



Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse

Ansiedlung eines Edeka-Marktes in 15562 Rüdersdorf bei Berlin, Straße der Jugend

Quelle: bulwiengesa AG

Auftraggeber:
EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH
Wittelsbacherstraße 61
32427 Minden

Projekt-Nr.: P2301-0664

Projektleitung: Dipl. Geograph Robert Junger
Bereichsleitung: Dipl. Kaufm. Andreas Gustafsson

Hamburg, 21. März 2023

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNG	1	9	PRÜFUNG RAUMORDNERISCHER VORGABEN	43
1.1	Untersuchungsanlass und Auftraggeber	1	9.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion	43
1.2	Untersuchungsinhalt	2		Berlin-Brandenburg 2019	43
1.3	Quellen	4	9.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rüdersdorf	
				bei Berlin 2035 – Fortschreibung 2022	
2	MAKROSTANDORT	6		+ Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - Aktives Ortszentrum	
3	RÜDERSDORF: EINZELHANDELSASPEKTE / ZVB-PRÜFUNG	13		Rüdersdorf (2017) / (Lebendige Zentren ab 2020).....	45
4	MIKROSTANDORT / PLANVORHABEN	18	10	ERGEBNIS	46
5	EINZUGSGEBIET / NACHFRAGEVOLUMEN	21			
6	WETTBEWERB	25		ANHANG:	
7	MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG - AUSGANGSLAGE.....	33	1	VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN	49
8	WIRKUNGSANALYSE	35	2	ERLÄUTERUNG DER KAUFKRAFTSTROM-MODELLRECHNUNG	50
8.1	Methodische Vorbemerkung.....	35			
8.2	Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens.....	37			
8.3	Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet				
	– Prognose nach Markteintritt des Vorhabens	38			
8.4	Umsatzrekrutierung	40			
8.5	Umsatzumverteilung	40			

1 Vorbemerkung

1.1 Untersuchungsanlass und Auftraggeber

Die grundzentrale Versorgungsaufgaben wahrnehmende Gemeinde Rüdersdorf mit rd. 16.000 Einwohnern verfügt bisher über keinen marktgerecht ausgebauten Lebensmittel-Vollsortimenter. Neben mehreren Discountern (Netto, Aldi, Norma) besteht im Kernort ein Edeka-Supermarkt, der auf rd. 1.300 qm VKF jedoch keinen marktadäquaten Vollsortimentsanspruch einlösen kann.

Stadträumlich konzentriert sich die Nahversorgung im Kernort auf eine Clusterrichtung um die Brückenstraße im östlichen Gemeindegebiet mit Anschluss an eine Großwohnsiedlung, auf solitäre Standorte am westlichen Siedlungsrand an der Mühlenstraße sowie auf Standorte in den siedlungsstrukturell abgesetzten Ortsteilen Herzfelde (Nahkauf) und Hennickendorf (Netto, Getränkemarkt).

Der Ortskern von Rüdersdorf um den Marktplatz/Straße der Jugend ist hinsichtlich der örtlichen Versorgung bisher unbedeutend, da sich dort bisher lediglich Kleinhandel sowie zentrenergänzende Nutzungen befinden. Im Zuge einer Tagebauerweiterung in den 1970er Jahren wurde der eigentliche Ortskern abgerissen. Mit der geplanten Ansiedlung eines E-Centers mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 2.500 qm (plus 100 qm Backshop) kann der Bereich um den Marktplatz zu einem Geschäftskern in zentraler und gleichzeitig verkehrsgünstiger Siedlungslage ausgebaut und gleichzeitig die Qualität der Nahversorgung im Gemeindegebiet erheblich aufgewertet werden.

Die Gemeinde Rüdersdorf verfolgt dabei bereits seit Jahren das städtebauliche Ziel der Ansiedlung eines marktgerecht aufgestellten Verbrauchermarktes im bisher nicht ausstrahlungsstarken Ortskern. Diverse Förderprogramme zielten auf die Ansiedlung eines großformatigen Ankerbetriebes zur Frequenzschaffung und Funktionsvielfalt im stark durch Kleinhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägten Ortskern.

Das nachfolgend untersuchte Edeka-Vorhaben ist insoweit auch eine der Schlüsselmaßnahmen des jüngst erarbeiteten und am 29.09.2022 verabschiedeten Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) 2035 Rüdersdorf.

Das Vorhaben soll gleichwohl durch eine Auswirkungsanalyse abgesichert werden, welche Tragfähigkeit, Verdrängungswirkungen und Zielkonformität mit einschlägigen Entwicklungszielen für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß Landesentwicklungsplan (LEP HR) Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 prüft. Hierbei ist als Nebenbedingung zu berücksichtigen, dass der an der Brückenstraße bestehende kleinere Edeka-Markt als Quartiersversorger mit einem vereinfachten Vertriebskonzept weitergeführt wird.

Da das Ansiedlungsvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, soll das Planrecht für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11.3 BauNVO geschaffen werden. Hierzu ist zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Der Vorhabenstandort des E-Centers ist lt. Flächennutzungsplan als Mischgebiet und Grünfläche ausgewiesen. Bis dato besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan).

Ein Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 33 "Verbrauchermarkt Straße der Jugend" für ein Sondergebiet Einzelhandel mit rd. 1,1 ha Fläche wurde am 28.08.2014 bereits gefasst, eine frühzeitige Beteiligung erfolgte ebenso. Das Vorhaben wurde jedoch nicht konkretisiert bzw. zum Abschluss gebracht. Geplant ist, dieses Verfahren nun neu aufzusetzen und ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Vor diesem Hintergrund soll eine Prüfung auf Konformität des Vorhabens mit kommunalen Planungszielen und den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 sowie auf die mit der Ansiedlung zu erwartende Markteinflussnahme vorgenommen werden.

Die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, 32427 Minden, beauftragte die bulwiengesa AG auf Basis eines Angebotes vom 02.02.2023 mit der Erstellung einer entsprechenden Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse.

Die Untersuchung wurde im Februar und März 2023 durchgeführt.

1.2 Untersuchungsinhalt

Die vorliegende Auswirkungsanalyse folgt fachlichen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden¹ und berücksichtigt zudem von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. aufgestellte Anforderungen an projektbezogene Auswirkungsanalysen². Sie enthält folgende wesentliche Untersuchungsbausteine:

- Kurzdarstellung des Makrostandortes Rüdersdorf (Raum- und Siedlungsstruktur, Stellung in der Raumordnung, Einwohnerentwicklung, soziodemografische Eckdaten, Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV, Kaufkraft, Pendlerverflechtungen).
- Fachliche Prüfung und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches in der Ortslage Rüdersdorf nebst Erhebung, Verortung und Visualisierung der relevanten Erdgeschossnutzungen.

¹ U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

² "Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten", Hrsg. gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Juli 2020

- Kurzcharakteristik des Fremdenverkehrsaufkommens und dessen Beitrag zum lokalen handelsrelevanten Nachfragevolumen.
- Kurzcharakteristik des Mikrostandortes Rüdersdorf Marktplatz/Ortsmitte unter marktanalytischen, verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration.
- Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, erwartbare Verkaufsflächen-/Sortimentsgliederung sowie Funktionalität.
- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Kern-Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes. Das marktrealistische Einzugsgebiet ist nicht gleichzusetzen mit dem raumordnerischen Versorgungsraum, der hier auf das Gebiet der Gemeinde Rüdersdorf festgelegt ist. Die Gliederung des Einzugsgebietes wird derart vorgenommen, dass der Kongruenzraum als Gebietsaggregat nebst zugehörigen Marktdaten – insbesondere sein Beitrag zur Umsatzrekrutierung des Planvorhabens – ablesbar bleibt. Dies ist insbesondere zur Prüfung des Kongruenzgebotes erforderlich.
- Berechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens privater Haushalte im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung des örtlichen Kaufkraftniveaus für den projektrelevanten periodischen Bedarf (=Kernsortiment). Hierzu zählen folgende Teilsortimente:
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren,
 - Drogerieartikel/Kosmetik und
 - Zeitungen/Zeitschriften.

Der periodische Bedarf enthält die wesentlichen sog. nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)³. Der LEP HR subsumiert unter den zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung darüber hinaus auch apothekenpflichtige Medikamente, orthopädische/medizinische Artikel sowie Bücher, Schreibwaren und Bürobedarf, die jedoch nicht zum Kernsortiment eines Lebensmittelmarktes zählen und deshalb aus dem untersuchungsrelevanten Kernsortiment ausgenommen sind.

Das untersuchungsrelevante Sortiment "Periodischer Bedarf" bildet etwa 90 % des Umsatzes eines typischen E-Centers, wie er von Edeka betrieben wird, ab. Umsätze für Gebrauchsgüter Aktions- und Randsortimente sind mit Anteilen von 5 bis 15 % nachrangig und streuen zudem über nahezu das gesamte Warengruppenspektrum, so dass ihre Verdrängungseffekte stark verwässert werden. Sie erreichen je Sortiment kaum mehr als das Niveau eines marktüblichen Fachgeschäftes. Städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen in den Gebrauchsgüter-Branchen können deshalb im Vorwege ausgeschlossen werden.

Die Ermittlung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und zusätzlich, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, durch einen sortimentspezifischen Elastizitätskoeffizienten⁴. Bei dem berechneten Nachfragevolumen handelt es sich um Bruttowerte inkl. MwSt. und Verbrauchssteuern.

³ Vgl. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), S. 63 Tab. 1

⁴ Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus den herangezogenen Pro-Kopf-Ausgaben bereits herausgerechnet. Das Nachfragevolumen ist insoweit auf die Bestandteile reduziert, die dem stationären Ladenhandel zur Verfügung stehen.

- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten periodischen Bedarf im Raum Rüdersdorf, gegliedert nach Lagebereichen. Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale. Der Markteintritt ausreichend konkretisierter Wettbewerbsvorhaben wird vorausschauend bereits in die Ausgangslage unterstellt. Damit wird einerseits deren Markteinfluss berücksichtigt, andererseits auch die Auswirkungen des untersuchten Planvorhabens auf diese Wettbewerber berücksichtigt.
- Ermittlung der Kaufkraftbindung im periodischen Bedarf (Kernsortiment) im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die gegenwärtige Ausgangslage. Die aus einem klassischen Gravitationsmodell nach Huff von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung an einschlägigen Standorten zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden. Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (= Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, zuweilen auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz,

Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/Anfahraufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage – für jede Marktzone des Einzugsgebietes die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung.

- Die Wirkungsanalyse erfolgt durch eine rechnerische Simulation des Markteintritts des E-Centers in die Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Die Auswirkungen werden berechnet und bewertet. Mit Umsetzung des Planvorhabens gewichten die Haushalte ihre Einkaufspräferenzen gemäß der genannten Parameter neu und ändern ggf. ihr Einkaufsverhalten.
- Ermittlung und Bewertung der durch die Kaufkraftumverteilungen induzierten Effekte im periodischen Bedarf auf das Wettbewerbsnetz im Einflussraum des Vorhabens.
- Abschließend erfolgt eine Prüfung des Vorhabens auf seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit, insbesondere auf die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes gem. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019.

1.3 Quellen

In dieser Untersuchung verwendete Datenressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes
- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im periodischen Bedarf (Kernsortiment)
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelspezifischer Kenndaten
- Amtliche Quellen zu Einwohnerstand und Einwohnerprognose, bei Bedarf ergänzt um kleinräumige Einwohnerdaten auf Baublock- und Grundstücksebene der Fa. Microm
- Konsumrelevante Kaufkraftkennziffern der Fa. MB Research, bei Bedarf ergänzt um kleinräumig auf Baublock- und Grundstücksebene heruntergebrochene Kaufkraftkennziffern der Firma Microm
- Gemeindegrenze Pendlerdaten der Bundesagentur für Arbeit
- Erhebungen zu Wettbewerbsplanungen bei umgebenden Gemeindeverwaltungen sowie einschlägigen Betreibern
- Auskünfte der Gemeinde Rüdersdorf (Wettbewerbs-)Planungen
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rüdersdorf bei Berlin 2035 – Fortschreibung 2022
- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) – Aktives Ortszentrum Rüdersdorf (2017)
- Tourismusentwicklungs- und -marketingkonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin Arbeitsstand: 05.01.2022

- Gutachterliche Einschätzung eines Vollsortimenters in Rüdersdorf bei Berlin, Stadt+Handel, 01/2015
 - Auswertung externer Gutachten und Einzelhandelskonzepte aus dem Einflussraum:
 - Stadt Erkner Städtebauliche Zielplanung, 03/2019
 - Integriertes Ortsentwicklungskonzept Schöneiche bei Berlin 2030, 07/2018
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019
- Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ 06/2021, Regionale Planungsgemeinschaft Oderland Spree
- Glossar und Begriffserläuterungen: Die bulwiengesa AG folgt den Begriffsdefinitionen zur Einzelhandels-Marktanalyse der gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Ein umfangreiches Glossar lässt sich unter folgender Quelle abrufen:
https://gif-ev.com/glossar/?wpv_view_count=2744&wpv_post_search=&wpv-glossar-thema=einzelhandel&wpv_filter_submit=Suchen
- Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die Corona-Pandemie, steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Krieg in der Ukraine führen zu einer Verunsicherung der Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Infolgedessen unterliegen die

Ergebnisse der vorgelegten Untersuchung dem Risiko einer erhöhten Volatilität im Zeitablauf.

Den vorgenannten erhöhten prognostischen Risiken begegnen wir mit einem Worst-Case-Ansatz. Im vorliegenden Gutachten treffen wir diesbezüglich folgende Annahmen:

- Die ladenhandelsrelevante Pro-Kopf-Nachfrage für nahversorgungsrelevante Güter stieg über viele Jahre kontinuierlich an, zuletzt nochmals beschleunigt im Pandemiejahr 2020. Wir gehen aktuell davon aus, dass der Lebensmittelhandel steigende Einstandspreise nicht vollständig an die Verbraucher weiterreichen kann und diese im Gegenteil vorübergehend ihre Ausgaben für Nahversorgung einschränken. Daher sehen wir von der Annahme eines fortgesetzten Wachstumspfades hinsichtlich der Pro-Kopf-Ausgaben zunächst ab. Nachfragesteigerungen werden lediglich auf Basis entsprechender Einwohnerentwicklungen berücksichtigt. Mit einer Normalisierung rechnen wir nicht vor 2024.
- Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus den herangezogenen Pro-Kopf-Ausgaben bereits herausgerechnet. Das Nachfragenvolumen ist insoweit auf die Bestandteile reduziert, die dem stationären Ladenhandel zur Verfügung stehen. Vereinfachend und im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes gehen wir davon aus, dass das untersuchte Planvorhaben nicht in der Lage ist, Marktanteile aus dem Distanz- und Onlinehandel zurückzugewinnen und seinen Zielumsatz somit ausschließlich aus Umverteilung aus dem umgebenden Wettbewerbsnetz generiert.
- Wir unterstellen den Markteintritt eines markt- und kundengerecht gestalteten E-Centers mit einer hinsichtlich Durchsetzungsfähigkeit und Umsatzerzielung überdurchschnittlich leistungsfähigen Betriebsführung.

2 Makrostandort Rùdersdorf

>> Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Die dem Landkreis Märkisch-Oderland angehörige amtsfreie Gemeinde Rùdersdorf bei Berlin zählt per 31.12.2021 insgesamt 15.888 Einwohner und liegt rd. 15 km östlich der Stadtgrenze der Metropole Berlin im "Strukturraum Berliner Umland" und damit im engeren Berliner Verflechtungsraum.

Der Ortsteil Rùdersdorf der Gemeinde Rùdersdorf ist raumordnerisch als sog. "Grundfunktionaler Schwerpunkt" im Sachlichen Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" ausgewiesen. In den Grundfunktionalen Schwerpunkten sollen die Einrichtungen der Grundversorgung zur Stärkung und Stabilisierung des ländlichen Gestaltungsraumes gesichert und weiterentwickelt werden. Eine bedarfsorientierte Bündelung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge soll an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen, die über eine Anbindung an den ÖPNV und das Radwegenetz verfügen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte werden die "funktionsstarken" Ortsteile von geeigneten Gemeinden festgelegt.

Nächstgelegene Zentralorte der Gemeinde Rùdersdorf sind das Mittelzentrum Erkner im Süden (Luftlinien-Entfernung Zentrum zu Zentrum: 6 km) sowie das Mittelzentrum in Funktionsteilung Hoppegarten/Neuenfelde im Norden (8 km). Das Mittelzentrum Strausberg befindet sich 14 km im Nordosten. Das Oberzentrum Frankfurt (Oder) liegt rd. 63 km östlich von Rùdersdorf.

Das Gebiet der Gemeinde Rùdersdorf erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 70,55 Quadratkilometern. Rùdersdorf besteht aus vier Ortsteilen, wobei der Ortsteil Rùdersdorf mit einem Anteil von knapp zwei Dritteln der Einwohner den Einwohnerschwerpunkt bildet. Im Zuge der Gemeindegebietsreform in 2003 wurden die ehemals selbstständigen Gemeinden Hennickendorf, Herzfelde und Lichtenow in die Gemeinde Rùdersdorf eingegliedert und das Amt Rùdersdorf aufgelöst. Die Gemeinde Rùdersdorf ist seitdem amtsfrei.

