



Kurzanalyse zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes in Wusterhausen/Dosse,

Auftraggeber: BGB Grundstücksgesellschaft Herten

Projektleitung: Dipl. Geogr. Oliver Behrens
Sophie Männel, M. Sc. Geografie

Dresden, am 06.04.2016

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 21 67 273
Telefax: 0351 / 80 23 895
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
2. Makrostandort Wusterhausen/Dosse	5
3. Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	7
4. Mikrostandort Bahnhofstraße 17	8
5. Umsatzprognose für den erweiterten Aldi Lebensmittelmarkt	11
6. Wettbewerbssituation und Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel	12
7. Einschätzung möglicher städtebaulicher Auswirkungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche	13
8. Fazit	14

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Fa. BGB Grundstücksgesellschaft aus Herten plant die Verkaufsflächenerweiterung eines seit mehreren Jahren in Wusterhausen/Dosse ansässigen Aldi-Marktes am Standort „Bahnhofstraße“. Im Zuge der Modernisierung des Marktes soll die Verkaufsfläche von derzeit ca. 750 m² auf dann ca. 1.050 m² erweitert werden, sodass sich eine Erweiterungsfläche von rd. 300 m² ergibt.

Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums und eine optimierte Warenpräsentation die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen sowie bessere Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter zu schaffen (u. a. mehr Bewegungsfreiheit, bessere Arbeitsbedingungen und Lagerkapazitäten). Es soll zudem auch ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden. Eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung ist hingegen nicht vorgesehen.

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens fordert die IHK Potsdam v. a. den Nachweis der Verträglichkeit der Erweiterung insbesondere mit Blick auf mögliche schädliche städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Wusterhausen/Dosse.

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten ist daher auf die GMA zugekommen, mit der Bitte, eine Kurzanalyse zur überschlägigen Ermittlung möglicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Wusterhausen/Dosse untersuchen zu lassen. Die Kurzanalyse basiert auf aktualisierten Bestandsdaten der GMA, die anhand einer Erhebung im Gemeindegebiet gewonnen wurden.

Die vorliegende Kurzanalyse dient ausdrücklich nicht als umfassende Auswirkungsanalyse möglicher städtebaulicher Auswirkungen, sondern soll vielmehr einen Überblick über mögliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Wusterhausen/Dosse geben.

2. Makrostandort Wusterhausen/Dosse

Die Gemeinde **Wusterhausen** liegt im Nordwesten Brandenburgs, im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Derzeit hat die Gemeinde keinen zentralörtlichen Status inne. Gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009 ist Wusterhausen/Dosse allerdings als Gemeinde ausgewiesen, die „Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs (Grundversorgung) absichern soll.“¹ Demnach hat sie wesentliche Versorgungsfunktionen für ihr Gemeindegebiet zu erfüllen. Geografisch befindet sich die Gemeinde rd. 100 km nordwestlich vom Stadtzentrum der Metropole Berlin und rd. 30 km westlich des Mittelzentrums Neuruppin.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** Wusterhausens für den Individualverkehr ist durch die Entfernung zur A 24 (ca. 23 km bzw. ca. 24 min Fahrzeit², Hamburg – Berlin) mit der Anschlussstelle „Neuruppin“ als suboptimal einzustufen. Eine wesentliche Anbindung und Erschließung des Gemeindegebietes erfolgt durch die Bundesstraßen B 5 und B 167, die sich südlich des Kernortes, im Ortsteil Bückwitz kreuzen. Zusätzlich führt die Landstraße 142 aus Richtung Norden in den Kernort. Die Landstraßen L 141 und L 166 erschließen das Gemeindegebiet im Süden. Das Straßennetz wird durch mehrere kleinere Verkehrswege ergänzt.

Die Anbindung der Gemeinde durch den **öffentlichen Personennahverkehr** (ÖPNV) ist mit dem Bahnhof „Wusterhausen“ im Kernort, im westlichen Teil des Gemeindegebietes gegeben. Er offeriert Anschlüsse zu Bussen der Personenverkehrsgesellschaft Ostprignitz-Ruppin im Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg. Der Bahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planstandort von Aldi.

