



# Auswirkungsanalyse und Machbarkeitsstudie zur Erweiterung eines Einkaufszent- rums in Dahlwitz-Hoppegarten, „Lindenzentrum Hoppegarten“

---

**Auftraggeber:** MGM 1 G ApS c/o Hestia Danmark

**Projektleitung:** Dr. Eddy Donat, Niederlassungsleiter  
Sophie Männel, M. Sc.

Dresden, am 21.03.2016

---

## 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](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Vorbemerkung**

Im Januar 2016 erteilte die Fa. MGM 1 G ApS c/o Hestia Danmark der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Dresden den Auftrag, die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums „Lindenzentrum Hoppegarten“ in Dahchwitz-Hoppegarten gutachterlich zu bewerten. In diesem Zusammenhang soll zudem eine Machbarkeitsstudie im Hinblick auf Sortimente erarbeitet werden, die erweitert werden können.

Für die Bearbeitung vorliegender Analyse standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg, der Gemeinde Hoppegarten und des Auftraggebers zur Verfügung. In Ergänzung der sekundärstatistischen Daten wurde im Januar und Februar 2016 im Einzugsgebiet der relevante Wettbewerb vor Ort erfasst und eine Besichtigung des Untersuchungsstandortes sowie eine städtebauliche Bewertung der Einzelhandelslagen im Untersuchungsraum durchgeführt.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Gemeinde Hoppegarten. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Das Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz 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.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Dresden, den 21.03.2016  
DTE MLS baz wym

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Ausgangssituation und Standortrahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
1. Aufgabenstellung	5
2. Projektplanung Erweiterung Einkaufszentrum „Lindenzentrum Hoppegarten“	6
3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten	6
4. Bauplanungsrechtliche und planerische Rahmenbedingungen	9
4.1 Baugesetzbuch, BauNVO	9
4.2 Landes- und Regionalplanung	11
4.3 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hoppegarten	12
5. Standortbeschreibung und Bewertung	12
5.1 Makrostandort Hoppegarten, Ortsteil Dahlwitz	12
5.2 Mikrostandort „Lindenzentrum Hoppegarten“	16
<b>II. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft</b>	<b>20</b>
1. Einzugsgebiet und Bevölkerung	20
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	22
<b>III. Projektrelevante Wettbewerbssituation</b>	<b>24</b>
1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	24
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes	27
3. Kaufkraftbindung und Verkaufsflächenpotenziale	27
3.1 Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet	27
3.2 Verkaufsflächenpotenziale und Entwicklungsansätze	28
<b>IV. Auswirkungsanalyse</b>	<b>30</b>
1. Methodik	30
2. Umsatzerwartungen und Umsatzherkunft	31
3. Umsatzumverteilungen / Wettbewerbliche Wirkungen	33
4. Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	35
<b>V. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung</b>	<b>38</b>
<b>VI. Zusammenfassung</b>	<b>42</b>

## **I. Ausgangssituation und Standortrahmenbedingungen**

### **1. Aufgabenstellung**

Im Januar 2016 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden den Auftrag von der Firma MGM 1 G ApS c/o Hestia Danmark, die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums „Lindenzentrum Hoppegarten“ in Dahlwitz-Hoppegarten von rd. 1.850 m<sup>2</sup> auf dann rd. 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gutachterlich zu bewerten. Gleichzeitig soll in einer Machbarkeitsstudie geprüft werden, ob am Standort die Ausweitung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation im Umfeld eine Marktchance aufweist. In diesem Zusammenhang ist die Erweiterung der am Standort etablierten Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi geplant. Der Rewe-Markt soll auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.835 m<sup>2</sup> erweitert werden, der Aldi auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Hinsichtlich der bereits am Standort etablierten Verkaufsfläche (u. a. Rewe und Aldi; ca. 1.850 m<sup>2</sup> VK) ist das „Lindenzentrum Hoppegarten“ bereits als großflächig einzustufen.

Für den Standort liegt derzeit kein Bebauungsplan vor, so dass die Erweiterung im Rahmen einer Bauantragstellung auf Grundlage des § 34 BauGB erfolgen soll. Ggf. ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Sowohl vor dem Hintergrund des § 34 BauGB als auch auf Basis des § 11 Abs. 3 BauNVO hat für die Zulässigkeit der geplanten Standorterweiterung u. a. eine Beurteilung des Einfügens in die Zentrenstruktur der Standortgemeinde sowie eine Beschreibung der städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung zu erfolgen. Demnach ist nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und im Einzugsgebiet verursacht werden. Mögliche negative Auswirkungen sind insofern zu untersuchen, ob sie zu nachhaltig negativen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit dieser Bereiche führen. Im Rahmen der Prüfung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind darüber hinaus auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Brandenburg einzubeziehen. Vor dem Hintergrund der kurz skizzierten Aufgabenstellung werden in vorliegender Untersuchung insbesondere folgende Aspekte behandelt:

- /// Relevante Rechtsvorschriften zur Bewertung von Einzelhandelsplanungen in Brandenburg und der Gemeinde Hoppegarten
- /// Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Hoppegarten, Ortsteil Dahlwitz und des Mikrostandortes „Lindenzentrum Hoppegarten“
- /// Abgrenzung des projektrelevanten Einzugsgebietes und Berechnung des darin vorhandenen Kaufkraftpotenzials
- /// Darstellung und Bewertung der relevanten Wettbewerbssituation
- /// Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale im Einzugsgebiet

- /// Umsatzprognose für die zu untersuchenden Einzelhandelsnutzungen und Darstellung der dadurch ausgelösten Kaufkraftbewegungen
- /// Analyse der städtebaulichen Auswirkungen des Projektes
- /// Prüfung der Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## **2. Projektplanung Erweiterung Einkaufszentrum „Lindenzentrum Hoppegarten“**

Für das bestehende Einkaufszentrum „Lindenzentrum Hoppegarten“ am Standort Lindenallee 2 in Dahlwitz-Hoppegarten ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von rd. 1.850 m<sup>2</sup> auf dann ca. 2.800 m<sup>2</sup> geplant. In diesem Zusammenhang ist eine Standorterweiterung in westliche Richtung angedacht. Zudem wird die optionale Errichtung von drei Obergeschossen für Wohnnutzung geprüft. Insgesamt ist am Standort ein Versorgungszentrum mit hauptsächlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten geplant.

Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt auf Basis des § 34 BauGB und des § 11 Abs. 3 BauNVO. Insbesondere ist zu überprüfen, ob Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet zu erwarten sind. Im Rahmen des Gutachtens werden daher v. a. mögliche städtebauliche Effekte der geplanten Nutzungen untersucht.

Mit der geplanten Entwicklung des Einkaufszentrums wird eine Handelsagglomeration entstehen, welche zur Attraktivität der Gemeinde und besonders des Ortsteils Dahlwitz beitragen kann. Darüber hinaus wird das Projekt auch deutlich Nahversorgungsfunktionen erfüllen: mit den Sortimenten Lebensmittel, sowie anteilig auch Drogeriewaren, Blumen / Pflanzen / zoolog. Bedarf, Zeitschriften / Papierwaren / Bücher bzw. Waren, die als Randsortimente in Supermärkten und Lebensmitteldiscountern angeboten werden, ist ein großer Teil der Branchen eindeutig als nahversorgungsrelevant einzustufen.

## **3. Definitionen und ausgewählte Marktdaten**

Im Lebensmitteleinzelhandel werden verschiedene Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Die Definition, auf die in vorliegender Untersuchung zurückgegriffen wird, ist die des EHI Retail Institute, welche im Einzelnen folgende Definitionen beinhaltet<sup>1</sup>:

**Kleines Lebensmittelgeschäft**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>2</sup> anbietet.

**Lebensmitteldiscounter**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>3</sup> führt.

**Supermarkt / Lebensmittelvollsortimenter**

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

**Großer Supermarkt**

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

**SB-Warenhaus**

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.600 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscountmärkte halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.100 Artikel vor (vgl. Tabelle 1).

Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmittelvollsortimenter ca. 24 – 37 %<sup>4</sup> der Artikel dem Nonfoodbereich zuzuordnen sind, liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 85 – 90 %).<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Quelle: EHI, handelsdaten aktuell 2014, S. 317.

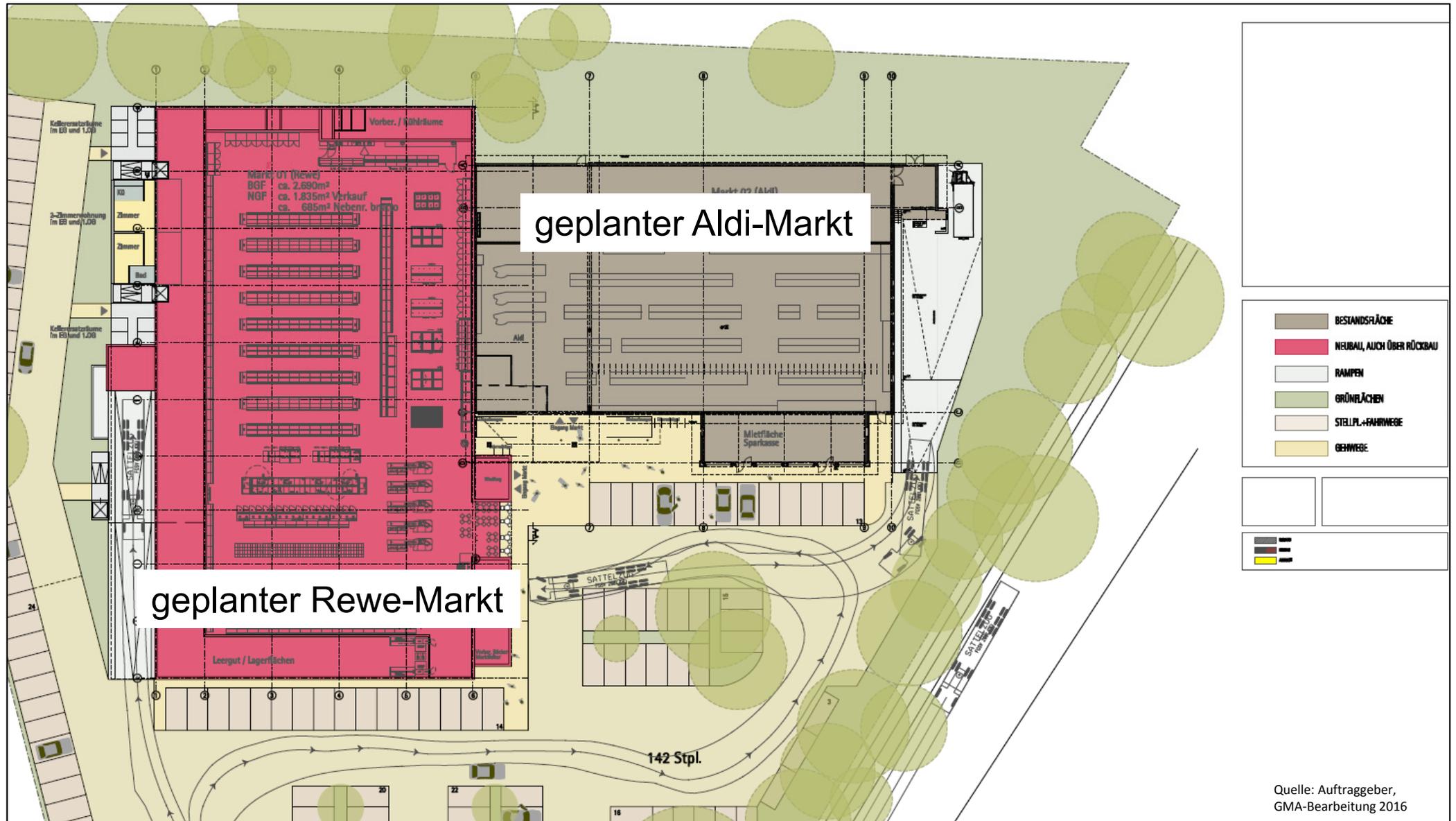
<sup>2</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>3</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

<sup>4</sup> Je nach Verkaufsflächengröße.

