

REWE Markt GmbH · Domstraße 20 · 50668 Köln

Gemeinde Hoppegarten
Bürgermeister Sven Siebert
Lindenallee 14
15366 Hoppegarten

REWE Markt GmbH

Domstraße 20
50668 Köln
Telefon: +49 221 149-0
Telefax: +49 221 149-9000
www.rewe-group.com
Geschäftsführer:
Peter Maly (Sprecher),
Dr. Daniela Büchel, Christoph Eltze,
Thomas Nonn, Telerik Schischmanow

| Ihre Zeichen | E-Mail-Adresse | Mobilnummer | Datum |
|--------------|----------------|-------------|------------|
| | | | 14.01.2026 |

REWE - Stienitzstraße/Stöbberstraße, Gemarkung Hönow, Flur 2
hier: Planungsrechtliche Beurteilung für REWE-Erweiterung / Antrag

Sehr geehrter Herr Siebert,

wir nehmen Bezug auf den Beschluss der Gemeindevertretung am 29.09.2025 zur Entbehrlichkeit des oben genannten Grundstückes und Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit der REWE Markt GmbH.

Wie bisher diskutiert, gibt es gibt grundsätzlich zwei Wege zur Erlangung einer Baugenehmigung für die gewünschte Erweiterung des REWE-Marktes.

Variante 1: Nachweis der Zulässigkeit des REWE-Marktes im Rahmen des vorhandenen B-Planes durch Atypik-Nachweis und weiteren Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes (Zusammenlegung der Baufelder, etc.)

Variante 2: Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes durch ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren

Wir haben Herrn RA Dr. Christian Giesecke, Kanzlei Lenz und Johlen-Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, mit der Beurteilung der planungsrechtlichen Situation und der Bewertung von Variante 1 beauftragt. Im Ergebnis dieser Untersuchung lässt sich feststellen, dass das geplante Vorhaben über den Atypiknachweis nach §11 Abs. 3 S.4 BauNVO umsetzbar ist und damit auch im Mischgebiet nach §6 BauNVO zulässig ist. Die vollständige Stellungnahme von Dr. Giesecke fügen wir diesem Schreiben als Anlage bei.

Der für die Variante 1 notwendige gutachterliche Nachweis der Atypik wurde bereits durch das Büro BBE Handelsberatung im November 2025 untersucht und erbracht. Wir fügen diese ebenfalls als Anlage diesem Schreiben bei.

Da durch Variante 1 erheblich schneller eine Baugenehmigung für das geplante Vorhaben erlangt werden kann, schlagen wir vor, diesen Weg zu verfolgen. Wir verpflichten uns in diesem Fall die Anwohner umfangreich über das geplante Bauvorhaben während dem Bauantragsverfahren zu informieren, dies betrifft ebenfalls die notwendigen Gutachten für Verkehr und Schallschutz.

Zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans sollte einvernehmen herrschen:

- Befreiung von den festgelegten Baulinien / Baugrenzen
- Befreiungen von den Festlegungen für GRZ und GFZ
- Befreiung von der Festsetzung als öffentlichen Verkehrsfläche „Wernergraben“

In Erwartung Ihrer geschätzten Antwort verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



Gina Stein

Anlagen:

- Stellungnahme RA Dr. Christian Giesecke
- Atypik-Prüfung BBE Handelsberatung GmbH



Lenz und Johlen

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · 50945 Köln

REWE Group
Domstr. 20
50668 Köln



Neuerrichtung REWE-Markt in der Stienitzstraße, Hönow, Hoppegarten Flurstück 2809, Flur 2, Gemarkung Hönow

Sehr geehrte Frau Stein,

in vorstehender Angelegenheit haben wir die baurechtliche Zulässigkeit der geplanten Neuerrichtung des vorbezeichneten großflächigen REWE-Marktes in Hönow geprüft.

Als Ergebnis ist vorwegzunehmen, dass das Vorhaben am vorgesehenen Standort über die städtebauliche Atypik bauplanungsrechtlich zulässig ist. Das Vorhaben befindet sich an einem städtebaulich integrierten Standort, dient der verbrauchsnahe Grundversorgung und induziert keinen gebietsfremden Verkehr. Aufgrund dieser städtebaulichen Atypik ist das Vorhaben in dem durch Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet zulässig.

I.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verlagerung eines bereits bestehenden REWE-Marktes und dessen Neuerrichtung mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² in der Stienitzstraße in Hönow, Gemeinde Hoppegarten (Flurstück 2809, Flur 2, Gemarkung Hönow).

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Köln | Berlin

Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)
Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Assistenz: Petra Jeske/Jennifer Heckmann
Aktenzeichen: 02819/24 KV/pj
Köln, 13.01.2026

Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln

Tel. +49 (0) 221 973 002-77
Fax. +49 (0) 221 973 002-22
c.giesecke@lenz-johlen.de

www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADEFFXXX

Sitz Köln, AG Essen PR 1775
USt-IdNr. DE122725191

Gegründet von RA Wolfgang Lenz und
RA Prof. Dr. Heribert Johlen

II.

Der Bebauungsplan „Siedlungserweiterung Hönow“ vom 04.03.2005 setzt auf dem Vorhabengrundstück ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Zu dem Vorhaben gehören der REWE-Markt im östlichen Grundstücksteil als auch eine Wohnbebauung im westlichen Grundstücksteil. Es entspricht daher der erforderlichen Mischung von Gewerbe- sowie Wohnnutzung in einem Mischgebiet. Nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in Mischgebieten zulässig.

Aufgrund der Größe seiner Verkaufsfläche handelt es sich bei dem Vorhaben allerdings um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Diese sind nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, da von ihnen grundsätzlich Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen können. Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO werden derartige nachteilige Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Regelfall vermutet, wenn die Geschossfläche des Betriebs den Wert von 1.200 m² überschreitet. Das Vorhaben überschreitet diesen Wert.

Allerdings lässt sich diese Vermutung mittels eines Nachweises der Atypik des konkreten Vorhabens, d.h. dem Nachweis, dass die genannten Auswirkungen auch bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen, widerlegen. Darüber kann ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sein. Der Betrieb zählt dann nicht zu der Art von Betrieben, die typischerweise von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden sollen. Die dortige Regelvermutung entfällt.

Aus dem brandenburgischen Einzelhandelserlass ergibt sich gemäß Ziffer 3.4 als Voraussetzung für eine städtebaulichen Atypik, dass diese insbesondere vorliegt, wenn das Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet. Dies ist wiederum der Fall, wenn der beantragte Betrieb eine Unterversorgung der Ortsteile in seinem Einzugsbereich mit Waren des täglichen und des kurzfristigen Bedarfs beseitigt. Eine Ausnahme ist auch dann gegeben, wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden soll, soweit die vorhandene oder angestrebte Zentrenstruktur nicht gestört wird. Diese Anforderungen entsprechen dem Leitfa-den zur Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte nach § 11 Abs. 3 BauNVO der Fachkommission Städtebau vom 28.02.2017, der wiederum als sachverständlich begründete fachliche Einschätzung zum Umgang mit § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO anerkannt ist (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 27.03.2019 – 3 S 201/17).

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wird nach dem Einzelhandelserlass insbesondere durch den Lebensmittelhandel wahrgenommen. Von einem Vorhaben auch oberhalb der Regelvermutungsgrenze von 1 200 m² Geschossfläche können im Einzelfall dann keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und den Verkehr ausgehen, wenn:

- der Non-Food-Anteil weniger als 10 Prozent der Verkaufsfläche beträgt und
- der Standort städtebaulich integriert
- sowie verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich ist.“

Die Widerlegung der Vermutung hängt daher maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht. Nachteilige Wirkungen dieser Art werden verstärkt, wenn der Betrieb in erheblichem Umfang zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst (vgl. *BVerwG, Urteil vom 24. 11.2005 - 4 C 10/04*).

1.

Der prozentuale Non-Food-Anteil des Vorhabens beträgt bezogen auf seine Verkaufsfläche weniger als 10 % (vgl. auch Atypik-Prüfung der BBE Handelsberatung GmbH vom 20.11.2025).

2.

Es handelt sich beim Vorhabenstandort um einen städtebaulich integrierten Standort.

Das Vorhaben ist umgeben von zahlreicher Wohnbebauung. Es liegt im Ortsteil Hönow-Siedlung. Dieser Ortsteil ist als Siedlungserweiterung von Hönow entstanden. Es befinden sich in diesem Gebiet bis hin zu der südlichen Landesgrenze zu Berlin nahezu ausschließlich Wohnzwecken dienende Gebäude. Das Vorhaben kann diese Wohnbevölkerung maßgeblich mit Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs nahversorgen. Es besteht für diese Wohnbevölkerung zudem eine gute fußläufige Erreichbarkeit.

