

Auswirkungsanalyse

zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts PENNY in der Gemeinde Schwielowsee OT Caputh

für die

SCHI-BAU Hoch- und Tiefbau GmbH
Berliner Straße 151
14547 Beelitz

Ihr Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)
Johannes Missol (Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland
Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Berlin · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 6. November 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....	5
2.1. Entwicklungstrends.....	5
2.2. Distributionsstrukturen	6
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	8
3. Projektplanung und Projektdaten.....	9
4. Makrostandort Gemeinde Schwielowsee	11
5. Mikrostandortanalyse	18
6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet.....	22
7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	28
8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....	33
9. Auswirkungsanalyse.....	35
9.1. Umsatzprognose.....	35
9.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	37
9.3. Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	40
10. Fazit	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	5
Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland	6
Abbildung 3: Onlineanteil Food / Nonfood am Einzelhandel.....	8
Abbildung 4: Ansichten zum Projektstandort an der Michendorfer Chaussee in Schwielowsee	9
Abbildung 7: Lageplan zur geplanten PENNY-Ansiedlung an der Michendorfer Chaussee in Caputh	10
Abbildung 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2023	16
Abbildung 10: Projektstandort mit Verkehrsanbindung und Standortumfeld	18
Abbildung 11: nah&gut im Ortskern Michendorf.....	25
Abbildung 12: Weitere Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose.....	14
Tabelle 2: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen.....	23
Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten.....	24
Tabelle 4: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet	30
Tabelle 5: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Einzugsgebiet.....	31
Tabelle 6: Ausstattung mit Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet.....	32
Tabelle 7: Prognose der Umsatzherkunft für den PENNY-Markt in der Gemeinde Schwielowsee	35
Tabelle 8: Umsatzzumlenkung und Umlenkungsquoten für den Projektstandort	37

Kartenverzeichnis

Karte 1: Ortsteile von Schwielowsee	11
Karte 2: Zentrale-Orte-System gemäß LEP HR	13
Karte 3: Bevölkerungsentwicklung im Umland von Berlin 2014-2021.....	15
Karte 4: Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld	19
Karte 5: Fußläufige Erreichbarkeit und wohnortnahe Versorgung des Projektstandortes	20
Karte 6: Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet.....	22
Karte 7: Abgrenzung faktischer zentraler Versorgungsbereich Ortskern Michendorf	25
Karte 8: Einzugsgebiet des Projektstandortes.....	29

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Gemeinde Schwielowsee, im Ortsteil Caputh, wird die Nahversorgung bisher einzig durch einen REWE-Supermarkt gesichert. Ein aktuelles Planvorhaben sieht die zusätzliche Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters PENNY als funktional ergänzenden Anbieter vor. Das Vorhaben bleibt mit einer Verkaufsflächendimensionierung von knapp 800 m² unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Der Vorhabenstandort befindet sich im unbeplanten Innenbereich und ist deshalb nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Demnach ist auch im Rahmen dieses Verträglichkeitsgutachtens zu klären, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es sich an den durch die umgebende Bebauung gebildeten Rahmen hält.

Der Flächennutzungsplan weist das Umfeld und den Projektstandort selbst bereits als gemischte Baufläche aus, was der angestrebten Entwicklung entspricht. Grundsätzlich sind in Mischgebieten auch Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 bis zur Schwelle der Großflächigkeit allgemein zulässig. Für die Neuansiedlung von PENNY ist eine Größendimensionierung knapp unterhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) vorgesehen.

Dieses Gutachten stellt die genehmigungsrechtliche Beurteilung nach §34 BauGB in Verbindung mit an §11 Abs. 3 BauNVO dar. Danach dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung auch umliegender Kommunen ausgehen.

Entsprechende Folgewirkungen können nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte bewertet werden.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, welche letztlich eine entscheidungsreife Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bilden soll. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Folgende Fragestellungen werden thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in der Gemeinde Schwielowsee vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendelnde, Erreichbarkeit etc.)? Welche Angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher Perspektive zu bewerten? Welche Auswirkungen ergeben sich für zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in Schwielowsee und umliegenden Gemeinden?

Für dieses Vorhaben liegt bereits ein Vorbescheid der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 17.07.2023 sowie ein zugehöriger Widerspruch durch die Rechtsanwaltskanzlei Dornbert Rechtsanwälte Part mbB vom 09.10.2023 vor.

Weiterhin basieren die Aussagen vorliegender Analyse auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, Marktforschungsdaten des IFH Köln sowie aktuelle Bevölkerungsdaten der amtlichen Statistik dar.

2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

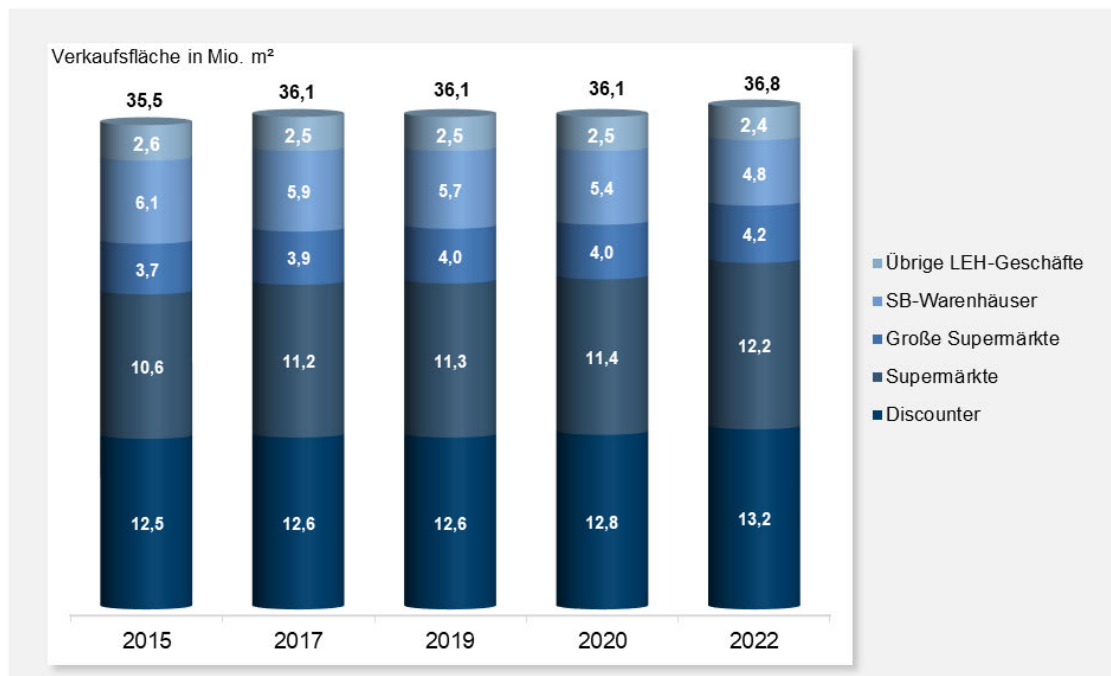
2.1. Entwicklungstrends

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Bevölkerungsrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferservice. Im Wettbewerb um die Verbrauchenden werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 606,3 Mrd. € entfallen aktuell ca. 43% auf die „Fast Moving Consumer Goods“ (FMCG - Konsumgüter des alltäglichen Bedarfs des Food- und Nearfoodsegmentes, ca. 262,2 Mrd. €).¹

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2023, BBE-Darstellung 2023

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutsch-

¹ Quellen: HDE-Zahlenspiegel 2022 und IfH-Brancheninformationssystem, Umsatz Einzelhandel im engeren Sinne und Umsatz der Warengruppe FMCG jeweils für das Jahr 2022

land (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 35,5 Mio. m² im Jahre 2015 auf ca. 36,8 Mio. m² im Jahre 2022 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche + 15,1%, große Supermärkte + 13,5%) und Discountmärkte (+ 5,6%), während insbesondere die SB-Warenhäuser (- 21,3%) aber auch die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 7,7%) Verkaufsflächen verloren haben.

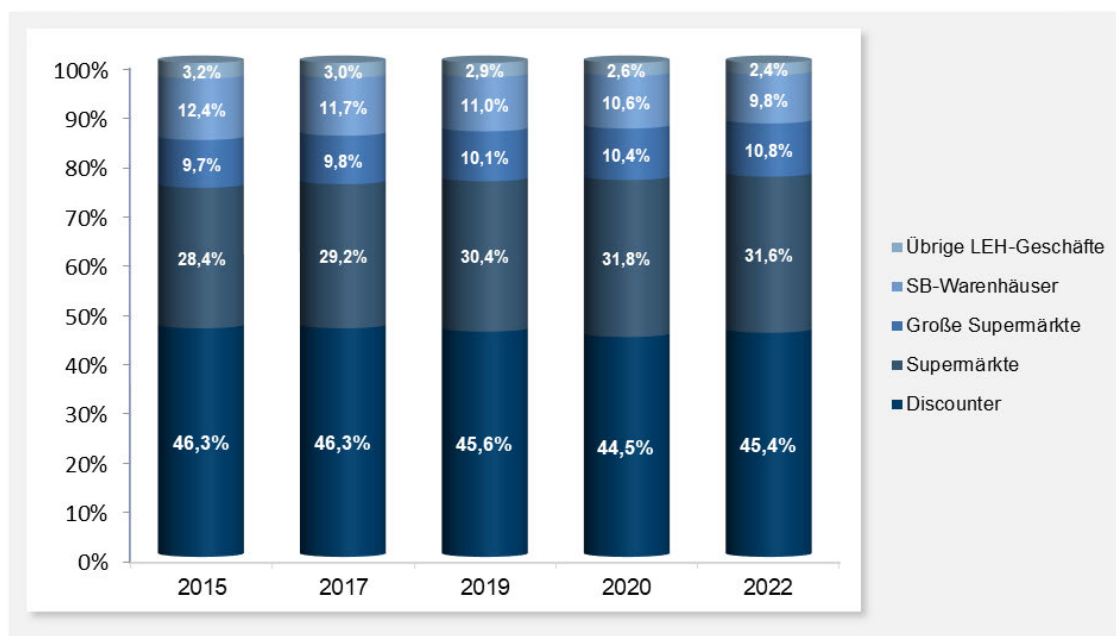
2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und Lebensmitteldiscountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.972 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 830 m² den 12.159 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.350 m² Verkaufsfläche gegenüber.² In den letzten Jahren konnten Supermärkte ihren Marktanteil auch zu Lasten der Discounter steigern.

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Nonfood-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig.

Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2023, BBE-Darstellung 2023

² vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2021, Stand: 2020 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Discountmärkte und Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kundschaft für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht, während nur rd. 40% hierfür ein SB-Warenhaus aufsuchen. Die Verbrauchenden präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits ist die Kundschaft nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt / Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Kundschaft wechseln anlassbezogen, sie nutzen im Durchschnitt bis zu 4,5 Einkaufsstätten.³

Dabei steigen die Erwartungen und Anforderungen an den Lebensmittelhandel. Die wichtigsten Anforderungen verschieben sich seit einigen Jahren in Richtung Erreichbarkeit und Convenience. Im Ranking der wichtigsten Leistungen aus Sicht der Kundschaft sind zu nennen:⁴

1. viele gut erreichbare Geschäfte in meiner Nähe,
2. große Auswahl verschiedener Produkte,
3. Produktangebot mit dem bestmöglichen Preis-Leistungs-Verhältnis,
4. immer alles, was ich brauche an einem Ort.

Dieser Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe lässt sich auch daran ablesen, dass im Durchschnitt können die deutschen Verbrauchenden innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zur Kundschaft bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neuesten Generation über 1.200 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Biowarenangebot ausgebaut haben. Das Trading-Up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen. Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten.

Die stärkere Qualitätsorientierung des Lebensmitteleinzelhandels hat dazu geführt, dass die Kundschaft auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln wiederum der Preis zur Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit des Angebotes lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

³ vgl. HDE / IFH Handelsreport Lebensmittel Corona-Update 2020, Einkaufsportfolio 2020

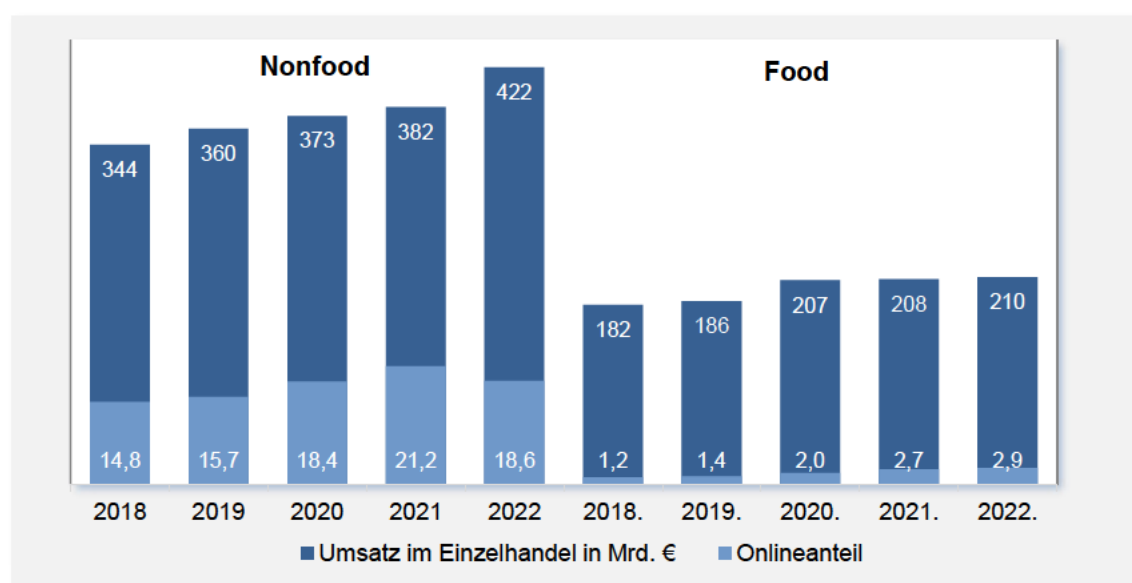
⁴ vgl. HDE / IFH Handelsreport Lebensmittel Corona-Update 2020, Abschnitt Hohe Anforderungen an den Lebensmittelhandel

2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Im Jahr 2022 lag der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 2,9% des Umsatzes, ein Anstieg war insbesondere in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 zu verzeichnen.