<sup>5</sup> Der Umsatzanteil von Lebensmitteldiscountern im Lebensmittelbereich liegt je nach Anbieter bei ca. 75 – 80 %, bei Lebensmittelvollsortimentern zwischen 80 - 95 %.

**Karte 1: Erweiterungsvorhaben „Lindenzentrum Hoppegarten“**



**Tabelle 1: Sortimentangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter (Ø 745 m <sup>2</sup> VK)		Supermarkt (Ø 960 m <sup>2</sup> VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.415 m <sup>2</sup> VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.584	75	8.760	76	15.740	63
Nonfood I	273	13	2.010	17	4.810	19
Nonfood II	264	12	840	7	4.480	18
Nonfood insgesamt	537	25	2.850	24	9.290	37
<b>Insgesamt</b>	<b>2.121</b>	<b>100</b>	<b>11.610</b>	<b>100</b>	<b>25.030</b>	<b>100</b>

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: handelsdaten aktuell 2015. S. 89 ff.; Summenfehler, Korrektur in Absprache mit EHI

#### 4. Bauplanungsrechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Die enge Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung sowie der dynamische Strukturwandel im Handel werden durch zahlreiche Rechtsvorschriften flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projekts sind insbesondere folgende rechtliche und planerische Grundlagen zu beachten:

- /// Baugesetzbuch (BauGB, § 34)
- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- /// Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009 (LEP Berlin-Brandenburg)
- /// Regionaler Entwicklungsplan Oderland-Spree.

##### 4.1 Baugesetzbuch, BauNVO

###### Baugesetzbuch

Eine Beurteilung des Vorhabens gemäß § 34 BauGB wird dann vorgenommen, wenn für den Planstandort kein Bebauungsplan vorliegt. Er führt für den sog. unbeplanten Innenbereich in seiner aktuellen Fassung in den Absätzen 1, 3 und 3a aus:

- „(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 (...) dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

- (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung
1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder der Erweiterung, Änderung oder einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,
  2. städtebaulich vertretbar ist und
  3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.“

Nicht näher definiert wird in § 34 Abs. 3 BauGB, was konkret als „*schädliche Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche*“ anzusehen ist. In jedem Falle ist hierbei jedoch unter Zugrundelegung der aktuellen Rechtsprechung zwischen rein wettbewerblichen und städtebaulichen Effekten zu unterscheiden. Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes sind schädliche Auswirkungen zu erwarten, wenn die

„[...] Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann“.<sup>6</sup>

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des OVG Münster<sup>7</sup> verlangt § 34 Abs. 3 BauGB eine Prognose, im Rahmen derer alle Umstände des jeweiligen Einzelfalls in den Blick zu nehmen sind. Dabei ist insbesondere die Verkaufsfläche des Vorhabens im Vergleich zu den im Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche, die voraussichtliche Umsatzumverteilung, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich, eine etwaige „Vorschädigung“ des Versorgungsbereichs oder die Gefährdung eines vorhandenen „Magnetbetriebs“, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat, zu berücksichtigen.

### **BauNVO**

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO und der dazu ergangenen Rechtsprechung sind für Neuansiedlungen und Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden

<sup>6</sup> BVerwG 4 C 2.08, 17. Oktober 2009.

<sup>7</sup> vgl. BVerwG, 4 C 7.07, 11. Oktober 2007; BVerwG, 4 B 3.09, 12. Februar 2009; OVG NRW, 7 A 964/05, 11. Dezember 2006.

Sondergebietes in der Regel erforderlich. § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO erfasst insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. In Bezug auf die Beurteilung der genannten Auswirkungen sind v. a. die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des geplanten Betriebs zu berücksichtigen.

## 4.2 Landes- und Regionalplanung

Neben den Instrumentarien der BauNVO erfolgt eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch durch **landes- und regionalplanerische Regelungen**. Demnach gelten **für großflächige Einzelhandelsvorhaben** folgende wesentliche Maßgaben (vgl. LEP Berlin-Brandenburg, Kapitel 4.7 – 4.9 zu – Einzelhandelsgroßprojekten; Regionaler Entwicklungsplan Oderland-Spree:

### 4.7 (Z)

- (1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot)
- (2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbraucher-nahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungs-verbot).
- (3) Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).
- (6) Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem Städtischen Kernbereich im Sinne von Plansatz 4.8 (G) Absatz 2 oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.

### 4.8 (G)

- (1) Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot).
- (2) Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete,

wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne sowie in der Metropole Berlin und den Oberzentren auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lokalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind.

- (5) Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche in der Metropole und in den Oberzentren 5.000 Quadratmeter sowie in den Mittelzentren 2.500 Quadratmeter nicht überschreiten und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.

**4.9 (G)** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Tabelle 4 Nummer 2) sind in Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet.

Weiterhin sind die Bestimmungen der Regionalplanung zu beachten. Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg 2009 (LEP Berlin Brandenburg) wurden die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung allerdings verdrängt und sind daher nicht mehr gültig bzw. anwendbar<sup>8</sup>.

### **4.3 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hoppegarten**

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsprojekten sind auch die Aussagen städtischer Einzelhandels- und Zentrenkonzepte zu berücksichtigen. Die Gemeinde Hoppegarten verfügt derzeit allerdings nicht über ein solches Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

## **5. Standortbeschreibung und Bewertung**

### **5.1 Makrostandort Hoppegarten, Ortsteil Dahlwitz**

Die **Gemeinde Hoppegarten** gehört zum Landkreis Märkisch-Oderland im Bundesland Brandenburg. Die Gemeinde hat derzeit keinen zentralörtlichen Status zugewiesen, sondern zählt zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Neuenhagen b. Berlin. Lt. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009 ist sie aber als Gemeinde genannt, die neben den Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des tägli-

<sup>8</sup> Vgl. Homepage der Landesplanung Berlin-Brandenburg.

chen Bedarfs absichern soll<sup>9</sup>. Güter und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sollen im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich), im Fall der Orte Hoppegarten, Petershagen/Eggersdorf und Fredersdorf-Vogelsdorf durch das Mittelzentrum Neuenhagen b. Berlin bereitgestellt werden<sup>10</sup>.

Die Gemeinde Hoppegarten ist östlich von Berlin gelegen und wird durch den Bezirk Marzahn Hellersdorf in zwei Bereiche, Hönow im Norden und Dahlwitz / Münchehofe im Süden, getrennt. Somit liegt die Gemeinde im engeren Verflechtungsraum der Stadt Berlin und zählt zu den Gemeinden mit Bevölkerungszuwachs. In östlicher Richtung schließen sich die Gemeinden Altlandsberg, Neuenhagen b. Berlin und Schöneiche bei Berlin an.

Das Erweiterungsvorhaben „Lindenzentrum Hoppegarten“ befindet sich im Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten, welcher den Großteil des Südteils der Gemeinde ausmacht.

Die **Siedlungsstruktur** von Hoppegarten wird im Norden (Ortsteil Hönow) im Wesentlichen durch Wohnnutzung in weitläufigen Wohnsiedlungen mit Einfamilienhäusern (Hönower Siedlung) sowie z. T. verdichteter Wohnbebauung im östlichen Bereich geprägt. Nach Norden hin ist die Siedlungsstruktur eher ländlich geprägt. Im südlichen Bereich der Gemeinde, Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten, führen die Bahngleise der S-Bahn durch das Siedlungsgebiet. Nördlich sind Wohngebiete mit Eigenheimen und Waldflächen verortet, während südlich der Bahngleise ein Gewerbegebiet und z. T. verdichteter Wohnungsbau im Westen sowie die Rennbahn Hoppegarten und vereinzelte Wohnbebauung im Osten angesiedelt sind.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Hoppegarten kann für den Individualverkehr als sehr gut bezeichnet werden. Eine Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist zum einen durch die den Ortsteil Hönow querende A 10 gegeben, welche als Autobahnring (Berliner Ring) um das Berliner Stadtgebiet fungiert. Über die Autobahnanschlusstellen „Berlin-Marzahn“ und „Berlin-Hellersdorf“ sind die Ortsteile der Gemeinde Hoppegarten schnell erreichbar. Von den Ortsteilen Dahlwitz-Hoppegarten und Münchehofe ist die Autobahnanschlusstelle „Berlin-Hellersdorf“ ca. 8 km bzw. ca. 11 min Fahrzeit entfernt<sup>11</sup>. Weiterhin führen die Bundesstraßen B1 und B5 durch den südlichen Bereich der Gemeinde. Sie stellen westwärts eine direkte Verbindung zur Hauptstadt Berlin dar. Richtung Osten führen sie über Rüdersdorf bei Berlin bis zur polnischen Grenze. Im Ortsteil Hönow stellen die L 338 und die L 339 Verbindungen zum Umland dar. Als wichtige Verkehrsachse fungiert auch die Straße Hönower Weg, die eine Verbindung der beiden Teilbereiche von Hoppegarten herstellt.

Eine Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** (ÖPNV) ist durch zwei S-Bahnhöfe „Birkenstein“ und „Hoppegarten (Mark)“ gegeben. Ersterer stellt auch Anschlüsse zu Bussen des Regional- und Stadtverkehrs Berlin bereit.

<sup>9</sup> LEP Berlin-Brandenburg 2009, Seite 25.