Laut der Stellungnahme zur Atypik der BBE Handelsberatung GmbH vom 20.11.2025 eröffnet das Vorhaben die Entwicklungsperspektive eines eigenen zentralen

Versorgungsbereichs als zusätzliches Nahversorgungszentrum für den Ortsteil Hönow. Dies spricht bereits als gewichtiges Indiz für seine städtebauliche Integration. Die Stellungnahme weist zudem auf Karte 4 (S. 11) die eigenständige Nahversorgungsfunktion des Standortes nach.

Erkennbar ist außerdem, dass der Vorhabenstandort nicht zu einer Gefährdung der verbrauchernahen Grundversorgung führt, sondern vielmehr selbst dieser verbrauchernahen Grundversorgung dient. Aufgrund der umfangreichen Wohnbebauung kann davon vorliegend ausgegangen werden. Das Vorhaben weist gegenüber dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich HEP Hönow Einkaufspassagen eine rein ergänzende fußläufige Erreichbarkeit auf. Es ergibt sich eine nur geringe Überschneidung der fußläufigen Einzugsgebiete in Höhe von 5%. Daher kommt die Stellungnahme zur Atypik zu dem Ergebnis, dass der Großteil des Umsatzes des Projektstandortes aus dem Kerneinzugsgebiet generiert wird und mit der angestrebten Weiterentwicklung des Vorhabenstandortes an der Stienitzstraße für den Großteil der Hönow-Bevölkerung ein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot gesichert werden kann. Auch die Auswirkungsanalyse vom 10.07.2024 der BBE Handelsberatung GmbH stellt fest, dass von dem Vorhaben keine schädlichen städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen werden.

3.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der vorbenannten Erreichbarkeit ist auch keine Induzierung gebietsfremden Verkehrs zu befürchten, da die hauptsächliche Kundenschaft aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens selbst zu erwarten ist.

Das Vorhaben wirkt nicht über den Nahbereich hinaus und lässt keinen weiträumigen Abzug von Kaufkraft befürchten. Dies gilt insbesondere deshalb, da der REWE-Markt schon langjährig als Nahversorgungsstandort am nördlichen Siedlungsrand besteht. Es handelt sich nunmehr lediglich um eine Neuerrichtung an benachbarter Stelle. Auch die Stellungnahme zur Atypik kommt zu diesem Ergebnis (vgl. S. 15 der Stellungnahme). Nach ihr erschließt das Vorhaben ein Einzugsgebiet, welches auf den Ortsteil Hönow begrenzt bleibt und dabei Versorgungsschwerpunkte in Hönow-Dorf und in den Gemeindegebieten östlich der Hoppegartener Straße wahrnimmt. Das Einzugsgebiet werde sich insgesamt nicht vergrößern, der zusätzliche Umsatz werde ausschließlich aus einem bereits gegenwärtig angesprochenen Einzugsgebiet gebunden. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen entsteht

fast ausschließlich mit Kundschaft aus dem Wohnumfeld und entspricht weiterhin einem für die Lage des Standorts typischen Aufkommen.

4.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass aufgrund der gegebenen Umstände und der fachlichen Untersuchung die Voraussetzung einer Atypik nach § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO vorliegen. Dies hat zur Folge, dass für den großflächigen REWE Markt keine Sondergebietspflicht besteht, sondern dieser auch in dem im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet planungsrechtlich zulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)
Rechtsanwalt

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Köln | Berlin

Dr. Rainer Voß
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Anwalt/Mediator DAA/FU Hagen

Dr. Michael Oerder
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Thomas Lüttgau
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Thomas Eisner
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

Rainer Schmitz
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Alexander Beutling
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Anwalt/Mediator DAA

Dr. Markus Johlen
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Inga Schwertner
Rechtsanwältin, Partnerin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Philipp Libert
Rechtsanwalt, Partner
Maîtrise en droit

Dr. Christian Giesecke, LL.M. (McGill)
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Felix Pauli
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Tanja Parthe
Rechtsanwältin, Partnerin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Martin Hahn
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Vergaberecht

Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M. Eur.
Rechtsanwältin, Partnerin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Nick Kockler
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Béla Gehrken
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

Dr. Gerrit Krupp
Rechtsanwalt, Counsel

Markus Nettekoven
Rechtsanwalt, Counsel

Nima Rast
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Elmar Loer, EMBA
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Vergaberecht

Dr. Jan D. Sommer
Rechtsanwalt, Counsel
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Mahdad Mir Djawadi
Rechtsanwalt, Partner
Maîtrise en droit
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Thorsten Scheuren, LL.M.
Rechtsanwalt, Partner

Mais Hagemann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Benedikt Plesker
Rechtsanwalt

Dr. Sebastian Wies, LL.B.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Falk Romberg
Rechtsanwalt

Maya Soethout
Rechtsanwältin

Steffen Ralle
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht

Anja Löwenberg
Rechtsanwältin

Christina Hamacher, B.A.
Rechtsanwältin

Aline Sent
Rechtsanwältin
Dipl.-Verwaltungswirtin (FH)

Sebastian Pesch
Rechtsanwalt

Janos Knittler
Rechtsanwalt

Dr. Thomas Schäffer
Rechtsanwalt

Ferdinand Roeben
Rechtsanwalt

Jascha Pelka
Rechtsanwalt

Kristina Varghese
Rechtsanwältin

Mathias Schliott
Rechtsanwalt

Eva-Maria Neumann
Rechtsanwältin

Maximilian Olker
Rechtsanwalt

Lea Heimlich
Rechtsanwältin

Sophie Norbeck
Rechtsanwältin

Robert Schwertel-Stahl
Rechtsanwalt

Stellungnahme

zur Atypik-Prüfung für den Nahversorgungsstandort an der Stienitzstraße im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten

für

REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Rheinstraße 8
14513 Teltow

Ihr Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz
Regionalleitung Ost

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Tel +49 341 98386-73
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Berlin · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 20. November 2025

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Aufgabenstellung | 3 |
| 2. Städtebauliche Atypik bei der Einbindung großflächiger Lebensmittelmärkte – Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Hoppegarten | 4 |
| 3. Prüfung der Kriterien einer städtebaulichen Atypik für einen großflächigen Nahversorger REWE am Standort Stienitzstraße im OT Hönow der Gemeinde Hoppegarten | 8 |
| 3.1. Kriterium: Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente unterhalb von 10% der Gesamtverkaufsfläche | 9 |
| 3.2. Kriterium: Städtebaulich integrierter Standort | 10 |
| 3.3. Kriterium: Sicherung der verbrauchernahen Versorgung | 12 |
| 3.4. Kriterium: Verträglichkeit des induzierten Verkehrs | 14 |
| 4. Fazit | 16 |

1. Aufgabenstellung

Für die bestehende Nahversorgungsstandort an der Stienitzstraße im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten ist eine Weiterentwicklung und Modernisierung des Gesamtstandortes geplant. Aktuell besteht dieser aus einer Agglomeration mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter REWE und dem Lebensmittel-Discounter PENNY, die gemeinsame Immobilie verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.174 m².

Die Weiterentwicklung des Gesamtstandortes zielt auf eine Angebots- und Verkaufsflächenerweiterung, grundsätzlich besteht die Möglichkeit ein faktisches Nahversorgungszentrum im Norden von Hönow zu etablieren. In der Bestandsimmobilie verbleibt der Discounter PENNY mit einer leicht vergrößerten, jedoch weiterhin unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegenden Verkaufsfläche von knapp 800 m², zusätzlich integriert wird ein Drogeriemarkt mit ca. 750 m² Verkaufsfläche. Die verbleibenden Flächenpotenziale sollen für kleinteilige Fachgeschäfte und eine Begegnungsstätte genutzt werden. Für den Lebensmittel-Vollsortimenter REWE ist ein Ersatzneubau auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von 1.900 m² geplant.

Die BBE Handelsberatung GmbH hatte bereits im Jahr 2024 für diese Entwicklung die wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht, im Ergebnis konnte die eigenständige Versorgungsfunktion bei gleichzeitig geringen Wettbewerbseffekten gegenüber den Angebotsstrukturen in Hönow sowie angrenzenden Gemeindegebieten herausgearbeitet werden. Insbesondere eine wechselseitige Ergänzung in den Versorgungsfunktionen mit dem faktischen Nahversorgungszentrum der HEP Hönow Einkaufspassagen (mit ergänzendem ALDI) wurde ersichtlich. Von dieser Aussage ist auch weiterhin auszugehen.

Der Projektstandort unterliegt dem Bebauungsplan Siedlungserweiterung Hönow, der Bestandsstandort dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einzelhandel Baufeld 3.1 in der aktuell gültigen 2. Änderung. Letzterer weist den Bestandsstandort als Sondergebiet Einzelhandel für Einrichtungen der verbraucher-nahen Versorgung aus, die geplanten Entwicklungen der Immobilie fügen sich in diese planungsrechtlichen Vorgaben ein. Die benachbarte Erweiterungsfläche für REWE ist jedoch aktuell als Mischgebiet ausgewiesen. In Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zwar im Grundsatz zulässig, gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind jedoch großflächige 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, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Dabei werden großflächigen Einzelhandelsbetriebe nur dann von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst, wenn von Ihnen diese erwarteten Folgewirkungen ausgehen, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche anzunehmen ist (= Regelvermutung). Diese Regelvermutung kann in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden.

