

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Schönefeld

- Endbericht -

Donnerstag, 03. Mai 2012







## Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
<b>1 Einführung und Ergebnisübersicht</b>	<b>1</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>5</b>
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts	5
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	5
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	10
<b>3 Methodik</b>	<b>13</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>16</b>
4.1 Trends im Einzelhandel	16
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	17
4.3 Angebotsanalyse	21
4.4 Nachfrageanalyse	24
4.4.1 Kaufkraft, Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	24
4.5 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur	27
4.5.1 Übersicht über die bestehende Zentrenstruktur	27
4.5.2 Standortmerkmale des Nebenzentrums Großziethen	28
4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Schönefeld	31
4.7 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen	33
4.7.1 Standortbereich Einrichtungs-Center Waltersdorf	34
4.8 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Schönefeld	38
<b>5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>40</b>
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	40
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	40
5.1.2 Methodik und Berechnung	41
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Schönefeld	47
5.2 Die übergeordnete Entwicklungszielstellung für Schönefeld	50
<b>6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept</b>	<b>52</b>
6.1 Das Zentren- und Standortkonzept	52



6.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Schönefeld	54
6.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Großziethen	63
6.2	Das Nahversorgungskonzept	66
6.3	Konzept für ergänzende Sonderstandorte	68
6.3.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standorten	69
6.3.2	Empfehlungen zum Einrichtungs-Center Waltersdorf	70
6.4	Die Sortimentsliste für Schönefeld	71
6.5	Entwicklungsgrundsätze	77
6.5.1	Einordnung und Begründung der Entwicklungsgrundsätze	77
6.5.2	Entwicklungsgrundsätze	79
6.6	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	82
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>88</b>
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	IV
	Glossar	V



## Abkürzungsverzeichnis

Abs. ....	Absatz
B .....	Bundesstraße
BAB .....	Bundesautobahn
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BBI .....	Flughafen Berlin Brandenburg International
BID .....	Business Improvement District
B-Plan .....	Bebauungsplan
Bsp. ....	Beispiel
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
d. h. ....	dass heißt
EAG Bau .....	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EG .....	Erdgeschoss
EH .....	Einzelhandel
ehem. ....	ehemals
EHK .....	Einzelhandelskonzept
einschl. ....	einschließlich
etc. ....	et cetera
e. V. ....	eingetragener Verein
EW .....	Einwohner
f. ....	folgende
ff. ....	fortfolgende
FNP .....	Flächennutzungsplan
FOC .....	Factory-Outlet-Center
FOS .....	Factory-Outlet-Shop
GE .....	Gewerbegebiet
gem. ....	gemäß
GFZ .....	Geschossflächenzahl
ggf. ....	gegebenenfalls
GIB .....	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (Regionalplan)
GPK .....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
GZ .....	Grundzentrum
ha .....	Hektar



i. A. ....	im Auftrag
i. d. R. ....	in der Regel
i. e. S. ....	im engeren Sinne
inkl. ....	inklusive
insb. ....	insbesondere
ISG .....	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. S. v. ....	im Sinne von
i. V. m. ....	in Verbindung mit
IZ .....	Innenstadtzentrum
Kap. ....	Kapitel
Kfz .....	Kraftfahrzeug
Km .....	Kilometer
KK .....	Kaufkraft
LM .....	Lebensmittel
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
max. ....	maximal
mind. ....	mindestens
Mio. ....	Millionen
MIV .....	motorisierter Individualverkehr
Mrd. ....	Milliarden
MZ .....	Mittelzentrum
niL .....	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr. ....	Nummer
NuG .....	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NV .....	Nahversorgung
NVK .....	Nahversorgungskonzept
nvr. ....	Nahversorgungsrelevant
NVS .....	Nahversorgungsstandort
NVZ .....	Nahversorgungszentrum
NZ .....	Nebenzentrum
ÖPNV .....	öffentlicher Personennahverkehr
OG .....	Obergeschoss
OVG .....	Oberverwaltungsgericht
o. g. ....	oben genannt
OZ .....	Oberzentrum



PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
Rn.	Randnummer
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Satz
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
s. u.	siehe unten
Tab.	Tabelle
U	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
UEC	Urban Entertainment Center
UG	Untergeschoss
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VerfGH	Verfassungsgerichtshof
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
z. Z.	zurzeit





## 1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Schönefeld zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmenseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Gemeinde Schönefeld beabsichtigt, aufgrund der zu erwartenden dynamischen Entwicklungen infolge des Flughafenausbaus die Weiterentwicklung der gesamtgemeindlichen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch sollen einerseits die Grundlagen für die Entwicklung eines gesamtgemeindlichen Ortszentrums entwickelt werden und andererseits eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden. Lediglich nachrichtliche Berücksichtigung findet dabei der zum Zeitpunkt der Konzepterstellung im Ausbau befindliche Flughafen Berlin Brandenburg International (BER) inklusive der auf dem Areal projektierten Einzelhandelsnutzungen, da sich diese großmaßstäbliche Verkehrsinfrastruktureinrichtung aufgrund der planfestgestellten Nutzung der bauleitplanerischen Steuerung der Gemeinde entzieht.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu etablieren, zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst der aktuelle Zustand der Schönefelder Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:



## Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Schönefeld

- Die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Schönefeld wird wesentlich durch die räumliche Nähe zur Metropole Berlin beeinflusst. Insbesondere durch die gute infrastrukturelle Anbindung bilden die Einwohner der an das Gemeindegebiet angrenzenden südöstlichen Berliner Bezirke ein großes theoretisches Kundenpotenzial für die Schönefelder Einzelhandelsbetriebe.
- Aufgrund selektiver Wanderungs- und Suburbanisierungsprozesse in den letzten beiden Dekaden ergibt sich ein im Vergleich zu den neuen Bundesländern überdurchschnittliches Kaufkraftniveau.
- Infolge des Umbaus des Schönefelder Flughafens zum zentralen Hauptstadtflughafen Berlin Brandenburg (BER) ist mit einer deutlich steigenden Anzahl von Flugabfertigungen nach dessen geplanter Eröffnung im Juni 2012 zu rechnen. Die prognostizierten über 20 Mio. Passagiere bieten ein theoretisches Nachfragepotenzial, welches durch den Schönefelder Einzelhandel zumindest partiell gebunden werden könnte.
- Der Ausbau des Flughafens zur Logistikkreuzung und der damit verbundene Zuwachs an Arbeitsplätzen lässt, wie auch Vergleiche mit ähnlich gelagerten Projekten zeigen, einen deutlichen Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren erwarten (rd. 15.000 EW). Die arbeitsplatzbedingte Zuwanderung eröffnet Möglichkeiten bzw. schafft die Notwendigkeit für einen quantitativen Ausbau des Einzelhandels in den beiden künftigen Siedlungsschwerpunkten Großziethen und Schönefeld.
- Die Gemeinde Schönefeld verfügt mit 5,47 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner über überdurchschnittliche Ausstattungskennwerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot
- Die Gemeinde Schönefeld erreicht demnach heute eine insgesamt außerordentlich hohe Einzelhandelszentralität von über 300 %. Dies ist insbesondere auf überproportionale Kaufkraftzuflüsse in den Warengruppen Hausrat/ Einrichtungszubehör sowie Möbel und Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche und weitere langfristige Sortimente am Sonderstandort „Waltersorf“ zurückzuführen. Die großflächigen Anbieter im Schönefelder Gemeindegebiet erfüllen hierbei eine Versorgungsfunktion, die weit über die seitens der Landesplanung zugewiesene zentralörtlichen Funktion der Gemeinde hinausreicht, indem sie Großteile der angrenzenden Berliner Stadtbezirke und Umlandkommunen versorgen.

## Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Schönefeld

- Aufgrund der Lage inmitten des Gemeindegebietes und der großflächigen Ausdehnung geht von dem Flughafenareal eine ausgeprägte Barrierewirkung aus. Dementsprechend sind die einzelhandelsbezogenen Verflechtungsbeziehungen zwischen den nördlichen und den südlichen Ortsteilen wenig ausgeprägt. In den



südlichen Ortsteilen dominiert dementsprechend eine sortimentsgruppenspezifische Einkaufsorientierung zu den benachbarten Wildauer Einzelhandelsstandorten - insbesondere dem A 10 Center

- Die Gemeinde verfügt zum gegenwärtigen Zeitpunkt über eine eher diffuse Zentrenstruktur. Mit Ausnahme des Zentrenbereichs in Großziethen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt in den Siedlungskernen keine Einzelhandelsagglomerationen oder Bereiche mit Zentrumscharakter erkennbar.
- Die gemäß Verkaufsfläche und Anzahl der Betriebe größte Einzelhandelsagglomeration befindet sich in nicht integrierter und vorrangig autoorientierter Lage (Einrichtung-Center Waltersdorf). Dementsprechend ist die siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels auf Ebene der Gesamtgemeinde gegenwärtig unzureichend. Mit Ausnahme des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel werden sämtliche üblicherweise zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen zu überwiegenden Teilen an nicht integrierten Standorten angeboten.
- Die Konzentration zentrenrelevanter Sortimente in nicht integrierten Lagen stellt das gemeindeentwicklungspolitisch gestellte Ziel einer Zentrenentwicklung im Ortsteil Schönefeld vor entsprechende Herausforderungen.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung werden zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelsstandorte in Schönefeld folgende übergeordnete, gesamtgemeindliche Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Schutz und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Großziethen und Entwicklung eines Zentrums in Schönefeld
2. Sicherung und Stärkung einer integrierten und zentralen Nahversorgung
3. Bereitstellung ergänzender Standorte

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtgemeindlichen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Schönefeld entwickelt. Gleichzeitig werden zudem die Schönefelder Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert (Sortimentsliste) und Musterfestsetzungen abgeleitet. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind nicht zuletzt die sogenannten Entwicklungsgrundsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabensspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.



Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag<sup>1</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Entwicklungsprozess der Gemeinde Schönefeld in den nächsten Jahren bilden.

---

<sup>1</sup> Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

## 2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

### 2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Gemeinde: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtgemeindlich gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogramms (LEPro B-B), des gemeinsamen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 15. Mai 2009, des Einzelhandelserlasses Brandenburg sowie der aktuellen Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepts im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

### 2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und



vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Schönefeld bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

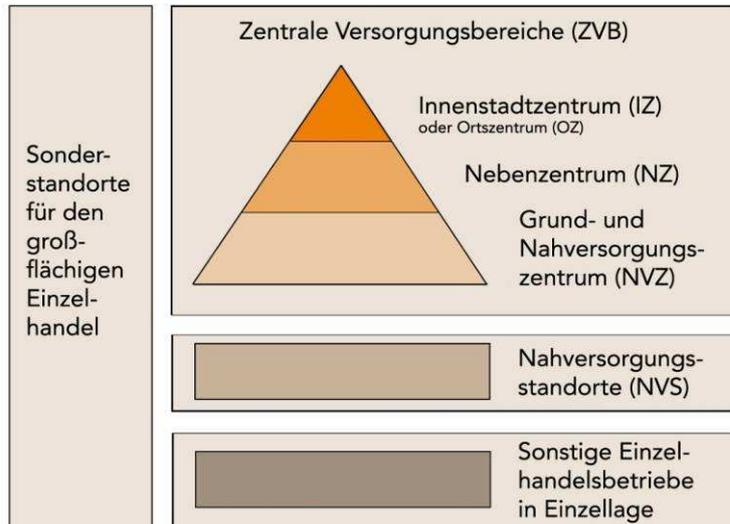
## **Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung**

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die letzte Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

## **Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune i. d. R. ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Ortszentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Gemeindegebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtgemeindliche Standortsystem.

**Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)**



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann<sup>2</sup>.

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt<sup>3</sup>.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage

<sup>2</sup> Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 1 5/2250, S. 54.

<sup>3</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07;; BVerwG Urteil vom 17.12.2009 AZ: 4 C 2.08



sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen<sup>4</sup>.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen<sup>5</sup>.

**Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

## Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.<sup>6</sup>

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen

<sup>4</sup> Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06

<sup>5</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07

<sup>6</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

**Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

<b>Aspekte des Einzelhandels:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li><li>▪ aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional),</li></ul>
<b>Sonstige Aspekte:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),</li><li>▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,</li><li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,</li><li>▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,</li><li>▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.</li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>7</sup>

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren nä-

<sup>7</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

her untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>8</sup>

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um den Anforderungen späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden können (etwa aufgrund noch nicht vorliegender Entwicklungsplanungen).<sup>9</sup>

## 2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Schönefeld wesentlichen Vorgaben des Landesrechts beschrieben.

### „4.7 (Z)

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 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 verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).

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

<sup>8</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

<sup>9</sup> Für den letztgenannten Fall wird empfohlen, die parzellenscharfe Abgrenzung letztlich in einem Planverfahren zur Bebauung der Entwicklungsfläche vorzunehmen.



(4) Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 Quadratmeter sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

(5) Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Absätzen 1 bis 4 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (...) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Absatz 4 erfolgen. (...)

#### 4.8 (G)

(1) Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß (...) 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 (...)

(4) Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Städtischer Kernbereiche im Sinne der Absätze 1 bis 3 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (...) nicht erhöht wird und keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Plansatz 4.7 (Z) Absatz 4 erfolgt.

(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 vorhabensbezogene Verkaufsfläche (...) in den Mittelzentren 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente (...) angeboten werden.

#### 4.9 (G)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (...) sind in Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig,



sofern die vorhabensbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet.“<sup>10</sup>

Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden darüber hinaus mit der „Bauplanungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – Einzelhandelserlass -“ vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 19 vom 16. Mai 2007) konkretisiert. Kern dieses Erlasses ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, die Sicherung der Nahversorgung sowie die Einschränkungen der Zulässigkeit von Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebsformen.

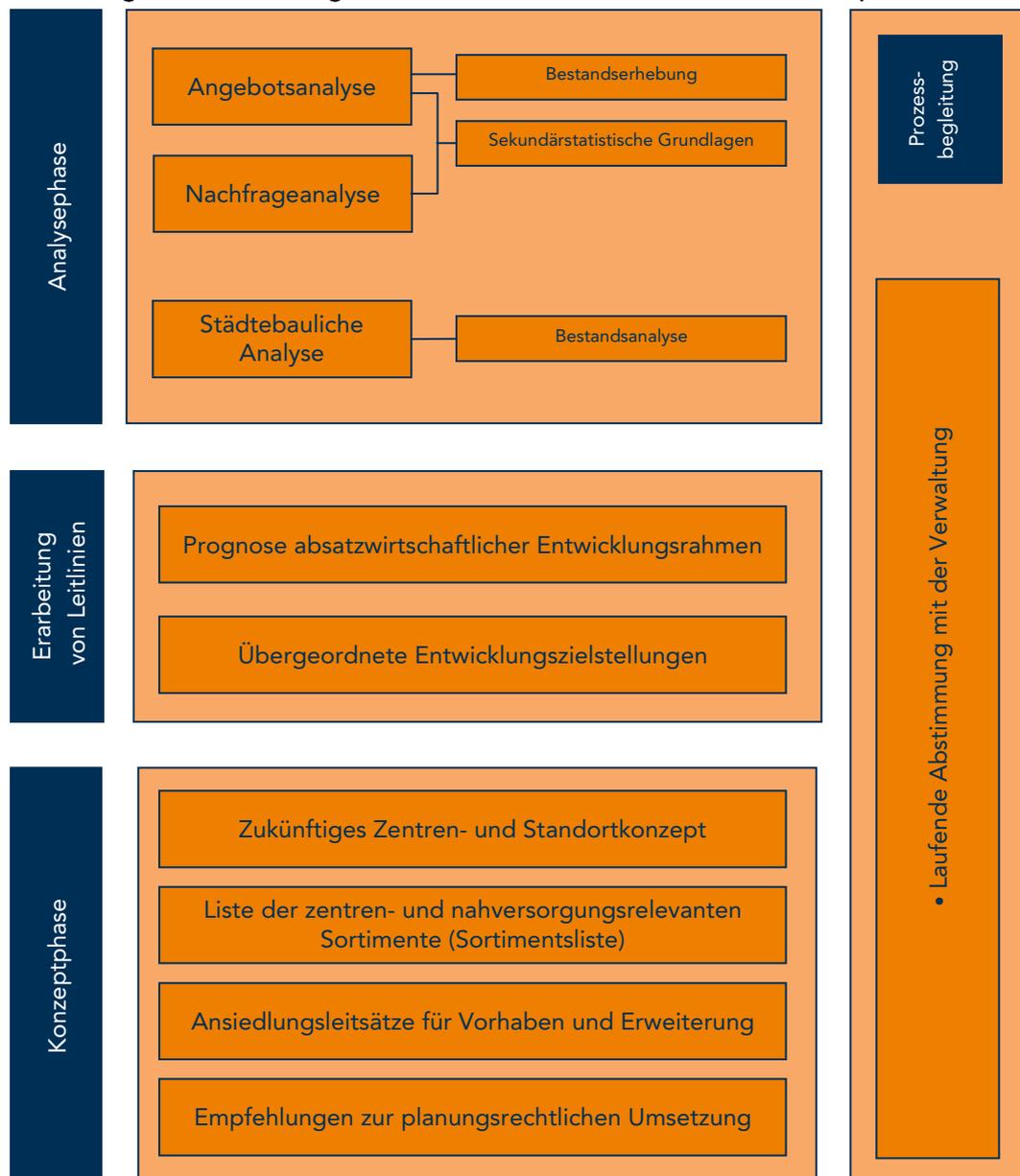
---

<sup>10</sup> Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (2009): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Potsdam, S. 20

### 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbau- steine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

**Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Zentrenkonzept**



Quelle: eigene Darstellung

Zur Erfassung und Bewertung der Angebotssituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

**Tabelle 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine**

Bestandserhebung	
<b>Daten- grundlage</b>	Erhebung durch Stadt + Handel; Complan
<b>Zeitraum</b>	43. KW 2011
<b>Methode</b>	flächendeckende Vollerhebung
<b>Inhalt</b>	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Betriebe, städtebauliche Analyse/ zentrenergän- zende Funktionen

Quelle: eigene Darstellung

## Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Gemeinde Schönefeld flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundes-



verwaltungsgerichts<sup>11</sup> vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

### **Bestandsanalyse Städtebau**

Für das Nebenzentrum sowie die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Schönefelder Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück einer zukünftigen sortimentspezifisch-räumlichen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

---

<sup>11</sup> Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005



## 4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Schönefeld. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

### 4.1 Trends im Einzelhandel

Im Einzelhandel sind sowohl auf der Anbieterseite (Betriebe/ Betreiber) als auch auf der Nachfrageseite (Kunden) standortunabhängig verschiedene grundsätzliche Trends mittel- und langfristig bundesweit von Bedeutung:

