

TRAGFÄHIGKEITS- UND AUSWIRKUNGSANALYSE

Lebensmittel-Vollsortimenter, Silberberger Straße, Bad Saarow

Vorstand:

Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
Sven Carstensen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrevorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Konsumgenossenschaft Königs Wusterhausen eG i. I.
15711 Königs Wusterhausen

Projekt-Nr.: P2306-0351

Projektverantwortlich: Dipl.-Kfm. Andreas Gustafsson

Hamburg, 23. Februar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	1
1.1	Auftraggeber und Untersuchungsanlass	1
1.2	Untersuchungsinhalt und Methodik	4
1.3	Quellen	7
2.	MAKRO-STANDORT BAD SAAROW	9
2.1	Lage im Raum, Siedlungsstruktur, zentralörtl. Funktion	9
2.2	Regionale Verkehrsanbindung	11
2.3	Einwohnerentwicklung	12
2.4	Sozioökonomische Rahmendaten	15
2.5	Pendlerverflechtungen	16
2.6	Fremdenverkehr	18
3	AUSWIRKUNGSANALYSE PROJEKTIRTER LEBENSMITTELMARKT	22
3.1	Planstandort Silberberger Straße /B-Plan 73	22
3.2	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	26
3.3	Relevantes Wettbewerbsnetz	30
3.4	Regionale Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Ausgangslage	35
3.5	Planvorhaben Silberberger Straße - Zielumsatzermittlung und Projektauswirkungen	37
4	FACHGUTACHTERLICHE BEWERTUNG DES NAHVERSORGUNGSKONZEPTES FÜR BAD SAAROW 2023	42
5	RAUMORDNERISCHE ZIELPRÜFUNG	47
6	GESAMTERGEBNIS	48

1 VORBEMERKUNG

1.1 Auftraggeber und Untersuchungsanlass

Das Kur- und Heilbad Bad Saarow beabsichtigt die Entwicklung eines rund 1.950 qm Verkaufsfläche (VKF) messenden Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Silberberger Straße/"Waldparkplatz", gelegen am nordwestlichen Ufer des Scharmützelsees und in noch fußläufiger Reichweite zu Kurpark und Ortskern Bad Saarow. In diesem Zusammenhang ließ die Gemeinde ein Nahversorgungskonzept erstellen, welches am 14. März 2023 vorgelegt worden ist¹.

In der Ausgangslage verfügt Bad Saarow über Nahversorgungseinrichtungen im gewachsenen Ortskern am nordöstlichen Seeufer sowie im südlich dazu abgesetzten vormaligen Ortsteil Pieskow auf dem östlichen Seeufer.

Das dünner besiedelte westliche Seeufer mit den vormaligen Ortsteilen Dorf, Strand und Silberberg verfügt bisher nicht über eigene Lebensmittel-Nahversorgung. Aus dem vormaligen Ortsteil Strand (Höhe ex Fasanenpark/Strandstraße) sind z. B. jeweils rd. 6 km Straßendistanz in den Ortskern von Bad Saarow oder in den der Nachbargemeinde Wendisch Rietz zurückzulegen. Oder anders gesagt: auf einer rund 12 km messenden Distanz des westlichen Seeufers, die nahezu durchgehend besiedelt, wenngleich in geringer Tiefe und nur sehr aufgelockert bebaut ist, stehen den dortigen Bewohnern und zahlreichen Feriengästen keine Nahversorgungseinrichtungen zur Verfügung. Neben einem entsprechenden Attraktivitätsverlust führt dies auch zu einer Vielzahl pkw-gestützter Versorgungsfahrten an umgebende Einkaufsstandorte - darunter zu großen Teilen auch in den Ortskern Bad Saarow.

Hier besteht ein Konflikt darin, dass die auf der kürzesten Distanz dorthin liegenden Quartiere rund um den Kurpark am Nordufer des

¹ Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Bad Saarow, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig 14.3.2023

Sees verkehrsberuhigt sind bzw. die durchgehende Verbindung Seestraße für Durchgangsverkehr sogar gesperrt ist, mithin pkw-gestützte Versorgungsfahrten dort städtebaulich nicht intendiert sind. Die Alternative über die Nordumfahrung L 412 Umgehungsstraße / L 35 Fürstenwalder Chaussee bedeutet gegenüber der gesperrten Direktverbindung Seestraße einen Umweg von rd. 3 Kilometern.

Ein plausibles und lt. aktuellem Ortsentwicklungskonzept tatsächlich verfolgtes Entwicklungsziel besteht demzufolge in der Etablierung einer angemessenen wohnortnahen Nahversorgung auf dem westlichen Seeufer. Auf Grund des langgestreckten, jedoch insgesamt dünn besiedelten Siedlungsbandes wird es jedoch nicht möglich sein, allen dortigen Haushalten gleichermaßen einen fußläufigen Zugang zu Nahversorgung² anzubieten. Jedoch können bei einer geeigneten Standortwahl pkw-gestützte Versorgungsfahrten für viele Einwohner erspart oder zumindest für weitestgehend alle dort ansässigen Haushalte substanziell verkürzt werden. Ferner kann das Erfordernis einer Ortskern-Querung bzw. Umfahrung für einen Großteil der Fahrten vermieden werden.

Damit wird auch bereits deutlich, dass eine "Entlastung" des Ortskerns wirtschaftlich untrennbar auch mit einer Belastung verbunden ist: nämlich durch den Abzug von Umsatz und Besuchsfrequenz durch die bisher dort einkaufenden Bewohner des Westufers - und damit sind auch die am Westufer untergebrachten Gäste in den Ferienanlagen und Ferienwohnungen zu nennen, die als Quasi-Selbstversorger während ihres Aufenthaltes einen Haushalt führen und währenddessen mit verändertem Warenkorb ebenso zu Kunden der örtlichen Nahversorgung werden, wie die heimische Bevölkerung.

² wird allgemein operationalisiert durch eine fußläufige Wegedistanz von 1.000 Meter oder 10 Gehminuten. Im ländlichen Raum findet auch eine Operationalisierung durch 10 Fahrradminuten bzw. 2.500 Meter Anwendung.

Für ein fachgerechtes Nahversorgungskonzept gilt es also,

- a) einen geeigneten Lagebereich zu bestimmen (nicht unbedingt: ein konkretes Grundstück - auf dem mit Brachflächen und Leerstandsobjekten aus DDR-Zeiten gesäumten Westufer bestehen entlang der L 412 sicherlich mehrere Standortoptionen)
- und
- b) zu prüfen, mit welcher Dimensionierung den Nebenbedingungen Schaffung
 - einer attraktiven,
 - ausreichend tragfähigen,
 - den Ortskern und umgebende Versorgungskerne gleichwohl nicht substantiell beeinträchtigenden und
 - per Saldo verkehrsreduzierenden Ergänzung des Versorgungsnetzes

bestmöglich entsprochen werden könnte.

Nach Vorlage des Konzeptes entsteht bei vielen Rezipienten jedoch der (zutreffende) Eindruck, dass eine derartige Prüfung nicht Gegenstand der Untersuchung war, sondern das Nahversorgungskonzept einzig dazu dient, eine bereits zuvor getroffene Standortentscheidung und auch eine bereits zuvor bestimmte Dimensionierung im Nachgang zu legitimieren.

Entsprechend werden der verfolgte Planstandort und die dort beabsichtigte Dimensionierung vom Gutachter nicht abgeleitet, sondern als Vorgabe übernommen. Hintergrund für dieses ungewöhnliche Vorgehen ist, dass der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 73 "Nahversorgungsstandort Silberberger Straße" schon in 2021 und damit vor Erstellung des Nahversorgungskonzeptes gefasst wurde (Beschluss Nr. 11-561-066/21).

Bis dato lag für Bad Saarow kein beschlossenes Einzelhandels- oder Nahversorgungskonzept vor. Die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg gab der Gemeinde Bad Saarow im Zuge einer im Frühjahr 2021 vorgenommenen vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ("TÖB-Beteiligung") die nachträgliche Erstellung eines derartigen Konzeptes auf, welches im Frühjahr 2023 fertiggestellt worden ist. Das Konzept bestätigt den zuvor bereits planerisch eingeleiteten Standort nach Lage und Dimensionierung. Eine davon losgelöste unvoreingenommene Marktanalyse oder auch eine Überprüfung alternativer Szenarien leistet das Konzept dagegen nicht.

Aus fachlicher Sicht fällt auf, dass der projektierte und im Nahversorgungskonzept bestätigte Standort Silberberger Straße (Waldparkplatz)/ Höhe Parkstraße am Westufer weit im Norden und bereits in direkter Fühlung zum Siedlungsbereich des Kernortes liegt - die "versorgungsfreie" Distanz auf dem Westufer würde durch diesen Standort von rd. 12 km um lediglich knapp 2 km und damit kaum nennenswert verkürzt.

Ebenso fällt auf, dass dessen Dimensionierung von 1.950 qm Verkaufsfläche (VKF) nicht mehr für eine Quartiers-Nahversorgung geeignet ist, sondern für einen wirtschaftlichen Betrieb das gesamte Gemeindegebiet und auch das Umland ansprechen muss.

Zum Vergleich die Dimensionierungen der bestehenden Lebensmittelmärkte in Bad Saarow und in Wendisch Rietz:

- Ortskern Bad Saarow:
 - Edeka ca. 1.200 qm VKF,
 - Netto Nord ca. 600 qm VKF.
- Ortslage OT Pieskow:
 - Netto Markendiscout ca. 900 qm VKF.

- Ortskern der Nachbargemeinde Wendisch Rietz:
Edeka ca. 800 qm VKF.

Die an der Silberberger Straße verfolgte Dimensionierung macht den dort geplanten Lebensmittelmarkt mit Abstand zum lokalen Marktführer und kehrt somit die bisherigen Marktverhältnisse um. Er würde sich nicht subsidiär zu seinen Wettbewerbern im Ortskern verhalten, sondern diese dominieren. Gleiches gilt für den im Süden gelegenen Ortskern in Wendisch Rietz, wenngleich dieser im Unterschied zum Ortskern Bad Saarow keine zentralörtliche Funktion zu erfüllen hat.

Damit wird auch verständlich, warum der Standort nahe am Kernort gewählt werden musste: für eine derartige Größenordnung benötigt das Vorhaben zwingend auch die Nachfrage der dort ansässigen Haushalte, ebenso die in den übrigen Ortsteilen und im Umland (jeweils inklusive dem dort logierenden Fremdenverkehr). Die Verbesserung der Nahversorgung am Westufer ist insoweit erkennbar nicht das Primärziel der Maßnahme. Infolgedessen werden auch mögliche positiven Effekte auf den Pkw-Versorgungsverkehr zunichte gemacht: zwar werden vom Westufer in erheblichem Umfang Pkw-Fahrten in den Ortskern eingespart bzw. vom derzeit vorgesehenen Standort zutreffender eher abgefangen, jedoch umgekehrt zusätzliche Pkw-Fahrten aus dem Ortskern und von weiteren Ortsteilen des Ostufers zum Projektstandort erzeugt.

Ein geeigneter Standort mit einer geeigneten Dimensionierung würde lediglich Pkw-Fahrten vom Westufer in den Ortskern reduzieren, jedoch, wenn er ausreichend subsidiär zum Ortskern projektiert würde, seinerseits in die Gegenrichtung keinen nennenswerten zusätzlichen Pkw-Verkehr vom Ostufer zum Westufer induzieren.

Diese Sachverhalte sind offensichtlich und eigentlich müsste das Nahversorgungskonzept deshalb zurückgewiesen werden. Da jedoch das Planvorhaben Silberberger Straße nicht vom Gutachter herausgearbeitet, sondern diesem vielmehr vorgegeben worden ist, erfüllt es mit diesem Ergebnis die Erwartungen der Auftraggeber.

Die Konsumgenossenschaft Königs Wusterhausen eG betreibt in Bad Saarow den im Ortskern gelegenen Edeka-Markt und beauftragte die bulwiengesa AG, Hamburg, mit einer fachlichen Prüfung des vorgelegten Nahversorgungskonzeptes, einer Tragfähigkeitsanalyse für Nahversorgung in Bad Saarow sowie mit einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse zum Planvorhaben, welche für dieses eine marktrealistische Zielumsatzerwartung und dessen zu erwartende Umsatzumverteilungseffekte auf das umgebende Wettbewerbsnetz ermittelt und bewertet.

Die Untersuchung wurde im 4. Quartal 2023 und im 1. Quartal 2024 durchgeführt.

1.2 Untersuchungsinhalt und Methodik

Die vorliegende Auswirkungsanalyse folgt fachlichen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden³ und berücksichtigt zudem von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. aufgestellte Anforderungen an projektbezogene Auswirkungsanalysen⁴. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung des Makrostandortes Bad Saarow (Raum- und Siedlungsstruktur, Stellung in der Raumordnung, Einwohnerentwicklung, soziodemografische Eckdaten, Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV, Kaufkraft, Pendlerverflechtungen).
- Fachliche Prüfung des vorgelegten Nahversorgungskonzeptes für Bad Saarow (Stand: 14.2.2023) auf Konsistenz und Aussagekraft.
- Kurzcharakteristik des Fremdenverkehrsaufkommens und dessen Beitrag zum lokalen handelsrelevanten Nachfragevolumen.
- Kurzcharakteristik des Projektstandortes Silberberger Straße unter marktanalytischen, verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten.
- 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. Im vorliegenden Fall standen zusätzlich Kundenherkunftsdaten des Edeka-Marktes im nahen Ortskern Bad Saarow zur Verfügung.
- Berechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens privater Haushalte im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung des örtlichen Kaufkraftniveaus für das projektrelevante Kernsortiment "Periodischer Bedarf". Hierzu zählen die Teilsortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate, freiverkäufliche Pharmaziewaren ("OTC-Produkte"),
 - Drogerieartikel/Kosmetik,
 - Zeitungen/Zeitschriften und
 - Heimtierfutter.

Dieses Sortiment bildet etwa 95 % des Umsatzes eines typischen Lebensmittel-Vollsortimenters, wie er in Bad Saarow geplant wird, ab. Umsätze für Gebrauchsgüter Aktions- und Randsortimente sind darin nachrangig und streuen zudem über ein breites 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 bei marktüblichen Lebensmittelmärkten deshalb im Vorwege ausgeschlossen werden.

³ 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.

⁴ "Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten", Hrsg. gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. Juli 2020

- 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 Elastizitätskoeffizienten⁵. Bei dem berechneten Nachfragevolumen handelt es sich um Bruttowerte inkl. MwSt. und Verbrauchssteuern. 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.
- Die Nachfrageberechnung wird um eine Mittelfristvorausschau bis ca. 2028 ergänzt. Variablen sind die im Marktraum erwartbare Einwohner- und Fremdenverkehrsentwicklung sowie eine mittelfristige Prognose zur Entwicklung der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben im untersuchten Sortiment periodischer Bedarf.
- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment periodischer Bedarf im Raum Bad Saarow, gegliedert nach Lagebereichen. Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen (dies ist für Edeka-Märkte in Bad Saarow, Fürstenwalde (Spree) und Wendisch Rietz zutreffend), 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 (hier zutreffend auf einige Discounter-Erweiterungsplanungen in Storkow und Fürstenwalde).

- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment periodischer Bedarf 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 sowie empirische Befunde zur Besucherherkunft bei Edeka im Ortskern Bad Saarow 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.

⁵ 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.

Bad Saarow gibt zahlreiche Auspendler an umgebende Zentralorte ab. Dies wird ebenso berücksichtigt wie via Zuschlag der Umsatz der örtlichen Nahversorgung mit Einpendlern und dem Fremdenverkehr. Zur Schichtung dieser Umsatzzuschläge gibt die ausgewertete Kundenherkunftsermittlung eine gute Orientierung.

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, differenziert nach den Marktzone des Einzugsgebietes und externen Zuschlägen für Fremden-/Ausflugsverkehr und Berufseinpender.

- Die Wirkungsanalyse erfolgt durch einen simulierten Markteintritt des geplanten Vollsortimenters an der Silberberger Straße im Rahmen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung.

Mit Umsetzung des Planvorhabens steht den Haushalten und Gästen in Bad Saarow eine zusätzliche Einkaufsalternative zur Verfügung. Sie gewichten ihre Einkaufspräferenzen gemäß der vorgenannten Parameter neu und ändern ggf. daraufhin ihr Einkaufsverhalten. Dies bildet die Modellrechnung ab und berechnet auf dieser Basis die Zielumsätze für alle Einkaufsalternativen neu, dieses Mal das Planvorhaben einschließend.

- Ermittlung und Bewertung der durch die Kaufkraftumverteilungen induzierten Verdrängungseffekte im Kernsortiment periodischer 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. LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (nachfolgend abgekürzt: LEP HR) 2019, Z 2.7 sowie des Konzentrationsgebotes (Z 2.6) für grundfunktionale Schwerpunkte (Z. 2.12) wie Bad Saarow.

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 Kernsortiment periodischer Bedarf;
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelspezifischer Kenndaten, hier u. a.
 - des Amtes Scharmützelsee,
 - des Tourismusverein Scharmützelsee e. V.,
 - des dwif e.V. Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München;
- Amtliche Quellen zu Einwohnerstand und Einwohnerprognose des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, ergänzt um kleinräumige Einwohnerdaten auf Baublock- und Grundstücksebene der Fa. MB Micromarketing;
- Konsumrelevante Kaufkraftkennziffern der Fa. MB Research, ergänzt um kleinräumig auf Baublock- und Grundstücksebene heruntergebrochene Kaufkraftkennziffern der Firma MB Micromarketing;
- Gemeindescharfe Pendlerdaten der Bundesagentur für Arbeit;
- Konsumgenossenschaft Königs Wusterhausen zur Kundenherkunft im vorhandenen Edeka-Markt in Bad Saarow;
- Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Bad Saarow 2023;
- Ortsentwicklungskonzept Bad Saarow 2030 von 2018 inkl. Zusatz Kurortentwicklung 2030 von 2019;
- Landesentwicklungsprogramm LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (nachfolgend abgekürzt: LEP HR) 2019;
- Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Sachlicher Teilplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" 2021;

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/>

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 weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

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

- Die ladenhandelsrelevante Pro-Kopf-Nachfrage für nahversorgungsrelevante Güter wies über viele Jahre hinweg einen kontinuierlich steigenden Trend auf, zuletzt nochmals beschleunigt im Pandemiejahr 2020. Wir gehen aktuell seit 2022 davon aus, dass der Lebensmittelhandel gestiegene Kosten und Einstandspreise nicht vollständig an die Verbraucher weiterreichen kann und Ausgabensteigerungen für Nahversorgung geringer als die Preisinflation im Lebensmittelhandel ausfallen. Daher sehen wir von der Annahme eines fortgesetzten Wachstumspfades hinsichtlich der Pro-Kopf-Ausgaben zunächst ab. Nachfragesteigerungen werden nur anhand entsprechender Einwohnerentwicklungen berücksichtigt.
- Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus den herangezogenen Pro-Kopf-Ausgaben bereits exkludiert. Das Nachfragevolumen ist insoweit auf die Bestandteile reduziert, die dem stationären Ladenhandel zur Verfügung stehen. Vereinfachend und im Sinne des 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.
- Die zuletzt stark gestiegenen Bau- und Baufinanzierungskosten bei phasenweise gleichzeitig erhöhter Preisinflation für die Lebenshaltung sorgen für eine verlangsamte Absorption von neu auf den Markt kommenden Wohnungen; ebenso stellen viele bauwillige Haushalte ihre Absichten zurück oder weichen auf

günstigere Regionen aus. Wir rechnen damit, dass sich neubaubedingter Einwohnerzuzug daher zumindest für einen mittelfristigen Zeitraum in den meisten Gemeinden stark reduzieren wird. Gemeinden mit niedrigen Baulandpreisen können u. U. gleichwohl von der Entwicklung profitieren. In diesem Fall begründen wir dies besonders. Bad Saarow als eher hochpreisiger Standort zählt nicht dazu.

- Wir unterstellen den Markteintritt eines markt- und kundengerecht gestalteten Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer hinsichtlich Durchsetzungsfähigkeit und Umsatzerzielung überdurchschnittlich leistungsfähigen Betriebsführung.

2 MAKRO-STANDORT BAD SAAROW

2.1 Lage im Raum, Siedlungsstruktur, zentralörtl. Funktion

Das etwa 70 km südöstlich von Berlin im Landkreis Oder-Spree gelegene Kur- und Heilbad Bad Saarow entwickelte sich ab dem frühen 20. Jahrhundert zunächst am nördlichen Seeufer des Scharmützel-sees auf dem Areal des damaligen Landgutes Saarow aus bäuerlichen Strukturen heraus zu einem aufstrebenden Erholungs- und Kurort. Zunächst als Sommerfrische und zunehmend auch Wohnsitz für wohlhabende Berliner Haushalte; nach Erschließung von Solequellen 1998 auch als Sole- und Thermalbad. Befördert wurde die Entwicklung zusätzlich durch die Einbettung des Scharmützel-sees in eine naturschöne Wald- und Seenlandschaft (heute Landschaftsschutzgebiet) und eine gute Verkehrsanbindung - zunächst ab 1912 via Bahnanschluss ab Fürstenwalde - an den Großraum Berlin.

Im Kern entwickelten sich Villenbebauung und Kuranlagen zunächst am Nord- und Nordostufer des Scharmützel-sees. Ab den 1920er Jahren griff die dem Seeufer folgende Besiedlung auf beiden Uferseiten zunehmend weiter nach Süden aus. Siedlungsschwerpunkte sind neben dem Bereich Mitte um den Geschäftskern, Bahnhof und Kuranlagen die historischen Siedlungskerne "Dorf Saarow", "Silberberg" und das neuzeitliche "Strand" am Westufer sowie die vormalige Gemeinde Pieskow am Ostufer. Auf dem Ostufer erstrecken sich zwischen den Ortslagen Mitte und Pieskow die weitläufigen Anlagen der vormaligen Militärmedizinischen Akademie bzw. heutigen Helios-Klinikums.