Aufgabenstellung der vorliegenden Gutachterlichen Stellungnahme ist folglich zu prüfen, inwieweit die Regelvermutung im konkreten Fall des REWE-Ersatzneubaues in Hönow greift. Eine dementsprechende Prüfung erfolgt grundsätzlich in zwei aufeinander aufbauenden Schritten:

1. Erbringung des Nachweises, dass das geplante Vorhaben aufgrund einer besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Vorhabentyp gerechnet werden kann, den der Ordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt hat (Prüfung der städtebaulichen Atypik)
Für einen Lebensmittelmarkt scheidet generell eine betriebliche Atypik aus, es geht stets um den Nachweis der städttebaulichen Atypik als großflächiger Nahversorger.
2. Kann eine atypische Fallgestaltung nachgewiesen werden, sind nachfolgend die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls darzulegen, also die konkreten städtebaulichen Auswirkungen zu prüfen.
Diese Prüfung der Auswirkungen im Einzelfall ist bereits mit der Wirkungsanalyse im Jahr 2024 erfolgt, eine erneute Betrachtung ist bei gleichgebliebener Planung nicht erforderlich.

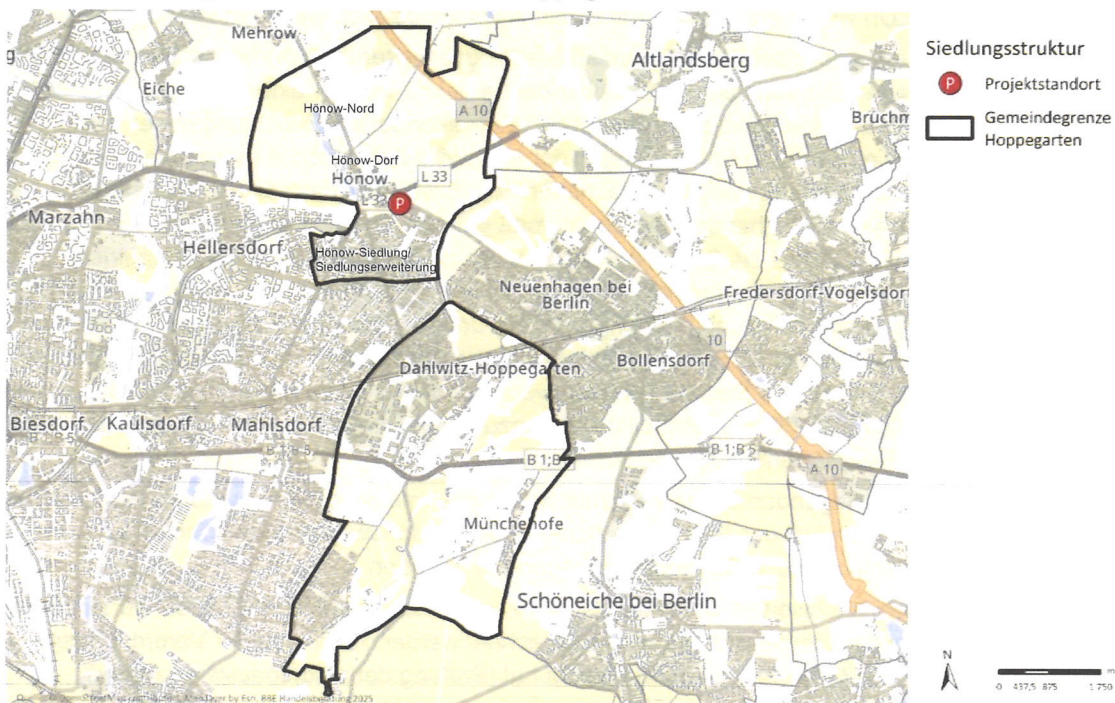
Die Atypik-Prüfung ist auszurichten an den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ (Stand: September 2017), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

2. Städtebauliche Atypik bei der Einbindung großflächiger Lebensmittelmärkte – Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Hoppegarten

Die Gemeinde Hoppegarten liegt östlich von Berlin im Landkreis Märkisch-Oderland im Land Brandenburg. Das Siedlungsgebiet teilt sich in einen nördlichen Teilbereich, welcher den Ortsteil Hönow umfasst sowie einen südlichen Teilbereich mit den beiden Ortsteile Dahlwitz-Hoppegarten und Münchehofe. Beide Teilbereiche sind durch zwischenliegende Siedlungsgebiete von Berlin sowie dem westlich angrenzenden Neuenhagen bei Berlin räumlich getrennt.

Zum Ortsteil Hönow gehört zunächst Hönow-Dorf mit der rund um einen Anger geteilten Dorfstraße, in welches ein dörflicher Charakter zum Teil bewahrt werden konnte. Nördlich folgt in knapp einem Kilometer Entfernung Hönow-Nord, welches im 19. Jahrhundert mit dem Jagdschloss Glücksburg seinen Ursprung hatte und heute sich als locker bebaute Siedlungsinseln mit vorwiegend Einfamilienhaus-Struktur zeigt. Das südliche Siedlungsgebiet Hönow-Siedlung/Siedlungserweiterung zeigt sich seit Mitte der 1990-Jahre als stark wachsendes Gebiet, welches neben Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern auch mehrgeschossige moderne Wohnkomplexe umfasst.

Karte 1: Siedlungsstruktur der Gemeinde Hoppegarten



Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde der Gemeinde die Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Neuenhagen bei Berlin in Funktionsteilung zugewiesen. In Bezug zur Nahversorgungsfunktion ist das Einzugsgebiet auf das Gemeindegebiet auszurichten. Dabei ist zwischen den beiden getrennten Siedlungsbereichen, zum einen OT Hönow, zum anderen Ortsteile Dahlwitz-Hoppegarten und Münchehofe, zu differenzieren.

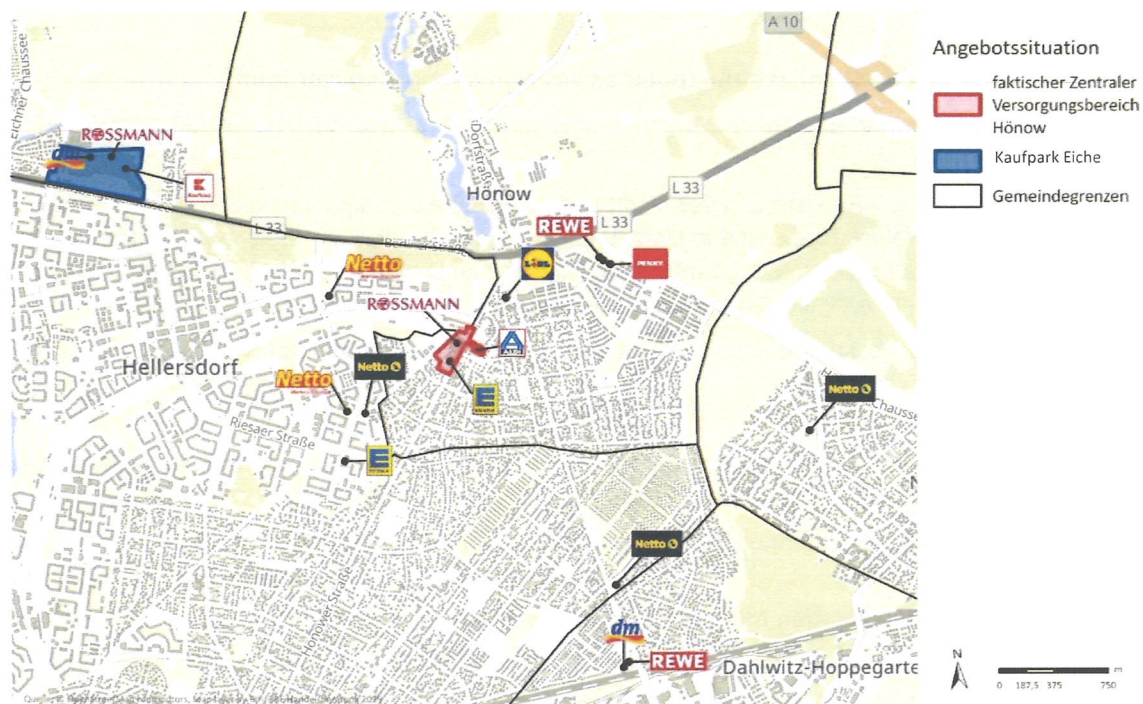
Die Sicherung einer möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung sind diese beiden getrennten Siedlungsbereiche jeweils eigenständig zu betrachten, deren Angebotsstrukturen sind auf die Bevölkerungs- und Nachfragepotenziale des Ortsteiles Hönow einerseits sowie der Ortsteile Dahlwitz-Hoppegarten

Stellungnahme zur Atypik-Prüfung für den Nahversorgungsstandort an der Stienitzstraße
im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten

und Münchehofe andererseits abzustimmen. Nahversorgung ist insbesondere bei Betrachtung einer fußläufigen Erreichbarkeit (10 Minuten-Gehzeitzone) ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität. Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte sind Kristallisationspunkte des urbanen Lebens, einer Steuerung über Nahversorgungszentren ist dabei der Vorrang zu gewähren.

