative Pendlersaldo in Zeuthen und Schulzendorf zurückzuführen, da der Lebensmitteleinkauf häufig mit dem Arbeitsweg gekoppelt wird. Zudem ergeben sich Kaufkraftabflüsse durch das eingeschränkte Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum.
- Im Kerneinzugsgebiet des Lebensmitteldiscounters (als Nachnutzung) befindet sich mit dem neu aufgestellten Edeka-Markt ein nahegelegener und leistungsstarker Wettbewerber. Zwar ist von einer gewissen Arbeitsteilung der beiden Betriebstypen (Lebensmittelsupermarkt – Lebensmitteldiscounter) auszugehen, allerdings sind angesichts der erheblichen Einzugsgebietsüberschneidung dennoch nennenswerte Kannibalisierungseffekte zu erwarten.

Ein überdurchschnittliches Nachfragepotenzial trifft im Untersuchungsraum auch nach der Edeka-Verkaufsflächenerweiterung auf ein quantitativ unterdurchschnittlich ausgeprägtes Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Infolge der erwartbaren umfangreichen Kannibalisierungseffekte ist jedoch von einem deutlichen Rückgang der Flächenproduktivität im Vergleich zum Durchschnitt eines Lebensmitteldiscounters auszugehen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Standort befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und weist somit einige Kopplungsmöglichkeiten im direkten Umfeld (insb. Gastronomie) auf.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Bei dem nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerber handelt es sich um den Lidl-Markt in den sonstigen Lagen in Wildau, welcher sich in rd. 2,0 km Entfernung südlich des Standorts befindet.
- Die Verkaufsfläche des nach zu nutzenden Bestandsmarktes von rd. 1.100 m² liegt über der durchschnittlichen Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters, welche der durchschnittlichen Flächenproduktivität zugrunde liegt.

Der Standort des Bestandsmarktes weist gewisse Kopplungseffekte sowie eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf, wodurch von einer überdurchschnittlichen Lagegunst auszugehen ist. Aufgrund der überdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung ist im Gegenzug jedoch von einem Absinken der Flächenproduktivität auszugehen, so dass die Flächenproduktivität im Mittel verharret.



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Lebensmitteldiscounter im ehemaligen Betriebsgebäude des zu verlagernden Edeka eine Flächenproduktivität erzielt, die unter dem Bundesdurchschnitt von Discountern liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit 5.500 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter angenommen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 5.800 Euro/m² VKF angenommen.

5.4 ZWISCHENFAZIT VORHABENDATEN

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes. Der Mehrumsatz resultiert dabei aus der Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelsupermarkts einerseits sowie der Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters als Nachnutzung der Bestandsimmobilie andererseits. Somit wird das Planvorhaben in einem maximale Worst Case begutachtet, da es sich bei der Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter (und den damit einhergehenden zusätzlich umzuverteilenden Umsätzen) um keine gesicherte Entwicklung handelt.

Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatz- differenz in Mio. Euro
	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
Edeka					
Nahrungs- und Genussmittel	6.500	5,6	5.300	7,2	+ 1,6
Drogeriewaren		0,7		0,9	+ 0,2
sonstige Sortimente		0,7		0,9	+ 0,2
Edeka Gesamt		7,0		9,0	+ 2,0
Bäcker					
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,4	-	0,4	+/- 0
Lebensmitteldiscounter (Nachnutzung der Bestandsimmobilie)					
Nahrungs- und Genussmittel	im Bestand nicht vorhanden		5.800	5,1	+ 5,1
Drogeriewaren				0,6	+ 0,6
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)				0,6	+0,6
Lebensmitteldiscounter Gesamt				6,4	+ 6,4
GESAMT*	-	7,4	-	15,8	+ 8,4
davon Nahrungs- und Ge- nussmittel	-	6,0	-	12,7	+ 6,7
davon Drogeriewaren	-	0,7	-	1,5	+ 0,8
davon sonstige Sortimente	-	0,7	-	1,5	+ 0,8

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

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Gesamtvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 15,8 Mio. Euro prognostiziert (max. + rd. 8,4 Mio. Euro). Auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfällt perspektivisch ein jährlicher Umsatz von max. 12,7 Mio. Euro (max. + rd. 6,7 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren sowie in den sonstigen Sortimenten wird jeweils ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 1,5 Mio. Euro prognostiziert (max. + rd. 0,8 Euro).