Der Scharmützelsee misst in Nord-Süd-Richtung etwa 10 km Länge bei max. ca. 1,5 km Breite und befindet sich vollständig auf dem Gebiet der Gemeinde Bad Saarow, die als größte Gemeinde am See (rd. 6.400 Einwohner) auch den größten Teil des Seeufers einnimmt. Weitere kleinere Anrainergemeinden sind Diensdorf-Radlow im Südosten

(knapp 600 Einwohner) und das touristisch ebenfalls bedeutsame Wendisch Ritz im Süden (knapp 1.700 Einwohner).

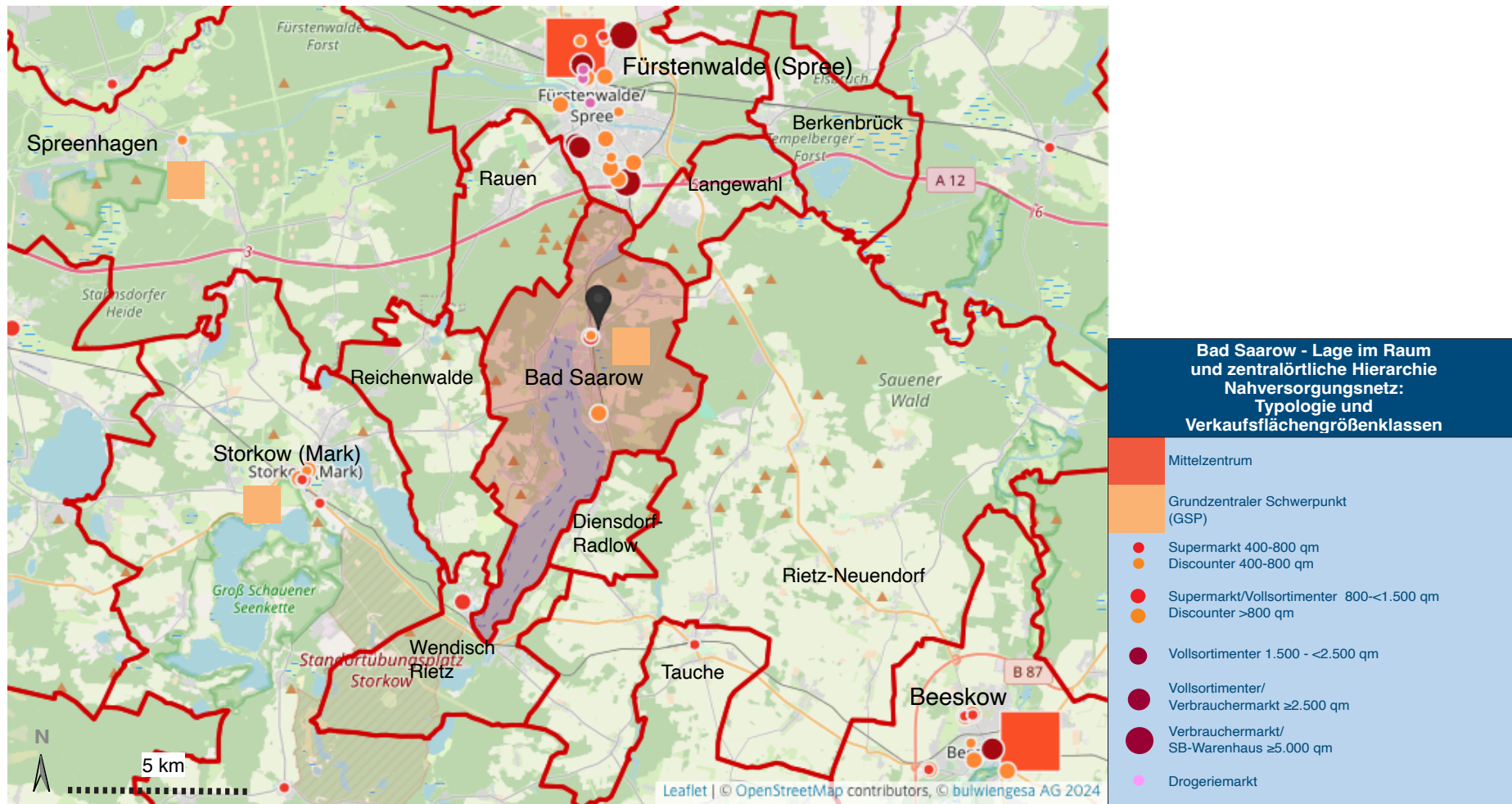
Die heutige Gemeinde Bad Saarow entstand aus mehreren Gebietszusammenlegungen, zuletzt wurden 2002 Neu Golm im Nordosten und Petersdorf im Norden eingemeindet und noch heute als eigenständige Ortsteile geführt. Das übrige Gemeindegebiet beidseits des Sees ist heute im Ortsteil Bad Saarow zusammengefasst.

=> Hinweis: Im weiteren Verlauf des Gutachtens gliedern wir die Gemeinde in projektbezogene Marktzone und verwenden hierfür teilweise die Namen der früheren Ortsteile bzw. sog. "Wohnplätze". Diese Polygone folgen allerdings nicht den alten Gebietsabgrenzungen, sondern hierbei handelt es sich um nach marktanalytischen Gesichtspunkten abgegrenzte Quartiere, deren Einwohnerzahlen und Kaufkraftdaten baublockscharf von der Fa. MB Micromarketing bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Bad Saarow ist Verwaltungssitz des Amtes Scharmützelsee, dem neben Bad Saarow die Gemeinden Diensdorf-Radlow, Langewahl, Reichenwalde und Wendisch Riez angehören. Bad Saarow ist im Land Brandenburg zwar keine zentralörtliche Funktion zugewiesen worden, jedoch ist der Ortsteil Bad Saarow in der Planungsregion Oder-Spree als sog. "Grundfunktionaler Schwerpunkt" bestimmt und darf damit erweiterte Baulandentwicklung betreiben und großformatige Einzelhandelsvorhaben der Nahversorgung bis 2.500 qm Verkaufsfläche (VKF) entwickeln.

Eine überörtliche Versorgungsfunktion ist damit grundsätzlich nicht verbunden. Da ein Teil der umgebenden und durchweg wesentlich einwohnerschwächeren Amtsgemeinden recht günstig an Bad Saarow günstig angebunden und ohne eigene Versorgung ist, besteht jedoch ein faktisches gemeindeübergreifendes Einzugsgebiet.

MAKRO-STANDORT - GEBIETSGLIEDERUNG UND LAGE IM RAUM



Ein Erstüberblick über das Nahversorgungsnetz (dargestellt Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab 400 qm Verkaufsfläche) zeigt, dass größere Versorgungscluster v. a. im ca. 7 km nördlich gelegenen Mittelzentrum Fürstenwalde (Spree) sowie im ca. 10 km westlich gelegenen Storkow verfügbar sind. Neben der im Nordosten konzentrierten Lokalversorgung in Bad Saarow verfügt im Amtsbereich ansonsten nur Wendisch Rietz über einen eigenen Lebensmittelmarkt. V. a. die im südlichen Fürstenwalder Stadtgebiet gelegenen Lebensmittelmärkte sind aus dem Kernort Bad Saarow zügig anfahrbar.

2.2 Regionale Verkehrsanbindung

MIV

Straßenseitig ist der Kernort Bad Saarow (Bad Saarow-Mitte) im regionalen Kontext primär über die nach Norden über den Ortsteil Petersdorf geführte L 35 Fürstenwalder Chaussee an die AS Fürstenwalde-West der BAB 12 Berlin (Berliner Ring) - Frankfurt (Oder) angebunden und damit aus dem Großraum Berlin zügig anfahrbar. Etwas südlich der Ortslage Petersdorf und rd. 2 km nördlich des Ortskerns Bad Saarow gabelt sich die L 35 in einen östlichen Arm, der als L 35 den Großteil des östlichen Seeufers von über die Ortslage Pieskow bis zur Nachbargemeinde Diensdorf-Radlow geführt ist. Dort wendet sich die L 35 nach Südosten vom Scharmützelsee ab und trifft in der Gemeinde Glienicke auf die Regionalachse B 246, die aus Sachsen-Anhalt kommend südlich an Berlin vorbei über Storkow und Beeskow nach Eisenhüttenstadt und zur polnischen Grenze geführt ist.

Das westliche Seeufer wird bis zur Ortschaft Saarow Dorf von der L 412 erschlossen, die dort nach Westen abknickt und über die Nach-

bargemeinde Reichenwalde in das Städtchen Storkow (Mark) und dort ebenfalls auf die B 246 führt.

In der Verlängerung der L 412 Silberberger Straße verbindet ab der Ortslage Saarow Dorf die Silberberger Straße Bad Saarow über die Ortsteile Silberberg und Strand mit der südlich benachbarten Gemeinde Wendisch Rietz und trifft südlich ihrer Ortslage ebenfalls auf die B 246.

Nach Osten besteht ebenfalls über die L 412 (die südlich Petersdorf bis zum Bahnhof Bad Saarow mit der L 35 vereint ist) ein Anschluss an die eingemeindete Ortschaft Neu Golm und darüber hinaus an die Regionalachse B 168 Fürstenwalde (Spree) - Beeskow.

Somit gestaltet sich das innerörtliche Hauptverkehrsgerüst insgesamt übersichtlich und reduziert sich weitestgehend auf die aus Richtung Fürstenwalde führende L 35 in Nord- Süd-Richtung über den Kernort Bad Saarow und das östliche Seeufer verlaufend, den das westliche Seeufer bis nach Wendisch Rietz erschließenden Straßenzug Silberberger Straße/Silberberger Chaussee und die davon ausgehenden Verbindungen nach Storkow und über Neu Golm zur B 168.

Innerörtlich besteht ein latenter Konflikt dahingehend, dass entlang des nördlichen Seeufers die parallel verlaufenden Straßen Seestraße und Ulmenstraße/Lindenstraße zwar die kürzeste Direktverbindung zwischen rechtem Seeufer (L 35/Ortskern) und linkem Seeufer (L 412/Silberberger Straße) darstellen, dabei jedoch durch Villen- und Kurgebiete führen und Durchgangsverkehr dort nicht intendiert ist. Infolgedessen ist die Seestraße für den Verkehr abschnittsweise gesperrt und der Straßenzug Ulmenstraße/Lindenstraße verkehrsberuhigt. Es bestehen Überlegungen, hier eine Einbahnstraße Richtung Westen einzulegen. Der Umweg über die L 35/L 412-Gabelung beträgt etwa 3 km.

ÖV

Bad Saarow ist über eine stündlich bediente Nebenbahn (RB 35) mit der Kreisstadt Fürstenwalde (Spree) verbunden. Die Weiterführung nach Beeskow wurde 1998 eingestellt, so dass der Bahnhof Bad Saarow vorübergehend zum Endpunkt einer Stichstrecke wurde. 2011 wurde ein Teilstück bis zum neuen Haltepunkt Klinikum reaktiviert; 2021 ein weiteres bis Pieskow, so dass heute drei Zugangspunkte auf dem Gemeindegebiet des Ostufers bestehen. Die Fahrt bis Berlin Hbf beansprucht mit Umstieg in Fürstenwalde werktäglich etwas mehr als eine Stunde. Der architektonisch ansprechende und mit einem park-ähnlichen Vorplatz versehene Bahnhof Bad Saarow vermittelt Kurortatmosphäre und liegt unmittelbar benachbart zum Ortskern.

Auf dem Bahnhofsvorplatz Bad Saarow sind ferner Haltestellen der regionalen Buslinien

- 407 Bad Saarow - Reichenwalde - Storkow (linkes Seeufer, wenige Fahrten);
- 430 Fürstenwalde (Spree) - Bad Saarow - Lindenberg/Beeskow (rechtes Seeufer, näherungsweise 1-2 stündlich);
- 431 Fürstenwalde (Spree) - Bad Saarow - Wendisch Rietz (linkes Seeufer näherungsweise 1-2 stündlich);

zusammengefasst. Sie sind wie auch die RB 35 in den Verkehrsverbund Berlin Brandenburg (VBB) integriert. Die Linien 430 und 431 bieten nach Fürstenwalde (Spree) alternativ zur RB 35 zusätzliche Busverbindungen über Neu Golm bzw. Petersdorf.

An Sa, So und Feiertagen verkehren die Busse nur sporadisch.

Insgesamt wäre der ÖV werktags durchaus für Einkaufsfahrten aus den Ortsteilen in den Ortskern Bad Saarow verwendbar, dies trifft insbesondere auf die Relation Pieskow via RB 35 zu. Realiter spielt der ÖV hierfür jedoch insbesondere im ländlichen Raum keine Rolle, statt-

dessen wird, wenn der Pkw nicht zur Verfügung steht, auf Distanzen bis meist ca. 3 km verbreitet das Fahrrad genutzt⁶.

2.3 Einwohnerentwicklung

Bad Saarow gilt in der Region als attraktiver Wohnstandort und konnte durch forcierten Wohnungsbau (als grundfunktionaler Schwerpunkt darf Bad Saarow Wohnungsbauentwicklung über den eigenen Bedarf hinaus betreiben) seine Einwohnerzahl von 2011 auf 2022 beträchtlich um rd. 1/4 auf 6.429 Einwohner (31.12.2022, Stat. LA) steigern.

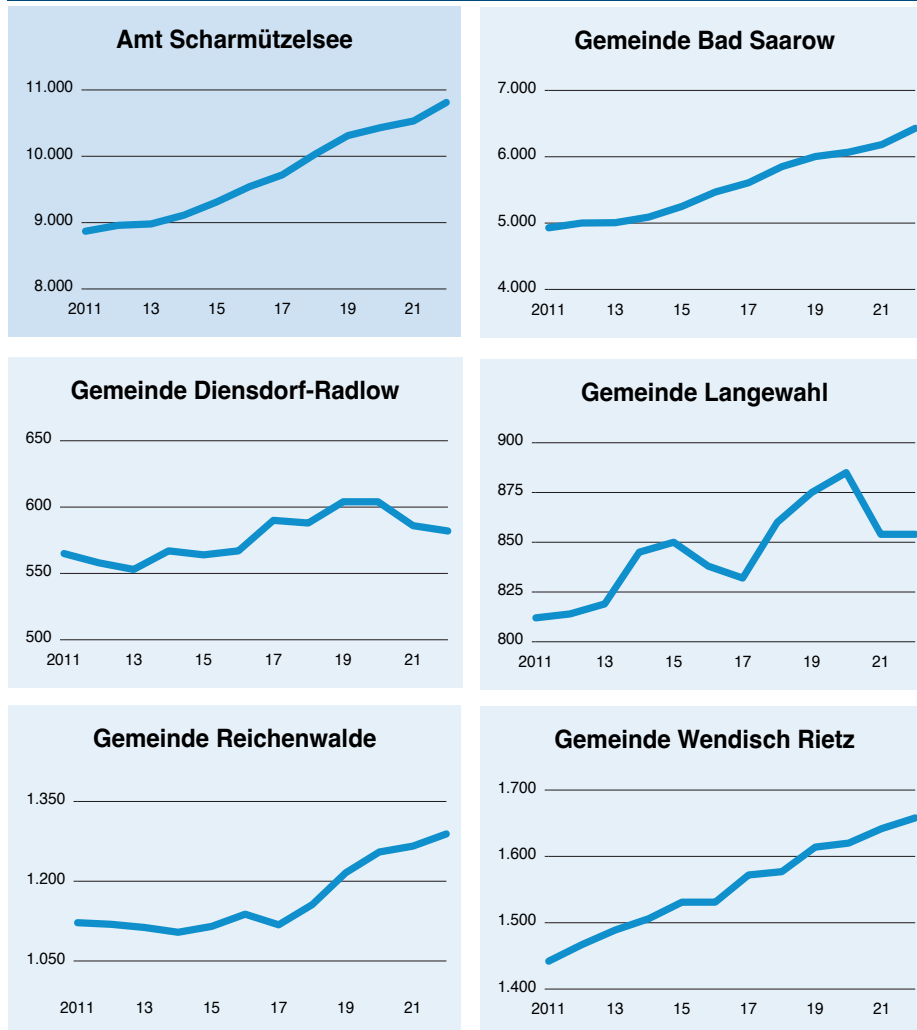
So wurden in Bad Saarow im Zeitraum 2018-2022 +295 Wohnungen fertiggestellt; im gleichen Zeitraum legten die Einwohner um +821 zu. Die Bautätigkeit mündete insoweit zumindest in der Vergangenheit unmittelbar in einen Netto-Zuzug (entspricht im Saldo ca. \varnothing 2,8 Ew./Wohnung).

Auch die übrigen Amtsgemeinden legten teilweise beträchtlich, wenngleich weniger stark als Bad Saarow zu. Auf Ebene des gesamten Amtes betrug die Einwohnersteigerung von 2011 auf 2022 jedoch ebenfalls beträchtlich +19 % auf aktuell rund 10.800 Einwohner. Recht stark wuchsen dabei Wendisch Rietz (+14 %) und Reichenwalde (+13 %), geringer dagegen Langewahl (+5 %) und Diensdorf-Radlow (+4 %).

Eine auf 2019 basierende amtliche Prognose des Landesamtes für Statistik Brandenburg sieht für den Amtsbereich eine fortgesetzte Zunahme im bisherigen Umfang voraus und hält bis 2030 knapp 12.000 Einwohner für möglich (+15 % ab 2019). Der Verlauf 2019 - 2022 liegt soweit auf dem Prognosepfad.

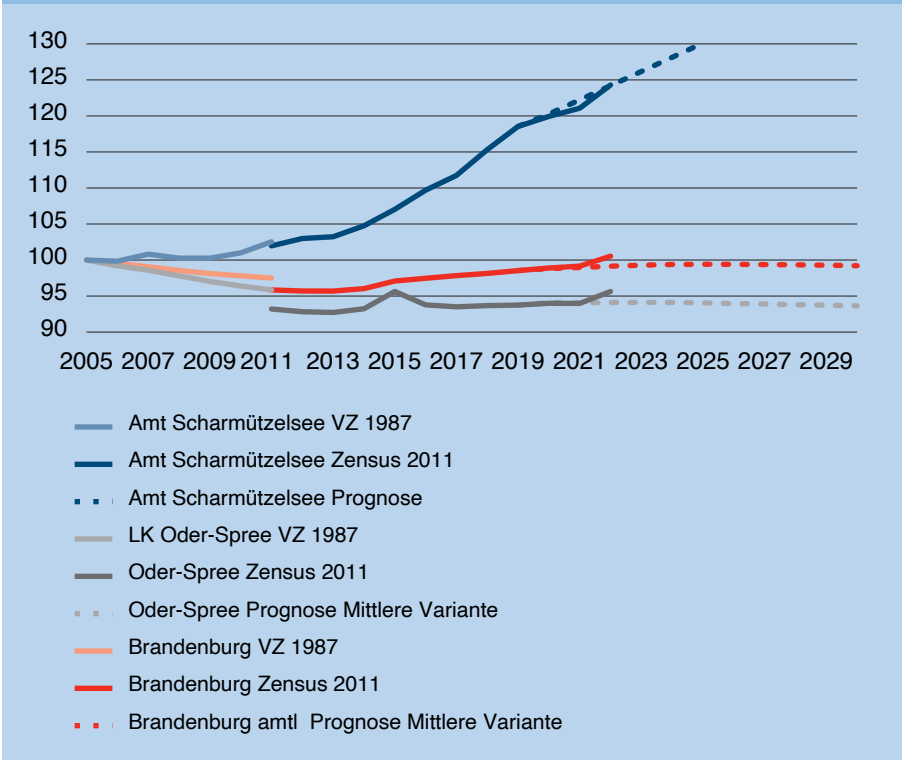
⁶ Entsprechende Befunde liegen der bulwiengesa AG aus zahlreichen Kundenbefragungen in ländlichen Zentralorten vor. Der ÖV wird max. zu 5 % genutzt; das Fahrrad im erweiterten Nahbereich häufig bereits zu 10-145 %.

Einwohnerentwicklung im Amt Scharmützelsee 2011 - 2022 nach Gemeinden



Einwohnerentwicklung und -prognose im Amt Scharmützelsee im regionalen Vergleich

Darstellung in Indexform 2005 = 100
Umstellung Fortschreibung VZ 1987 auf Zensus 2011 in 2011; Prognose ab 2023



Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg, vergleichbare Einwohnerzahlen 31.12. d. J. Prognose 2021, aufsetzend auf 2019, Mittlere Variante

Berlin-Brandenburg. LA f. Statistik; Vergleichbare Ew.-Zahlen, Stand jeweils 31.12. d. Jahres

Das Amt Scharmützelsee weist damit weitaus größere Zuwachsraten auf, als auf Kreis- und Landesebene zurückblickend realisiert wurden und vorausblickend prognostiziert werden. Bad Saarow könnte somit rundgerechnet bis 2030 durchaus auf 7.300 - 7.500 Einwohner anwachsen, mithin durchaus um rd. +900 bis +1.000 Einwohner.

Größere Flächenpotenziale für Wohnungsbauentwicklungen finden sich lt. einer Übersicht des Landkreises Oder-Spree/Dezernat V vor allem zwischen Kernort und Helios-Klinik am Ostufer, am Westufer im Bereich Saarow Dorf sowie südlich davon in Strand, wo derzeit noch einige Unterkunfts-Altbestände aus DDR-Zeiten leer stehen und abgängig sind.

Derzeit sind in der Tat weitere B-Pläne und Neubauvorhaben für rd. 332 Wohneinheiten im Verfahren bzw. bereits genehmigt. Die Amtsverwaltung rechnet lt. nebenstehender Übersicht mit etwa 830 zuziehenden Einwohnern. Damit könnte die amtliche Bevölkerungsvoraus-schätzung durch die örtliche Wohnungsbauentwicklung unterlegt werden.

