

Stellungnahme unter Berücksichtigung des aktuellen Nutzungskonzeptes zur Tragfähigkeit des Planvorhabens mit dem aktuellen Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark

Innerhalb der Verträglichkeitsanalyse der BBE Handelsberatung wurde das Nachfragepotenzial in einer Ist-Betrachtung und in einer Prognose bis zum Jahr 2025 betrachtet. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 28.01.2021 ist zusätzlich nachvollziehbar darzulegen,

„dass auch die aktuell bestehende Kaufkraft in der Gemeinde Wustermark eine Nachfrage für den Umfang an geplanten Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft (vgl. Ziel 2.12 LEP HR).“

Insofern wird im Rahmen dieser Stellungnahme mit dem Kaufkraftpotenzial im Jahr 2020 aus der Verträglichkeitsanalyse der BBE Handelsberatung gerechnet. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass sich diese nachfolgende Betrachtung als rein theoretischer Ansatz darstellt. Das Planvorhaben ist nicht nur auf die Gemeindeentwicklung von Wustermark abgestimmt, es wird nach dessen Realisierung auch in jedem Fall auf ein höheres Nachfragepotenzial im Vergleich zum aktuellen Stand treffen.

So hat sich die Einwohnerzahl von Wustermark in der kurzen Zeit seit Erarbeitung des Gutachtens von 9.833 Einwohnern (Stand 31.08.2020) auf 10.043 Einwohner (Stand 31.03.2021)¹ erhöht, mit adäquatem Nachfrageanstieg. Dies ist ein weiteres Anzeichen für den plausiblen Ansatz der perspektivisch höheren Einwohnerzahl, selbst das Planvorhaben trägt mit den inkludierten Wohneinheiten dazu bei.

Im Rahmen dieser Stellungnahme bleibt dieser absehbar weitere Anstieg der Einwohnerzahl jedoch unberücksichtigt, angesetzt wird das Nachfragepotenzial der Einwohner zum Zeitpunkt 31.08.2020, gemäß der Verträglichkeitsanalyse.

Nachfragepotenzial Gemeinde Wustermark 2020

Für diesen Zeitpunkt weist die Verträglichkeitsanalyse im Abschnitt 5 ein Nachfragepotenzial von 26,6 Mio. € für die Gemeinde Wustermark aus.

Hiervon entfällt

- auf das Kerneinzugsgebiet mit den Ortsteilen Elstal und Priort ein Nachfragepotenzial von 15,9 Mio. €
- sowie auf das erweiterte Einzugsgebiet mit den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Wustermark von 10,7 Mio. €.

¹ Gemeinde Wustermark, Einwohnerzahl zum 31.03.2021: <https://www.wustermark.de/ueber-wustermark/einwohner/>, Zugriffsdatum 28.04.2021

Stellungnahme zum aktuellen nahversorgungsrelevantem Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Wustermark (insbesondere des Ortsteiles Elstal)

Tabelle 1: Nachfragepotenzial der Gemeinde Wustermark gegliedert nach Einzugsgebietszonen des Planvorhabens (vgl. Tabelle 3 der Verträglichkeitsanalyse)

Einzugsgebiet	Nachfragepotenzial Kerneinzugsgebiet 2020	Nachfragepotenzial erweitertes Einzugsgebiet 2020	Nachfragepotenzial Wustermark gesamt 2020
Einwohner	5.880	3.953	9.833
sortimentspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Lebensmittel	92,5 2.328 €	92,5 2.328 €	92,5 2.328 €
sortimentspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Drogerie	91,1 323 €	91,1 323 €	91,1 323 €
sortimentspezifische Kaufkraft Pro-Kopf-Ausgaben Heimtierbedarf	94,4 54 €	94,4 54 €	94,4 54 €
	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotenzial			
Lebensmittel	13.690	9.203	22.893
Drogerie	1.901	1.278	3.179
Heimtierbedarf	316	213	529
gesamt	15.907	10.694	26.601

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von MBR-Kaufkraftkennziffern