<sup>10</sup> LEP Berlin-Brandenburg 2009, S. 26 i. V. m. S. 29.

<sup>11</sup> Angaben in Straßenkilometern, Fahrzeit mit PKW, Routenplaner google maps.

Zum 31.12.2014 lebten in Hoppegarten rd. 17.000 **Einwohner**. Hoppegarten konnte von 2004 bis 2014 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 16,5 % verzeichnen. Die „Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030“ des Landesamtes für Bauen und Verkehr Brandenburg prognostiziert für die Gemeinde Hoppegarten für den Zeitraum bis 2030 einen weiteren Bevölkerungszuwachs von rd. 4,7 % auf rd. 17.800 Einwohner<sup>12</sup>. Im Gegensatz dazu soll die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum im gesamten Bundesland Brandenburg um ca. 6 % sinken<sup>13</sup>.

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Hoppegarten 2004 – 2014**

Jahr	Einwohner	Veränderung in % zum vorher betrachteten Jahr
2004	14.367	---
2005	14.715	2,4
2006	15.176	3,0
2007	15.934	4,8
2008	16.585	3,9
2009	16.684	0,6
2010	16.802	0,7
2011	16.651	-0,9
2012	16.575	-0,5
2013	16.920	2,0
2014	17.002	0,5

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand jeweils 31.12., vor 2011 auf Basis des Einwohnerregisters der DDR, Stand 03.10.1990, ab 2011 auf Basis des Zensus 2011

GMA-Berechnungen 2016

Bezüglich der **Einzelhandelsstruktur** in Hoppegarten ist auf folgende Einzelhandelslagen hinzuweisen:

- / Im westlichen Bereich des Ortsteils Hönow ist mit der HEP – Einkaufspassage, u. a. mit Kaisers, KiK, Rossmann, Ernsting’s family sowie Netto und Aldi im Umfeld, eine größere Einzelhandelsagglomeration angesiedelt, welche wesentliche Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Hönow sowie den Berliner Ortsteil Hellersdorf übernimmt.
- / Im Ortsteil Dahlwitz existieren besonders entlang der Lindenallee, der B 1 / B 5 und am S-Bahnhof Birkenstein mehrere Betriebe des Einzelhandels diverser Branchen (u. a. Rewe, Aldi, dm Takko, KiK). Hier ist auch der Projektstandort „Lindenzentrum Hoppegarten“ angesprochen.

<sup>12</sup> LBV Brandenburg 2015, Anlage 3.

<sup>13</sup> LBV Brandenburg 2015, Anlage 3.

**Karte 2: Gemeinde Hoppegarten – Lage und zentralörtliche Struktur**



## 5.2 Mikrostandort „Lindenzentrum Hoppegarten“

Der **Standort** befindet sich im Ortsteil Dahlwitz – Hoppegarten der Gemeinde Hoppegarten, unmittelbar westlich bzw. nördlich der Lindenallee, die eine wichtige Verkehrsachse Richtung Neuenhagen b. Berlin bzw. B 1 / B 5 darstellt. Die eingeschossige Immobilie des „Lindenzentrum Hoppegarten“ liegt nach Süden ausgerichtet, nördlich des Rennbahnareals, welches durch die Lindenallee vom Standort getrennt wird. Am Standort sind derzeit ein Rewe Supermarkt mit Getränkemarkt, ein Aldi Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei sowie ergänzende Dienstleistungen (u. a. Sparkasse) nebeneinander gereiht ansässig. Insgesamt ist hier aktuell eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von rd. 1.850 m<sup>2</sup> mit hauptsächlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden. Ein großflächiger Parkplatz, der durch Kunden aller Betriebe genutzt wird, ist dem Einkaufszentrum vorgelagert.

Das **direkte Standortumfeld** ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

In nördliche Richtung, durch eine größere Waldfläche getrennt, verläuft die S-Bahn-Strecke Richtung Berlin bzw. Neuenhagen b. Berlin und Strausberg in Ost-West-Richtung. Weiter nordöstlich befindet sich der S-Bahnhof Hoppegarten. Direkt östlich verläuft die Lindenallee in Richtung Norden. Daran grenzt eine kleine Waldfläche an. Südöstlich bzw. Südlich, jenseits der Lindenallee, grenzt das weitläufige Gelände der Galopprennbahn Hoppegarten an. Hier sind entlang der Rennbahnstraße auch Immobilien, die zur Galopprennbahn gehören, verortet. Im Westen im weiteren Verlauf der Lindenallee schließen sich ein Wohngebäude, die Gemeindeverwaltung Hoppegarten sowie eine Apotheke an. Im Hinblick auf die Position des Projektstandortes und der ihn umgebenden Nutzungen ist der Standort als **funktionaler Ortskern** zu definieren.

Das **weitere Standortumfeld** ist im Norden (nördlich der S-Bahn-Linie) durch eine Waldfläche und die Trainingsbahn der Rennbahn Hoppegarten sowie weitläufige Wohngebiete, die bereits zu Neuenhagen b. Berlin gehören, geprägt. In Richtung Osten, entlang der Straße am Güterbahnhof, sind ebenfalls Wohnnutzungen verortet. Das weiter südöstliche bzw. südliche Umfeld ist aufgrund der Weitläufigkeit des Geländes der Rennbahn Hoppegarten ebenfalls von den dieser Nutzung zuzuordnenden Bereichen charakterisiert. Im Südwesten, im weiteren Verlauf der Lindenallee, schließen sich zunächst in lockerer, sowie nördlich der Lindenallee in z. T. verdichteter Bebauung, Wohnbereiche sowie gewerbliche Bereiche an. Hier ist im weiteren Verlauf der Lindenallee auch ein Netto Lebensmittelmarkt im Standortverbund mit einem KIK-Textilmarkt verortet.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes für den Individualverkehr kann insgesamt als gut bezeichnet werden. Durch die Lage an der Lindenallee, die Dahlwitz Hoppegarten mit der Gemeinde Neuenhagen b. Berlin verbindet und durch die Lage des Standortes unmittelbar an einem Kreisverkehr, ist die Erreichbarkeit mit dem Pkw problemlos möglich. Die regionale Erreichbarkeit ist durch die Anbindung der Lindenallee / Alte Berliner Straße an die B 5 (Frankfurter Chaussee) weiter Richtung Fredersdorf / Vogelsdorf bzw. die A 10 ebenfalls als gut zu bewerten.

An den ÖPNV ist der Standort durch eine Bushaltestelle (Rennbahn Hoppegarten), welche in regelmäßiger Taktung von den Linien 943 und 944 bedient wird sowie durch die ebenfalls noch in fußläufiger Entfernung liegende S-Bahn-Haltestelle Hoppegarten als sehr gut zu bezeichnen. Darüber hinaus verfügt der Standort über eine Anbindung an das Fußwegenetz und ist somit insgesamt auch für wenige mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten erreichbar.

**Foto 1: Bestandsimmobilie mit ansässigen Betrieben**



**Foto 2: Kreisverkehr bzw. Zufahrt zum Standortareal**



**Foto 3: Südlich gelegenes Rennbahn-Areal**



**Foto 4: Lindenallee Richtung Westen / Gemeindeverwaltung**

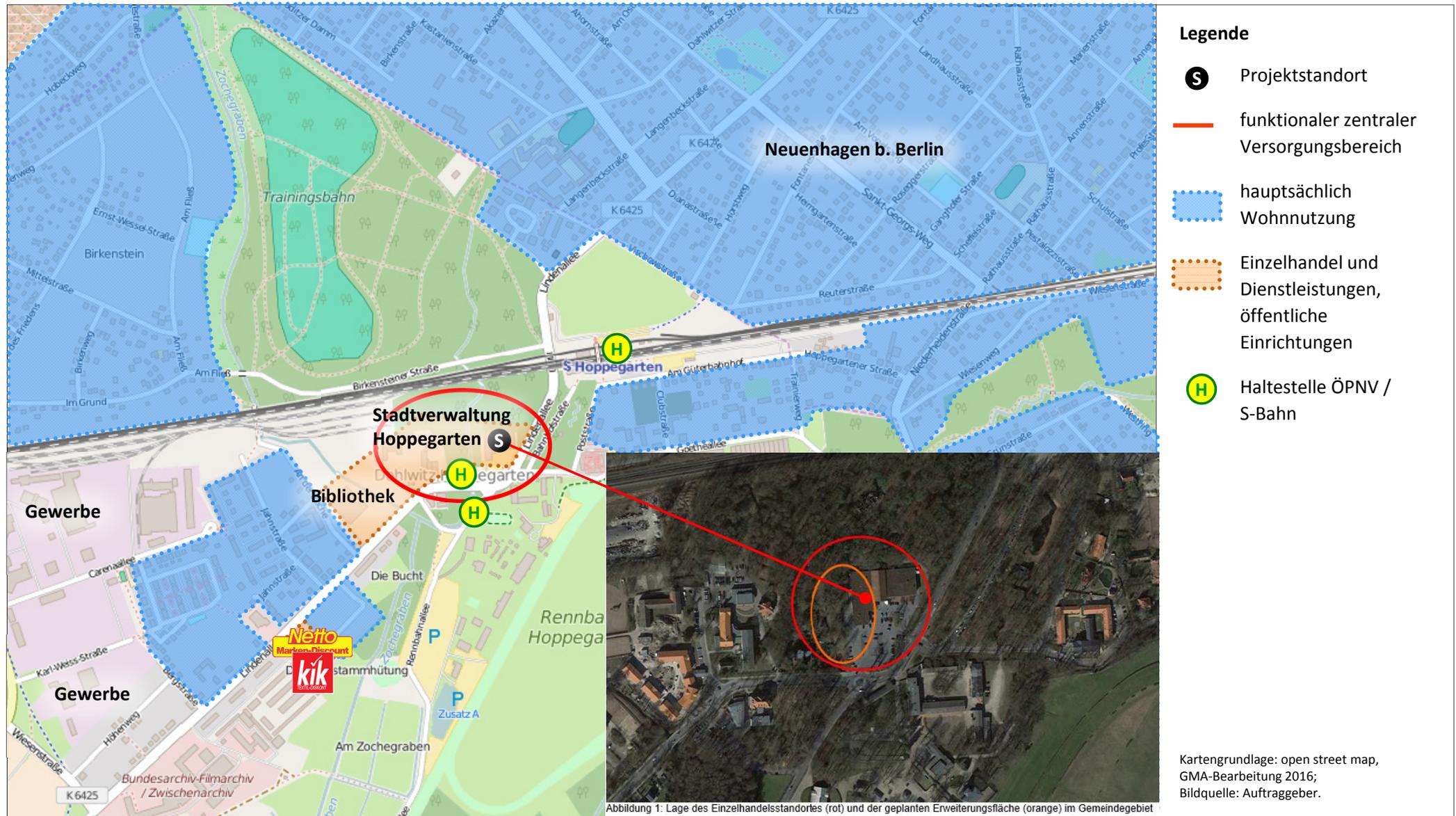


**Foto 5: ÖNV-Haltestelle in der Richtung Südwesten führenden Rennbahnallee**



GMA-Aufnahmen 2016

### Karte 3: Mikrostandort „Lindenzentrum Hoppegarten“



Insgesamt handelt es sich um einen integrierten Standort, der jedoch aufgrund der dünnen Wohnbesiedlung im näheren Umfeld nur über eine begrenzte Nahversorgungsfunktion für eine unmittelbar im Umfeld lebende Wohnbevölkerung verfügt.