Die aufgeführten liegen allesamt auf dem Westufer, nach grober Unterteilung etwa 115 WE im Nordwestteil nördlich der L 412 etwa auf Höhe Dorf Saarow und mit etwa 217 WE der größere Teil südlich davon im Bereich Strand/Silberberg.

Hinzu kommen dort zwei größere Ferienwohnungs-Anlagen mit knapp 200 WE.

Auch in der Nachbargemeinde Reichenwalde liegen Planungen für Wohnungsbau für etwa 250 Einwohner vor.

<u>Planvorhaben Bad Saarow am Westufer</u>		
<u>Bebauungsplan mit Ausweisung Wohnbebauung</u>	<u>geplante Bebauung in Wohneinheiten</u>	<u>Anzahl möglicher EW Faktor 2,5</u>
Nr. 28 „An den Rehwiesen“	4 WE	10
Nr. 28 „An den Rehwiesen“ 1. Änder.	60 WE	150
Nr. 71 „Altes Hospiz“ beabsichtigt	37 WE	92,5 gerundet 93
Nr. 60 „Silberberger Straße“	10 WE	25
Nr. 37 „Friedrich Engels-Damm“	5 WE	12,5 gerundet 13
Nr. 67 „Amselweg II“	12 WE	30
Nr. 09 „Strand“ geschätzt	70 WE	175
Nr. 09 Genehmigtes Projekt F-E-Damm	8 WE	20
Nr. 09 Genehmigtes Projekt F-E-Damm	12 WE	30
Genehmigtes Projekt F-E-Damm	18 WE	45
Nr. 01 VuE „Golf & Yacht“	96 WE	240
Gesamtanzahl	332 WE	830 EW
<u>Ferienwohnungen Bad Saarow am Westufer geplant</u>		
Nr. 09 „Saarow Strand“ ARTPROJEKT geschätzt ca.	100 WE	
Geplantes Projekt „Ayurveda Resort“	ca. 86 WE	
<u>Planvorhaben Gemeinde Reichenwalde</u>		
Nr. 4 „Saarower Straße“ Reichenwalde	48 WE	120 Einwohner
<u>Vorhaben- und Erschließungsplan</u>		
„Waldrandsiedlung am Mühlenberg“	50 WE	125 Einwohner

Die Kosten- und Zinssteigerungen im Wohnungsbau ab 2022 führen aktuell allerdings verbreitet zu einem erheblichen Einbruch der Neubautätigkeit, wobei bereits mit Baurecht versehene Vorhaben häufig noch fortgeführt, projektierte Vorhaben dagegen vielfach zurückgestellt werden. Auch in Bad Saarow werden durchaus nicht alle Vorhaben fortgeführt. Z. B. wurde in 2022 offenbar das Vorhaben "Fontane Living Resort" in der Seestraße 20/Nachbarschaft zu Therme und Kurpark aufgegeben und auch das benachbarte Wohnungsbauvorhaben Seestraße 24 wird derzeit überarbeitet.

Insgesamt ist gegenwärtig aus Gutachtersicht zweifelhaft, ob die aufgeführten Vorhaben planmäßig umgesetzt werden und zu den entsprechenden Einwohnereffekten führen. Das Gutachten geht im Sinne eines Worst Case-Ansatzes davon aus, dass mittelfristig etwa 1/3 der aufgeführten Vorhaben einwohnerwirksam werden und rechnet mithin mit einem weiteren Zuwachs von etwa 300-400 Einwohnern in Bad Saarow (+5-6 % bis ca. 2028/2029 bzw. +1-2 % p. a.).

Zweitwohnsitze

Gemeinden mit Fremdenverkehrspotenzial weisen in aller Regel auch erhöhte Zweitwohnsitzanteile auf. Dies trifft auch auf das Amt Scharmützelsee zu. Üblicherweise kann mit Größenordnungen um 2-4 % der Einwohner mit Hauptwohnsitz gerechnet werden, in den Amtsgemeinden sind es durchgängig 8-10 %. Da diese naturgemäß nicht durchgehend anwesend sind, veranschlagen wir üblicherweise im Jahresmittel eine Anwesenheitsquote von 33 %. Dies kann vereinfacht gesagt nachfrageseitig einen Zuschlag um etwa +3 % auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz rechtfertigen.

2.4 Sozioökonomische Rahmendaten

Haushaltsstruktur

Die meisten Neubauprojekte betreffen Geschosswohnungsbau in einem mittleren bis exklusiven Preissegment. Infolgedessen sowie im Bestand auch durch den fortschreitenden demografischen Wandel liegt der Anteil der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern (=Familienhaushalte) mit 25,5 % um etwa 10 % unter dem Bundesdurchschnitt - dies betrifft abgeschwächt die gesamte Region. Überrepräsentiert sind

kinderlose Zweipersonenhaushalte. Nachfrageseitig begünstigt diese Struktur tendenziell den Typus "Vollsortimenter".

Haushaltsstruktur in Bad Saarow im regionalen Vergleich 2022								
	Bad Saarow		Amt Scharmützelsee		LK Oder-Spree		Brandenburg	
Ø Haushaltsgröße	1,96		2,08		1,99		1,98	
Haushaltsstruktur	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
Single	39,3	96	37,2	90	37,9	92	38,5	94
Mehrpersonen mit Kindern	25,5	90	26,2	92	27,0	95	27,5	97
Mehrpersonen ohne Kinder	35,2	116	36,6	120	35,1	115	34,0	112

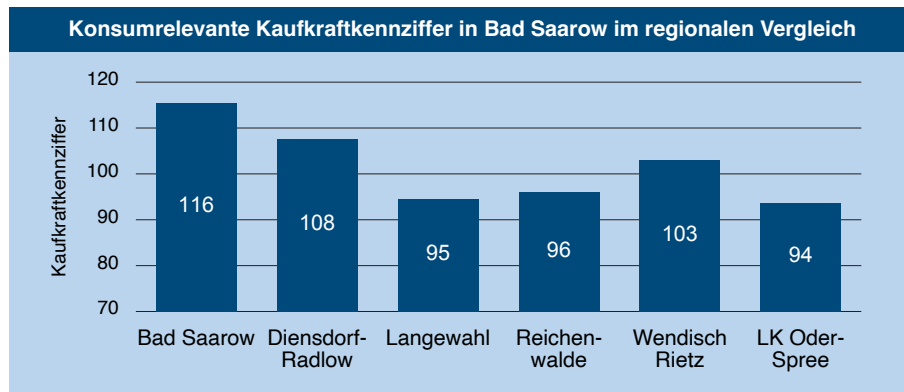
Quelle: MB-Research 2022, Eigene Berechnungen

Konsumrelevantes Kaufkraftniveau

In Bad Saarow und den benachbarten See-Anrainergemeinden liegt die konsumrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft allgemein über dem Bundesdurchschnitt und fällt im umgebenden ländlichen Raum merklich ab. Der Index liegt in Bad Saarow bei knapp 116 Punkten, gefolgt von Diensdorf-Radlow mit 108 und Wendisch Rietz mit 103 Punkten.

Die Kaufkraft steigt in Bad Saarow und der Region allgemein an und erhöhte sich in Bad Saarow z. B. von 2015 auf 2023 um knapp +3 Indexpunkte (Diensdorf-Radlow: +5 Indexpunkte; Wendisch Rietz: +8 Indexpunkte).

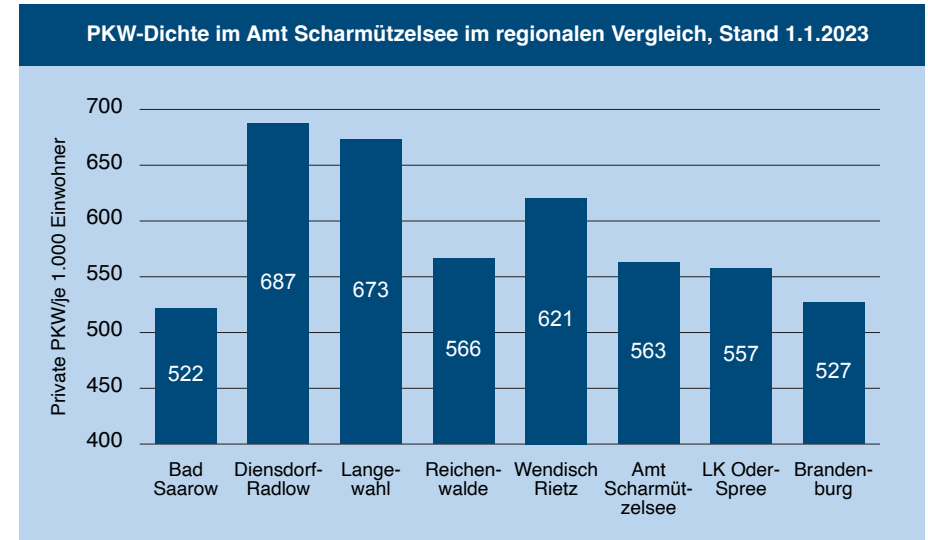
Auch durch die erhöhte Kaufkraft - die durch Zweitwohnsitzinhaber tendenziell noch gestützt werden dürfte - kann hinsichtlich der Nahversorgung mit einer erhöhten Präferenz des Typus "Vollsortimenter" gerechnet werden. Hier wandelt sich in der Region im Zeitablauf somit sukzessive der Nachfragecharakter.



Quelle: MB-Research, Konsumrelevante Kaufkraft 2023; Durchschnitt BRD = 100

Pkw-Mobilität

Die Pkw-Ausstattung liegt in Bad Saarow trotz der erhöhten Kaufkraft mit 522 privaten Pkw/1.000 Einwohner eher auf städtischem, als ländlichen Niveau. In der Umgebung werden teilweise Quoten deutlich > 600 Pkw/1.000 Einwohner erreicht. Dies könnte in Bad Saarow mit der vergleichsweise günstigen ÖV-Anbindung nach Fürstenwalde und Berlin sowie einer für ländliche Verhältnisse guten Arbeitsplatz-Ausstattung erklärt werden. Unter Einkaufsaspekten sind Bad Saarower Haushalte durchschnittlich, Umlandhaushalte tendenziell überdurchschnittlich pkw-mobil.



Quelle: Kraftfahrzeugbundesamt, Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg

2.5 Pendlerverflechtungen

Regionale Pendlerverflechtungen prägen das Einkaufsverhalten mit und können Einkaufsverflechtungen begründen, die über die originären Einzugsbereiche zentraler Orte hinausreichen. Durch Einpendler kann der Handel der Standortgemeinde zusätzliche regionale Streumsätze erzielen, andererseits kann die Standortgemeinde ihrerseits durch Auspendler auch kontinuierlich Nachfrage an regionale Konkurrenzzentren abgeben, was den Umfang der bei den eigenen Haushalten durchsetzbaren Kaufkraftbindung einschränken kann.

In die Abendstunden ausgeweitete Ladenöffnungszeiten sowie in der jüngsten Vergangenheit verbreitet eingeführte Home-Office-Optionen für viele Beschäftigte haben den Einfluss des Arbeitsortes auf das Einkaufsverhalten tendenziell zurückgeführt, gleichwohl haben vor allem Opportunitätskäufe bei Pkw-Pendlern nach wie vor eine hohe Bedeutung, gleiches gilt für das Wahrnehmen spezialisierter Angebote am Arbeitsort, die am Wohnort nicht oder nur in eingeschränktem Umfang verfügbar sind.

Bad Saarow verzeichnet zunächst einen deutlichen Einpendlerüberschuss von etwa +900 Personen - für einen untergeordneten ländlichen Zentralort ist dies ungewöhnlich. Insgesamt 2.141 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen am Wohnort stehen 3.050 am Arbeitsort gegenüber. Bad Saarow profitiert hier nicht nur von Kurbetrieb und Fremdenverkehr, sondern insbesondere auch dem Helios-Klinikum mit gegenwärtig nach Eigenangabe etwa 1.300 Beschäftigten am Standort Bad Saarow. Infolgedessen fallen mit Ausnahme der Metropole Berlin die Salden mit den meisten Umland-Gemeinden, insbesondere auch dem Regionalzentrum Fürstenwalde, positiv aus⁷.

Die nebenstehende Übersicht zeigt, dass Bad Saarow insbesondere aus dem weiteren Umland Einpendler anzieht, die zu einem großen Teil ihre Arbeitsplätze ortskernnah in den Ortsteilen Mitte bis Pieskow haben dürften und dort entsprechend auch die Nahversorgungseinrichtungen stärken. Umgekehrt gibt Bad Saarow jedoch auch 1.562 der dort wohnenden 2.141 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten an regionale Zentren ab. Die sich daraus berechnende Auspendlerquote von 73 % ist im Vergleich ländlicher Zentralorte zwar relativ niedrig (andernorts pendeln häufig 80 - 90 % der Beschäftigten aus), gleichwohl limitiert dies die Quote der vom lokalen Handel durchsetzbaren Kaufkraftbindung mit der eigenen Wohnbevölkerung.

⁷ Noch wenig erkennbare Bedeutung für Bad Saarow hat mit Stand 2022 das Tesla-Werk in Grünheide, das in diesem Jahr mit zunächst rd. 3.000 Beschäftigten die Produktion aufnahm. Diese Zahl soll sich jedoch in kurzer Frist auf etwa 10-12.000 erhöhen.

Pendlerverflechtungen Bad Saarow (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspender nach	Saldo
Frankfurt (Oder), Stadt	74	91	-17
Kreis Dahme-Spreewald	81	64	17
Kreis Märkisch-Oderland	85	29	56
Beeskow, Stadt	72	86	-14
Fürstenwalde/Spree, Stadt	879	447	432
Grünheide (Mark)	30	42	-12
Rauen	58	0	58
Reichenwalde	65	28	37
Rietz-Neuendorf	119	11	108
Spreenhagen	35	21	14
Steinhöfel	63	0	63
Storkow (Mark), Stadt	139	63	76
Tauche	60	10	50
Wendisch Rietz	54	30	24
Übrige Gemeinden im Kreis Oder-Spree	239	66	173
Übrige Kreise in Brandenburg	62	84	-22
Berlin	216	330	-114
Übrige Bundesländer	86	160	-74
Polen	54	0	54
Ein-/Auspender gesamt	2.471	1.562	909
Wohn- und Arbeitsort Bad Saarow	579	579	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	3.050	2.141	909

Quelle: Agentur für Arbeit 2022

2.6 Fremdenverkehr

Übernachtungsgäste

Die Region Scharmützelsee ist ein bedeutendes Erholungsgebiet mit vielfältigen Freizeit-, Sport- und Kurangeboten im Berliner Umland, das Gäste aus der gesamten Republik sowie zudem auch aus dem Ausland anzieht. Ein besonderer Anziehungspunkt ist die im Ortskern gelegene Therme, die zusammen mit der Anerkennung als staatliches Heilbad 1998 eröffnet worden ist. Neben Radfahren und Wandern im umgebenden Landschaftspark sorgen auch sportliche Aktivitäten wie Golf und Wassersport, v. a. Segeln für Zentralität. Der Scharmützelsee ist z. B. das Revier des größten Brandenburger Segelvereins und es stehen 200 Liegeplätze auch für Wasserwanderer auf der den See durchquerenden Schifffahrtstraße Storkower Gewässer zur Verfügung.

Neben vielen Hotels und Ferienwohnungen gruppieren sich um den See auch mehrere Ferienparks. Ein größerer Campingplatz mit etwa 500 Stellplätzen befindet sich in Wendisch Rietz (Campingplatz Schwarzhorn). Bei einer Belegung mit $\bar{\sigma}$ 2,5 Personen und einer angenommenen Auslastung über das Jahr von etwa $\bar{\sigma}$ 33 % könnten daraus rd. 150.000 Übernachtungen potenziell selbstversorgender Gäste resultieren, entsprechend einem rechnerischen Äquivalent von rd. 400 Einwohnern.

Auch der auf dem Ostufer nahe Pieskow gelegene Ferienpark "Schlosspark Bad Saarow" mit rd. 140 Ferienwohnungen könnte bei $\bar{\sigma}$ Belegung mit 3 Personen und einer angenommenen Auslastung über das Jahr von etwa $\bar{\sigma}$ 33 % rd. 50.000 Übernachtungen beitragen. Einige Hotels erreichen ähnliche Größenordnungen.

Gemäß Landesamt für Statistik Brandenburg wurden 2022 in den größeren Beherbergungseinrichtungen Bad Saarows ab 9 Betten (22 Be-

triebe mit zus. 2.320 Betten) rd. 317.000 Übernachtungen registriert, womit das Spitzenniveau der 2010er Jahre von rd. 380.000 Übernachtungen noch nicht wieder erreicht wurde. Die $\bar{\sigma}$ Aufenthaltsdauer je Gast beträgt allerdings nur 3 Tage - dies ist unter Nahversorgungsaspekten noch relativ unbedeutend. Als Nachfragefaktor pro Kopf vergleichbar zur ansässigen Wohnbevölkerung wird touristische Nachfrage im Lebensmittelhandel v. a. dann wirksam, wenn quasi "haushaltsführend", d. h. als Selbstversorger in Ferienwohnungen und auf Campingplätzen Aufenthaltszeiten von 1 Woche oder darüber erreicht werden. Dies gelingt derzeit mit ausländischen Übernachtungsgästen ($\bar{\sigma}$ 6 Tage), die jedoch nur einen geringen Anteil zum Gesamtaufkommen beitragen.

Die aktuell rd. 317.000 Übernachtungen entsprechen rechnerisch einem Einwohneräquivalent von rd. 900 Personen (+ca. 14 % zur Wohnbevölkerung).

Auch Wendisch Rietz verzeichnet u. a. durch den Campingplatz und einen Ferienpark ein beachtliches Aufkommen von etwa 200.000 Übernachtungen p. a.; die $\bar{\sigma}$ Aufenthaltsdauer ist dort mit ca. 4 Tagen etwas höher als in Bad Saarow. Das rechnerische Einwohneräquivalent daraus dürfte sich auf etwa +600 zusätzliche Einwohner p. a. belaufen, mithin +ca. 36 % zur Wohnbevölkerung. Die wirtschaftliche Abhängigkeit der Lokalversorgung vom Fremdenverkehr ist in Wendisch Rietz also auf Grund der geringeren Einwohnerbasis erkennbar größer als in Bad Saarow.

Die $\bar{\sigma}$ Bettenauslastung liegt in Bad Saarow bei derzeit etwa 37 % in den größeren Betrieben, weiterhin, auch wenn Bemühungen zu einer saisonalen Streckung des Besucheraufkommens laufen, ist der Fremdenverkehr ausgesprochen saisonal geprägt. So werden in den sommerlichen Ferienmonaten um 50.000 Übernachtungen registriert; im

Winter meist 15.000-20.000 p. M. Das saisonale Ungleichgewicht belastet die Wirtschaftlichkeit der Nahversorgung, da die in der Hochsaison benötigten (personellen) Ressourcen nicht gleichmäßig über das gesamte Jahr ausgelastet werden können.

Die relativ mäßige Bettenauslastung von derzeit 37 % (in den 2010er Jahren wurden bereits um 40 % erreicht) belastet bei stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten auch die Kalkulation von noch in Planung befindlichen Beherbergungseinrichtungen. Ähnlich wie im Wohnungsbau ist auch hier damit zu rechnen, dass nicht alle aktuell anhängigen Projekte plangemäß umgesetzt werden.

Tagesgäste

Zu Tagesgästen liegen uns keine belastbaren Angaben vor. Schätzungen von 4-5 Mio. p. a. aus dem Nahversorgungskonzept würden etwa 12-14.000 Ausflüglern täglich im Jahresmittel entsprechen und beziehen sich sicherlich nicht auf Bad Saarow, sondern möglicherweise auf die gesamte Region oder den gesamten See. Allerdings wird die Nachfrage von Tagesgästen meist nur an ihrem Aufenthaltsort wirksam (oder als Opportunitätskauf bei An- oder Abfahrt) und an den aufkommensstarken Wochenenden in Feriengebieten durch Sonntagsöffnungen der Lebensmittelmärkte unterstützt. Eine kontinuierliche Sonntagsöffnung gibt es in Bad Saarow jedoch nicht. Sie beschränkt sich auf wenige Ausnahmen wie z. B. den Adventsmarkt.

Daher ist die Partizipationsrate einzelner Geschäftsstandorte am Tagesgästaufkommen üblicherweise relativ gering; hinzu kommen recht niedrige typische Ausgabenbeträge, die weit unterhalb denen von Einwohnern und vor Ort "haushaltsführenden" Gästen liegen.

Eine gute Orientierung zum Beitrag der Tagesgäste zum Gesamtaufkommen des Fremdenverkehrs kann eine repräsentative Besucherbefragung in Bad Saarow geben, die im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes im Jahre 2017 durchgeführt wurde. Dabei waren 56 % der angetroffenen Gäste Übernachtungsgäste und 44 % Tagesausflügler. Das Übernachtungsaufkommen trägt insoweit zumindest im Ortskern Bad Saarow etwas mehr zum Gesamtbesucheraufkommen bei.

Im weiteren Verlauf des Gutachtens ziehen wir zur Einschätzung der Kundenherkunft eine Kundenherkunftsauswertung des im Ortskern gelegenen Edeka-Marktes von Januar bis April 2022 heran - dabei handelt es sich um eine Totalerfassung der Herkunft aller Kunden, die die Deutschland-Card nutzten. Diese ist erfahrungsgemäß aussagekräftig, da sich Kartennutzer und Nichtnutzer bei der räumlichen Wahl ihrer Einkaufsstätte nicht erkennbar unterscheiden.

Gewichtet um den niedrigeren Fremdenverkehrsanteil in den Monaten Januar - April lassen sich daraus für die Auswirkungsanalyse realitätsnahe Annahmen zu Reichweite und Kundenherkunft erzeugen.

Im Gesamtergebnis sind aus dem Fremdenverkehr in Bad Saarow zusätzliche "rechnerische" Einwohneräquivalente von rd.