Kaufkraftbindungsquote Wustermark 2020

Im Ortsteil Elstal existiert aktuell ein Netto-Markt und im Ortsteil Wustermark bestehen die beiden Lebensmittelmärkte von ALDI und REWE. Kleinere Lebensmittelhandwerksgeschäfte ergänzen die drei Lebensmittelmärkte. Dazu werden an den beiden überregionalen Standorten Designer Outlet und Karls weitere Umsätze gebunden. Hierbei ist zu beachten, dass diese für die Bewertung der Nahversorgungssituation faktisch keine Rolle spielen, da vor allem Geschenkprodukte sowie spezialisierte Produkte für ein überregionales Einzugsgebiet geführt werden. Deshalb werden in der nachfolgenden Tabelle zur Kaufkraftbindungsquote die tatsächlich nahversorgungsrelevanten Umsätze ohne diese beiden Standorte herausgestellt.

Tabelle 2: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Bindungsquoten Food und Non-Food I	Nachfragepotenzial 2020	Umsatz der Angebotsstrukturen 2020	Kaufkraftbindung 2020	Saldo Zu- und Abflüsse 2020
	in T€	in T€	in %	in T€
Umsatz inkl. überregionale Standorte				
Kerneinzugsgebiet	15.907	10.180	64,0	-5.727
erweitertes Einzugsgebiet	10.694	9.540	89,2	-1.154
gesamt	26.601	19.720	74,1	-6.881
Umsatz ohne überregionale Standorte				
Kerneinzugsgebiet	15.907	4.480	28,2	-11.427
erweitertes Einzugsgebiet	10.694	9.540	89,2	-1.154
gesamt	26.601	14.020	52,7	-12.581

Quelle: BBE-Erhebung 2020

Stellungnahme zum aktuellen nahversorgungsrelevantem Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Wustermark (insbesondere des Ortsteiles Elstal)