- Die Anteile großflächiger Betriebsformen an der Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe nehmen ebenso wie die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Ladeneinheit weiter zu.
- Die Verkaufsfläche nimmt trotz der schon hohen Flächenausstattung weiter - wenn auch verlangsamt zu - und sorgt auch zukünftig für die intensive Fortsetzung des Verdrängungswettbewerbes.
- Die anhaltenden Verdrängungstendenzen führen in der Summe zur weiteren Abnahme der Anzahl von Fachgeschäften, ihrer Verkaufsfläche und ihrer Anteile an der Gesamtverkaufsfläche. Inhabergeführte Geschäfte sind die Verlierer im Preis-/Werbekampf mit Filialisten mit der Folge von Unternehmensaufgaben, ungeregelter Inhabernachfolge, steigenden Leerständen etc.
- Auf der anderen Seite gibt es einen eindeutigen, umgekehrten Trend zur Kleinteiligkeit und Spezialisierung, der jedoch nur in einigen Segmenten beobachtbar ist.
- Die Flächenproduktivitäten pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind bedingt durch stagnierende Kaufkraft, sinkende Bevölkerungszahlen und die wachsende Verkaufsflächenausstattung weiter rückläufig.
- Die Standortanforderungen und Standortpräferenzen vieler Betreiber und Filialisten (verkehrsgünstig, preiswert, innerstädtische Randlagen und Brachflächen) stehen oft im Gegensatz zu kommunalen Zielsetzungen und vorhandenen Flächenangeboten, was die Bedingungen für Ansiedlungen in kleinteiligen Strukturen erschwert.
- Der Verdrängungswettbewerb und der Trend zu größeren Flächen vor allem im Lebensmittelbereich können die wohnortnahe und fußläufige Nahversorgung gefährden, wenn neue, größere Standorte an verkehrsgünstigen Standorten entstehen und das Einzugsgebiet der lokalen Nahversorger dadurch schrumpft.
- Trotz des intensiven Wettbewerbs entwickeln Systemanbieter und Filialisten neue Betriebskonzepte mit vergleichsweise geringen Flächenbedarfen sowohl im Einzel-

handels- als auch im Gastronomie- und Dienstleistungsbereich. Vor allem in Stadtzentren von Klein- und Mittelstädten werden auch geringere Flächen nachgefragt, z. B. Bio-Supermärkte ab 200 m<sup>2</sup>, Bekleidungsfachmärkte ab ca. 100 m<sup>2</sup> oder Matratzen-Fachmärkte ab ca. 200 m<sup>2</sup>.

Auf der Nachfrageseite sind folgende Tendenzen ablesbar:

- Die demografische Entwicklung (Einwohnerzahl, Altersstruktur) und die tendenzielle Abnahme des Anteils des Einzelhandels an den Haushalts-Gesamtausgaben führen bestenfalls zur Stagnation der einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben.
- Durch die Veränderung der Alters- und Sozialstruktur wird die Bedeutung von wohnortnahe rund fußläufiger Versorgung immer deutlicher; gleichzeitig verschieben sich die Bedarfe.
- Die Einstellungen der Konsumenten sind zunehmend schwer kalkulierbar und wechselhaft; dazu zählen sowohl die Discountorientierung (Hauptsache „billig“) als auch das „Smart Shopping“ (hochwertige Markenartikel zu günstigen Preisen), Convenience (Einkaufen ohne Stress) und die Erlebnisorientierung. Für die Unternehmen und Anbieter wird es immer schwieriger, Angebote zielgruppengerecht anzubieten, Kunden aktiv anzusprechen und das Marketing entsprechend auszurichten.
- Die Anteile des E-Commerce, Internet-, Versand- und Kataloghandels sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden tendenziell weiter zunehmen.

Die dargestellten Trends treffen - abseits der insgesamt positiven demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung - im Grundsatz auch auf die Gemeinde Schönefeld zu, und überlagern die Entwicklungen vergangenen Jahre sowie die Entwicklungsaussichten.

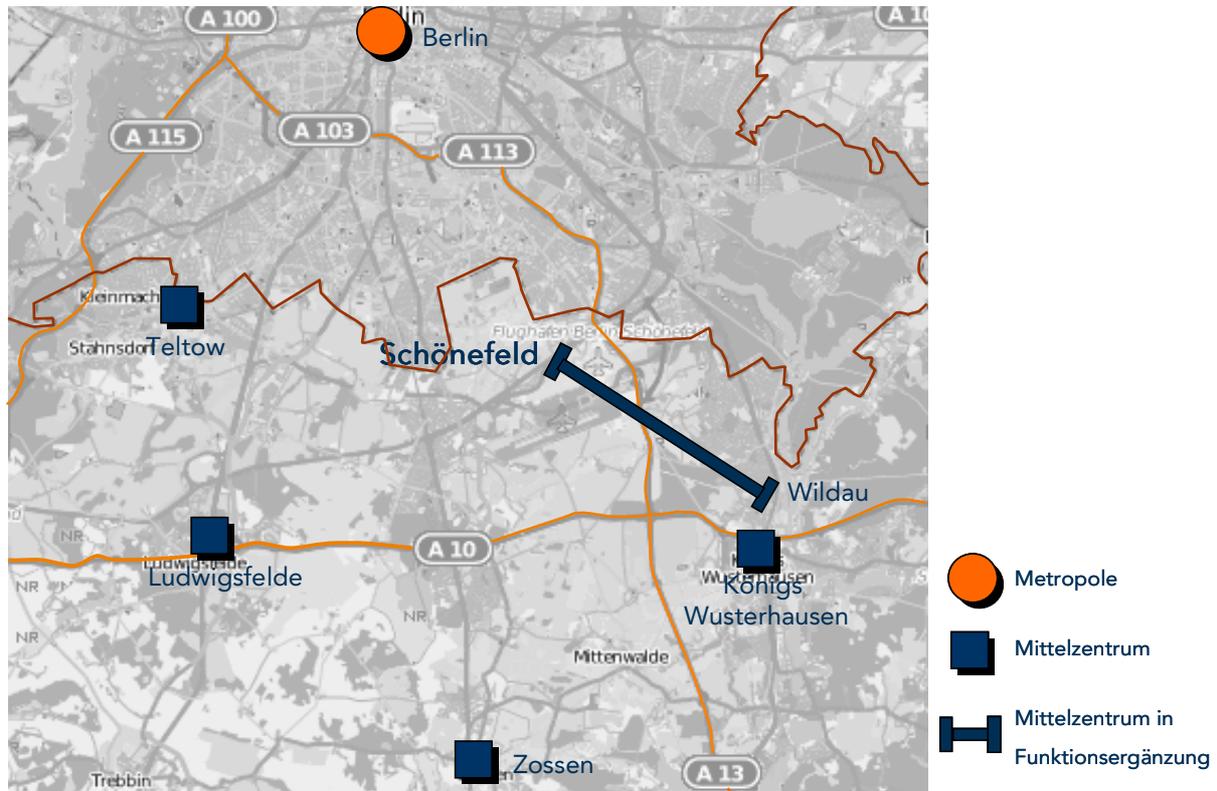
## **4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen**

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

### **Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung**

Die Gemeinde Schönefeld bildet den nördlichen Abschluss des Landkreises Dahme-Spreewald und grenzt unmittelbar an die südöstlichen Stadtbezirke Neukölln und Treptow/Köpenick der Metropole Berlin an. Gemeinsam mit dem benachbarten Wildau bildet die Gemeinde ein Mittelzentrum in Funktionsteilung, welches von den Mittelzentren Teltow, Ludwigsfelde, Zossen und Königs-Wusterhausen umgeben wird. Schönefeld nimmt folglich eine Lage in einem siedlungsstrukturell stark verflochtenen polyzentralen Raum ein.

Abbildung 3: Lage in der Region



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2009), OpenStreetMap (2010)- Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0

Die Gemeinde Schönefeld ist sehr heterogen strukturiert und setzt sich aus dem Ortsteil Großziethen, in dem sich die verdichtete Bebauungsstruktur Berlins auch auf Schönefelder Gemeindegebiet in Teilen fortsetzt sowie den Ortsteilen Schönefeld, Waltersdorf, Waßmannsdorf, Selchow und Kiekebusch, die ihr überwiegend dörfliches Gepräge noch deutlich erkennen lassen, zusammen. Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Schönefelds etwa 13.613 Einwohner<sup>12</sup>, davon lebt mit rd. 55 % gegenwärtig mehr als die Hälfte im Ortsteil Großziethen. Die Bevölkerung im Ortsteil Schönefeld nimmt rund 24 % ein, während Waltersdorf rd. 1.800 Einwohner und somit einen Anteil an der Gesamtbevölkerung von ca. 13 % verzeichnet. Hinsichtlich der räumlichen Bevölkerungsverteilung innerhalb des Gemeindegebietes kann demnach ein ausgeprägter Bevölkerungsschwerpunkt im nördlichen Gemeindegebiet ausgemacht werden, das mit den Ortsteilen Großziethen, Schönefeld, Waßmannsdorf und Selchow insgesamt etwa 86 % der Einwohner auf sich vereint (vgl. Tabelle 4).