Allerdings kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 12,8%).⁵

Abbildung 3: Onlineanteil Food / Nonfood am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2021 - 2023, BBE-Darstellung 2023

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kundschaft, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung, eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbrauchenden auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich des Preises, der Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Nähe zur Kundschaft bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

⁵ vgl. HDE-Online-Monitor 2023

3. Projektplanung und Projektdaten

Die Firma PENNY plant die Neuansiedlung einer Filiale mit rd. **799 m² Verkaufsfläche** in der Michendorfer Chaussee im Ortsteil Caputh der Gemeinde Schwielowsee. Das Vorhaben soll wesentliche Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen, das Sortimentskonzept ist folglich überwiegend auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren und Tiernahrung ausgerichtet. Ein darüber hinausgehender Anteil für Nonfood II-Sortimente⁶ liegt, vergleichbar anderen PENNY-Märkten dieser Größendimensionierung, bei max. 10% der Gesamtverkaufsfläche.

Das Vorhabengrundstück wird aktuell als Lager für Baustoffe eines Bauunternehmens genutzt, ist allerdings vielmehr als Baulücke zwischen der Michendorfer Chaussee und den Gewerbenutzungen Im Gewerbepark zu bewerten. Die nachfolgende Abbildung 4 zeigt die Bestandssituation am Projektstandort.

Abbildung 4: Ansichten zum Projektstandort an der Michendorfer Chaussee in Schwielowsee



Quelle: Eigene Aufnahme, Oktober 2023

Vorgesehen ist die Bebauung des Areals mit einer gemischt genutzten Immobilie. So sind oberhalb des Lebensmittelmarkts zwei Obergeschosse mit 14 Dreiraumwohnungen geplant. Bei einer Belegung von 3 bzw. 4 Personen pro Wohnung können dort bis zu 50 Menschen leben.

Der nachstehende Lageplan (Abbildung 5) gibt zudem einen Überblick über den geplanten Neubau. Wie ersichtlich ist, erfolgt die künftige Zufahrt von der Straße Im Gewerbepark aus. Insgesamt sind 91 ebenerdige Stellplätze vorgesehen, welche die Pkw-Erreichbarkeit absichern sollen.

⁶ Nonfood I-Sortimente umfassen Drogeriewaren und Heimtierbedarf, insbesondere Tiernahrung. Unter die Nonfood II-Waren fallen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Nonfood I-Waren) sind. Unter Nonfood II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen.

Abbildung 5: Lageplan zur geplanten PENNY-Ansiedlung an der Michendorfer Chaussee in Caputh

Quelle: Architekturbüro Gross (Ausschnitt), Stand: 26.04.2023

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Projektvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Projektvorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Errichtung des Lebensmittelmarktes,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Schwielowsee und umliegender Gemeinden,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen.

4. Makrostandort Gemeinde Schwielowsee

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Gemeinde Schwielowsee.

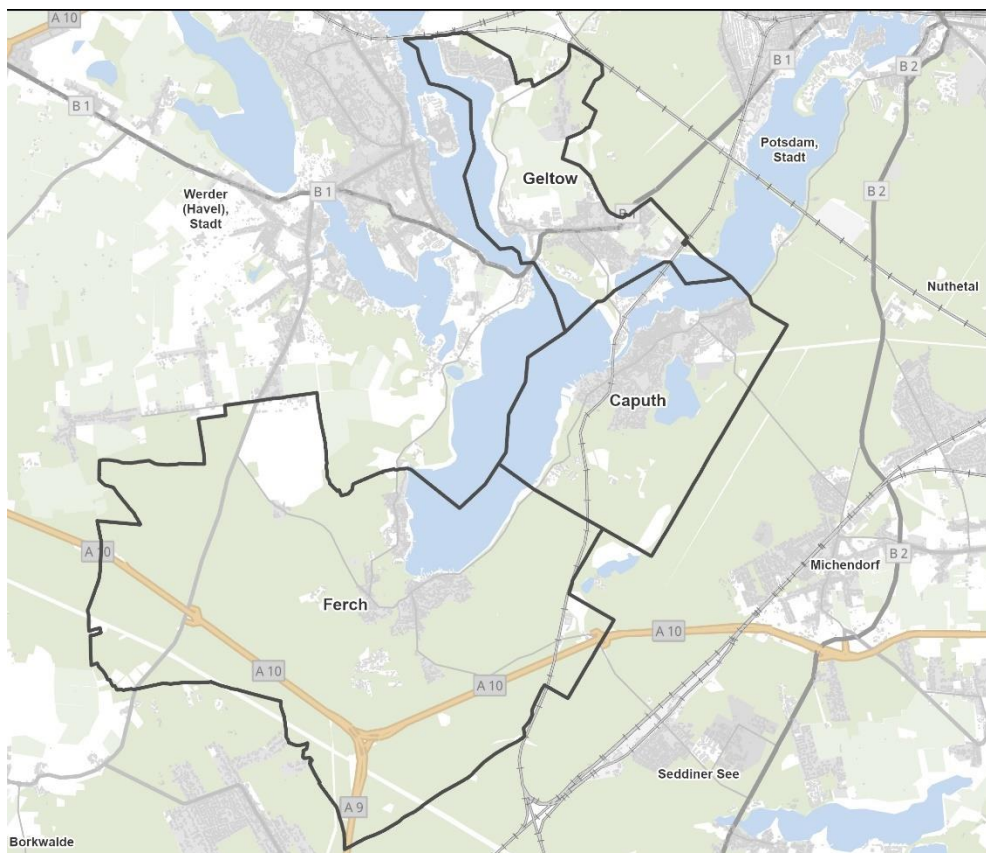
Regionale Lage, Siedlungsstruktur und Erreichbarkeit

Die Gemeinde Schwielowsee liegt im Land Brandenburg im Landkreis Potsdam-Mittelmark unmittelbar an der Havel, welche im Gemeindegebiet mehrere Seen bildet. Größere Orte in geringer Entfernung befinden sich mit der Stadt Werder (Havel) 7 km in westlicher Richtung, mit der Stadt Beelitz in 15 km südlicher Richtung sowie mit der Gemeinde Michendorf in einer Distanz von 5 km in südöstlicher Richtung, jeweils gemessen ab dem Ortsteil Caputh. Die Innenstadt der Landeshauptstadt Potsdam liegt ca. 9 km entfernt in nordöstlicher Richtung.

Neben dem Ortsteil Caputh, in welchem sich der Projektstandort befindet, umfasst das Gemeindegebiet zwei weitere Ortsteile: Ferch und Geltow. Die Siedlungsstruktur ist in Ufernähe zum Schwielowsee verortet. Daneben umfasst das Gemeindegebiet auch ausgedehnte Waldgebiete.

Im Ortsteil Caputh entsteht durch den Schwielowsee bzw. den Templiner See eine Trennung des Gemeindegebietes in einen nördlichen und einen südlichen Teil, welche lediglich durch eine Fährverbindung verbunden sind.

Karte 1: Ortsteile von Schwielowsee



Ortsteile
Schwielowsee

□ Grenze der Ortsteile



BBE

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023

Aus Einzelhandelssicht ist zum aktuellen Stand nur in den Ortsteilen Caputh und Geltow, jeweils nördlich und südlich der Seen, nennenswerter Einzelhandelsbesatz vorhanden. Der Projektstandort befindet sich im Ortsteil Caputh im östlichen Gemeindegebiet, in welchen bisher ein Supermarkt den einzigen Nahversorger darstellt.

Durch das südliche Gemeindegebiet führt die Bundesautobahn 10, welche am Kreuz Potsdam die Bundesautobahn 9 anbindet. Es befinden sich mit den Autobahnauffahrten „Ferch“ und „Glindow“ zwei Anschlussstellen an die BAB 10 in der Gemeinde Schwielowsee.

Durch den Ortsteil Geltow im nördlichen Gemeindegebiet führt die Bundesstraße B1, welche von Berlin kommend in Richtung Werder verläuft. Die Straßen L 90, K6907, K6909, K6910 sowie die Templiner Straße stellen die Anbindung in umgebende Städte und Gemeinden sowie zwischen den Ortsteilen der Gemeinde Schwielowsee her. Zwischen den Ortsteilen Caputh und Geltow ist eine Fähre die einzige direkte Verbindung.

An das Schienennetz der Deutschen Bahn ist die Gemeinde Schwielowsee über die beiden Haltepunkte Caputh-Geltow und Caputh-Schwielowsee angebunden. Diese befinden sich im Ortsteil Caputh und bieten jeweils stündliche Verbindungen nach Potsdam und Jüterbog.

Die Ortsteile Caputh und Ferch können mit den Buslinien 613 und 607 aus Richtung Potsdam, Werder und Michendorf sowie mit den Buslinien 630 und 631 aus Richtung Potsdam und Werder erreicht werden.

Landesplanung und Zentralität

Zum 1. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Die Gemeinde Schwielowsee übernimmt nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans keine zentralörtliche Funktion (siehe Karte 2), besitzt aber Nahversorgungsfunktionen für das eigene Gemeindegebiet.

Im Sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wird der Ortsteil Caputh als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. In der Begründung zum Ziel 3.3 heißt es hierzu im LEP HR:

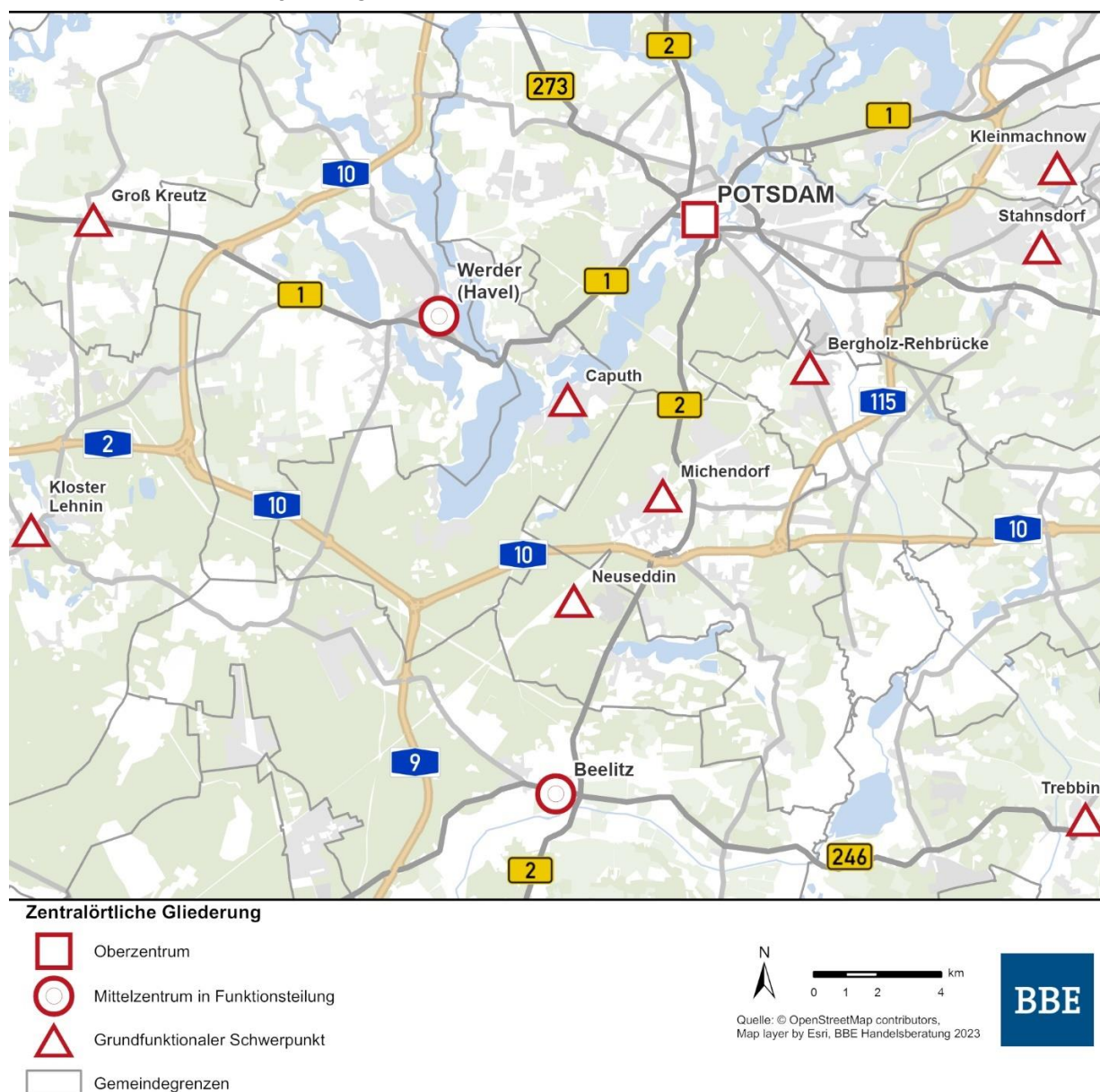
„Innerhalb der Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) sollen durch planerische Anreize die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte. [...]“

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind in der Regel die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Die Ausstattung der Grundversorgung muss den Sitz der Kommunalverwaltung, eine Schule der Primarstufe, Angebote für die Jugend- und Altenbetreuung, allgemein- und zahnmedizinische Versorgung, Apotheke, stationären Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, Bank- oder Sparkassenfiliale, Postdienstleister und eine Anbindung an den ÖPNV umfassen.“⁷

In Anbetracht der Lage in der Nähe des Mittelzentrums in Funktionsteilung Werder und dem Oberzentrum Potsdam sowie der fehlenden zentralörtlichen Funktion ist für die Gemeinde Schwielowsee im Saldo aber ein starker Kaufkraftabfluss in umliegende Städte und Gemeinden zu erwarten. Angesichts der begrenzten Eigenbindung der örtlichen Kaufkraft ist vor allem die langfristige Sicherung und Stärkung der Grundversorgung im Gemeindegebiet ein wichtiges Entwicklungsziel.