Die Ortsteile sind vom Hauptort Rùdersdorf siedlungsstrukturell stark abgesetzt und befinden sich im östlichen Gemeindeteil in einer Luftlinien-Entfernung von ca. 5 bis 9 km. Als innergemeindliche räumliche Barriere wirkt der großflächige Kalksteintagebau Rùdersdorf, welcher direkt nördlich an den Kernort anschließt und sich über eine Länge von ca. 4 km und Breite von ca. 1 km gen Nordosten erstreckt.

Einwohnerverteilung Gemeinde Rùdersdorf

Stand: 31.12.2021

Raumeinheit	abs.	in %
Rùdersdorf	10.261	64,6 %
Hennickendorf	3.235	20,4 %
Herzfelde	1.771	11,1 %
Lichtenow	620	3,9 %
Gemeinde Rùdersdorf	15.888	100,0 %

Quelle: Meldeamt Gemeinde/ Rùdersdorf 01.06.2022 umbasiert auf Stat. Landesamt 31.12.2021;
Daten entnommen aus INSEK Rùdersdorf 2035

Hennickendorf, Herzfelde und Lichtenow sind dörflich geprägte Wohnstandorte mit gewachsenen Siedlungskernen. Der Hauptort Rùdersdorf verlor in den 1970er Jahren zugunsten der Erweiterung des Tagebaus sein historisches Ortszentrum im Bereich der Redenstraße. Hierfür entstand die Siedlung Brückenstraße/Friedrich-Engels-Ring südlich der Bergstraße. Diverse Förderprogramme zielten in der Vergangenheit darauf ab, das verbliebene vorstädtisch geprägte Quartier zwischen Schulstraße, Straße der Jugend, Puschkinstraße und Neue Straße/Seestraße zu einem neuen Zentrum städtebaulich weiterzuentwickeln.

Makrostandort

Lage im Raum und zentralörtliche Hierarchie (Auswahl)



(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG

Seit 2018 ist Rüdersdorf Teil des Programms "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" ("Lebendige Stadtzentren"). Hierzu wurde u. a. in der jüngsten Vergangenheit ein Marktplatz angelegt. Es fehlen im Ortszentrum jedoch weiterhin Einzelhandelsangebote (insb. der Nahversorgung), welche der funktional zugewiesenen Bedeutung des Ortsteiles Rüdersdorf für die Gesamtgemeinde entsprechen. Ein Schlüsselprojekt im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzept Rüdersdorf bei Berlin 2035 – Fortschreibung 2022 ist demnach auch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit Ankerfunktion für ein potenzielles Ortszentrum.

>> Verkehrsanbindung

Rüdersdorf liegt am östlichen Berliner Autobahnring. Dieser wird im Osten durch die BAB 10 gebildet und durchquert das westliche Gemeindegebiet von Rüdersdorf. Westlich der Ortslage Rüdersdorf ist eine Anschlussstelle der BAB 10 gegeben, welche direkt an die Landesstraße L 302 anschließt.

Mit der direkten Autobahnanschluss verfügt Rüdersdorf über eine sehr günstige infrastrukturelle Anbindung. Für die weiteren Ortsteile Rüdersdorfs sowie die Gewerbegebiete entlang der B 1/ 5 ist jedoch die außerhalb des Gemeindegebietes befindliche Anschlussstelle Berlin Hellersdorf von größerer Bedeutung. Die BAB 10 kreuzt sich unmittelbar hinter der Rüdersdorfer Gemeindegrenze auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf mit der B 1/B 5 an der Anschlussstelle Berlin-Hellersdorf.

Die B 1 quert das Gemeindegebiet von Ost nach West und führt vom Küstriner Vorland über Rüdersdorf nach Berlin. Die B 5 verläuft auf dem Rüdersdorfer Gemeindegebiet deckungsgleich wie die B 1. Die B 1 führt von Frankfurt (Oder) ausgehend über Müncheberg und Rüdersdorf nach Berlin. Das Gemeindegebiet

Rüdersdorf verbindet mittels mehrerer Landes- und Kreisstraße die einzelnen Ortsteile sowie die Nachbargemeinden miteinander.

Vom Ortsteil Rüdersdorf führt die L 30 Richtung Süden gen Woltersdorf/Erkner sowie nach Norden Richtung Petershagen und Fredersdorf-Vogelsdorf. Die L 302 führt nach Schöneiche im Westen.

Mit den weiteren östlichen Ortsteilen der Gemeinde Rüdersdorf ist der Hauptort Rüdersdorf durch die K 6420 angebunden.

Vom Ortsteil Rüdersdorf ausgehend führt eine Überlandstraßenbahn auf einer Streckenlänge von 14 km über Schöneiche nach Berlin-Friedrichshagen in einer Halbstunden- bzw. Stundentaktung.

>> Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Rüdersdorf verzeichnet seit dem Zensus im Jahr 2011 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. In 2021 zählte Rüdersdorf mit 15.888 Einwohnern rd. 6,5 % mehr Personen als noch im Jahr 2011 (+972 Einw.). Der durchschnittliche jährliche Zuwachs betrug in diesem Zeitraum ca. +0,6 %.

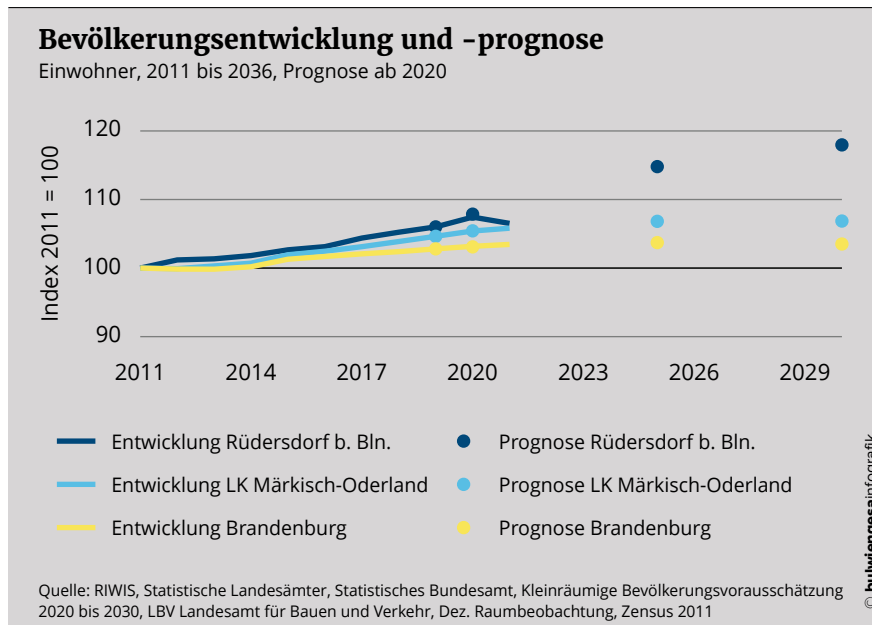
Die Einwohnergewinne Rüdersdorfs liegen in diesem 10-Jahres-Zeitraum über den Zuwachsraten im Landkreis Märkisch-Oderland (+5,8 %), in Brandenburg (+3,5 %) und auf Bundesebene (+3,6 %).

>> Bevölkerungsprognose

Die Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr (Dezernat Raumbewertung) prognostiziert eine weiterhin positive Entwicklung. Ausgehend vom Basisjahr 2019 soll die Bevölkerung in der Gemeinde Rüdersdorf bis 2025 (2030) um ca. 1.311 Einwohner

(1.784 Einw.) bzw. +8,3 % (+11,3 %) zunehmen, was insbesondere auf die Lage-
gunst im direkten Umland der Metropole Berlin zurückzuführen ist. Dies ent-
spricht einem jährlichen Anstieg von rd. +1,4 % p. a. von 2019 bis 2025.

Der gesamte Landkreis Märkisch-Oderland dürfte demnach bis 2025 nur um ca.
+2,1 % wachsen, das Land Brandenburg um etwa +0,9 %. Für den weiteren Ver-
lauf bis 2029 wird eine stagnative Entwicklung vorhergesagt.



>> Arbeitsmarkt und Pendler

Als bedeutende Arbeitgeber gelten ein DHL-Frachtzentrum (HUB) im nördli-
chen Ortsbereich Rüdersdorfs, die CEMEX OstZement GmbH sowie Berolina
Metallspritztechnik Wesnigk GmbH.

Hauptauspendelziele der in Rüdersdorf wohnenden Beschäftigten sind Berlin
(rd. 42 % der Auspendler) sowie die Nachbargemeinden Fredersdorf-Vogels-
dorf, Schöneiche und Woltersdorf mit jeweils 3 bzw. 4 %. Bedeutend sind eben-
falls die Arbeitsstättenorte Grünheide (Mark), Hoppegarten und Strausberg
(6 % der Auspendler).

Insgesamt fällt das Pendlersaldo in Rüdersdorf leicht negativ aus. Obwohl aus
Berlin immerhin 1.072 Beschäftigte nach Rüdersdorf einpendeln, besteht ein
starkes negatives Pendlersaldo mit der Metropole Berlin (Pendlersaldo: -1.078).
Mit nahezu sämtlichen Landkreisen Brandenburgs besteht dagegen ein positi-
ver Pendlersaldo, am stärksten ausgeprägt ausgeprägt mit den Gemeinden des
Landkreises Märkisch-Oderland. Letztlich ist für den negativen Pendlersaldo
Rüdersdorf somit der Einflussfaktor der Metropole Berlin prägend; mit umlie-
genden Gemeinden und Landkreisen weist Rüdersdorf äußerst robuste Aus-
tauschbeziehungen auf.

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlern

Rüdersdorf b. Bln.

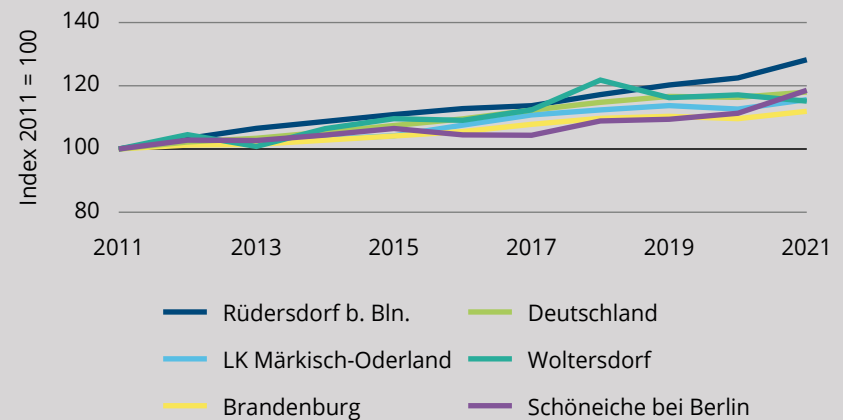
	2017	2022	Entwicklung	
SVP-Beschäftigte AO	5.678	6.409	+731	+12,9 %
SVP-Beschäftigte WO	6.273	6.770	+497	+7,9 %
Einwohner	15.569	16.101	+532	+3,4 %
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte AO / Einwohner)	36,5 %	39,8 %	+3,3	+9,1 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte AO / Beschäftigte WO x 100)	91	95	+4	+4,6 %
Einpendler	4.126	4.715	+589	+14,3 %
Auspendler	4.721	5.078	+357	+7,6 %
Einpendlerquote (Einpendler / Beschäftigte AO)	72,7 %	73,6 %	+0,9	+1,2 %
Auspendlerquote (Auspendler / Beschäftigte WO)	75,3 %	75,0 %	-0,3	-0,3 %
Pendlersaldo	-595	-363	+232	-39,0 %

Quelle: RIWIS, Stat. Landesämter, Stat. Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, Berechnungen bulwiengesa;
AO = Arbeitsort, WO = Wohnort

Eine gewisse Stärke Rüdersdorf als Arbeitsort lässt sich auch aus der Beschäftigtenentwicklung ablesen, welche für Rüdersdorf eine im regionalen Vergleich relativ stärkere Arbeitsplatzzunahme in den letzten Jahren ausweist. Seit 2017 beträgt der Anstieg der Beschäftigten am Arbeitsort +13 %. Die Beschäftigten am Wohnort Rüdersdorf sind dagegen in den letzten 5 Jahren nur um +8 % gestiegen.

Beschäftigtenentwicklung

Rüdersdorf b. Bln.; SVP-Beschäftigte, 2011 bis 2021



Quelle: RIWIS, Bundesagentur für Arbeit, Zensus 2011

Insoweit hat sich auch die Arbeitsplatzzentralität Rüdersdorfs von 91 auf 95 % erhöht.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte)

06/2022

Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus ...	Auspendler nach ...	Saldo
Berlin	1.072	2.150	-1.078
Fredersdorf-Vogelsdorf	180	224	-44
Hoppegarten	81	211	-130
Müncheberg, Stadt	116	28	88
Neuenhagen bei Berlin	121	123	-2
Petershagen/Eggersdorf	214	84	130
Rehfelde	163	34	129
Strausberg, Stadt	503	314	189
Sonstige LK Märkisch-Oderland	364	150	214
Eisenhüttenstadt, Stadt*	10	0	10
Erkner, Stadt	181	151	30
Fürstenwalde/Spree, Stadt	96	128	-32
Gosen-Neu Zittau	33	24	9
Grünheide (Mark)	148	210	-62
Schöneiche bei Berlin	208	169	39
Spreehagen*	26	0	26
Steinhöfel*	41	0	41
Storkow (Mark), Stadt*	31	0	31
Woltersdorf	191	204	-13
Sonstige LK Oder-Spree	49	45	4
Frankfurt (Oder), Stadt	32	44	-12
Potsdam, Stadt	14	37	-23
LK Barnim	148	11	137
LK Dahme-Spreewald	118	126	-8
LK Havelland	14	12	2
LK Oberhavel	54	44	10
LK Potsdam-Mittelmark	14	27	-13
LK Teltow-Fläming	28	61	-33
Sonstige Brandenburg	43	137	-94
Sonstige Bundesländer	231	330	-99
Polen	191	0	191
Ein-/Auspendler gesamt	4.715	5.078	-363
Wohn- und Arbeitsort	1.690	1.690	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	6.405	6.768	-363

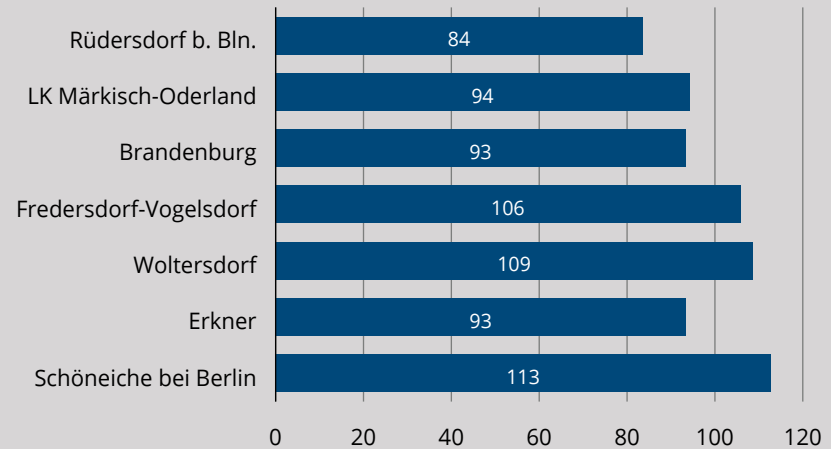
Quelle: Agentur für Arbeit, *u. U. nicht alle Daten enthalten aufgrund geringer Fallmenge

>> Kaufkraft

Die konsumrelevante Kaufkraftkennziffer Rüdersdorfs fällt im regionalen und überregionalen Vergleich mit 84 Punkten unterdurchschnittlich aus. Umliegende Gemeinden und der Landkreismittelwert liegen gut 10 Punkte oberhalb des Rüdersdorfer Wertes.

Konsumrelevanter Kaufkraftindex

D = 100, 2022



Quelle: RIWIS, MB-Research

© bulwiengesa infografik

>> Touristisches Potenzial

Das statistisch erfasste touristische Potenzial fällt vergleichsweise gering aus. Zuletzt wurden in 2019 rd. 3 Übernachtungsbetriebe mit 259 Betten und 5.237 Ankünften erfasst. Diese generierten 93.689 Übernachtungen, welche zu einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von ca. 18 Tagen beitrugen. Das für den Einzelhandel zusätzliche touristische Potenzial bemisst sich auf ca. 257 Einwohneräquivalente und wird im Rahmen externer Zuflüsse berücksichtigt.

Für das Jahr 2022 liegen keine verpflichtend publizierten Daten in der offiziellen Statistik vor. Laut dem aktuell in Arbeit befindlichen Tourismuskonzept bestehen im Gemeindegebiet insgesamt 25 Unterkünfte, welche nicht von der amtlichen Statistik erfasst werden, jedoch das gesamte Beherbergungsspektrum abdecken dürfte. Diese Betriebe sind vorwiegend nicht gewerbliche Privatzimmer und Ferienwohnungen. Von den 25 Betrieben befinden sich 15 in Rüdersdorf. Es besteht kein Campingplatz in Rüdersdorf und das Angebot ist insgesamt sehr kleinteilig strukturiert. Die touristische Nachfrage ist weniger dem klassisch touristischen Bereich zuzuordnen, sondern wird hauptsächlich durch Handwerker, Monteure und Geschäftsreisende nachgefragt.¹

Tagesgäste dürften in Rüdersdorf insbesondere durch den ganzjährig geöffneten Museumspark sowie in den Sommermonaten verstärkt die Seen (Baden, Boot/Kanu fahren, Segeln) auf dem Gemeindegebiet generiert werden. Eine Erfassung der Besucher wird systematisch nur für den Museumspark durchgeführt. Für den Museumspark ergibt sich ein durchschnittliches jährliches Potenzial von ca. 40.000 Besucher p. a. Während in 2019 mit rd. 59 Tsd. Besuchern ein Maximum erreicht wurde, sind in 2020 aufgrund der coronabedingten Einschränkungen nur rd. 29 Tsd. Besucher registriert worden.