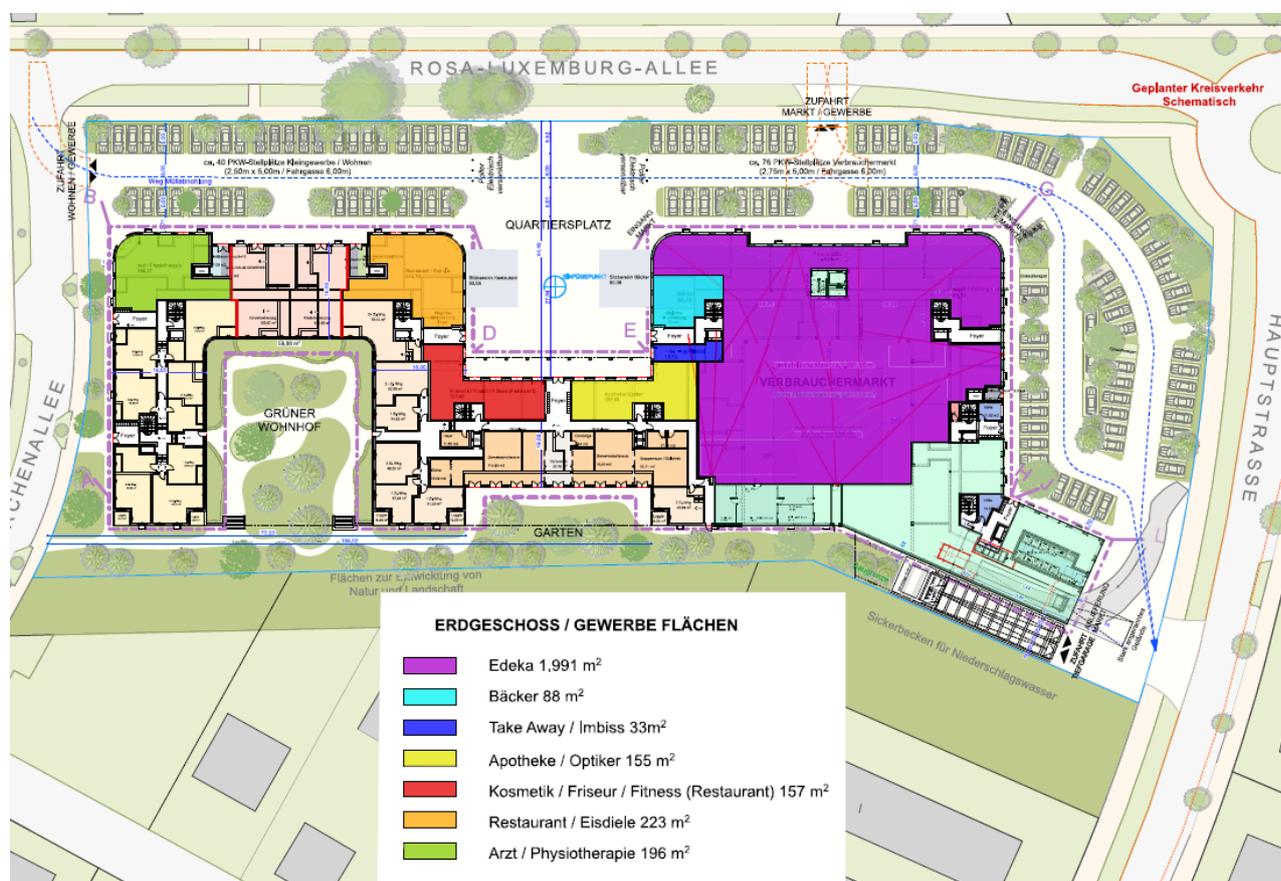
Aktuell beträgt die Kaufkraftbindung ohne die überregionalen Standorte der nahversorgungsrelevanten Anbieter 52,7%, wobei insbesondere im Kerneinzugsgebiet die Kaufkraftbindung mit 28,2% sehr gering ist. Dies bedeutet: Die aktuellen Anbieter können selbst die gegenwärtige Nachfrage nur anteilig binden und es existieren Abflüsse von aktuell 12,6 Mio. €, wovon 11,4 Mio. € aufs Kerneinzugsgebiet entfallen. Dies unterstreicht die starken Entwicklungspotenziale insbesondere im Kerneinzugsgebiet, in dem aktuell rd. 72% der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft abfließen.

Konkretisierung Nutzungskonzept

Auch weiterhin ist ein Vollsortimenter mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche geplant. Dazu sind acht Geschäftseinheiten mit Nutzflächen zwischen 33 und 223 m² in der Heidesiedlung vorgesehen.

In nachfolgender Abbildung ist das konkrete Nutzungskonzept dargestellt:

Abbildung 1: Nutzungskonzept Vorhaben Vonovia im Wustermarker Ortsteil Elstal



Quelle: Stephan Höhne Gesellschaft von Architekten mbH: Wohn- und Gewerbebebauung Heidesiedlung Elstal – Wustermark, Stand 22.04.2021

In Summe stehen insgesamt 852 m² Mietfläche für die kleineren Gewerbeflächen zu Verfügung. Hiervon entfallen mit einem Bäckereicafé und einer Apotheke oder einem Optiker lediglich 243 m² auf Handelsflächen.

Gemäß Nutzungskonzept sind folgende ergänzenden Geschäftseinheiten geplant:

- Bäcker: 88 m²
- Take away / Imbiss: 33 m²
- Apotheke / Optiker: 155 m²

Stellungnahme zum aktuellen nahversorgungsrelevantem Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Wustermark (insbesondere des Ortsteiles Elstal)

- Kosmetik / Friseur / Fitness (Restaurant): 157 m²
- Restaurant / Eisdielen 223 m²
- Arzt / Physiotherapie 196 m²