⁷ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) 2019, S. 49

Karte 2: Zentrale-Orte-System gemäß LEP HR



Quelle: Eigene Darstellung nach: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (2020): Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Soziodemographische Daten

Die kommunale Bevölkerungsstatistik der Gemeinde Schwielowsee weist zum 31.12.2022 eine Bevölkerungszahl von 11.027 Personen aus. Diese lässt sich wie folgend auf die einzelnen Ortsteile aufgliedern: Caputh (4.907 Personen), Geltow (4.181 Personen) und Ferch (1.939 Personen)⁸.

Die nachfolgenden Tabellen basieren zur besseren Vergleichbarkeit auf der aktuell verfügbaren Datenbasis des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, welche von den Zahlen der kommunalen Statistik leicht abweicht. Gemäß dieser Grundlage leben zum Stichtag 31.06.2023 insgesamt 10.894 Menschen in Schwielowsee.

⁸ Internetauftritt der Gemeinde Schwielowsee, Daten abgerufen am 06.11.2023

Bis Mitte 2023 ist für die Gemeinde Schwielowsee ein stetiges Bevölkerungswachstum um insgesamt mehr als 8% erkennbar. Damit steht das Bevölkerungswachstum im Einklang zum generellen Bevölkerungswachstum des Landkreises Potsdam-Mittelmark (9%) und des Landes Brandenburg (5%), welches vornehmlich auf die Suburbanisierung von Berlin zurückzuführen ist.

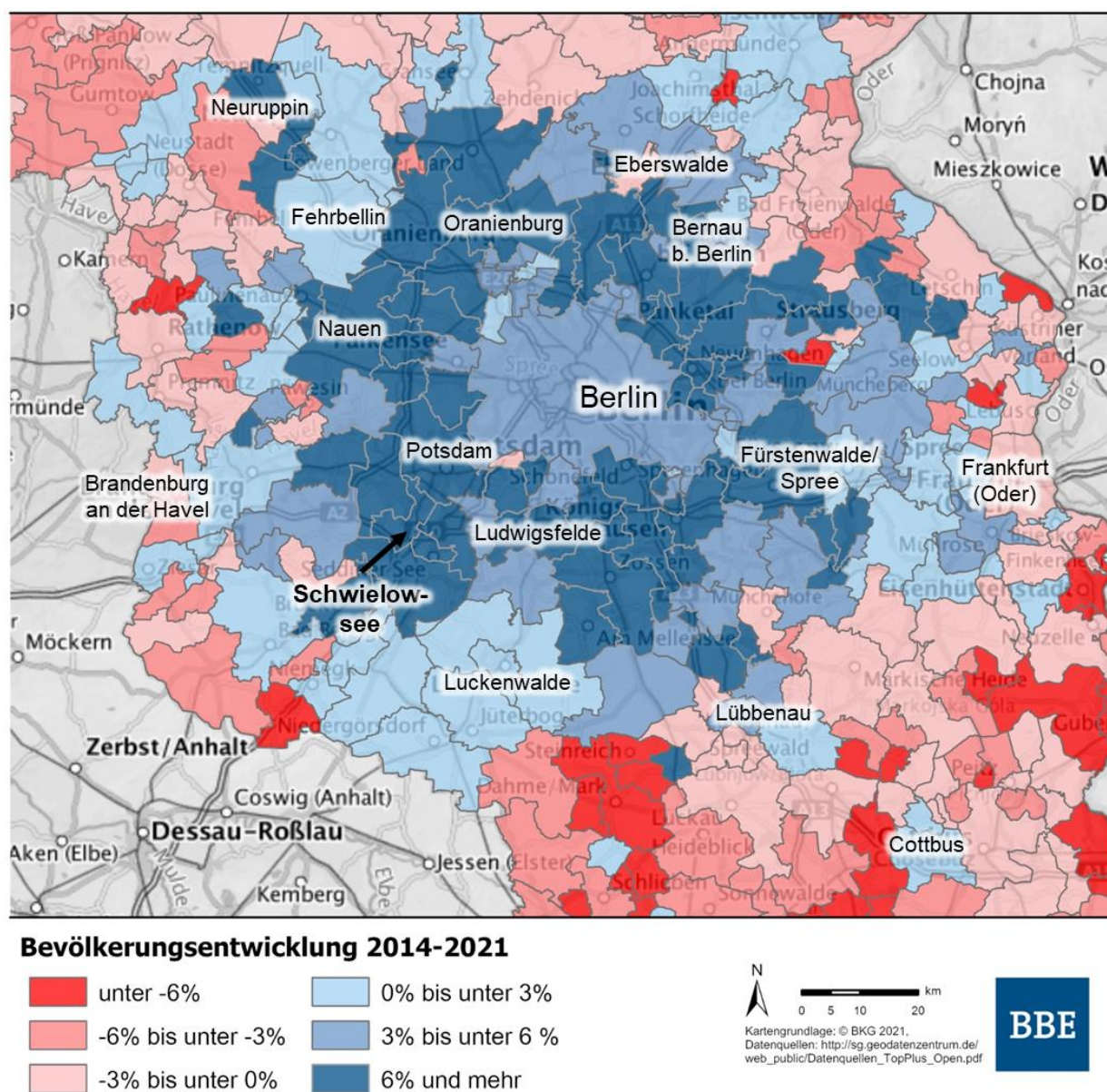
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Bevölkerungs- entwicklung	Schwielowsee		Landkreis Potsdam- Mittelmark		Land Brandenburg	
	Veränderung zum Bezugsjahr 2012		Veränderung zum Bezugsjahr 2012		Veränderung zum Bezugsjahr 2012	
	abs.	Index	abs.	Index	abs.	Index
31.12.2012	10.054	100,0%	204.388	100,0%	2.449.511	100,0%
31.12.2013	10.103	100,5%	205.520	100,6%	2.449.193	100,0%
31.12.2014	10.223	101,7%	207.498	101,5%	2.457.872	100,3%
31.12.2015	10.494	104,4%	210.910	103,2%	2.484.826	101,4%
31.12.2016	10.567	105,1%	212.207	103,8%	2.494.648	101,8%
31.12.2017	10.624	105,7%	213.214	104,3%	2.504.040	102,2%
31.12.2018	10.650	105,9%	214.664	105,0%	2.511.917	102,5%
31.12.2019	10.705	106,5%	216.566	106,0%	2.521.893	103,0%
31.12.2020	10.758	107,0%	217.954	106,6%	2.531.071	103,3%
31.12.2021	10.838	107,8%	219.521	107,4%	2.537.868	103,6%
31.12.2022	10.954	109,0%	222.570	108,9%	2.573.135	105,0%
31.06.2023	10.894	108,4%	223.173	109,2%	2.576.115	105,2%
Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV						
2025	10.706	106,5%	222.064	108,6%	2.544.287	103,9%
2030	10.647	105,9%	222.068	108,7%	2.539.221	103,7%

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011, Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumberechnung 2020 bis 2030

Die Entwicklung der Gemeinde Schwielowsee und auch weiterer Kommunen, die sich direkt im Umland von Berlin befinden, hängt hierbei eng mit der Entwicklung der Metropole zusammen. Berlin wuchs in den letzten Jahren sehr stark und hat mittlerweile fast 3,7 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner. Die positive Bevölkerungsentwicklung ergab sich vorwiegend aus Wanderungsgewinnen gegenüber dem Ausland und den alten Bundesländern, während Berlin insbesondere gegenüber den Umlandgemeinden erhebliche Wanderungsverluste hinzunehmen hatte (siehe Darstellung auf der Folgeseite). Ein positives Wanderungssaldo können somit vor allem die Gemeinden im unmittelbaren Umfeld von Berlin verzeichnen, die über eine sehr gute Verkehrsanbindung verfügen, sich durch eine hohe Wohnqualität auszeichnen und eine stark ausgebaute Infrastruktur mit Kitas und Schulen aufweisen. Die Gemeinde Schwielowsee kann als Umlandgemeinde Berlins hiervon in besonderem Maße profitieren.

Die kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr spiegelt diese positive Entwicklung der vergangenen Jahre der Gemeinde Schwielowsee jedoch nicht wider, so geht die Prognose bis 2030 sogar von einem leichten Bevölkerungsrückgang voraussichtlich auf 10.647 Personen im Jahr 2030 aus. Ein Rückgang des Bevölkerungsstands erscheint jedoch aktuell nicht plausibel, sodass die landesweite Prognose als sehr pessimistisch zu bewerten ist.

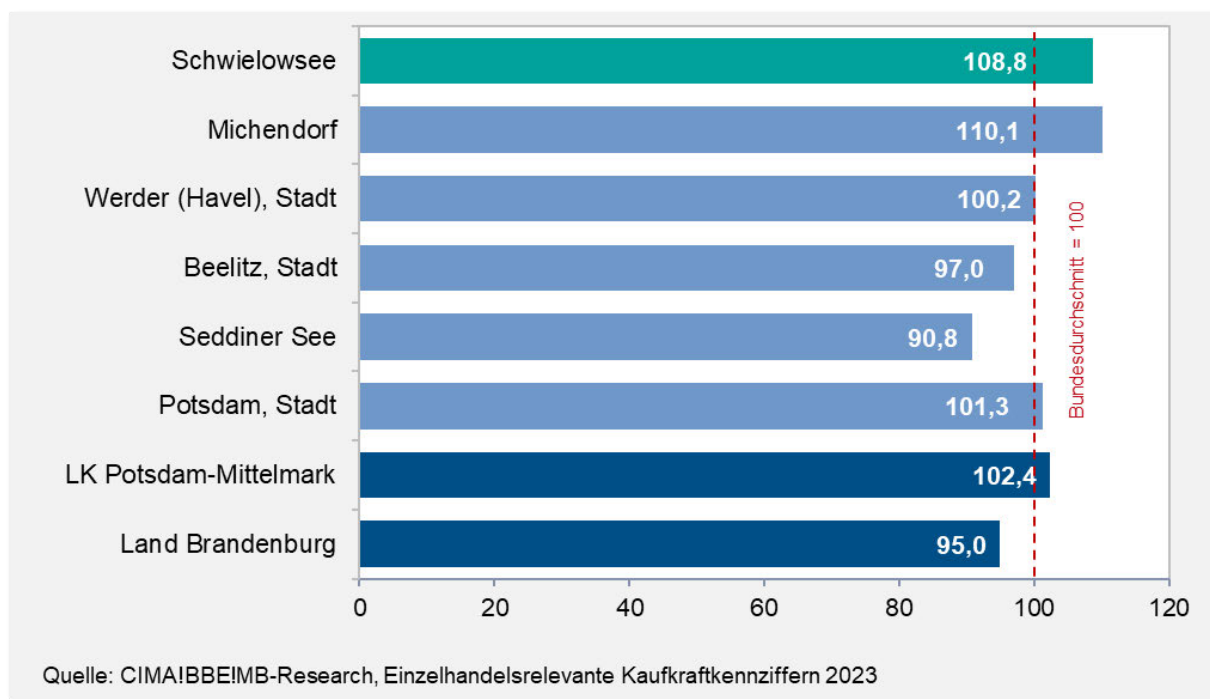
Karte 3: Bevölkerungsentwicklung im Umland von Berlin 2014-2021

Quelle: Eigene Darstellung, Datenbasis: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistische Berichte: Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt oder Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

Abbildung 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt) 2023

Die Gemeinde Schwielowsee erzielt mit 108,8 im regionalen Vergleich mit den unmittelbaren Nachbargemeinden und -städten eine deutlich überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer, lediglich die sich östlich anschließende Gemeinde Michendorf weist mit 110,1 einen höheren Kaufkraftwert auf. Demgegenüber erreicht die Gemeinde Seddiner See in südöstlicher Richtung lediglich ein Niveau von 90,8. Im Vergleich zur Stadt Potsdam (101,3), zum Landkreis Potsdam-Mittelmark (102,4) und dem Land Brandenburg insgesamt (95,0) ist die Kaufkraft der Gemeinde Schwielowsee ebenfalls als deutlich höher einzuordnen.

Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendelnde dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den Lebensmittel Einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Gemeinde Schwielowsee beträgt 1.435, demgegenüber sind 3.573 Auspendelnde zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein negativer Pendlersaldo von - 2.138.⁹

Bei der Gegenüberstellung der Auspendlerzahl und den in der Gemeinde ansässigen, sozialversicherungspflichtig angestellten Arbeitnehmenden wird ersichtlich, dass mit über 90% ein erheblicher Anteil der ansässigen Arbeitnehmenden (3.966 Personen) aus dem Gemeindegebiet auspendelt.

Diese Pendlersituation ist Ausdruck geringer eigener Wirtschaftskraft sowie der Lage im suburbanen Raum der Metropole Berlin und des Oberzentrums Potsdam und lässt entsprechend umfangreiche, einzelhandelsrelevante Kaufkraftabflüsse erwarten. Diese sind auch in der vorliegenden Auswirkungsanalyse von Bedeutung.