- +900 Personen aus Übernachtungsaufkommen
- +ca. 800-900 Personen aus Tagesgästaufkommen
- +ca. 100-200 Personen aus Zweitwohnsitzinhabern (s. Kap. 2.3), mithin
- insgesamt ca. + ca. 1.800-2.000 Personen oder rd. +28 - 30 % zur Wohnbevölkerung am Hauptwohnsitz hinzurechnen.

Tagesgäste geben allerdings im Lebensmittelhandel nur einen Bruchteil der Ausgaben der ortsansässigen Bevölkerung aus⁸; ihr Umsatzbeitrag ist insoweit unterproportional.

2.7 Ortsentwicklungskonzept 2018 - 2030

Das für Bad Saarow vorliegende Ortsentwicklungskonzept aus 2017 behandelt im Fokus u. a. die Themen

- Entwicklung der touristischen Strukturen
- Wohnen und Versorgen

Dabei spielt auch die besondere Siedlungsstruktur eine Rolle. Zunächst sind einwohnerseitig die damaligen Vorhersagen und Annahmen soweit eingetroffen. Bad Saarow legt in Folge Zuzugs kräftig an Einwohnern zu. Allerdings altert die Gemeinde auch, denn sie gibt v. a. 18-35-jährige Einwohner ab - mit entsprechend sichtbaren Folgen auch für die Haushaltsstruktur. Zudem fehlt es an bezahlbarem Wohnraum für die lokal beschäftigten Personen - der große Einpendlerüberschuss kann also auch unter diesem Aspekt betrachtet werden. Die wesentlichen Wohnungsbau-Entwicklungspotenziale und auch ein Großteil der touristischen Entwicklungspotenziale sieht das Konzept im Bereich des Ortsteils Strand, wo sich weiterhin auch weitläufige Konversionsflächen befinden.

Das Konzept weist zu Recht darauf hin, dass auf dem Westufer keinerlei nennenswerte Versorgungsstrukturen zur Verfügung stehen. Dies wiederum beeinträchtigt die Attraktivität der dortigen Quartiere v. a. auch für die Wohnungsentwicklung. Im Entwicklungskonzept wird kon-

statiert, dass die Wohnungsnachfrage daher vorwiegend auf den Bereich Mitte konzentriert sei.

Zu den herausgestellten Schlüsselvorhaben zählt eine "touristische Aufwertung" von Saarow Strand, zunächst durch Erstellung eines Masterplans zur Erstellung eines "Nachhaltigen Tourismuskonzeptes mit Beherbergung, Gastronomie, Freizeitinfrastruktur in Abwechslung mit Grün- und Ruhezonen" (Ortsentwicklungskonzept 1.1.2 S. 36).

Zur Verbesserung der wohnbegleitenden Versorgungsinfrastruktur wird empfohlen (Ortsentwicklungskonzept 2.2.1 S. 43):

- Einkaufsmöglichkeiten in Saarow West und Pieskow schaffen (z.B. Discounter, Bäcker, Nahversorgungsgeschäfte mit kleiner Verkaufsfläche);
- Ansiedlung einer Tankstelle (z.B. Westufer);
- Schaffung von: innovativen themenorientierte Cafés, Boutiquen, einem Bio-Markt in Saarow Mitte, einer Drogerie, einem Blumen-geschäft im Helios Klinikum;
- Schaffung von Bio- bzw. Hofläden mit regionalen Produkten in Zentrumsnähe;
- Erweiterung der Postfiliale: entweder Ausbau der vorhandenen Poststelle bzw. Schaffung einer Alternative oder Schaffung einer Zweigstelle in einem anderen Ortsteil.

Hinsichtlicher Schaffung einer adäquaten wohnungsnahen Versorgungsstruktur bedingen beide Ziele einander. Ein frequenzinduzierender leistungsfähiger Lebensmittelmarkt stellt dabei jeweils den unverzichtbaren Anker für begleitende Shops, Dienstleistungen und Gastronomieangebote dar.

⁸ Ausgaben Tagesgäste im Lebensmittelhandel pro Tag lt. dwif 2013 je nach Touristenregion etwa 2,00 - 3,00 Euro; Pro-Kopf-Ausgaben pro Tag für Nahversorgung am Wohnort 2023 o. 9,40 Euro; Berechnung: bulwiengesa AG

Insoweit ist seine "Kleinteiligkeit" relativ zu sehen - im Regelfall benötigen Supermärkte als Neuentwicklung >800 qm VKF. Die alleinige Zentrumsfunktion übernimmt derzeit der Ortskern in Mitte für die gesamte Gemeinde, soweit dies für eine Distanz von >10 km möglich ist. Eine Stärkung der Ortsteile durch eigene Subzentren schwächt immer auch den Ortskern. Dies gilt es insoweit im Auge zu behalten, auszutarieren und abzuwägen.

3 AUSWIRKUNGSANALYSE PROJEKTIERTER LEBENSMITTELMARKT

3.1 Planstandort Silberberger Straße /B-Plan 73

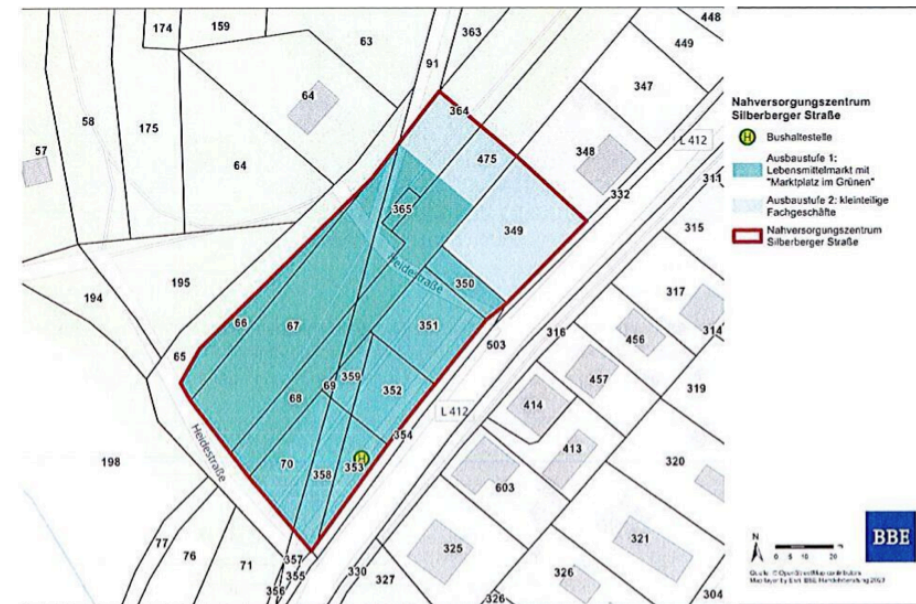
Lage

Der seit 2021 verfolgte Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt liegt auf der Nordwestseite der L 412 Silberberger Straße am nordwestlichen Seeufer und ist siedlungsstrukturell noch dem Bereich Mitte zuzuordnen, dessen Siedlungsband um die Nordseite des Sees herumläuft und auf dem Westufer mit zunehmenden Auflockerungen bis zur vormaligen Ortschaft Dorf Saarow fortgeführt wird.

Das auf der siedlungsabgewandten Straßenseite gelegene, um ca. 8.100 qm messende Grundstück wird derzeit etwa hälftig durch eine öffentliche Stellplatzanlage für Strandbesucher eingenommen, die somit überbaut werden würde. Die andere Hälfte ist mit Bäumen bestanden. Ob anderweitig Ersatz für den Fortfall der Stellplätze geschaffen werden soll, ist den Gutachtern nicht bekannt. Dem Vernehmen nach handelt es sich um die einzige größere Stellplatzanlage für Besucher in diesem Uferabschnitt. Er erschließt über die Zuwegung Parkstraße v. a. den beliebten Fontanepark am Seeufer für Besucher.

Der Parkplatz ist zudem Ausgangspunkt für Wanderungen in das Waldgebiet um die Marienhöhe.

Im Nordosten sind angrenzend weitere bewaldete Grundstücke planerisch einbezogen, (im Plan hellblau), die vom Vollsortimenter nicht benötigt würden und die für arrondierende Geschäftsnutzungen verfügbar sein könnten. Der Durchstich der Heidestraße ginge hier im Projekt auf. Die Umgebung ist durch aufgelockerte Villenbebauung zwischen Silberberger Straße und Uferstraße sowie im Westen durch Waldgebiete mit eingestreuten Kleinsiedlungen geprägt. Eine Vorprägung durch Handels- oder Versorgungseinrichtungen besteht nicht.



Planstandort projektiertes "Nahversorgungszentrum" Silberberger Straße
 Entnommen aus Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Bad Saarow, S. 34
 BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig

Verkehrerschließung

Durch die Lage an der L 412 Silberberger Straße besteht grundsätzlich eine gute MIV-Anbindung über die Achse Petersdorf - Westufer - Wendisch Rietz mit Abzweig nach Reichenwalde. Die Masse der Ortslage Mitte und das Westufer sind mit etwa 2,5 km Die Fußwege- und Fahrraddistanz zum Ortskern beträgt über die vom MIV befreite Seestraße etwa 1,9 km. Mit dem Pkw sind es über die L412/L35 rund 4,5 km und durch die verkehrsberuhigte Lindenstraße um 2,1 km.

Werktäglich Busanschluss Mo-Fr besteht direkt am Standort durch die Haltestelle Uferstraße der Linien 431 nach Wendisch Rietz und 407 (sporadisch verkehrend) nach Reichenwalde.

Einwohner im Nahbereich

Durch die sehr aufgelockerte Bebauung und einen nur halbseitigen Siedlungsanschluss erreicht der Standort in einer fußläufigen 10-Minuten-Gehisochrone lediglich rd. 300 Einwohner. Nach üblichen Maßstäben wäre dies für einen Lebensmittel-Nahversorger unzureichend⁹ (im Land Brandenburg bestehen hierzu keine verbindlichen Vorgaben). Der fußläufige Siedlungsbezug wäre vermutlich jedoch auf der gesamten westlichen Seeseite an kaum einem Standort wesentlich besser darstellbar.

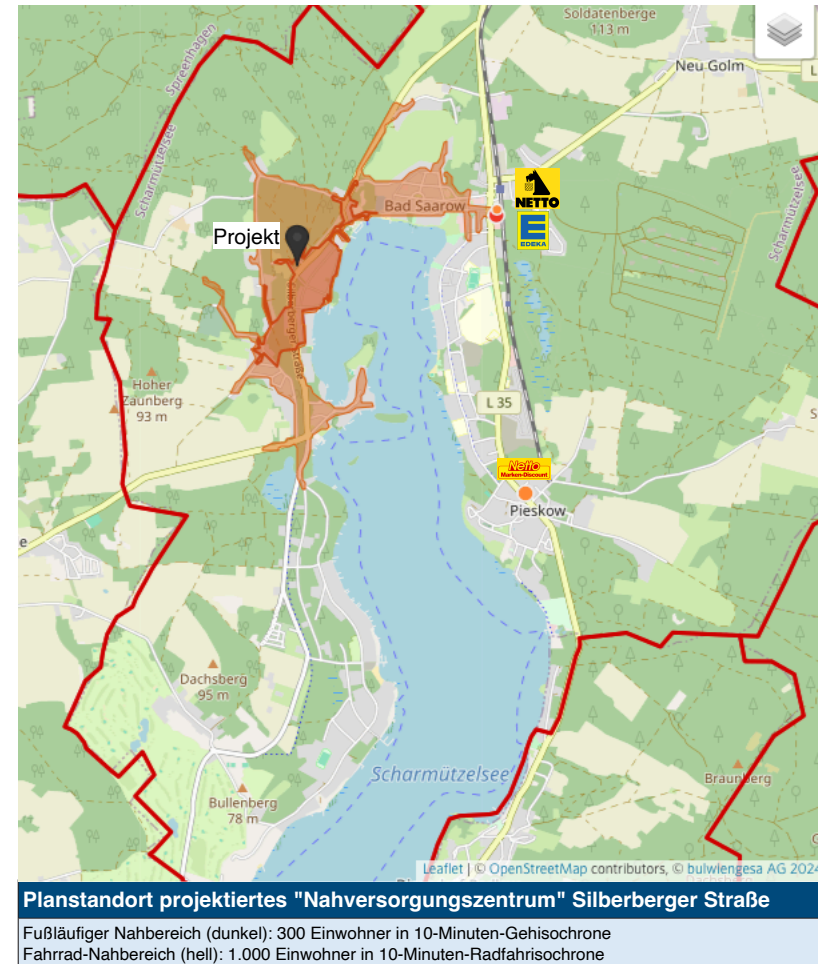
Erweitert auf einen 10-Min.-Radfahradius werden etwa 1.000 Einwohner erreicht - über 400 davon jedoch bereits im Nahbereich fußläufigen Nahbereich des Ortskerns Mitte liegend, mit dem insoweit ein relativ großer Überschneidungsbereich besteht.

Im Gegenzug reicht selbst die 10-Min.-Radfahriseochrone nach Süden nur bis zur Siedlung Saarow Dorf und den dortigen Kreisverkehr mit Abzweig der L 412 nach Reichenfeld.

Von einer Nahversorgung der Quartiere Strand und Silberberg ist der Vorhabenstandort sprichwörtlich weit entfernt. Die etwa 12 km messende Versorgungslücke auf dem Westufer des Scharmützelsees wird durch das Vorhaben nur unbedeutend auf 10 km reduziert.

Dafür greift es in den Nahbereich des Ortskernes ein.

⁹ Bei aufgelockerter Gartenstadt-Bebauung und halbseitiger Siedlungsanbindung sollten im ländlichen Raum mindestens 1.000, im städtisch verdichteten Bereich 2.000 Einwohner in einer fußläufigen 10-Min.-Gehisochrone erreicht werden. Berechnung bulwiengesa AG in Anlehnung an Siedlungs-Typologien des BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung



Damit verfehlt der Projektstandort das städtebauliche Entwicklungsziel der Schaffung eines angemessenen Zugangs der Haushalte auf dem westlichen Seeufer zu wohnortnaher Versorgung. Die Auswirkungsanalyse wird zudem belegen, dass es hierfür geradezu kontraproduktiv ist, weil sein Wettbewerbsdruck einem künftigen Nahversorger in Strand vielmehr die Tragfähigkeit entziehen würde.

Projektdaten

Eine detaillierte Planung liegt der bulwiengesa AG nicht vor. Laut zugänglichen Unterlagen soll der Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter von der Fa. Rewe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.950 qm betrieben werden. Diese Fläche schließt etwaige Konzessionäre im Vorkassenbereich ein. Diese Größenordnung ist insgesamt marktüblich und steht für einen zeitgemäß dimensionierten Lebensmittel-Vollsortimenter. Je nach Kundenzuspruch benötigt dieser Typus zur Abbildung eines Lebensmittel- und Drogerieartikel-Kernsortimentes mit etwa 20.000 Artikeln (zum Vergleich: Discounter führen etwa 1.500 - 4.000 Artikel) eine Verkaufsfläche von 1.500 - 2.000 qm.

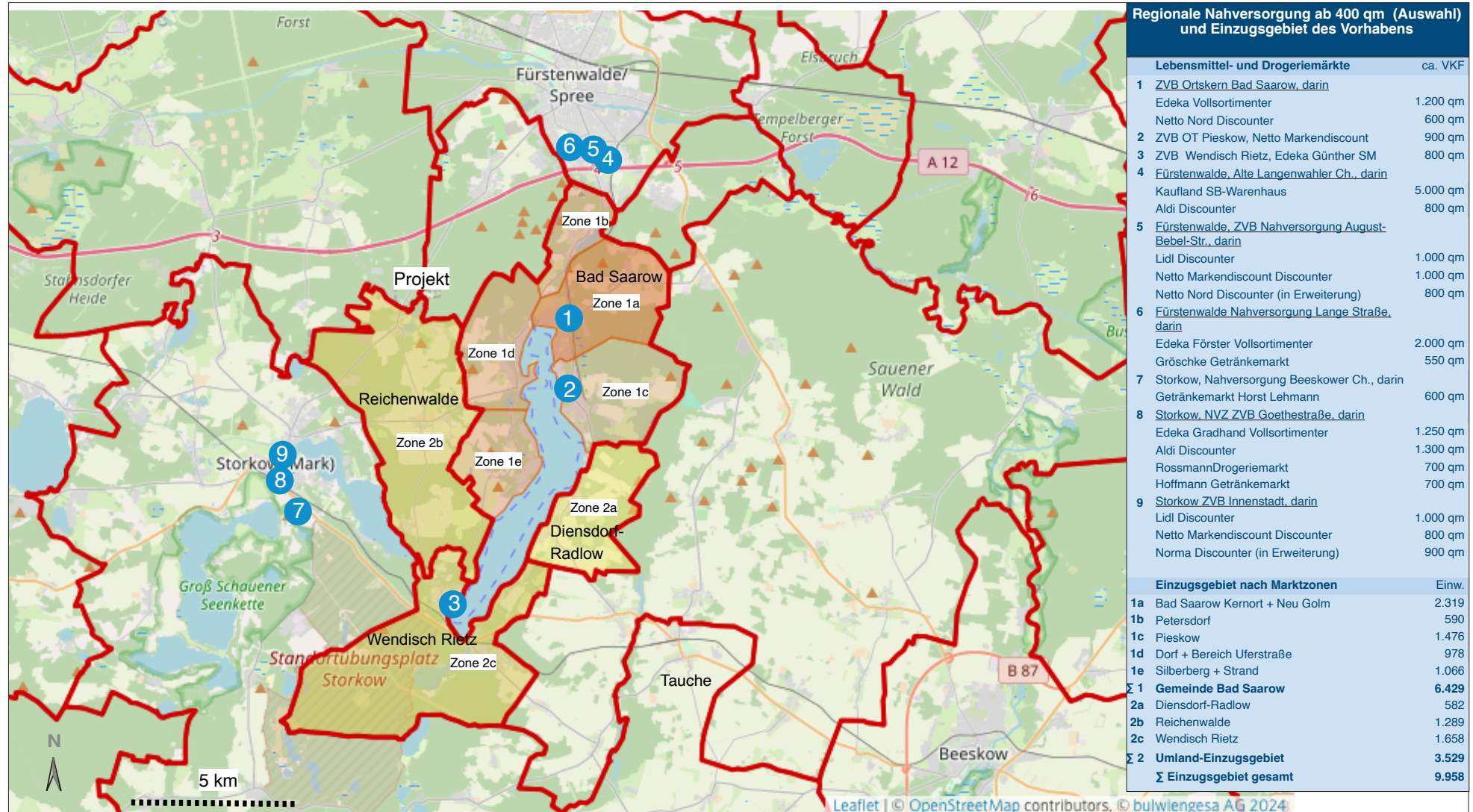
Ein derartiger Markt steht bisher im Amtsbereich und auch im benachbarten Storkow nicht zur Verfügung - die nächstgelegenen vergleichbaren Betriebe finden sich bisher ausschließlich in Fürstenwalde.

Üblich ist, dass im Vorkassenbereich ein Backshop mit zusätzlicher Gastronomie etabliert wird. Zuweilen tritt ein Tabakwaren-/Zeitschriften/Lotto-Toto-Shop hinzu. Dieser wird jedoch idR vom Betreiber selbst geführt. Ein Getränkemarkt und ein Drogeriemarkt werden durch entsprechend ausgebaute Sortimente abgebildet. Molkereiprodukte, Fleisch- und Wurstwaren werden bei der vorgesehenen Dimensionierung üblicherweise in Bedienung geführt - an kaufkräftigen Standorten wird dies von den Kunden erwartet. Ein derartiger Markt

benötigt unter Wettbewerbsbedingungen (d. h. nicht als Alleinanbieter) üblicherweise mindestens 10.000 Einwohner im Einzugsgebiet und dient nicht mehr der alleinigen Quartiers-Nahversorgung - im vorliegenden Fall vor dem Hintergrund der geringen umgebenden Siedlungsdichte erst recht nicht.

Die Planung tituliert den an sich vollständig solitären Markt als "Nahversorgungszentrum" im Sinne eines sog. zentralen Versorgungsgebietes. Diese Darstellung findet sich auch im Nahversorgungskonzept wieder. Bis auf den lapidaren Hinweis, dass ja weitere Grundstücke für ergänzende Nutzungen aktivierbar wären, liegen keinerlei Hinweise für die Stichhaltigkeit dieser Absicht vor. Tatsächlich handelt es sich hier bisher um einen marktüblichen solitären Lebensmittelmarkt mit (voraussichtlich) einem ebenso üblichen integrierten Backshop. Allerdings verweist das LEP Brandenburg mit seinem Integrationsgebot (Ziel 2.12) großflächige Nahversorgungsvorhaben an Standorte im Sinne zentraler Versorgungsbereiche. Da der Vorhabenstandort bisher keinerlei Nutzungen für die Nahversorgung aufweist, wäre der Rewe-Markt allein dort gar nicht ansiedelbar und die notwendige Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel/Nahversorgung wäre rechtswidrig. Aus Gutachtersicht ist die reine Etikettierung als "Nahversorgungszentrum" jedoch nichtig, wenn sich überhaupt keine Anhaltspunkte dafür finden, dass eine realistische Absicht zur Umsetzung besteht. Hier jedenfalls sind dem Vernehmen nach keine Akteure bekannt, die den geplanten Rewe-Markt als Nukleus für umgebende Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen verwenden und das Etikett "Nahversorgungszentrum" mit Leben erfüllen würden. Im Umkehrschluss könnte jedes x-beliebige Nahversorgungsvorhaben als geplantes "Nahversorgungszentrum" etikettiert werden und die verbindlichen Vorgaben des Integrationsgebotes somit unterlaufen werden.