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

6

Auswirkungsanalyse

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

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Zeuthen 2011 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK ZEUTHEN 2011)

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des EHK Zeuthen 2011 dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der Ziele und Grundsätze bewertet.

Übergeordnete Entwicklungsziele

Das EHK Zeuthen 2011 formuliert drei übergeordnete Entwicklungsziele:

1. *„Stärkung der Zentren: Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Zeuthen und Nahversorgungszentrum Miersdorf*
2. *Nahversorgung; vornehmlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bereitstellen. Konsequenter Ausschluss an ungewünschten Standorten.*
3. *nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulassen (restriktiver Umgang mit Randsortimenten)“* (vgl. EHK Zeuthen 2011, S. 43f.).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Gesamtvorhaben ist primär auf die Nahversorgung ausgerichtet, befindet sich innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Miersdorf und dient der Erhaltung, Stärkung und auch der Weiterentwicklung des ZVB.
- Wie nachfolgend in den Kapiteln 6.2 und 6.3 dargestellt sind zudem keine negativen Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Zeuthen zu erwarten, welche zur Schwächung des ZVB beitragen.

Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Miersdorf

Für den ZVB Nahversorgungszentrum Miersdorf weist das EHK Zeuthen 2011 die folgenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele aus:

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmkmale durch...

- Sicherung der Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich
- Ansiedlung neuer bzw. bisher fehlender Angebotsformen
 - Vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich
 - Untergeordnet auch Betriebe mit Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Bedarfsbereich für eine erweiterte Grundversorgung der umliegenden Bevölkerung (keine großflächigen Betriebe)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum (durch verkehrliche und gestalterische Maßnahmen)

Quelle: EHK Zeuthen 2011, S. 52.

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Mit der Vorhabenrealisierung wird die Nahversorgungsfunktion des ZVB gestärkt und damit auch die Nahversorgung des Nahbereichs (umliegende Wohnbevölkerung) verbessert.
- Die Entwicklung einer neuen und modernen Wohn- und Geschäftsimmoblie trägt dazu bei, das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität im ZVB zu verbessern.
- Die Nachnutzung der Bestandsimmoblie durch einen Lebensmitteldiscounter ist grundsätzlich zu begrüßen, da so i. S. e. attraktiven Betriebstypenmixes ein Angebot des kurzfristigen Bedarfsbereichs geschaffen wird, welches aktuell noch nicht im ZVB besteht.

Handlungsprioritäten der Nahversorgung

Für die Nahversorgung ergibt sich gem. des EHK Zeuthen 2011 die folgende Strategie bzw. Handlungsprioritäten:

1. „Priorität 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
2. Priorität 2: Sicherung bestehender integrierter Standorte in integrierten Lagen
3. Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel“ (vgl. EHK Zeuthen 2011, S. 56).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Gesamtvorhaben befindet sich innerhalb eines konzeptionell ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs.
- Durch die Vorhabenrealisierung sind keine negativen Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung verbunden (s. hierzu Kapitel 6.2 und 6.3).

Ansiedlungsleitsatz

Bei dem für das Planvorhaben relevanten Ansiedlungsleitsatz handelt es sich um den Leitsatz III:

*„Leitsatz III: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment...
... ist zukünftig primär im Ortszentrum Zeuthen und im Nahversorgungszentrum Miersdorf anzusiedeln.“ (vgl. EHK Zeuthen 2011, S. 66).*

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Das Gesamtvorhaben befindet sich innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Miersdorf.