⁹ Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2022, Bundesagentur für Arbeit

Fazit zum Makrostandort Schwielowsee

- Der Ortsteil Caputh der Gemeinde Schwielowsee ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen und befindet sich direkt an das Oberzentrum Potsdam anschließend.
- Insgesamt ist eine stetig steigende Bevölkerungszahl für die Gemeinde Schwielowsee seit 2012 bis 2022 erkennbar. Diese Tendenz wird sich zwar laut den Prognosen des Landesamts bis 2030 nicht fortsetzen, aktuell ist jedoch keine Trendumkehr erkennbar.
- Das Gemeindegebiet besteht aus drei Ortsteilen, welche durch Waldgebiete und die Havel mit ihren Seen getrennt sind. Zwischen den beiden größten Ortsteilen Caputh und Geltow ist eine Fähre die einzige direkte Verbindung.
- Im Ortsteil Caputh besteht aktuell lediglich ein Nahversorgungsstandort mit einem Supermarkt.
- Die Kaufkraft ist mit 108,8 im regionalen Vergleich überdurchschnittlich.
- Über 90% der ansässigen, sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten außerhalb der Gemeindegrenzen. Ein negativer Pendlersaldo von -2.138 lässt Kaufkraftabflüsse erwarten.

5. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes und für die Wechselwirkung mit weiteren Anbietern im Gemeindegebiet von Schwielowsee von Relevanz.

Lage des Projektstandortes und Nutzungsumfeld

Der Projektstandort ist in städtebaulich integrierter Lage im Kreuzungsbereich der Michendorfer Chaussee mit der Straße Im Gewerbepark im Ortsteil Caputh der Gemeinde Schwielowsee gelegen.

Das unmittelbare Umfeld des Standortes wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt: Direkt östlich auf der gegenüberliegenden Seite der Michendorfer Chaussee schließt sich ein Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern an. In Richtung Osten beginnt in kurzer Entfernung ein ausgedehntes Waldgebiet. Südlich des Projektareals liegt ein kleines Gewerbegebiet sowie daran anschließend weitere Waldflächen. Westlich an den Projektstandort angrenzend liegen weitere Gewerbebetriebe sowie daran anschließend die Feuerwehr und ein Sportgelände.

Nachfolgende Fotoaufnahmen sowie die Karte auf der nächsten Seite veranschaulichen die Nutzungen und die Verkehrsanbindung im Umfeld des Projektstandorts.

Abbildung 7: Projektstandort mit Verkehrsanbindung und Standortumfeld



Im Gewerbepark, Blickrichtung Süden, Projektgrundstück links



Kreuzung Im Gewerbepark / Michendorfer Chaussee und anschließende Wohnbebauung



Michendorfer Chaussee mit Wohnbebauung und Gewerbenutzung, Blickrichtung Südosten



Michendorfer Chaussee mit Bushaltestelle, Blickrichtung Nordwesten



Gewerbebetriebe südlich des Projektareals



Sportstätten an der Michendorfer Chaussee

Quelle: Eigene Aufnahmen, Oktober 2023

Karte 4: Lage des Projektstandortes und Nutzungen im direkten Umfeld**Mikrostandort**

Projektstandort



0 15 30 60 m

Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023**Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung des Planareals**

Der Projektstandort ist verkehrsgünstig an der Michendorfer Chaussee gelegen, welche die einzige direkte Verbindung zwischen Caputh und Michendorf darstellt.

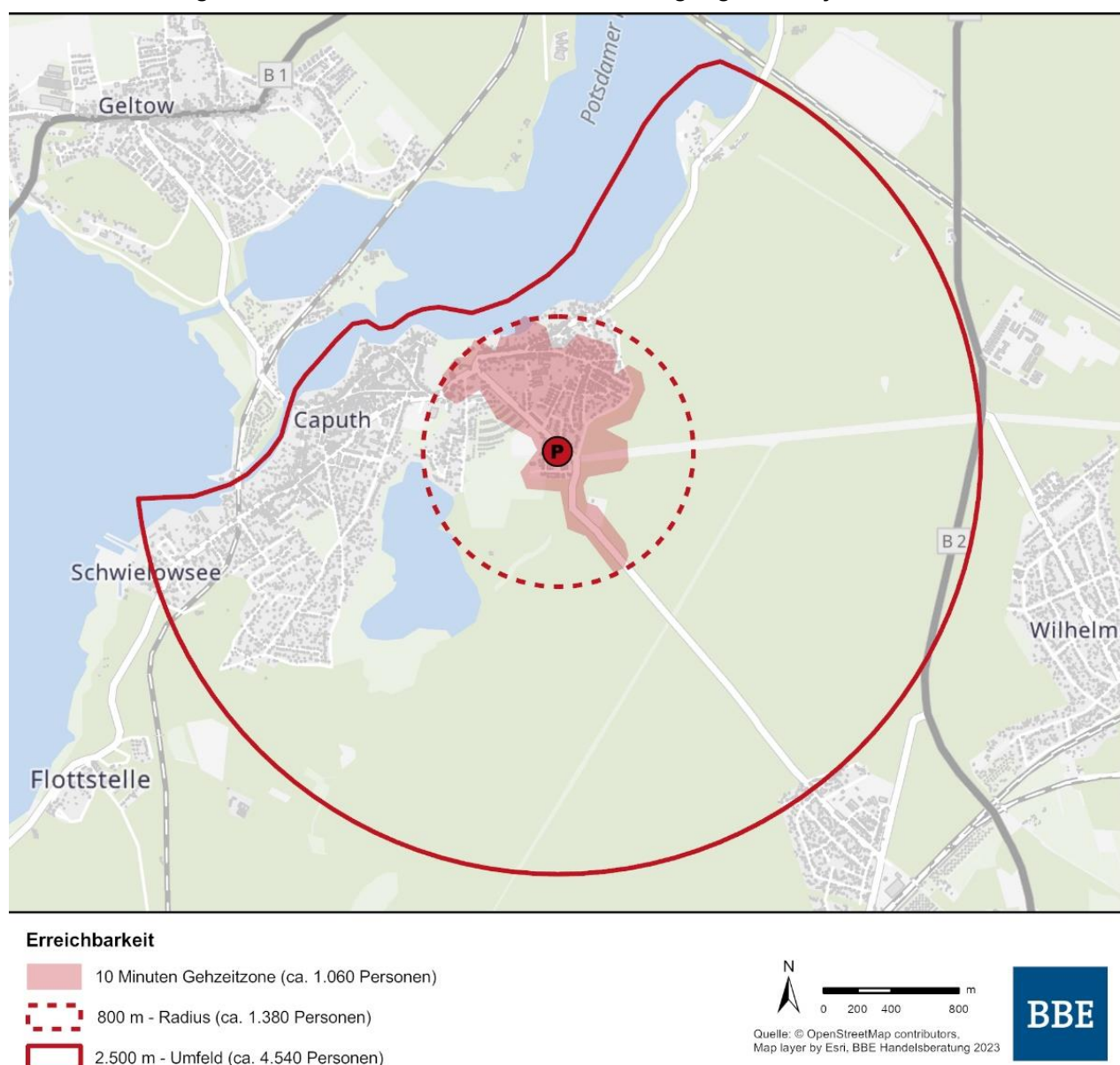
Entlang der Michendorfer Chaussee verläuft in Richtung Nordwesten ein Fußweg, welcher eine fußläufige Verbindung zum restlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils ermöglicht. In direkter Nähe des Projektstandorts ist die Bushaltestelle „Caputh, Am Torfstich“ gelegen, an welcher die Regionalbuslinie 613 Verbindungen innerhalb von Schwielowsee, nach Werder sowie nach Michendorf bietet.

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Regel eine Gehzeit von 10-15 Minuten anzusetzen, was einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m entspricht. Der 800 m-Radius des Standortes sowie die 10-Minuten-Gehzeit sind in der nachstehenden Karte dargestellt. Der Radius weist bereits ein Bevölkerungspotenzial von ca. 1.380 Menschen auf, in der Gehzeitzone wohnen rd. 1.060 Personen¹⁰, für die der Projektstandort veritable Nahversorgungsfunktionen übernimmt.

Sowohl der Radius als auch die Gehwegzone schließen weite Teile des Siedlungsbereichs im östlichen Ortsteil von Caputh ein, für dessen Bevölkerung das Vorhaben, neben dem bisher einzigen REWE-Supermarkt am Kirschanger, eine zusätzliche Versorgungsmöglichkeit bietet.

Karte 5: Fußläufige Erreichbarkeit und wohnortnahe Versorgung des Projektstandortes



¹⁰ GfK: Einwohner auf Straßenabschnittsebene (2022)

In ländlichen Räumen, denen auch die Gemeinde Schwielowsee durch die disperse Siedlungsstruktur zuzuordnen ist, sind Nahversorgungsfunktionen umfassender zu beurteilen. Diese müssen hinsichtlich der Erreichbarkeit wohnungsnahe und / oder zumindest wohnortnahe Funktionen miteinander verknüpfen.

Hierfür sind Entfernungen im Allgemeinen bis zu 2.500 m anzusetzen¹¹. Der 2,5 km-Radius des Projektstandortes umschließt nahezu das gesamte Siedlungsgebiet des Ortsteils Caputh. Allerdings kommt den Siedlungsgebieten von Caputh nördlich der Havel aufgrund der schlechten Anbindung (lediglich über Fährverbindung) für die zu bewertende Nahversorgungsfunktion keine Relevanz zu. Das 2,5 km-Umfeld südlich der Havel weist ein Bevölkerungspotenzial von ca. 4.540 Menschen auf.

Die wohnortnahen Versorgungsfunktionen des Marktes reichen jedoch im konkreten Fall auch über das übliche Umfeld von 2,5 km für ländliche Regionen hinaus. So übernimmt der Standort aufgrund der weiträumigen Siedlungsstruktur in der Gemeinde Schwielowsee und der geringen Wettbewerbsdichte als perspektivisch einziger Discounter im südöstlichen Gemeindegebiet auch Versorgungsfunktionen für den südwestlich anschließenden Ortsteil Ferch, welcher selbst lediglich über ein kleinteiliges Fachgeschäft verfügt.

Fazit zum Mikrostandort

- Der Projektstandort befindet sich an der Michendorfer Chaussee im östlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Caputh der Gemeinde Schwielowsee.
- Das Standortumfeld wird von verschiedenen Nutzungen geprägt, darunter Wohnen, Gewerbe und ein Sportgelände. Außerdem schließen sich Waldgebiete an.
- Für den Projektstandort ist eine allumfassend gute Erreichbarkeit mit dem Pkw, zu Fuß und mit dem ÖPNV gegeben.
- Der PENNY-Markt übernimmt perspektivisch als einziger Discounter im südöstlichen Gemeindegebiet zusätzlich zum fußläufigen Umfeld auch umfassendere wohnortnahe Versorgungsfunktion für die Ortsteile Caputh und Ferch.

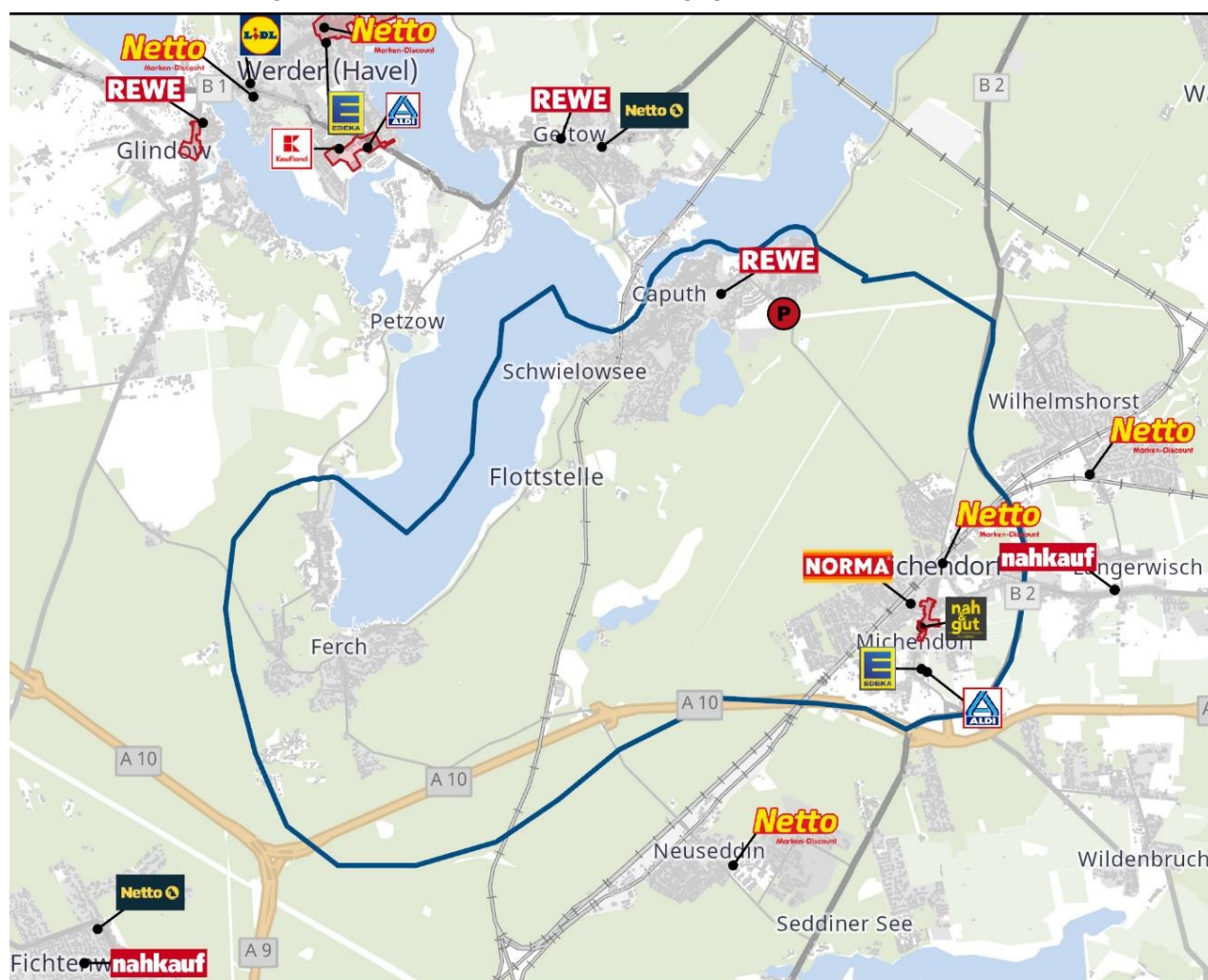
¹¹ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28. September 2017, insbesondere Abschnitt 2.3.2. Städtebauliche Atypik.

6. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

Die Analyse der Wettbewerbssituation des Projektstandortes bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Als Untersuchungsraum fungieren die Ortsteile Caputh und Ferch der Gemeinde Schwielowsee sowie der Kernort von Michendorf (siehe nachfolgende Karte). Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Oktober 2023.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Karte 6: Übersicht Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet



Wettbewerbssituation

- P Projektstandort
- Untersuchungsraum
- zentraler Versorgungsbereich



0 0,5 1 2 km

Quelle: © OpenStreetMap contributors.
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023

Die maßgebliche Wettbewerbssituation ist in der vorstehenden Karte dargestellt. Erkennbar ist der geringe Anbieterbesatz in der Umgebung des Projektstandorts.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Projektvorhaben.

Im Untersuchungsgebiet sind aktuell 19 projektrelevante Anbieter mit zusammen ca. 7.770 m² Verkaufsfläche vertreten, diese generieren einen Gesamtumsatz von rd. 43,7 Mio. €. Die beiden nachfolgenden Tabellen kennzeichnen die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes, differenziert nach Betriebsformen und Standortlagen.

Im Schwerpunkt werden die Versorgungsfunktionen von den Supermärkten und den Lebensmitteldiscountern übernommen. Diese decken zusammen bereits rd. 84% der Verkaufsfläche bzw. 83% des erzielten Umsatzes im Untersuchungsgebiet ab. Dabei fällt auf, dass lediglich ein Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Schwielowsee südlich der Havel vertreten ist, die weiteren untersuchten Lebensmittelmärkte liegen alle in Michendorf.

Auf die weiteren Betriebsformen des Lebensmittelhandels (Lebensmittelhandwerksbetriebe und –fachgeschäfte sowie zwei Getränkemärkte) entfallen zusammen Verkaufsflächen- und Umsatzanteile von 16% bzw. 17%. Diese Betriebe führen ausschließlich Teilsortimente des Lebensmittelmarktes, sind jedoch als wichtige Ergänzung zu bewerten.

Tabelle 2: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen

Betriebsformen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtierbedarf	darunter Nonfood II
	in m ²	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Supermarkt, Discounter	6.490	36.400	32.310	2.340	600	1.150
Drogeriemarkt	630	3.500	330	2.620	170	380
Getränkemarkt	360	500	500			
Lebensmittelhandwerk	205	2.780	2.780			
Lebensmittelfachgeschäft	80	490	490			
gesamt	7.765	43.670	36.410	4.960	770	1.530

Quelle: BBE-Erhebung 2023

In der nachstehenden Tabelle sind die Angebotsstrukturen nach Standorten differenziert dargestellt. Ersichtlich ist, dass innerhalb der Gemeinde Schwielowsee mit REWE in Caputh lediglich ein relevanter Einzelhandelsstandort wettbewerbswirksam ist, welcher aktuell einen Umsatzanteil von rd. 22% bindet. Die weiteren Betriebe innerhalb der Gemeinde Schwielowsee ordnen sich in der Einzelhandelsstruktur und Wettbewerbsrelevanz erheblich unter.

Die deutliche Mehrheit der Verkaufsfläche und des relevanten Umsatzes im Untersuchungsraum entfällt auf die Gemeinde Michendorf. Allein der weit ausstrahlende Agglomerationsstandort Luckenwalder Straße mit ALDI, EDEKA und weiteren Anbietern erreicht einen Umsatzanteil von rd. 43%.

Tabelle 3: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standorten

Standortstrukturen	Verkaufs- fläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Drogerie	darunter Heimtier- bedarf	darunter Nonfood II
	in m²	in T€	in T€	in T€	in T€	in T€
Schwielowsee, Standort REWE Caputh	1.560	■	■	540	150	130
Schwielowsee, sonstige	135	■	■			
Michendorf, Ortskern	750	■	■	320	50	130
Michendorf, Standort NORMA	1.100	■	■	240	90	200
Michendorf, Standort Netto	910	■	■	390	80	180
Michendorf, Agglomeration Luckenwalder Str.	3.290	■	■	3.470	400	890
Michendorf, sonstige	20	■	■00			
gesamt	7.765	■	■	4.960	770	1.530

Quelle: BBE-Erhebung 2023

Insgesamt ist ein recht geringer Wettbewerbsbesatz zu erkennen. Demnach sind für die einzelnen Anbieter vergleichsweise hohe Umsatzleistungen in der jeweils anteiligen Erschließung der Nachfragepotenziale vor Ort zu konstatieren.

Nachfolgend sind zu erwartende Wettbewerbsverflechtungen mit den bestehenden Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet im Detail zu bewerten. Das Projektvorhaben tritt als Lebensmittelmarkt vorrangig in einen Wettbewerb mit den weiteren Lebensmittelmärkten vor Ort und in Michendorf.

Um zu prüfen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens städtebaulich schädlich sind, sind vor allem die zentralen Versorgungsbereiche näher zu betrachten. Weder die Gemeinde Schwielowsee noch Michendorf verfügen jedoch über eine planerische Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs, weshalb untersucht wird, ob faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden können.

Exkurs „Zentrale Versorgungsbereiche“:

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrende, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.¹²

Auf Basis der vorstehenden Ausführungen sowie der örtlichen Gegebenheiten wurde das Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen in den Ortsteilen Ferch und Caputh der Gemeinde Schwielowsee sowie in der Gemeinde Michendorf geprüft.

Lediglich in Michendorf ist entlang der Potsdamer Straße im Umfeld der Gemeindeverwaltung eine Ansammlung verschiedener Nutzungen zu erkennen. Magnetanbieter des **Ortskerns Michendorf** stellt hier der kleine Lebensmittelmarkt nah&gut dar, welcher durch mehrere Dienstleistungen, Gastronomiebetriebe und kleinteiligen Einzelhandel ergänzt wird. Insbesondere durch Synergieeffekte mit der Gemeindeverwaltung ergibt sich eine Ausstrahlung auf das gesamte Gemeindegebiet. In Bezug auf das Planvorhaben tritt aber maximal der Supermarkt in eine begrenzte Wettbewerbsposition, der gesamte Ortskern ist zweifellos

¹² vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

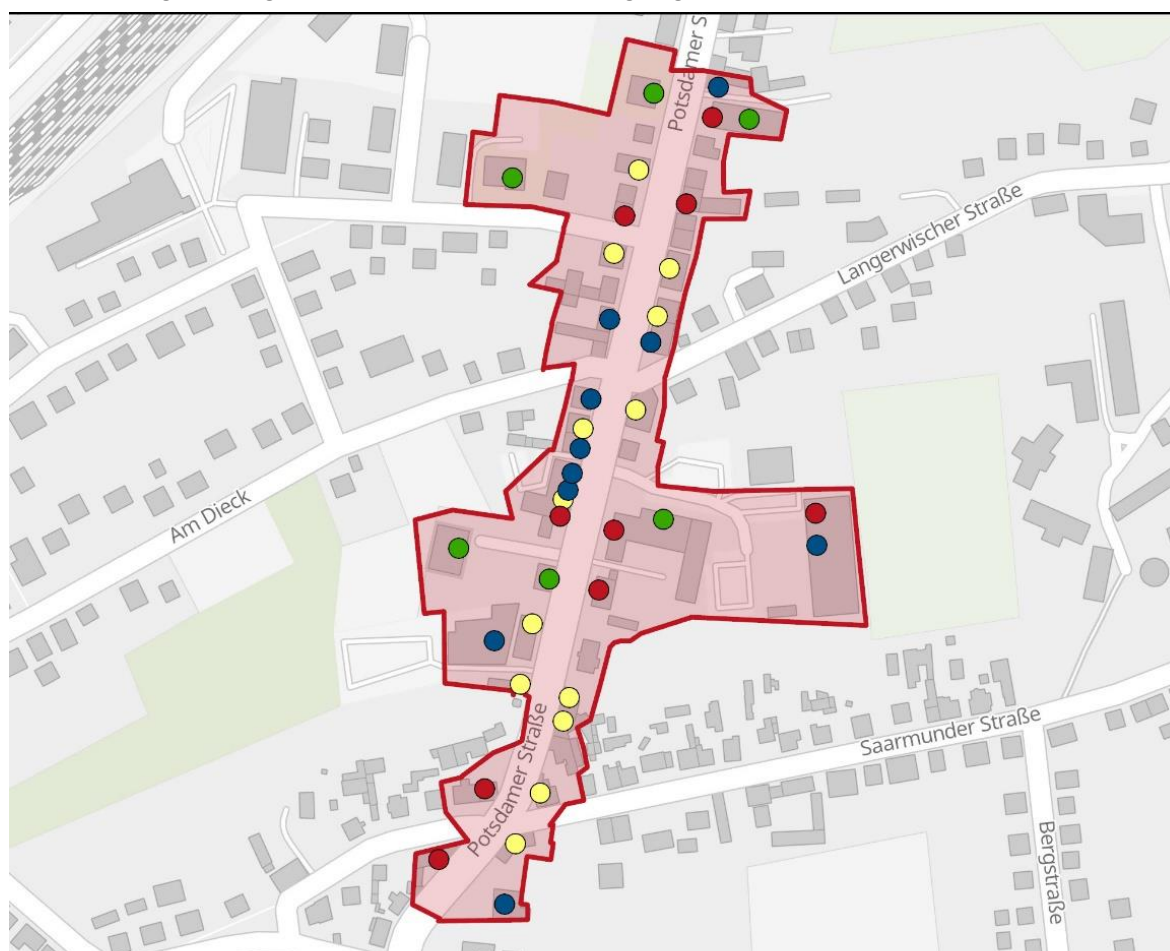
kein maßgeblicher Angebotsstandort für eine Kundschaftsorientierung aus Caputh. Weiterhin sind lediglich zwei Filialen des Lebensmittelhandwerks zu betrachten.

Abbildung 8: nah&gut im Ortskern Michendorf



Quelle: Eigene Aufnahme, Oktober 2023

Karte 7: Abgrenzung faktischer zentraler Versorgungsbereich Ortskern Michendorf



Ortskern Michendorf

- Einzelhandelsbetrieb
- Dienstleistungsbetrieb
- Gastgewerbe
- öffentliche Einrichtung
- faktischer zentraler Versorgungsbereich

N
0 20 40 80 m
Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023

Im Folgenden wird näher auf die weiteren Wettbewerbsstandorte eingegangen.

In Caputh ist **REWE** der einzige Lebensmittelmarkt bisher und stellt somit den prägenden Standort im betrachteten Teil der Gemeinde Schwielowsee dar. Durch diese Monopolstellung wird durch den modernen und attraktiven Nahversorger eine hohe Umsatzleistung realisiert. In Hinblick auf diese Marktstellung ist eine Erweiterung des Standortes geplant¹³, aufgrund des noch nicht absehbaren Umsetzungshorizontes und der im Rahmen vorliegender Auswirkungsanalyse zugrunde zu legender Bestandssituation¹⁴ wird folglich auch der Bestandsmarkt betrachtet. Bereits im Bestand erfüllt REWE neben umfassenden fußläufigen Nahversorgungsfunktionen für den Ortsteil Caputh auch wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Ferch. Der Standort tritt somit mit einem vergleichbaren Einzugsbereich und als einziger bestehender Wettbewerbsstandort in Caputh in intensiven Wettbewerb mit dem Planvorhaben.

Alle weiteren betrachteten Anbieter in Schwielowsee, darunter zwei Lebensmittelhandwerksbetriebe und zwei Lebensmittelfachgeschäfte in Caputh sowie ein einzelnes, touristisch ausgerichtetes Lebensmittelfachgeschäft in Ferch, stehen aufgrund der Entfernung oder einer anderen Ausrichtung nur marginal im Wettbewerb.

In der Gemeinde Michendorf ist an der Verbindungsstraße nach Caputh ein **Netto-Markt** ansässig. Dieser präsentiert sich mit marktkonformem Auftritt und wird durch eine Bäckerei ergänzt. Der Standort ist in erster Linie auf das direkte Wohnumfeld ausgerichtet, erreicht jedoch aufgrund der guten Verkehrsanbindung in Richtung Norden auch eine Kundschaftsbindung in Caputh. Als Lebensmitteldiscounter stellt Netto demnach einen der Hauptwettbewerber des Planvorhabens dar, ungeachtet der Entfernung von bereits 3,8 km. Östlich vom Ortskern Michendorf ist ein solitärer **NORMA-Markt** gelegen, rd. 4,5 km vom Projektareal entfernt. Zusammen mit dem benachbarten Getränkemarkt zielt der Standort aufgrund der Lage abseits der Verkehrsachsen insbesondere auf das umliegende Wohnumfeld ab. Insofern bestehen nur geringere Wettbewerbsbeziehungen mit dem geplanten PENNY-Markt.