<sup>12</sup> Vgl. Website Gemeinde Schönefeld 2011 (Stand der Daten: 01.06.2011)

**Tabelle 4: Die Bevölkerungsverteilung in Schönefeld**

Ortsteil	Einwohner	Anteil
Großziethen	7.487	55 %
Schönefeld	3.204	24 %
Waltersdorf	1.800	13 %
Waßmannsdorf	695	5 %
Selchow	217	2 %
Kiekebusch	210	2 %
<b>Gesamt</b>	<b>13.613</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Gemeinde Schönefeld, Bevölkerungsstatistik Stand 01.06.2011; Einwohner mit Hauptwohnsitz

### Verkehrsinfrastruktur

Die räumliche Nähe zur Metropole Berlin beeinflusst maßgeblich die Verkehrsinfrastrukturen und gewährt Schönefeld eine sehr verkehrsgünstige Lage. Insgesamt vier Autobahnen durchqueren das Gemeindegebiet und ermöglichen eine sehr gute Anbindung an die benachbarten Oberzentren in allen Himmelsrichtungen. Dabei kommt insbesondere dem Berliner Ring (A 10) als Ost-West Verbindung sowie als zentrale Erschließung des Berliner Umlandes und der A 113/ A 13 als Nord-Süd Verbindung bzw. Anschluss an die Berliner Stadtautobahn, eine maßgebliche Bedeutung zu.

Schönefeld ist durch die Haltepunkte „Flughafen Berlin Schönefeld“ und „Waßmannsdorf“ an das Berliner S-Bahn Netz (S 45, S 9) sowie im OT Schönefeld an den Regionalverkehr in Richtung Berlin und Potsdam (RE7, RE4, RE5, RB14, RB22) angebunden.<sup>13</sup> Zudem ist die Gemeinde an das Busliniennetz des Verkehrsverbunds Berlin- Brandenburg, mit Direktverbindungen in das nahe gelegene Mittelzentrum Königs-Wusterhausen sowie Berlin, angeschlossen.

### Sondereffekte des Flughafens

Inmitten des Gemeindegebietes befindet sich der Berliner Flughafen Schönefeld, der die Strukturen der Gemeinde in der Vergangenheit erheblich beeinflusst hat und von dem auch in der Zukunft maßgebliche Impulse für die Entwicklung der Gemeinde ausgehen werden. Von dem Flughafengelände selbst geht aufgrund seiner maximalen Ausdehnung von 4,5 mal 3,5 km, eine nicht unerhebliche Barrierewirkung aus, da sich die Anfahrtswege zwi-

<sup>13</sup> Vgl. Website S-Bahn Berlin sowie Website Deutsche Bahn.

schen den einzelnen Ortsteilen stark verlängern. Dementsprechend sind die Wechselwirkungen zwischen den nördlichen und den südlichen Ortsteilen zum gegenwärtigen Zeitpunkt tendenziell gering ausgeprägt.

Mit der räumlichen Konzentration der Berliner Flugverkehrsinfrastruktur in Schönefeld und dem damit einhergehenden Ausbau des Flughafens ist ein weiterer Bedeutungszuwachs des Standortes verbunden. Einerseits ist infolge der geplanten Eröffnung des Flughafens BER im Juni 2012 mit einem sprunghaften Anstieg der Flugabfertigungen zu rechnen und andererseits wird erwartet, dass der Standort durch die Zentralisierung der Berliner Flughäfen im zunehmenden Maße in den Fokus von Investoren der Luftverkehrsbranche sowie der Logistikwirtschaft rückt.<sup>14</sup>

Im Zusammenhang mit der arbeitsplatzbedingten Zuwanderung werden zukünftig deutliche Bevölkerungsgewinne prognostiziert. So wird gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld ein Zuwachs auf 30.000 bis 35.000 Einwohner bis zum Jahr 2025 prognostiziert, was in etwa einer Verdoppelung der gegenwärtigen Einwohnerzahlen entsprechen würde.<sup>15</sup> Durch diese positiven Entwicklungen einer wachsenden Nachfrageseite und der selektiven Zuwanderung einkommensstarker Bevölkerungsgruppen ist ein deutlicher Anstieg der Kaufkraft zu erwarten, der gemäß Hochrechnungen je nach Variante einem Wachstum von 40 – 126 % der Bestandswerte entsprechen würde (vgl. Kapitel 5.1).

Aufgrund der mit dem Flughafen verbundenen Emissionen (Flugrouten, erschließende Infrastruktureinrichtungen), wird sich dieser Bevölkerungszuwachs überwiegend teilräumlich vollziehen. Die nördlichen Ortsteile sind dabei aufgrund Ihrer Nähe zur Metropole Berlin und aufgrund ihrer günstigen Lage zu den Flugrouten einem höheren Siedlungsdruck ausgesetzt. Zudem gibt es den politischen Willen das künftige Ortszentrum im Ortsteil Schönefeld zu konzentrieren. Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld werden demnach in den Ortsteilen Großziethen und Schönefeld anteilige Zuwächse in Höhe von rd. 16 % bzw. 84 % des Gesamteinwohnerwachstums bis zum Jahre 2025 prognostiziert.

## **Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen**

Schönefeld zeichnet sich vor allem durch seine Lage in der Metropolregion Berlin und die räumliche Nähe zur Hauptstadt aus. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus zugleich, dass Schönefeld einerseits als Einzelhandelsstandort mit Berlin sowie den benachbarten Mittelzentren ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld aufweist, andererseits aber auch durch Sondereffekte infolge der Konzentration von Verkehrsinfrastruktur und den damit verbundenen Sondereffekten profitiert. Im Mittelbereich existieren mit Zeuthen, Schulzendorf und Eichwalde drei weitere Gemeinden, die sich gemäß landesplanerischer

---

<sup>14</sup> Vgl. KE-CONSULT Kurte&Esser (2005): Wirtschaftliche Effekte des Airport Berlin Brandenburg International BBI.

<sup>15</sup> Vgl. Gemeinde Schönefeld (2006): Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld.

Ausweisung auf Schönefeld und Wildau in ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentren in Funktionsteilung beziehen.

Die verkehrliche Anbindung Schönefelds ist insbesondere aufgrund des Internationalen Flughafens und der damit verbundenen infrastrukturellen Erschließungen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) bzw. den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) als sehr gut zu bewerten. Dies gilt insbesondere für die Relationen von und nach Berlin. Dieses Grundgerüst fördert somit die Ausrichtung auf die nördlich angrenzende Metropole.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebiets bilden die zusammenhängend besiedelten Ortsteile Großziethen und Schönefeld, in denen der überwiegende Anteil der Schönefelder Bevölkerung ansässig ist. Gleichwohl ist gegenwärtig anhand der Siedlungsstruktur die differierende Genese der einzelnen Ortsteile ersichtlich, da bislang ein Siedlungsschwerpunkt mit einem Funktionsüberschuss und einem Zentrum mit gesamtgemeindlicher Ausstrahlung fehlt. Diesbezüglich sind auch die vom Flughafenareal ausgehenden Barriereeffekte insbesondere zwischen den nördlichen und südlichen Gemeindeteilen von Belang.

### **4.3 Angebotsanalyse**

Die insgesamt 66 Betriebe in Schönefeld verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 74.490 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche ist gegenüber den Ergebnissen der landesweiten Erhebung in Brandenburg im Jahr 2010 (Stadt + Handel 2010) leicht gestiegen (vgl. folgende Tabelle), was im vorliegenden Fall auf methodische Unterschiede in der Erhebungssystematik zurückzuführen ist.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Im Rahmen der landesweiten Einzelhandelserhebung des Brandenburgischen Einzelhandels wurde eine dem Erhebungsumfang angepasste Methodik angewandt. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe unter 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lediglich anhand von Größenklassen erfasst und mit Durchschnittswerten in der Datenbank eingestellt. In diesen kleinteiligen Einheiten wurden jeweils auch nur die Hauptsortimente aufgenommen, weswegen auch die sortimentspezifischen Kennziffern zwischen beiden Erhebungen nur bedingt vergleichbar sind.

**Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Schönefeld**

	Einzelhandelserfassung Bundesland Brandenburg 2010*	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011
	Stadt + Handel	Stadt + Handel
<b>Anzahl der Betriebe**</b>	63	66
<b>Gesamtverkaufsfläche (VKF)**</b>	72.140 m <sup>2</sup>	74.490 m <sup>2</sup>
<b>VKF/ Einwohner</b>	5,49 m <sup>2</sup> / EW	5,47 m <sup>2</sup> / EW

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/2010 – 01/2011 + Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel + complan 10/2011; \* generalisierte Erfassung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe < 300 m<sup>2</sup> anhand von größenklassenspezifischen Durchschnittswerten im Rahmen der Erhebung 2010; \*\* ohne Leerstand

Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt 1,46 m<sup>2</sup> VKF zur Verfügung, bezogen auf das Bundesland Brandenburg beträgt der Wert 1,79 m<sup>2</sup> VKF.<sup>17</sup> Die Verkaufsfläche je Einwohner liegt in Schönefeld mit 5,47 m<sup>2</sup> weit über diesem Wert und zeigt somit auf, dass die quantitative Ausstattung Schönefelds im Bundes- sowie im Landesvergleich aktuell deutlich überdurchschnittlich ist. Auch ein diesbezüglicher Vergleich der Brandenburgischen Mittelzentren verdeutlicht das hohe quantitative Niveau in Schönefeld. Von den 50 Kommunen mit mittelzentraler Funktion weist lediglich das benachbarte Wildau einen höheren Wert als Schönefeld auf. Zieht man den Durchschnittswert von 2,46 m<sup>2</sup> VKF je EW in den Mittelzentren als Vergleichswert heran, verfügen die Schönefelder Einwohner somit über mehr als die Doppelte Verkaufsfläche pro Person.<sup>18</sup> Dieses hohe Ausstattungsniveau ist dabei auf spezifische Sortimentsgruppen beschränkt und wird maßgeblich durch wenige großflächige Anbieter beeinflusst.