REGIONALER WETTBEWERB (AUSWAHL) UND EINZUGSGEBIET

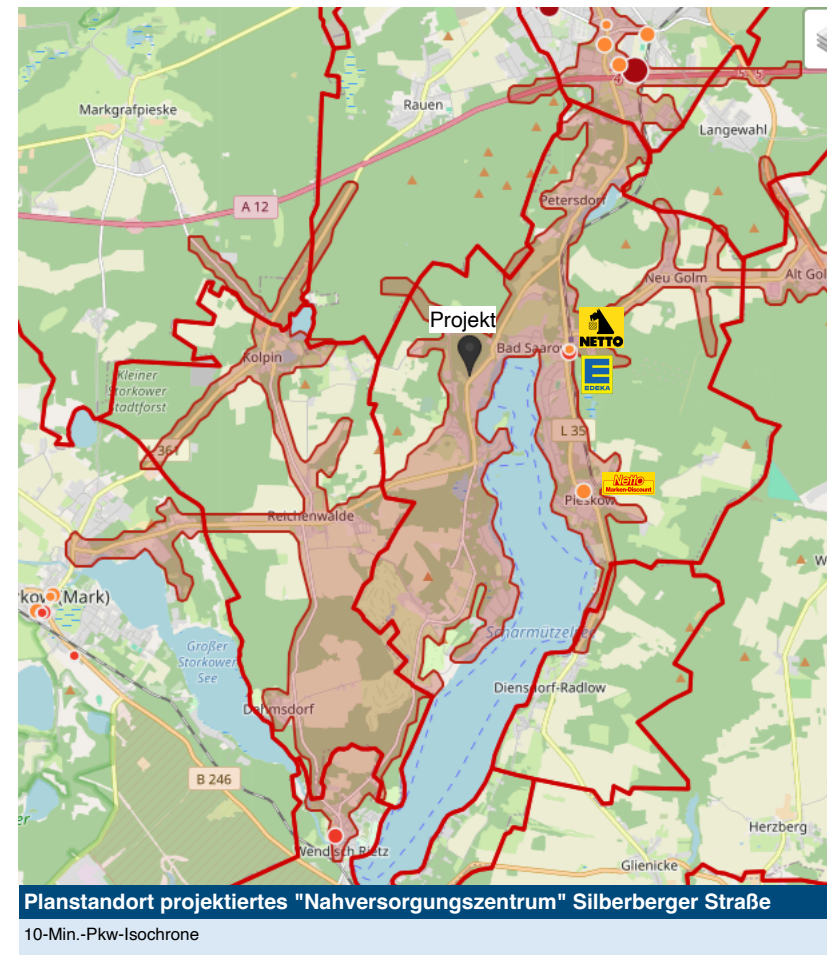


3.2 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Das Einzugsgebiet eines großflächigen Lebensmittelmarktes kann analytisch durch eine 10-Minuten-Pkw-Anfahrtsisochrone sowie topografische, verkehrliche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten sowie letztlich das umgebende Wettbewerbsnetz bestimmt werden. Das Einzugsgebiet beschreibt hierbei nicht einen Raum, aus dem der sprichwörtlich "letzte" Kunde stammt, sondern aus dem mehr als nur vereinzelt zielgerichtete Einkaufsfahrten dorthin unternommen werden. Berufseinpendler aus Fürstenwalde, auch wenn die spürbar zum Umsatz beitragen, machen Fürstenwalde damit beispielsweise noch nicht zum Bestandteil des Einzugsgebietes eines Lebensmittelmarktes in Bad Saarow. Damit ist auch klar, dass Nachfrage aus dem Einzugsgebiet den Umsatz des untersuchten Vorhabens in aller Regel nicht vollständig erklärt, sondern Umsatzzuschläge für Einpendler, Zufallskunden, Fremdenverkehr usw. gebildet werden. Sie machen im Regelfall etwa 5-10 % des Gesamtumsatzes aus. In Bad Saarow dürfte dieser Zuschlag deutlich größer ausfallen.

Innerhalb einer für Lebensmittelkäufe üblicherweise akzeptierten Anfahrtszeit ist vom Projektstandort zunächst das gesamte Gemeindegebiet erfasst, dabei auch Piskow auf dem Ostufer einschließend. Darüber hinaus werden Wendisch Rietz, Storkow und Fürstenberg erreicht. Während der kleine Nahversorger in Wendisch Rietz einer Ausdehnung des Einzugsgebietes auf diese Gemeinde nicht entgegensteht, sind aus Storkow und Fürstenberg auf Grund der dortigen differenzierten Eigenversorgung keine Kaufkraftzuflüsse, die über Streuzuflüsse hinausgehen, zu erwarten. Reichenwalde, bisher vorwiegend auf Storkow orientiert, kann jedoch ohne Weiteres in das Einzugsgebiet einbezogen werden. Auf dem Ostufer beziehen wir Diensdorf-Radlow ebenfalls ein, weil dort keine nennenswerte Eigenversorgung vorhanden ist und in jedem Fall weite Wege zu Versorgungsalternativen zurück-

zulegen sind. Petersdorf dürfte stark auf Fürstenwalde orientiert sein, kann jedoch durch die direkte Verkehrsanbindung, zudem ohne größere Anfahrtswiderstände, sicherlich angesprochen werden.



Im Ergebnis nehmen wir ein Einzugsgebiet mit etwa 10.000 Einwohnern an, das neben der Gemeinde Bad Saarow auch die Amtsgemeinden Wendisch Rietz, Reichenwalde und Diensdorf-Radlow einschließt. Marktanalytisch gliedern wir das Einzugsgebiet in insgesamt acht Teilzonen mit jeweils unterschiedlich ausgeprägten Einkaufsorientierungen auf das Vorhaben, den Ortskern Bad Saarow und umgebende Umland-Alternativen. Damit tragen wir den besonderen Gegebenheiten, die durch die Barrierewirkung des inmitten des Einzugsgebietes gelegenen Scharmützelsee hervorgerufen werden, Rechnung.

=> Hinweis: Die Gebietspolygone innerhalb von Bad Saarow werden marktanalytisch gebildet und folgen nicht überkommenen Ortsteilgrenzen. Die darin erfassten Einwohner leben in den von den Polygonen umschlossenen Baublöcken. Sollten im Melderegister Ortsteile mit gleicher Bezeichnung geführt werden (v. a. Petersdorf, Neu Golm), wären mit diesem Gutachten übereinstimmende Einwohnerzahlen rein zufällig.

Im Einzelnen:

- **Zone 1a** Bad Saarow Mitte und OT Neu-Golm: Hier besteht eine stark vorherrschende Orientierung auf den Ortskern Bad Saarow. Zone 1a bildet den um Neu Golm erweiterten Nahbereich des Ortskerns ab. Zone 1a umfasst rd. 2.300 Einwohner, davon leben etwa 350 in Neu Golm. Mit Mitte ist insoweit einer der einwohnerstärkeren Siedlungskerne enthalten.
 - **Zone 1b** Bad Saarow OT Petersdorf mit etwa 600 Einwohnern: Das nördlich an der L 35 direkt an Fürstenwalde angrenzende Petersdorf dürfte bereits stark nach Fürstenwalde orientiert sein, kann vom Planvorhaben über die direkte Straßenanbindung jedoch recht gut angesprochen werden.
 - **Zone 1c** Bad Saarow Ortslage Pieskow: Auf dem Ostufer gelegen und mit eigener Nahversorgung versehen, kann Pieskow vom Planvorhaben nur abgeschwächt angesprochen werden. Dies ist jedoch gleichwohl möglich, weil das Planvorhaben mit der geplanten Dimensionierung erst in Fürstenwalde eine gleichrangige Entsprechung findet. Zone 1c enthält mit Pieskow einen weiteren Siedlungsschwerpunkt und zählt knapp 1.500 Einwohner.
 - **Zone 1d** Bad Saarow Ortslage Dorf und Bereich Uferstraße: diese am nordwestlichen Seeufer gebildete Marktzone bildet einen nach Süden erweiterten Nahbereich des Projektstandortes ab und enthält knapp 1.000 Einwohner. Eigenversorgung (den Hofladen Gut Marienhöhe ausgenommen) besteht dort nicht; der nördliche Teil ist jedoch bereits dem Nahbereich des Ortskerns in Mitte zuzuordnen.
 - **Zone 1e** Bad Saarow Ortslage Silberberg und Bereich Strand: dieser Bereich zählt rund 1.100 Einwohner und dürfte der künftig am schnellsten wachsende Ortsteil sein. Eigene Nahversorgung fehlt. Das Planvorhaben stellt eine per Pkw gut anfahrbare Alternative zu den bisher genutzten Nahversorgungseinrichtungen dar.
- => **Summe der Marktzone 1a - 1e:** Gemeinde Bad Saarow mit 6.429 Einwohnern.
- **Umland-Marktzone 2a:** Diensdorf-Radlow auf dem östlichen Seeufer, ohne nennenswerte Eigenversorgung, mit etwa 600 Einwohnern.

- **Umland-Marktzone 2b:** Gemeinde Reichenwalde, mittig gelegen zwischen Bad Saarow und Storkow und bisher wesentlich dorthin orientiert, ohne eigene Nahversorgung, etwa 1.300 Einwohner.
- **Umland-Marktzone 2c:** Gemeinde Wendisch Rietz am südwestlichen Seeufer, knapp 1.700 Einwohner, zusätzliches touristisches Nachfragepotenzial: mit Eigenversorgung ausgestattet und bisher stark nach Storkow orientiert, über die Silberberger Chaussee direkt mit dem Projektstandort verbunden.

Das Nachfragevolumen der Wohnbevölkerung im Einzugsgebiet beläuft sich auf etwa 35,5 Mio. Euro p. a., davon sind rd. 2/3 (23,3 Mio. Euro p. a.) in Bad Saarow ansässig.

Der Zielumsatz eines Vollsortimenters der geplanten Größenordnung beläuft sich bei marktüblicher Auslastung auf >10 Mio. Euro p. a.

Der Marktanteil des Betriebstyps "Vollsortimenter" am Gesamtmarktvolumen für periodischen Bedarf beläuft sich auf knapp 40 %. Rd. 35 % entfallen auf Discounter, die übrigen Marktanteile werden vom Lebensmittelhandwerk/Fachhandel ca. 15-20 %), Drogeriemärkten (7-8 %), Getränkefachmärkten (1-2 %), Apotheken¹⁰ (2 %) und weiteren Vertriebsformen (ca. 1-2 %) gehalten.

Dies macht deutlich, warum üblicherweise 10.000 Einwohner als ausreichendes Einzugsgebiet für einen modernen größeren Vollsortimenter in alleiniger Marktstellung benötigt werden. Im vorliegenden Fall sind bereits vier Lebensmittelmärkte, davon zwei Supermärkte/Vollsortimenter, vorhanden. Zusätzliche touristische und durch Einpendler induzierte Nachfrage ist also zwingend notwendig, um eine ausreichende Tragfähigkeit für das Planvorhaben selbst herzustellen.

Ebenso wird deutlich, dass Nahversorgung für das Westufer nicht das primäre Versorgungsziel des Vorhabens sein kann, sondern dass die-

ses in der Übernahme der Marktführerschaft für die gesamte Gemeinde und das gesamte Einzugsgebiet besteht.

Daten zum Einzugsgebiet						
Sortiment: Periodischer Bedarf (inkl. freiverkäufli. Pharmaziewaren)						
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2023						
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2022	KKZ (BRD=100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1a	Bad Saarow + Neu Golm	2.319	115	3.622	8.398	23,6
1b	Petersdorf	590	111	3.572	2.107	5,9
1c	Pieskow	1.476	110	3.560	5.255	14,8
1d	Dorf+Bereich Uferstraße	978	126	3.758	3.676	10,3
1e	Silberberg/Strand	1.066	119	3.671	3.913	11,0
1	Σ Bad Saarow	6.429		3.632	23.348	65,7
2a	Diensdorf-Radlow	582	108	3.535	2.057	5,8
2b	Reichenwalde	1.289	96	3.387	4.365	12,3
2c	Wendisch Rietz	1.658	103	3.473	5.758	16,2
1-2	Σ Alle Marktzone	9.958		3.568	35.529	100,0
Ø Verbrauchsausgaben BRD		3.436 €/Ew. p. a.		Elastizität: 0,36		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg
 *Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität

¹⁰ Nur freiverkäufliche Produkte (OTC-Produkte), ohne apothekenpflichtige Arzneimittel

Zusätzlich zum berechneten Nachfragevolumen können gem. Kap. 2.5 Aufschläge von rd. 28-30 % aus touristischer Nachfrage im weiteren Sinne (Zweitwohnsitzinhaber, Übernachtungsgäste, Tagesgäste) gebildet werden, die jedoch ebenso wie die heimische Nachfrage nicht vollständig in Bad Saarow umsatzwirksam werden. Länger verweilende selbstversorgende Übernachtungsgäste (z. B. in Ferienanlagen, Campingplatz) orientieren sich ebenso wie ansässige Haushalte alternativ auch zu auswärtigen Versorgungsalternativen oder bringen für die ersten Aufenthaltstage bereits Einkäufe mit. Hotelgäste, Kurzzeitgäste und Tagesgäste geben pro Kopf und Tag deutlich weniger

für Einkäufe der Nahversorgung aus, als ansässige Haushalte und selbstversorgende Langzeitgäste. Hinzu kommen jedoch Zuschläge durch Berufseinpendler.

Gemäß Auswertung des Kundenaufkommens bei Edeka im Ortskern im Zeitraum Januar-April 2022 kann näherungsweise von folgender Umsatzzusammensetzung nach Herkunft ausgegangen werden¹¹:

- Kunden aus dem Einzugsgebiet: rd. 67 - 72 % Umsatzbeitrag

¹¹ Da die Wohnortauswertung auf PLZ-Basis erfolgte und in Bad Saarow und Umgebung sich mehrere Gemeinden eine PLZ teilen, kann keine kleinräumige Auswertung vorgenommen werden, weshalb Kunden aus dem EZG (PLZ 15526 und 15864) zusammengefasst sind.

Angebotsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf*							
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze							
Teilraum/Standortbereich	Marktzone	Anzahl	VKF gesamt qm	davon VKF Periodischer Bedarf qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Periodischer Bedarf Tsd. Euro p. a.	Anbieter u. a.
Bad Saarow ZVB Ortskern	1a	11	2.710	1.990	7.688	15.300	Edeka, Netto Nord, Bäckereien, Fachhandel, Apotheken anteilig
Bad Saarow ZVB Pieskow	1b	2	920	870	5.747	5.000	Netto Markendiscout, Backshop
Bad Saarow Bereich Marienhöhe	1c	1	50	50	4.000	200	Hofladen (eingeschränkte Öffnungszeiten)
Σ Bad Saarow gesamt (Ausgangslage)		14	3.680	2.910	7.045	20.500	
Diensdorf-Radlow	2a	1	30	30	3.333	100	Backshop (eingeschränkte Öffnungszeiten)
Wendisch-Rietz ZVB Ortskern	2b	4	950	880	7.159	6.300	Edeka, Backshops, Apotheke anteilig
Σ Einzugsgebiet gesamt	1-2	19	4.660	3.820	7.042	26.900	
Umland-Wettbewerb, Auszug:							
Fürstenwalde/Alte Langewahler Ch.		4	5.870	5.270	6.243	32.900	Kaufland, Aldi, Backshop, Apotheke anteilig
Füstenwalde, NVZ August-Bebel-Str.		7	2.880	2.590	5.985	15.500	Lidl, 2x Netto, Bäcker, Apotheke anteilig
Fürstenwelde, Lange Straße		3	2.650	2.550	5.412	13.800	Edeka Förster, Backshop, Getränkemarkt
Storkow, NVZ Beeskower Chaussee		4	1.260	710	2.113	1.500	Bäcker, Fleischer, T€di, Getränkemarkt
Storkow, NVZ Goethestraße		4	3.950	3.600	5.556	20.000	Edeka Gradhand, Aldi, Rossmann, Getränkemarkt
Storkow, ZVB Innenstadt		7	2.730	2.420	5.744	13.900	Norma, Lidl, Netto, Backshops, Apotheke anteilig

* Nur Betriebe, die zumindest anteilig Waren des periodischen Bedarfs verkaufen

- Regionale Streukunden bis ca. 50 km Distanz (Berufseinpendler, Tagesgäste): rd. 20-25 % Umsatzbeitrag, darin rd. 6-7 % aus Fürstenwalde, 5-6 % aus Beeskow, 3 % aus Storkow, mithin den Pendlerverflechtungen folgend;
- Überregionale Streukunden: potenzielle Übernachtungsgäste, ggf. Zweitwohnsitzinhaber: rd. 5-10 %.

Der Anteil überregionaler Besucher ist in der Stichprobe geringer als ausgewiesen und wurde bereits entsprechend jahresdurchschnittlich umgewichtet.

3.3 Relevantes Wettbewerbsnetz

In die Erhebung mit Stand November 2023 sind eingegangen sämtliche aktiven Verkaufsstellen für periodischen Bedarf in der Gemeinde Bad Saarow, wobei Verkaufsflächen und Umsätze nur für die Verkaufsfläche berücksichtigt worden ist, auf der tatsächlich auch Artikel des periodischen Bedarfs angeboten werden. Nonfood Aktions- und Randsortimente z. B. der Lebensmittel- und Drogeriemärkte sind flächen- und umsatzseitig also nicht enthalten. Gleiches gilt für apothekenpflichtige Arzneimittel in den Apotheken, da diese exklusiv nur in Apotheken verkauft werden können und insoweit nicht dem Wettbewerb eines Lebensmittelmarktes ausgesetzt sind.

Außerhalb des Einzugsgebietes sind in Storkow sowie im südlichen Stadtgebiet von Fürstenwalde bedeutende Handelsstandorte und Handelscluster in die Analyse aufgenommen, die von Kunden aus dem Einzugsgebiet in nennenswertem Umfang für Einkäufe der Nahversorgung aufgesucht werden dürften.

Bad Saarow

In Bad Saarow sind insgesamt 14 aktive Verkaufsstellen für periodischen Bedarf erhoben, der weitaus größte Teil davon im Ortskern. Wir folgen diesbezüglich der im Nahversorgungskonzept dargestellten räumlichen Abgrenzung des Ortskerns im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches.

Die Lebensmittelmärkte Edeka und Netto (ca. 1.200 qm VKF bzw. ca. 600 qm VKF) agieren dort auf mittlerweile beengten Verkaufsflächen, welche nicht mehr den vertrieblichen Ansprüchen der jeweiligen Betriebsformen entsprechen. Während das Sortiment eines Discounters limitiert und in allen Filialen grundsätzlich gleich ist, hängt der Angebotsumfang eines Lebensmittel-Vollsortimenters durchaus von der verfügbaren Verkaufsfläche ab. Für ein adäquates Angebot im Umfang von etwa 20.000 Artikel werden je nach Kundenzuspruch etwa 1.500 - 2.000 qm VKF benötigt, die bei dem Markt im Ortskern gegenwärtig nicht zur Verfügung stehen. Ferner ist nicht auszuschließen, dass es dort zu Spitzenzeiten zu eng werden kann - auch für angemessene Kassenzonen und Gangbreiten wird Fläche benötigt.

Diesbezüglich ist die Nachfrageplattform in Bad Saarow den Ankerbetrieben im Ortskern in den zurückliegenden Jahren vorausgeeilt - diese sollten mittlerweile erweitert werden, insbesondere der Vollsortimenter, der diesen Anspruch immer weniger einlösen kann.

Der flankierende Fach- und Kleinhandel ist klar touristisch geprägt: allein vier Backshops mit unterschiedlichen Produktschwerpunkten und teilweise mit erheblichen Verzehrereichen ausgestattet (und somit im Schwerpunkt eher Tagesgastronomie betreibend) arrondieren den als Standortverbund organisierten Standort entweder als Konzessionär direkt im Markt oder vis a vis auf der Westseite der Pieskower Straße beidseits der Einmündungen Seestraße und Ulmenstraße agierend.

Der nördlich anschließende ansprechend gestaltete Bahnhofsbereich ist Teil des Ortszentrums, jedoch für Nahversorgung ohne Bedeutung. Fachhandel und weitere gastronomische Einrichtungen (im periodischen Bedarf: Apotheken, Kaffeeröster, Weinhandel, Tortenmanufaktur) gruppieren sich vor allem um die Seestraße, überwiegend in den zahlreichen erdgeschossigen Ladenlokalen des Wohn-/Geschäftskomplexes Linden-Kolonnaden angeordnet.

Diese schließen in Hoflage auch einen gestalteten Marktplatz ein. Etwa 25 Ladeneinheiten mit zusammen rd. 3.500 qm Miet-/Nutzfläche sind dort erdgeschossig in mehrgeschossiger Blockwohnbebauung integriert. Ein Teil davon (geschätzt derzeit: etwa 1/3 der Fläche) konnte seit Fertigstellung vor rd. 5 Jahren offenbar noch nicht stabil vermarktet werden. Gegenüber älteren Bestandserhebungen fällt zudem auf, dass in den von der Pieskower Straße ausgehenden Nebenstraßen zudem ein Bio-Lebensmittelanbieter, eine Parfümerie und ein Feinkostanbieter ansässig waren und sich offenbar nicht behaupten konnten - obwohl genau diese Angebote den vorhandenen Nahversorgungsbesatz gut ergänzen würden.

Neben wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie und der v. a. in 2022 forcierten Preisinflationen kommen als mögliche Ursachen für Fluktuation und anhaltende Leerstände auch konzeptionelle Schwächen der Linden Kolonnaden (Neben- und Randlagenbildungen) sowie eine nachlassende Strahlkraft des Ortskerns als Versorgungsmittelpunkt in Betracht. Diese wiederum ist stark von der Attraktivität der Ankerbetriebe abhängig. Der Fachhandel im Ortskern funktioniert nicht als Bestandteil eines de facto Nachbarschaftszentrums.

Mit einem Gesamtumsatz von rd. 20,5 Mio. Euro p. a. bei guter Auslastung (geprägt von den unterdimensionierten Lebensmittelmärkten) ist der Ortskern gegenwärtig marktführender Standort in Bad Saarow.