Insgesamt ist das Planvorhaben demnach als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Zeuthen 2011 zu bewerten.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

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

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung der beiden Standorte (Vorhabenstandort Edeka sowie Bestandsstandort zur Nachnutzung) zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass das Gesamtvorhaben einen Teil der derzeit – insbesondere pendlerbedingten – nennenswerten abfließenden, sortimentsspezifischen Kaufkraft rückzubinden vermag. Die Höhe der Rückbindung wird mit 1,7 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel angenommen. Unter dieser Annahme wird i. S. e. Worst Case unterstellt, dass alle aus der Gemeinde Zeuthen auspendelnden Beschäftigten ihre gesamte Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel außerhalb der Untersuchungskommune ausgeben. Das Pendlersaldo in der Gemeinde Zeuthen beträgt aktuell - 3.078²⁰. Somit finden die pendlerseitigen Rahmenbedingungen im Rahmen der Berechnungen Berücksichtigung. Es wird angesichts dessen unterstellt, dass dem Planvorhaben die aktuell ungebundene Zeuthener Kaufkraft zufließt, welche nicht pendlerbedingt aus der Kommune abfließt.

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

²⁰ Pendleratlas Deutschland; Quelle: Statistische Ämter der Länder.

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose Ende 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Zeuthen	ZVB OZ Zeuthen (Rewe)	10,9	1,4	12
	ZVB NVZ Miersdorf*	0,9	**	**
	sonstige Lage (Netto Marken-Discount)	< 5,0	0,4	9
Schulzendorf	faktischer ZVB Schulzendorf (Aldi Nord, E-Center, Getränke Hoffmann)	25,1	1,0	4
Wildau	ZVB Neue Mitte Wildau (Aldi Nord)	6,6	0,5	7
	ZVB Oberes Wildau (Rewe)	9,3	0,7	7
	sonstige Lage (Lidl)	< 7,0	0,7	11
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (Streuumsatz) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,3		
zzgl. Kaufkraftrückbindung von außerhalb des Untersuchungsraums		~ 1,7		
GESAMT*** (Worst Case)		63,9	6,7	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 08/2024; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 4,7 Mio. Euro zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

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

Gemeinde Zeuthen

Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Zeuthen

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,4 Mio. Euro bzw. max. 12 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Ortszentrum Zeuthen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt Rewe als einzigen strukturprägenden Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Der ZVB befindet sich im erweiterten Einzugsgebiet des Planvorhabens, weshalb von gewissen Wechselbeziehungen auszugehen ist.

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

- Der strukturprägende Markt im ZVB verfügt sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch dieser für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar ist. Dabei fokussiert sich das primäre Einzugsgebiet des Marktes insbesondere auf den Ortsteil Zeuthen, während das Planvorhaben eine primäre Versorgungsfunktion für den Ortsteil Miersdorf einnimmt.
- Der Markt profitiert von seiner Kopplungslage im ZVB sowie von der unmittelbaren Nähe zum Zeuthener Bahnhof und den damit einhergehenden zusätzlichen Kundenfrequenzen.
- Der Markt befindet sich in einer modernen Immobilie mit einer marktadäquaten Verkaufsfläche sowie eines modernen Ladendesigns.
- Der Rewe-Markt sowie das Planvorhaben Edeka weisen eine annähernd identische Verkaufsflächendimensionierung auf, sodass sich kein Angebotsübergewicht durch den Edeka-Markt ergibt, welches zu einer wesentlichen Einkaufsumorientierung führt.
- Die Verkaufsflächenausstattung sowie die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Zeuthen sind als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten, wodurch der strukturprägende Anbieter – auch im Hinblick auf das deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftniveau – derzeit eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweist. Der Rewe-Markt wird selbst nach den erwartbaren Umsatzumverteilungen eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweisen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben (inkl. Nachnutzung der Bestandsimmobilie) stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

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

Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Miersdorf

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf den ZVB Nahversorgungszentrum Miersdorf in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Diese betreffen lediglich marginal das kleinteilige Fachangebot. Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben in der Gesamtschau der Stärkung des ZVB als Ganzes dienen wird und damit auch einen positiven Beitrag zu den vorhandenen, kleinteiligen Betrieben entfalten wird.

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

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Miersdorf

Vom angedachten Edeka-Markt sowie der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters als Nachnutzung gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 9 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Zeuthen aus.

- Diese tangieren v. a. den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, welcher als Einzelstandort im Nordosten des Gemeindegebiets verortet ist.