Die **Siedlungsstruktur** der Gemeinde ist durch den Kernort Wusterhausen/Dosse sowie 21, z. T. räumlich abgesetzte und überwiegend dörflich charakterisierte Ortsteile geprägt³. Der Kernort von Wusterhausen ist dabei exzentrisch im Westen des Gemeindegebietes gelegen, während die Ortsteile nordöstlich, östlich und südöstlich verortet sind. Der Kernort erstreckt sich im Wesentlichen bandartig in Nord-Süd-Richtung.

Rund um den historischen Ortskern im Kernort Wusterhausen/Dosse ist vermehrt Wohnungsbau in Form von Blockrandbebauung vorzufinden. Weiter außerhalb, v. a. Richtung Norden und Süden sowie z. T. Osten, ist lockere Wohnbebauung mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern vorzufinden. Nördlich des Kernortes befindet sich auch der Klempowsee, eine sich weitläufig nach Norden erstreckende Wasserfläche. Der Fluss „Dosse“ durchfließt das Gemeindegebiet dabei in Nordost-Südwest-Richtung.

¹ LEP Berlin-Brandenburg 2009, S. 25

² Angabe in Straßenkilometern, Fahrzeit mit PKW, Routenplaner google maps

³ Bantikow, Barsikow, Blankenberg, Brunn, Bückwitz, Dessow, Emilienhof, Ganzer, Gartow, Kantow, Läsikow, Lögow, Metzelthin, Nackel, Schönberg, Sechzehneichen, Segeletz, Tornow, Tramnitz, Trieplatz und Wulkow.

Zum 31.12.2014 lebten in Wusterhausen rd. 5.979 Einwohner^{4 2}. In den letzten Jahren hatte die Gemeinde Wusterhausen einen stetigen Bevölkerungsverlust zu verzeichnen. Insgesamt verlor die Gemeinde zwischen 2004 und 2014 rd. 10 % seiner Einwohner (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Wusterhausen 2004-2014

Jahr	Einwohner	Veränderung in %
2004	6.621	---
2005	6.584	-0,6
2006	6.532	-0,8
2007	6.411	-1,9
2008	6.378	-0,5
2009	6.251	-2,0
2010	6.227	-0,4
2011	6.129	-1,6
2012	6.017	-1,9
2013	6.015	-0,0
2014	5.979	-0,6

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand jeweils 31.12.; GMA-Berechnungen

Das Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg prognostiziert lt. der „Bevölkerungsvoraus-schätzung 2014 bis 2030“ (2015) in den nächsten Jahren eine negative Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Bis 2020 ist mit einem Bevölkerungsrückgang von weite-ren rd. 4,3 % zu rechnen⁵. Im Vergleich dazu soll die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum im ge-samten Bundesland Brandenburg um ca. 0,2 % sinken.⁶

Die **Einzelhandelsstruktur** von Wusterhausen wird im Wesentlichen durch zwei Lebensmittel-märkte (Aldi und Netto) im Kernort Wusterhausen/Dosse geprägt. Der Aldi-Markt (Projektstand-ort) liegt im Westen und Netto im Osten des Kernortes.

Wusterhausen (Dosse) verfügt derzeit **nicht** über ein beschlossenes kommunales Einzelhandels-konzept. Die Abgrenzung des faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt erfolgt daher anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse. Die Hauptgeschäftslage, die histo-risch gesehen die zentrale Einkaufslage der Stadt ist, befindet sich im Bereich des Marktes vom Dom im Norden entlang des Rathauses bis zur Dombrowskistraße im Süden. Hier ist der Ge-schäfts- bzw. Komplementärbesatz am dichtesten ausgeprägt. Die Geschäftsnutzungen setzen sich z. T. auch in den angrenzenden Nebenstraßen, u. a. der Bahnhofstraße, der Borchertstraße und der Neue Poststraße fort. In Anbetracht der historischen, kompakten Kernstadt mit der zu-sammenhängenden Wohnbebauung innerhalb der ehemaligen Stadtmauer Wusterhausens und

⁴ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.