Am südlichen Ortsausgang von Michendorf liegt die mit Abstand umfangreichste **Einzelhandelsagglomeration** an der **Luckenwalder Straße**. Magnetanbieter sind der Supermarkt EDEKA sowie der moderne und großzügige Discounter ALDI, daneben sind am Standort der Drogeriemarkt ROSSMANN, KiK, eine Bäckerei und eine Apotheke ansässig. Insgesamt erreicht der Standort eine weitreichende Ausstrahlung über die Gemeindegrenzen von Michendorf hinaus. Insbesondere der attraktive ALDI-Markt kann die Bevölkerung in Caputh ansprechen, welche bisher im Discounterbereich über kein eigenes Angebot verfügen. Damit steht der Lebensmittelmarkt, ungeachtet der großen Entfernung von 5,2 km, mit dem projektierten PENNY-Markt in Wettbewerb.

Abbildung 9: Weitere Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet



REWE am Kirschanger, Caputh

Quelle: Eigene Aufnahmen, Oktober 2023



Netto, Potsdamer Straße, Michendorf



ALDI, Luckenwalder Straße, Michendorf

¹³ Beschlussfassung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Caputh Mitte", Stand: 21.03.2022

¹⁴ Im Anwendungsbereich des § 34 I und II BauGB wird generell nur auf das tatsächliche Vorhandene abgestellt. Grundstückseigenschaften und Entwicklungen, die in den optisch wahrnehmbaren Gegebenheiten keinen Niederschlag gefunden haben, bleiben außer Betracht. (vgl. Urteile BVerwG vom 11. Februar 1993 – 4 C 15.92 - Buchholz 406.11 § 34 BauGB Nr. 156 S. 91 f. und vom 12.7.2012 - 4 B 13/12, Rdnr. 5).

Fazit zur Angebotsstruktur

- Insgesamt 19 projektrelevante Anbieter verfügen über ca. 7.770 m² Einzelhandelsverkaufsfläche und binden einen Gesamtumsatz von rd. 43,7 Mio. € im Untersuchungsgebiet.
- Im betrachteten Teil der Gemeinde Schwielowsee herrscht ein sehr geringer Wettbewerbsbesatz mit lediglich einem Lebensmittelmarkt.
- Wettbewerbsverflechtungen sind insbesondere mit den discountorientierten Lebensmittelmärkten in Michendorf zu erwarten.
- In Michendorf ist der Ortskern als faktischer zentraler Versorgungsbereich zu bewerten, welcher jedoch aufgrund einer anderen Kundschaftsansprache mit dem Planvorhaben kaum in Wettbewerb steht.
- Durch den insgesamt geringen Wettbewerbsbesatz resultiert eine hohe Umsatzleistung der einzelnen Betriebe im gesamten Untersuchungsraum.

7. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

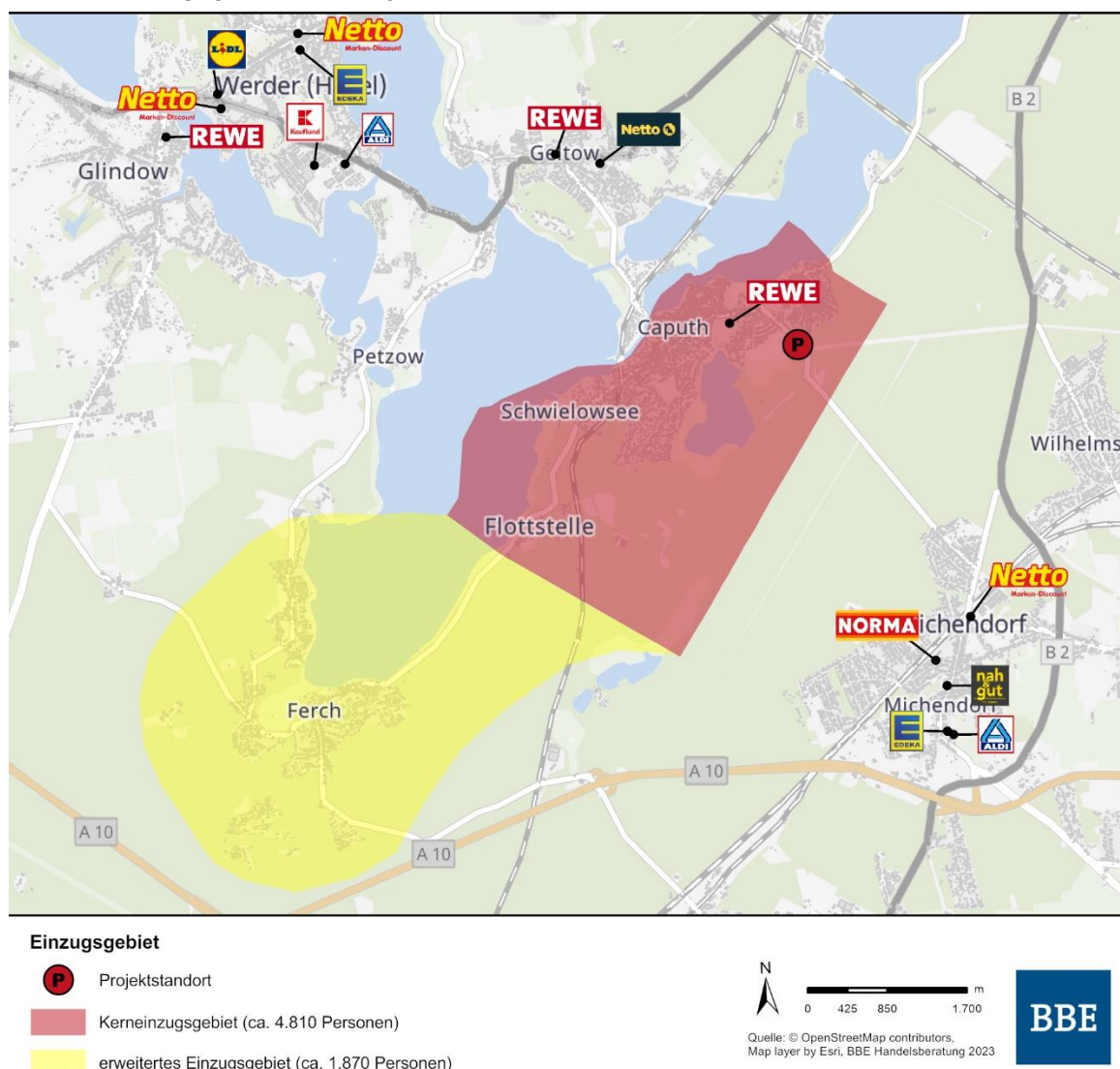
- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der von der Kundschaft in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des PENNY-Standortes an der Michendorfer Chaussee in Caputh ist der geringe Wettbewerbsbesatz in den Ortsteilen Caputh und Ferch und die daraus resultierenden Verflechtungen mit den umliegenden Gemeinden. Die Nahversorgung sollte jedoch primär vor Ort erfolgen. Im Regionalplan wurde hierfür der Ortsteil Caputh als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.

Das Einzugsgebiet besteht aus folgenden Zonen unterschiedlicher Kundschaftsbindung:

- Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst das Siedlungsgebiet des Ortsteils Caputh südlich der Havel. In Richtung Nordosten und Osten liegen erst in größerer Entfernung die nächsten Wohnsiedlungen von Potsdam bzw. Michendorf, welche aufgrund der nähergelegenen, umfangreichen Wettbewerbsstandorte in Michendorf bzw. Potsdam keine Orientierung zum Projektstandort aufweisen. In Richtung Nordwesten stellt die Havel mit einer Fähre als einzige Querungsmöglichkeit eine deutliche Barriere dar, welche eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebiets in diese Richtung unterbindet. In südwestlicher Richtung liegt der Ortsteil Ferch bereits in ca. 7 km Entfernung vom Projektstandort. Diese zunehmenden Zeit-Wege-Distanzen für die Nahversorgung des Ortsteils führen zu einer differenzierteren Kundschaftsbindung.
- Zum **erweiterten Einzugsgebiet** gehört folglich der Siedlungsbereich des Ortsteils Ferch, welcher lediglich über ein kleinteiliges und touristisch ausgerichtetes Fachgeschäft verfügt. Einkaufsorientierungen teilen sich aufgrund der hohen Fahrzeiten zu umliegenden Versorgungsstandorten auf, darunter auch zum Projektstandort, allerdings ebenfalls in Richtung Werder und nach Michendorf.

Karte 8: Einzugsgebiet des Projektstandortes



Insgesamt leben im Einzugsgebiet rd. **6.680 Menschen**, wobei sich ca. 4.810 Personen auf das Kerneinzugsgebiet und ca. 1.870 Personen das erweiterte Einzugsgebiet verteilen¹⁵.

Aktuelles Kaufkraftpotenzial

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben) gewichtet mit der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

¹⁵ Kommunale Bevölkerungsstatistik Schwielowsee (Stand: 31.12.2022) sowie GfK: Einwohner auf Straßenabschnittsebene (2022)

Tabelle 4: Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Einzugsgebiet	Kerneinzugsgebiet	Erw. Einzugsgebiet	Einzugsgebiet gesamt
Bevölkerungspotenzial	4.810	1.872	6.682
sortimentsspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	105,5 2.899 €	105,5 2.899 €	105,5 2.899 €
sortimentsspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Drogerie	106,5 391 €	106,5 391 €	106,5 391 €
sortimentsspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Heimtierbedarf	112,0 84 €	112,0 84 €	112,0 84 €
	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotenzial			
Lebensmittel	13.945	5.427	19.372
Drogerie	1.879	731	2.611
Heimtierbedarf	404	157	562
gesamt	16.228	6.316	22.544

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Verbrauchsausgaben

Auf die, gemessen am Niveau des Landes Brandenburg deutlich überdurchschnittliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Gemeinde Schwielowsee wurde bereits verwiesen. Diese zeigt sich auch bei den sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern im Einzugsgebiet für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel (105,5), Drogerie (106,5) und Heimtiernahrung (112,0). In Verbindung mit dem Bevölkerungspotenzial errechnet sich ein relevantes Nachfragepotenzial von insgesamt ca. 22,5 Mio. € im Einzugsgebiet, davon entfallen ca. 16,2 Mio. € auf das Kerneinzugsgebiet und rd. 6,3 Mio. € auf das erweiterte Einzugsgebiet.

Differenziert nach den Branchen ergibt sich im gesamten Einzugsgebiet für Lebensmittel ein Potenzial von 19,4 Mio. €, für Drogeriewaren von 2,6 Mio. € und für Heimtierbedarf von knapp 0,6 Mio. €.

Zusätzlich sind weitere Potenziale durch den Tourismus in Schwielowsee zu erwarten. Sowohl Übernachtungs- als auch Tagesgäste sowie Bewohnerinnen und Bewohner von Zweitwohnsitzen tätigen weitere Ausgaben im Einzelhandel, werden jedoch im Marktpotenzial im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung nicht mit einbezogen.

Kaufkraftbindungsquoten innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar.

Die erzielten Bindungsquoten sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt, sie sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Einzugsgebiet.

Tabelle 5: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Einzugsgebiet

	Nachfrage- potenzial	relevanter EH-Umsatz	Kaufkraft- bindung	Saldo
	in T€	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet	16.228	10.410	64,1	- 5.818
Erweitertes Einzugsgebiet	6.316	230	3,6	- 6.086
Einzugsgebiet gesamt	22.544	10.640	47,2	- 11.904
Quelle: BBE-Erhebung 2023				

Dem im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Food- und Nonfood I-Sortimenten vorhandenen Nachfragepotenzial von insgesamt rd. 22,5 Mio. € steht aktuell nur ein Umsatz von ca. 10,6 Mio. € gegenüber. Insgesamt wird folglich eine geringe Bindungsquote von rd. 47% erzielt, was einem saldierten Kaufkraftabfluss¹⁶ von ca. 11,9 Mio. € entspricht. Dieser wird durch Angebotsstrukturen außerhalb des Einzugsgebietes gebunden.

Innerhalb des Einzugsgebiets zeigt sich im Kerneinzugsbereich mit 64% eine vergleichsweise gute Kaufkraftbindung, gemessen an der eingeschränkten Anbieterzahl, zurückzuführen aber auf den attraktiven und sehr leistungsstarken REWE-Markt. Dennoch resultieren allein in dieser Zone saldiert Kaufkraftabflüsse von rd. 5,8 Mio. €.

Demgegenüber kann im erweiterten Einzugsbereich lediglich eine Bindungsquote von rd. 4% erreicht werden, da in diesem Bereich nur ein kleinteiliges Fachgeschäft vertreten ist. Perspektivisch kann der projektierte PENNY-Markt jedoch auch Versorgungsfunktionen für diese bisher unterversorgten Bereiche übernehmen.

Gerade in Hinblick auf die positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie eine realistischer Weise anzunehmende weitere Bevölkerungszunahme in der Gemeinde Schwielowsee lässt dies auf deutliche Versorgungsdefizite schließen, welche in Zukunft weiter zunehmen werden. Insbesondere die Nachfrage nach einem Lebensmitteldiscounter sowie großformatigen Lebensmittelanbietern kann bisher nicht im Einzugsgebiet gedeckt werden. Durch die ländliche Prägung der Gemeinde ist eine große Bedeutung des Pkw-orientierten Wocheneinkaufs zu erwarten. Abflüsse zu Anbietern in umliegenden Gemeinden, beispielsweise zu den großformatigen Betriebsformen in Werder oder Potsdam sowie zu Lebensmitteldiscontern in Michendorf, sind somit zweifellos zu konstatieren. Zudem sind aufgrund von Pendlerverflechtungen mit dem Oberzentrum Potsdam weitreichende Kaufkraftabflüsse in die Landeshauptstadt zu erwarten.