Eine Herkunftsanalyse aus dem Sommer 2018 zeigt Besucheranteile in Höhe von ca. 54 % aus Berlin sowie weiteren 30 % aus dem östlich von Rüdersdorf liegenden PLZ-Bereich 15... Insgesamt stammen rd. 8 von 10 Gästen aus dem Großraum Berlin; der Rest rekrutiert sich schwach aus dem restlichen Bundesgebiet.

>> Fazit Makrostandort

Rüdersdorf zeichnet sich durch gute Lagefaktoren im engeren Verflechtungsbereich der Metropole Berlin aus und verfügt zuzugsbedingt über ein nachhaltig steigendes Einwohnerpotenzial. Regional stellt Rüdersdorf zudem einen gewissen Arbeitsstättenschwerpunkt dar. Das Kaufkraftniveau ist andererseits vergleichsweise niedrig; touristische Potenziale spielen nachfrageseitig keine nennenswerte Rolle.

Unter Inkaufnahme auspendlerbedingt erhöhter Nachfrageabflüsse nach Berlin überwiegen im Saldo aus Nahversorgungsperspektive die positiven Standortfaktoren. Zwar genießt das Discountsegment vermutlich eine gewisse Priorität, dem stehen jedoch Impulse aus Einpendlern und einer steigenden Einwohnerplattform stärkend gegenüber.

Siedlungsstrukturell wird das Gemeindegebiet noch heute durch den weitläufigen Tagebau geprägt. Hierdurch ergeben sich neben dem namengebenden Kernort weitere abgesetzte Ortslagen mit ausreichender Tragfähigkeit für begrenzte eigene Versorgungsstrukturen. Dem Kernort jedoch fehlt es bisher an einer angemessenen Zentrumsbildung, nachdem in den 1970er Jahren der bis dato gewachsene Siedlungskern zugunsten des Tagebaus abgetragen worden ist.

¹ Vgl. Tourismusentwicklungs- und -marketingkonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin Arbeitsstand: 05.01.2022, S. 14ff

3 Rüdersdorf: Einzelhandelsaspekte / ZVB-Prüfung

>> Einzelhandelsstruktur

Für die Gemeinde Rüdersdorf liegt bis dato kein Einzelhandelskonzept vor, welches im Ortsteil Rüdersdorf bisher einen Zentrumsbereich im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches untersucht hätte.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Rüdersdorf bei Berlin 2035 – Fortschreibung 2022 verortet das Zentrum zukünftig im Quartier zwischen Schulstraße, Straße der Jugend, Puschkinstraße und Neue Straße/Seestraße, ohne eine gebietsscharfe Abgrenzung vorzunehmen. Das INSEK 2035 weist zugleich darauf hin, dass aktuell noch kein zentraler Versorgungsbereich im städtebaulichen und raumordnerischen Sinne besteht.¹

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen der letzten Jahre und das INSEK 2035 dienen daher der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches in dem oben genannten Quartier. Wesentliche Schlüsselmaßnahme hierfür ist die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes.

In 11/2019 bzw. 02/2020 wurde durch die Gemeindevertretung die Gestaltungssatzung Ortszentrum Rüdersdorf verabschiedet und beschlossen.² Der hierfür räumlich abgegrenzte Bereich kann als Orientierung für die Fassung eines potenziellen zentralen Versorgungsbereiches herangezogen werden.

>> Exkurs: Zentrale Versorgungsbereiche

Erschwerend für eine Identifikation und räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist, dass bisher keine verbindliche Legaldefinition über die Beschaffenheit eines zentralen Versorgungsbereiches existiert. Die Rechtsprechung gibt hierfür jedoch Hinweise.

Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11, Oktober 2007) lautet wie folgt:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“

Das BVerwG führte in seiner Entscheidung vom 17.12.2009 (Az 4C 2.08) weiter aus, dass es für den "zentralen Versorgungsbereich" entscheidend sei, dass er nach "Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion" habe.

Neben Leitsätzen der Rechtsprechung haben sich übereinstimmende flankierende fachliche Kriterien zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche durchgesetzt.

Maßgeblich für eine Einstufung einer Geschäftslage als zentraler Versorgungsbereich sind zunächst Masse und Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche auch als Nahversorgungszentrum mindestens einen marktgerecht aufgestellten Lebensmittelmarkt und daher als Orientierungswert >1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollten. Doch macht erst die weitere Arrondierung mit ladennahen

¹ Vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rüdersdorf bei Berlin 2035 – Fortschreibung 2022, S. 18ff

² Vgl. <http://ratsinfo-online.net/ruedersdorf-bi/vo020.asp?VOLFDNR=900>, aufgerufen am 10.03.2023

Dienstleistern, Gastronomie oder ggfs. sonstige publikumswirksamen Einrichtungen der Daseinsfürsorge den Zentrencharakter aus³.

Das Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes bildet de facto auch die Voraussetzung für eine geforderte regelmäßig über einen fußläufigen Nahbereich hinausgehende Reichweite. Hierbei kommt lt. OVG Münster (s. Fußnote) auch der „Zukunftsfähigkeit“ des standortprägenden Lebensmittelmarktes eine bedeutende Rolle zu. Im beispielgebenden Fall wurde der Charakter eines zentralen Versorgungsbereiches vom Oberverwaltungsgerichtes u. a. deshalb bestritten, weil neben der insgesamt geringen Angebotssubstanz der standortprägende Lebensmittel-Discountmarkt auf einer – gemessen an den Flächenansprüchen des Betriebstyps – stark unterdimensionierten Verkaufsfläche <500 qm agierte, am vorhandenen Standort nicht zu ertüchtigen war und insofern als abgänglich gelten konnte.

Regelmäßig sind folgende Kriterien für die Bestimmung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche relevant:

- Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Fußläufige Verknüpfung der Nutzungen im ZVB untereinander
- Ausreichende siedlungsstrukturelle Integration
- Gesicherte verkehrliche Erschließung des Zentrums MIV/ÖV, in den umgebenden Siedlungsbereich auch fußläufig
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren u. Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer, etc.
- Planungsrechtlicher Ausweis des Lagebereiches

³ Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit auch durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

Wie die vorgenannten Ausführungen zeigen, sind die konkreten Merkmalsausprägungen der o. g. Kriterien nicht anhand eines objektiven Schemas prüfbar. Sie unterliegen hinsichtlich ihrer örtlichen Auslegung und Gewichtung bei der Identifikation und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche somit dem fachlichen Ermessen der jeweils damit befassten Gutachter bzw. Stadtplaner. Infolgedessen lassen sich z. B. hinsichtlich des Mindest-Angebotsumfangs und der geforderten Dichte der relevanten zentrenbildenden Nutzungen in Deutschland durchaus regionale Unterschiede ausmachen. Jedoch unterliegt die Rechtsanwendung des Begriffs "zentraler Versorgungsbereich" im Einzelfall stets auch einer gerichtlichen Kontrolle.

In Rüdersdorf fehlt bis dato ein marktgerecht aufgestellter Lebensmittelmarkt innerhalb der zentralen Ortslage. Seine Entwicklung schafft nunmehr im Zusammenhang mit den bereits bestehenden kleinflächigen Geschäfts- und Gewerbenutzungen im Standortumfeld die notwendige Voraussetzung zur Ausbildung eines zentralen Versorgungsbereiches.

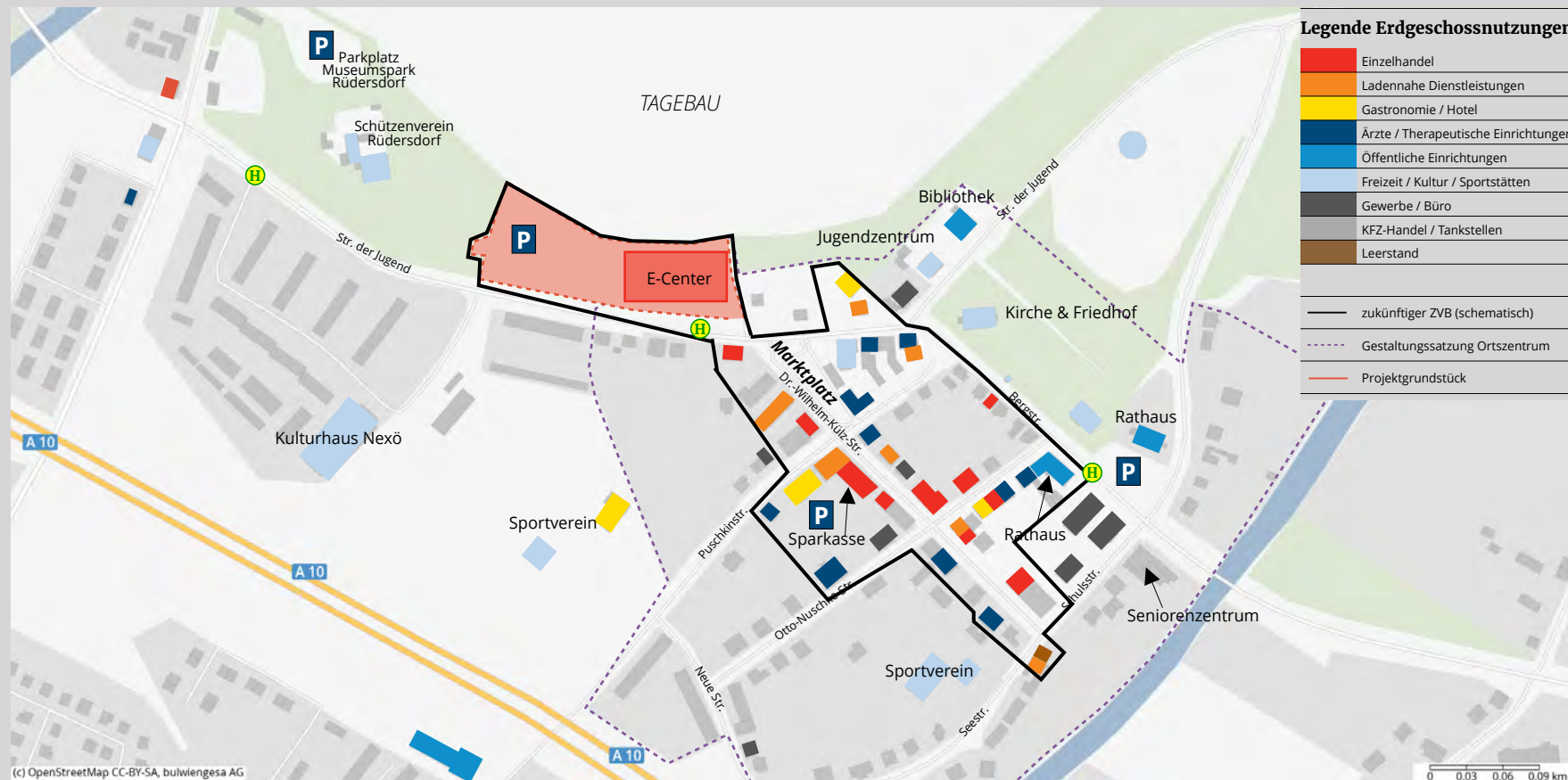
» ZVB Ortszentrum Rüdersdorf

Der bereits mit verdichteten Gewerbe- und Ladenflächen gesäumte Ortskern erstreckt sich entlang der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße samt den davon abgehenden Seitenstraßen Puschkinstraße/Otto-Nuschke-Straße/Schulstraße, Straße der Jugend sowie die Bergstraße (einseitig). Die Straße der Jugend/Bergstraße fungieren als Hauptachsen durch den Ortsteil Rüdersdorf in West-Ost-Richtung.

Aktuell sind ca. 10 Kleinhandelsbetriebe in der Ortslage Rüdersdorf mit einem breiten Sortimentsspektrum aktiv (u. a. Multimedia 2x Bäcker, Stoff-laden, Apotheke, Foto, Schuhe & Textilien Geschäft, Blütenzauber, Vodafone).

Mikrostandort und zukünftiger ZVB Ortszentrum Rüdersdorf

Lage im Raum und zentralörtliche Hierarchie



Legende Erdgeschossnutzungen

- Einzelhandel
- Ladennahe Dienstleistungen
- Gastronomie / Hotel
- Ärzte / Therapeutische Einrichtungen
- Öffentliche Einrichtungen
- Freizeit / Kultur / Sportstätten
- Gewerbe / Büro
- KFZ-Handel / Tankstellen
- Leerstand

- zukünftiger ZVB (schematisch)
- Gestaltungssatzung Ortszentrum
- Projektgrundstück

(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

Quelle: © OpenStreetMap CC-BY-SA, bearbeitet durch bulwiengesa AG

» ZVB Ortszentrum Rüdgersdorf und Umfeld



Blickrichtung Ost in die Straße der Jugend, Links. Plangrundstück Straßenbahndepot, Hintergrund: Dr.-Wilhelm-Külz-Str.



Blickrichtung Ost in die Straße der Jugend, Rechts abgehend: Dr.-Wilhelm-Külz-StraÙe/Marktplatz



Blickrichtung Süd in die Dr.-Wilhelm-Külz-StraÙe/Marktplatz von der Straße der Jugend



Blickrichtung Süd Dr.-Wilhelm-Külz-Str. Höhe Puschkinstr.: Sparkasse



Blickrichtung Ost: Otto-Nuschke-StraÙe



Blickrichtung Nord Dr.-Wilhelm-Külz-Str. Höhe SeestrAÙE

Die Einzelhandelsgeschäfte werden arrondiert durch eine Anzahl von Betrieben mit zentrenergänzender Funktion wie z. B. Friseure, Versicherungsmakler sowie Gastronomiebetriebe. Ferner sind therapeutische Einrichtungen und (Fach-)arztpraxen vorhanden. Eine Filiale der Sparkasse ist zentral in der Dr.-Wilhelm-Külz-StraÙe gelegen, eine VR-Bank-Station ist ebenfalls vorhanden.

Die bauliche Struktur ist geprägt durch eine aufgelockerte, tlw. auch geschlossene und raumkantenbildende Bebauung. Im nördlichen Bereich der Dr.-Wilhelm-Külz-StraÙe wurden in den letzten Jahren mehrere Geschäfts-/Wohnhäuser gebaut und in diesem Rahmen auch der Marktplatz angelegt.

Stellplätze für die Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind sowohl im Straßenraum als auch auf rückwärtigen privaten Parkplatzflächen ausreichend vorhanden.

Eine ausreichende Siedlungsanbindung des Ortskerns Rüdersdorf ist trotz des nördlich benachbarten Tagebauareals vorhanden. Der Lagebereich bietet insgesamt eine gute Einbindung in die Wohnsiedlungsstrukturen mit rd. 1.300 Einwohner in einer 10-Minuten-Geh-Isochrone. Vor diesem Hintergrund und der durch den Tagebau nur halbseitigen Siedlungsanbindung besteht eine ausreichend bis gute Einbettung in die vorhandene Siedlungsstruktur.

4 Mikrostandort / Planvorhaben

>> Mikrostandort

Der Vorhabenstandort grenzt direkt an das Ortszentrum Rüdersdorf an der Straße der Jugend an und würde dieses mit der Projektentwicklung konkludent erweitern. Die Straße der Jugend stellt die zentrale Ortsdurchfahrt in West-Ost-Richtung dar und ist Ausgangspunkt des nach Süden weiterführenden Geschäfts- und Zentrumsbesatzes. Historisch lag das alte Ortszentrum bis zur Tagebauerweiterung in den 1970er Jahren nördlich weiterführend. Nunmehr schließt sich nördlich an das Projektgrundstück der Tagebau an.

Das Projektgelände umfasst insgesamt rd. 14.600 qm. Südlich wird das Grundstück durch die Straßenbahnlinie Rüdersdorf-Woltersdorf-Schöneiche-Berlin-Hellersdorf begrenzt. Östlich verläuft die Straße Grüne Kehle bis zum Tagebau- und danach weiter fortführend Richtung Westen zum Museumspark / Schützenhaus.

Gegenüberliegend auf der Südseite der Straße der Jugend zum Vorhabengrundstück sind aktuell Wohnungs-Neubauvorhaben geplant. Diese dürften die Planungen im Bebauungsplan Nr. 23 umsetzen (Mischgebiet) zu weiteren Wohnungs- und Nutzungseinheiten im Ortszentrum entlang der zentralen Ortsdurchfahrt. Aktuell befinden sich 6 Mehrfamilienhäuser des Bauträgers Eterra Gruppe auf rd. 5.800 qm Grundstücksfläche in der Entwicklung. Entstehen sollen neben 51 Eigentumswohnungen sowie eine Gewerbeeinheit. Fertigstellung ist voraussichtlich im Jahr 2024.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die unmittelbar am Grundstück verlaufende Straßenbahnhaltestelle "Rüdersdorf, Marktplatz". Hier verkehren neben der Tram auch diverse Buslinien. Die Tram führt in rd. 24 Minuten Fahrzeit zur S-Bahn Berlin-Friedrichshagen (Taktung: 20 Minuten).