⁵ LBV Brandenburg 2015, Anlage 3, Blatt 4; ausgewiesene Daten ausgehend von aktueller Bevölkerungszahl.

⁶ LBV Brandenburg 2015, Anlage 4, Blatt 1

den urbanen Strukturen sind weite Teile des Kernortes dem faktischen zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen (vgl. Karte 1). Durch die kleinteilige Bebauungsstruktur und die fehlenden Potenzialflächen sind die Standortvoraussetzungen für größere Einzelhandelsbetriebe in der dargestellten Hauptgeschäftslage eher ungünstig. Bereits in der Vergangenheit entwickelten sich daher an den zentralen Zufahrtsbereichen im Westen (Bahnhofstraße mit Aldi) und im Osten (Borchertstraße mit Netto) Lebensmittelmärkte, die maßgeblich die wohnortnahe Versorgung des Kernortes sicherstellen. Diese liegen jeweils unmittelbar westlich (Aldi) bzw. östlich (Netto) am zentralen Versorgungsbereich an und sind aufgrund der Frequenzerzeugung und der Versorgungsbedeutung zum zentralen Versorgungsbereich hinzuzuzählen, zumal beide Märkte auch in einer fußläufigen Entfernung zum Markt liegen (Aldi rd. 300 m, Netto rd. 200 m). In der Hauptgeschäftslage am Markt sind neben zahlreichen Einzelhandelsbetrieben (u. a. Lebensmittelladen, Lebensmittelhandwerk, Geschenkartikel, Elektro, Lotto) auch weitere zentrenprägende Funktionen wie das Rathaus, ein Kino, Arztpraxen und zahlreiche Dienstleister ansässig.

3. Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Der zur Erweiterung vorgesehene Aldi-Markt am Standort Bahnhofstraße erschließt ein Einzugsgebiet, welches vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation sowie der Lage des Standortes im Kernort Wusterhausen/Dosse, im Wesentlichen das Gemeindegebiet von Wusterhausen/Dosse umfasst. Darüber hinaus erschließt der Standort auch ein fußläufiges Einzugsgebiet, welches sich überwiegend auf den Kernort Wusterhausen/Dosse bzw. die historische Altstadt bezieht. Im gesamten Einzugsgebiet leben derzeit rd. 5.980 Einwohner, im Kernort bzw. dem fußläufigen Einzugsbereich von ca. 700 m überschlägig etwa 1.400 Menschen.

Setzt man das zuvor dargestellte Gesamteinzugsgebiet an, so beläuft sich aktuell die Kaufkraft im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf etwa 10 Mio. €. Die Äquivalenzwerte für den fußläufigen Einzugsbereich beläuft sich auf etwa 2,5 Mio. €.

Insgesamt besteht somit im Einzugsgebiet eine ausreichende Potenzialbasis für den erweiterten Aldi-Markt und die anderen im Einzugsgebiet etablierten Betriebe. Das Einzugsgebiet wird im Wesentlichen durch die Marktreichweite der Städte Kyritz im Nordwesten und Neustadt (Dosse) im Süden sowie den Verlauf der A 24 im Osten begrenzt. Ein weiteres Ausgreifen des Einzugsgebietes ist auch aufgrund der ländlichen Struktur des Umlandes nicht anzunehmen.

Auf Grundlage der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung, die in den vergangenen Jahren in Wusterhausen/Dosse von einem Bevölkerungsrückgang geprägt wurde sowie der prognostizierten Bevölkerungsabnahme in den nächsten Jahren im Einzugsgebiet, wird das Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bis 2020 auf rd. 9,8 Mio. € sinken.