Flächenausstattung durch Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet des Projektstandorts

Die nachfolgende Tabelle stellt den Flächenbesatz in Relation zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes dar. Der bisher einzige Lebensmittelmarkt im Einzugsgebiet (REWE in Caputh) verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 1.530 m². Im Verhältnis zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes errechnet sich eine Ausstattung von 229 m² je 1.000 Menschen.

Bundesweit stehen allein in den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen Supermarkt und Discounter (also ohne Großbetriebsformen) ca. 301 m² je 1.000 Menschen zur Verfügung. Die regionale Ausstattung des Einzugsgebietes entspricht folglich lediglich 76% des Bundesdurchschnittes.

Durch das Fehlen großformatiger Lebensmittelanbieter (Große Supermärkte und SB-Warenhäuser) im Einzugsgebiet ergibt sich über alle Betriebsformen hinweg eine Ausstattungskennziffer von nur 56% im Einzugsgebiet und somit 44 Prozentpunkte unterhalb des Bundesdurchschnitts. Allerdings ist davon auszuge-

¹⁶ Saldo aus Kaufkraftzuflüssen und Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet.

hen, dass die Nachfragesegmente der Großbetriebsformen auch nach Neuansiedlung des PENNY-Markts weiterhin abfließen, im Mittelpunkt steht vielmehr eine Verbesserung der unmittelbaren Nahversorgung, insbesondere im bisher nicht vertretenen Discountbereich.

Dabei wird sich im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens die Flächenausstattung auf rd. 2.330 m² erhöhen. Insgesamt steigt der Dichte-Index auf 85%, bleibt also weiterhin deutlich unterhalb des Bundesdurchschnittes.

Tabelle 6: Ausstattung mit Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet

Region	Bevölkerung	Objekte	VKF gesamt	VKF je Objekt	Menschen je Objekt	VKF je 1.000 Menschen	DICHTE-INDEX
	Anzahl	Anzahl	in m ²	in m ²	Anzahl	in m ²	in %
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	84.358.845	26.862	25.400.000	946	3.140	301	100
Einzugsgebiet - Ist	6.682	1	1.530	1.530	6.682	229	76
Einzugsgebiet - Plan	6.682	2	2.329	1.165	3.341	349	116
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	84.358.845	1.988	9.000.000	4.527	42.434	107	100
Einzugsgebiet	6.682	0	0				0
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	84.358.845	28.850	34.400.000	1.192	2.924	408	100
Einzugsgebiet - Ist	6.682	1	1.530	1.530	6.682	229	56
Einzugsgebiet - Plan	6.682	2	2.329	1.165	3.341	349	85

VKF = Verkaufsfläche
¹⁾ Quelle: BHI Retail Institut
²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

Das Vorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch im sog. Außenbereich (§ 35 BauGB), sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese Einschätzung wird in der Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei Dombert ebenfalls geteilt.¹⁷

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich dementsprechend nach § 34 BauGB Absatz 1 bis 3:

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Folglich ist zunächst zu klären, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Entspricht die nähere Umgebung nach der Art der baulichen Nutzung einem bestimmten Gebietstyp der BauNVO, so richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens allein nach den für diesen Gebietstyp zulässigen Arten der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks ist als faktisches Mischgebiet i.S. der § 34 Abs. 2 Halbs. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO zu qualifizieren. Der Projektstandort wird somit sowohl von den umliegenden Gewerbe- als auch den Wohnstandorten geprägt, das zu berücksichtigende Umfeld und dessen Nutzungsmischung stellt sich wie folgt dar (vgl. auch Karte 4 im Abschnitt 5):

- Direkt nördlich der Michendorfer Chaussee, an welcher der Projektstandort gelegen ist, schließt sich ein ausgedehntes Wohngebiet an, welches durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist und in den letzten Jahren durch Neubauten weiterentwickelt wurde.
- Südlich und westlich des Projektareals befinden sich Gewerbebetriebe, darunter ein Baumaschinenhandel, ein Fensterbauer sowie ein Möbelhersteller. Auch die Freiwillige Feuerwehr von Caputh ist in diesem Bereich ansässig.
- Weiter westlich schließt eine Sportstätte an.
- Das Projektareal selbst wird künftig einerseits geprägt durch den PENNY-Markt. Andererseits sind über dem Lebensmittelmarkt 14 Wohneinheiten vorgesehen, sodass selbst innerhalb der projektierten Immobilie eine Mischnutzung resultiert.

¹⁷ Widerspruchsbegründung zum Bauvorbescheid von 17.07.2023, Stand: 09.10.2023, S. 7 ff.

- Der Projektstandort wird somit geprägt von Gewerbenutzung, Wohngebäuden sowie weiteren Nutzungen (Feuerwehr), somit entspricht das Umfeld des Standortes dem Gebietscharakter eines faktischen Mischgebietes.
- Diese Einschätzung entspricht auch der angestrebten Entwicklung laut Flächennutzungsplan, welcher das Grundstück als gemischte Baufläche ausweist.¹⁸

Diese Wechselwirkung von Wohn- und Gewerbenutzungen und deren Durchmischung sind typisch für Mischgebiete, zugleich ist keine der Gewerbenutzungen im unmittelbaren Umfeld als wesentlich störend einzustufen.¹⁹ Dies wurde auch in der Widerspruchsbegründung der Kanzlei Dombert Rechtsanwälte Part mbB bestätigt.²⁰

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis zur Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Grundsatz allgemein zulässig, dies gilt auch für faktische Mischgebiete. Das PENNY-Planvorhaben verbleibt mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von rd. 799 m² unterhalb dieses Schwellenwertes.

Inwieweit städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind, wird in folgendem Abschnitt 9 geprüft.

¹⁸ Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee (2014)

¹⁹ vgl. zur Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel in Mischgebieten und zur Atypik von Lebensmittelmärkten auch: Urteil OVG Nordrhein-Westfalen vom 02. Dezember 2013, AZ.: 2 A 1510/12

²⁰ Widerspruchsbegründung der Kanzlei Dombert Rechtsanwälte Part mbB zum Bauvorbescheid vom 17.07.2023, Zeichen 01786-23-20, Stand 09.10.2023, S. 15

9. Auswirkungsanalyse

9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistischerweise an sich binden kann.

Auf der Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des Projektvorhabens, wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt deren aktuelle Kundschaftsbindung im Einzugsgebiet sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Projektvorhabens zu erwartende Kundschaftsorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet. Maßgeblich für die Umsatzeinschätzung ist letztlich die Ausstrahlung und Kundschaftsbindung des PENNY-Marktes in Wechselwirkung mit dem bestehenden REWE-Markt. Nachfolgende Tabelle prognostiziert die Umsatzherkunft aus den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes auf Grundlage der Marktanteilmethode bzw. der Ermittlung realistischer Kaufkraftbindungsquoten, diese führen letztlich zum erwarteten Gesamtumsatz.²¹

Tabelle 7: Prognose der Umsatzherkunft für den PENNY-Markt in der Gemeinde Schwielowsee

Kundenherkunft	Kaufkraft- volumen Food + Nonfood I	Marktanteil	Umsatzerwartung
	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet	16.228	21,0%	3.400
Erweitertes Einzugsgebiet	6.316	9,5%	600
Umsatzerwartung gesamtes Einzugsgebiet	22.544	17,7%	4.000
Streuumsätze Food & Nonfood I (9%)			400
Umsatzerwartung Nonfood II (9%)			400
Umsatzerwartung gesamt			4.800
Quelle: BBE-Berechnung 2023			

Mit dem Projektvorhaben ist ein deutlicher Ausbau der bestehenden Versorgungsstrukturen im Ortsteil Caputh geplant, als nahversorgungsrelevantes Vorhaben erzielt der PENNY-Markt die höchsten Bindungsquoten im direkt umliegenden Siedlungsgebiet. Der Projektstandort kann voraussichtlich rd. 21% des bestehenden Potenzials im Kerneinzugsgebiet bzw. rd. 3,4 Mio. € binden.

Im erweiterten Einzugsgebiet, welches weite Teile des Ortsteils Ferch umfasst, sinkt die erwartete Bindungsquote aufgrund zunehmender Zeit-Wege-Distanzen sowie einer insbesondere in Richtung Westen steigenden Orientierung auf die umfangreichen Einzelhandelsbetriebe in Werder (Havel) deutlich ab. Dennoch ist mit einem Marktanteil des neuen PENNY-Markts von 9,5% (rd. 600 T€) zu rechnen.

²¹ Zur realitätsnahen Betrachtung des „worst case“ sind unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse geeignete Modelle wie z.B. die Marktanteilmethode oder die Kaufkraftstrom-Modellrechnung heranzuziehen und nicht nur Flächenproduktivitätszahlen anderer Regionen. vgl. gif-Richtlinie Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Seiten 142 ff.

Insgesamt ergibt sich in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen ein Marktanteil von knapp 18% an der örtlichen Nachfrage des Einzugsgebiets. Dieser relativ hohe Wert resultiert aus der insgesamt gering ausgeprägten Wettbewerbssituation und ist als Worst-Case-Szenario zu interpretieren.

Durch den hohen Naherholungswert durch die Havel und ihre Seen sowie die Nähe zu den Großstädten Potsdam und Berlin ist mit einer großen Anzahl an Tagesausflüglern zu rechnen. Zudem wird eine große Anzahl an Zweitwohnsitzen in der Gemeinde Schwielowsee erwartet. Zeitweise halten sich somit in der Gemeinde viele Menschen auf, welche ergänzend zur wohnhaften Bevölkerung ihre Versorgung vor Ort tätigen und somit weitere Potenziale für den lokalen Einzelhandel darstellen. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung verbleibt der Anteil dieser diffusen Zuflüsse jedoch auf max. 9% vom Gesamtumsatz.

Da der geplante PENNY-Markt auf die Nahversorgung ausgerichtet ist, werden voraussichtlich über 90% des geplanten Umsatzes im Bereich Food und Nonfood I erzielt, der Umsatzanteil für Nonfood II liegt bei dem PENNY-Markt bei 9% bzw. ca. 400 T€. Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Sortimenten wie z. B. Schreibwaren, Foto, Haushaltswaren, Schmuck und Elektrowaren.

Insgesamt ist für den PENNY-Markt ein Umsatz von rd. 4,8 Mio. € zu erwarten.

In Relation zur geplanten Verkaufsflächendimensionierung errechnet sich eine absehbare Flächenproduktivität von 6.000 €/m², was nahezu dem bundesdeutschen Vergleichswert der PENNY-Märkte entspricht, jedoch bei überdurchschnittlicher Verkaufsfläche.²² Dieser sehr gute Wert gründet sich auf die erläuterte standortspezifische Situation mit einer überdurchschnittlichen regionalen Kaufkraft, der stärkeren Eigenbindung der Nachfrage in Caputh und des absehbaren Wettbewerbs mit den weiteren Lebensmittelmärkten im erweiterten Untersuchungsraum. Demzufolge entspricht diese Prognose zugleich einem „Worst-Case-Szenario“ hinsichtlich der städtebaulichen Bewertung.

²² Die durchschnittliche Flächenproduktivität von PENNY-Märkten beträgt 6.060 €/m², dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und ist abhängig von der Größendimensionierung. Der ausgewiesene Durchschnittswert bezieht insgesamt 2.135 Märkte der Firma PENNY ein und gilt für eine durchschnittliche Filialgröße von 744 m² (Quelle bulwiengesa / TradeDimensions, zitiert in 18. RETAIL REAL ESTATE REPORT, Hahn-Gruppe).

9.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz für das Planvorhaben prognostiziert. Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete und die wohnungsnah Versorgung zu erwarten sind.

In nachstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte modelltheoretisch berechnet. Folgende Einflussgrößen sind zu unterscheiden:

- Dargestellt sind die prognostizierten Umverteilungsquoten gegenüber Wettbewerbsstandorten im Untersuchungsgebiet. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so werden beispielsweise die integrierten Bäckereien in den Märkten jeweils mitberücksichtigt.
- Aufgrund des wenig ausgeprägten Einzelhandelsbesatzes im Einzugsgebiet sind aktuell größere Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet hin zu umliegenden Standorten zu erwarten. Dazu zählen einerseits die Einzelhandelsstandorte in Michendorf, allerdings auch in Potsdam, Werder sowie weiteren Umlandgemeinden. Durch das Planvorhaben können diese Kaufkraftabflüsse zumindest teilweise in Form einer legitimen Eigenbindung am Projektstandort gebunden werden.