Aus **städtebaulicher Sicht** kann der Standortbereich abschließend wie folgt bewertet werden:

- /// Der Standortbereich liegt in integrierter Lage im Ortsteil Dahlwitz der Gemeinde Hoppegarten, unmittelbar an der Lindenallee. Im näheren und weiteren Umfeld sind diverse Nutzungen verortet.
- /// Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten Standort. Aufgrund der eher dünnen Wohnbesiedlung verfügt der Standort allerdings nur über eine begrenzte Nahversorgungsfunktion für die im Umfeld lebende Bevölkerung. Für die hier lebenden Personen stellt er allerdings eine günstig gelegene Versorgungsmöglichkeit dar.
- /// Das Areal zeichnet sich durch seine gute Lage und die verkehrliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr und mit dem ÖPNV aus. Eine fußläufige Anbindung der im Umfeld verorteten Wohnnutzungen ist ebenfalls gegeben. Somit ist insgesamt auch eine sehr gute Erreichbarkeit für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten gewährleistet. Zudem weist der Standort eine gute Sichtbarkeit und Exposition durch die Lage an einem Kreisverkehr auf.

Zusammenfassend kann der Standort als städtebaulich integriert bewertet werden. Zudem weist der Standort Nahversorgungsfunktionen v. a. für die Richtung Osten und westliche verorteten Wohnnutzungen auf.

## II. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

### 1. Einzugsgebiet und Bevölkerung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für die erweiterten Lebensmittelmärkte stellt die wichtigste Voraussetzung für die Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft dar. Als Einzugsgebiet wird dabei in Anbetracht der inhaltlichen Zielsetzungen vorliegender Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen voraussichtlich eine regelmäßige Orientierung der Verbraucher auf den Planstandort gegeben sein wird.

Die konkrete Abgrenzung des Einzugsgebietes erfolgte unter Zugrundelegung folgender Kriterien:

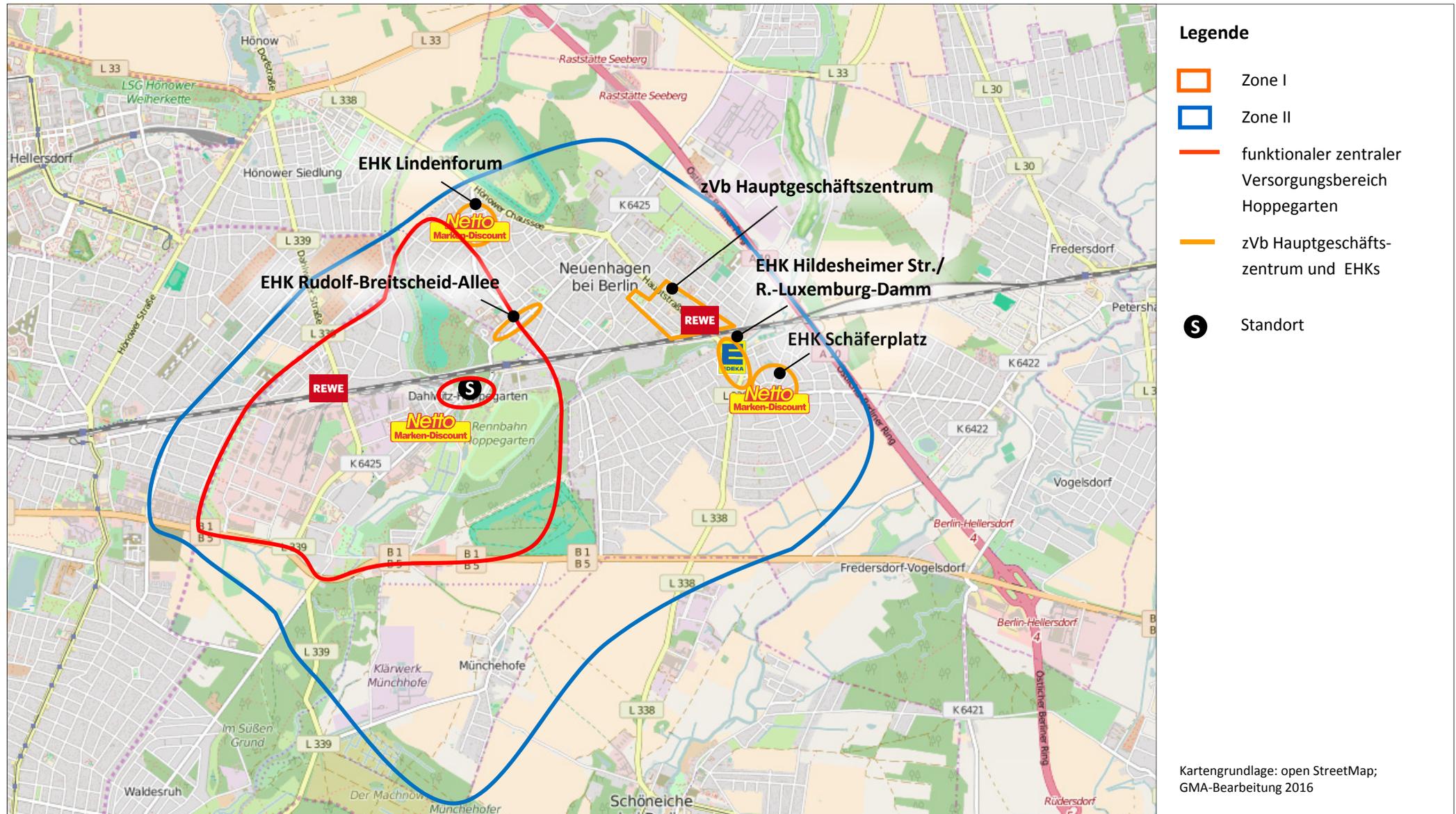
- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// Lage im Verkehrsnetz / infrastrukturelle Anbindung des Standortes
- /// Lage des Standortes im Stadtgebiet
- /// Ergebnisse aus anderen Untersuchungen in der Region
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (empirische Erfahrungswerte).

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien lässt sich folgendes Einzugsgebiet abgrenzen (vgl. Karte 4):

Zonen		Einwohner	Anteil
Zone I:	Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten, Teil von Neuenhagen b. Berlin	ca. 9.040	31
Zone II:	Teile von Neuenhagen b. Berlin, Ortsteil Münchehofe von Hoppegarten, Teile von Berlin-Mahlsdorf	ca. 20.140	69
Zonen I – II: insgesamt		ca. 29.180	100

Quelle: Gemeinde Hoppegarten: Einwohnermeldeamt, Stand: 11.02.2016; Neuenhagen b. Berlin, Einwohnermeldeamt, Stand: 11.02.2016; Berlin-Mahlsdorf: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2014.

**Karte 4: Einzugsgebiet des zur Erweiterung geplanten Einkaufszentrums und wesentliche Wettbewerber**



Das Einzugsgebiet umfasst auf Basis der Wettbewerbssituation im Umfeld im Wesentlichen den Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten, sowie aufgrund der guten Erreichbarkeit über die Lindenallee aus Richtung Norden Teile des Stadtgebietes von Neuenhagen b. Berlin (Zone I). Darüber hinaus sind weitere – wenn auch in abgeschwächter Form – Kundeneinkaufsbeziehungen von Kunden aus dem weiteren Stadtgebiet von Neuenhagen b. Berlin (Osten), dem Ortsteil Münchehofe der Gemeinde Hoppegarten (Süden) sowie aus westlich bzw. nordwestlich an die Gemeinde Hoppegarten angrenzenden Bereichen von Berlin-Mahlsdorf anzunehmen.

Nach Westen und Norden hin wird das Einzugsgebiet durch das Einzelhandelsangebot bzw. die Marktgebiete des im Westen verorteten zVb Mahlsdorf und der im Nordwesten, im Ortsteil Hönow, gelegenen HEP-Einkaufspassage begrenzt. Hier sind zahlreiche Betriebe aus dem Nahrungs- und Genussmittelbereich (Sortimentsüberschneidung) vorhanden. Es ist anzunehmen, dass Kunden aus deren Umfeld aufgrund des Angebotes vor Ort und der Entfernung zum Planstandort zur Bedarfsdeckung nicht zum „Lindenzentrum Hoppegarten“ fahren werden. Nach Osten hin stellt die Autobahn B 10 (Berliner Ring) eine wesentliche Begrenzung dar. In Richtung Südosten und Süden fungiert das hier verortete Angebot bzw. die hier verorteten Einzelhandelsbetriebe mit wesentlichen Sortimentsüberschneidungen (u. a. Kaufland in Fredersdorf-Vogelsdorf, Edeka in Schöneiche b. Berlin) als Beschränkung.

Im gesamten Einzugsgebiet der erweiterten Lebensmittelmärkte leben rd. 29.180 Einwohner. Etwa 9.040 (31 %) entfallen davon auf Zone I und ca. 20.140 (69 %) auf Zone II des Einzugsgebietes.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und guten Einsehbarkeit des Planareals in Hoppegarten sowie des Vorhandenseins des einzigen Aldi Lebensmitteldiscounters im Einzugsgebiet, werden auch Kundenbeziehungen zu Personen bestehen, die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes wohnen (v. a. aus westlicher Richtung). Hierbei wird es sich v. a. um Pendler, z. B. Mitarbeiter der Rennbahn-Hoppegarten, Pendler über den S-Bahnhof Hoppegarten oder auch Bewohner der westlich gelegenen Bereiche von Neuenhagen b. Berlin, handeln. Darüber hinaus spielen auch Kundenzuführungs- bzw. Agglomerationseffekte von Rewe und Aldi eine Rolle. Solche Kaufkraftzuflüsse werden im Rahmen der Untersuchung als „Streuumsätze“ berücksichtigt (vgl. Kapitel II.3).