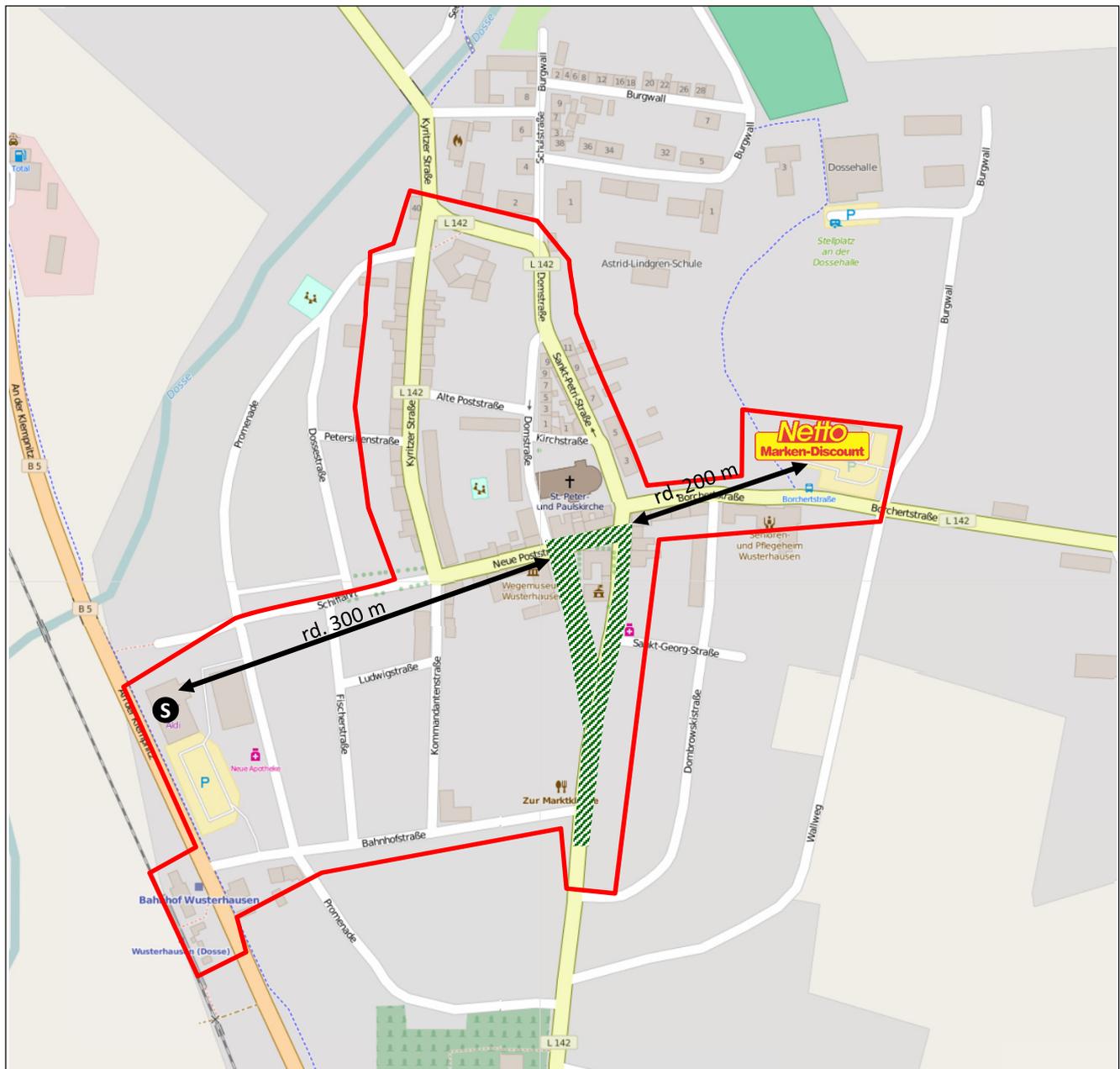
Insgesamt steht dann immer noch ein ausreichend großes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial für zwei Lebensmittelmärkte und weiteren kleinteiligen Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung.