Vom Marktplatz aus verbindet die Buslinie 951 Rüdersdorf mit der Nachbargemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf und Petershagen/Eggersdorf in einer 30-Minuten-Taktung. Die Linie 950 bindet Rüdersdorf an Woltersdorf/Erkner sowie das Mittelzentrum Strausberg über die Ortsteile Rüdersdorf-Hennickendorf/Herzfeld in einer 30-Minuten-Taktung an.

Der Standort bietet zudem eine gute Einbindung in die Wohnsiedlungsstrukturen, da in einer 10-Minuten-Geh-Isochrone rd. 1.300 Einwohner leben.

>> **Planvorhaben**

Geplant ist die Begradigung des derzeit noch gen Norden ansteigenden Geländeverlaufs mittels einer Stützwand am nördlichen Grundstücksrand. Der westliche Grundstücksteil wird als ebenerdiger Stellplatzbereich geplant. Im Osten soll das E-Center errichtet werden. Der schräg zur StraÙenstrasse stehende Baukörper eines denkmalgeschützten ehemaligen Straßenbahndepots wird an der Vorderfront in den Supermarkt-Neubau integriert und verschafft diesem eine an das tradierte Ortsbild anknüpfende Note.

Geplant sind westlich vorgelagert insg. 175 eingangsnaher Pkw-Stellplätze, darin inkludiert Behinderten- und Familienstellplätze sowie E-Mobility-Parkplätze.

Die Grundstückerschließung für Kunden- und Anlieferverkehr wird an einer zentralen Zu-/Abfahrt von der StraÙe der Jugend über die westliche Grundstückshälfte erfolgen. Dabei wird die Straßenbahnlinie gequert. Die Anlieferung ist an der nördlichen Gebäudekante konfliktfrei angeordnet.

Der Antritt zum Markt erfolgt an der westlichen Gebäudekante und liegt in direkter Nähe zur Straßenbahnhaltestelle Rüdersdorf, Marktplatz mit einer bereits vorhandenen Querungsmöglichkeit über den Haltestellen/Gleisbahnschnitt. Im Antrittsbereich ist der Bäckereibereich samt Cafe/Nebenräumen und Außensitzplätzen marktüblich geplant.

Das E-Center ist mit einer eigengenutzten Verkaufsfläche von rd. 2.500 qm geplant. Für den Backshop sind rd. 100 qm Fläche vorgesehen (30 qm Verkauf plus Café/Bistro/Bestuhlung).

Flächenübersicht

E-Center, StraÙe der Jugend, Rüdersdorf

	Planung	
	VKF qm	Anteil
E-Center (Verkaufsfläche)	2.500	96,2 %
Backshop (Verkaufsfläche)	30	1,2 %
Verkaufsfläche	2.530	97,3 %
Backshop (Café/Bestuhlung/Gastronomie)	70	2,7 %
Gesamt	2.600	100,0 %

Quelle: Unterlagen Auftraggeber

Planvorhaben

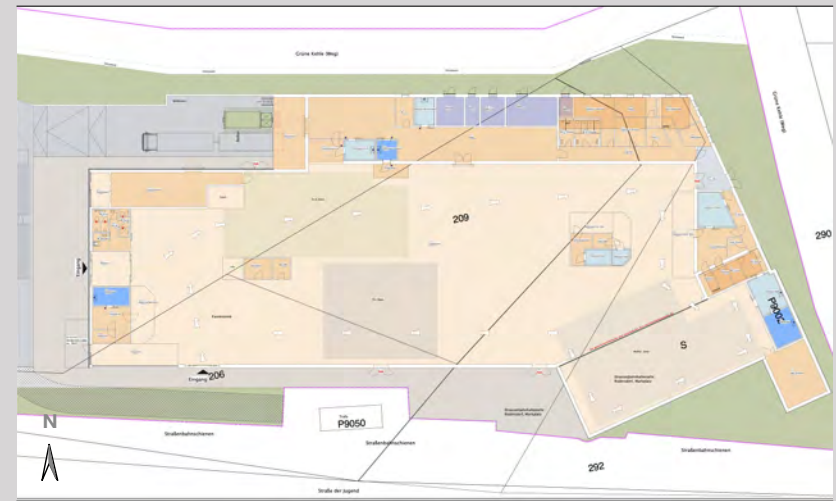
Lageplan E-Center Rüdersdorf, Straße der Jugend



Quelle: Auftraggeber, bulwiengesa

Planvorhaben

Grundriss E-Center Rüdersdorf, Straße der Jugend



Quelle: Auftraggeber, bulwiengesa

5 Einzugsgebiet / Nachfragevolumen

>> Abgrenzung des Einzugsgebietes

Das vorhabenbezogene Einzugsgebiet wird marktanalytisch unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, verkehrlicher und topografischer Kriterien sowie hinsichtlich des Einzelhandelswettbewerbs im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt. Dabei berücksichtigen wir die zentralitätsfördernde Einbettung in die durch Handels- und Dienstleistungsbesatz vorgeprägte Ortskernlage von Rüdersdorf und deren Ausbau zu einem zentralen Versorgungsbereich.

Ausschlaggebende Faktoren für die Ausdehnung und Gliederung des Einzugsgebietes sind zudem die räumlichen Barrierewirkungen innerhalb des Gemeindegebietes von Rüdersdorf, welche durch den großflächigen Tagebau bestehen. Insbesondere die östlichen Gemeindeteile Hennickendorf und Herzfelde weisen dadurch eine längere Anfahrt zu dem Standort auf.

Weitere naturräumliche Barrieren stellen die Gewässer zwischen Rüdersdorf und den Nachbargemeinden Woltersdorf/Erkner dar. Hier bildet die Seenlandschaft aus Kalksee, Bauernsee und Flakensee ein Hindernis. Darüber hinaus verhindert ein weitläufiges Waldgebiet zwischen Rüdersdorf und der südlichen Nachbargemeinde Grünheide ohne durchführende Straßenverbindung einen Austausch.

Aktuell wird die Brücke über den Stolpkanal zwischen den Ortsteilen Rüdersdorf und Woltersdorf saniert. Mit einer Wiedereröffnung wird gegen Ende 2023 gerechnet. Eine auch für den Autoverkehr durchlässige Verbindung wird insoweit unterstellt.¹

Begrenzend auf das Einzugsgebiet des Vorhabens wirken insb. die Hauptwettbewerbslage am Kreuz Hellersdorf mit Kaufland/Aldi/Rossmann sowie das Stadtzentrum Erkner mit u. a. E-Center/Kaufland.

¹ Vgl. <https://www.ruedersdorf.de/news/1/804864/nachrichten/804864.html>, aufgerufen am 15.03.2023

Daten zum Einzugsgebiet

Sortiment: Periodischer Bedarf (inkl. freiverkäufliche Pharmaziewaren)
Einwohner, Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.

Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2021 Anzahl	KKZ 2023 D=100	Verbrauchs- ausgaben* 2022/2023 Euro/EW	Ausgaben- volumen Tsd. Euro	Vertei- lung Anteil
1a	OT Rüdersdorf	10.261	83,5	3.232	33.163	61,0 %
1b	OT Hennickendorf, Herzfelde, Lichtenow	5.627	83,5	3.232	18.186	33,5 %
1a/b	Gem. Rüdersdorf	15.888	83,5	3.232	51.348	94,5 %
2	Teile Gem. Woltersdorf	850	108,6	3.542	3.011	5,5 %
EZG	Alle Marktzone	16.738	84,8	3.248	54.359	100 %
Ø	Verbrauchsausgaben D	3.436	Euro/EW p. a.		Elastizität:	0,36

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Einwohner: Meldeamt Gemeinde/ Rüdersdorf 01.06.2022 umbasiert auf Stat. Landesamt 31.12.2021; Konsumrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ): MB-Research, Nürnberg; Verbrauchsausgaben (VA): bulwiengesa AG; * Anpassung an das Kaufkraftniveau, gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität.

Aufgrund der Lage des Ortsteils Rüdersdorfs nahe der westlichen Gemeindegrenze zu Woltersdorf dürften die nördlichen Siedlungsteile von Woltersdorf in das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens fallen. Das marktrealistische Einzugsgebiet Rüdersdorfs reicht insoweit geringfügig über das eigentliche Gemeindegebiet Rüdersdorf hinaus.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst in toto 16.738 Einwohner mit Hauptwohnsitz und wurde in 3 Zonen mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Projektstandort Straße der Jugend in Rüdersdorf gegliedert.

>> Projektrelevantes Nachfragevolumen

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für den vorhabenbezogenen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ein jährliches Nachfragevolumen von ca. 54,4 Mio. Euro. Die Gemeinde Rüdersdorf erreicht davon auf ein Ausgabenvolumen von ca. 51,4 Mio. Euro p. a.

Für das Vorhaben liegt aktuell grundsätzlich eine voll ausreichende Einwohnerrespektive Nachfrageplattform vor. Nachfragepotenziale durch Zufalls-/Durchgangskunden werden im Rahmen externer Zuflüsse in angemessener Höhe berücksichtigt. Vorstehende Tabelle erläutert die Verteilung des Nachfragevolumens über die einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.

>> Ausblick Nachfrageentwicklung

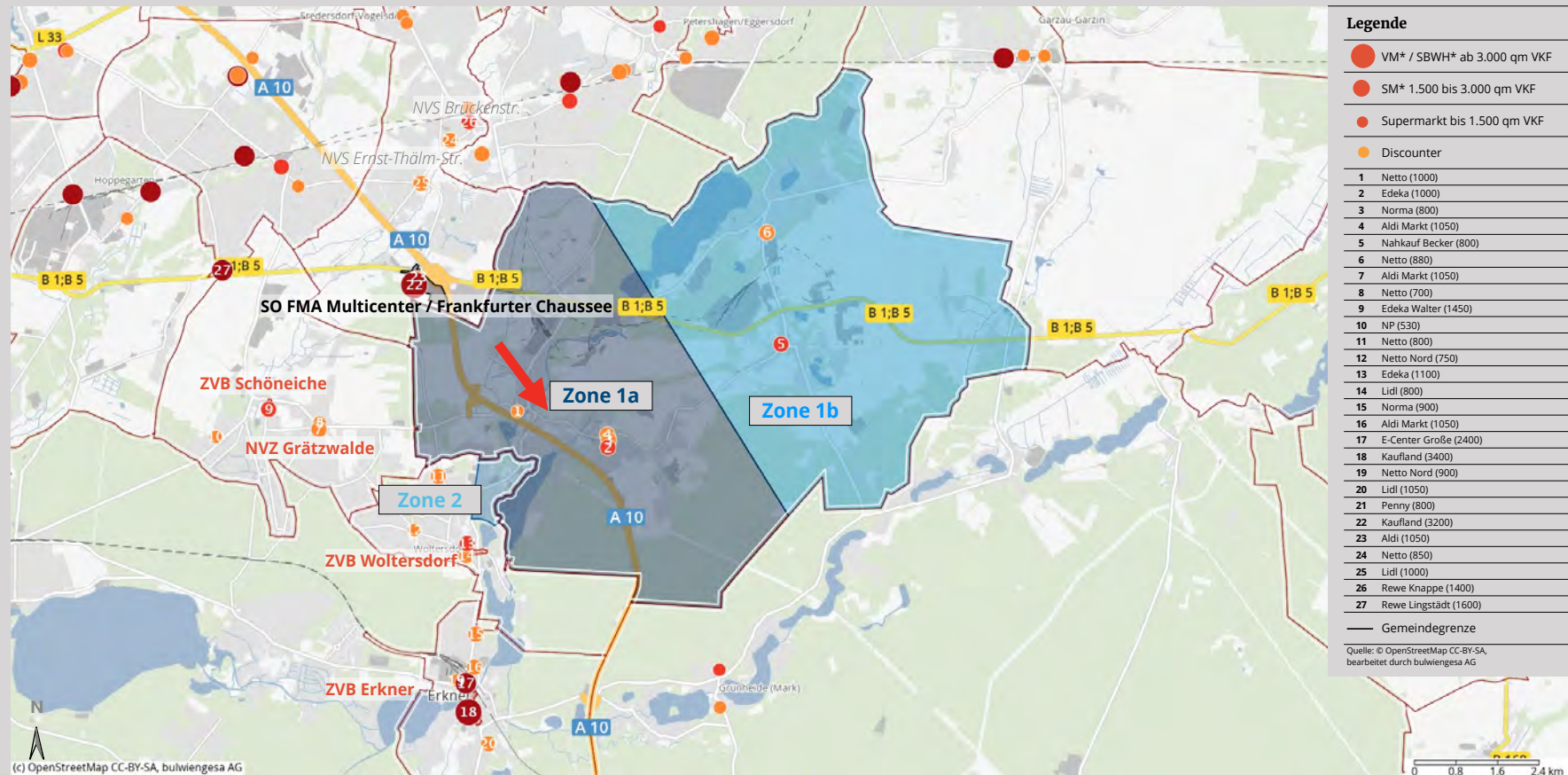
Wie in Kap. 2 "Makrostandort" ausgeführt, unterstellen wir bis zum Jahr 2025 eine leicht steigende Einwohnerperspektive in Rüdersdorf.

Wir gehen aktuell davon aus, dass der Lebensmittelhandel gestiegene Einstandspreise im laufenden und im kommenden Jahr nicht vollständig an die Verbraucher weiterreichen kann und diese im Gegenteil vorübergehend ihre Ausgaben für Nahversorgung sogar einschränken können. Daher sehen wir von der Annahme eines fortgesetzten Wachstumspfad es hinsichtlich der Pro-Kopf-Ausgaben für Nahversorgung kurzfristig ab. Mittelfristig ist ab ca. 2024 mit einer Wiederaufnahme des bis 2019 bestehenden leichten, aber stetigen Wachstumspfad es zu rechnen. Er wird gestützt durch einen anhaltenden Trend zu bewusster Ernährung und verstärkter Gesundheits- und Körperpflege.

Das Nachfragevolumen dürfte sich unter der Prämisse nicht weiter steigender Pro-Kopf-Ausgabesteigerungen insoweit mittelfristig stabil bis leicht positiv entwickeln. Dementsprechend können mittel- bis längerfristig gesehen Verdrängungswirkungen durch Nachfragewachstum sukzessive kompensiert/reduziert werden.

Wettbewerb

Auswahl



(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

Quelle: Auftraggeber, bearbeitet durch bulwiengesa AG

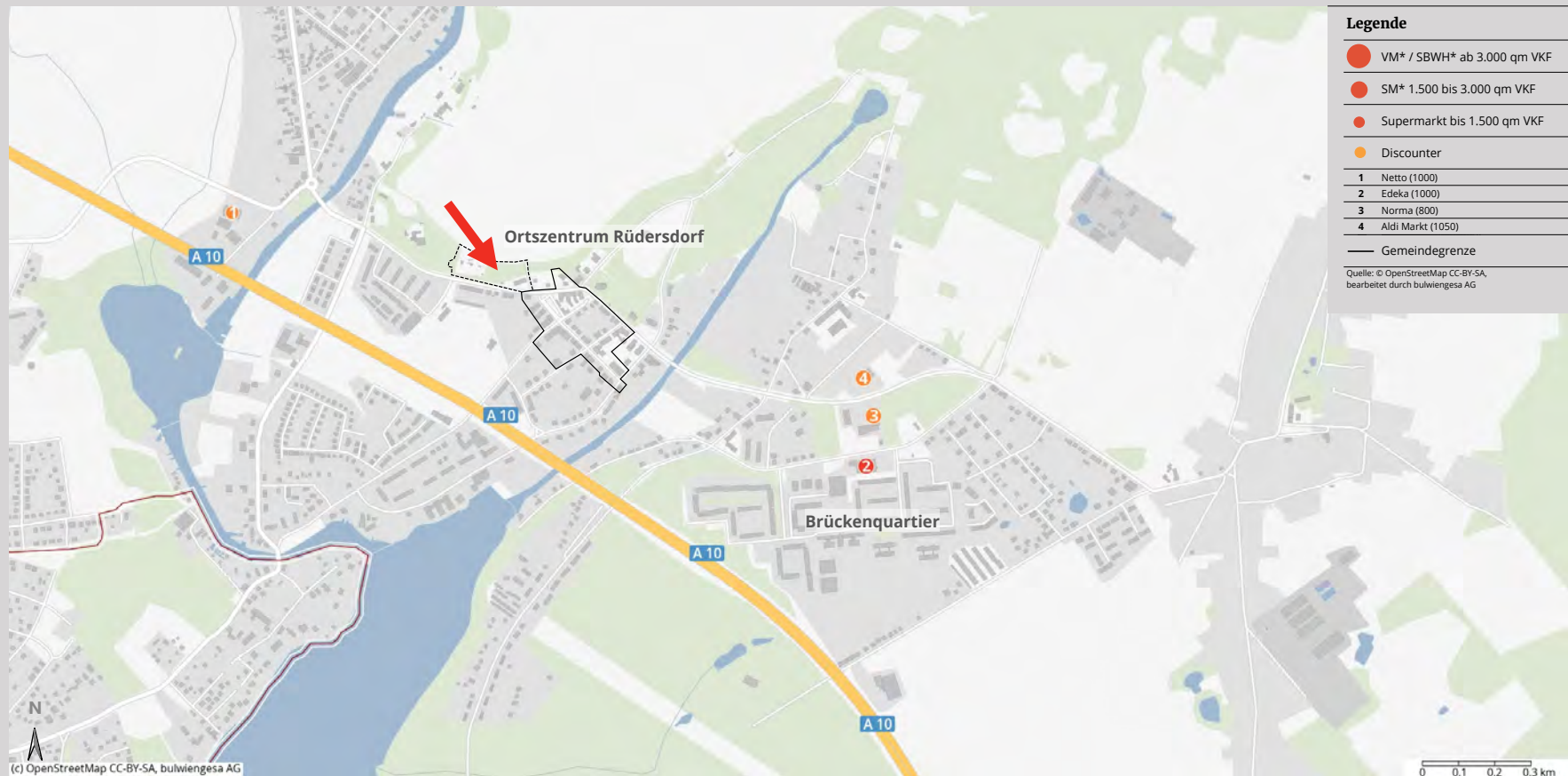
SBWH = Selbstbedienungswarenhaus

VM = Verbrauchermarkt

SM = Supermarkt

Wettbewerb Ortsteil Rüdersdorf

Auswahl



(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

Quelle: Auftraggeber, bearbeitet durch bulwiengesa AG

SBWH = Selbstbedienungswarehaus

VM = Verbrauchermarkt

SM = Supermarkt

6 Wettbewerb

Auf Basis einer eigenen Bestandserhebung im Februar 2023 für das Gemeindegebiet Rüdersdorf sowie umliegender relevanter Wettbewerbsstandorte bzw. Nachbargemeinden wurde im periodischen Bedarf im Gemeindegebiet von Rüdersdorf ein Verkaufsflächenbesatz für Sortimente des periodischen Bedarfs von rund 7.100 qm ermittelt.¹ Das Umsatzvolumen auf diesen Flächen wird derzeit auf rund 32,3 Mio. Euro geschätzt. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Flächenleistung von etwa 4.550 Euro/qm Verkaufsfläche. Dies erscheint im regionalen Vergleich gering, wird jedoch durch eine ungewöhnlich hohe Anzahl von Betriebstypen mit typischerweise geringerer Auslastung (u. a. Getränkefachmärkte/Sonderpostenmärkte) beeinflusst und herabgesetzt.