Vorliegende Atypikprüfung konzentriert sich folglich auf die Nahversorgung des Ortsteils Hönow. Für die Einbindung des REWE-Ersatzneubaues sind in diesem Kontext die Angebotsstrukturen auf nachfolgender Karte entscheidend.

Karte 2: Relevante Angebotsstrukturen zur Einordnung der Versorgungsfunktion des Planvorhabens



Die aktuellen Angebotsstrukturen des OT Hönow konzentrieren sich auf drei Standorte:

- den Projektstandort an der Stienitzstraße, derzeit als Agglomeration aus Supermarkt und Discounter mit Entwicklungspotenzial zu einem faktischen zentralen Versorgungsbereich, _____
- das Einkaufszentrum HEP Hönow Einkaufspassagen zusammen mit dem gegenüberliegenden Lebensmittel-Discounter ALDI in der Funktion eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches
- sowie der zwischen diesen beiden Agglomerationen liegende, solitäre Lebensmittel-Discounter Lidl.

Für die Gemeinde Hoppegarten besteht kein Einzelhandelskonzept oder eine anderweitige planerische Festlegung zentraler Versorgungsbereiche. Folglich richtet sich der Blick auf das Vorhandensein faktischer Zentren oder den Perspektiven einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu einer zentrenbasierten Nahversorgung.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungs-

Stellungnahme zur Atypik-Prüfung für den Nahversorgungsstandort an der Stienitzstraße
im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten

bereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrende, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.¹

Ausgehend von dieser grundsätzlichen Einordnung kann bereits das Umfeld des Einkaufszentrums HEP Hönow Einkaufspassagen als faktisches Nahversorgungszentrum eingestuft werden, zudem eignet sich sowohl der Vorhabenstandort an der Stienitzstraße als auch die Projektkonzeption in Gänze zur Weiterentwicklung der bisherigen Agglomeration zweier Lebensmittelmärkte zu einem umfassenderen Nahversorgungszentrum.

Die Angebotsstandorte im OT Hönow stellen sich wie folgt dar:

Projektstandort an der Stienitzstraße (potenzielles Nahversorgungszentrum):

- aktueller Verkaufsflächenbesatz durch REWE mit 1.471 m² und PENNY mit 703 m² in einer gemeinsamen Immobilie,
- Perspektive nach Realisierung des Vorhabens umfasst einen eigenständigen REWE-Supermarkt mit 1.900 m² Verkaufsfläche und den Umbau der Bestandsimmobilie, in welcher zukünftig der Discounter PENNY mit knapp unter 800 m² Verkaufsfläche, ein Drogeriemarkt mit rd. 750 m² Verkaufsfläche, mindestens ein Fachgeschäft und eine Begegnungsstätte eingebunden sind,
- in den Erdgeschossen der unmittelbar angrenzenden Wohngebäude befinden sich bereits gegenwärtig Arztpraxen bzw. weitere medizinische Dienstleistungen, die mit dem Versorgungszentrum in Wechselwirkung treten,
- westlich des REWE-Neubaus soll zudem ein zusätzliches Wohngebäude mit bis zu 24 Wohneinheiten entstehen,
- weitergehende Ausführungen zum Projektstandort enthält Abschnitt 3.2.

HEP Hönow Einkaufspassagen mit umliegenden Anbietern:

- HEP Hönow Einkaufspassagen einschließlich des direkt gegenüberliegenden Lebensmitteldiscounters ALDI bilden ein aktuelles Versorgungszentrum des Ortsteils Hönow,
- aufgrund einer Randlage unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Berlin-Hellersdorf werden Zielgruppen sowohl aus Hönow als auch aus Berlin angesprochen,
- Magnetanbieter sind der Vollsortimenter EDEKA (rd. 1.450 m² Verkaufsfläche), der Drogeriemarkt ROSSMANN (rd. 700 m² Verkaufsfläche) und der Discounter ALDI (rd. 900 m² Verkaufsfläche), welche durch einen breiten Branchenmix mit Anbietern wie Ernsting's Family, KiK, Sonderpreis Baumarkt, Apotheke, Papeterie, Kinderschuhanbieter sowie diversen Dienstleistern, einem Ärztehaus, einem Hotel und Gastronomie ergänzt werden,
- die Einkaufspassagen generieren mit diesem Mix aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieanbietern eine hohe Aufenthaltsqualität mit starken Kopplungseffekten untereinander.

solitärer Lebensmittel-Discounter Lidl:

- Standort an der Mahlsdorfer Straße / Ecke Hoppegartener Straße, fast zentral zwischen dem HEP Hönow Einkaufspassagen und dem Projektstandort,
- Ausrichtung auf den gesamten OT Hönow mit sehr guter Pkw-Anbindung über die Hoppegartener Straße als zentrale Verkehrsachse im Ortsteil,

¹ vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

Stellungnahme zur Atypik-Prüfung für den Nahversorgungsstandort an der Stienitzstraße
im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten

- Standort wurde im April 2020 eröffnet mit einer Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.300 m² und entsprechend modernem, zeitgemäßem Angebotskonzept.

An dieser Angebotsstrukturierung wird deutlich, dass die nahversorgungsrelevanten Anbieter im OT Hönow sich mehrheitlich auf leistungsfähige Standorte konzentrieren. Diese Bündelung in umfassende Nahversorgungs- oder Ortsteilzentren bietet die Gewähr einer qualitativ vielfältigen und über die Angebotskonzepte von Lebensmittel- und Drogeriemärkten hinausgehenden Nahversorgung, welche auch Dienstleistungen und soziale Aspekte (z.B. Begegnungsstätte im Planvorhaben) einschließt.

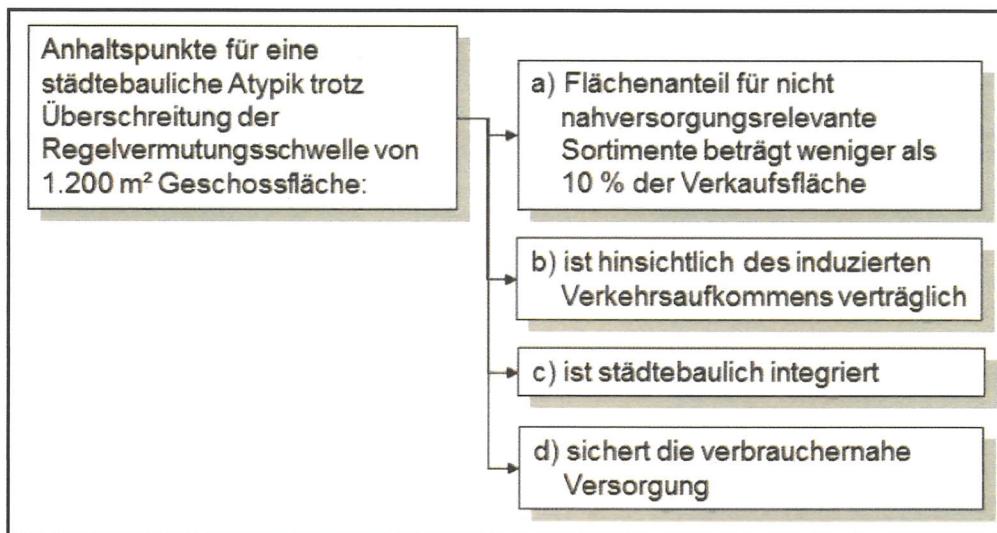
Das Planvorhaben an der Stienitzstraße kann in seinem Gesamtkonzept diesen städtebaulichen Ansatz einer zentrenbasierten Nahversorgung unterstützen. Spezifisch für die Funktion des neuen REWE-Marktes sei an dieser Stelle aber noch einmal hervorgehoben, dass die städtebauliche Atypik großflächiger Nahversorger auf die wohnungsnah Grundversorgung zielt und dabei eigenständige und ergänzende Versorgungsfunktion zu bestehenden zentralen Versorgungsbereichen erfüllt. Die geeigneten Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen somit echte eigenständige Nahversorgungsfunktionen. In Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Ortsteiles beitragen.