4. Mikrostandort Bahnhofstraße 17

Der Standort des zu erweiternden Aldi-Lebensmittelmarktes liegt im westlichen Ortskern von Wusterhausen/Dosse an der Bundesstraße B 5 im Bereich des Bahnhofs Wusterhausen. Direkt am Standortareal sind östlich eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Blumenladen und ein Baumarkt (Alpha Bau- und Gartenmarkt) verortet. Die genannten Betriebe bilden eine Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt (= Nahversorgungszentrum). Begrenzt wird die Standortlage im Norden durch einen Garagenkomplex, im Osten durch die Anliegerstraße „Promenade“, die den Auftakt der zusammenhängenden Wohnbebauung der Kernstadt bildet. Im Süden liegt die Bahnhofstraße, welche als Zufahrt zur Innenstadt von der ortsumgehenden Bundesstraße B 5 (An der Klemnitz) fungiert. Funktional verbindet die Bahnhofstraße den Bahnhof Wusterhausen mit der Hauptgeschäftslage am Markt.

Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungen geprägt. Neben den beschriebenen gewerblichen bzw. einzelhandelsbezogenen Nutzungen am Standort liegen östlich und südlich überwiegend Wohngebäude, z. T. mehrgeschossig, die teilweise mit Geschäfts- bzw. Dienstleistungsbetrieben in den Erdgeschossflächen unterlagert sind. Entlang der Bahnhofstraße sind u. a. mehrere Ärzte, eine Ergotherapie, ein Friseur und ein Dienstleistungszentrum ansässig. Am Bahnhof Wusterhausen ist ein Asia-Imbiss vorhanden. Der Gewerbebesatz setzt sich z. T. mit Lücken entlang der Bahnhofstraße zum Markt hin fort. Westlich des Standortareals grenzen die Bundesstraße sowie Bahnanlagen an. Hier endet die Ortslage Wusterhausen mit dem Flusslauf der Dosse im Westen und Norden.

**Karte 1: Projektstandort und faktischer zentraler Versorgungsbereich
Wusterhausen / Dosse**



Legende

- S** Projektstandort Aldi
- faktischer zentraler Versorgungsbereich
- ▨** Hauptgeschäftslage Markt
- ↔** Entfernung

Kartengrundlage: OpenStreetMap
GMA-Bearbeitung 2016

Foto 1: Haltestelle Wusterhausen Bahnhof am Projektstandort

Foto 2: Einzelhandel am Projektstandort (Bäckerei, Blumenladen, Apotheke)

Foto 3: Bahnhof Wusterhausen und Gründerzeitbau an der Bahnhofstraße

Foto 4: Wohn- und Geschäftsstrukturen an der Bahnhofstraße


Die **Erreichbarkeit** des Standortes ist durch die Lage an der Bundesstraße B 5 als sehr gut einzustufen. Die Zufahrt zum Parkplatzareal ist von der Bahnhofstraße aus eingerichtet. Eine weitere Zufahrt besteht von der Anliegerstraße „Promenade“. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist im Rahmen der örtlichen Verhältnisse als sehr gut zu klassifizieren. So befindet sich der Bahnhof Wusterhausen nur ca. 50 m südlich des Aldi-Marktes. Auch Bushaltestellen sind im Standortumfeld vorhanden. Es verkehren Buslinien u. a. nach Kyritz und Neustadt (Dosse).

Zusammengefasst kann der Standort städtebaulich wie folgt bewertet werden:

- / Der Standort des seit mehreren Jahren an der Bahnhofstraße ansässigen Aldi Lebensmittelmarktes befindet sich im westlichen Ortskern von Wusterhausen/Dosse, im faktischen zentralen Versorgungsbereich. Das Standortumfeld ist heterogen genutzt, wobei direkt östlich die zusammenhängende Wohnbebauung der Kernstadt beginnt. Die Distanz bis zur Hauptgeschäftslage Markt beträgt rd. 300 m. Der Standort wird ergänzt durch weitere, z. T. nahversorgungsrelevante Betriebe sowie Dienstleistungsnutzungen im urban geprägten Umfeld, besonders entlang der Bahnhofstraße.
- / Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten Standort, der innerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches Wusterhausen liegt und für weite Teile des Kernortes maßgeblich Nahversorgungsfunktionen übernimmt.