Differenziert man die Einzelhandelsbetriebe anhand ihrer städtebaulichen Lage, so ergibt sich das folgende Bild.

<sup>17</sup> Vgl. Website HDE 2010.

<sup>18</sup> Vgl. Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (2011): Einzelhandelserfassung Brandenburg 2010 / 2011.

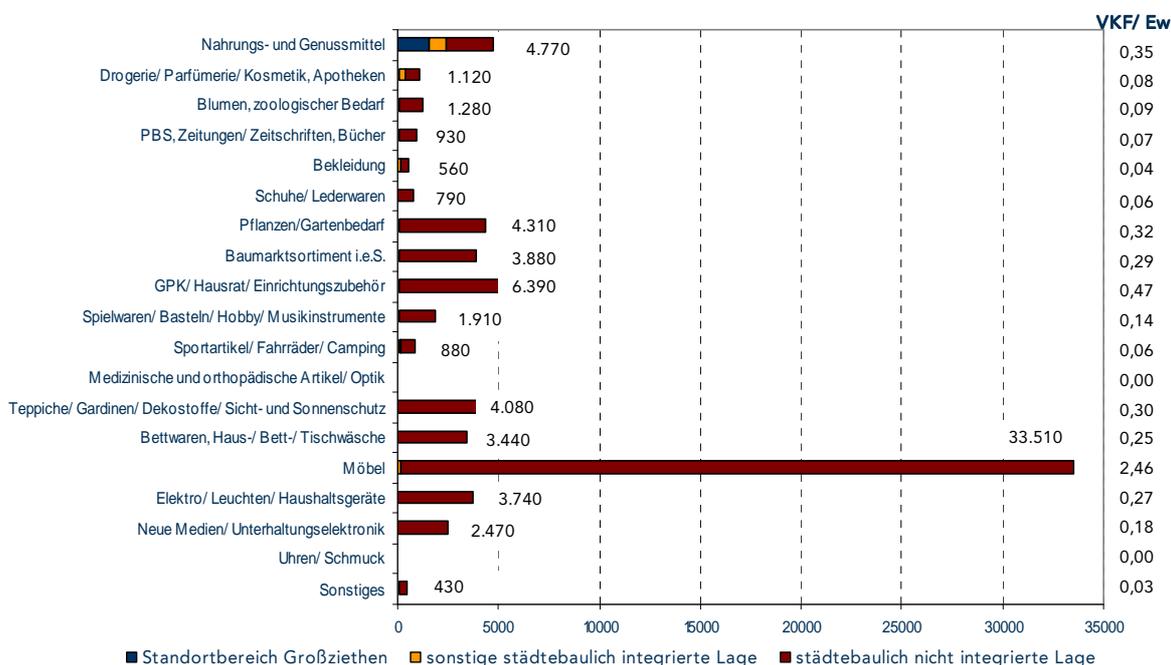
**Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen**

	Standortbereich Großziethen	Sonstige städtebaulich integrierte Lagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL) (davon Einrichtungs- Center Waltersdorf)
Anzahl Einzelhandelsbetriebe*	8	18	40 (27)
Anteil gesamtstädtisch	12 %	27 %	61 % (41%)
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	2.020	1.710	70.750 (66.020)
Anteil gesamtstädtisch	3 %	2 %	95 % (89 %)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan 10/2011; Leerstände nicht enthalten; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Insgesamt wird anhand der oben dargestellten Tabelle ein räumliches Ungleichgewicht in der Verteilung der Verkaufsflächen sowie der Anzahl von Einzelhandelsbetrieben deutlich. Aufgrund der teilräumlichen und differierenden Entwicklung der einzelnen Ortsteile konnte sich innerhalb des Gemeindegebietes kein Zentrenbereich etablieren, der eine gesamtgemeindliche Versorgungsbedeutung hinsichtlich des Einzelhandelsangebotes wahrnimmt. Stattdessen weisen die Sonderstandorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen, die im Idealfall das Angebot eines Ortszentrums durch Sortimentsgruppen mit niedrigen Flächenproduktivitäten (z. B. Möbel) ergänzen sollten, in Schönefeld den Schwerpunkt hinsichtlich der Verkaufsfläche (95 %) sowie der Anzahl an Einzelhandelsbetrieben (61 %) auf. Dabei werden am prägenden Standort Waltersdorf neben den üblicherweise nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch in einem nicht unerheblichen Maß Sortimente angeboten, die wie Nahrungs- und Genussmittel oder Bekleidung zu den zentrenprägenden Sortimenten zählen. Der Standortbereich Großziethen sowie die Standorte in den integrierten Lagen der Ortsteile erreichen demgegenüber hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile nur marginale Anteile von 3 % bzw. 2 %. Zudem bleibt das Angebot hier auf die nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren beschränkt (vgl. Abbildung 4). Über diese Sortimente hinaus wird das restliche Einzelhandelsangebot innerhalb des Gemeindegebietes ausschließlich an der Standortagglomeration Waltersdorf angeboten, was aufgrund der überwiegend autokundenorientierten Ausrichtung des Standortes auf eine unzureichende siedlungsräumliche Integration des Einzelhandelsbestandes hinweist.

Abbildung 4: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan10/2011

## 4.4 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten der IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IBH) zurückgegriffen.

### 4.4.1 Kaufkraft, Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Schönefeld verfügt gemäß IBH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 5.225 € je Einwohner und Jahr, was einer Kaufkraftkennziffer von 99,3 entspricht. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 100 weist Schönefeld somit eine durchschnittliche Kaufkraftwertkennziffer auf, welche jedoch deutlich über dem Vergleichswert des Bundeslandes Brandenburg liegt (93,0).<sup>19</sup> Der warengruppenspezifische Schwerpunkt der einzelhandelsbezogenen Kaufkraft liegt mit etwa 2.131 € je Jahr im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>20</sup> im Schönefelder Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Schönefeld spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

<sup>19</sup> Vgl. Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (2011): Einzelhandelserfassung Brandenburg 2010 / 2011. Kurzfassung, S. 9

<sup>20</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Schönefeld und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Schönefelder Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Lage im Ortsteil, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtgemeindlicher Einzelhandelsumsatz von rund 214,1 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Entsprechend der Angebotsstruktur werden nahezu zwei Drittel dieses Umsatzes durch die überwiegend langfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Rund ein Fünftel des Umsatzes entfallen auf mittelfristige Bedarfsgüter und rund ein Sechstel auf die kurzfristigen Bedarfsgüter. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich somit bezogen auf die gesamte Gemeinde eine Zentralität von 301 %.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

**Tabelle 7: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Schönefeld**

Warengruppen	VKF (m <sup>2</sup> )	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m <sup>2</sup> ) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	4.770	21,1	29,0	73%	0,35
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	1.120	4,9	4,4	110%	0,08
Blumen, zoologischer Bedarf	1.280	2,4	1,4	174%	0,09
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	930	3,2	2,8	116%	0,07
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>8.100</b>	<b>31,7</b>	<b>37,6</b>	<b>84%</b>	<b>0,6</b>
Bekleidung	560	2,2	6,1	35%	0,04
Schuhe/Lederwaren	790	2,3	1,6	141%	0,06
Pflanzen/Gartenbedarf	4.310	1,9	1,1	175%	0,32
Baumarktsortiment i. e. S.	3.880	6,4	6,2	102%	0,29
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	6.390	16,1	0,9	1881%	0,47
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	1.910	9,1	1,5	602%	0,14
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	880	2,4	1,2	197%	0,06
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>18.720</b>	<b>40,4</b>	<b>18,7</b>	<b>216%</b>	<b>1,38</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	0	0,0	1,0	0%	0
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	4080	7,1	0,8	857%	0,3
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	3.440	8,3	0,8	1093%	0,25
Möbel	33.510	85,6	3,8	2249%	2,5
Elektro-/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	3.740	13,0	2,0	655%	0,27
Neue Medien	2.470	26,7	5,2	512%	0,18
Uhren/Schmuck	0	0,0	0,7	0%	0
Sonstiges	430	1,5	0,6	263%	0,03
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>47.670</b>	<b>142,1</b>	<b>14,9</b>	<b>957%</b>	<b>3,5</b>
<b>Gesamt</b>	<b>74.490</b>	<b>214,1</b>	<b>71,1</b>	<b>301%</b>	<b>5,5</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan 10/2011, eigene Berechnungen auf Basis IBH 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Schönefeld kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von lediglich 84 % erreichen und verzeichnet demnach gegenwärtig in diesen Warengruppen einen nicht unerheblichen Kaufkraftabfluss, der insbesondere auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zurückzuführen ist. In den weiteren Bedarfsgruppen und Sortimenten ergeben sich entsprechend des Einzelhandelsangebotes sehr starke Schwankungen. Mit Ausnahme der nicht in Schönefeld vertretenen Warengruppen „Medizinische und orthopädische Artikel“ bzw. „Uhren/Schmuck“ sowie dem Sortiment „Bekleidung“, werden jedoch ausnahmslos Zentralitätswerte über 100 % erreicht. Insbesondere bei den Warengruppen „GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör“, „Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche“ und „Möbel“, werden hohe Zentralitätswerte über 1.000 % erreicht, die aufgrund der erheblichen Kaufkraftzuflüsse auf einen großen Einzugsbereich mit Reichweiten bis weit in das Berliner Stadtgebiet sowie das erweiterte Umland schließen lassen. Dementsprechend werden im Gemeindegebiet Schönefelds im mittelfristigen Bedarf insgesamt mehr als das Doppelte und im langfristigen Bedarfsbereich mehr als das Neunfache der theoretisch verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gebunden, was im Wesentlichen auf die Effekte des Einrichtung-Centers Waltersdorf zurückzuführen ist.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertiefend wieder aufgegriffen.