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

- Der Lebensmitteldiscounter befindet sich zwar im erweiterten Einzugsgebiet des Vorhabens, allerdings sind die Wechselwirkungen mit dem Vorhaben aufgrund der Raum-Zeit-Distanz sowie der städtebaulichen Barriere der Bahntrasse als eingeschränkt zu bewerten.
- Der Markt übernimmt insbesondere für die nordöstlich gelegenen Siedlungsbereiche der Gemeinde Zeuthen eine wichtige wohnortnahe Versorgungsfunktion und verfügt damit über eine gewisse Mantelbevölkerung.
- Zudem profitiert der Markt von seinem unmittelbaren ÖPNV-Anschluss sowie seiner guten Einsehbarkeit im Kreuzungsbereich Heinrich-Heine-Straße/Schillerstraße.
- Die Verkaufsflächenausstattung sowie die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Zeuthen sind als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten, wodurch der strukturprägende Anbieter – auch im Hinblick auf die das deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftniveau – derzeit eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweist. Der Netto Marken-Discount wird daher selbst nach den erwartbaren Umsatzumverteilungen eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweisen.

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

Gemeinde Schulzendorf

Auswirkungen auf den faktischen ZVB Schulzendorf

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,0 Mio. Euro bzw. max. 4 % auf die Bestandsstrukturen im faktischen ZVB Schulzendorf induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelvollsortimenter E-Center sowie den Lebensmitteldiscounter Aldi Nord.

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

- Bei dem faktischen ZVB Schulzendorf handelt es sich insgesamt um einen leistungsstarken Angebotsstandort, welcher neben den beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkten noch zahlreiche weitere Nutzungen (insb. Rossmann, Getränkemarkt, Gastronomie, Sparkasse, medizinische Dienstleistungen) umfasst. Aufgrund dieses ausgeprägten Nutzungsmixes ist von umfangreichen Kopplungseffekten auszugehen, die sich positiv in der Frequentierung des Standortbereichs niederschlagen.
- Zudem handelt es sich bei dem Standort um ein modern aufgestelltes Zentrum, welches ein umfangreiches Parkplatzangebot aufweist und von seinem unmittelbar angrenzenden ÖPNV-Anschluss profitiert.
- Die räumliche Entfernung zwischen dem ZVB Nahversorgungszentrum Miersdorf und dem faktischen ZVB Schulzendorf beträgt rd. 4,4 km. Aufgrund dessen sowie infolge der Siedlungsstrukturen und der verkehrlichen Anbindung sind keine größeren Einzugsgebietsüberschneidungen zu erwarten. Der faktische ZVB übernimmt vielmehr eine primäre Versorgungsfunktion für seinen südlich angrenzenden, ausgedehnten Siedlungsbereich.
- Bei dem E-Center handelt es sich zwar um den zum Planvorhaben nächstgelegenen Angebotsstandort des Betreibers Edeka, allerdings bildet der Betrieb im faktischen ZVB Schulzendorf als Verbrauchermarkt einen differenten Betriebstypen ab, welcher nicht im direkten Wettbewerb zum Lebensmittelsupermarkt Edeka steht.
- Die Betriebe innerhalb des faktischen ZVB Schulzendorf weisen aktuell aufgrund der überdurchschnittlichen Kaufkraftausstattung in Kombination mit dem schwach ausgeprägtem Wettbewerbsumfeld eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf. Auch nach der Vorhabenrealisierung und den damit einhergehenden Umsatzumverteilungen werden die Betriebe weiterhin überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten erzielen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben (inkl. Nachnutzung der Bestandsimmobilie) stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

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

Stadt Wildau

Auswirkungen auf den ZVB Neue Mitte Wildau

Durch das Planvorhaben ergeben sich in der Gesamtschau Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 0,5 Mio. Euro bzw. max. 4 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Neue Mitte Wildau.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmitteldiscounter Aldi Nord als einzigen strukturprägenden Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