## **2. Kaufkraft im Einzugsgebiet**

Die Berechnung der erschließbaren Nachfragepotenziale wird speziell für die Wirtschaftsgruppe Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk vorgenommen. Als Grundlage dienen aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Kaufkraftwerte.

Die einzelhandelsrelevante Nachfrage (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) liegt nach eigenen Berechnungen bei ca. 5.410 € pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland. Davon entfallen

auf den Nahrungs- und Genussmittelsektor ca. 1.968 € p. a., auf den gesamten Nichtlebensmittelsektor ca. 3.442 € p. a.

Speziell für das in vorliegendem Gutachten untersuchungsrelevante Nahrungs- und Genussmittelsortiment betragen die **Pro-Kopf-Ausgaben ca. 1.968 €**.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Der Kaufkraftkoeffizient im Einzugsgebiet bewegt sich zwischen 102,4 (Berlin-Mahlsdorf) und 105,6 (Hoppegarten) und damit deutlich oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100,0<sup>14</sup>).

Für das abgegrenzte Einzugsgebiet beläuft sich demnach das Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsektor auf ca. 59,4 Mio. €. Hiervon entfallen auf

/// Zone I	ca. 18,7 Mio. €
/// Zone II	ca. 40,7 Mio. €.

Zusätzlich wird bei Lebensmittelmärkten ein Teil des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nichtlebensmittelbereich generiert. Diese liegen im Fall von Rewe bei ca. 10 % und bei Aldi bei ca. 20 %.

<sup>14</sup> Quelle: MB Research 2014. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet. Zu berücksichtigen ist, dass ein Über- bzw. unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient v. a. bei Luxusgütern zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Waren des täglichen Bedarfs (Grundbedürfnisse) hingegen weniger stark ins Gewicht fällt.

### III. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der **Einzelhandelssituation** im Einzugsgebiet wurde von der GMA im Februar 2016 eine Erhebung aller projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Als Wettbewerber für die erweiterten Lebensmittelmärkte gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Lebensmittel als Kernsortiment geführt werden und deren Sortimente sich daher maßgeblich mit denen der erweiterten Lebensmittelmärkte überschneiden. Allerdings ist aufgrund des speziellen Vertriebskonzeptes, der geplanten Verkaufsflächengröße und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Kunden davon auszugehen, dass nicht alle Wettbewerber gleichermaßen betroffen sein werden. Besonders tangiert werden vielmehr sog. „Systemwettbewerber“, d. h. Geschäfte des gleichen oder ähnlichen Betriebstyps (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter).

Als Wettbewerber im Lebensmittelbereich werden in der hier vorliegenden Analyse all jene Einzelhandelsbetriebe betrachtet, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelgeschäft geführt werden. Die sind u. a. Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, SB-Warenhäuser, Bio-Märkte und andere auch kleinere Lebensmittelgeschäfte und Betriebe aus dem Lebensmittelhandwerk.

#### 1. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

In **Zone I**, die sich im Wesentlichen auf den Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten erstreckt, ist im **Nahrungs- und Genussmittelsektor** auf folgende strukturprägende Anbieter hinzuweisen (vgl. Karte 4):

- /// **Rewe**, Supermarkt, Hönower Straße
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Lindenallee<sup>15</sup>
- /// **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Lindenallee<sup>16</sup>
- /// **Rewe**, Supermarkt, Lindenallee .

Neben den genannten Betrieben sind darüber hinaus weitere kleinflächige Lebensmittelanbieter (z. B. Obst- und Gemüsegeschäft), ein Getränkemarkt sowie mehrere Bäckereien in Zone I des Einzugsgebiets vorhanden<sup>17</sup>. Insgesamt sind somit im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel insgesamt 12 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.110 m<sup>2</sup> in Zone I angesiedelt. Nach gutachterlicher Einschätzung erwirtschaften die o. g. Betriebe einen jährlichen

<sup>15</sup> Am Planstandort etabliert.

<sup>16</sup> Ebenda.

<sup>17</sup> Erhebungszeitpunkt Februar 2016.

Gesamtumsatz im Lebensmittelbereich von ca. 15,6 Mio. €.<sup>18</sup> Auf den funktionalen Ortskern von Hoppegarten (u. a. Rewe und Aldi) entfallen davon rd. 1.830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Umsatz von rd. 7,1 Mio. €.

Zur **Zone II** des Einzugsgebiets zählt der Ort Neuenhagen b. Berlin, der Ortsteil Münchehofe – Hoppegarten sowie westlich an Dahlwitz-Hoppegarten angrenzende Bereiche von Berlin-Mahlsdorf. Wichtigste Standortbereiche sind dabei die zentralen Versorgungsbereiche in den genannten Orten.

Aus dem **Lebensmittelbereich** sind folgende strukturprägende Anbieter vorhanden:

- /// **Rewe**, Supermarkt, Ernst-Thälmann-Straße (Hauptgeschäftszentrum Neuenhagen b. Berlin)
- /// **Edeka Neukauf Schreiber**, Supermarkt, Hildesheimer Straße (EHK<sup>19</sup> Hildesheimer Straße / Rosa-Luxemburg Damm in Neuenhagen)
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Lindenstraße (EHK Lindenforum in Neuenhagen b. Berlin)
- /// **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Schäferplatz (EHK Schäferplatz in Neuenhagen b. Berlin).

Ergänzend sind zu den strukturprägenden Anbietern sind mehrere Getränkeanbieter (u. a. Getränke Hoffmann) sowie Tankstellenshops vorhanden. Aus dem Lebensmittelhandwerk waren zum Erhebungszeitpunkt zusätzlich mehrere Bäckereien und Fleischereien in Zone II angesiedelt. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.885 m<sup>2</sup> wird nach gutachterlicher Einschätzung für Lebensmittel ein Umsatzvolumen von ca. 18,7 Mio. € erzielt. Auf zentrale Versorgungsbereiche entfallen davon rd. 4.565 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Umsatz von etwa 17,2 Mio. €.

Nachfolgende Tabelle stellt der Verkaufsflächenaufteilung nach Branchen im Einzugsgebiet Rechnung:

**Tabelle 3: Verkaufsflächenaufteilung nach Lagen**

Branche	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>			
	Zone I	Zone II	davon in zVbs <sup>20</sup>	Insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	4.110	4.885	6.395	8.995

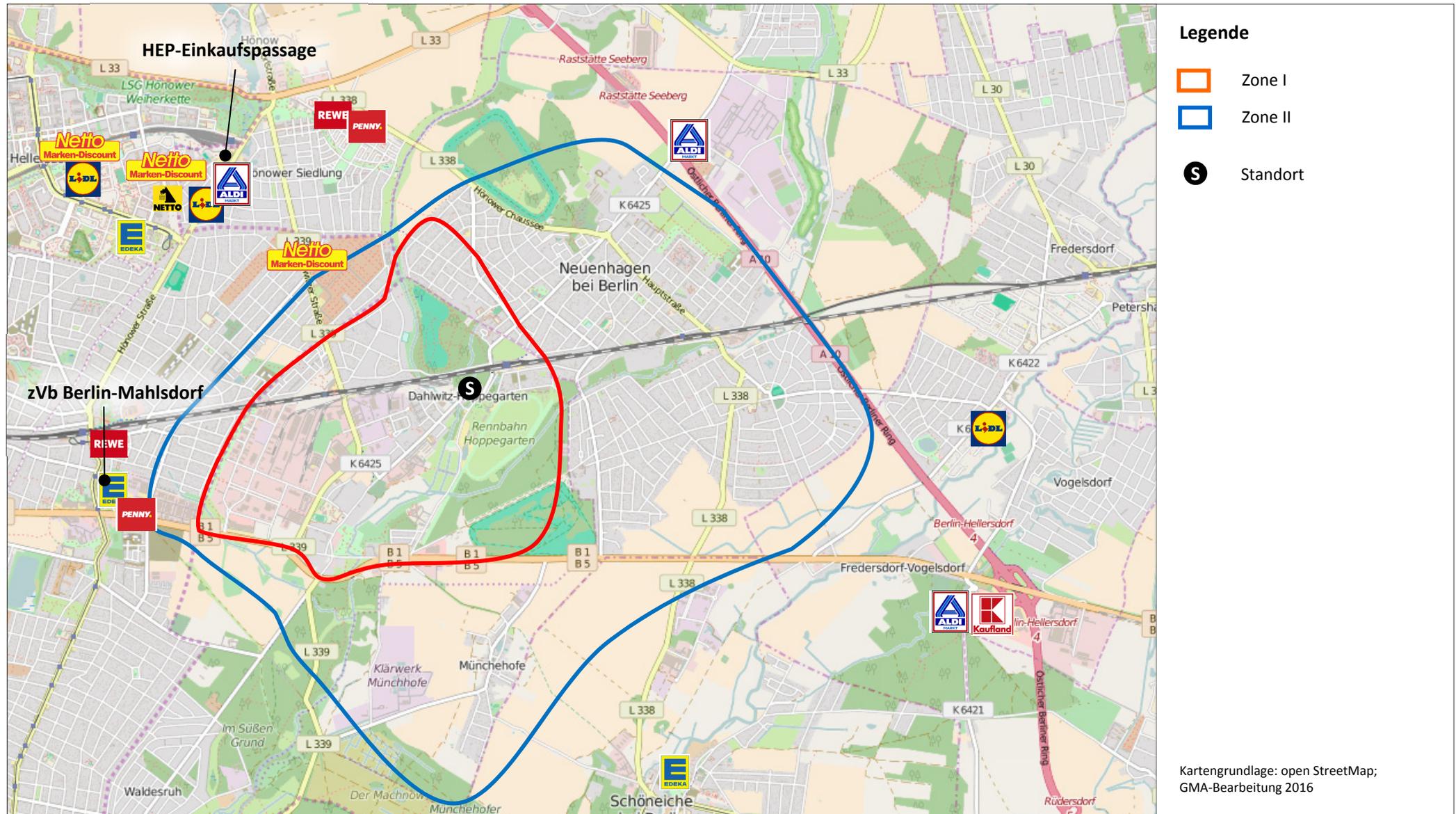
GMA-Erhebungen Februar 2016 (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

<sup>18</sup> Umsatz um Nonfood-Anteile bereinigt.

<sup>19</sup> EHK = etablierte Einzelhandelskonzentration.

<sup>20</sup> zVb = zentraler Versorgungsbereich.

**Karte 5: Relevante Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes**



Im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** ist bereits eine gute Einzelhandelsausstattung zu konstatieren. Insgesamt steht den Einwohnern im Einzugsgebiet hier eine Verkaufsfläche von rd. 9.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Im Bereich des Lebensmittelhandwerks, besonders der Fleischereien, sind hier allerdings Defizite festzustellen. In Zone I (Dahlwitz-Hoppegarten) ist derzeit kein Fleischer ansässig. In Zone II des Einzugsgebietes ist dagegen ein ausdifferenzierteres Angebot vorhanden, wobei auch hier nur zwei Fleischereien verortet sind.