Die Flächenausstattung für Lebensmittelmärkte >400 qm beträgt rd. 0,37 qm Verkaufsfläche im periodischen Bedarf je Einwohner in der Gemeinde Rüdersdorf und liegt damit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von 0,42 qm Verkaufsfläche je Einwohner.² Wohlgleich zeigt sich ein deutliches Übergewicht im Discountsegment – das Supermarktsegment weist in der Ausgangslage eine stark unterproportionale Ausstattung auf. Nach Umsetzung des Planvorhabens liegt die Verkaufsflächendichte im Supermarktsegment geringfügig oberhalb des Bundes-/Landesdurchschnitts.

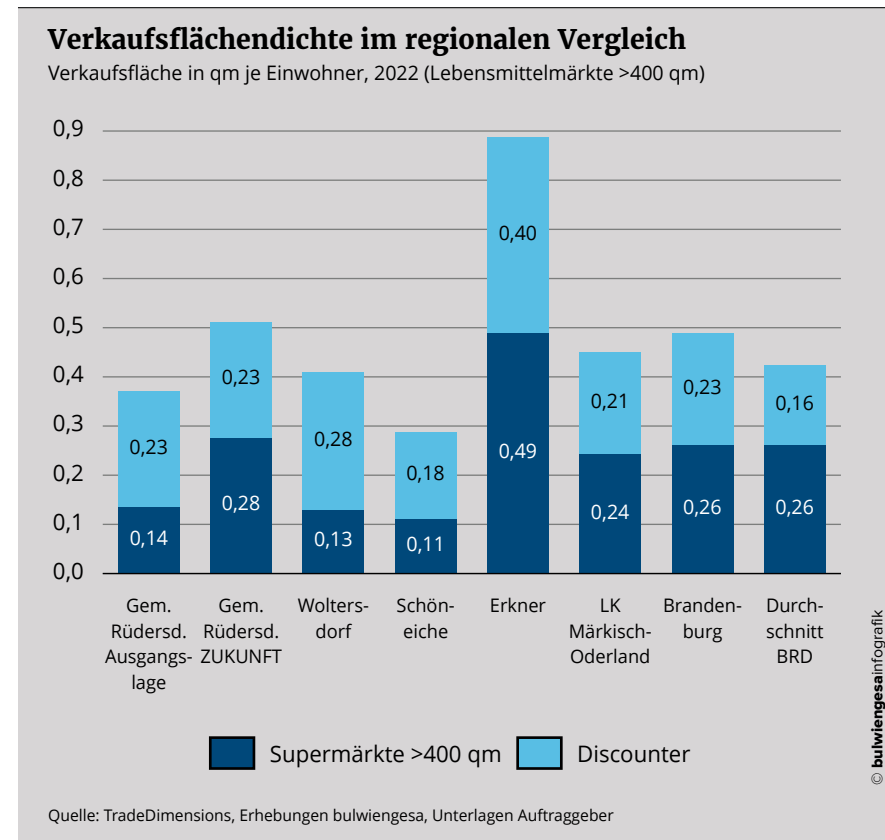
Mit 0,51 qm Verkaufsfläche je Einwohner dürfte die Verkaufsflächendichte im Lebensmittelmarktsegment insgesamt nach der Umsetzung des Planvorhabens in Rüdersdorf in einem leicht überschießenden, jedoch noch marktüblichen Rahmen auf Landesniveau (0,49 qm/Einw.) liegen.

Die Verkaufsflächendichte in Erkner fällt ungewöhnlich hoch aus und ist auf den Versorgungsauftrag des Mittelzentrums u. a. für die Gemeinden im zugewiesenen Verflechtungsraum Woltersdorf und Schöneiche zurückzuführen,

¹ Anbieter, die neben diesem weitere Sortimente vorhalten, fließen nur hinsichtlich ihres Warenangebotes im periodischen Bedarf in die flächen- und umsatzseitige Betrachtung ein. Aperiodische Teilsortimente bei Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, Zoo-Fachmärkten, Sonderpostenmärkten, Drogeriemärkten sind insoweit exkludiert.

² 5.900 qm/15.888 Einwohner = 0,37 qm

dementsprechend fallen die Benchmarks für diese beiden Gemeinden unterproportional aus.



>> Planungen

Wir berücksichtigen im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich abgesichert und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung mithin operationalisierbar ist und stellen diese in die Ausgangslage ein.

Aktuell sind lt. vorliegenden Informationen folgende relevante, kurzfristig in den Markt tretende Planungen zu berücksichtigen:

- Rüdersdorf, Streulage, Brückenstraße: Reduzierung der Verkaufsfläche des Edeka-Supermarktes auf rd. 1.000 qm (-300 qm) bei fortgeführtem Betrieb im Rahmen eines vereinfachten Betriebskonzeptes.
- Petershagen, Lessingstraße: E-Center Neubau, Eröffnung 2023 auf rd. 2.500 qm Verkaufsfläche.

Keine Berücksichtigung - jedoch nachrichtliche Erwähnung - finden aufgrund des frühzeitigen Planungsstandes, fehlender baurechtlicher Sicherheit und/oder mangelnder Operationalisierbarkeit:

- Rüdersdorf-Hennickendorf, Ortslage: Neubau eines Supermarktes am westlichen Ortseingang, Berliner Straße. Mit Datum vom 24.06.2021 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 46 „Lebensmitteleinzelhandel an der Berliner Straße“ im Ortsteil Hennickendorf im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin gefasst. Im März 2023 wird eine frühzei-

tige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.³ Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Hennickendorf in der Nähe des Wohnparks am Stienitzsee südlich der Berliner Straße.

Das Vorhaben stellt gegenüber dem hier untersuchten E-Center Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich des Grundfunktionalen Schwerpunktes Rüdersdorf eine konkurrierende Wettbewerbsplanung dar.

Das Projekt im Ortsteil Rüdersdorf genießt städtebauliche Priorität, so dass die Planung in Hennickendorf in dieser Untersuchung nicht berücksichtigt werden kann.

Das Vorhaben in Hennickendorf muss in einem späteren Arbeitsschritt nachweisen, dass eine Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich Rüdersdorf inkl. E-Center sowie der wohnortnahen Nahversorgung in u. a. Hennickendorf sowie Herzfelde gegeben wäre.

>> Wettbewerb im Einzugsgebiet

– Zone 1a (OT Rüdersdorf):

Im Ortsteil Rüdersdorf Zone 1a konzentriert sich das Angebot aktuell noch außerhalb des zukünftig geplanten Ortszentrums im östlichen Bereich der Bergstraße bzw. Brückenstraße mit den Lebensmittelmärkten von Aldi, Norma und Edeka. Während Aldi und Norma an der Bergstraße an der zentralen Ortsdurchfahrt ansässig sind, ist der Edeka-Markt eher introvertiert in zentraler Wohngebietslage verortet. Edeka stellt aufgrund seiner zentralen Lage einen wichtigen Nahversorger für das einwohnerstarke Wohnquartier Brückenstraße dar. Aldi und Norma profitieren von der Lage an der frequenzstarken Ortsdurchfahrt, sind jedoch auch fußläufig direkt in das Wohnquartier eingebunden. Aldi an der nördlichen StraÙenseite ist modern aufgestellt.

³ <http://ratsinfo-online.net/ruedersdorf-bi/to020.asp?TOLFDNR=10172#searchword>, aufgerufen am 02.03.2023

⁴ <https://www.ruedersdorf.de/news/1/807230/nachrichten/807230.html>, aufgerufen am 06.03.2023

Norma bildet auf der gegenüberliegenden StraÙenseite mit Kik, Blumenhandel und Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben einen Verbundstandort. Der Lagebereich ist auch aus dem östlichen Gemeindegebiet gut anfahrbar.

Im zukünftigen Ortszentrum von Rüdersdorf agiert aktuell lediglich Kleinhandel.

Im westlichen Siedlungsbereichen von Rüdersdorf ist ein moderner Wettbewerbsstandort aus Netto-Discounter sowie direkt benachbartem Getränkefachmarkt Getränke Hoffmann an der Mühlenstraße gelegen. Der Standort befindet sich siedlungsrandständig an der Schöneicher Landstraße zwischen dem Hauptsiedlungsgebiet Rüdersdorf sowie der weiter westlich positionierten BAB-Autobahnauffahrt BAB 10 "Rüdersdorf" und zielt insoweit auch auf pendlerbedingte Pkw-Kunden ab.

An der Verbindungsstraße Am Stolp zwischen dem Rüdersdorfer Ortskern und der Brücke über den Stolpkanal gelegen agiert der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps in Solitärrolage.

Weiterer Kleinhandel ergänzt diese prägnanten Betriebstypen der (erweiterten) Nahversorgung.

– Zone 1b (OT Hennickendorf & OT Herzfelde & OT Lichtenow):

Im Ortsteil Hennickendorf stellt am südlichen Ortsrand ein Verbundstandort aus Netto-Discounter und Getränke Hoffmann die Nahversorgung sicher. Weiterer ergänzender Kleinhandel ist im zentraleren Ortsteil aktiv. Der Versorgungsstandort dürfte auch in umliegende Streusiedlungen sowie den Ortsteil Lichtenow – hier ist keine prägnante Nahversorgung vorhanden – und Herzfelde ausstrahlen.

In Herzfelde ist in mittiger Ortskernrolage ein Rewe Nahkauf-Markt ohne Beidientheken auf einer Verkaufsfläche von 800 qm aktiv. Weiterer umliegender Kleinhandelsbesatz (Bäcker, Apotheke, Fleischer) ergänzt den Nahkauf-Versorger. Der Nahkauf-Markt dürfte nur über eine eingeschränkte Ausstrahlungsfähigkeit verfügen und dient vornehmlich der Ortsteilversorgung.

– Zone 2 (Teile Woltersdorf-Nordwest):

Prägnante Wettbewerber im periodischen Bedarf sind in der Zone 2 nicht aktiv.

» Wettbewerb auÙerhalb des Einzugsgebietes

– Fredersdorf-Vogelsdorf:

Im s¼dlichen Gemeindegebiet von Fredersdorf-Vogelsdorf ist am Kreuz Berlin-Hellersdorf in einer StraÙen-Entfernung von ca. 5,8 km zum Projektstandort im Ortskern R¼dersdorf der Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Frankfurter Chaussee / Multicenter gelegen. Dieser ¼berstrahlt das R¼dersdorfer Einzugsgebiet bis weit in die Region und weist eine Gesamtverkaufsfl¼che von ca. 55.000 qm auf. Wesentliche Anbieter sind das M¼bel Kraft M¼belhaus, Hornbach-Baumarkt sowie ein Kaufland SBWH. Kaufland wird durch Aldi und einen j¼ngst errichteten Rossmann Drogeriefachmarkt erg¼nzt. Kaufland, Rossmann und Aldi agieren auf modernen bzw. modernisierten Fl¼chen und sind stark frequentiert. Aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit aus dem westlichen und ¼stlichen Gemeindegebiet R¼dersdorfs d¼rfte der Standort ein Hauptprofiteur der derzeitigen relativen Unterversorgung im Segment Supermarkt-/Vollsortimenter in R¼dersdorf sein.

Entlang des StraÙenzuges Ernst-Th¼lmann-Str./Petershagener Str. ist in Fredersdorf-Vogelsdorf neben einem Netto-Discounter und Kleinhandel auch ein schlagkr¼ftiger Verbundstandort aus Lidl /Rossmann Drogeriefachmarkt ans¼ssig. Lidl und Rossmann agieren in marktgerecht modernisierten Objekten.

Weiter n¼rdlich am Standort Br¼ckenstraÙe ist ein Rewe-Supermarkt im Verbund mit einem Drogeriefachmarkt der Schiene dm aktiv. Rewe stellt in der Gemeinde neben dem in Gewerbegebietslage ans¼ssigen Kaufland an der BAB 10/B 1/B 5 den einzigen Supermarkt im Gemeindegebiet von Fredersdorf-Vogelsdorf dar und d¼rfte insoweit dementsprechend leistungsf¼hig agieren.

– Woltersdorf:

Im Ortszentrum Woltersdorf existiert neben einem modernisierten 800 qm umfassenden Lidl-Discounter ein Edeka-Supermarkt (1.100 qm) samt arrondierendem Kleinhandel. Im Raum R¼dersdorf agiert Lidl lediglich in Woltersdorf, Erkner sowie Fredersdorf-Vogelsdorf. Lidl d¼rfte insoweit auch Kunden aus den Nachbargemeinden anziehen. Edeka d¼rfte lediglich auf das Gemeindegebiet ausstrahlen.

In Woltersdorf sind ferner ein marktgerechter Netto-Discounter (800 qm) im nord¼stlichen Stadtgebiet in Wohngebietslage ans¼ssig. Zudem agiert an der vom Zentrumsbereich gen Westen verlaufenden AusfallstraÙe ein Netto Nord-Markt in Solit¼rlage auf rd. 750 qm.

– Sch¼neiche:

Im Ortszentrum vom Sch¼neiche agiert ein Edeka-Supermarkt im Verbund mit einem AWG-Modecenter. Edeka ist modern auf rd. 1.450 qm aufgestellt. R¼ckw¼rtig zum Edeka-Markt sind zudem Kik, JYSK und erg¼nzender Kleinhandelsbesatz in einem Gesch¼ftshaus arrondiert.

An der L 302 Kalkberger StraÙe im ¼stlichen Siedlungsgebiet von Sch¼neiche ist das Nahversorgungszentrum Gr¼tzwalde gelegen. Dieses umfasst neben einem modernen Aldi-Discounter eine auf der gegen¼berliegenden StraÙenseite positionierte Handelslage bestehend aus Netto-Discounter, Rossmann-Drogeriefachmarkt, Getr¼nke Hoffmann Getr¼nkefachmarkt sowie arrondierenden Kleinhandel (Apotheke, B¼cker, Kiosk). Das Zentrum bietet einen breiten Betriebstypenspektrum und d¼rfte auch aus R¼dersdorf entsprechende Kunden anziehen k¼nnen, zumal in R¼dersdorf kein Drogeriefachmarkt vorhanden ist.

In Streulagen agiert neben einem NP-Discounter ergänzender lokaler Kleinhandel.

– Erkner:

Im nördlichen Stadtgebiet von Erkner agiert ein Norma-Discounter an der Haupteinfallstraße. Norma weist lediglich Stellplätze in der angeschlossenen Tiefgarage auf. Eingebettet in eine einwohnerstarke Großwohnsiedlung dürfte Norma eine dominierende fußläufige Nahversorgungsfunktion ausüben. Ein Aldi-Discounter agiert in Nachbarschaft zum Bahnhof Erkner in Gewerbegebietslage in einem modernen Neubauobjekt auf rd. 1.200 qm.

Das Stadtzentrum Erkner erstreckt sich ausgehend vom südlichen Bahnhofsumfeld über das Flakenfließ-Gewässer entlang der Friedrichstraße als Haupteinkaufslage. Dort ist auch das innerstädtische Einkaufszentrum City Center Erkner mit rd. 6.500 qm Gesamtverkaufsfläche positioniert. Hauptmieter ist Kaufland mit 3.400 qm sowie ein dm-Drogeriemarkt, MäcGeiz, Deichmann und AWG-Modecenter. Ein Rossmann-Drogeriemarkt ist im weiteren Straßenverlauf vertreten. Das Stadtzentrum inkl. City-Center dürfte bis nach Rüdersdorf ausstrahlen und insb. im Supermarktsegment eine Einkaufsalternative darstellen.