3. Prüfung der Kriterien einer städtebaulichen Atypik für einen großflächigen Nahversorger REWE am Standort Stienitzstraße im OT Hönow der Gemeinde Hoppegarten

Die städtebauliche Atypik von Lebensmittelbetrieben, die der Nahversorgung dienen, ist in der Rechtsprechung unbestritten. So ist insbesondere die Einbindung eines Vorhabenstandortes innerhalb einer städtebaulich angestrebten Zentren- und Standortstruktur bereits als ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Verträglichkeit zu werten, bei abgestimmter Größendimensionierung des Planvorhabens auf die spezifischen Versorgungsfunktionen.²

Nachfolgend werden die wesentlichen Kriterien einer städtebaulichen Atypik von nahversorgungsrelevanten Lebensmittelmärkten noch einmal explizit auf den geplanten REWE-Ersatzneubau im OT Hönow angewendet. Grundlage für diese Bewertung bildet der Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.³

Abbildung 1: Städtebauliche Atypik Nahversorgung



Quelle: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, Seite 9

Eine atypische Situation kann bei einem großflächigen Nahversorgungsmarkt nicht durch seinen Betriebstyp⁴, jedoch in einer städtebaulich integrierten Lage und seiner Nahversorgungsfunktion begründet sein. Unter Nahversorgung ist dabei die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen bzw. periodischen Bedarfs (d.h. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung – sogenannte nahversorgungsrelevante Sortimente) zu sehen, wobei der Nahversorgung auf Grund der begrenzten Mobilität insbesondere älterer Menschen oder für nicht-motorisierte Bevölkerung eine besondere Bedeutung zukommt. Mit Blick auf die zentrale Funktion des Lebensmittelhandels für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung sind daher bei Vorliegen der nachstehend dargestellten Faktoren auch von einem großflächigen Lebensmittelmarkt nicht zwingend negative Auswirkungen anzunehmen.

² vgl. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

³ vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, insbesondere Abschnitt 2.3.2 Städtebauliche Atypik

⁴ Betriebe des Lebensmittelhandels sind – unabhängig davon, ob es sich um einen Discounter oder eine Vollsortimentsmarkt handelt – in Bezug auf ihr Warenangebot nicht betrieblich atypisch. vgl. Urteil VGH Baden-Württemberg [3 S 1726/05] vom 12.07.2006.

3.1. Kriterium: Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente unterhalb von 10% der Gesamtverkaufsfläche

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln. Im Lebensmittelhandel wird bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten zwischen Food- und Nonfood I-Sortimenten⁵ differenziert, alle darüber hinausgehenden Sortimente (Nonfood II-Sortimente) würden der Verkaufsflächenbegrenzung von summarisch max. 10% unterliegen. In diesem Zusammenhang sei sowohl die Bestandssituation als auch die Projektplanung zu betrachten.

Vorgesehen ist der Ersatzneubau des Lebensmittel-Vollsortimenters REWE mit zukünftig rd. 1.900 m² Verkaufsfläche, was einer Verkaufsflächenerweiterung um 429 m² gegenüber dem aktuellen REWE-Markt entspricht. Die absehbare Marktstellung des neuen REWE innerhalb der Angebotsstrukturen des OT Hönow bzw. angrenzender Wettbewerbsstandorte sowie die damit verbundenen Wettbewerbswirkungen wurden bereits in der Auswirkungsanalyse⁶ der BBE Handelsberatung vom 10. Juli 2024 bewertet, nachfolgend liegt der Fokus noch einmal auf die zukünftige Verkaufsflächengliederung nach Food und Nonfood.

Ziel ist die Umsetzung eines modernen und marktfähigen Konzeptes. Verbunden mit dem Ersatzneubau ist nach Betreiberangaben zudem die Schaffung energieeffizienter und ressourcensparender Verkaufsräume, die auch eine kundenfreundlichere Warenpräsentation ermöglichen. Dementsprechend sollen auch größere Gangbreiten, niedrigere Regalhöhen und eine bessere Bestückung der Läden zu einem angenehmeren Einkaufserlebnis und einer Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen beitragen. Eine grundsätzliche Änderung des Angebotskonzeptes ist nicht vorgesehen. Die geplante Verkaufsflächenentwicklung entspricht aktuellen, anbieterspezifischen Flächenkonzepten, bereits in der Auswirkungsanalyse wurde herausgearbeitet, dass die Verkaufsfläche moderne Supermarkt-Konzepte in einer Spannweite zwischen 1.500 und 2.500 m² liegt, das Vorhaben sich darin einfügt.

Tabelle 1: Verkaufsflächenentwicklung durch den REWE-Ersatzneubau mit maximalem Verkaufsflächenanteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente

| | Verkaufsfläche gesamt | Food + Nonfood I | Nonfood II (max.) | Anteil Nonfood II |
|----------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| REWE - Ist-Situation | 1.471 | 1.421 | 50 | 3,4% |
| REWE - Planvorhaben | 1.900 | 1.710 | 190 | 10,0% |

Quelle: BBE

Während der Verkaufsflächenanteil für Nonfood II-Sortimente bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei annähernd 10% liegt, führen Supermärkte oftmals nur auf rd. 5% diese Sortimente. Das aktuelle Angebotskonzept am Bestandsstandort zeigt auch für den Lebensmittel-Vollsortimenter REWE nur einen sehr geringen Anteil an Nonfood II – Sortimenten.

Mit der Realisierung des Planvorhabens steigt zweifellos der Anteil der sonstigen Nonfood-Sortimente in absoluter Größenordnung leicht an, wird aber den maximal zulässigen Anteil als großflächiger Nahversorger nicht erreichen.

Gemäß dem maximalen Verkaufsflächenanteil von 10% nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente wäre ein absoluter Verkaufsflächenanteil von bis zu 190 m² zulässig im Sinne dieses Kriteriums zur städtebaulichen Atypik, der tatsächliche Flächenanteil wird mit hoher Wahrscheinlichkeit darunter bleiben. Letztlich

⁵ Unter Nonfood I – Sortimente werden im Lebensmittelhandel die nahversorgungsrelevanten Nonfood-Sortimente verstanden, dies sind die Warengruppen Drogerie und Heimtiernahrung. Alle weiteren Nonfood-Sortimente unterliegen der Kategorie Nonfood II.

⁶ BBE Handelsberatung GmbH, Auswirkungsanalyse zum geplanten Umbau / Erweiterung des „REWE-Komplexes“ im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten, Juli 2024

Stellungnahme zur Atypik-Prüfung für den Nahversorgungsstandort an der Stienitzstraße im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten

kann die Sortimentsausrichtung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mindestens 90% der Verkaufsfläche als grundlegendes Kriterium der städtebaulichen Atypik großflächiger Nahversorger im Genehmigungsverfahren geregelt werden.

3.2. Kriterium: Städtebaulich integrierter Standort

Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung. Eine städtebaulich integrierte Lage kann bereits dann vorliegen, wenn sie räumlich und funktional einen zentralen Versorgungsbereich ergänzt, im konkreten Fall eröffnet aber der Vorhabenstandort mit der vorliegenden Planung sogar die Entwicklungsperspektive eines eigenen zentralen Versorgungsbereichs, als zusätzliches Nahversorgungszentrum für den OT Hönow. Diese Einbindung ist als ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Integration des Planvorhabens zu werten, zugleich auch für eine spezifische Versorgungsfunktion.⁷ Diese erschließt sowohl die Ausstrahlung auf den gesamten OT Hönow (zentrenbasierte Nahversorgung für den OT Hönow der Gemeinde Hoppegarten), zugleich aber auch die eigenständige, fußläufige erreichbare Versorgungsfunktion für angrenzende Wohnlagen (vgl. Abschnitt 3.3). Lebensmittelmärkte als integrierte Nahversorger sind von Art, Umfang und Lage auf die Größe und Gliederung der Standortgemeinde und ihrer Ortsteile ausgerichtet und in das städtebauliche Gesamtgefüge eingebunden.⁸ Die Integration des Projektstandortes an der Stienitzstraße mit einem vor allem wohngebietsgeprägtem Umfeld und die Perspektive als faktisches Nahversorgungszentrum veranschaulicht nachfolgende Karte.

Karte 3: Umfeld des Projektstandortes



Mikrostandort und
Nutzungsumfeld

Quelle: © Geopoma Berlin, d.d.w./by:2.3. Bearbeitung: BBE 2025

⁷ vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

⁸ vgl. Kriterium: Städtebaulich integrierter Standort gemäß Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017), 2.3.2.3 Städtebaulich integrierter Standort, S. 10

Stellungnahme zur Atypik-Prüfung für den Nahversorgungsstandort an der Stienitzstraße im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten

Der Projektstandort befindet sich in Ortsrandlage, ist dabei Teil der mit dem Bebauungsplan "Siedlungserweiterung" angestrebten Gemeindeentwicklung. In direkter Nachbarschaft befindet sich westlich, südlich und südöstlich vorwiegend Wohnbebauung. Zwei Altersresidenzen, zwei Arztpraxen (Orthopädie, Zahnarzt) sowie zwei Praxen für Physiotherapie und Ergotherapie sind eingebunden in diese Wohnlagen.