Es ist für seine Funktion und Tragfähigkeit entscheidend, dass diese Funktion erhalten und idealerweise gestärkt werden kann. Der Ortskern liegt verkehrsgünstig an der Ortsdurchfahrt der L 35 und in fußläufiger Reichweite zum Bahnhof/Busbahnhof. Ferner besteht direkte Fühlung zur Therme und den Kuranlagen.

In Pieskow agiert in verkehrsgünstiger Ortslage ein zeitgemäß dimensionierter Netto-Discounter, ergänzt um einen Backshop. Eine auf der gegenüberliegenden Seite der L 35 gelegene Ladengruppe mit Hofbildung, eingebettet in neuzeitliche Blockwohnbebauung, weist keine nahversorgungsrelevanten Nutzungen mehr auf. Einziger verbliebener Handelsbetrieb ist hier mit der Fa. Deko-Outlet ein Anbieter für Saisonware, Geschenkartikel und Raumausstattung. Netto leistet eine angemessene Nahversorgung für Pieskow und das südlich benachbarte Diensdorf-Radlow und wäre ohne touristische Zuflüsse (Ferienpark) sowie Abstrahlwirkungen aus dem Klinikum nebst einigen zufließenden Kunden aus dem Ortskern aus der lokalen Einwohnerbasis von rd. 2.100 Einwohnern heraus vermutlich nicht ausreichend tragfähig.

Der Gesamtumsatz wird auf rd. 5,0 Mio. Euro bei einer befriedigenden Auslastung von etwas mehr als 5.700 Euro/qm VKF geschätzt.

=> Der Ausweis des In Pieskow vorhandenen Handelsclusters als "Zentraler Versorgungsbereich" im Nahversorgungskonzept erscheint im Übrigen fachlich zweifelhaft, weil dazu mit lediglich drei Einzelhandelsbetrieben eigentlich keine ausreichende Grundlage besteht. Sie könnte sich ebenso wie die Klassifizierung des Vorhabenstandortes als künftiger "ZVB" somit als nichtig erweisen. Ein Orientierungswert von 1.000 qm Mindestverkaufsfläche und rd. 5-10 Ladeneinheiten des Handels wird 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, arroundiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-VKF von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit sind die vorgenannten Orientierungswerte insoweit durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

Auf dem Westufer besteht außer einem mit eingeschränkten Öffnungszeiten betriebenen Hofladen des Hofes Marienhöhe keinerlei eigene wohnortnahe Nahversorgung für derzeit rd. 1500 Einwohner (Teile der Zone 1d können bereits dem erweiterten Nahbereich des Ortskerns zugerechnet werden).

Alles in allem sind derzeit in Bad Saarow rund 2.900 qm VKF für periodischen Bedarf am Markt, entsprechend rd. 0,45 qm VKF je Einwohner. Im Durchschnitt regionaler Verkaufsflächenerhebungen der bulwiengesa AG bewegt sich die Flächenausstattung für periodischen Bedarf bei etwa 0,6 qm/Einwohner. In einwohnerschwachen Märkten ist sie häufig wirtschaftlich nicht durchsetzbar, weil nicht alle Betriebsformen der Nahversorgung tragfähig sind, mithin das Angebot lückenhaft bleiben muss und anhaltende Nachfrageabflüsse in höherrangige Zentren zu berücksichtigen sind. Dies trifft grundsätzlich auch auf Bad Saarow zu, jedoch schafft die touristische Nachfrage hierzu eine Kompensation.

Die insgesamt gute Gesamtauslastung von 7.045 Euro/qm signalisiert, dass zusätzliche Verkaufsfläche durchaus tragfähig sein könnte - empfohlen vornehmlich zur Schließung von Deckungslücken der Nahversorgung auf dem Westufer sowie zum Ausbau des Angebotes im Ortskern (zum Vergleich: ø Flächenauslastung Lebensmittelmärkte

in Brandenburg 5.200 Euro/qm, in Berlin knapp 8.500 Euro/qm, Quelle: Trade Dimensions 2023).

Wendisch Rietz

Im Ortskern befindet sich ein der Edeka angeschlossener Frischemarkt mit rd. 800 qm VKF, der v. a. in der Saison gut besucht ist. Er wird durch zwei Backshops und eine Apotheke in gestreuten Ortslagen ergänzt. Auf Grund der relativ geringen Einwohnerzahl kommt dem Tourismus in Wendisch Rietz als Nachfragefaktor ein höheres Gewicht als in Bad Saarow zu. Infolgedessen haben einige Kleinbetriebe außerhalb der Saison nur eingeschränkte Öffnungszeiten. Im Ortskern sind Bemühungen erkennbar, um einen gestalteten Platz nahe dem Edeka-Markt und in direkter Nachbarschaft zur Verwaltung und Tourist-Information ein ergänzendes Angebotsspektrum anzusiedeln, dies gelang jedoch nur in Ansätzen, da die Nachfrageplattform trotz der touristischen Effekte über das Gesamtjahr hinweg hierfür nicht ausreicht. Der Edeka-Markt dient als Nahversorger und kann einen Vollsortiments-Anspruch auf der geringen Fläche nicht erfüllen. Wir gehen davon aus, dass er als nächstgelegener Versorgungsmöglichkeit auch von Bewohnern der Bad Saarower Quartiere Strand und Silberberg aufgesucht wird.

Diensdorf-Radlow, Reichenwalde

Mit Ausnahme eines saisonal eingeschränkt betriebenen Backshops in Diensdorf bestehen keine Nahversorgungsangebote.

Fürstenwalde (Spree)

Fürstenwalde ist für den Raum Bad Saarow das regional führende Mittelzentrum. Im südlichen Stadtgebiet und noch südlich der Spree gruppieren sich einige Nahversorgungs- und Fachmarktcluster, die aus Bad Saarow gut anfahrbar sind und Betriebsformen vorhalten, die dort nicht verfügbar sind und infolgedessen zu Kaufkraftabflüssen aus Bad Saarow führen. Hervorzuheben sind knapp nördlich der Autobahn an der Langewahler Chaussee ein sehr gut besuchtes Kaufland SB-Warenhaus nebst benachbartem Aldi-Discountmarkt, letzterer noch unmodernisiert.

Die L 35 Fürstenwalder Chaussee setzt sich im südlichen Stadtgebiet als August-Bebel-Straße in die Innenstadt führend fort und nimmt dort Geschäftsstraßen-Charakter an. Dort gruppieren sich mehrere Discounters, darunter marktführend ein moderner Lidl Discountmarkt, ergänzt um Lebensmittelhandwerk und Apotheke. Insbesondere Lidl dürfte auch aus dem Raum Bad Saarow aufgesucht werden. Die marktführenden Discount-Formate sind dort nicht vertreten.

In Wohngebietslage, gleichwohl aus Bad Saarow gut erreichbar, agiert in der Langen Straße mit Edeka Förster ein neu eröffneter Vollsortimenter mit rd. 2.000 qm VKF. Er verkörpert etwa das Format, das in Bad Saarow fehlt. In der Nähe liegt zudem ein moderner Getränkemarkt.

Nachrangigere Bedeutung hat eine Norma-/Woolworth-Kombination in der Bahnhofstraße nahe dem Bahnhofpunkt Fürstenwalde-Süd. Das Warenhaus mag eine gewisse Zugkraft entfalten, da dieser Betriebstyp in Bad Saarow nicht verfügbar ist. Fahrgäste der RB 35 können dort einen Stopover einlegen. Gezielte Abflüsse für Nahversorgung

nehmen wir dorthin nicht an, daher ist dieser Bereich für die Auswirkungsanalyse nicht operationalisiert.

Gleiches gilt für die Innenstadt Fürstenwalde und weitere Nahversorgungsstandorte nördlich der Spree (ausgenommen ggf. geringe Abflüsse in Drogeriemärkte).

Storkow

Das westlich benachbarte Storkow verfügt über moderne Nahversorgungsstrukturen und zählt damit Wendisch Rietz und Reichenwalde zu seinem Kerneinzugsgebiet. Führend dürfte das Nahversorgungscluster um die Goethestraße sein, wo Aldi, Rossmann und ein Hoffmann Getränkemarkt neu aufgestellt sind. Ein benachbarter Edeka-Vollsortimenter ist ebenfalls modernisiert, kann jedoch mit ca. 1.250 qm VKF auf beengtem Standort einen Vollsortiments-Anspruch ebenso wie sein Pendant im Ortskern Bad Saarow nur noch bedingt einlösen.

Ein weiteres discountgeprägtes Cluster befindet sich am Innenstadtrand (Lidl, Netto, Norma) und ist aus Reichenwalde kommend der nächstgelegene Nahversorgungsbereich. Die eigentliche, sich daran direkt anschließende Storkower Innenstadt verfügt nur über wenig ergänzende Fachhandelsangebote.

An der B 246 Beeskower Chaussee befinden sich einige ältere, aufgegebene bzw. umgenutzte Discounter. Ein dort befindliches Cluster aus Getränkemarkt, TEDI und Lebensmittel-Handwerk wird v. a. aus Wendisch Rietz kommend aufgesucht.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das Einzugsgebiet des projektierten Vollsortimenters – Ausgangslage – Sortiment: Periodischer Bedarf																							
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																							
Standortbereich	Zone 1a Saarow Kernort		Zone 1b Petersdorf		Zone 1c Pieskow		Zone 1d Dorf+Uferstraße		Zone 1e Silberberg/Strand		Σ Zone 1 Bad Saarow		Zone 2a Diensdorf-Radlow		Zone 2b Reichenwalde		Zone 2c Wendisch-Rietz		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total	
	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz/KKB*	Umsatz	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. %	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. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a.	Tsd. Euro p. a. / %			
Bad Saarow ZVB Ortskern	5.039	60,0	421	20,0	1.734	33,0	1.838	50,0	978	25,0	10.010	42,9	411	20,0	524	12,0	288	5,0	11.234	31,6	4.066	15.300	56,9
Bad Saarow ZVB Pieskow	672	8,0	63	3,0	1.892	36,0	37	1,0	39	1,0	2.703	11,6	617	30,0			58	1,0	3.377	9,5	1.623	5.000	18,6
Bad Saarow Bereich Marienhöhe	84	1,0	4	0,2			37	1,0	20	0,5	145	0,6			22	0,5	12	0,2	178	0,5	22	200	0,7
Σ Bad Saarow gesamt (Ausgangslage)	5.794	69,0	489	23,2	3.626	69,0	1.912	52,0	1.037	26,5	12.857	55,1	1.029	50,0	546	12,5	357	6,2	14.789	41,6	5.711	20.500	76,2
Diensdorf-Radlow					26	0,5					26	0,1	62	3,0					88	0,2	12	100	0,4
Wendisch-Rietz ZVB Ortskern							184	5,0	861	22,0	1.045	4,5			306	7,0	2.706	47,0	4.057	11,4	2.243	6.300	23,4
Σ Einzugsgebiet gesamt	5.794	69,0	489	23,2	3.652	69,5	2.095	57,0	1.898	48,5	13.928	59,7	1.090	53,0	851	19,5	3.063	53,2	18.933	53,3	7.967	26.900	100,0
Kaufkraftabfluss nach:																							
Fürstenwalde/Alte Langewahler Ch.	1.092	13,0	632	30,0	683	13,0	515	14,0	274	7,0	3.195	13,7	103	5,0	218	5,0	173	3,0	3.689	10,4	29.211	32.900	
Fürstenwalde, NVZ August-Bebel-Str.	504	6,0	421	20,0	315	6,0	368	10,0	78	2,0	1.686	7,2	62	3,0	87	2,0	58	1,0	1.893	5,3	13.607	15.500	
Fürstenwalde, Lange Straße	336	4,0	316	15,0	210	4,0	294	8,0	78	2,0	1.234	5,3	41	2,0	306	7,0	58	1,0	1.639	4,6	12.161	13.800	
Storkow, NVZ Beeskower Chaussee							18	0,5	78	2,0	97	0,4	10	0,5	87	2,0	230	4,0	425	1,2	1.075	1.500	
Storkow, NVZ Goethestraße	84	1,0	21	1,0			74	2,0	665	17,0	844	3,6	103	5,0	1.179	27,0	1.037	18,0	3.162	8,9	16.838	20.000	
Storkow, ZVB Innenstadt							37	1,0	391	10,0	428	1,8	41	2,0	1.091	25,0	691	12,0	2.251	6,3	11.649	13.900	
Σ Erklärte regionale Abflüsse	2.015	24,0	1.391	66,0	1.209	23,0	1.305	35,5	1.565	40,0	7.485	32,1	360	17,5	2.968	68,0	2.246	39,0	13.059	36,8	84.541	97.600	
Diffuse Abflüsse	588	7,0	228	10,8	394	7,5	276	7,5	450	11,5	1.935	8,3	607	29,5	546	12,5	449	7,8	3.537	10,0			
Nachfragevolumen	8.398	100,0	2.107	100,0	5.255	100,0	3.676	100,0	3.913	100,0	23.348	100,0	2.057	100,0	4.365	100,0	5.758	100,0	35.529	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG

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

Weitere Standorte in der Region

Das bereits in der Distanz im Südosten liegende Mittelzentrum Beeskow dürfte allenfalls aus Diensdorf-Radlow in nennenswertem Umfang gezielt für Nahversorgung aufgesucht werden. Gleiches gilt für einen kleinen Nahversorger in Tauche auf halbem Weg dorthin. Da Diensdorf-Radlow nur zum Rand-Einzugsgebiet des auf dem westlichen Seeufer projektierten Lebensmittelmarktes zählt, sind dort keine nennenswerten Umsatzumschichtungen zu erwarten, weshalb diese Standorte in der Auswirkungsanalyse nicht explizit berücksichtigt sind.

3.4 Regionale Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Ausgangslage

Die nachstehende, auf einem Gravitationsmodell nach Huff basierende Modellrechnung formuliert die Kaufkraftströme innerhalb Bad Saarow, zwischen Bad Saarow und den Nachbargemeinden des Einzugsgebietes sowie die wesentlichen Kaufkraftverflechtungen zwischen Bad Saarow, seinem Einzugsgebiet und den vorgenannten Standorten in Fürstenwalde und Storkow.

Die räumliche Umsatzzusammensetzung der einzelnen Standortbereiche erklärt sich in den Zeilen (s. erläuterte Musterrechnung im Anhang des Gutachtens), die Verwendung des Nachfragevolumens in den einzelnen Marktzone auf die verfügbaren Einkaufsalternativen in den Spalten. Umsatzbeiträge durch Kunden mit Wohnort außerhalb des Einzugsgebietes sind in vermuteter Höhe je Standort im rechten Tabellenteil unmittelbar neben der Spaltenüberschrift "Umsatz total" ausgewiesen. Sie sind überschlägig geschätzt, entsprechend sind auch die runden Umsätze Schätzwerte.

In der Ausgangslage dürften im Ortskern Bad Saarow rund 15,3 Mio. Euro für periodischen Bedarf umgesetzt werden. Der Ortskern ist führender Standort zunächst für seine unmittelbare Umgebung (Zone 1a), aus der er mit der Kombination Vollsortimenter/Discounter und ergänzt um Fachhandel durchaus 60 % der Gesamtnachfrage binden kann. Entsprechend werden um ca. 5 Mio. Euro p. a. oder knapp 1/3 des Gesamtumsatzes aus dem Nahbereich erwirtschaftet oder anders gesagt: Der Ortskern funktioniert nicht als Nahbereichszentrum sondern nur als Versorgungszentrum mit Ausstrahlung in die gesamte Gemeinde sowie in das anliegende Umland. Externe Kunden (Einkäufer, Touristen) tragen dort zudem mehr als 4 Mio. Euro zum Ge-

samtumsatz bei - auch dieser Umsatz ist für die Wirtschaftlichkeit essenziell.

Der Discounter in Pieskow nebst Backshop (Zone 1c) kann etwa 36 % der dortigen Nachfrage binden - das ist für dieses Format bereits sehr viel. Weitere etwa 33 % fließen in das Ortszentrum. Im Gegenzug empfängt der Netto-Discounter in Pieskow auch Kaufkraft aus Mitte, denn das dortige Discountformat spricht nicht alle Kunden gleichermaßen an.

Für die übrigen Quartiere Bad Saarows ergeben sich lagebedingt unterschiedlich ausgeprägte Orientierungen auf den Ortskern und insbesondere nach Pieskow, dessen Discounter naturgemäß nur schwach auf das westliche Seeufer ausstrahlen kann.

Alle Teilzonen der Gemeinde Bad Saarow zusammengenommen, ergibt sich eine Eigenbindung von 55,1 % oder anders gesagt: von der in Bad Saarow ansässigen Nachfrage in Höhe von rd. 23,3 Mio. Euro p. a. verbleiben knapp 12,9 Mio. Euro p. a. im heimischen Handel. Ursächlich für diese relativ geringe Bindung sind:

- die topografisch ungünstige Siedlungsstruktur bei gleichzeitig lückenhafter Netzabdeckung, die aus den weitgehend unversorgten Rändern Abflüsse nach Fürstenwalde und Storkow begünstigt;
- ein veraltetes Angebot im Ortskern mit - trotz guter Auslastung - nachlassender Strahlkraft;
- ein unvollständiges Betriebstypenspektrum (größere Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Hard-Discounter (Aldi, Lidl), Drogeriemärkte, Bio-Märkte sind nicht verfügbar);
- auspendlerbedingte Nachfrageabflüsse.

Die daraus resultierenden Schwächen des Standortes werden umsatzseitig durch touristische und einpendlerbedingte Zuflüsse weitgehend kompensiert.

Ortsteile mit besonders hohen Abflüssen sind Petersdorf (Zone 1b, durch die Nähe zu Fürstenwalde) sowie Silberberg/Strand (Zone 1e) durch fehlende Eigenversorgung und weite Wege in den Ortskern.

Zusammenfassend profitiert v. a. Fürstenwalde von Kaufkraftabflüssen aus Bad Saarow (dorthin fließen insgesamt >25 % der Gesamtnachfrage aus Bad Saarow) und nachrangig, vor allem aus dem Bereich Silberberg/Strand, auch Storkow, wohin zusammen knapp 6 % der Nachfrage aus Bad Saarow abfließen.

Zuflüsse aus dem Umland-Einzugsgebiet (Zonen 2a-c) nach Bad Saarow tragen dort immerhin zusammen rd. 1,9 Mio. Euro zum Gesamtumsatz bei. Die Bandbreite der Kaufkraftbindung ist allerdings enorm: aus dem nahegelegenen und unversorgten Diersdorf-Radlow (Zone 2a) fließt immerhin die Hälfte der ansässigen Nachfrage nach Bad Saarow. Aus Reichenwalde (Zone 2b) sind es über die Achse der L 412 deutlich geringere 12,5 % und aus Wendisch Rietz (Zone 2c) finden mit 6,2 % nur geringe Nachfrageanteile ihren Weg nach Bad Saarow.

Wendisch Rietz ist mit einem Supermarkt und ergänzendem Kleinhandel bei einer Eigen-Kaufkraftbindung von rd. 47 % andererseits auch selbst vergleichsweise gut versorgt. Ein ergänzender Discounter wäre dort zusätzlich nicht mehr tragfähig.

Möglichkeiten, die Eigenversorgungsquote in Bad Saarow deutlich zu erhöhen, bestehen durchaus. Aus Gutachtersicht bestehen sie primär in

- einer Schließung der Versorgungslücke auf dem Westufer;
- der Modernisierung/dem Ausbau des Angebotes im Ortskern und der damit verbundenen Stärkung der Strahlkraft.

Durch o. g. Maßnahmen durchaus reduzierbar sind auspendlerbedingte Kaufkraftabflüsse. Die Ansiedlung der vorgenannten, in Bad Saarow fehlenden Vertriebsformen lässt sich großenteils zwar bis auf Weiteres nicht realistisch durchführen. Jedoch kann ein größerer Lebensmittel-Vollsortimenter durchaus das vertriebliche Gefälle zu den überlegenen Großflächen in Fürstenwalde reduzieren.

Der mit 1.950 qm VKF geplante Vollsortimenter am projektierten Standort Silberberger Straße führt zunächst zum Markteintritt eines Lebensmittel-Vollsortimenters auf Höhe der Zeit in Bad Saarow und kann dadurch, und weil er vom gesamten Westufer aus immer noch besser erreichbar ist, als der Ortskern in Mitte, durchaus das Gesamtangebot attraktivieren und abfließende Nachfrage zurückführen. Was er darüber hinaus bewirkt, beleuchtet der folgende Abschnitt.

3.5 Planvorhaben Silberberger Straße - Zielumsatzermittlung und Projektauswirkungen

Der Markteintritt des Planvorhabens verschafft den Haushalten in dessen Nahbereich (Marktzone 1d) zunächst einen wohnortnahen Vollsortimenter mit einem "State of the art - Charakter". Viele von ihnen werden Auswärtskäufe reduzieren - und viele auch Käufe im Ortskern, denn dem dortigen mittlerweile unterdimensionierten Vollsortimenter wäre das Planvorhaben deutlich überlegen.

Etwa 35 % des Nachfragevolumens aus dem Nahbereich kann der geplante Vollsortimenter voraussichtlich auf sich vereinigen. Da sich der Nahbereich der Zone 1d mit dem des Ortskerns teilweise überschneidet und der dortige Discounter keinen Systemwettbewerber zum geplanten Vollsortimenter darstellt, können weitere 30 % voraussichtlich weiterhin dem Ortskern zufließen.

Auch aus Zone 1e Silberberg/Strand kann das Vorhaben rund 35 % der Nachfrage binden. Zwar steigert sich dorthin die Distanz, jedoch fällt dort die Einkaufsalternative Ortskern kaum mehr konkurrierend ins Gewicht.