## 2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Im weiteren Umfeld des Planstandortes, bzw. außerhalb des Einzugsgebietes, sind zahlreiche, z. T. auch großflächige Einzelhandelsstandorte verortet, welche als wesentliche Wettbewerber der zu erweiternden Lebensmittelmärkte einzustufen sind und das Einzugsgebiet dahin gehend begrenzen:

### Nahrungs- und Genussmittel (VK >1.000 m<sup>2</sup> VK):

- /// **Kaufland**, SB-Warenhaus, Frankfurter Chaussee (Fredersdorf-Vogelsdorf)
- /// **Edeka**, Supermarkt, An der Schule (zVb Mahlsdorf), Berlin-Mahlsdorf
- /// **Rewe**, Supermarkt, Hönower Straße (zVb Mahlsdorf), Berlin-Mahlsdorf
- /// **Edeka**, Supermarkt, Brandenburgische Straße, Schöneiche b. Berlin
- /// **Kaisers**, Supermarkt, Mahlsdorfer Straße (HEP-Einkaufspassage), Hönow-Hoppegarten
- /// **Rewe**, Supermarkt, Stienitzstraße, Hoppegarten-Hönow
- /// **Edeka**, Supermarkt, Riesaer Straße, Berlin-Hellersdorf.

Darüber hinaus sind zahlreiche weitere Lebensmittelmärkte (VK < 1.000 m<sup>2</sup>) nahezu aller Betriebstypen außerhalb des Einzugsgebietes verortet. Deren Angebote werden von zahlreichen kleineren Betrieben aus dem Lebensmittelbereich (u. a. Lebensmittelhandwerk) ergänzt.

## 3. Kaufkraftbindung und Verkaufsflächenpotenziale

### 3.1 Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

Zur Abschätzung möglicher Verkaufsflächenpotenziale wird zunächst die im Einzugsgebiet verfügbare Kaufkraft dem im Einzugsgebiet generierten Umsatz gegenüber gestellt, um eine Kaufkraftbindungsquote des im Einzugsgebiet verorteten Einzelhandels abzuleiten. Anhand von Kaufkraftbindungsquoten ist erkennbar, welcher Anteil der Kaufkraft tatsächlich im Einzugsge-

biet umgesetzt wird und welcher Anteil an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes abfließt bzw. nicht gebunden wird. Dieser Kaufkraftanteil steht noch zur Verfügung und kann z. T. durch ein entsprechendes Angebot im Einzugsgebiet gebunden werden. Je niedriger die Kaufkraftbindungsquote desto mehr Kaufkraft fließt aus dem Einzugsgebiet ab. Nachfolgende Tabelle stellt die Kaufkraftbindung im Nahrungs- und Genussmittelbereich im Einzugsgebiet dar:

**Tabelle 4: Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet**

Branche	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz in Mio. €	KK-Bindungs- quote in %
Nahrungs- und Genussmittel	59,4	34,3	58

GMA-Berechnungen 2016

Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel weist mit knapp 60 % eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftbindungsquote auf. In diesem Zusammenhang sind v. a. das Kaufland SB-Warenhaus östlich von Hoppegarten an der B 1 / B 5 sowie die Angebote im zVb Mahlsdorf im Westen und der HEP-Einkaufspassage im Nordwesten zu beachten. Aufgrund der bereits intensiven Wettbewerbssituation in dieser Branche in- und außerhalb des Einzugsgebietes, ist hier eine wesentliche Steigerung der Kaufkraftbindung nicht anzunehmen.

### 3.2 Verkaufsflächenpotenziale und Entwicklungsansätze

Bei einer Gegenüberstellung der im Einzugsgebiet des Projektvorhabens vorhandenen Kaufkraft mit der derzeit im Einzugsgebiet getätigten Umsätze wird deutlich, dass im Nahrungs- und Genussmittelbereich noch nicht gebundene Kaufkraft zur Verfügung steht.

Nach Analyse der Wettbewerbssituation im und außerhalb des Einzugsgebietes sowie der aktuellen Kaufkraftbindung sind noch Potenziale bzw. eine Steigerung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet möglich.

**Tabelle 5: Steigerung der Kaufkraftbindung**

Branche	Kaufkraft aktuell in Mio. €	Kaufkraft- bindung in % aktuell	pot. Kaukraft- bindung in %	Kaufkraft- potenzial in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	59,4	58	65	4,1 – 4,2

GMA-Berechnungen 2016

Rein rechnerisch würde im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** somit noch Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen. Aufgrund der Wettbewerbssituation im und außerhalb des Einzugsgebietes ist die Etablierung eines weiteren Lebensmittelmarktes am Standort bzw.

im Einzugsgebiet allerdings als problematisch zu betrachten, da am Standort bereits zwei Lebensmittelmärkte ähnlicher Betriebstypen (Lebensmitteldiscounter, Supermarkt) und ein Getränkemarkt vorhanden sind. Die Erweiterung der bestehenden Märkte erscheint daher geeignet, die Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet noch zu erhöhen.

## IV. Auswirkungsanalyse

### 1. Methodik

Neuansiedlungen aber auch Erweiterungen im Einzelhandelssektor haben bei unveränderter Kaufkraft i. d. R. Umsatzveränderungen bei bestehenden Anbietern zur Folge. Je nach Größenordnung und Sortimentsausrichtung der Ansiedlung werden von der Umsatzumverteilung Einzelbetriebe an einem Mikrostandort, Betriebe einer bestimmten örtlichen Standortlage oder auch Betriebe einer Region im Sinne von möglichen Folgen für das zentralörtliche System tangiert.

Im Nachfolgenden werden zunächst die potenziellen wettbewerblichen Auswirkungen der Erweiterung der beiden am Standort „Lindenzentrum Hoppegarten“ etablierten Lebensmittelmärkte in zwei Untersuchungsschritten ermittelt:

- /// Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) innerhalb des Einzugsgebietes dar und ermittelt so die Umsatzerwartung.
- /// Mit einem zweiten Ansatz, der Kaufkraftbewegungsanalyse, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote der Region eingeschätzt (**Umsatzumverteilung**).

Daran anschließend erfolgt die Bewertung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen der Erweiterungsvorhaben auf den funktionalen<sup>21</sup> zentralen Versorgungsbereich in Dahlwitz-Hoppegarten bzw. den zentralen Versorgungsbereichen Einzugsgebiet. Dabei wird untersucht, inwiefern die potenziellen wettbewerblichen Auswirkungen aufgrund der Umsatzumverteilungseffekte in negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen umschlagen können.

Bei dem von der GMA verwendeten Berechnungsmodell handelt es sich um ein **modifiziertes Gravitationsmodell**, das auf die Gravitations- und Potenzialmodelle aus der geografischen Handelsforschung zurückgreift. Dieses wird von der GMA anhand gewonnener Erfahrungswerte laufend an aktuelle Marktentwicklungen angepasst, modifiziert und an die jeweiligen Standortrahmenbedingungen vor Ort kalibriert. Als Prämissen dieses Modells werden berücksichtigt:

- /// Die Attraktivität des Angebotsstandortes und der Angebote im Umfeld (lokale Wettbewerbssituation). Die Attraktivität eines Angebotsstandortes wird dabei ausgedrückt durch den Verkaufsflächenumfang bzw. den Umsatz (vgl. Kapitel III).

<sup>21</sup> Für Dahlwitz-Hoppegarten liegt derzeit kein Einzelhandelskonzept vor. Aufgrund dessen wurde der zentrale Versorgungsbereich anhand tatsächlich örtlicher Verhältnisse definiert. Entsprechend wurde dieser im Bereich des Planstandortes identifiziert. Die anderen im Einzugsgebiet verorteten Städte (Berlin-Mahlsdorf, Neuenhagen b. Berlin) verfügen über Einzelhandelskonzepte.

- /// Der Distanzwiderstand i. S. d. räumlichen Entfernungen zwischen den Wettbewerbsstandorten und dem Untersuchungsstandort. Die Entfernungsdaten werden mit Hilfe eines sog. Routenplaners ermittelt (jeweils schnellste Route zum Planstandort).
- /// Die Intensität der Einkaufsbeziehungen, hergeleitet aus Erfahrungswerten zum Kundenverhalten.
- /// Weitere Faktoren zur Gewichtung wie z. B. die Betriebstypenstrukturen der Wettbewerbsstandorte.

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (= Umsatzumverteilungen) von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Wettbewerbswirkungen und **möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen**.

Wettbewerbliche Wirkungen können zwar zu – ggf. befristeten – Beeinträchtigungen von Betrieben in der Leistungsfähigkeit führen; es gilt aber vielmehr zu bewerten, ob sich die Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt.

## 2. Umsatzerwartungen und Umsatzherkunft

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung der beiden Erweiterungsvorhaben wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>22</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das jeweilige Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung der beiden Vorhaben lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls jeweils die perspektivische Umsatzherkunft ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz.

Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V ausführlich behandelt.

<sup>22</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Nachfolgend werden Umsatzprognosen für die beiden Lebensmittelmärkte im erweiterten Einkaufszentrum vorgestellt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich demnach für den erweiterten **Lebensmittelvollsortimenter / Supermarkt** (Rewe) mit ca. 1.835 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:<sup>23</sup>

**Tabelle 6: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.835 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	18,7	14	2,6	0,3 – 0,4	3,0	50
Zone II	40,7	6	2,4	0,3	2,7	45
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>59,4</b>	<b>8</b>	<b>5,0</b>	<b>0,7</b>	<b>5,7</b>	<b>95</b>
Streuumsätze			0,2 – 0,3	< 0,1	0,3	5
<b>Insgesamt</b>			<b>5,2 – 5,3</b>	<b>0,7 – 0,8</b>	<b>6,0</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt bei Lebensmittelvollsortimentern der vorgesehenen Dimensionierung ca. 10 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts für den Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.835 m<sup>2</sup> VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,0 Mio. € ermitteln. Hiervon entfallen ca. 5,2 – 5,3 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,7 – 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Höhere Umsätze sind aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation bzw. der hohen Wettbewerbsdichte an Supermärkten bzw. Lebensmittelvollsortimentern nicht zu erwarten.