- Des Weiteren verfügt der Standort über eine Anbindung an den ÖPNV (Bus, Bahn) sowie das Fußwegenetz. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen sowie fußläufig gut zu erreichen. Für die Einwohner aus den umliegenden Ortsteilen ist der Standort an der B 5 sehr gut zu erreichen.

5. Umsatzprognose für den erweiterten Aldi Lebensmittelmarkt

Auf Basis von sog. Sollumsätzen kann der Umsatz des erweiterten Aldi-Lebensmittelmarktes berechnet werden. Im Durchschnitt erzielen Märkte von Aldi Nord eine Flächenproduktivität von etwa 6.000 €⁷. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass in Wusterhausen/Dosse zwar eine vergleichsweise geringe Wettbewerbsintensität, im Gegensatz dazu aber auch ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau zu konstatieren ist. Daher kann für die Berechnung des Sollumsatzes nicht der Durchschnittswert aller Aldi-Märkte in Norddeutschland angesetzt werden. Vielmehr ist bei der Umsatzprognose die zuvor angesprochene Wettbewerbs- und Kaufkraftsituation zu berücksichtigen. Demnach dürfte für den erweiterten Aldi-Markt in etwa eine Flächenproduktivität (Umsatz je m² VK und Jahr) von rd. € 5.000 anzusetzen sein. Bei einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.050 m² ergibt sich somit ein Sollumsatz von etwa 5,2 – 5,3 Mio. €.

Bei der Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass der zur Erweiterung vorgesehene Aldi-Markt bereits seit mehreren Jahren in Wusterhausen/Dosse auf einer Fläche von insgesamt rd. 750 m² ansässig ist. Der Markt generiert derzeit nach gutachterlicher Einschätzung eine Umsatzleistung von ca. 3,9 Mio. €. Dieser Umsatz wird bereits heute am Standort Wusterhausen/Dosse durch den zur Erweiterung vorgesehenen Markt erwirtschaftet und auch weiterhin gebunden werden, denn die Standortrahmenbedingungen und damit das Kundeneinzugsgebiet werden sich im Zuge der Erweiterung nicht nennenswert verändern.

Gemäß aktueller Rechtsprechung ist zu prüfen, ob der Standort durch den erweiterten Markt auch eine neue Qualität erreicht, durch die der Gesamtstandort so aufgewertet wird, dass die heute noch ausgewogenen Versorgungsstrukturen und die städtebauliche Situation beeinträchtigt werden könnten. Dementsprechend wird in vorliegender Kurzanalyse das Gesamtvorhaben des erweiterten Marktes mit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die voraussichtliche Umsatzleistung oder die Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen. Dementsprechend gilt für die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen, dass sich nur der durch das Vorhaben generierte Zusatzumsatz nach der Neuaufstel-

⁷ Vgl. Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2015/2016, Seite 23 auf Basis von Daten der GfK.

lung des Marktes i. S. wettbewerblicher Wirkungen bzw. ggf. städtebaulicher Auswirkungen bemerkbar machen wird. Der Bestandsumsatz wird hingegen – wie erläutert – bereits heute gebunden. Mithin ist also damit zu rechnen, dass im Zuge der Erweiterung rechnerisch ein Zusatzumsatz von etwa 1,3 – 1,4 Mio. € zugrunde zu legen ist.

6. Wettbewerbssituation und Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel

Für die Bewertung der Wettbewerbssituation wurde eine Neuerhebung vorgenommen. Folgende Wettbewerber können als strukturprägend und untersuchungsrelevant im Lebensmitteleinzelhandel in Wusterhausen/Dosse genannt werden⁸:

/// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Borchertstraße, fkt. zVb⁹ ca. 820 m² VK.