## **4.5 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur**

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Zentren- und Standortbereiche hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Schönefeld einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition der sog. zentralen Versorgungsbereiche in Schönefeld und zwar zunächst bezogen auf den *vorhandenen* Bestand. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* der Zentren wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt (vgl. Kapitel 6).

Zuvor werden die aktuellen planungsrechtlichen Rahmenvorgaben und die erforderlichen Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche dargestellt.

### **4.5.1 Übersicht über die bestehende Zentrenstruktur**

Aufgrund der teilräumlichen und differierenden Entwicklung der einzelnen Ortsteile vor der Gemeindegebietsreform im Jahre 2003, konnte sich innerhalb des Gemeindegebietes bislang kein Zentrenbereich etablieren, der eine sortimentsübergreifende und gesamtgemeindliche Versorgungsbedeutung im Sinne eines Ortszentrums wahrnimmt. Daher ergibt sich auf Ebene der Einheitsgemeinde Schönefeld zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine polyzentrale, diffuse Zentrenstruktur. Lediglich der Standortbereich Großziethen weist Ansätze im Sinne eines städtebaulich-funktionalen Zentrums auf.

## 4.5.2 Standortmerkmale des Nebenzentrums Großziethen

Das Bestandszentrum Großziethen befindet sich im nordwestlichen Bereich von Schönefeld nahe der Stadtgrenze zu Berlin. Der Siedlungskern dieses Ortsteils liegt im Kreuzungsbereich der Karl-Marx-Straße mit der Attilastraße, der Lindenstraße sowie der Straße Am Schulzenpfuhl und liegt somit rund fünf Kilometer nordwestlich vom Ortszentrum Schönefeld.

### Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

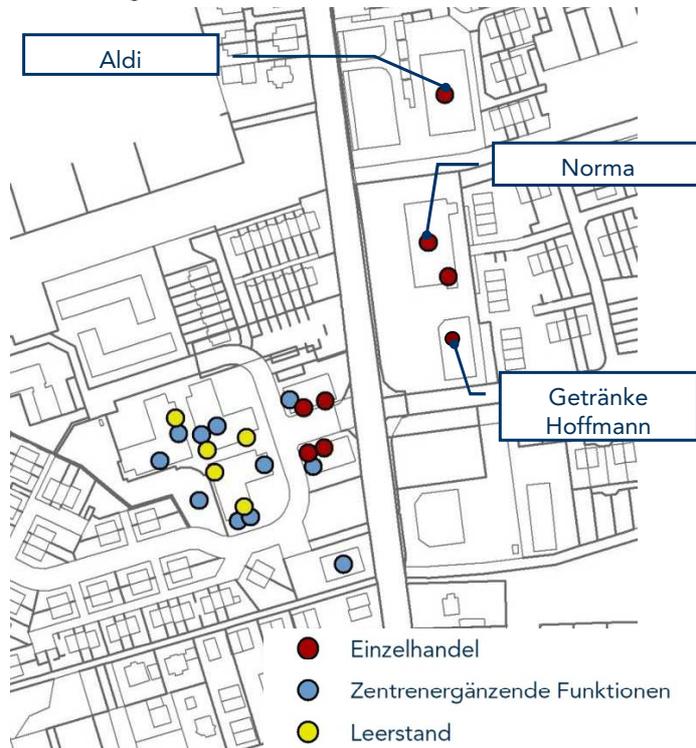
Das Bestandszentrum Großziethen wird beiderseits der Karl-Marx-Straße gebildet und weist heterogene Baustrukturen auf. Der westliche Teilbereich des Bestandszentrums um die Attilastraße wird überwiegend durch drei- bis viergeschossige Bebauung geprägt. Die hier befindliche Lindenblattpassage setzt sich aus Ladenlokalen in Erdgeschosslage zusammen. Die zur Karl-Marx-Straße orientierten Gebäude werden überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Bebauung gebildet und weisen ebenso Ladenlokale in Erdgeschosslage auf. Demgegenüber werden die monofunktionalen Bereiche östlich der Karl-Marx-Straße durch eine überwiegend funktionale Gestaltung geprägt (vgl. untere Abbildung). Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist ebenfalls funktional, wirkt allerdings gepflegt und ansprechend.

**Abbildung 5: Städtebauliche Strukturen im Bestandszentrum Großziethen**



Quelle: eigene Darstellungen

**Abbildung 6: Bestandszentrum Großziethen (Bestandsstruktur)**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan 10/2011; Kartengrundlage: Gemeinde Schönefeld

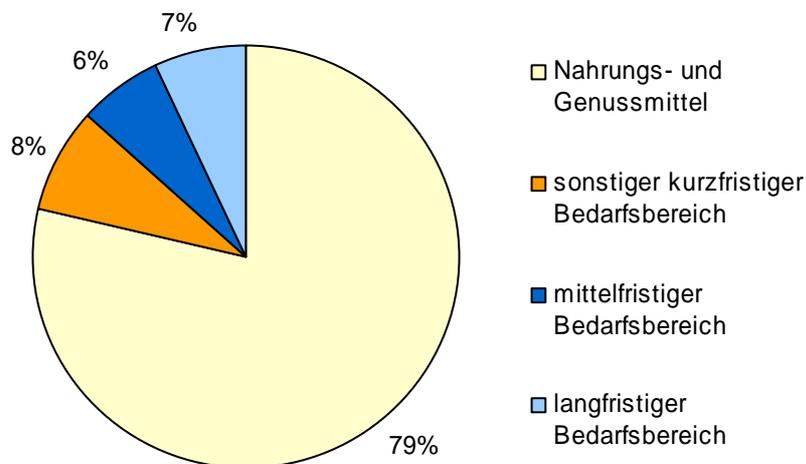
Durch die in Nord-Süd Richtung querende Landesstraße L 75 wird eine gute verkehrliche Anbindung des Bestandszentrums Großziethen für den motorisierten Individualverkehr gewährleistet. Sie sorgt für die ortsteilbezogene Haupterschließung und für kurze Wegstrecken in die anliegenden Wohngebiete sowie den nördlich gelegenen Berliner Stadtteil Neukölln. Aus östlicher Richtung ist der Standort über die Lichtenrader Chaussee zu erreichen. Parkmöglichkeiten befinden sich auf den angrenzenden Parkplätzen der beiden Discounter sowie straßenbegleitend an der Attilastraße. Mittels einer zentralen Bushaltestelle an der Attilastraße ist darüber hinaus eine Anbindung an das kommunale ÖPNV-Netz in die nördlich und südlich von Großziethen liegenden Wohngebiete bzw. Ortsteile gewährleistet.

### **Angebotsmerkmale und -schwerpunkte**

Das Bestandszentrum Großziethen verfügt über einen Anteil von rund 12 % an allen Einzelhandelsbetrieben Schönefelds, jedoch nur rund 3 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche (vgl. Tabelle 6). Im Bestandszentrum befinden sich insgesamt acht Einzelhandelsbetriebe, ergänzt durch elf einzelhandelsnahe Dienstleistungs- sowie Gastronomieangebote mit zentrenergänzenden Funktionen.

Die drei größten Einzelhandelsbetriebe sind die Discounter Aldi und Norma sowie der Getränkemarkt Hoffmann, die sich alle östlich der Karl-Marx-Straße befinden.

Abbildung 7: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrum Großziethen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan 10/2011

Das Warenangebot deckt überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich ab und dient zu überwiegenden Teilen der Versorgung des Nahbereichs bzw. des Ortsteils. In Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist der Großteil (insgesamt 79 %) der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen (vgl. obige Abbildung). Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereich nehmen 6% der Verkaufsfläche ein und der langfristige Bereich 7%.

## Ladenleerstand

Während der Bestandserfassung mussten fünf Ladenlokale als Leerstand verzeichnet werden, welche sich überwiegend im Bereich der Lindenblattpassage an der Attilastraße befinden. Die Mehrzahl der leerstehenden Geschäfte weist Verkaufsflächengrößen von um die 100 m<sup>2</sup> auf.<sup>22</sup> Somit wirken sich neben den nur bedingt vorhandenen Blickbeziehungen zur Hauptverkehrsstraße auch die für moderne Einzelhandelsformate zu kleinteiligen Ladenlokalgrößen hemmend auf die Vermietungssituation der Ladenlokale aus. Aus Kundensicht können somit im westlichen Kern des Bestandszentrums wesentliche Leerstände wahrgenommen werden, die das Bild des Standortes in Teilbereichen prägen und insgesamt auf ein strukturelles Standortdefizit hindeuten.

## Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Bestandszentrums Großziethen

Das Nebenzentrum Großziethen ist insgesamt vor dem Hintergrund der Stärke konkurrierender Einzelhandelsstandorte (die benachbarten Oberzentren, das Einrichtungs-Center Waltersdorf) als positiv zu bewerten. Folgende Aspekte fallen hierbei deutlich ins Gewicht:

<sup>22</sup> Da die leer stehenden Ladenlokale nicht zugänglich sind, ist die angegebene Größenordnung als Annäherungswert zu verstehen.