- Der Lebensmittelmarkt befindet sich in einem verdichteten Siedlungsbereich, welcher für den Aldi Nord-Markt eine hinreichende Mantelbevölkerung bereitstellt.
- Des Weiteren profitiert der Markt von seiner Nähe zum S-Bahn-Bahnhof Wildau, welcher rd. 650 m südlich des Lebensmitteldiscounters innerhalb des ZVB gelegen ist. Aufgrund der räumlichen Nähe ist daher von einer zusätzlichen pendlerseitigen Frequentierung des Marktes auszugehen.
- Westlich des Lebensmittelstandorts erstreckt sich jenseits der Bahngleise ein ausgedehntes Gewerbe- und Industriegebiet, welches zahlreiche Arbeitsplätze umfasst. Aufgrund der räumlichen Nähe sind durchaus gewisse arbeitnehmerseitige Impulse für den Aldi Nord-Markt zu erwarten.
- Der Lebensmitteldiscounter weist aktuell angesichts der Ausstattungskennwerte im Untersuchungsraum eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf. Auch nach der Vorhabenrealisierung und den damit einhergehenden Umsatzumverteilungen wird der Betrieb weiterhin eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Neue Mitte Wildau** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Oberes Wildau

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,7 Mio. Euro bzw. max. 7 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Oberes Wildau induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt Rewe als einzigen strukturprägenden Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

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

- Der Rewe-Markt steht insbesondere mit dem Edeka-Markt im Wettbewerb. Da es sich bei dem Planvorhaben allerdings um die Verlagerung und

Erweiterung eines Bestandsmarktes handelt, werden keine neuen vollsortimentierten Angebotsstrukturen geschaffen, welche eine wesentliche Einkaufsumorientierung bedingen.

- Gemeinsam mit dem Drogeriefachmarkt bildet der Rewe-Markt einen attraktiven Kopplungsstandort, welcher von seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit an der Freiheitsstraße und der guten Sichtbarkeit profitiert.
- Das Standortumfeld weist verdichtete Siedlungsbereiche auf, welche sich positiv auf die Mantelbevölkerung und das damit verbundene wohnortnahe Nachfragepotenzial auswirken.
- Der Lebensmittelsupermarkt weist aktuell angesichts der Ausstattungskennwerte im Untersuchungsraum eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf. Auch nach der Vorhabenrealisierung und den damit einhergehenden Umsatzumverteilungen wird der Lebensmittelmarkt weiterhin eine überdurchschnittliche Flächenproduktivität erzielen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben (inkl. Nachnutzung der Bestandsimmobilie) stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Oberes Wildau** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Wildau

(bezogen auf den Untersuchungsraum)

Vom angedachten Edeka-Markt sowie der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters als Nachnutzung gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,7 Mio. Euro bzw. max. 11 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Wildau (bezogen auf den Untersuchungsraum) aus.

- Diese tangieren v. a. den Lebensmitteldiscounter Lidl, welcher als Einzelstandort im Westen des Stadtgebiets verortet ist.

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

- Der Lebensmitteldiscounter profitiert insbesondere von seiner verkehrlich sehr gut erreichbaren und einsehbaren Lage an dem Straßenzug „Dorf-*au*“. Dieser Straßenzug bindet den Siedlungskern Wildaus mit dem südwestlich lokalisierten A 10-Center und der Anschlussstelle Königs Wusterhausen der A 10 an und weist somit eine sehr hohe Frequentierung auf.²¹ Der Lidl-Markt wird einen Teil der Frequenzen für sich nutzen können, zumal es sich um den einzigen Lebensmitteldiscounter im Westen des Kernortes von Wildau handelt.

²¹ Werktags werden täglich insgesamt rd. 11.000 in beide Fahrtrichtungen gemessen; Quelle: MapChart.

- Der Lidl-Markt befindet sich an einem städtebaulich sehr gut integrierten Standort und verfügt über einen unmittelbaren Anschluss an die umliegende, dichte Wohnbebauung. Somit weist der Markt eine nennenswerte Mantelbevölkerung auf.
- Infolge dieser hohen Frequentierung des Standorts in Zusammenschau mit dem überdurchschnittlichen Nachfragepotenzial weist der Markt aktuell eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit auf. Auch nach der Vorhabenrealisierung kann der Lebensmitteldiscounter weiterhin eine durchschnittliche Flächenproduktivität erzielen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Wildau** (bezogen auf den Untersuchungsraum) in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten. Dies ist sowohl für die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes als auch in Zusammenschau mit der Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch einen Lebensmitteldiscounter zu konstatieren. Das Prüfergebnis besteht somit auch unter einer maximalen Worst Case-Betrachtung.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP HR 2019)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Auswirkungsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP HR 2019) dargestellt.