Darüber hinaus sind in der Gemeinde noch weitere kleinteilige Lebensmittelbetriebe verortet, die hauptsächlich im Kernort Wusterhausen/Dosse verortet sind. Insgesamt ist in Wusterhausen im Nahrungs- und Genussmittelbereich derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 1.845 m² verortet. Die in Wusterhausen/Dosse ansässigen Betriebe aus dem Lebensmitteleinzelhandel¹⁰ generieren einen Umsatz von rd. 8 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Im Ortskern von Wusterhausen/Dosse bzw. dem faktischen zentralen Versorgungsbereich ist derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 1.765 m² verortet, auf der ein Umsatz von etwa 7,4 Mio. €¹¹ erzielt wird. Einziger relevanter Wettbewerber des zur Erweiterung vorgesehenen Aldi-Marktes, sowohl im Einzugsgebiet als auch im faktischen zentralen Versorgungsbereich, ist ein Netto-Lebensmittelmarkt. Nach Angaben des Auftraggebers hat ein bis vor einiger Zeit existierender Lidl-Markt in Wusterhausen/Dosse ersatzlos geschlossen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt derzeit bei etwa 300 m² / 1.000 EW und damit deutlich unterhalb der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung für nahversorgungsrelevante Sortimente im Land Brandenburg (590 m² / 1.000 EW lt. Einzelhandelserfassung Brandenburg 2010/2011, Bericht/Kurzfassung, Seite 12; Tabelle 162). Mit Schließung des Lidl-Lebensmittelmarktes hat sich auch die Verkaufsflächenausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Wusterhausen/Dosse verringert. Dies hatte auch Einschränkungen in der Versorgungsqualität und-quantität zur Folge. Gleichzeitig sind auch potenzielle Umsätze freigeworden, die durch den erweiterten Aldi-Markt z. T. gebunden werden können. Der Markt ist nach Erweiterung und Modernisierung in der Lage die Versorgungsqualität und –quantität in Wusterhausen/Dosse wieder auf ein angemessenes Niveau anzuheben (Erweiterungsfläche Aldi als Kompensation des geschlossenen Lidl-Marktes).

⁸ Ohne Planobjekt Aldi.

⁹ Faktischer zentraler Versorgungsbereich.

¹⁰ Inkl. Planobjekt Aldi.

¹¹ Inkl. Planobjekt Aldi.

Aufgrund des Angebotes in Kyritz und Neustadt (Dosse) sind hier keine Einkaufsbeziehungen nach Wusterhausen anzunehmen. Auch hinsichtlich einer rückläufigen Einwohnerzahl und eines rückläufigen Kaufkraftpotenzials wird, v. a. auch vor dem Hintergrund der Lidl-Schließung, auch zukünftig kein Verkaufsflächenüberhang entstehen, der sich nachhaltig auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarorte Kyritz und Neustadt (Dosse) auswirken wird.

7. Einschätzung möglicher städtebaulicher Auswirkungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche

Ein Ansatzpunkt zur Bewertung bzw. Einschätzung möglicher städtebaulicher Auswirkungen, die mit der geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes in Wusterhausen/Dosse, am Standort Bahnhofstraße einhergehen können, ist über eine Modellrechnung zur Umsatzumverteilung möglich. Da der Bestandsumsatz bereits heute am Standort gebunden wird und dies auch zukünftig der Fall sein wird, sind umverteilungsrelevant letztendlich die Zusatzumsätze i. H. von ca. 1,3 – 1,4 Mio. € (davon rd. 1,1 Mio. € im Nahrungs- und Genussmittelbereich). Weiterhin ist zu berücksichtigen dass der Aldi-Markt im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Wusterhausen/Dosse verortet ist. Zudem sind mit der Schließung eines Lidl-Marktes in der Gemeinde Umsätze frei geworden, die durch den erweiterten Aldi-Markt gebunden werden können (ca. 3,0 – 3,5 Mio. €).