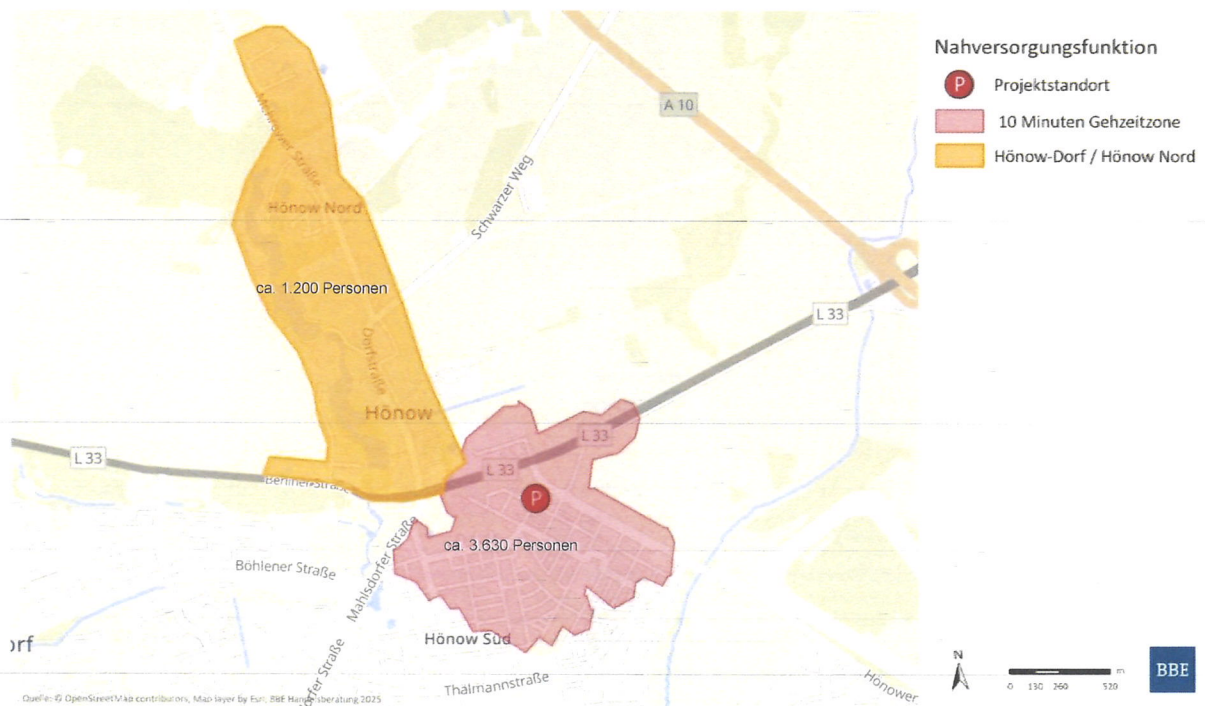
Nordwestlich angrenzend an den Ersatzneubau von REWE wurde am 5. Juni 2025 der neue Standort der Freiwilligen Feuerwehr Hoppegarten, Ortswehr Hönow eingeweiht und in Betrieb genommen. Jenseits der vierspurigen Altlandsberger Chaussee schließt sich ein Gewerbegebiet an, u.a. mit Tankstelle und Systemgastronomie unmittelbar am Straßenverlauf.

Entlang der umliegenden Straßen aus dem Wohngebiet sind straßenbegleitende Fußwege vorhanden. Ein ÖPNV-Anschluss findet sich mit der Bushaltestelle „Hönow, Stienitzstraße“ direkt am Projektstandort. Diese wird von den Buslinien 935 (U-Hönow - Altlandsberg) und 943 (Hönow, Nord – S- Hoppegarten) bedient.

Diese Einbindung in die Wohnbebauung im nördlichen Siedlungsgebiet des OT Hönow folgt dem Verständnis städtebaulich integrierter Standorte, nach welchem das direkte Umfeld in mehreren (mindestens zwei) Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, aus der zudem eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (z. B. Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung abtrennen.

Für eine fußläufige Erreichbarkeit wird in der Regel eine Gehzeit von 10 – 15 Minuten unterstellt, dies entspricht einer Entfernung von bis zu 1.000 m. Nachstehende Karte zeigt, welche nördlichen Wohnlagen darin mindestens eingeschlossen sind (Untergrenze mit 10 Minuten Gehzeitzone), in diesem Gebiet leben ca. 3.630 Personen. Eigenständige Versorgungsfunktionen gehen aber über diese Gehzeitzone insbesondere in nördliche Richtung hinaus. Die Wohnlagen von Hönow-Dorf / Hönow Nord mit ca. 1.200 Personen verfügen über keine eigenen Angebotsstrukturen, der Projektstandort ist nächstgelegener, umfassender Versorgungsstandort, welcher zumindest eine wohnortnahe Versorgung garantiert. Ausgehend von dieser Betrachtung bildet der Projektstandort also auch eine verbindende Funktion zwischen Hönow-Dorf und der Siedlungserweiterung.

Karte 4: Eigenständige Nahversorgungsfunktionen des Projektstandortes



3.3. Kriterium: Sicherung der verbrauchernahen Versorgung

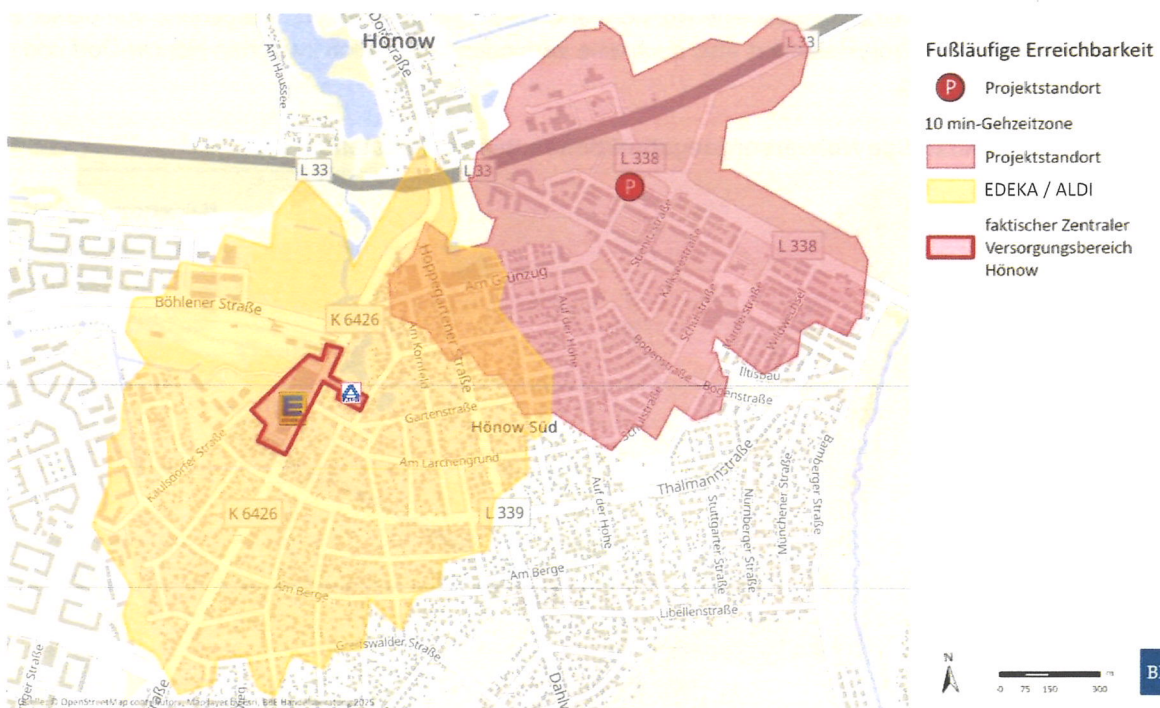
Zu den potenziellen städtebaulichen Auswirkungen zählt weiterhin die Gefährdung einer verbrauchernahen Grundversorgung. Eine derartige Gefährdung kann ausgeschlossen werden, wenn ein Planvorhaben in städtebaulich integrierter Lage selbst der verbrauchernahen Versorgung dient.⁹

Nachfolgende Karte veranschaulicht die ergänzende fußläufige Erreichbarkeit des REWE-Vorhabens an der Stienitzstraße gegenüber dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich HEP Hönow Einkaufspassagen. Dargestellt sind jeweils die 10 Minuten-Gehzeitzone um den Projektstandort (ausgehend vom Vollsortimenter).¹⁰

Die Ausdehnung beider Gehzeitzone ergänzt sich weitestgehend, Überschneidungen sind nur in einem geringen Teilbereich sichtbar. Zugleich wird der OT Hönow durch die Ergänzung beider Standorte zu einem Großteil mit einem fußläufigen Nahversorgungsangebot erschlossen, lediglich für die südöstlichen Wohnlagen (südlich der Thälmannstraße und östlich der Hoppengartener Str.) sowie für Hönow-Dorf / Hönow Nord sind auch weiterhin größere Zeit-Wege-Aufwendungen erforderlich.