Aus dem Bereich Mitte (Ortskern, Zone 1a) selbst nehmen wir "nur" 20 % Kaufkraftbindung für den Vollsortimenter an, weil von dort die Zuwegung per Pkw unglücklich ist. Es ist gleichwohl nicht ausgeschlossen, dass der Vollversorger letztlich mehr Nachfrage aus Zone 1a binden kann, weil das vertriebliche Gefälle zum dortigen Supermarkt erheblich sein dürfte. In diesem Fall würde dem Ortskern noch mehr Umsatz entzogen, als in dieser Rechnung ausgewiesen wird.

Eine ähnlich ausgeprägte Kaufkraftbindung ist in Petersdorf, direkt über die L 412 anfahrbar, denkbar. Weiterhin bliebe Petersdorf jedoch auch stark nach Fürstenwalde orientiert.

Am Ostufer (Pieskow, Zone 1c) sowie im Anschluss Diensdorf-Radlow (Zone 2a) fällt die Bindung auf 14 % bzw. 8 % deutlich ab.

Aus Reichenwalde (Zone 2b) können ebenso wie aus Petersdorf etwa 20 % gebunden werden, aus dem entfernteren Wendisch Rietz immerhin noch 12 %. Zu berücksichtigen ist, dass das Planvorhaben auch deutlich größer sein würde, als der einzige Vollsortimenter in Storkow und insoweit nach Storkow abfließende Nachfrage zum Projekt umgelenkt werden kann.

Alles in allem eröffnet sich aus dem Einzugsgebiet somit eine Umsatzchance von rd. 7,2 Mio. Euro p. a., entsprechend einer \varnothing Kaufkraftbindung von 20,3 % durch das Planvorhaben. Als Einzelbetrieb avanciert es daraufhin zum Marktführer in Bad Saarow und im gesamten Einzugsgebiet; auch im Vergleich zum Wettbewerber in Storkow wäre der geplante Vollsortimenter der leistungsstärkere Betrieb.

Entsprechend dürfte er auch höhere Streuumsätze als die vorhandenen Anbieter empfangen. Modellhaft halten wir rd. 3,6 Mio. Euro p. a. bzw. einen Umsatzanteil von rd. 33 % mit Einpendlern, regionalen Streukunden und Touristen für möglich.

Im Kernsortiment periodischer Bedarf ermittelt sich somit ein Zielumsatz von etwa 10,8 Mio. Euro p. a. Hierin enthalten sind bereits die Verkaufsumsätze eines integrierten Backshops.

Einen marktüblichen Anteil von etwa 5 % - rundgerechnet rund 0,6 Mio. Euro p. a. - veranschlagen wir für Gebrauchsgüter Rand- und Aktions assortimente sowie weitere 0,25 Mio. Euro p. a. für eine gut ausgebaute und mit sommerlichen Freisitzen versehene Tagesgastronomie.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das Einzugsgebiet des projektierten Vollsortimenters – Simulation nach Markteintritt – Sortiment: Periodischer Bedarf																									
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																									
Standortbereich	Zone 1a Saarow Kernort		Zone 1b Petersdorf		Zone 1c Pieskow		Zone 1d Dorf+Uferstraße		Zone 1e Silberberg/Strand		Σ Zone 1 Bad Saarow		Zone 2a Diensdorf-Radlow		Zone 2b Reichenwalde		Zone 2c Wendisch-Rietz		Einzugsgebiet total		Externer Umsatz	Umsatz Total		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil	Umsatz/Marktanteil	Umsatz/ in v. H.	
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. %		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. / %	
Bad Saarow ZVB Ortskern	3.779	45,0	274	13,0	1.387	26,4	1.103	30,0	489	12,5	7.032	30,1	370	18,0	262	6,0	115	2,0	7.779	21,9	3.050	10.829	40,3	-4.471	-29,2 %
Bad Saarow ZVB Pieskow	638	7,6	54	2,6	1.797	34,2	33	0,9	26	0,7	2.548	10,9	586	28,5			55	1,0	3.189	9,0	1.541	4.731	17,6	-269	-5,4 %
Bad Saarow Bereich Marienhöhe	80	1,0	4	0,2			33	0,9	19	0,5	136	0,6			22	0,5	12	0,2	169	0,5	21	190	0,7	-10	-5,0 %
Σ Bad Saarow gesamt (Bestand)	4.497	53,6	332	15,8	3.184	60,6	1.169	31,8	534	13,6	9.716	41,6	957	46,5	284	6,5	181	3,2	11.138	31,3	4.612	15.750	58,6	-4.750	-23,2 %
Bad Saarow Projekt Silberberger Straße	1.680	20,0	421	20,0	736	14,0	1.287	35,0	1.369	35,0	5.493	23,5	165	8,0	873	20,0	691	12,0	7.221	20,3	3.579	10.800	40,1	10.800	
Σ Bad Saarow gesamt (inkl. Projekt)	6.177	73,6	753	35,8	3.920	74,6	2.456	66,8	1.903	48,6	15.209	65,1	1.121	54,5	1.157	26,5	872	15,2	18.359	51,7	8.191	26.550	98,7	6.050	29,5 %
Diensdorf-Radlow					26	0,5					26	0,1	59	2,9					85	0,2	12	97	0,4	-3	-3,1 %
Wendisch-Rietz ZVB Ortskern							61	1,7	430	11,0	491	2,1			214	4,9	2.436	42,3	3.141	8,8	2.019	5.160	19,2	-1.140	-18,1 %
Σ Einzugsgebiet gesamt	6.177	73,6	753	35,8	3.946	75,1	2.516	68,5	2.334	59,6	15.726	67,4	1.180	57,4	1.371	31,4	3.308	57,5	21.585	60,8	10.222	31.807	118,2	4.907	18,2 %
Kaufkraftabfluss nach:																									
Fürstenwalde/Alte Langewahler Ch.	983	11,7	506	24,0	581	11,1	360	9,8	164	4,2	2.593	11,1	93	4,5	196	4,5	104	1,8	2.986	8,4	28.919	31.905		-995	-3,0 %
Fürstenwalde, NVZ August-Bebel-Str.	479	5,7	400	19,0	300	5,7	331	9,0	70	1,8	1.580	6,8	59	2,9	83	1,9	52	0,9	1.773	5,0	13.471	15.244		-256	-1,7 %
Fürstenwalde, Lange Straße	168	2,0	253	12,0	105	2,0	147	4,0	20	0,5	692	3,0	21	1,0	153	3,5	14	0,3	880	2,5	12.040	12.920		-880	-6,4 %
Storkow, NVZ Beeskower Chaussee							9	0,3	78	2,0	87	0,4	10	0,5	70	1,6	219	3,8	386	1,1	1.070	1.456		-44	-2,9 %
Storkow, NVZ Goethestraße	67	0,8	17	0,8			37	1,0	532	13,6	653	2,8	93	4,5	1.025	23,5	985	17,1	2.756	7,8	16.502	19.257		-743	-3,7 %
Storkow, ZVB Innenstadt							18	0,5	313	8,0	331	1,4	37	1,8	982	22,5	656	11,4	2.007	5,6	11.416	13.423		-477	-3,4 %
Σ Erklärte regionale Abflüsse	2.015	24,0	1.391	66,0	1.209	23,0	1.305	35,5	1.565	40,0	7.485	32,1	360	17,5	2.968	68,0	2.246	39,0	13.059	36,8	84.541	97.600			
Diffuse Abflüsse	588	7,0	228	10,8	394	7,5	276	7,5	450	11,5	1.935	8,3	607	29,5	546	12,5	449	7,8	3.537	10,0					
Nachfragevolumen	8.398	100,0	2.107	100,0	5.255	100,0	3.676	100,0	3.913	100,0	23.348	100,0	2.057	100,0	4.365	100,0	5.758	100,0	35.529	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG

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

Alles in allem ergibt sich damit ein Gesamtzielumsatz von 11,65 Mio. Euro p. a. Die Zielauslastung dürfte sich somit insgesamt bei rd. 5.974 Euro/qm bzw. 6.000 Euro/qm nur für die Verkaufsfläche bewegen.

Sollten sich die geplanten Einwohnersteigerungen in Strand umsetzen lassen, kann der Zielumsatz für periodischen Bedarf mittelfristig um etwa 0,4-0,5 Mio. Euro p. a. auf 11,3 Mio. Euro bzw. +5 % zulegen.

Weitere rd. 0,1-0,2 Mio. Euro p. a. können Einwohnersteigerungen im übrigen Einzugsgebiet bewirken.

Damit eröffnet sich dem Vorhaben eine gute wirtschaftliche Perspektive.

Allerdings führt der am Planstandort getätigte Mehrumsatz auch zu entsprechenden Umschichtungen aus dem umgebenden Versorgungsnetz.

Im Zentrum der Verdrängungswirkungen steht der Ortskern Bad Saarow, dem etwa -4,5 Mio. Euro bzw. 29,2 % seines Ausgangsumsatzes entzogen werden. Durch das Vorhaben wird nicht nur Nachfrage vom Westufer (Zone 1e, etwa -0,5 Mio. Euro ausmachend) aus dem Ortskern abgezogen, sondern insbesondere aus dem Nahbereich der Zone 1d (-0,7 Mio. Euro) und dem Bereich Mitte (Zone 1a, -1,3 Mio. Euro) und nachrangiger auch aus den entfernteren Zonen. Auch dürfte der Ortskern rund -1 Mio. Euro an Umsatz mit Touristen einbüßen.

Das Westufer erhält nicht nur einen Nahversorgungsstandort, sondern dieser fängt, weil weit im Norden des Westufers liegend, einen Großteil des vom Westufer in den Ortskern fließenden Umsatzes ab.

Zielumsatzschätzung Vollsortimenter Silberberger Straße						
Marktzone	Einwohner	Ausgaben-volumen	Kaufkraft-bindung	Umsatzchance	Umsatz-zusammensetzung nach ... %	
		Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-/Rand-sortiment
1a	2.319	8.398	20,0	1.680	15,6	
1b	590	2.107	20,0	421	3,9	
1c	1.476	5.255	14,0	736	6,8	
1d	978	3.676	35,0	1.287	11,9	
1e	1.066	3.913	35,0	1.369	12,7	
Σ 1	6.429	23.348	23,5	5.493	50,9	
2a	582	2.057	8,0	165	1,5	
2b	1.289	4.365	20,0	873	8,1	
2c	1.658	5.758	12,0	691	6,4	
Σ EZG	9.958	35.529	20,3	7.221	66,9	
				plus externer Zufluss	3.579	33,1
				Umsatz Periodischer Bedarf p. a.	10.800	100,0
				zzgl. Gebrauchsgüter	600	5,3
				Gesamtumsatz p. a.	11.400	100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. Euro p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung Euro/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	10.500	1.800	5.833			
Gebrauchsgüter	600	50	11.992			
Backshop Verkauf	300	50	6.000			
Gesamt Einzelhandel	11.400	1.900	6.000			
Backshop Gastronomie	250	50	5.000			
Gesamtvorhaben	11.650	1.950	5.974			

Darüber hinaus löst der geplante Vollsortimenter durch seine größere Dimensionierung und die relative Nähe zum Ortskern zusätzlich auch einen Kaufkraftstrom in die Gegenrichtung aus: Mit Einwohnern der Zone 1a (Mitte), 1c (Pieskow) und 2a (Diensdorf-Radlow) setzt der Projektstandort zusammen etwa 2,8 Mio. Euro p. a. Dieser Kaufkraftstrom dürfte überwiegend per Pkw abgewickelt werden. Bei einem ø Einkaufsbetrag von 25 Euro entspricht dies rd. 112.000 Pkw-Fahrten p. a., bei rd. 300 Öffnungstagen also knapp 400 pro Tag, die den Ortskern künftig zusätzlich queren.

Demgegenüber werden aus Zone 1d (Dorf Saarow), 1e (Silberberg/Strand), 2b (Reichenwalde) und 2c (Wendisch Rietz) knapp 1,7 Mio. Euro p. a. abgefangen, die sonst von dort weiter in den Ortskern geflossen werden. Gewichtet mit einem Einkaufsbetrag von erneut ø 25 Euro, entspricht dies etwa 66.000 Pkw-Bewegungen pro Jahr bzw. etwas mehr als 200 je Öffnungstag, die nicht mehr in den Ortskern zu den dortigen Lebensmittelmärkten fortgesetzt werden.

Somit spart das Planvorhaben zwar Pkw-Fahrten vom Westufer in den Ortskern ein bzw. vielmehr: verkürzt diese meist um 20-30 % - jedoch stehen diesen doppelt so viele zusätzlich ausgelöste Fahrten vom Ostufer und aus Mitte, den Ortskern berührend, zum Projektstandort entgegen.

Der Umsatzabzug von -4,5 Mio. Euro p. a. bzw. -29 % des Ausgangsumsatzes aus dem Ortskern trifft v. a. den dortigen Systemwettbewerber Edeka, dessen Umsatzverlust deutlich oberhalb von -30 % liegen dürfte. Auch bei guter Ausgangsauslastung ist dies substanziell und selbst wenn die Tragfähigkeit im Anschluss noch erhalten werden kann, so lässt dies vertriebliche Vereinfachungen (Reduktion oder Schließung der Frischetresen) erwarten und es besteht auch das Risiko, dass die nötige Wirtschaftlichkeit für eine an sich wünschenswerte Modernisierung und einen Ausbau des Marktes nicht mehr gegeben

ist. Der übrige Ortskern verliert in ähnlicher Größenordnung alltägliche Kundenfrequenz - denn der marktführende Nahversorgungsstandort liegt künftig rd. 2 km westlich und weil Kopplungsverkehre zwischen diesen Standorten nicht intendiert sind, möglicherweise die Lindenstraße für Durchgangsverkehr zumindest in eine Richtung geschlossen werden muss, besteht auch wenig Hoffnung auf eine Kompensation durch Kopplungsbesuche (d. h. ein Besorgungsvorgang wird auf beide Standorte aufgeteilt).

Damit kann stärker als dem Edeka-Markt auch umgebenden Fachgeschäften und Betrieben der Tagesgastronomie die wirtschaftliche Grundlage entzogen werden.

Verschärft würde diese Situation, weil das Planvorhaben am Standort Silberberger Straße gar nicht als Solitär entwickelt werden darf. Das vorstehend bereits zitierte Integrationsgebot im LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg verweist großflächige Lebensmittelmärkte in kleineren Orten ohne zentralörtliche Einstufung - dies trifft auf Bad Saarow zu - in die zentralen Versorgungsbereiche. Der Projektstandort soll infolgedessen dazu entwickelt werden, was bedeutet, dass er um weitere Handels- Gastronomie- und Dienstleistungsflächen angereichert werden muss. Im Ergebnis konkurriert nicht nur der Vollsortimenter mit seinem künftig unterlegenen Pendant im Ortskern, sondern es müsste auch eine weitere Kleinflächenstruktur aufgebaut werden, die ihrerseits Verdrängungsdruck auf den Ortskern ausübt. Und dies, obwohl der Ortskern, das NVZ Pieskow sowie auch der Ortskern Wendisch Rietz die gleiche Gemeinsamkeit aufweisen: ihre zusätzlich arrondierenden Ladenflächen weisen Leerstände auf, sind mindergenutzt oder bereits umgenutzt oder anders gesagt: Es gibt längst keine ausreichende Betreiberanfrage mehr für kleinflächige Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungskonzepte und wenn, bedarf es hierfür leistungsfähiger frequenz- und reichweitenschaffender Ankerbetriebe.

Gegenüber dem gewachsenen Ortskern entfaltet das Vorhaben insoweit ganz klar schädliche Auswirkungen.

Außerhalb des Ortskerns fallen Umverteilungswirkungen in Wendisch Rietz mit -18,1 % des dortigen Ausgangsumsatzes ebenfalls erhöht aus. Die Ursache ist - wenngleich durch eine größere Distanz gedämpft - ähnlich. Der dortige Supermarkt ist dem Planvorhaben vertrieblich noch stärker unterlegen und büßt nicht nur deshalb Umsätze ein, weil Kunden aus Silberberg und Strand künftig nicht mehr in Wendisch Rietz einkaufen (dies allein müsste dem Ortskern Wendisch Rietz zugemutet werden), sondern weil auch gegenüber Wendisch Rietz der weit überlegene Vollsortimenter eine Umkehrung der Kaufkraftströme bewirkt: Auch dortige Einwohner fahren künftig vermehrt nach Bad Saarow, um dort ihre Nahversorgung zu tätigen - zu Lasten ihres eigenen Supermarktes und auch zu Lasten des Angebotes in Storkow.

Da die Nahversorgung in Wendisch Rietz ohnehin schwächer ausgelastet ist als der Ortskern in Bad Saarow und zudem stärker durch saisonale Schwankungen belastet ist, eröffnet diese Umverteilung dort durchaus ein Tragfähigkeitsrisiko - auch diese Auswirkung ist also potenziell schädigend.

Weitere überörtliche Auswirkungen sind zwar an den jeweils betroffenen Standorten spürbar, aber mäßig und dürften nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen.

Potenziell schädigende Auswirkungen sind zusammenfassend im Ortskern Bad Saarow und in Wendisch Rietz zu erwarten. Nachfragewachstum kann dabei eher die Belastung in Wendisch Rietz im Zeitverlauf abmildern. Dem Ortskern Bad Saarow hilft sie kaum, denn in Bad Saarow sind die größten Wachstumsimpulse auf dem Westufer zu erwarten. Sie helfen daher dem Planvorhaben, nicht jedoch dem Ortskern in Mitte - erst recht nicht, wenn wegen der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung die Lindenstraße für Durchgangsverkehr geschlossen werden müsste.

4 FACHGUTACHTERLICHE BEWERTUNG DES NAHVERSORGUNGSKONZEPTES FÜR BAD SAAROW 2023

Das Nahversorgungskonzept soll als informelle städtebauliche Planungsgrundlage beschlossen und die künftige Bauleitplanung für (großflächige) Nahversorgung daraus abgeleitet werden.

Das Nahversorgungskonzept schließt keine Tragfähigkeitsanalyse für die Gemeinde Bad Saarow und keine Verträglichkeitsanalyse (=Auswirkungsanalyse) für das zur Weiterverfolgung empfohlene Ansiedlungsvorhaben am Standort Silberberger Straße/B-Plan Nr. 073 ein.

Diese fehlenden Untersuchungsbausteine, ohne welche eine fundierte städtebauliche und raumordnerische Entscheidungsfindung über das empfohlene Planvorhaben nicht möglich ist, reicht die vorliegende Auswirkungsanalyse insoweit nach.

Die Prüfung des Nahversorgungskonzeptes fassen wir darüber hinaus nachstehend wie folgt zusammen:

1. Bestandsbewertung

Das Nahversorgungskonzept erhebt das in Bad Saarow vorhandene Nahversorgungsnetz und unterzieht es einer Leistungs-, d. h. Umsatzbewertung (s. dort Kap. 4). Ferner identifiziert es Lagebereiche und Angebotscluster und trifft zu diesen eine städtebauliche Aussage. Demzufolge bestehen im gewachsenen Ortskern Bad Saarow (Edeka, Netto Nord, Fachhandel, Gastronomie, ladennahe Dienstleistungen, therapeutische Einrichtungen) sowie nachgeordnet hierzu in der Siedlungslage Pieskow (Netto Markendiscount inkl. Backshop, Dienstleistungen, therapeutische Einrichtungen) gewachsene sog. "Zentrale Versorgungsbereiche", mithin städtebaulich und raumordnerisch privilegierte Standorte, die gegen Verdrängungswettbewerb durch

dezentrale Wettbewerber geschützt sind. Dabei fällt allerdings wie vorstehend bereits begründet auf, dass die Anforderungen an einen gebotenen Mindestangebotsumfang in der Ortslage Pieskow sehr weit nach unten ausgelegt werden. Außer Netto und Backshop ist dort mit der Fa. Deko Outlet nur eine weitere Handelsnutzungen vorhanden. Übliche Standards sowie auch einschlägige Rechtsprechung setzen eigentlich ein umfassenderes Cluster voraus.

2. Berechnung des Nachfragevolumens

Nachfrageseitig berechnet das Nahversorgungskonzept das nahversorgungsrelevante Nachfragevolumen für die in Bad Saarow ansässige Bevölkerung sowie für Übernachtungs- und Tagesgäste und berücksichtigt damit auch den touristischen Faktor (s. dort Kap. 3).

Die Ableitung eines ortsübergreifenden Einzugsgebietes ist widersprüchlich (s. Nahversorgungskonzept Kap. 2.5). Einerseits wird hervorgehoben, dass Bad Saarow auch teilweise unverorgte Amtsgemeinden mitversorgen kann (Reichenwalde und Diensdorf-Radlow sowie mit eigener Grundversorgung Wendisch Rietz); andererseits werden deren Nachfragepotenziale zwar berechnet (Nahversorgungskonzept Kap. 3), jedoch werden diese nicht zu einer Tragfähigkeitsberechnung für die Gemeinde Bad Saarow unter Berücksichtigung der lokalen ortsansässigen Nachfrage in Bad Saarow

- + der lokalen ortsansässigen Nachfrage in den zurechenbaren Umlandgemeinden
- + der touristischen Nachfragepotenziale abzüglich
- auspendlerbedingter Nachfrageabflüsse an umgebende Konkurrenzstandorte (Fürstenwalde, Storkow) ausgebaut.

Damit fehlt dem Nahversorgungskonzept eine Indikation für eine realistisch tragfähige Verkaufsflächenausstattung für Nahversorgung in Bad Saarow.

Auch diese differenzierte Kaufkraftstrom-Modellrechnung holt das vorliegende Auswirkungsgutachten nach.

3. Versorgungsstruktur in Bad Saarow

Das Nahversorgungskonzept untersucht die stadträumliche Angebotsverteilung in Bad Saarow rund um den Scharmützelsee und kommt durchaus folgerichtig zu dem Schluss, dass diese bisher asymmetrisch ausgeprägt sei und die Quartiere des Westufers keinen adäquaten Zugang zu wohnortnaher Versorgung hätten. Dies ist ohnehin offensichtlich. Allerdings ist auch diese Fragestellung durchaus mit der kleinräumigen Einwohnerverteilung im weitläufigen Gemeindegebiet verknüpft - das Westufer ist ungleich dünner besiedelt als das Nord- und Ostufer, wo sich im Kernort Bad Saarow und in der Ortslage Pieskow entsprechend auch Nahversorgung befindet.