Zu beachten ist, dass diese Flächen aufgrund von Nebenräumen und Lager nur teilweise als Verkaufsflächen zur Verfügung stehen, insbesondere bei einer Apotheke. Für den Bäcker ist zudem ein Cafébereich mit Sitzmöglichkeiten vorgesehen. Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche wird für den Bäcker maximal 40 m², für die Apotheke maximal 80 m², für einen Optiker maximal 100 m² betragen, so dass sich eine **maximale einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche durch die ergänzenden Gewerbeeinheiten von rd. 140 m² ergibt.**

Es wird deutlich, dass ein Mix aus nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistern und Gastronomen zu einer Belebung des Ortskerns von Elstal beitragen sollen. Die kleineren Geschäftseinheiten stellen dabei eine Ergänzung des Vollsortimenters dar und werden zusammen mit dem EDEKA-Markt zunächst auf den Ortsteil Elstal sowie auf das weitere Gemeindegebiet von Wustermark ausgerichtet sein.

Umsatzprognose des geplanten Vollsortimenters und der ergänzenden nahversorgungsrelevanten Betriebe

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde für den geplanten Vollsortimenter bei einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² ein Umsatz von rd. 9 Mio. € prognostiziert, so dass sich eine leicht überdurchschnittliche Flächenproduktivität von 4.500 €/m² ergibt.² Von diesem Umsatz entfallen rd. 8,7 Mio. € auf Lebensmittel- und Nonfood II-Sortimente.

Für den weiteren Bäcker, Apotheker oder Optiker werden branchentypische Werte in Ergänzung zu einem Vollsortimenter mit einem Umsatz von 0,3 Mio. € (Bäcker) sowie 1,7 Mio. € (Apotheke) oder 0,6 Mio. € (Optiker) angegeben.

Tabelle 3: Erwarteter Umsatz des geplanten Vollsortimenters und der nahversorgungsrelevanten Betriebe

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Planumsatz
	in m ²	in €/m ²	in T€
Geplanter Vollsortimenter	2.000	4.500	9.000
Bäcker	40	7.500	300
Apotheke oder Optiker	80 100	21.000 6.000	1.700 600

Quelle: BBE-Berechnung 2021

Zu beachten ist, dass die Umsatzprognose des Vollsortimenters in der Verträglichkeitsanalyse auf Grundlage eines höheren Nachfragepotenzials im Jahr 2025 und den damit verbundenen Bindungschancen errechnet wurde. Wird vom aktuellen Nachfragepotenzial ausgegangen, wäre eine geringere Umsatzprognose zu

² Die Spannweite einer durchschnittlichen Flächenproduktivität der Anbieter EDEKA und REWE variiert stark zwischen Regionen und Standorten. Bundesdurchschnittlich liegt der Wert bei 4.450 €/m² für den Anbieter EDEKA und 3.970 €/m² für REWE (vgl. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021, S. 30) Unter Berücksichtigung der Nähe zu Berlin mit starken Kaufkraftabflüssen, einer überdurchschnittlichen Verkaufsfläche des Marktes sowie einer leicht unterdurchschnittlichen, nahversorgungsrelevanten Kaufkraft erscheint der erwartete, sogar leicht überdurchschnittliche Wert des Vollsortimenters als bestmögliche Bewertungsbasis der geplanten Standortentwicklung.

Stellungnahme zum aktuellen nahversorgungsrelevantem Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Wustermark (insbesondere des Ortsteiles Elstal)

erwarten, eher mit leicht unterdurchschnittlicher Flächenproduktivität. Auch dies verdeutlicht noch einmal, dass der Vergleich der Umsatzprognose des Planvorhabens mit dem aktuellen Nachfragepotenzial einem nicht zu erwartenden, also eher theoretischem Ansatz entspricht.

Vergleich Umsatzprognose des Planvorhabens mit dem aktuellen, nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzial

Wird jedoch diese Umsatzprognose aus der Verträglichkeitsanalyse für Lebensmittel und Nonfood I-Sortimente angesetzt (8,7 Mio. €) und mit dem zusätzlichen Bäcker summiert, ergibt sich ein Umsatz von ca. 9 Mio. €. Dieser Wert ist mit den Daten aus Tabelle 2 zur aktuellen Kaufkraftbindung zusammenzuführen.