- das Angebot generiert sich aus allen Fristigkeitsstufen mit einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
- die gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr sowie das ausreichende Angebot an Flächen für den ruhenden Verkehr
- einer großen Anzahl einzelhandelsnaher Dienstleistungen rundet das Angebot ab

Eher ungünstig ist allerdings zu bewerten:

- das Lebensmittelangebot generiert sich ausschließlich aus zwei Lebensmitteldiscountern, wobei einer der beiden Anbieter vergleichsweise (branchenuntypisch) klein ist
- die sehr integrierte und sehr wohnortnah eingepasste städtebauliche Situation im Bereich der Lindenblattpassage wird durch die leerstehenden Ladenlokale gemindert

#### **4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Schönefeld**

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Schönefeld vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine gemeindeentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegfallen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Schönefeld zusammengefasst (vgl. Kap. 5.2).

#### **Gesamtgemeindliche Angebotsdaten zur Nahversorgung**

Schönefeld verfügt gesamtgemeindlich über eine geringe quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter dem Bundesdurchschnitt von rund 0,4 m<sup>2</sup> (vgl. folgende Tabelle) und erheblich unter dem brandenburgischen Referenzwert von 0,5 m<sup>2</sup> VKF/EW. Die ermittelte

Zentralität weist darauf hin, dass gegenwärtig in einem nicht unerheblichen Maß Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Somit versorgt sich ein Teil der Schönefelder Bürger aufgrund fehlender Angebote in den Nachbarkommunen oder den angrenzenden Berliner Stadtbezirken. Dies ist neben der vergleichsweise geringen quantitativen Ausstattung auch auf die eingeschränkte Vielfalt von Betriebstypen in diesem Segment zurückzuführen, da sich das Angebot nahezu ausschließlich aus Lebensmitteldiscountern generiert und ein Lebensmittelsupermarkt im Gemeindegebiet gänzlich fehlt.

**Tabelle 8: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Schönefeld gesamt**

<b>Einwohner</b>	13.613
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	4.770 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,35 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m<sup>2</sup>, Brandenburg 0,5 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Jahresumsatz NuG</b>	rund 21,1 Mio. €
<b>Zentralitätskennziffer NuG</b>	73 %

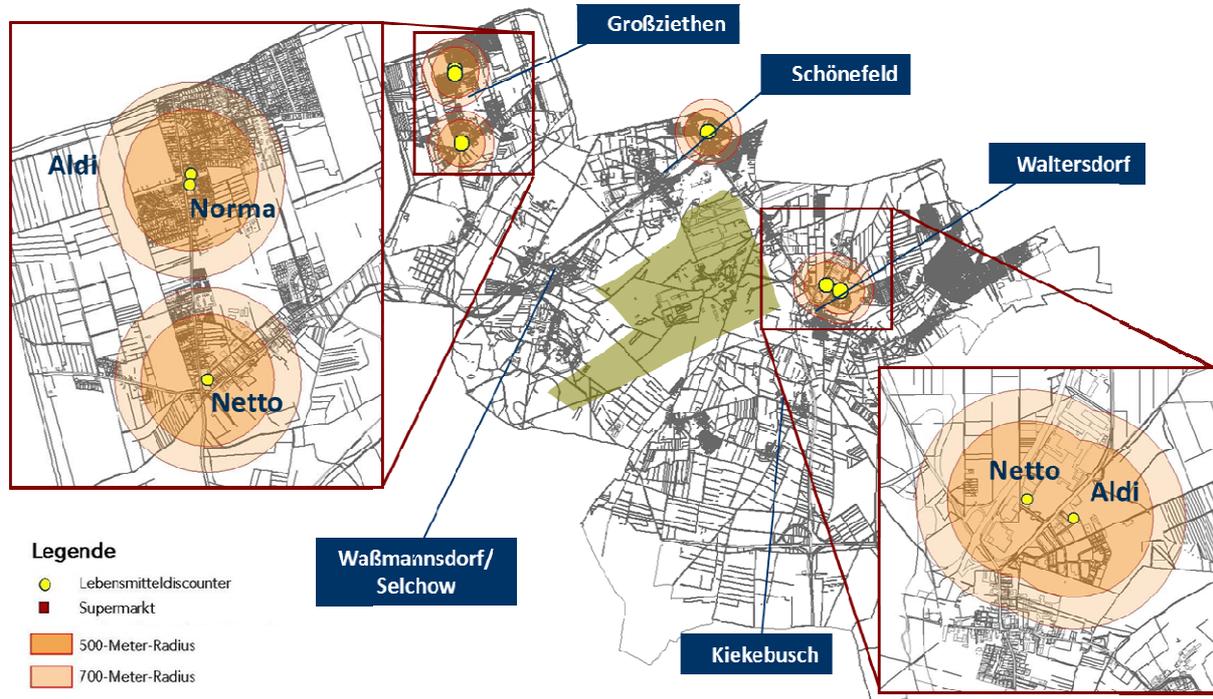
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan 10/2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg 2011, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IBH 2011; Umsatz auf 0,1 Mio. € gerundet

## Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht das derzeitige Grundgerüst der Lebensmittel-Nahversorgung für das Gemeindegebiet von Schönefeld.

Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.<sup>23</sup> In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die gesamtgemeindliche Nahversorgungsstruktur in Schönefeld.

<sup>23</sup> Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 2.8

**Abbildung 8: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick**


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan 10/2011; Kartengrundlage: Gemeinde Schönefeld

Wie aus Abbildung 8 ersichtlich, konzentrieren sich die Lebensmittelanbieter nahezu ausschließlich auf die bevölkerungsreichsten Ortsteile Großziethen und Waltersdorf. Während jedoch im Ortsteil Großziethen durch die drei Lebensmitteldiscounter entlang der Karl-Marx-Straße eine nahezu flächendeckende Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete gewährleistet ist, existiert im Kernsiedlungsbereich des Ortsteils Waltersdorf kein fußläufig erreichbares Einzelhandelsangebot, da beide Anbieter im Gewerbezentrum Waltersdorf verortet sind. Die weiteren Ortsteile weisen kein derartiges Angebot auf. Dies ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass sie hinsichtlich der Mantelbevölkerung (im Falle Ortsteil Schönefeld noch) nicht den gegenwärtigen Mindestanforderungen moderner Betriebsformate i. H. v. etwa 2.500 bis 3.000 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich, entsprechen. Auf diese Thematik wird im Kapitel 6.2 detaillierter eingegangen.

#### 4.7 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen

Neben dem beschriebenen Zentrum sind im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der gesamtgemeindlichen Perspektive eine Bedeutung für das aktuelle und das potenzielle Nahversorgungsgerüst aufweisen oder als Ergänzungsstandort für das Bestandszentrum Großziethen sowie das zu entwickelnde Ortszentrum Schönefeld fungieren.

Diesen Standorten ist gemeinsam, dass sie zwar eine gewisse Einzelhandelsagglomeration darstellen (ggf. auch ergänzt um weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen oder sonstige

Einrichtungen), dass sie aber gleichzeitig jeweils nicht die notwendigen Kriterien erfüllen, um aus dem Bestand heraus als sog. zentraler Versorgungsbereich bewertet zu werden.

Allgemein kann von Standortbereichen dann gesprochen werden, wenn sie

- nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen verfügen;
- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind;
- überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar eingebettet sind;
- ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden;
- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Gemeindebereiche oder gar die gesamtgemeindliche oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist.

In Schönefeld existiert mit dem Gewerbepark Waltersdorf ein Standortbereich, der die genannten Merkmale erfüllt. Im Folgenden wird beschrieben welche Versorgungsfunktion dieser Standort *aktuell* übernimmt, bevor in Kapitel 6.3 dargestellt wird, welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtgemeindlichen Zentren- und Standortkonzepts für den Standortbereich *künftig* sinnvoll erscheinen.

#### 4.7.1 Standortbereich Einrichtungs-Center Waltersdorf

Der Standortbereich Einrichtungs-Center Waltersdorf (Einzelhandelsanbieter u. a.: IKEA und Höffner, Am Rondell) liegt nördlich des gleichnamigen Ortsteils in unmittelbarer Nähe zum Autobahndreieck Waltersdorf. Der in seiner gegenwärtigen Erscheinungsform überwiegend auf Kunden aus dem benachbarten Berlin ausgerichtete Standort befindet in einer Entfernung von 1 km zum Ortskern Waltersdorf sowie 2,5 km zur Berliner Stadtgrenze.

##### Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Im Norden und Westen wird der Standort durch die Autobahn A 113 begrenzt, im Südwesten schließen sich Siedlungsbereiche des Ortsteils Waltersdorf an. Im Süden und Osten wird der Standortbereich ebenfalls durch Wohnbebauung begrenzt. Durch die Nähe zu den Autobahnen A 113 sowie A 117 ist der Standort optimal für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Grünauer Straße verbindet den Standort einerseits mit dem Ortsteil Waltersdorf sowie der nahe gelegenen Autobahnanschlussstelle und ermöglicht andererseits eine direkte Verbindung in das benachbarte Berlin.

Die Anbindung an den ÖPNV wird hauptsächlich durch Buslinien gewährleistet. Die Haltestelle Lilienthalstraße mit der verkehrenden Buslinie 163 liegt in einer Entfernung von 5 Minuten Fußweg zum Standortbereich.

**Abbildung 9: Standortbereich Einrichtungs-Center Waltersdorf**


Quelle: eigene Aufnahmen

### Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt 27 Einzelhandelsbetriebe machen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 66.020 m<sup>2</sup> aus. Die gemäß Fläche größten Betriebe stellen die Möbelmärkte Höffner und Ikea dar, gefolgt von dem Teppich-Fachmarkt Kibek. Diese Frequenzbringer werden durch weitere großflächige Fachmärkte sowie kleinere Fachgeschäfte und auch gastronomische Angebote (ein Schnellrestaurant) angebotsseitig ergänzt.