Im südlichen Stadtgebiet ist ein modernisierter Lidl-Discounter sowie an der südlichen Haupteinfallstraße zum Stadtzentrum das Nahversorgungszentrum Kurpark-Center mit rd. 4.300 qm Verkaufsfläche ansässig. Mieterbesatz im Kurpark-Center sind u. a. Penny, Getränke Hoffmann, Sonderpostenmarkt Fairkauf sowie Tiertotal. Penny wurde jüngst einer Komplettrenovierung unterzogen. Das Kurpark-Center dürfte allerdings kaum in das Rüdersdorfer Einzugsgebiet einwirken.

>> Fazit

Das Supermarktsegment ist in Rüdersdorf bisher unterrepräsentiert. Ein Drogeriefachmarkt ist im Gemeindegebiet ebenfalls nicht vorhanden, so dass insbesondere an großflächige Verbundstandorte, z. B. an den Sonderstandort Multi-center an der B 1/B 5/BAB 10 sowie an das Stadtzentrum Erkner erhebliche Kaufkraft aus dem Rüdersdorfer Einzugsgebiet abfließen dürfte.

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf*

Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze

Teilraum/Standortbereich	Zone/ Lagecode	Verkaufs- fläche	Raum- leistung	Umsatz Anbieter u. a.	Wettbewerbs- relevanz zum Vorhaben	
						qm
Projekt E-Center inkl. Backshop	1a		NUM!	0		
Kleinhandel Ortszentrum Rüdersdorf	1a	50	10.000	500	Kleinhandel (u.a. Bäcker, Apotheke, Kiosk)	●
ZVB Ortszentrum Rüdersdorf	1a	50	10.000	500		●
NVS Mühlenstraße (Netto, GM Hoffmann)	1a	1.500	3.200	4.800	Netto, GM Hoffmann, Bäcker	●
NVS Bergstraße (Aldi, Norma)	1a	1.800	5.500	9.900	Aldi, Norma, Planung Tedi	●
NVS Brückenstraße (Edeka)	1a	1.300	5.385	7.000	Edeka, Apotheke, Kiosk	●
Σ LM/GM-Märkte Zone 1a	1a	4.600	4.717	21.700	Netto, GM Hoffmann, Bäcker, Aldi, Norma, Planung Tedi, Edeka, Apotheke, Kiosk	●
Sonstiger Handel Zone 1a	1a	350	2.571	900	SOPO Thomas Philipps, Kleinhandel (u.a. Apotheken, Bäcker), Reitsport, Hobbymarkt	●
Zone 1a	1a	5.000		23.100		
NV Hennickendorf	1b	1.250	4.320	5.400	Netto, GM Hoffmann, Kleinhandel (u.a. Bäcker, Apotheke, Kiosk, Hofladen)	●
NV Herzfelde	1b	850	4.471	3.800	Rewe Nahkauf, Kleinhandel (u.a. Bäcker, Apotheke, Fleischer)	●
Zone 1b	1b	2.100	4.381	9.200		
Zone 1 (Gem. Rüdersdorf)	1a/b	7.100	4.549	32.300		
Zone 2	2		NUM!			
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	1/2	7.100	4.549	32.300		

Wesentliche umgebende Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsgebiets

Woltersdorf - ZVB Ortszentrum		1.850	5.568	10.300	Edeka, Lidl, Kleinhandel (u.a. Bäcker, Apotheke, Kiosk)	●
Woltersdorf - Sonstiger Handel		1.850	4.162	7.700	Netto Nord, Netto, GM Hoffmann, Kleinhandel	●
Schöneiche - ZVB Ortszentrum		1.450	6.069	8.800	Edeka, Kleinhandel (u.a. Bäcker, Apotheke)	●
Schöneiche - NVZ Grätzwalde		2.500	5.520	13.800	Aldi, Netto, Rossmann, GM Hoffmann, Kleinhandel (u.a. Bäcker, Apotheke, Kiosk)	●
Schöneiche - Sonstiger Handel		700	4.286	3.000	NP, Kleinhandel (u.a. div. Bäcker, Apotheke)	●
Erkner - ZVB Stadtzentrum		6.700	6.567	44.000	E-Center, Kaufland, dm, Rossmann, SOPO Fairkauf, Kleinhandel (u.a. Bäcker, Apotheke, Kiosk)	●
Erkner - Sonstiger Handel		5.800	4.569	26.500	Lidl, Aldi, Norma, Netto Nord, Penny, 2x GM Hoffmann, SOPO Fairkauf, Kleinhandel	●
Fredersd.-Vogelsd. - SO FMA Frankfurter Chaussee / Multicenter		4.650	7.226	33.600	Kaufland, Aldi, Rossmann, Hornbach, Kleinhandel (u.a. Bäcker, Kiosk)	●
Fredersdorf-Vogelsdorf - NVS Ernst-Thälmann-/Petersh. Str.		3.000	5.833	17.500	Lidl, Netto Nord, Netto, GM Hoffmann, Rossmann, Kleinhandel	●
Fredersdorf-Vogelsdorf - NVS Brückenstr.		1.950	6.000	11.700	Rewe, dm, Kleinhandel (u.a. Bäcker, Apotheke)	●
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt		30.450	5.810	176.900		

Quelle: Erhebungen und Berechnungen bulwiengesa AG; * ohne Nonfood-/Rand-/Aktionsassortimente

● niedrig ● mäßig ● niedrig

» Wettbewerb im Einzugsgebiet



Rüdersdorf, Streulage, Brückenstraße: Edeka sowie begleitender rückwärtiger Kleinhandel (Apotheke, Kiosk, Dienstleister)



Rüdersdorf, Streulage, Bergstraße: Norma, Kik, Blumengeschäft, Dienstleister, ggü. Aldi



Rüdersdorf, Streulage, Bergstraße: Aldi Discounter ggü. Norma, Kik, Blumengeschäft, Dienstleister



Rüdersdorf-Herzfelde, Streulage: Nahkauf Berger, Restaurant



Rüdersdorf-Hennickendorf, Streulage: Netto und Getränke Hoffmann



Ortszentrum Rüdersdorf: Blickrichtung Süd - Marktplatz

» Wettbewerb außerhalb Einzugsgebiet



SO FMA Hoppegarten B1/B5/BAB10: Kaufland-SBWH, Aldi, Rossmann, Möbel Kraft, Hornbach



Schöneiche, Ortszentrum: Edeka sowie u. a. AWG, JYSK



Schöneiche, NVZ Grätzwalde: Aldi, Netto, Rossmann



Woltersdorf, Ortszentrum: Edeka, Lidl



Woltersdorf, Streulage: Netto Nord



Erkner, Stadtzentrum: E-Center, Rossmann, Lidl, Rossmann, City-Center (Kaufland, dm, MäcGeiz, AWG, Deichmann)

7 Marktverteilung/Kaufkraftbindung – Ausgangslage

Die gegenwärtigen Kaufkraftverflechtungen zwischen dem Einzugsgebiet und dem regionalen Umfeld bildet die nachstehende Kaufkraftstrom-Modellrechnung ab (zur Erläuterung der Rechnung siehe Mustertabelle im Anhang).

Für das Einzugsgebiet sind Marktverteilung und Kaufkraftbindung in der Ausgangssituation modellhaft dargelegt. In Einzelfällen verfügbare Ist-Umsätze für wesentliche Anbieter im Untersuchungsraum flossen in das Rechenmodell ein und verleihen diesem einen hohen Realitätsnähe.

Die Gemeinde Rüdersdorf weist in der Ausgangslage eine recht niedrige Eigen-Kaufkraftbindung von ca. 56 % auf. Vice Versa fließen damit 44 % der lokalen Kaufkraft im periodischen Bedarf aus dem Gemeindegebiet ab. Dies ist insbesondere der unterdurchschnittlichen Versorgungsausstattung im Supermarktsegment sowie auf das Fehlen eines Drogeriefachmarktes zurückzuführen. Das Discountsegment ist in Rüdersdorf dagegen stark mit 4 Discountern (Aldi, 2x Netto, Norma) vertreten.

Gebunden wird die Kaufkraft an den Hauptwettbewerbsstandorten Sonderstandort Multicenter an der B 1/B 5/BAB 10 am Kreuz Berlin-Hellersdorf, welches sich insb. für Pendler aus Berlin aufdrängt. Zudem stellt auch das Stadtzentrum Erkner mit Kaufland (3.400 qm) und E-Center (2.400 qm) großformatige Vollsortimenter mit einem hohen Artikelspektrum dar, was in Rüdersdorf bis dato nicht abgedeckt wird.

In Erkner dürften gut 6 % der Rüdersdorfer Kaufkraft hauptsächlich im Stadtzentrum bei Kaufland/E-Center gebunden werden; alleine der Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Frankfurter Chaussee / Multicenter Kreuz Berlin-Hellersdorf dürfte gut 15 % binden können. Dahingegen fließen zu sich nur unwesentlich vom Rüdersdorfer Angebot abhebenden Nachbargemeinden mit vergleichbarem Angebot nur knapp 3 % der Kaufkraft (Woltersdorf) bzw. mit gut 5 % nach Schöneiche.

Geringe Anteile der Rüdersdorfer Kaufkraft dürften in sonstige Lagen in Freidersdorf-Vogelsdorf abfließen. Darüber hinaus dürften durch hohe Austauschbeziehungen im suburbanen Raum der Metropole Berlin weitere 13 % nach Berlin und sonstigen Umlandzentren bedingt durch Pendlertätigkeit abfließen.

Insbesondere durch die Unterausstattung im Supermarktsegment verliert Rüdersdorf aktuell ein Kaufkraftvolumen von rd. 16 Mio. Euro p. a. aus dem Gemeindegebiet an regionale Wettbewerber. Es besteht insoweit ein hohes Maß an potenziell rückholbarer Kaufkraft durch einen entsprechenden Angebotsausbau in Rüdersdorf.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Rüdersdorf E-Center – Ausgangslage

Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Standortbereich	Zone 1a		Zone 1b		Σ Zone 1 (Gem. Rüdersdorf) Umsatz/KKB*		Zone 2		Einzugsgebiet total Umsatz/KKB*		Externer Umsatz	Umsatz Total Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%
Projekt E-Center inkl. Backshop													
Kleinhandel Ortszentrum Rüdersdorf	365	1,1	91	0,5	456	0,9			456	0,4	44	500	1,5
ZVB Ortszentrum Rüdersdorf	365	1,1	91	0,5	456	0,9			456	0,4	44	500	1,5
NVS Mühlenstraße (Netto, GM Hoffmann)	3.980	12,0	182	1,0	4.161	8,1	120	4,0	4.282	4,1	518	4.800	14,9
NVS Bergstraße (Aldi, Norma)	7.296	22,0	1.455	8,0	8.751	17,0	60	2,0	8.811	8,3	1.089	9.900	30,7
NVS Brückenstraße (Edeka)	5.638	17,0	909	5,0	6.547	12,8	30	1,0	6.577	6,2	423	7.000	21,7
Σ LM/GM-Märkte Zone 1a	16.913	51,0	2.546	14,0	19.459	37,9	211	7,0	19.670	18,6	2.030	21.700	67,2
Sonstiger Handel Zone 1a	630	1,9	91	0,5	721	1,4	30	1,0	751	0,7	149	900	2,8
Zone 1a	17.908	54,0	2.728	15,0	20.636	40,2	241	8,0	20.877	19,7	2.223	23.100	71,5
NV Hennickendorf	33	0,1	4.546	25,0	4.580	8,9			4.580	4,3	820	5.400	16,7
NV Herzfelde	298	0,9	3.092	17,0	3.390	6,6			3.390	3,2	410	3.800	11,8
Zone 1b	332	1,0	7.638	42,0	7.970	15,5			7.970	7,5	1.230	9.200	28,5
Zone 1 (Gem. Rüdersdorf)	18.239	55,0	10.366	57,0	28.605	55,7	241	8,0	28.846	27,3	3.454	32.300	100,0
Zone 2													
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	18.239	55,0	10.366	57,0	28.605	55,7	241	8,0	28.846	27,3	3.454	32.300	100,0
Abfluss nach ...													
Woltersdorf - ZVB Ortszentrum	995	3,0	18	0,1	1.013	2,0	994	33,0	2.007	1,9	8.293	10.300	
Woltersdorf - Sonstiger Handel	232	0,7	18	0,1	250	0,5	482	16,0	732	0,7	6.968	7.700	
Schöneiche - ZVB Ortszentrum	995	3,0	91	0,5	1.086	2,1	60	2,0	1.146	1,1	7.654	8.800	
Schöneiche - NVZ Grätzwalde	1.327	4,0	91	0,5	1.417	2,8	120	4,0	1.538	1,5	12.262	13.800	
Schöneiche - Sonstiger Handel	166	0,5	18	0,1	184	0,4	9	0,3	193	0,2	2.807	3.000	
Erkner - ZVB Stadtzentrum	2.653	8,0	145	0,8	2.798	5,5	391	13,0	3.190	3,0	40.810	44.000	
Erkner - Sonstiger Handel	166	0,5	36	0,2	202	0,4	105	3,5	308	0,3	26.192	26.500	
Fredersd.-Vogelsd. - SO FMA Frankf. Ch./Multicent	4.311	13,0	3.637	20,0	7.948	15,5	391	13,0	8.340	7,9	25.260	33.600	
Fredersdorf-Vogelsd. - NVS E.-Thälmann-Str./	730	2,2	64	0,4	793	1,5	3	0,1	796	0,8	16.704	17.500	
Fredersdorf-Vogelsd. - NVS Brückenstr.	33	0,1	64	0,4	97	0,2	3	0,1	100	0,1	11.600	11.700	
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	11.607	35,0	4.183	23,0	15.790	30,8	2.559	85,0	18.349	17,4	158.551	176.900	
Diffuser Abfluss	3.316	10,0	3.637	20,0	6.953	13,5	211	7,0	7.164	6,8			
Ausgabenvolumen	33.163	100,0	18.186	100,0	51.348	100,0	3.011	100,0	105.708	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

8 Wirkungsanalyse

8.1 Methodische Vorbemerkung

Im Folgenden prüfen wir gemäß Beeinträchtigerungsverbot des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Ziel 2.7, Auswirkungen des Vorhabens auf die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche sowie der zentralen Orte im Untersuchungsraum.

Relevante "schädliche" oder die "Funktion und Entwicklung beeinträchtigende Auswirkungen" eines Einzelhandelsvorhabens gehen im Regelfall von einer Umlenkung lokaler und regionaler Kaufkraftströme aus, die an Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen und diese entsprechend belasten. Fällt diese Belastung „mehr als unwesentlich aus“, entsteht ein Risiko für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen, namentlich

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch fortschreitende Angebotserosion, signifikanten Frequenz- und Reichweitenrückgang);
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstands-bildung, Angebotsverluste oder -verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele;
- eine Verschlechterung des Zugangs der Bevölkerung zu wohnortnaher Nahversorgung.

Basis für die quantitative Berechnung projektinduzierter Umverteilungen ist der rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in das Kaufkraftstrom-Modell der Ausgangssituation und damit die Ableitung der Marktverteilungen im periodischen Bedarf für die Prognosesituation.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien „wesentliche“ oder gar „schädigende“ Wirkungen (z. B. dauerhafte Frequenz- und Umsatzverluste, welche in irreversible Betriebsaufgaben, Leerstands-bildung, Angebot- und Funktionseinschränkungen münden), auf einer Maßgeblichkeitsschwelle von rund 10 % Umsatzabzug an umgebenden zentralen Standorten.

Dieser Schwellenwert basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie.¹

Aus den gesammelten Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche negative städtebauliche Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten lassen. Jedoch wurde ergänzt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil² vom 01.02.2010 festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich „vorgeschädigt“ ist. Dieses Urteil zeigt auf, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation

¹ Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., DSSW Studie (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, S. 6/184 oder Kurzfassung; S. 12 sowie GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg, S. 41

² Az.: 7A 1635/07

können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

In den zurückliegenden Jahren der Covid-19-Pandemie wurden viele zentrale Versorgungsbereiche durch deren ökonomischen Folgewirkungen in Form von Reichweiten- und Frequenzrückgänge sowie durch Angebotsverluste in Einzelhandel und Gastronomie und infolgedessen vermehrte Leerstandsbildungen zusätzlich belastet, was im konkreten Einzelfall entsprechend bei der Bewertung zusätzlich hinzunehmender Umsatz- und Marktanteilsverluste ggf. verschärfend zu berücksichtigen ist. Allerdings wurden nicht alle zentralen Standorte durch die Pandemiefolgen gleichermaßen betroffen. Hochzentrale Standorte und Shoppingcenter wurden tendenziell höher belastet, während wohnortnahe Nahversorgungs- und Stadtteilzentren durch eine reduzierte Mobilität der Bevölkerung während der Pandemie und verbreitetes Home Office, mithin einen verstärkten Fokus auf eine wohnortnahe Versorgung, zum Teil sogar gestärkt worden sind.

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen berücksichtigen wir im vorliegenden Fall insbesondere,

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz (hier: Lebensmittel-Vollsortimenter/-Supermärkte) tendenziell stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz (hier: v. a. Lebensmittel-Discounter) ausfallen;
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- dass die Wettbewerbsintensität im Supermarktsegment in der Ausgangslage auf lokaler Ebene in Rüdersdorf mäßig ausgeprägt und die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet für einen Grundfunktionalen Schwerpunkt unterdurchschnittlich ausfällt;

- dass die Wettbewerber im Allgemeinen wirtschaftlich als robust einzuschätzen sind;
- dass keine Anzeichen von Vorschädigungen in den untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereichen vorliegen und das Planvorhaben seinerseits in einen integrierten Lagebereich eintritt; das Vorhaben das bedeutendste Schlüsselprojekt zur Schaffung des ersten zentralen Versorgungsbereiches im Grundfunktionalen Schwerpunkt Rüdersdorf ist;
- dass die Nachfrageplattform im Untersuchungsraum steigen wird, mithin Verdrängungswirkungen im Zeitablauf reduziert oder auch überkompensiert werden können.