Das höchste Bevölkerungspotenzial im OT Hönow wird dabei vom REWE-Projektstandort angesprochen, in dessen Gehzeitzone leben rd. 3.630 Personen. Aus Sicht der Gesamtpersonenzahl ist dieser Wert vergleichbar zur Gehzeitzone des Einkaufszentrums HEP Hönow Einkaufspassagen, welche Wohnlagen mit rd. 3.310 Personen erschließt. Allerdings sind in deren Gesamtzahl auch anteilige Berliner Einwohner eingebunden, auf den OT Hönow entfallen davon rd. 2.480 Personen.

Karte 5: Ergänzende Versorgungsfunktionen Projektstandort Stienitzstraße vs. HEP Hönow Einkaufspassagen



⁹ vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12.

¹⁰ Die 10 Minuten Gehzeitzone um den Lebensmittel-Discounter Lidl ist aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt, diese erschließt nur rd. 1.830 Personen in einem Areal, welches weitestgehend auch von den beiden ausgewiesenen Gehzeitzone überlagert wird. Die fußläufige Erreichbarkeit des Lidl-Standortes erschließt folglich kein zusätzliches eigenständiges Stadtgebiet.

Stellungnahme zur Atypik-Prüfung für den Nahversorgungsstandort an der Stienitzstraße im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten

Die Überschneidung der fußläufigen Einzugsgebiete wird in nachfolgender Tabelle ermittelt. Diese enthält die Bevölkerungszahlen (Hönower Bevölkerungsanteil) in der jeweiligen Distanzzone für den REWE-Projektstandort sowie für das Einkaufszentrum HEP Hönow Einkaufspassagen separat, weist dann die Schnittmengen in Anzahl Personen aus und gibt schließlich die Überschneidung in Prozent des gemeinsam angesprochen Bevölkerungspotenzials an.

Auf den geringen Überschneidungsbereich beider Gehzeitzonen entfallen nur rd. 280 Personen bzw. 5% des gemeinsam erschlossenen Bevölkerungspotenzials. Letzteres summiert sich auf zusammen auf rd. 5.830 Personen aus Hönow.

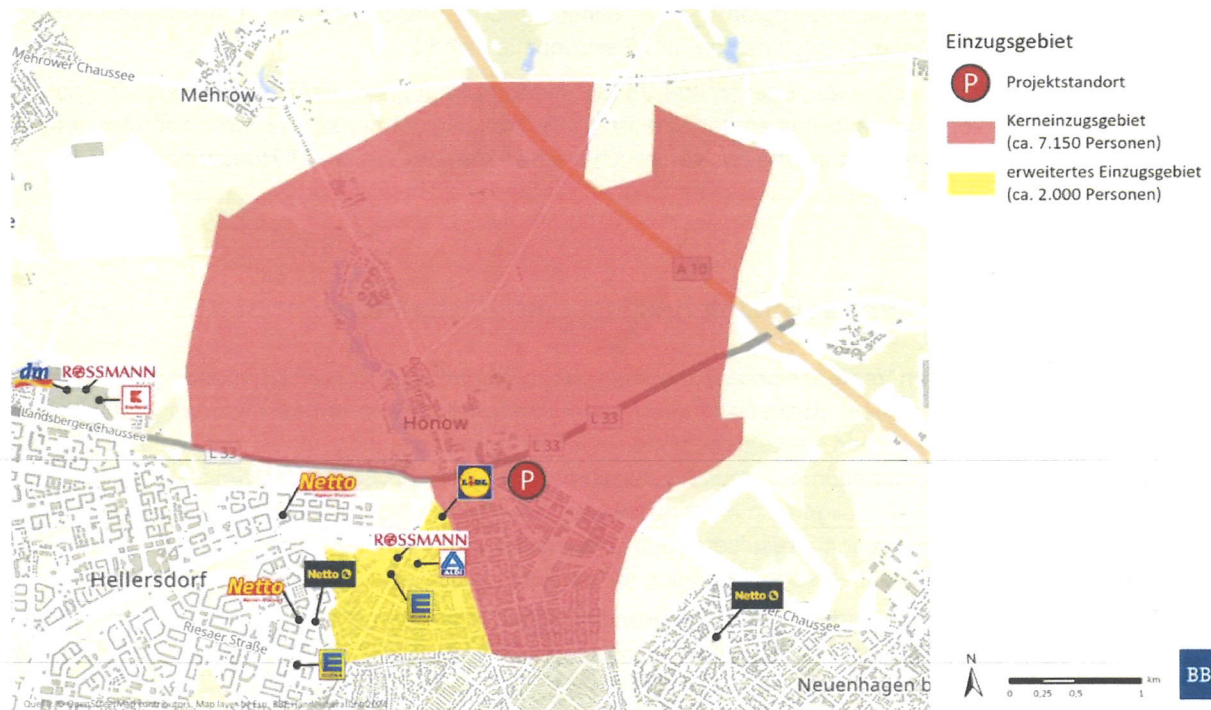
Tabelle 2: Überschneidung der fußläufigen Erreichbarkeit

| | Einwohner | Schnittmenge | Überschneidung |
|--|-----------|--------------|----------------|
| Projektstandort REWE, Stienitzstraße | 3.630 | | |
| HEP Hönow Einkaufspassagen (Anteil OT Hönow) | 2.479 | 280 | 5% |

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis GfK (2024) Einwohner auf Straßenabschnittsebene

Bereits in der Auswirkungsanalyse vom Juli 2024 wurde diese ergänzende Versorgungsfunktion anhand der Gliederung des prospektiven Einzugsgebietes sichtbar, welches nachfolgend noch einmal dargestellt ist.

Karte 6: Gliederung des Einzugsgebietes für den Projektstandort Stienitzstraße¹¹



Die Ausdehnung des Einzugsgebietes wird wesentlich von der Verteilung der Angebotsstandorte und der unmittelbaren Nahversorgungsfunktion des Projektstandortes bestimmt. Als „Trennlinie“ zwischen Kerneinzugsgebiet und erweitertem Einzugsgebiet fungiert auch in diesem Fall die Hoppengarterner Straße.

¹¹ vgl. BBE Handelsberatung GmbH, Auswirkungsanalyse zum geplanten Umbau / Erweiterung des „REWE-Komplexes“ im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten, Juli 2024, Abschnitt 4

Stellungnahme zur Atypik-Prüfung für den Nahversorgungsstandort an der Stienitzstraße im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten

Das Kerneinzugsgebiet des Projektstandortes geht dann jedoch über die fußläufige Erreichbarkeit hinaus und bindet auch die südöstlichen Wohngebiete des OT Hönow und auch das nördlich gelegene Hönow-Dorf / Hönow Nord ein, also Teilräume, für welche wichtige Versorgungsfunktionen übernommen werden.

Im erweiterten Einzugsgebiet westlich der Hoppengartener Straße ist von einer dominanten Marktstellung des Einkaufszentrums HEP Hönow Einkaufspassagen auszugehen. Natürlich stehen perspektivisch die beiden faktischen zentralen Versorgungsbereiche von Hönow in beiden Einzugsgebietszonen in einer intensiven Wechselwirkung, allerdings mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung. Während für den Projektstandort an der Stienitzstraße die vorliegende Auswirkungsanalyse im Kerneinzugsgebiet eine Nachfragebindung von rd. 45% erwartet, reduziert sich diese im erweiterten Einzugsgebiet auf rd. 23%. Das sich beide faktischen Zentren zukünftig weitestgehend ergänzen, wird zudem an den geringen Umverteilungsquoten der Lebensmittelmärkte untereinander sichtbar.¹²

Diese umfassende Betrachtung einer sich im OT Hönow wechselseitig ergänzenden Versorgungsfunktion führt zu folgenden Wertungen:

- Mit der angestrebten Weiterentwicklung des Standortes an der Stienitzstraße kann für den Großteil der Hönowener Bevölkerung ein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot gesichert werden.
- Der Projektstandort an der Stienitzstraße erschließt dabei den größeren Bevölkerungsanteil, letztlich auch begründet durch die Randlage des Einkaufszentrums HEP Hönow Einkaufspassagen zu Berlin.
- Mit der Weiterentwicklung des Projektstandortes zu einem Nahversorgungszentrum wird im Wechselspiel beider faktischer zentraler Versorgungsbereiche eine überwiegend zentrenbasierte Nahversorgung erzielt, die leistungsfähige und somit resiliente Standorte auch für integrierte kleinteilige Anbieter aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie sichert.
- Der Ersatzneubau des Lebensmittel-Vollsortimenters trägt als wesentlicher Magnet des potenziellen Nahversorgungsentrums an der Stienitzstraße folglich nicht nur zur Sicherung sondern entscheidend zur Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung im OT Hönow bei.