Konzentrations- sowie Integrationsgebot gemäß LEP HR:

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 2.12 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.

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Bei der Gemeinde Zeuthen handelt es sich nicht um einen zentralen Ort, allerdings ist die Kommune gem. des Sachlichen Teilregionalplans der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald als grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Die Errichtung und Erweiterung ist somit nur zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich das Vorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Dies ist vorliegend der Fall. Das Planvorhaben offeriert mindestens 75 % der Sortimente (s. Tabelle 9), welche gemäß Sortimentsliste des LEP HR als nahversorgungsrelevant einzustufen sind, und befindet sich in dem im EHK Zeuthen 2011 ausgewiesenen ZVB NVZ Miersdorf (s. Kapitel 3.2). Somit dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung und erfüllt das Lagekriterium.
- Darüber hinaus trägt bereits der Bestandsmarkt Edeka wesentlich und aktuell alleinig zur Sicherung der räumlichen Nahversorgung im Zeuthener Ortsteil Miersdorf bei. Der Markt ist aktuell jedoch – bezogen auf seine Verkaufsflächendimensionierung und seines Erscheinungsbilds – nicht mehr marktgängig aufgestellt. Mit der Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung wird die räumliche Nahversorgung im Ortsteil Miersdorf weiterhin gesichert und sowohl die Qualität als auch die Quantität – auch im Hinblick auf die aktuell umfangreichen Kaufkraftabflüsse – der Nahversorgung in der Gemeinde Zeuthen verbessert. Die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounter als Nachnutzung der Bestandsimmobilie würde eine zusätzliche Verbesserung der qualitativen und quantitativen Nahversorgung in Zeuthen bedeuten.
- Das in Bezug auf das Konzentrations- und Integrationsgebot zu prüfende Vorhaben umfasst lediglich die Standortverlagerung und Verkaufsflächen-erweiterung des Edeka-Marktes, da es sich bei der Nachnutzung der Bestandsimmobilie lediglich um eine Worst Case-Annahme und kein tatsächliches Vorhaben handelt. Zudem läge für eine entsprechende Nachnutzung eine Genehmigung bereits vor. Das Planvorhaben (mind. 1.527 m² VKF ist nahversorgungsrelevant) überschreitet zunächst die landesplanerische Größenklasse von 1.500 m² vorhabenbezogener Verkaufsfläche. Der LEP HR 2019 führt aus, dass *„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.“* Unter Beachtung des perspektivisch vorhandenem Kaufkraftpotenzials in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren von insgesamt rd. 44,1 Mio. Euro im Prognosejahr Ende 2028 in Zeuthen ergibt sich somit unter Beachtung des erwarteten nahversorgungsrelevanten Umsatzes des Planvorhabens von rd. 8,5 Mio. Euro im Worst Case (hier nur die wesentlichen Hautsortimente: Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) eine Umsatz-/Kaufkraftrelation von

rd. 19 %. Dieser Wert kann innerhalb gängiger Spannweiten (bspw. 35 % für einen atypischen Fall gemäß Empfehlung der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“) als moderate Abschöpfungsquote bezeichnet werden und deutet auf eine angemessene bzw. eine gemäß LEP HR zulässige Verkaufsflächendimensionierung des Planvorhabens hin. Inklusiv der angenommen, aber nicht abgesicherten Nachnutzung der Bestandsimmobilie Edeka befinden sich vier strukturprägende Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Zeuthen. Wird den Märkten ein gleicher Marktanteil innerhalb des eigenen Gemeindegebiets unterstellt, so ergibt sich eine einzelbetriebliche Kaufkraftabschöpfung von rd. 25 %. Somit ergibt sich überschlägig auch in Bezug auf die gesamte Angebotsausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine angemessene Kaufkraftabschöpfung. In diesem Zusammenhang entspricht das Vorhaben aus fachlicher Sicht den im LEP HR 2019 aufgegriffenen Sonderfall. **Ziel 2.12 Abs. 1 wird aus fachgutachterlicher Sicht angesichts dessen erfüllt.**

Somit werden aus fachgutachterlicher Sicht das Konzentrationsgebot als auch das Integrationsgebot gemäß LEP HR 2019 erfüllt.