Für den erweiterten **Lebensmitteldiscounter** (Aldi) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup> lässt sich folgende Umsatzleistung bestimmen:

<sup>23</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

**Tabelle 7: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz Drogerie in Mio. €	Umsatz Rand- sortimente in Mio. €*	Umsatz Gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	18,7	13	2,4	0,6	3,0	57
Zone II	40,7	4	1,6	0,4	2,0	38
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>59,4</b>	<b>6</b>	<b>4,0</b>	<b>1,0</b>	<b>5,0</b>	<b>95</b>
Streuumsätze			0,2	< 0,1	0,2 – 0,3	5
<b>Insgesamt</b>			<b>4,2</b>	<b>1,0 – 1,1</b>	<b>5,2 – 5,3</b>	<b>100</b>

- Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt bei Lebensmitteldiscontern der vorgesehenen Dimensionierung ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2016 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Der prognostizierte Umsatz für den **Lebensmitteldiscounter** beläuft sich auf insgesamt rd. 5,2 – 5,3 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 4,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,0 – 1,1 Mio. € auf Nichtlebensmittel. Höhere Umsätze sind aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation bzw. der hohen Wettbewerbsdichte an Lebensmittelmärkten nicht zu erwarten.

### 3. Umsatzumverteilungen / Wettbewerbliche Wirkungen

Für die Bewertung der erweiterten Lebensmittelmärkte im Einkaufszentrum „Lindenzentrum Hoppegarten“ werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Der Rewe-Markt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.835 m<sup>2</sup> eine Gesamtumsatzleistung von ca. 6,0 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 5,2 – 5,3 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und rd. 0,7 – 0,8 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Der Aldi Lebensmitteldiscounter wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> eine Gesamtumsatzleistung von ca. 5,2 – 5,3 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 4,2 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und rd. 1,0 – 1,1 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass die Lebensmittelanbieter Rewe und Aldi bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.050 m<sup>2</sup> (Rewe) bzw. 800 m<sup>2</sup> (Aldi) am Standort ansässig sind. Diese Märkte erwirtschaften derzeit ei-

ne Gesamtumsatzleistung von insgesamt ca. 8,2 Mio. €<sup>24</sup>. Davon entfallen rd. 3,8 Mio. € auf den Rewe-Markt (3,4 Mio. € auf Lebensmittel und rd. 0,4 Mio. € auf Nichtlebensmittel) und rd. 4,4 Mio. € auf den Aldi Lebensmitteldiscounter (3,4 Mio. € auf Lebensmittel und rd. 1,0 Mio. € auf Nichtlebensmittel). Diese Umsätze werden bereits heute am Standort „Lindenzentrum Hoppegarten“ generiert und auch weiterhin gebunden werden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.

- Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen der erweiterten Lebensmittelmärkte erfordert eine Prüfung des **Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das Vorhaben des erweiterten Supermarktes mit ca. 1.835 m<sup>2</sup> und des erweiterten Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der 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, d. h. der Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.

Im Detail sind im Einzugsgebiet folgende Umsatzumverteilungen durch die erweiterten Lebensmittelmärkte zu erwarten:

---

<sup>24</sup> Food und Nonfood.

**Tabelle 8: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Erweiterung der Lebensmittelmärkte**

		vorhandener Umsatz in Mo. €	UUV in Mio. €	UUV <sup>25</sup> in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsätze der bestehenden Märkte*	6,8	6,8	---
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone I	8,5	0,7	8
	▪ davon gegenüber Anbietern im funktionalen zVb Dahlwitz-Hoppegarten	n. n.	n. n.	n. n.
	▪ Umsatzumverteilungen gegenüber Anbietern in Zone II	18,7	1,5	8
	davon gegenüber Anbietern im zVb Hauptgeschäftslage Neuenhagen b. Berlin	5,5	0,4	7
	davon gegenüber Anbietern in den EHK Neuenhagen b. Berlin	11,7	1,0	8 – 9
	▪ Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes*	0,3 – 0,4	0,3 – 0,4 zzgl. 0,1	n. n.
<b>Umsatz erweiterte Märkte im Lebensmittelbereich</b>			<b>9,4 – 9,5</b>	
Nichtlebensmittelbereich	▪ Umsatz der bestehenden Märkte*		1,4	
	▪ Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet		0,3	
	▪ Streuumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes		0,1	
	<b>Umsatz erweiterte Märkte im Nichtlebensmittelbereich</b>			<b>1,8</b>
<b>Umsatz insgesamt</b>			<b>11,2 – 11,3</b>	

Quelle: GMA-Berechnungen 2016; (ca.-Werte, gerundet); Rundungsdifferenzen möglich

\* Bestandsumsätze werden nicht umverteilt fließen aber in den Umsatz der erweiterten Märkte mit ein.

n. n. = unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle

#### 4. Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind folgende Wirkungen durch die geplanten Erweiterungen der ansässigen **Lebensmittelmärkte** (Rewe und Aldi) am Standort „Lindenzentrum Hoppegarten“ zu erwarten:

- / Der Großteil des Umsatzes im Lebensmittelbereich wird gegenüber den Hauptwettbewerbern der erweiterten Märkte, d. h. den weiteren Lebensmittelmärkten im Einzugsgebiet, umverteilt werden. In Zone I sind in diesem Zusammenhang ein Rewe

<sup>25</sup> UUV = Umsatzumverteilung.

Supermarkt (Hönower Straße) und ein Netto Lebensmitteldiscounter (Lindenallee) zu nennen. In Zone II des Einzugsgebiets sind im Lebensmittelbereich ein Rewe und eine Edeka Supermarkt und zwei Netto Märkte in Neuenhagen b. Berlin vorhanden.

- /// Gegenüber den o. g. Wettbewerbern in Zone I des Einzugsgebiets (Dahlwitz-Hoppegarten, Randbereich Neuenhagen b. Berlin), werden rd. 0,7 Mio. € umverteilt werden, was einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 8 % entspricht. Am stärksten wird hier der in Nahlage zum Planstandort positionierte Netto Lebensmitteldiscounter (Lindenallee) betroffen sein. Dieser Markt wird höhere Umsatzumverteilungen zu erwarten haben. Gegenüber Anbietern im funktionalen zentralen Versorgungsbereich von Dahlwitz-Hoppegarten sind keine Umsatzumverteilungen nachzuweisen, da die beiden Erweiterungsprojekte die wesentlichen Anbieter im funktionalen zentralen Versorgungsbereich sind. Vielmehr wird der zVb durch die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte in seiner Funktion gestärkt.
- /// Mit einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 8 % in Zone I des Einzugsgebietes und nicht nachweisebaren Umsatzumverteilungen im funktionalen zentralen Versorgungsbereich sind keine Betriebsschließungen der vorhandenen Wettbewerber zu erwarten. Der 10 %-Orientierungswert, ab welchem schädliche städtebauliche Effekte zu erwarten sind, wird nicht erreicht. Zudem sind die Wettbewerber marktfähig aufgestellt und übernehmen wesentliche Versorgungsfunktionen für ihr jeweiliges Umfeld. Demnach werden die Standorte weiterhin von Kunden zur Bedarfsdeckung aufgesucht werden. Zudem befindet sich der Standort im funktionalen zentralen Versorgungsbereich von Dahlwitz-Hoppegarten. Mit dem Vorhaben wird somit eine positive Entwicklung des funktionalen zentralen Versorgungsbereiches induziert.
- /// Weitere ca. 1,5 Mio. € werden gegenüber den Systemwettbewerbern und anderen Lebensmittelhändlern in Zone II umverteilt werden. Die Umsatzumverteilungsquote liegt hier bei rd. 8 %, die sich auf mehrere Wettbewerber verteilt. Es werden vorrangig die etablierten Lebensmittelmärkte von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen in Neuenhagen b. Berlin werden rd. 0,4 – 0,5 Mio. € (Hauptgeschäftszentrum) bzw. rd. 1,0 Mio. € (EHKs<sup>26</sup>) umverteilt werden. Dies entspricht Umsatzumverteilungsquoten von jeweils ca. 7 % (Hauptgeschäftszentrum bzw. ca. 8 – 9 % (EHKs). Demnach sind wettbewerbliche Auswirkungen möglich, allerdings sind Betriebsschließungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Neuenhagen b. Berlin nicht zu erwarten. Der 10 %-Orientierungswert, ab dem schädliche städtebauliche Auswirkungen auftreten können, wird unterschritten. Insgesamt ist demnach eine Beeinträchtigung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in Neuen-

<sup>26</sup> Etablierte Einzelhandelskonzentrationen.

hagen b. Berlin nicht anzunehmen, zumal sich die Umsatzumverteilungswerte auf mehrere Betriebe aufteilen.

- Außerhalb des Einzugsgebietes ist mit Umsatzumverteilungseffekten i. H. v. ca. 0,1 Mio. € zu rechnen. Allerdings verteilen sich diese auf zahlreiche Betriebe im Umland, so dass die Auswirkungen mit Mitteln der prognostischen Marktforschung nicht festzustellen sind und somit auf einem nichtnachweisbaren Niveau liegen.
- Im Nichtlebensmittelbereich werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von rd. 0,3 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie z. B. Fachmärkten im und außerhalb des Einzugsgebietes wirksam. Diese sind jedoch als minimal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bestehender Anbieter sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Erweiterung der beiden am Standort „Lindenzentrum Hoppegarten“ ansässigen Lebensmittelmärkte negative städtebauliche Auswirkungen sowie eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Versorgung der Bevölkerung in Hoppegarten, Neuenhagen b. Berlin und Berlin-Mahlsdorf i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.

## V. Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob in der Gemeinde Hoppegarten unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bzw. das Vorhaben Erweiterung des „Lindenzentrums Hoppegarten“ zulässig ist. Hierfür sind die Ziele und Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes Berlin – Brandenburg 2009 (LEP B-B) zu beachten. Der Regionalplan Oderland-Spree ist seit dem Inkrafttreten des LEP B-B nicht mehr gültig.

Maßgeblich für die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist hierfür das Ziel 4.7 (Z) des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg 2009 (LEP B-B 2009):

### 4.7. (Z)

„(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

(...)

(6) Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem Städtischen Kernbereich im Sinne von Plansatz 4.8 (G) Absatz 2 oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.“

Das **Konzentrationsgebot** erlaubt großflächige Einzelhandelsvorhaben zunächst nur in zentralen Orten. Abweichend davon sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen auch außerhalb zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.

Der Projektort Hoppegarten ist in diesem Zusammenhang zwar nicht als zentraler Ort ausgewiesen, wird aber als Gemeinde definiert, in welcher neben den Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs abgesichert werden soll<sup>27</sup>. Weiterhin liegt das Vorhaben im funktionalen zentralen Versorgungsbereich von Hoppegarten, Ortsteil Dahlwitz. Darüber hinaus dient das Vorhaben hinsichtlich seiner Sortimentsstruktur (im Wesentlichen nahversorgungsrelevante Sortimente durch

<sup>27</sup> LEP Berlin-Brandenburg 2009, Seite 25.

Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) ganz überwiegend der Nahversorgung.

Das **Integrationsgebot** gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 2009 sagt im Hinblick auf das projektierte Vorhaben und den Planstandort folgendes aus:

Großflächiger Einzelhandel ist lt. LEP zunächst nur in zentralen Orten und dort in städtischen Kernbereichen zulässig oder wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Planstandort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich befindet (vgl. LEP B-B 2009, Plansatz 4.8 (G) Integrationsgebot).

Die Gemeinde Hoppegarten ist zunächst zwar nicht als zentralen Ort, aber als Gemeinde zur Sicherung der Grundversorgung<sup>28</sup> ausgewiesen. Darüber hinaus weist der LEP B-B für die Gemeinde Hoppegarten keinen städtischen Kernbereich aus. Für Hoppegarten ist daher folgendes raumordnerisches Ziel zu beachten:

4.7 (Z):

„(6) Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem Städtischen Kernbereich [...] oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. (...)“

Demnach ist lt. LEP großflächiger Einzelhandel, mit Ausnahmen der in Absatz 6 erwähnten Kriterien, nur in zentralen Orten zulässig ist. Diese Ausnahmekriterien greifen bei dem Planvorhaben, das Integrationsgebot wird somit eingehalten.

Das **Kongruenzgebot** besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte dem zentralörtlichen Versorgungsbereich entsprechen müssen:

4.7.(Z):

„(3) Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).“

Basierend auf der aus der Umsatzprognose ableitbaren Umsatzherkunft sowie den landesplanerischen Vorgaben lässt sich das **Kongruenzgebot** wie folgt bewerten:

- Die Gemeinde Hoppegarten ist im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg als Gemeinde ausgewiesen, die neben den Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs absichern

<sup>28</sup> Quelle: LEP B-B 2009, Seite 25.

soll<sup>29</sup>. Demnach hat sie im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für ihr Gemeindegebiet zu erfüllen.

- /// Das Einzugsgebiet des Vorhabens der Erweiterung des „Lindenzentrums Hoppegarten“ umfasst somit zunächst den Ortsteil Dahlwitz-Hoppegarten der Gemeinde Hoppegarten (Zone I). Aufgrund der guten Verkehrsanbindung erstreckt sich Zone I bis in den westlichen Randbereich von Neuenhagen b. Berlin. Weiterhin ist aufgrund der infrastrukturellen Anbindung eine Ausdehnung des Einzugsgebietes bis nach Neuenhagen b. Berlin und den östlichen Randbereich von Berlin-Mahlsdorf anzunehmen (Zone II).
- /// Ca. 50 % des Umsatzes des erweiterten Lebensmittelvollsortimenters und ca. 61 % des Umsatzes des erweiterten Lebensmitteldiscounters werden aus Zone I des Einzugsgebietes und somit hauptsächlich aus dem Gemeindegebiet von Hoppegarten generiert werden. Teile der Umsätze stammen zwar aus Zone II des Einzugsgebietes, allerdings ist hier darauf hinzuweisen, dass der Ortsteil Münchehofe von Hoppegarten ebenfalls als Zone II definiert wurde. Ein weiterer Teil des Umsatzvolumens fließt aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung von Streuumsätzen an den Standort zu.
- /// Demnach wird bei allen projektierten Vorhaben das Kongruenzgebot eingehalten, denn der größte Anteil des Umsatzes stammt aus Teilen des Gemeindegebietes Hoppegarten (v. a. Ortsteile Dahlwitz-Hoppegarten und Münchehofe).

Das **Beeinträchtungsverbot** geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf. In Bezug auf die Landesplanung ist hier v. a. Plansatz 4.7.2 (Z) zu beachten:

4.7 (Z)

„(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot).“

<sup>29</sup> LEP Berlin-Brandenburg 2009, Seite 25.

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumverteilungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen durch die Erweiterung des „Lindenzentrums Hoppegarten“ (Lebensmittelmärkte) lässt sich das Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes wie folgt bewerten:

- /// Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des funktionalen zentralen Versorgungsbereiches in Hoppegarten, Ortsteil Dahlwitz (Zone I) sind durch die Erweiterung der beiden am Standort etablierten Lebensmittelmärkte i. S. des Beeinträchtigungsverbotes nicht zu erwarten. Vielmehr wird der funktionale zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion als Versorgungsstandort gestärkt und entwickelt. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen im funktionalen zentralen Versorgungsbereich auf einem nicht nachweisbaren Niveau.
- /// Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Zone II des Einzugsgebietes liegen die Umsatzumverteilungen mit rd. 8 % noch unterhalb des 10 %-Orientierungswertes ab dem städtebauliche Auswirkungen anzunehmen sind. Demnach ist hier nicht mit einer Beeinträchtigung des zentralen Ortes Neuenhagen b. Berlin auszugehen. In den zentralen Versorgungsbereichen in Neuenhagen b. Berlin sind durch Umsatzumverteilungen von rd. 7 % (Hauptgeschäftsbereich) bzw. 8 – 9 % (EHKs) keine Beeinträchtigungen auf deren Entwicklung oder der verbrauchernahen Versorgung zu erwarten.
- /// In Bezug auf die Streuumsätze ist anzumerken, dass sich diese auf eine Vielzahl von Sortimenten und Betrieben außerhalb des Einzugsgebietes verteilen und somit zu keiner Beeinträchtigung benachbarter Orte i. S. d. raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes führen.

Zusammenfassend ist das projektierte Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung kompatibel. Die Erweiterung der am Standort „Lindenzentrum Hoppegarten“ ansässigen Lebensmittelmärkte entspricht den raumordnerischen Vorgaben. Durch die Entwicklung des funktionalen zentralen Versorgungsbereiches wird dieser gestärkt und gewinnt in seiner Funktion an Bedeutung.

## VI. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
<b>Planvorhaben / Planstandort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erweiterung des Einkaufszentrums „Lindenzentrum Hoppegarten“ mit den Sortimenten:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erweiterung Lebensmittelvollsortimenter auf ca. 1.835 m<sup>2</sup> VK</li> <li>▪ Erweiterung Lebensmitteldiscounter auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK</li> </ul> </li> <li>▪ Standort „Lindenzentrum Hoppegarten“ im funktionalen zentralen Versorgungsbereich von Hoppegarten</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen und Untersuchung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswirkungsanalyse nach § 34 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO</li> </ul>
<b>Bauleitplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein B-Plan vorhanden, möglicherweise Aufstellung eines B-Plans</li> </ul>
<b>Standortrahmenbedingungen Hoppegarten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Makrostandort: Gemeinde Hoppegarten mit rd. 17.000 Einwohnern; in zwei Bereiche geteilte Gemeinde: nördlicher Teil (Hönow) und südlicher Teil (Dahlwitz, Münchehofe)</li> <li>▪ Einzelhandelsstrukturen: funktionaler zentraler Versorgungsbereich mit „Lindenzentrum Hoppegarten“ (Rewe, Aldi) mit Angeboten aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich; Netto Lebensmitteldiscounter und Bekleidungsmarkt sowie Supermarkt und Drogeriemarkt im weiteren Standortumfeld; HEP Einkaufspassage im Ortsteil Hönow mit mehrere Betrieben aus dem hauptsächlich kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich.</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzugsgebiet:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zone I: Dahlwitz-Hoppegarten, Randbereich Neuenhagen b. Berlin</li> <li>▪ Zone II: OT Münchehofe (Hoppegarten), Teile von Neuenhagen b. Berlin und Randbereich Berlin-Mahlsdorf.</li> </ul> </li> <li>▪ Einwohnerpotenzial im EZG: ca. 29.180 Personen</li> <li>▪ Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im EZG: ca. 59,4 Mio. €</li> </ul>
<b>Umsatzerwartungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesamtumsatzleistung des erweiterten Lebensmittelvollsortimenter mit 1.835 m<sup>2</sup> VK: ca. 6,0 Mio. €, davon 5,2- 5,3 Mio. € im Lebensmittelbereich und rd. 0,7 – 0,8 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich</li> <li>▪ Gesamtumsatzleistung des erweiterten Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK: ca. 5,2 – 5,3 Mio. €, davon 4,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und 1,0 – 1,1 Mio. € im Nichtlebensmittelbereich</li> </ul>

<b>Umsatzumverteilungseffekte in Mio. € bzw. %</b>	
	<b>Erweiterung Lebensmittelmärkte in Mio. € / in %</b>
Zone I	0,7; rd. 8
Dahlwitz-Hoppegarten zVb	n. n.
Zone II	1,5; rd. 8
zVb Hauptgeschäftszentrum Neuenhagen b. Berlin	0,4; rd. 7
zVb EHKs in Neuenhagen b. Berlin	1,0; rd. 8 – 9
außerhalb des EZG	0,1 – 0,2; n. n.
<b>Raumordnerische Bewertungskriterien</b>	
<b>Konzentrationsgebot</b>	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt.
<b>Kongruenzgebot</b>	Das Kongruenzgebot wird eingehalten.
<b>Integrationsgebot</b>	Das Integrationsgebot wird am Planstandort erfüllt.
<b>Beeinträchtungsverbot</b>	Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2016

<b>Verzeichnisse</b>	<b>Seite</b>
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Erweiterungsvorhaben „Lindenzentrum Hoppegarten“	8
Karte 2: Gemeinde Hoppegarten – Lage und zentralörtliche Struktur	15
Karte 3: Mikrostandort „Lindenzentrum Hoppegarten“	18
Karte 4: Einzugsgebiet des zur Erweiterung geplanten Einkaufszentrums „Lindenzentrum Hoppegarten“ und wesentliche Wettbewerber	21
Karte 5: Relevante Wettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes	26
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	9
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Hoppegarten 2004 – 2014	14
Tabelle 3: Verkaufsflächenaufteilung nach Lagen	25
Tabelle 4: Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet	28
Tabelle 5: Steigerung der Kaufkraftbindung	28
Tabelle 6: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 1.835 m <sup>2</sup> VK)	32
Tabelle 7: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 m <sup>2</sup> VK)	33
Tabelle 8: Prognose der Umsatzumverteilungen durch die Erweiterung der Lebensmittelmärkte	35
<b>Fotoverzeichnis</b>	
Foto 1: Bestandsimmobilie mit ansässigen Betrieben	17
Foto 2: Kreisverkehr bzw. Zufahrt zum Sandortareal	17
Foto 3: Südlich gelegenes Rennbahn-Areal	17
Foto 4: Lindenallee Richtung Westen / Gemeindeverwaltung	17
Foto 5: ÖNV-Haltestelle in der Richtung Südwesten führenden Rennbahnallee	17