Insofern unterbleibt die Analyse der Tragfähigkeit und angemessenen Dimensionierung von Nahversorgung am Westufer ebenso wie eine städtebaulich und marktanalytisch geleitete Standortfindung für einen Nahversorger am Westufer. An möglichen Potenzialstandorten mangelt es entlang des Westufers dabei durchaus nicht.

Das Nahversorgungskonzept empfiehlt die Weiterverfolgung des vorgegebenen Standortes Silberberger Straße/sog. Waldparkplatz. Ein Planaufstellungsbeschluss für den B-Plan 073 aus dem Frühjahr 2021 lag dort bei Konzepterstellung bereits vor. Erst in Reaktion auf die im Rahmen der planbegleitenden Trägerbeteiligung von der Gemeinsamen Landesplanung Berlin/Brandenburg vorgebrachten Einwendungen sah sich die Gemeinde Bad

Saarow überhaupt veranlasst, ein Nahversorgungskonzept aufzustellen. Die Vorabfixierung auf den Standort B-Plan Nr. 073 ist allerdings im Nahversorgungskonzept zunächst nicht erkennbar. Die Untersuchungsziele und die verfolgte Methodik werden einleitend wie für ein übliches städtebauliches Nahversorgungskonzept dargelegt (Zitat aus dem Nahversorgungskonzept S. 4):

"Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist es, die fachliche Grundlage für kommunale Entscheidungsträger und Investoren zu schaffen, sowie Transparenz und Rechtssicherheit für zukünftige Standortentscheidungen zu gewährleisten. Damit sollen attraktive Einzelhandelsstrukturen herausgebildet bzw. gestärkt werden, die auf die Lebensqualität der Bürger vor Ort nachhaltig wirken und zur Kaufkraftbindung in Bad Saarow beitragen. Schwerpunkte der Analyse und konzeptionellen Entwicklung der Nahversorgung sind:

- *Positionierung des Einzelhandels in der Gemeinde Bad Saarow im Hinblick auf wesentliche Leistungsparameter wie z.B. Verkaufsflächenbestand, Betriebsgrößen und Umsatzleistung insgesamt sowie differenziert nach Sortimenten und Standortlagen;*
- *Nachfragesituation in der Nahversorgung der Gemeinde Bad Saarow derzeit und perspektivisch bis 2030 in Bezug auf das Kaufkraftniveau, die Kaufkraftbindung sowie das Kundeneinzugsgebiet;*
- *Berücksichtigung der touristischen Relevanz für nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen;*
- *räumliche und funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche und /oder Nahversorgungsstandorte;*
- *Empfehlungen und Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgungsstruktur unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung;*

Die praxisnahe Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes wird durch einen Handlungsleitfaden gewährleistet, der das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert."

Tatsächlich handelt es sich hierbei jedoch nicht um eine ergebnisoffene Markt- und Strukturanalyse, was erst im weiteren Verlauf in Kap. 4.2 des Konzeptes eher beiläufig eingeräumt wird (Zitat aus dem Nahversorgungskonzept S. 22):

"Die nachstehende Karte stellt die Verteilung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen im Gemeindegebiet von Bad Saarow dar. Erkennbar ist der klare Schwerpunkt im Ortskern, 14 der insgesamt 19 nahversorgungsrelevanten Anbieter sind diesem zuzuordnen. Einen weiteren Versorgungsschwerpunkt bildet das Umfeld des Lebensmittelmarktes in Bad Saarow – Pieskow, darüber hinaus sind nur die medizinischen Anbieter im Helios Klinikum zu nennen,

Diese Bestandsstrukturen sind im positiven Sinne zunächst als städtebaulich konzentrierte Verteilung der Einzelhandelsbetriebe zur Steuerung von Nahversorgungsstrukturen zu interpretieren. Sie zeigt aber zugleich auf, dass aktuell keine Nahversorgungsanbieter am westlichen Ufer des Scharmütelsees bestehen.

In diesem Kontext ist das aktuelle Planvorhaben eines neuen Nahversorgungsstandortes an der Silberberger Straße bereits in die Darstellung aufgenommen, mit welchem diesem strukturellen Defizit zukünftig begegnet werden soll."

Der geplante Standort für einen Lebensmittelmarkt ist für das Nahversorgungskonzept also ein vom Auftraggeber vorgegebenes und vom Gutachter zu übernehmendes Datum.

Eine in einem städtebaulichen Konzept erwartbare Evaluierung oder eine abwägende Prüfung möglicher Standortoptionen für einen Nahversorger am Westufer wird darin infolgedessen nicht vorgenommen und tatsächlich dient das Konzept somit lediglich der nachträglichen Legitimation einer bereits zuvor getroffenen Standortentscheidung. Ebenso findet entsprechend auch keine Ableitung einer marktgerechten und städtebaulich sinnvollen Dimensionierung für den geplanten Lebensmittelmarkt statt (eine hierfür erforderliche Tragfähigkeitsanalyse ist ohnehin nicht Konzeptbestandteil - siehe oben) und auch die Frage möglicher Verdrängungswirkungen auf den Ortskern und umgebende Nahversorgungsnetze bzw. die einer ausreichenden Koexistenz zwischen Planvorhaben und Ortskern wird nicht einmal aufgeworfen, geschweige denn geprüft.

Das Nahversorgungskonzept gibt vor, das Westufer mit einer eigenen Nahversorgungsausstattung und damit dessen Versorgung aufwerten zu wollen. Dies trifft im Grundsatz auch zu. Jedoch stellt sich die Frage, ob

- a) Standort und
 - b) Betriebstypik und Dimensionierung
- ausreichend sach- und marktgerecht gewählt worden sind.

Der mit dem Planstandort verfolgte städtebauliche Anspruch wird auf S. 25 formuliert und dabei gleichzeitig eingeräumt, dass auch künftig am Westufer Versorgungsdefizite verbleiben:

"Mit der weiterentwickelten Nahversorgungsstruktur wird zukünftig eine fußläufige Nahversorgung für ca. 58% der Bevölkerung von Bad Saarow gewährleistet. Höhere Zeit-Wege-Aufwendungen verbleiben jedoch für Einwohner im südwestlichen Gemeindegebiet um Bad Saarow – Strand.

Ziel des vorliegenden Nahversorgungskonzeptes ist es ausdrücklich auch, in bisher unterversorgten Wohngebiete die Perspektiven kleinteiliger Nahversorger aufzugreifen und zu unterstützen, die zumindest eine anteilige Grundversorgung im Wohnumfeld absichern."

Diesem selbstgesetzten Anspruch wird das Konzept letztlich nicht ausreichend gerecht. Denn der gewählte Standort weist einerseits unnötige Nahbereichsüberschneidungen mit dem vorhandenen Ortskern auf und lässt andererseits das Gros des Wohnquartiere am Westufer auch weiterhin ohne wohnungsnaher Versorgung.

4. Harmonisierung Nahversorgungskonzept - Ortsentwicklungskonzept
Das 2018 erstellte und beschlossene Ortsentwicklungskonzept für Bad Saarow greift Defizite und Handlungsfelder auch hinsichtlich der Nahversorgung in Bad Saarow und insbesondere auch im Ortsteil Strand, der voraussichtlich die größte Entwicklungsdynamik zu erwarten hat, auf. Es empfiehlt insbesondere dort einen Ausbau der wohnbegleitenden Versorgungsstruktur. Das Nahversorgungskonzept ignoriert diese Vorgabe.
5. Verbesserung des Zugangs der Bevölkerung zu Nahversorgung:
Das Nahversorgungskonzept argumentiert mit einer Verbesserung des Zugangs zur Nahversorgung für rd. 700 Einwohner in einem Gehradius von etwa 15 Minuten (s. dort S. 25). Eine derart niedrige Siedlungsdichte ist für die Tragfähigkeit eines Vollsortimenters in der vorgesehenen Größenordnung jedoch nahezu bedeutungslos; dieser benötigt je nach Kaufkraftniveau ein Einzugsgebiet von etwa 8.000 - 10.000 Einwohnern! Damit ist auch klar, dass das Vorhaben nicht primär der Ortsteilversorgung dient

(diese ist nur ein Nebeneffekt), sondern unvermeidlich auch die Haushalte der übrigen Ortsteile und insbesondere auch des Kernortes ins Visier nehmen muss. Dies wird durch die vorliegende Untersuchung voll bestätigt. Der weit überwiegende Umsatz des Planvorhabens stammt nicht aus den Quartieren des Westufers.

6. Der mit rd. 1.950 qm Gesamtverkaufsfläche geplante Vollsortimenter am Standort Silberberger Str./Bpl. 073 kann das Angebot der Nahversorgung in Bad Saarow durchaus wirkungsvoll aufwerten.
Das ist jedoch auch sein städtebauliches Problem, denn hierfür wird der künftig lokal führende Vollsortimenter am falschen Standort geplant. Diese Angebotsaufwertung stärkt nicht den Ortskern, sondern schwächt ihn durch die Schaffung eines erdrückend überlegenen Wettbewerbers außerhalb davon.

Das Risikopotenzial für den Ortskern wird zusätzlich dadurch erhöht, dass der Projektstandort seinerseits als zusätzlicher "zentraler Versorgungsbereich" geplant ist, mithin planrechtlich perspektivisch zu einem weiteren Zentrum ausgebaut werden soll. Dies gibt kleineren Betrieben die Möglichkeit, hinsichtlich des erwarteten Kundenaufkommens künftig zwischen zwei Zentralbereichen zu wählen, von denen sich der Planstandort als durchaus gleichrangig oder überlegen zum Ortskern herausstellen kann oder ggf. vorhandene Betriebe motivieren kann, aus dem Ortskern heraus zum künftig stärksten Ankerbetrieb zu verlagern. Damit würden städtebaulich negative Folgen für den Ortskern durch diese Standortentwicklung regelrecht provoziert.

Die Auswirkungsanalyse bestätigt, dass nahezu 30 % des Umsatzes für periodischen Bedarf im Ortskern an das Planvorhaben abgetreten werden müssten. Diese Größenordnung führt zu städtebaulich schädlichen Folgerisiken und ist nicht nur inakzeptabel, sondern verstößt auch gegen das Beeinträchtungsverbot des LEP HR 2019, Z.

Ein Nahversorgungskonzept muss nicht zwingend eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse enthalten. Was man vom Gutachter jedoch verlangen kann, ist, dass er auf ein derart offensichtliches Risiko hinweist, damit der Beschluss des Konzeptes, sofern es denn unter dieser Maßgabe überhaupt weiterverfolgt werden würde, vom Ergebnis einer vertieften Auswirkungsanalyse abhängig gemacht werden kann.

5 RAUMORDNERISCHE ZIELPRÜFUNG

Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben unterliegt die geplante Ansiedlung des Vollsortimenters im Bereich des BPl. 073 den verbindlichen Zielen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019.

Bad Saarow ist zunächst kein zentraler Ort im Sinne des LEP, sondern auf Ebene des Regionalplans als sog. "Grundfunktionaler Schwerpunkt" (GSP) ausgewiesen. Diese Gemeinden dürfen abweichend vom Konzentrationsgebot unter Nebenbedingungen Einzelhandelsvorhaben bis 2.500 qm VKF entwickeln.

Für diese Gemeinden gilt ein besonderes Integrationsgebot (Z2.12):

"Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(1) Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet (...)"

Das Vorhaben dient überwiegend der gemeindlichen Nahversorgung (nicht überwiegend der Quartiersversorgung, aber dieser Konflikt mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Ortsentwicklungskonzeptes ist im Sinne des LEP unschädlich), jedoch erscheint zweifelhaft, ob das Erfordernis der Einbettung in einen ZVB nachgewiesen ist. Die bisherige Planung dient erkennbar lediglich der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Am Standort bestehen ansonsten keinerlei geschäftliche Vorprägungen. Etwaige marktübliche Konzessionäre in seinem Vorkassenbereich machen aus diesem noch kein Zentrum. Die benachbarten Flurstücke, die verbal als mögliche Arrondierungsflächen

bezeichnet werden, sind völlig unverbindlich. Auf diese Weise könnte jeder Lebensmittelmarkt als eigenständiger ZVB argumentiert werden. Das Nahversorgungskonzept begründet den ZVB ohnehin nicht. Er liegt im erweiterten Nahbereich des Ortszentrums, das bereits erhebliche Leerstände aufweist, weil dort geschaffene Ladeneinheiten in großem Umfang (lt. Eigentümer 25 Einzelflächen) bis heute nicht vollständig vermietet werden konnten. Es ist nicht nachvollziehbar, warum in Konkurrenz und im erweiterten Nahbereich hierzu ein weiteres Zentrum entwickelt werden sollte - und welche Umsetzungschancen dies überhaupt hätte.

Nachzuweisen ist ferner das Beeinträchtigungsverbot:

"Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren

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

Dies gelingt ebenso nicht. Die Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass die Auswirkungen sowohl den benachbarten Ortskern betreffend (etwa -29 % Umsatzabzug), als auch den Ortskern der Gemeinde Wendisch Rietz betreffend (-18 % Umsatzabzug) hohe Risiken weitergehender städtebaulicher Folgeschäden bergen und auch das Eintreten von Nachfragesteigerungen bei planmäßiger Realisierung der eingeleiteten Wohnungsbauvorhaben (was bei der gegenwärtigen Lage auf dem Immobilienmarkt allerdings wenig wahrscheinlich ist) diese zumindest im Ortskern Bad Saarow kaum abmildern können, weil sich die Wohnungsbauentwicklung in Quartieren konzentriert, die durch das Planvorhaben vom Ortskern abgeschirmt werden und mithin diesem weitgehend allein zugute kommen.

6 GESAMTERGEBNIS

Das vorgelegte Nahversorgungskonzept wird zwar als städtebauliches Konzept etikettiert, ist jedoch tatsächlich keins. Es geht weder der Frage nach einem geeigneten Standort für eine angemessene Nahversorgung des westlichen Seeufers nach, noch der nach einer angemessenen und sowohl tragfähigen, als auch ortskernverträglichen Dimensionierung. Ferner erkennt es nicht, dass der ohnehin bereits vorbelastete Ortskern zum Erhalt seiner Tragfähigkeit weiterhin einer angemessenen Ausstrahlung in alle Ortsteile bedarf und insoweit ein Gefälle hinsichtlich der Versorgungsfunktion

- Ortskern: Versorgung für die gesamte Gemeinde
- Ortsteile: an der lokalen Tragfähigkeit ausgerichtete, möglichst qualifizierte Grundversorgung, ohne andererseits den Ortskern städtebaulich zu schädigen,

angestrebt bzw. dieses erhalten werden sollte. Vorbild kann hier die Versorgung in Pieskow sein.

Zwar ist die Schaffung eines rd. 1.500 - 2.000 qm Verkaufsfläche messenden und somit markt- und kundengerecht dimensionierten Vollsortimenters in Bad Saarow sinnvoll, um durchaus vorhandenen und unnötigen Abflüssen an Umland-Standorte vorzubeugen und marktseitig nicht den Anschluss zu verlieren, jedoch soweit es irgend möglich ist, im Ortskern, und nicht außerhalb und im Wettbewerb zu diesem stehend.

Zudem wird jede Verbesserung der Nahversorgung in den Ortsteilen unabwendbar auch den Ortskern belasten. Daher ist es notwendig, diesen wettbewerbsfähiger aufzustellen, um auch in den Ortsteilen die Nahversorgung ausbauen zu können. Denn diese soll die Orientierung auf den Ortskern reduzieren, jedoch nicht aufheben und - auch im Sinne einer Verkehrsreduzierung - schon gar nicht die Kaufkraftströme umkehren. Genau dies würde jedoch mit Umsetzung der Planung im Bereich des BPl. 073 geschehen.

Die Etablierung des künftig führenden Vollsortimenters für Bad Saarow am vorgesehenen Standort hebt nicht nur die Orientierung der Ortsteile auf dem Westufer auf den Ortskern überwiegend auf (was zunächst auch den Pkw-Verkehr dorthin reduziert), sondern schafft eine erhebliche Orientierung auch der Haushalte in Mitte und auf dem östlichen Seeufer auf den Planstandort, was nicht nur den Ortskern durch Umsatzabzug zusätzlich schädigt, sondern per Saldo doppelt so viel Zielverkehr durch den Ortskern zum Planstandort erzeugt würde als umgekehrt vom Westufer ausgehend in den Ortskern eingespart würde. Dies wäre allein verkehrlich bereits kontraproduktiv.

Insoweit erweist sich das vorgelegte Nahversorgungskonzept als fachlich unvollständig sowie inhaltlich unschlüssig und dient erkennbar lediglich der nachträglichen Legitimierung einer zuvor bereits getroffenen und städtebaulich zweifelhaften Standortentscheidung.

Der gegenwärtig verfolgte Standort ist ferner nicht mit dem vorgelegten und beschlossenen Ortsentwicklungskonzept abgestimmt. Dieses sieht eine Stärkung der Nahversorgung in Strand vor, nicht am derzeit verfolgten Standort. Dessen Marktdurchdringung würde im Anschluss jeden weiteren Versuch, an anderer Stelle des Westufers Nahversorgung zu etablieren, die Tragfähigkeit entziehen.

Alternatives Szenario

Sinnvoller erscheint unter Berücksichtigung der vorgelegten Auswirkungsanalyse folgendes Vorgehen:

- Prüfung eines Ausbaus des innerörtlichen Supermarktes zu einem marktgerechten Vollsortimenter mit Ankerfunktion und insoweit auch einer Ertüchtigung nicht nur der Nahversorgung, sondern auch des Ortskerns. Idealerweise können >1.500 qm VKF geschaffen werden.
- Berücksichtigung einer klaren Standorthierarchie, wonach der Ortskern das umfassendere Angebot erhält und in den Ortsteilen eine hierzu nachgeordnete, gleichwohl gemessen an der lokalen Tragfähigkeit bestmögliche Nahversorgung angestrebt wird.
- Entwicklung eines Standortes am Westufer mit ausreichender wirtschaftlicher Tragfähigkeit, möglichst breiter räumlicher Nahversorgungsabdeckung und möglichst ohne unnötige Nahbereichsüberschneidung mit dem Ortskern. Dieser könnte im Raum Dorf Saarow (dort über Reichenwalder Straße auch diese Ortslage ansprechend) bis Bad Saarow Strand entlang der Hauptachse Silberberger Chaussee sinnvoll verortet sein. Eine geeignete Dimensionierung sind ca. 800 - 1.000 qm Verkaufsfläche. Zum Vergleich: dies entspricht knapp der Dimensionierung des vorhandenen Supermarktes im Ortskern (der parallel idealerweise ausgebaut werden sollte) bzw. liegt etwas über der der des Nahversorgers in Wendisch Rietz.
Sie schafft eine angemessene Nahversorgung auf dem Westufer und führt in moderaterer Weise als die gegenwärtig verfolgte Planung Kaufkraftströme in den Ortskern zurück. Dies führt per Saldo auch zu einer deutlichen verkehrlichen Entlastung. Anderer-

seits wird kein gegenläufiger Sog aus der Mitte und vom Ostufer zum Nahversorgungsstandort auf dem Westufer erzeugt. Insoweit werden keine gegenläufigen Verkehre induziert und auch die Umsatzbelastung des Ortskerns (ebenso wie des Ortskerns in Wendisch Rietz) nicht heraufgesetzt.

- Das vorgelegte Nahversorgungskonzept sollte auf Grund der zahlreichen Unzulänglichkeiten nicht umgesetzt werden.
- Die derzeit verfolgte Planung im Bereich des BPl. 073 verstößt gegen verbindliche raumordnerische Ziele, insbesondere das Beeinträchtigungsverbot, und dürfte daher rechtswidrig sein. Sie sollte an diesem Standort eingestellt und stattdessen ein Standort im Bereich der Abzweigung der L412 nach Reichenwalde oder südlich davon in Richtung Strand mit möglichst großem Siedlungsbezug und ÖV-Anschluss gesucht und das Vorhaben mit geringerer Dimensionierung dort verfolgt werden.

Die Weiterverfolgung des Planvorhabens entzieht einer angemessenen künftigen Nahversorgung im Ortsteil Strand voraussichtlich die wirtschaftliche Tragfähigkeit und gefährdet insoweit die Umsetzung eines bisher prioritären gemeindlichen Entwicklungsziels. Der Ortskern der Nachbargemeinde Wendisch Rietz würde erheblich und über die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes hinaus belastet.

Gleiches gilt für den eigenen Ortskern in Bad Saarow. Das Mindeste, was die Gemeinde für ihren eigenen Ortskern kompensierend unternehmen müsste, wenn sie gleichwohl an einer Weiterverfolgung des Vorhabens an der Silberberger Straße festhalten würde, wäre eine Modernisierung und Erweiterung des dortigen Lebensmittelmarktes soweit als möglich zu unterstützen, den eigenen Ortskern somit wettbewerbsrobuster aufzustellen und das weitere Vorgehen an der

Silberberger Straße davon abhängig zu machen, dass hierfür eine realistische Umsetzungsperspektive geschaffen werden kann.

Die beiden vorgenannten Konflikte mit dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot in Wendisch Rietz und den eigenen Entwicklungszielen für den Ortsteil Strand würden damit allerdings nicht ausgeräumt.

Hamburg, 23.2.2024

bulwiengesa AG

Dipl. Kfm. Andreas Gustafsson
Partner / Teamleiter Einzelhandel Städtebau

Erläuterungen der Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung														
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage														
	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/Marktanteil	
Wettbewerber	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	2.476	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	1.208	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			242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,2	
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			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 steigerbar - 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.