Tabelle 8: Umsatzzumlenkung und Umlenkungsquoten für den Projektstandort

Lage	aktueller Umsatz Food & Nonfood I	Umsatzumverteilung durch PENNY	
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Schwielowsee, Standort REWE Caputh		10%	
Schwielowsee, sonstige			
Michendorf, Ortskern		4%	
Michendorf, Standort NORMA		9%	
Michendorf, Standort Netto		11%	
Michendorf, Agglomeration Luckenwalder Str.		6%	
Michendorf, sonstige			
Umsatzumverteilung durch Vorhaben			3,05
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse (Prognose ca. 1,2 Mio. €) nach Werder			0,20
Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse (Prognose ca. 3,8 Mio. €) nach Potsdam			0,75
Streuumsätze Food & Nonfood I (9%)			0,40
Umsätze Nonfood II-Sortimente			0,40
Umsatzerwartung Vorhaben gesamt			4,80

Quelle: BBE-Berechnung 2023

Umverteilung gegenüber Wettbewerbsstandorten im Einzugsgebiet

Ungeachtet des in Summe beschränkten Wettbewerbs im Einzugsgebiet resultieren aus dem Hinzutreten eines neuen Anbieters natürlich auch neue Wettbewerbseffekte für die Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet. Als einziger Lebensmittelmarkt im Einzugsgebiet stellt sich der **Standort REWE im Ortsteil Caputh** als Hauptwettbewerber dar. Dieser besitzt aktuell eine hohe Kundschaftsakzeptanz und folglich eine weit überdurchschnittliche Marktstellung und hohe Leistungsfähigkeit, sodass REWE den prognostizierten deutlichen Umsatzrückgang von ca. 0,9 Mio. € verkraften kann. Selbst nach diesen Wettbewerbseffekten ist weiterhin mit einer für REWE überdurchschnittlichen Umsatz- oder Flächenleistung zu rechnen. Eine vorhabeninduzierte Schließung und eine daraus ableitbare Schädigung des essentiellen Nahversorgungsstandortes kann somit ausgeschlossen werden.

Alle **sonstigen Anbieter in Schwielowsee**, darunter solitär gelegene Betriebe des Lebensmittelhandwerks und drei Lebensmittelfachgeschäfte, sind vom Planvorhaben aufgrund der Entfernung oder einer anderen Kundenausrichtung bzw. Versorgungsfunktion kaum betroffen. Selbst in Summe sind nur Umsatzrückgänge auf marginalem Niveau zu erwarten, welche modellseitig nicht ausweisbar sind. Einzelbetrieblich verbleiben diese Verluste in jedem Fall unterhalb der Spürbarkeitsschwelle.

Es kann unterstellt werden, dass der hohe Bevölkerungsgewinn von mehr als 8% im in der Gemeinde Schwielowsee seit Ende 2012 die Marktposition aller Anbieter gestärkt hat. Die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven werden weiterhin positiv durch die erhöhten Verbrauchsausgaben bei Nahrungs- und Genussmitteln flankiert. Perspektivisch wird eine positive Entwicklung in nachfolgender Modellrechnung aber nicht berücksichtigt. Realistisch anzunehmendes Potenzialwachstum im Einzugsgebiet bleibt unberücksichtigt, sodass die Umverteilungen einem „Worst-Case-Szenario“ entsprechen. Die tatsächlichen Auswirkungen werden voraussichtlich deutlich niedriger ausfallen.

Kaufkraftrückholung

Ein wesentliches Ziel des neuen Nahversorgungsstandortes ist eine stärkere, legitime Eigenbindung der nahversorgungsrelevanten Nachfrage in der Gemeinde Schwielowsee. Die vorhandenen Bestandsstrukturen erzielen aktuell nur eine Bindungsquote von rd. 47% im Einzugsgebiet. Es ist davon auszugehen, dass der PENNY-Markt als moderner und attraktiver Nahversorger zusätzliche, bisher aus dem Einzugsgebiet zugunsten regionaler Wettbewerbsstandorte abfließende Kaufkraft an den Projektstandort binden kann. Die erhöhte Bindung vor Ort stellt somit die künftig verbesserte Nahversorgungssituation im Einzugsgebiet dar.

Aufgrund der Lage des Ortsteils Caputh in der Nähe der Landeshauptstadt Potsdam sowie umliegende Gemeinden und Städte mit höherer Einzelhandelsausstattung (Michendorf und Werder) sind aktuell Kaufkraftabflüsse in Höhe von insgesamt 11,1 Mio. € in diese Kommunen zu konstatieren. Aufgrund einer räumlich unterschiedlichen Kundschaftsbindung wird in der Tabelle 8 die Kaufkraftrückgewinnung differenziert nach den aktuell gegebenen Kaufkraftabflüssen in die umliegenden Kommunen dargestellt.

In Michendorf ist der **Agglomerationsstandort Luckenwalder Straße** mit den Magnetanbietern ALDI und EDEKA am stärksten betroffen. An Standort resultiert ein Umsatzverlust von insgesamt rd. 1,1 Mio. €, welcher zu großen Teilen ALDI als Systemwettbewerber betrifft. In Anbetracht der hohen Umsatzleistung der beiden Magnetanbieter stellen sich diese als sehr resilient dar, vorhabeninduzierte Schließungen sind am Standort somit nicht zu erwarten.

Insgesamt resultiert die höchste relative Umverteilung im Untersuchungsraum gegenüber dem **Standort Netto in Michendorf**. Dieser stellt für die Bevölkerung von Caputh den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter dar, sodass am Standort mit einem Umsatzrückgang von rd. 11% () gerechnet wird. Dies stellt zwar einen deutlichen Umsatzverlust dar, momentan profitiert Netto jedoch sehr stark von Kundschaft auf Schwielowsee. Durch das Planvorhaben geht somit keine existenzielle Auswirkung für den umsatzstarken Standort einher. Dessen unmittelbare Versorgungsfunktion in Michendorf wird nicht berührt, lediglich die regionale Ausstrahlung wird zurückgefahren.

[REDACTED]

²³ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werder (Havel), 2023, Abschnitte 6.5 und 7.4.

9.3. Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes - Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Nachfolgend ist zu bewerten, in wieweit das Planvorhaben die Entwicklung bestehender Standortstrukturen sowie insbesondere die verbrauchernahe Versorgung gefährdet oder ob die im vorangegangenen Abschnitt erläuterten Wettbewerbseffekte deren Funktionsfähigkeit einschränken.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar **wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen** ableiten. Dies lässt sich im Wesentlichen durch nachfolgende Ergebnisse begründen:

- **Eigenständige, funktional abgestimmte Versorgungsfunktion des Vorhabenstandortes für den Ortsteil Caputh der Gemeinde Schwielowsee**

Der geplante Lebensmittelmarkt stellt ein qualifiziertes Angebot in städtebaulich integrierter Lage dar. Zukünftig bietet der PENNY-Markt als einer von zwei Lebensmittelmärkten eine deutliche Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil Caputh und bietet insbesondere fußläufige Versorgungsmöglichkeiten im östlichen Siedlungsbereich des Ortsteils (siehe Karte 5).

Zusätzlich können auch wohnungs- und wohnortnahe Versorgungsfunktionen in einem größeren Umfeld wahrgenommen werden: Im Ortsteil Caputh (südlich der Havel) ist aufgrund der siedlungsintegrierten Lage, einer guten Erreichbarkeit und den bisher begrenzten Angebotsstrukturen eine hohe Kundschaftsbindung an den Standort zu erwarten (vgl. Kerneinzugsgebiet). Im erweiterten Einzugsgebiet übernimmt der Projektstandort perspektivisch anteilige Nahversorgungsfunktionen für den Ortsteil Ferch (vgl. Marktanteile in Abschnitt 9.1).

Ein momentan vorhandenes Versorgungsdefizit mit entsprechend hohen Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet wurde bereits in Abschnitt 7 dargestellt. Eine stärkere, städtebaulich integrierte Bindung dieser Zielgruppen im Einzugsgebiet ist eine wesentliche Aufgabenstellung dieses Planvorhabens.

- **Projektvorhaben führt zur Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse und somit umfassend zur Stärkung einer legitimen, eigenständigen Grundversorgung im Einzugsgebiet**

Wie in Tabelle 5 deutlich wurde, kann mit den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen aktuell nur eine Kaufkraftbindung von ca. 47% im Einzugsgebiet erzielt werden, folglich fließen aktuell rd. 11,9 Mio. € des verfügbaren Marktpotenzials aus dem Einzugsgebiet ab. Kaufkraftabflüsse sind insbesondere in Richtung der direkt anschließenden Städte und Gemeinden Michendorf, Potsdam und Werder mit dem jeweiligen umfangreichen Angebot zu erwarten.

Durch das in den letzten Jahren gewachsene Bevölkerungspotenzial in Schwielowsee hat sich dieses Versorgungsdefizit weiter verschärft.

Mit einem Ausbau der Nahversorgungsstrukturen in Caputh kann zumindest ein Teil dieser Abflüsse am Projektstandort gebunden werden. Durch das Planvorhaben resultieren Umverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes in Höhe von insgesamt rd. 3,1 Mio. €. Das Planvorhaben trägt in diesem Kontext zu einer legitimen Stärkung der eigenständigen Grundversorgung bei, der Ortsteil Caputh wird ihrer Funktion als Grundfunktionaler Schwerpunkt besser gerecht.

■ **Planvorhaben induziert nur geringe Wettbewerbseffekte in den Bestandsstrukturen - keine nachweisbaren wettbewerblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung in Schwielowsee oder Nachbargemeinden**

Der mit dem Projektvorhaben einhergehende Umsatz von rd. 4,4 Mio. € in den Sortimenten Food und Nonfood I kann rein rechnerisch bereits aus den aktuellen Kaufkraftabflüssen im gesamten Einzugsgebiet des Planstandortes (ca. 11,9 Mio. €) generiert werden. Die Modellrechnung zur Umsatzumverteilung verdeutlicht, dass in Form einer legitimen Kaufkraftrückholung Entwicklungsperspektiven in der Nahversorgung im Einzugsgebiet erschlossen werden können, ohne städtebaulich relevante Auswirkungen in den bestehenden Angebotsstrukturen auszulösen. Allein innerhalb des Kerneinzugsgebiets erhöht sich durch das Planvorhaben die Bindungsquote rein rechnerisch von rd. 64% auf 86%. Ungeachtet des neuen Lebensmittelmarkts kann somit nach wie vor im Kerneinzugsgebiet nicht das vollumfängliche Marktpotenzial gebunden werden.

Die höchste Umverteilungsquote resultiert gegenüber dem Netto-Markt in Michendorf mit 11%. Der Discounter profitiert allerdings momentan stark von Kundschaft aus Caputh, sodass eine hohe Umsatzleistung erzielt wird. Die Umverteilungseffekte berühren nicht dessen Versorgungsfunktion in Michendorf, sondern mindern lediglich die regionale Ausstrahlung.

Auch für den bisher einzigen Lebensmittelmarkt REWE in Caputh resultiert im Bestand eine hohe Umsatzleistung, sodass die an beiden Standorten erwarteten Umsatzrückgänge nicht zu existenziellen Gefährdungen führen.

Der höchste, absolute Umsatzverlust von rd. 1,1 Mio. € ist am Agglomerationsstandort Luckenwalder Straße in Michendorf zu erwarten, teilt sich jedoch auf mehrere leistungsfähige Anbieter auf.

Der Ortskern Michendorf als faktischer zentraler Versorgungsbereich wird durch das Planvorhaben nur in geringerem Maße tangiert. In den weiter entfernten Städten Werder und Potsdam ist eine Zentrengefährdung nicht zu erwarten. Die Höhe der Umverteilungsquoten bleibt somit in Summe auf einem unter städtebaulichen Gesichtspunkten verträglichen Niveau und führt zu keiner Gefährdung von Nahversorgungsstandorten oder zentralen Versorgungsbereichen.

Mit dem Planvorhaben ist eine Attraktivitätssteigerung und langfristige Sicherung des Nahversorgungsangebotes im südöstlichen Gemeindegebiet von Schwielowsee verbunden. Schädliche Auswirkungen nach §34 abs. 3 BauGB oder auch nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden nicht induziert. Gegenüber weiteren Nahversorgungsstandorten in Schwielowsee und den umliegenden Gemeinden lassen sich keine schädlichen Auswirkungen ableiten.

10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes PENNY in der Gemeinde Schwielowsee keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Der Projektstandort ist in integrierter Lage im östlichen Gemeindegebiet von Schwielowsee im Ortsteil Caputh gelegen und schließt direkt an Wohnbebauung an. Der Standort innerhalb eines faktischen Mischgebiets zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit aus und kann zukünftig sowohl wohnungsnahe, fußläufige Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Caputh auch wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Ferch übernehmen. Beide Ortsteile verfügen aktuell nur über unzureichende Versorgungsstrukturen. Das Planvorhaben kann insbesondere im discountorientierten Segment die Nahversorgung übernehmen.
- Das Angebotskonzept des Lebensmittelmarktes ist primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet, die auch zukünftig einen Verkaufsflächenanteil von mehr als 90% einnehmen werden. Das Vorhaben dient somit ausschließlich der Grundversorgung.
- Selbst die höchsten Umverteilungen resultieren gegenüber sehr leistungsfähigen Anbietern, sodass durch das Planvorhaben keine existenzgefährdenden Wettbewerbseffekte zu erwarten sind.
- Aktuell ist im Einzugsgebiet ein deutliches Versorgungsdefizit mit einem umfangreichen Kaufkraftabfluss von rd. 11,9 Mio. € zu konstatieren, insbesondere in Richtung Michendorf, Werder und Potsdam.
- Durch die Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet (ca. 3,1 Mio. €) verbleiben die Umverteilungsquoten gegenüber Wettbewerbsstandorten im Einzugsgebiet auf vertraglichem Niveau. Es lassen sich in keinem Fall existenzielle Wirkungen für die leistungsfähigen Wettbewerber ableiten.
- Das Planvorhaben dient somit der Verringerung einer langjährig bestehenden Versorgungslücke im Gemeindegebiet von Schwielowsee.
- Selbst nach Umsetzung des Planvorhaben wird nach wie vor Kaufkraft an umliegende Standorte abfließen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Planvorhaben in die örtlichen Versorgungsstrukturen der Gemeinde Schwielowsee einordnet und die bisher unzureichende Nahversorgungssituation im östlichen Gemeindegebiet deutlich verbessert. Schädliche Auswirkungen im Sinne von §34 BauGB bzw. § 11 Abs. 3 BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung können ausgeschlossen werden.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Arbeiten stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Johannes Missol
Projektleitung

Leipzig, 6. November 2023