Kongruenzgebot gemäß LEP HR:

G 2.8 Angemessene Dimensionierung

Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen.

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.

Diesbezüglich ist folgende festzuhalten:

- Wie bereits beschrieben weist das Vorhaben eine hohe Nahversorgungsbedeutung mit einem überwiegenden Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereichen auf. Ebenso kann das Vorhaben den überwiegenden Anteil seines Umsatzes aus dem in seinem Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzial (rd. 19 %) generieren (Gemeinde Zeuthen stellt hier den einschlägigen Bezugsraum dar). Somit entspricht das Vorhaben der Zuweisung der Kommune als grundfunktionalen Schwerpunkt. Darüber hinaus ist aufgrund dieser Kategorisierung der Gemeinde Zeuthen an dieser Stelle auf die Sonderregelung aus Ziel 2.12 abzustellen. Diese Sonderregelung ist angesichts der moderaten Abschöpfung im nahversorgungsrelevanten Segment (rd. 19 % in den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren und deutlich unter 35 % über alle nahversorgungsrelevanten Sortimente) in die Abwägung einzustellen. Die relativ geringe Kaufkraftabschöpfung wird auch angesichts der Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in der Gemeinde Zeuthen nach Vorhabenrealisierung von rd. 73 % (somit fließen weiterhin im Saldo rd. 10,3 Mio. Euro der Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs-

und Genussmittel ab) sichtbar. In Zusammenschau mit der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots wird aufgezeigt, dass das Vorhaben angemessen dimensioniert ist und insbesondere auch gezielt Angebotsdefizite beseitigt (Rückbindung aktuell abfließender Kaufkraft sowie Verbesserung der Angebotsqualität).

Das Planvorhaben weist eine strukturverträgliche Kaufkraftbindung auf. Aufgrund dessen sowie aufgrund der Tatsachen, dass das Vorhaben maßgeblich zur Verbesserung der Nahversorgung in Zeuthen auf allen Ebenen beiträgt, als angemessen dimensioniert zu bewerten ist und die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt wird, aus fachgutachterlicher Sicht das Kongruenzgebot gemäß LEP HR 2019 erfüllt.

Raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP HR 2019:

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

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

Diesbezüglich ist folgendes festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulicher Bewertung (s. Kapitel 6.2 und 6.3) werden durch das Vorhaben absehbar keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die benachbarten zentralen Orte bzw. die verbrauchernahe Versorgung ausgelöst.

Das Planvorhaben ist somit kongruent zum raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 2.7.

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht kongruent zu den Zielstellungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019.

In der Gemeinde Zeuthen im Ortsteil Miersdorf ist die Verlagerung des dort ansässigen Lebensmittelsupermarktes Edeka geplant. Im Zuge der avisierten Verlagerung vom Bestandsstandort Dorfstraße 14 zum Vorhabenstandort Dorfstraße 8-10 ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.100 m² auf 1.727 m² (+ 627 m²) (jeweils inkl. eines Bäckers mit 30 m² VKF) geplant. Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Neuentwicklung einer Wohn- und Geschäftsimmobilie, sodass mit einer Vorhabenrealisierung weitere Einwohnerpotenziale verbunden sind. Sowohl der Bestandsstandort als auch der Vorhabenstandort befinden innerhalb des im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Zeuthen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum (NVZ) Miersdorf.

Aufgrund der aktuellen Genehmigungslage ist eine lebensmittelbezogene Nachnutzung der Bestandsimmobilie nicht auszuschließen. Aufgrund dessen wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung i. S. e. Worst Case angenommen, dass die Bestandsimmobilie durch einen Lebensmitteldiscounter nachgenutzt wird.

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/ 1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig, weshalb ein entsprechendes Bauleitplanverfahren angestrebt wird. Folgende Aspekte wurden diesbezüglich untersucht und bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben befindet sich innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs (NVZ Miersdorf) und ist primär auf die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung ausgerichtet.
- Das Planvorhaben dient der Erhaltung, Stärkung und auch der Weiterentwicklung des ZVB sowohl in angebotsstruktureller-funktionaler Hinsicht als auch in Bezug auf die städtebauliche Qualität.
- Es sind keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf den ZVB Ortszentrum Zeuthen zu erwarten, welche zur Schwächung des ZVB beitragen.