8.2 Zielumsatzableitung und Tragfähigkeit des Planvorhabens

Die Umsatzermittlung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im periodischen Bedarf, der vorliegenden Wettbewerbssituation in der Ausgangslage sowie der Berücksichtigung von Neben- und Aktions assortimenten in betriebstypischer Größenordnung.

Für das geplante E-Center ermittelt sich im untersuchungsrelevanten periodischen Bedarf eine Umsatzerwartung von rund 12,0 Mio. Euro p. a. Inklusive branchenüblichen Nonfood-Randsortimenten dürfte sich der Zielumsatz des E-Centers auf rund 13,0 Mio. Euro p. a. belaufen.

Vor dem Hintergrund einer innerhalb des Einzugsgebietes entspannten Wettbewerbssituation im Supermarktsegment dürfte das Projektvorhaben eine beachtliche Kaufkraftbindung im Gesamt-Einzugsgebiet von durchschnittlich gut 21 % generieren können; im Nahbereich der Marktzone 1 rund 25 %. Diese Größenordnung ist durchsetzbar, weil im Gemeindegebiet Rüdersdorf nur eine geringe Verkaufsflächendichte im Supermarktsegment besteht und das Vorhaben durch die Lage im zukünftigen Ortszentrum zentralitätsstärkend wirkt und umgekehrt auch von Synergieeffekten mit den ansässigen Kleinhandels-/ Dienstleistungsbetrieben partizipieren kann.

Umsatzschätzung Planvorhaben

Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. Euro p. a.	Kaufkraft- bindung	Umsatz- chance Tsd. Euro p. a.	Umsatzzusammen- setzung nach ...		
					Herkunft	Kern-Rand- sortiment	
1a	10.261	33.163	25,0 %	8.291	69,1 %		
1b	5.627	18.186	15,0 %	2.728	22,7 %		
1a/b	15.888	51.348	21,5 %	11.019	91,8 %		
2	850	3.011	17,5 %	527	4,4 %		
EZG	16.738	54.359	21,2 %	11.545	96,2 %		
				plus externer Zufluss	455	3,8 %	
				Umsatz Periodischer Bedarf p. a.	12.000	100,0 %	92,3 %
				zzgl. Gebrauchsgüter	1.000		7,7 %
				Gesamtumsatz p. a.	13.000		100,0 %

Dimensionierung und Auslastung

Sortiment	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Verkaufs- fläche Euro/qm VKF p. a.	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.
Periodischer Bedarf (E-Center)	11.850	2.250 qm	5.267
Gebrauchsgüter	1.000	250 qm	3.999
E-Center	12.850	2.500 qm	5.140
Periodischer Bedarf (Backshop)	150	30 qm	5.000
Gastro/Cafe/Bestuhlung	200	70 qm	2.857
Backshop	350	100 qm	3.500
Gesamtprojekt	13.200	2.600 qm	5.077

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Der Zielumsatz im Kernsortiment Periodischer Bedarf setzt sich räumlich – nach Marktzone differenziert – wie folgt zusammen:

- Aus der Nah-Zone 1 des EZG (OT Rüdersdorf) werden rund ein Viertel der Kaufkraft gebunden.
- Das E-Center erreicht in der Zone 2b der sonstigen Ortsteile Rüdersdorf eine Kaufkraftbindung von noch ca. 15 %.
- Für die Zone 2 ermittelt sich eine Kaufkraftbindung von rd. 17,5 %.
- Hinzu kommen im Kernsortiment rund 0,5 Mio. Euro p. a. durch externe Zufalls- und Streukunden mit Hauptwohnsitz außerhalb des Rüdersdorfer Gemeindegebietes, vornehmlich durch Berufspendler, nachrangig durch Bewohner umliegender Nachbargemeinden wie Schöneiche und Woltersdorf außerhalb des Einzugsgebietes.
- Für betriebstypen-/betriebertypische Nonfood-Rand-/Aktionssortimente stellen wir ein Umsatzvolumen von rund 1,0 Mio. Euro p. a. ein. Hierzu zählen u. a. Papier-/Büro-/Schreibwaren, Elektroartikel, Textilien, Heimwerkerbedarf und Blumen/Pflanzen in (saisonal) wechselnder Zusammensetzung. Sie machen typischerweise ca. bis zu 15 % des Umsatzes eines E-Centers aus.

Daraus ergibt sich für den geplanten Lebensmittelmarkt eine Flächenproduktivität, d. h. der pro Quadratmeter Verkaufsfläche generierte Umsatz von rund 5.080 Euro/qm, welcher wirtschaftlich auskömmlich ist, sich leicht oberhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivität typischer E-Center der Edeka Minden-Hannover im Land Brandenburg bewegen dürfte und dem Planvorhaben somit eine betriebswirtschaftlich ausreichende Tragfähigkeit bescheinigt.³

8.3 Marktverteilung/Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet – Prognose nach Markteintritt des Vorhabens

Mit Projektumsetzung wird mit dem E-Center nunmehr ein moderner Lebensmittelmarkt als Ankerbetrieb für das restliche Ortszentrum von Rüdersdorf die Zentralität stärken. Damit wird das seit Langem angestrebte städtebauliche und funktionale Gewicht des Grundfunktionalen Schwerpunktes Ortsteil Rüdersdorf erreicht.

Durch das Vorhaben dürften sich die Einwohner Rüdersdorfs insb. im Supermarktsegment nun vermehrt wieder im eigenen Gemeindegebiet versorgen. Bisher dürften rd. 44 % der Kaufkraft im periodischen Bedarf an Standorte außerhalb des Gemeindegebietes geflossen sein. Diese Umsatzabflüsse dürften sich zukünftig um die 28 % bewegen. Damit konnten rd. 16 % der lokalen Kaufkraft zurückgeholt und zusätzlich im Gemeindegebiet gebunden werden. Die Eigenversorgungsfähigkeit von Rüdersdorf hat sich damit wesentlich verbessert.

Wesentliche Abflussstandorte Rüdersdorfer Kaufkraft waren die Standortbereiche ZVB Stadtzentrum Erkner sowie dominierend der Sonderstandort FMA Multicenter / Frankfurter Chaussee am Kreuz Berlin-Hellersdorf B 1/B 5/BAB 10. Bisher flossen rd. 21 % der Rüdersdorfer Kaufkraft an diese Standorte mit den nächsterreichbaren Supermarkt-Großflächen ab. Dieser Anteil wird nun auf rd. 11 % auf ein Normalmaß zurückgeführt.

Zukünftig dürfte Rüdersdorf mit einer Kaufkraftbindung von rd. 72 % eine für Grundzentren bzw. Grundfunktionale Schwerpunkte typische wohlgleich noch durchschnittliche Eigenbindung generieren.

³ TradeDimensions 2022: ø Edeka Mi-Ha, Brandenburg: ca. 3.100 qm ø-VKF / 5.000 Euro/qm ø-Flächenproduktivität

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Rüdersdorf E-Center – ZUKÜNFTIG

Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten – Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Standortbereich	Zone 1a		Zone 1b		Σ Zone 1 (Gem. Rüdersdorf)		Zone 2		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*			Umsatz/Marktanteil		Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %	%	Tsd. Euro p. a. / %	%
Projekt E-Center inkl. Backshop	8.291	25,0	2.728	15,0	11.019	21,5	527	17,5	11.545	10,9	455	12.000	28,7	12.000	100,0
Kleinhandel Ortszentrum Rüdersdorf	401	1,2	109	0,6	510	1,0			510	0,5	53	564	1,3	64	11,3
ZVB Ortszentrum Rüdersdorf	8.692	26,2	2.837	15,6	11.529	22,5	527	17,5	12.056	11,4	508	12.564	30,1	12.064	96,0
NVS Mühlenstraße (Netto, GM Hoffmann)	3.701	11,2	173	1,0	3.874	7,5	108	3,6	3.982	3,8	503	4.485	10,7	-315	-7,0
NVS Bergstraße (Aldi, Norma)	6.712	20,2	1.455	8,0	8.167	15,9	60	2,0	8.227	7,8	1.089	9.316	22,3	-584	-6,3
NVS Brückenstraße (Edeka)	4.510	13,6	727	4,0	5.238	10,2	21	0,7	5.259	5,0	415	5.673	13,6	-1.327	-23,4
Σ LM/GM-Märkte Zone 1a	14.923	45,0	2.355	13,0	17.278	33,6	190	6,3	17.468	16,5	2.006	19.474	46,6	-2.226	-11,4
Sonstiger Handel Zone 1a	611	1,8	89	0,5	700	1,4	29	1,0	730	0,7	147	877	2,1	-23	-2,6
Zone 1a	24.226	73,1	5.281	29,0	29.507	57,5	746	24,8	30.253	28,6	2.662	32.915	78,8	9.815	29,8
NV Hennickendorf	30	0,1	4.365	24,0	4.394	8,6			4.394	4,2	820	5.215	12,5	-185	-3,6
NV Herzfelde	269	0,8	2.937	16,2	3.206	6,2			3.206	3,0	410	3.616	8,7	-184	-5,1
Zone 1b	298	0,9	7.302	40,2	7.600	14,8			7.600	7,2	1.230	8.830	21,2	-370	-4,2
Zone 1 (Gem. Rüdersdorf)	24.525	74,0	12.583	69,2	37.108	72,3	746	24,8	37.853	35,8	3.892	41.745	100,0	9.445	22,6
Zone 2															
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	24.525	74,0	12.583	69,2	37.108	72,3	746	24,8	37.853	35,8	3.892	41.745	100,0	9.445	22,6
Abfluss nach ...															
Woltersdorf - ZVB Ortszentrum	796	2,4	15	0,1	811	1,6	845	28,1	1.656	1,6	8.252	9.908		-392	-4,0
Woltersdorf - Sonstiger Handel	209	0,6	17	0,1	226	0,4	458	15,2	684	0,6	6.947	7.631		-69	-0,9
Schöneiche - ZVB Ortszentrum	696	2,1	73	0,4	769	1,5	48	1,6	817	0,8	7.616	8.433		-367	-4,4
Schöneiche - NVZ Grätzwalde	1.128	3,4	82	0,5	1.209	2,4	102	3,4	1.312	1,2	12.201	13.513		-287	-2,1
Schöneiche - Sonstiger Handel	149	0,5	17	0,1	167	0,3	8	0,3	175	0,2	2.807	2.982		-18	-0,6
Erkner - ZVB Stadtzentrum	929	2,8	116	0,6	1.045	2,0	274	9,1	1.319	1,2	40.728	42.047		-1.953	-4,6
Erkner - Sonstiger Handel	149	0,5	31	0,2	180	0,4	95	3,2	275	0,3	26.192	26.467		-33	-0,1
Fredersd.-Vogelsd., - SO FMA Frankf. Ch./Multicent	1.914	5,8	2.601	14,3	4.515	8,8	278	9,2	4.793	4,5	25.058	29.851		-3.749	-12,6
Fredersdorf-Vogelsd. - NVS E.-Thälmann-Str./I	657	2,0	51	0,3	708	1,4	3	0,1	710	0,7	16.704	17.414		-86	-0,5
Fredersdorf-Vogelsd. - NVS Brückenstr.	30	0,1	51	0,3	81	0,2	3	0,1	83	0,1	11.600	11.684		-16	-0,1
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	6.656	20,1	3.054	16,8	9.711	18,9	2.113	70,2	11.824	11,2	158.105	169.929		-6.971	-4,1
Diffuser Abfluss	1.981	6,0	2.549	14,0	4.530	8,8	152	5,0	4.682	4,4					
Ausgabenvolumen	33.163	100,0	18.186	100,0	51.348	100,0	3.011	100,0	105.708	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

8.4 Umsatzrekrutierung

Nach Simulation des Markteintritts des Verbundstandortes dürften gemäß Modellrechnung rund 2,7 Mio. Euro p. a. innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt werden. Weitere 8,5 Mio. Euro würden durch Kaufkraftneubindung bisher abfließender Kaufkraft gewonnen werden. Externe Kaufkraftzuflüsse erhöhen sich um ca. 0,8 Mio. Euro p. a.

Umsatzrekrutierung

Kernsortiment Periodischer Bedarf

Projektumsatz durch:	Mio. Euro	Anteil
Ausgangsumsatz E-Center	0,0	0,0 %
Umverteilung in Zone 1a	2,3	19,3 %
Umverteilung in Zone 1b	0,4	3,1 %
Verringerung von Kaufkraftabflüssen (Neubindung)	8,5	71,0 %
Erhöhung der externen Kaufkraftzuflüsse	0,8	6,6 %
Zusatzumsatz gesamt	12,0	100,0 %
Projektumsatz Kernsortiment gesamt	12,0	100,0 %

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, Rundungsdifferenzen möglich

8.5 Umsatzumverteilung

>> Umverteilungseffekte im Einzugsgebiet

– Zone 1a (OT Rüdersdorf):

Die Umverteilungseffekte fallen unterschiedlich hoch aus. Der lokale Besatz im Ortszentrum Rüdersdorf dürfte von der gestiegenen Zentralität und zusätzlichen Kunden des E-Centers profitieren und umsatzseitig per Saldo trotz des Wettbewerbseffektes gestärkt werden (+11 %).

Die Lebensmittelmärkte im Ortsteil Rüdersdorf dürften mit durchschnittlich -6 bis -7 % in ihrem Umsatz reduziert werden, was durch von den Anbietern noch gut aufzufangen sein dürfte. Im Brückenquartier dürfte der Umsatz des vorhandenen Edeka-Marktes dabei um rd. ein Fünftel zurückgehen, während die Discountmärkte geringer betroffen werden. Mit Umsetzung eines vereinfachten Betriebskonzeptes der Edeka-Filiale kann die bisher stark frequentierte Filiale ihre Wohnquartiersversorgungsfunktion weiterhin ausfüllen und am Markt bestehen. Zudem ist eine Verlagerung der Straßenbahn/-Tramlinie über die Brückenstraße geplant; bei Umsetzung würde der Markt in der Brückenstraße wieder besser per ÖPNV erreichbar sein und so stärker frequentiert werden.

Der fußläufig erreichbare Edeka-Versorger in der Brückenstraße stellt nicht den einzigen Lebensmittelmarkt für das östliche Siedlungsgebiet Rüdersdorf dar, auch Aldi/Norma an der Bergstraße strahlen in das Quartier aus. Der Versorgungsstandort Bergstraße dürfte die Umsatzbelastung von -6 bis -7 % gut auffangen können. Aldi agiert in einem hochmodernen Objekt und Norma ist im Verbund mit weiteren Handels- und Dienstleistungsanbietern aktiv.

Der Standort Netto/Getränke Hoffmann am westlichen Siedlungsrand Rüdersdorfs weist ein hohes Überschneidungspotenzial mit dem fußläufigen Nahbereich im Ortszentrum auf. Zudem ist der Betreiber Netto Markendiscout im Raum Rüdersdorf mit einem stark verdichteten Filialnetz vertreten (2x Rüdersdorf, 1x Schöneiche, 1x Woltersdorf). Demgegenüber hat Netto am Standort Mühlenstraße durch die Nachbarschaft zu Getränke Hoffmann Agglomerationsvorteile, ferner dürfte Netto zudem durch die Nachbarschaft zur BAB10-Auffahrt "Rüdersdorf" vom Durchgangsverkehr profitieren, so dass weiterhin eine stabile Marktposition des renovierten Objektes zu erwarten sein dürfte.

Sonstiger Handel im Ortsteil Rüdersdorf wird nur unterproportional mit weniger als -3 % belastet. Hier sind insbesondere Kleinhandel und der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps zu nennen.

– Zone 1b (OT Hennickendorf & OT Herzfelde & OT Lichtenow):

Im Ortsteil Herzfelde agiert ein Rewe-Nahkauf Markt mit einem vereinfachten Betriebskonzept als vorrangiger Nahversorger für Herzfelde und Lichtenow. Der Nahversorgungsanbieter in Herzfelde dürfte mäßig um rd. -5 % zurückgesetzt werden. Der Nahkauf Markt wird in seiner Versorgungsfunktion nicht beschnitten. Nahkauf wird auch weiterhin durch sein Alleinstellungsmerkmal als einziger Nahversorger in Herzfelde agieren können.

Die Versorgung in Hennickendorf dürfte um rd. -3,6 % beeinträchtigt werden und kann diese Belastung gut auffangen. In Hennickendorf sind insb. Netto/Getränke Hoffmann sowie Kleinhandel ansässig. In Lichtenow treten keine projektrelevanten Auswirkungen auf.

– Zone 2 (Teile Woltersdorf-Nordwest):

Aufgrund fehlender Besitzstrukturen treten keine Projektwirkungen auf.