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass die Zusatzumsätze des erweiterten Aldi-Marktes im Wesentlichen durch Bindung des ehemaligen Lidl-Umsatzes generiert werden. Auch die anderen in Wusterhausen/Dosse ansässigen Betriebe konnten von der Lidl-Schließung profitieren. Weiterhin existierten die Betriebe auch während der Lidl-Markt noch ansässig war. Somit wird lediglich das vormals existierende Ausstattungsniveau näherungsweise wiederhergestellt. Der wesentliche Anteil wird durch Kaufkraftrückholung durch die Lidl-Schließung abfließender Kaufkraft generiert werden. Der erweiterte Aldi-Markt ist somit geeignet den Ortskern und den zentralen Versorgungsbereich auch aufgrund seiner Lage in Wusterhausen/Dosse durch Kaufkraftrückholung nachhaltig zu stärken. In Folge der Aldi-Erweiterung wird es zu keinen städtebaulichen Auswirkungen gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich kommen, vielmehr wird dieser gestärkt und die Versorgung der Bevölkerung nachhaltig gesichert.

Auch vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen im Einzugsgebiet ist noch ausreichend Potenzial und Kaufkraft vorhanden. Der erweiterte Aldi-Markt wird auch zukünftig die bestehenden Betriebe nicht beeinträchtigen. Demnach sind Betriebsschließungen als Folge der Aldi-Erweiterung auszuschließen.

Insgesamt bleibt somit festzuhalten, dass gegenüber dem faktischen zentralen Versorgungsbereich bzw. dem Ortskern von Wusterhausen/Dosse keine relevanten Umsatzumverteilungen erzeugt werden. Durch die Erweiterung des Aldi-Marktes wird dieser durch Kundenzuführungseffekte gestärkt und die Versorgung mit Lebensmitteln nachhaltig sichergestellt.

8. Fazit

Der zur Erweiterung geplante Aldi-Markt liegt im faktischen zentralen Versorgungsbereich von Wusterhausen/Dosse und übernimmt aufgrund seiner integrierten Lage Nahversorgungsfunktionen sowohl für den Kernort als auch das gesamte Einzugsgebiet. Er tritt in einen Wettbewerb auch mit den Betrieben im faktischen zentralen Versorgungsbereich. Hier sind überwiegend – mit Ausnahme von Netto und dem Planobjekt von Aldi– kleinteilige Lebensmittelbetriebe ansässig.

Durch die Lage im faktischen zentralen Versorgungsbereich, ist der Aldi-Markt am Standort Bahnhofstraße zur Stärkung der Innenstadt bzw. des zentralen Versorgungsbereiches für eine Erweiterung prädestiniert. Insofern liegt auch eine Atypik in städtebaulicher Hinsicht vor.

Der zusätzliche Umsatz des erweiterten Aldi-Lebensmittelmarktes in Wusterhausen/Dosse wird im Wesentlichen durch Bindung und Kaufkraftrückholung von durch die Schließung eines Lidl-Marktes frei gewordener Umsätze generiert werden. Auch die anderen in Wusterhausen/Dosse ansässigen Betriebe konnten von der Lidl-Schließung profitieren. Die Betriebe existierten auch während der Lidl-Markt noch ansässig war. Somit wird nach Erweiterung des Aldi-Marktes lediglich ein vormals existierendes Ausstattungsniveau wiederhergestellt. Der erweiterte Aldi-Markt ist somit geeignet den Ortskern und den zentralen Versorgungsbereich von Wusterhausen/Dosse durch Kaufkraftrückholung nachhaltig zu stärken.

Aufgrund des Angebotes in Kyritz und Neustadt (Dosse) sind keine Einkaufsbeziehungen nach Wusterhausen zu erwarten. Auch hinsichtlich der zukünftigen Verringerung der Einwohnerzahl und des Kaufkraftpotenzials wird zukünftig kein Verkaufsflächenüberhang entstehen.

Hinsichtlich der möglichen städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterung des Marktes gegenüber den Ortskern von Wusterhausen/Dosse sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Somit sind von dem Vorhaben in einer ersten Einschätzung und im Hinblick auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich, schädliche städtebauliche Auswirkungen nicht anzunehmen. Vielmehr wird der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion gestärkt.