In Summe aus Bestandsstrukturen und Planvorhaben ergibt sich ein Gesamtumsatz der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen von rd. 23 Mio. € in Wustermark.

Bei einem Nachfragepotenzial für Food und Non-Food I zum Stand 31.08.2020 in Höhe von 26,6 Mio. € errechnet sich ebenfalls eine unterdurchschnittliche Bindungsquote von 86,5%. Auch weiterhin fließt in dieser Gegenüberstellung ein Nachfrageanteil von rd. 3,6 Mio. € aus dem Einzugsgebiet ab, die erwartete Umsatzbindung des Planvorhabens bleibt deutlich unter den derzeitigen Versorgungsdefiziten, insbesondere des Ortsteils Elstal.

Die Umsatzerwartung beträgt nur 71,5 % der aktuellen Abflüsse aus dem Gemeindegebiet Wustermark, rein rechnerisch könnte der Umsatz des Vollsortimenters und Bäckers damit komplett bereits vom bestehenden Potenzial abgedeckt werden.

(Anmerkung: Die Verträglichkeitsanalyse zeigte darüber hinaus deutlich auf, dass aufgrund der realistischen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wustermark das Versorgungsdefizit bis 2025 auf 26,2 Mio. € ansteigen würde, die Planungen können also nur etwa ein Drittel dieses zusätzlichen, nahversorgungsrelevanten Bedarfes kompensieren.)

Tabelle 4: Kaufkraftbindung der relevanten Angebotsstrukturen inklusive Planvorhaben mit ergänzenden Geschäftseinheiten im Einzugsgebiet

Bindungsquoten Sortimente	Nachfrage- potenzial 2020	Umsatz ohne überregionale Angebots- strukturen	Kaufkraft- bindung	Saldo Zu- und Abflüsse
	in T€	in T€	in %	in T€
Food und Non-Food I				
aktuell		14.020	52,7	-12.581
inkl. Vollsortimenter+Bäcker	26.601	23.020	86,5	-3.581
Weitere Geschäftseinheiten		Umsatzprognose im Planvorhaben		
Apotheke - Planvorhaben	5.890	1.700	28,9	-4.190
Optiker - Planvorhaben	2.280	600	26,3	-1.680
Quelle: BBE-Berechnung				

Stellungnahme zum aktuellen nahversorgungsrelevantem Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Wustermark (insbesondere des Ortsteiles Elstal)

Wird der Umsatz des Optikers oder alternativ einer möglichen Apotheke von 0,6 Mio. € bzw. von 1,7 Mio. € ins Verhältnis zum Potenzial für Foto / Optik von 2,3 Mio. € bzw. für Gesundheitsbedarf von 5,9 Mio. € der Gemeinde Wustermark gesetzt, ergibt sich eine Kaufkraftbindung von 26,3% für den Optiker und 28,9% durch die Apotheke. Auch bei diesen beiden ergänzenden Anbietern kann der Umsatz komplett aus Wustermark generiert werden.

Fazit:

In Ergänzung zur Verträglichkeitsanalyse konnte im Rahmen dieser Stellungnahme festgehalten werden, dass mit dem geplanten Vollsortimenter mit 2.000 m² Verkaufsfläche und ergänzenden Gewerbeeinheiten die *„aktuell bestehende Kaufkraft in der Gemeinde Wustermark eine Nachfrage für den Umfang an geplanten Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft“*. Somit ist keine Kaufkraftbindung aus umliegenden Gemeinden nötig und wird aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil Elstal abseits von größeren Verkehrsachsen und der Angebotsstrukturen in den umliegenden Gemeinden nicht erzielt. Vielmehr ist auch weiterhin zu erwarten, dass Kaufkraft insbesondere in den Havelpark mit dem SB-Warenhaus Kaufland sowie ergänzender Nahversorgungsbetriebe abfließt.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung

Leipzig, 30. April 2021



i. V. Richard Engel
Projektleitung