>> Umverteilungseffekte außerhalb des Einzugsgebietes

– Fredersdorf-Vogelsdorf:

Hauptwettbewerbsstandort zum Rüdersdorfer E-Center-Vorhaben ist der Sonderstandort FMA Multicenter / Frankfurter Chaussee am Kreuz Berlin-Hellersdorf B1/B5/BAB10. Durch ein Gegengewicht im Rüdersdorfer Ortszentrum zu diesem Grüne-Wiese-Standort dürften sich die Kaufkraftabflüsse aus Rüdersdorf zu Kaufland etc. stark reduzieren. Die Umsatzabgabe des Lagebereiches beläuft sich auf ca. 3,7 Mio. Euro p. a. und stellt den höchsten absoluten Betrag dar. Der Standort liegt optimal auf dem Heimweg Rüdersdorfer Pendler mit Arbeitsort Berlin, Neunhagen, Hoppegarten und anderen Orten. Die Umverteilung fällt mit -12,5 % aufgrund der bisher starken Einkaufsorientierung auf diesen Sonderstandort entsprechend erhöht aus. Die Leistungsstärke dieser Anbieter ist jedoch ausgesprochen hoch, so dass die Tragfähigkeit dieser Märkte nicht beeinträchtigt wird. Zudem profitieren die Anbieter durch Synergieeffekte mit Hornbach und Möbel Kraft auch weiterhin von zusätzlichem Kundenpotenzial.

Die Nahversorgungslagen Ernst-Thälmann-Str./Petershagener Str. sowie Brückenstraße im nördlichen Gemeindegebiet von Fredersdorf-Vogelsdorf werden nur marginal tangiert.

– Woltersdorf:

Das Ortszentrum Woltersdorf dürfte ca. -4,0 % Umsatz abgeben. Mit Edeka und Lidl sind dort zwei leistungsfähige Anbieter vertreten. Woltersdorf weist analog zu Rüdersdorf einen geringen Ausstattungsgrad im Supermarktsegment auf, so dass die Märkte eine gute Marktposition aufweisen.

Sonstige Lagen dürften nur marginal betroffen sein; dies schließt die Märkte von Netto Nord, Netto-MD und Getränke Hoffmann sowie Kleinhandelsbesatz ein.

– Schöneiche:

Im Schöneicher Ortszentrum übernimmt ein moderner Edeka-Markt die Ankerfunktion im periodischen Bedarf und dürfte nur am Rande von Kunden aus Rüdersdorf profitieren. Diese Kaufkraftabflüsse dürften nunmehr nach Rüdersdorf zurückorientiert werden und wird mit einer Umverteilung im Schöneicher Ortszentrum von -4,4 % noch mäßig tangiert. Edeka ist stabil positioniert und ebenfalls als einziger Supermarkt in der Standortgemeinde durch sein Alleinstellungsmerkmal begünstigt.

Das NVZ Grätzwalde stellt mit zwei Discountern und einem zentralitätsstarken Rossmann-Drogeriefachmarkt und ergänzenden Kleinhandel einen ergänzenden Versorgungsstandort für Einwohner des Einzugsgebietes dar. Umsatzverlagerungen lösen nur geringe Umverteilung von ca. -2,1 % aus und bewegen sich im Rahmen üblicher Marktschwankungen und sind insoweit kaum auf das Projekt zurückzuführen.

Sonstiger Handel in Schöneiche wird nur marginal tangiert.

– Erkner:

Kaufland (2015) und E-Center (Neubau 2018) im Stadtzentrum Erkner stellen bedeutende Konkurrenten zum Vorhaben dar, welche trotz der weiten Entfernung von Rüdersdorf Kaufkraftanteile binden können. Beide Anbieter sind leistungsstark und im Falle Kauflands zusätzlich in ein Center eingebettet. Das Zentrum dürfte mit -1,9 Mio. Euro p. a. bzw. -4,6 % erwartbarer Umsatzabgabe gering bis mäßig belastet werden. Dies dürfte durch die Anbieter gut aufgefangen werden, zudem diese weiterhin hohe Kaufkraftanteile aus den Umlandkommunen binden.

Sonstiger Handel in Erkner wird nur nachrangig und ebenfalls unerheblich berührt.

9 Prüfung raumordnerischer Vorgaben

9.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019

>> Konzentrationsgebot / Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte (Z 2.6)

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

Rüdersdorf ist kein Zentraler Ort, sondern raumordnerisch als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich nach dem Ziel 2.12 des LEP HR 2019 "Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte (Z 2.12)."

Ziel 2.6 nicht einschlägig: Zielprüfung unter Z 2.12

>> Beeinträchtungsverbot / Schutz benachbarter Zentren (Z 2.7)

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

Die vorliegende Wirkungsanalyse belegt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des umliegenden Standortnetzes inkl. zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Des Weiteren ist mit entgegenwirkenden Entlastungseffekten in den nächsten 5 Jahren zu rechnen. In Rüdersdorf werden unmittelbar am Vorhabenstandort Wohnprojekte im Nahbereich des Vorhabens realisiert, wodurch sich die Nach-

frage erhöhen wird. Bei Eintritt der Einwohnerprognose (2019 bis 2025: +8,3 % / +1,4 % p. a.) dürfte die Nachfragebasis Rüdersdorfs ansteigen und somit aktuelle Umverteilungswirkungen in diesem 5-Jahres-Zeitraum abfedern bzw. teilweise kompensieren.

✓ Ziel erfüllt

>> Kongruenzgebot / Angemessene Dimensionierung (G 2.8)

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

Rd. 92 % des Umsatzes werden mit Kunden aus der Gemeinde Rüdersdorf erwirtschaftet. Das Kongruenzgebot wird insoweit eingehalten.

✓ Grundsatz erfüllt

>> Strukturverträgliche Kaufkraftbindung (G 2.11)

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

Die Gemeinde Rüdersdorf weist ein Nachfragevolumen im periodischen Bedarf von rd. 51,3 Mio. Euro p. a. auf. Das Vorhaben bindet im Bezugsraum der Gemeinde Rüdersdorf ca. 21,5 % der lokalen Kaufkraft bzw. 11,0 Mio. Euro im untersuchten periodischen Bedarf und liegt damit unterhalb der avisierten Schwelle gem. Landesentwicklungsplan HR.

25 % dieser Kaufkraft entspräche einem maximalen Umsatz von rd. 12,9 Mio. Euro und würde bei einer typischen Auslastung von rd. 4.500 bis 5.000 Euro/qm Verkaufsfläche sowie einem üblichen Randsortimentsanteil von 10 % eine Supermarktflache von rd. 2.850 bis 3.100 qm theoretisch per konservativer Ableitung ermöglichen. Dieser Flächenumfang könnte bei einem raumordnerisch tolerierten Randsortimentsanteil von bis zu 25 % der Verkaufsfläche lt. LEP HR noch höher deutlich ausfallen. Die hier abgeleiteten rd. 2.850 bis 3.100 qm greifen insoweit marktüblichen Benchmarks auf.

✓ Grundsatz erfüllt

» Errichtung oder Erweiterung groÙflachiger Einzelhandelseinrichtungen auÙerhalb Zentraler Orte (Z 2.12)

"(1) Die Errichtung oder die Erweiterung groÙflachiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch auÙerhalb 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 groÙere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschrankung entwickelbar.

(2) In den gemaÙ Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung groÙflachiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschrankung zu beachten ist."

Das Vorhaben E-Center befindet sich im zukünftig geplanten zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Rudersdorf und dürfte marktüblich mit rd. 90 % der

Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Sortiment die Vorgaben des LEP HR einhalten. Es weist eine Verkaufsfläche von rd. 2.600 qm inkl. Backshop auf und bewegt sich damit oberhalb der Schwelle von 1.500 qm des Z.2.12, jedoch lässt die hohe Nachfragebasis bzw. Kaufkraft der Gemeinde Rudersdorf im nahversorgungsrelevanten Sortiment auch die Einzelhandelseinrichtung in der hier geplanten Dimensionierung zu. Die Gemeinde Rudersdorf weist ein Nachfragevolumen im periodischen Bedarf (vgl. mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment gem. LEP HR) von rd. 51,3 Mio. Euro p. a. auf. Das Vorhaben bindet im Bezugsraum der Gemeinde Rudersdorf davon jedoch nur rd. 11,0 Mio. Euro im hier untersuchten periodischen Bedarf.

✓ Ziel erfüllt

» Integrationsgebot / Einordnung groÙflachiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte (Z 2.13)

"(1) GroÙflachige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemaÙ Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).

(2) GroÙflachige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemaÙ Tabelle 1 Nummer 2 sind auch auÙerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. GroÙflachige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemaÙ Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch auÙerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

(3) Vorhandene genehmigte groÙflachige Einzelhandelseinrichtungen auÙerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen."

Das geplante Vorhaben tritt in einen zentralen Versorgungsbereich ein bzw. ist erforderlich, um den Lagebereich zukünftig erstmals als zentralen Versorgungsbereich zu klassifizieren.

✓ Ziel erfüllt

>> Einzelhandelsagglomerationen (Z 2.14)

"Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot)."

Bis dato besteht durch das Fehlen eines Lebensmittelmarktes in der Ortskernlage Rüdersdorf kein Zentrum im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches. Das Vorhaben Ansiedlung eines E-Centers bzw. Lebensmittelmarktes im Zentrumsbereich von Rüdersdorf ist eine städtebauliche Schlüsselmaßnahme zur Entwicklung des zukünftigen zentralen Versorgungsbereiches des Grundfunktionalen Schwerpunktes Ortsteil Rüdersdorf der gleichnamigen Gemeinde. Der Lagebereich ist nicht als Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Z 2.14 zu werten, sondern bildet künftig einen zentralen Versorgungsbereich aus.

✓ Ziel steht dem Vorhaben nicht entgegen

9.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rüdersdorf bei Berlin 2035 – Fortschreibung 2022 + Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) – Aktives Ortszentrum Rüdersdorf (2017) / (Lebendige Zentren ab 2020)¹

"Zu den Schlüsselmaßnahmen der angestoßenen Ortsentwicklung zählen

- die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Bereich des denkmalgeschützten ehemaligen Straßenbahndepots mit Aufwertung der Wegeverbindung zwischen Museumspark, Markt und Kulturhaus,
- ..."

Das geplante Vorhaben E-Center ("Ansiedlung Verbrauchermarkt Straßenbahndepot") ist eine der 5 Schlüsselmaßnahmen des Förderprogramms Lebendige Zentren.

✓ Städtebauliche Zielsetzung erfüllt

¹ Zitiert in: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Rüdersdorf bei Berlin 2035 – Fortschreibung 2022, S. 37

10 Ergebnis

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die geplante Ansiedlung eines E-Centers im zukünftigen Ortszentrum der Gemeinde Rüdersdorf.

Die durchgeführte Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse führt zu folgenden Ergebnissen:

- Die rd. 15 km östlich der Metropole Berlin gelegene Gemeinde Rüdersdorf weist mit rd. 15.900 Einwohnern insgesamt gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen auf.
- Einwohnerentwicklung und -prognose fallen positiv aus, lt. amtlicher Prognose nimmt die Bevölkerung um rd. +1,4 % p. a. zwischen 2019 bis 2025 zu.
- Das Gemeindegebiet Rüdersdorf erstreckt sich weitläufig und ist durch einen Kalktagebau stark zerschnitten in einen westlichen Teil (Rüdersdorf) sowie die bis 2003 ehemals selbstständigen Gemeinden Hennickendorf, Herzfelde und Lichtenow.
- Rüdersdorf ist kein Zentraler Ort, jedoch ist der Ortsteil Rüdersdorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.
- Die Kaufkraft fällt zwar mit 84 Punkten gering aus, aufgrund des großzügigen Einwohnerpotenzials besteht in der Gemeinde Rüdersdorf jedoch ein markantes Nachfragevolumen im periodischen Bedarf von insgesamt ca. 51,3 Mio. Euro p. a. Vor dem Hintergrund zukünftigen Einwohnerwachstums dürfte sich das Nachfragevolumen anhaltend positiv entwickeln.
- Bis dato besteht im Ortsteil Rüdersdorf noch kein zentraler Versorgungsbereich nach dem Wegfall des alten Zentrums durch die Erweiterung des Tagebaus in den 1970er Jahren. Die Schaffung eines neuen Zentrums bzw. zentralen Versorgungsbereiches ist das prioritäre Ziel diverser Förderprogramme der letzten Jahre der Gemeinde. Im Bereich der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße samt den davon abgehenden Seitenstraßen und der Straße der Jugend befinden sich jedoch bereits heute eine markante Ballung an Kleinhandelsgeschäften und zahlreichen zentrenergänzenden Nutzungen. Um einen vollumfänglichen zentralen Versorgungsbereich zu schaffen und die bereits ansässigen Betriebe zu stärken, fehlt jedoch bis heute ein großflächiger Verbrauchermarkt mit entsprechender Zugkraft.
- Das INSEK 2035 bzw. das IEK Lebendige Zentren 2017 zählt die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Ortszentrum Rüdersdorf als eine der Schlüsselmaßnahmen auf. Mit der hier vorliegenden Planung kann dieses langjährige städtebauliche Ziel zur Abrundung des funktionalen Zentrums Rüdersdorf nunmehr erreicht werden.
- In der Ausgangslage beträgt die Flächenausstattung für Lebensmittelmärkte >400 qm in der Gemeinde Rüdersdorf ca. 0,37 qm Verkaufsfläche im periodischen Bedarf je Einwohner und liegt damit deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts. Bei einem Übergewicht im Discountsegment weist das Supermarktsegment dagegen eine stark unterproportionale Ausstattung auf. Insofern besteht ein Discounterüberhang und eine Schiefelage im Betriebstypenspektrum. Zukünftig dürfte das Supermarktsegment durch die E-Center-Entwicklung aufholen und sich in einem leicht überschießenden, jedoch noch marktüblichem Rahmen auf Landesniveau bewegen, was jedoch durch externe Nachfragezuflüsse und Einwohnerwachstum abgeschwächt werden kann.
- Der Ortsteil Rüdersdorf ist das funktionale Zentrum der Gemeinde. Dies ist die städtebauliche Zielvorstellung, welche parallel zur Zuordnung als Grundfunktionaler Schwerpunkt und auch im INSEK 2035 niedergelegt ist. Hier befindet sich der Großteil der gemeindlichen Infrastruktur (Bildung, Gesundheit, Versorgung).

-
- Das Ansiedlungsvorhaben trifft auf eine grundsätzlich ausreichend robuste Wettbewerbslandschaft. Systemwettbewerber befinden sich in den Nachbargemeinden. Eine Fortführung des Edeka-Supermarktes im Brückenquartier auf verkleinerter Fläche ist durch den Betreiber geplant und dürfte dem langfristigen Standorterhalt und Optimierung des Betriebsführung dienen. Bei Umsetzung der lt. INSEK 2035 städtebaulich geplanten Verschwenkung der Trambahnlinie über die Brückenstraße dürfte der Markt eine Stärkung erfahren. Die fußläufige Versorgung im Brückenquartier ist weiterhin gewährleistet.
 - Die überörtlichen Umverteilungswirkungen gegenüber den bestehenden Einzelhandelsstrukturen bewegen sich in durchweg unkritisch zu bewertenden Größenordnungen. Erhöhte Belastungen können durch eine hohe Leistungsstärke der Anbieter aufgefangen werden.
 - Des Weiteren tritt das Projekt in ein Marktumfeld mit steigendem Nachfragevolumen ein. Die Einwohnerprognose für Rüdersdorf fällt mit +1,4 % p. a. positiv aus. Umverteilungseffekte werden im Zeitablauf reduziert bzw. teilweise überkompensiert.
 - Dem Vorhaben stehen darüber hinaus keine raumordnerischen Ziele entgegen.

ANHANG

Verzeichnis der Abkürzungen

AV	Ausgabenvolumen	LK/Lkr.	Landkreis
ALQ	Arbeitslosenquote	LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
BA	Bauabschnitt	MA	Marktanteil
BAB	Bundesautobahn	MF	Mietfläche
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MI	Mischgebiet
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BGF	Bruttogeschossfläche	MZ	Mittelzentrum
BIP	Bruttoinlandsprodukt	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OG	Obergeschoss
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
EFH	Einfamilienhaus	OTZ	Ortsteilzentrum
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PH	Parkhaus
EH	Einzelhandel	Pkw	Personenkraftwagen
EKZ	Einkaufszentrum	PP	Parkplätze/Stellplätze
EW	Einwohner	qm	Quadratmeter
EZG	Einzugsgebiet	ROG	Raumordnungsgesetz
FGZ	Fußgängerzone	RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
FM	Fachmarkt	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
FMZ	Fachmarktzentrum	SG	Samtgemeinde
GE	Gewerbe	SM	Supermarkt
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	SO	Sondergebiet
GG	Gebrauchsgüter	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	UE	Unterhaltungselektronik
GVZ	Güterverkehrszentrum	UKZ	Umsatzkennziffer
GZ	Grundzentrum	VA	Verbrauchsausgaben
HAKA	Herrenoberbekleidung	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
HWS	Hauptwohnsitz	VKF	Verkaufsfläche
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	VM	Verbrauchermarkt
KIKA	Kinderbekleidung	VZ	Versorgungszentrum
Kfz	Kraftfahrzeug	WA	Allgemeines Wohngebiet
KKZ	Kaufkraftkennziffer	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Konz.	Konzessionär	WZ	Wohnnahes Zentrum
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
		ZUP	Zentraler Umsteigepunkt

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung

Wettbewerber	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden	Umsatz/ Marktanteil	
	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -												
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6
Streulagen Süd	2.416	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1
ZVB OTZ Süd	1.708	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0	0		242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,3
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5	0		121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	83,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8			
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5			
Abfluss nach Fernerlieferung	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3			
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0			

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.
 Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.
 Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzone dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die Kaufkraftbindung in Musterstadt ist kaum mehr steigbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell; beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.