3.4. Kriterium: Verträglichkeit des induzierten Verkehrs

Auswirkungen auf den Verkehr sind anzunehmen, wenn vorhandene Verkehrseinrichtungen durch den von einem Vorhaben ausgehenden zusätzlichen Verkehr überlastet bzw. ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung entzogen werden oder wenn Verkehrsbehinderungen auftreten. Dies ist z. B. der Fall, wenn Wohnstraßen wesentlich belastet und dadurch zu Durchgangsstraßen werden. Größere Lebensmittelmärkte an peripheren Standorten gefährden allgemein nicht nur die traditionellen Versorgungsbereiche, sie führen auch zu zusätzlichem PKW-Verkehr mit resultierenden Umweltwirkungen sowie zu einer stärkeren Außenentwicklung anstelle einer sowohl versorgungsfunktional als auch ökologisch sinnvoller Innenentwicklung.

Als gebietsfremder Verkehr sind dabei jene Kunden- bzw. PKW-Frequenzen zu verstehen, die durch die Attraktivität eines Planvorhabens „angelockt“ werden, jedoch nicht den unter städtebaulichen Gesichtspunkten zugeordneten Versorgungsfunktionen als Nahversorger zuzuordnen sind.

Ein vergleichbares Szenario ist am Projektstandort im OT Hönow nicht zu erwarten. Folgende Faktoren sind hierfür maßgeblich:

- Der Projektstandort ist bereits eine langjährig eingeführter Nahversorgungsstandort am nördlichen Siedlungsrand mit einer gefestigten Kundenorientierung, welcher lediglich zu einem perspektivischem Nahversorgungszentrum ausgebaut wird.

¹² vgl. BBE Handelsberatung GmbH, Auswirkungsanalyse zum geplanten Umbau / Erweiterung des „REWE-Komplexes“ im Ortsteil Hönow der Gemeinde Hoppegarten, Juli 2024, Abschnitte 5 und 6

- Der Lebensmittel-Vollsortimenter REWE erschließt adäquat zum Gesamtstandort ein Einzugsgebiet, welches auf den OT Hönow der Gemeinde Hoppegarten begrenzt bleibt und dabei Versorgungsschwerpunkte in Hönow-Dorf und in den Gemeindegebieten östlich der Hoppegartener Straße wahrnimmt. Das Einzugsgebiet wird sich insgesamt nicht vergrößern, der zusätzliche Umsatz wird ausschließlich aus einem bereits gegenwärtig angesprochenen Einzugsgebiet gebunden.
- Der Bestandsumsatz des bisherigen REWE wird gemäß den Prognosen aus der Auswirkungsanalyse vom 10. Juli 2024 zu rd. 88% zum prognostizierten Planumsatz nach Ersatzneubau beitragen, lediglich 12% des Planumsatzes basieren auf einer erweiterten oder verstärkten Kundenbindung.
- Streuumsätze sind durch die Lage an der Altlandsberger Chaussee als regionale Zufahrtstraße nach Berlin nicht auszuschließen, werden jedoch durch die Weiterentwicklung zum faktischen Nahversorgungszentrum nur geringfügig steigen und in Summe einen maximalen Umsatzanteil von 15% einnehmen. Der zusätzlichen Erschließung von Verkehrsfrequenzen von außerhalb des Nahversorgungsumfeldes kommt nur eine untergeordnete, kaum spürbare Umsatzbedeutung zu.
- Das zu erwartende Kundenverkehrsaufkommen resultiert folglich aus der verbesserten Wahrnehmung der Nahversorgungsfunktion.
- Die Zufahrt zum Projektstandort erfolgt über die Stienitzstraße, welche eine Anbindung von allen wichtigen innerörtlichen Verkehrsachsen im OT Hönow gewährleistet.
- Mit der fußläufigen Nahversorgung aus den umliegenden Wohngebieten, der unmittelbaren ÖPNV-Anbindung am Projektstandort und der Anfahrbarkeit für den Individualverkehr über die Stienitzstraße besteht eine umfassende Erreichbarkeit aus den Wohnlagen des OT Hönow.

Wesentlicher gebietsfremder Einkaufsverkehr kann aufgrund der konzeptionellen Ausrichtung und Einbindung des REWE-Marktes in ein faktisches Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete nicht ausgelöst werden. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen entsteht fast ausschließlich mit Kundschaft aus dem Wohnumfeld und entspricht weiterhin einem für die Lage des Standorts typischen Aufkommen. Zusätzlicher gebietsfremder Verkehr wird folglich durch den REWE-Ersatzneubau nicht induziert.

Des dennoch auch bei einem Nahversorger zu erwartende Kundenverkehrsaufkommen und ein damit verbundener Parkflächenbedarf gehen auch mit dem Urteil des OVG Berlin-Brandenburg konform: „*Da auch bei der Versorgung mit Lebensmitteln nicht mehr der regelmäßige tägliche, sondern der auf Vorratshaltung bedachte wöchentliche Einkauf im Vordergrund stehen dürfte, ist davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Anteil der Kunden schon wegen des erforderlichen Transports der Waren zum Einkaufen selbst dann das Auto benutzt, wenn das Lebensmittelgeschäft an sich fußläufig erreichbar ist. Auch für diesen Kundenkreis ist daher die Vorhaltung von Parkmöglichkeiten von Bedeutung, ohne dass deswegen der Gebietsbezug zu verneinen wäre.*“¹³

Durch diese Ausrichtung auf die dargelegten Versorgungsfunktionen wird folglich kein gebietsfremder Verkehr induziert.

¹³ vgl. OVG Berlin-Brandenburg, 21.12.2011, 10 S 29.10, Rdnr.: 26

4. Fazit

Das Planvorhaben zum REWE-Ersatzneubau eingebunden in die Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes an der Stienitzstraße im OT Hönow zu einem faktischen Nahversorgungszentrum ist nicht mit jenen großflächigen Einzelhandelsvorhaben gleichzusetzen, welche der Regelvermutung gemäß §11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO zugrunde liegen. Vielmehr leitet sich im vorliegenden Fall eine städtebauliche Atypik aus den Besonderheiten des gewählten Standorts und den übernommenen Versorgungsfunktionen zur Nahversorgung ab. Die Kriterien zur städtebaulichen Atypik als großflächige Nahversorger können im konkreten Fall ungeachtet der Überschreitung der Regelvermutungsschwelle von 1.200 m² Geschossfläche eingehalten werden. Zusammenfassend ist festzustellen:

- Der Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente liegt beim Bestandsmärkten deutlich unter dem 10%-Schwellenwert und wird auch nach Realisierung des Vorhabens einen geringen Flächenanteil einnehmen. Die Modernisierung des Angebotskonzeptes dient vor allem der Stärkung und Sicherung der Nahversorgungsfunktion. Die Einhaltung dieses Schwellenwertes kann im Genehmigungsverfahren festgesetzt werden.
- Der Projektstandort ist im besten Sinne als städtebaulich integriert einzustufen. Er ist eingebunden in umliegende Wohnbebauung. Zudem eröffnet sich mit dem Planvorhaben die Entwicklungsperspektive zu einem faktischen Nahversorgungszentrum.
Der Projektstandort weist eine umfassende Erreichbarkeit auf: Entlang der umliegenden Wohngebietsstraßen sind straßenbegleitende Fußwege vorhanden. Ein ÖPNV-Anschluss findet sich mit der Bushaltestelle „Hönow, Stienitzstraße“ direkt am Projektstandort. Die Zufahrt von der Stienitzstraße gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr aus dem OT Hönow.
- Der Projektstandort übernimmt im besten Sinne ergänzende Versorgungsfunktionen in der verbrauchernahen Grundversorgung. In Ergänzung zum bestehenden faktischen zentralen Versorgungsbe-
reich HEP Hönow Einkaufspassagen kann für den Großteil der Hönow-Bevölkerung eine fußläufige Nahversorgung dargestellt werden. Der Überschneidungsbereich der Gehzeitzone der beiden faktischen Zentren bleibt gering, sie ergänzen sich idealtypisch. In der 10-Minuten Gehzeitzone um das REWE-Vorhaben leben bereits rd. 3.630 Personen. Zusätzliche, zumindest wohnortnahe Versorgungsfunktionen werden für Hönow-Dorf und für die südöstlichen Wohnlagen des Ortsteils übernommen. Das sich darin abzeichnende Wechselspiel aus wohnungsnaher und wohnortnahe Grundversorgung ist als städtebauliches Ziel einzustufen.
- Die bisherige Umsatzbindung und auch die Erwartung an einen Mehrumsatz durch den REWE-Ersatzneubau resultieren aus weitestgehend aus den Nahversorgungsfunktionen für den Ortsteil Hönow. Das daraus resultierende Kundenverkehrsaufkommen entspricht folglich der verbesserten Wahrnehmung der Nahversorgungsfunktion, eine zusätzliche Kundenbindung im Sinne von gebietsfremden Verkehr ist nicht zu erwarten.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
20. November 2025