Das Planvorhaben ist konform zu den Vorgaben des EHK Zeuthen 2011.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten (faktischer) zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten. Dies ist sowohl für die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes als auch in Zusammenschau mit der Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch einen Lebensmitteldiscounter zu konstatieren. Das Prüfergebnis besteht so-mit auch unter einer maximalen Worst Case-Betrachtung.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **Konzentrationsgebot (2.6 Ziel):** Bei der Gemeinde Zeuthen handelt es sich nicht um einen zentralen Ort, aber gemäß Regionalplanung um einen grundfunktionalen Schwerpunkt. Da das Planvorhaben überwiegend der Nahversorgung dient, ist eine Errichtung somit außerhalb zentraler Orte unter Beachtung der weiteren Ziele zulässig. **Ziel 2.6 wird demnach erfüllt**
- **Integrationsgebot (2.12 Ziel):** Das Planvorhaben offeriert mindestens 75 % Sortimente, welche gemäß Sortimentsliste des LEP HR als nahversorgungsrelevant einzustufen sind und befindet sich in dem im EHK Zeuthen 2011 ausgewiesenen ZVB NVZ Miersdorf. Somit dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung und erfüllt das Lagekriterium. Das Planvorhaben überschreitet zunächst die Größenordnung von 1.500 m² vorhabenbezogener Verkaufsfläche. Angesichts dessen, dass das Kaufkraftpotenzial im Bezugsraum Zeuthen eine Nachfrage nach größeren Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft (dies wird angesichts der erheblichen Kaufkraftabflüsse und nahversorgungsrelevanten Abschöpfungsquote des Vorhabens von rd. 19 % sowie der überschlägigen einzelbetrieblichen Abschöpfungsquote von rd. 25 % in Bezug auf das gesamtgemeindliche, strukturprägende Angebot ersichtlich), ist die Größenordnung des Planvorhabens als angemessen, der Nachfrage entsprechend dimensioniert zu bewerten. **Ziel 2.12 wird demnach erfüllt.**
- **Beeinträchtungsverbot (2.7. Ziel):** Durch das Planvorhaben werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf (faktische) zentrale Versorgungsgebiete im Untersuchungsraum ausgelöst. **Ziel 2.7 wird demnach erfüllt**
- **Strukturverträgliche Kaufkraftbindung (G 2.11):** Das Planvorhaben weist angesichts seiner Kaufkraftabschöpfung von rd. 19 % im nahversorgungsrelevanten Bereich eine strukturverträgliche Kaufkraftbindung auf. **Grundsatz 2.11 wird demnach erfüllt**

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlich Sicht konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP HR 2019.

Das Planvorhaben ist konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP HR 2019).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	7
Abbildung 2:	Planvorhaben und Vorhabenplan	8
Abbildung 3:	Mikro-/Mesostandort des Planvorhabens.....	9
Abbildung 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	12
Abbildung 5:	Konzeptionelle Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das NVZ Miersdorf	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose Ende 2028)	13
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; s. Kapitel 2)	15
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich.....	16
Tabelle 4:	Steckbrief Ortszentrum Zeuthen	18
Tabelle 5:	Steckbrief NVZ Miersdorf Zeuthen	19
Tabelle 6:	Steckbrief Neue Mitte Wildau.....	20
Tabelle 7:	Steckbrief NVZ Oberes Wildau.....	21
Tabelle 8:	Steckbrief faktischer ZVB Schulzendorf.....	22
Tabelle 9:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	26
Tabelle 10:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case).....	33
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	37

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

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

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

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

SONSTIGE QUELLEN

Gemeinde Zeuthen (2011): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen., Zeuthen.

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

Stadt Wildau (2015): Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wildau unter der besonderen Berücksichtigung der Entwicklung des Einkaufszentrums A 10-Center., Wildau.

Statistische Ämter der Länder (2024): Pendleratlas Deutschland.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Online Datenbank.

Abkürzungsverzeichnis

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

—

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer HRB 33826,

Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43