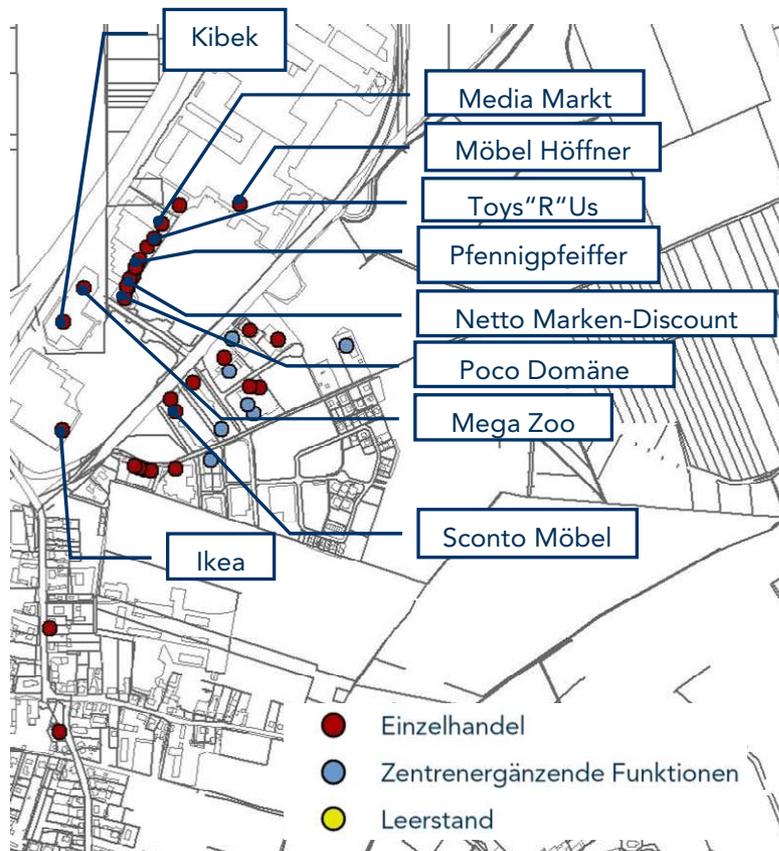
**Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Daten zum Standortbereich Einrichtungs-Center Waltersdorf**

	Sonderstandort Einrichtungs-Center Waltersdorf
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	27
Anteil gesamtgemeindlich	Rd. 41 %
Verkaufsfläche [m <sup>2</sup> ]	66.020
Anteil gesamtgemeindlich	Rd. 89 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan 10/2011

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist mit rund 89 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche der mit Abstand bedeutendste Angebotsschwerpunkt im gesamten Standortgefüge. Mit 41 % befindet sich nahezu jeder zweite Einzelhandelsbetrieb an diesem nicht integrierten Standort.

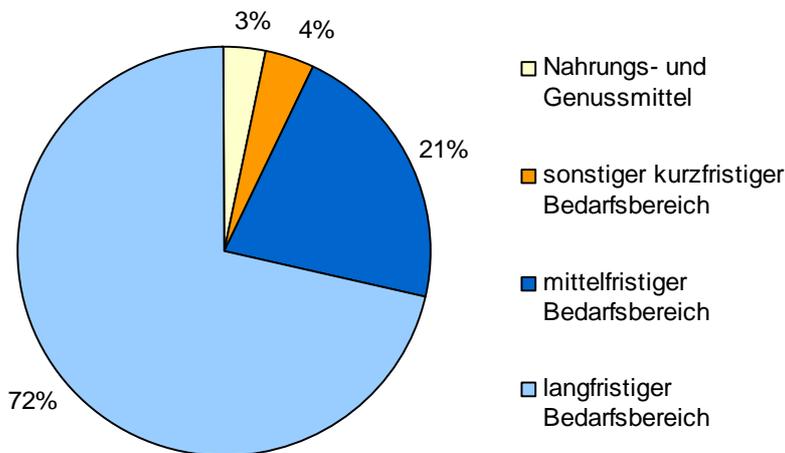
Abbildung 10: Heutiger Einzelhandelsbestand am Standortbereich Einrichtungs-Center Waltersdorf



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complan 10/2011; Kartengrundlage: Gemeinde Schönefeld

Der mit Abstand größte Teil des Warenangebots generiert sich aus Gütern des langfristigen Bedarfs, was insbesondere auf die großflächigen Möbelanbieter am Standort zurückzuführen ist. Etwa ein Fünftel der Gesamtverkaufsflächen nehmen Güter des mittelfristigen Bedarfs ein. Weitere 7 % entfallen auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, wovon rd. 3 % die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfassen.

**Abbildung 11: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Standortbereich Einrichtungs-Center Waltersdorf**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, complean 10/2011

### **Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung Sonderstandort Einrichtungs-Center Waltersdorf**

Aufgrund seiner Verkaufsflächengröße sowie der Anzahl von Einzelhandelsbetrieben ist der Standortbereich Einrichtungs-Center Waltersdorf der wichtigste Einzelhandelsstandort im gesamten Gemeindegebiet. Aus Kundensicht ergibt sich eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die möglichen Koppelungseinkäufe, durch die gute Verkehrserschließung für Pkw-Nutzer sowie auch durch die Ergänzung des Einzelhandelsangebots mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen und Gastronomie.

Insbesondere im Segment des Möbeleinzelhandels und Einrichtungsbedarfs ist eine Profilierung des Standortes erkennbar. Mit einem Wohnkaufhaus, mehreren discountorientierten SB-Fachmärkten sowie weiteren spezialisierten Anbietern existiert am Standort ein nahezu vollumfängliches Angebot, welches eine überregionale Attraktivität gewährleistet. Dementsprechend nimmt der Standort eine Versorgungsfunktion wahr, die weit über die Gemeindegrenzen und die landesplanerisch zugewiesene zentralörtliche Funktion hinaus geht. Durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie übrigen zentrentypischen Sortimenten in nicht geringer Größenordnung ist der Standort zudem als ernstzunehmende Konkurrenz für den Standortbereich Großziethen sowie das perspektivisch zu etablierende Ortszentrum in Schönefeld zu werten.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieses Standorts (hierzu Näheres in Kapitel 6.3) ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort (noch) aufweist und wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtgemeindlichen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte.

## 4.8 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Schönefeld

Die derzeitige Einzelhandelssituation in Schönefeld kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus, wobei im Konzeptteil diesen Berichts die Abhängigkeiten, die zwischen den einzelnen Stellgrößen und Einflussfaktoren bestehen, nicht aus dem Auge gelassen werden dürfen.

Zu den für den Einzelhandel in Schönefeld wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die Gemeinde Schönefeld verfügt mit 5,47 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner über überdurchschnittliche Ausstattungskennwerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von über 300 % ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation und eines vergleichsweise kleinen Einzugsbereichs als überaus hoch zu bewerten. Dies ist auf Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Kommunen (insbesondere Berlin) aufgrund einer überregional bedeutsamen Agglomeration von Einzelhandelsanbietern im Sortimentsbereich Möbel/ Einrichtungszubehör im Einrichtungs-Center Waltersdorf zurückzuführen
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Schönefeld liegt leicht unter dem Bundesdurchschnitt, aber deutlich über dem landesweiten Schnitt.
- Infolge des Flughafenausbaus wird eine dynamische Entwicklung der Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen sowie damit einhergehend ein Wachstum der dem lokalen Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft in Höhe von 40 – 126 % der Bestandswerte erwartet.
- Schönefeld liegt in einem siedlungsstrukturell stark verflochtenen polyzentralen Raum mit einer starken Wettbewerbssituation durch die Oberzentren (insbesondere Berlin) sowie nicht integrierte Einzelhandelseinrichtungen im Umland.
- Schönefeld ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet aus sechs ehemals eigenständigen Ortsteilen. Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt in den nördlichen Ortsteilen, wobei Großziethen den größten Ortsteil bildet.
- Die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Schönefeld wird wesentlich durch die räumliche Nähe zur Metropole Berlin beeinflusst. Insbesondere durch die gute infrastrukturelle Anbindung bilden die Einwohner der an das Gemeindegebiet angrenzenden südöstlichen Berliner Bezirke ein großes theoretisches Kundenpotenzial für die Schönefelder Einzelhandelsbetriebe.
- Der Ausbau des Flughafens zur Logistkdrehscheibe und die damit verbundene arbeitsplatzbedingte Zuwanderung eröffnet Möglichkeiten bzw. schafft die



Notwendigkeit für einen quantitativen Ausbau des Einzelhandels in den beiden künftigen Siedlungsschwerpunkten Großziethen und insbesondere Schönefeld.

Im Hinblick auf künftige Entwicklungsperspektiven verlangen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte besondere Aufmerksamkeit:

- Gegenwärtig existiert in Schönefeld noch kein integrierter Zentrenstandort mit einer gesamtgemeindlichen Bedeutung.
- Mit dem Einrichtungs-Center Waltersdorf verfügt ein nicht integrierter Standort über das größte Standortgewicht – und zwar sowohl gemessen an der Verkaufsfläche als auch an der Anzahl der Betriebe. Auch üblicherweise zentrenprägende Sortimente erreichen in nicht integrierten Lagen wie dem Einrichtungs-Center Waltersdorf hohe Verkaufsflächenanteile, was sich hemmend auf die Entwicklungschancen aller zentralen Versorgungsbereiche auswirkt.
- Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ergibt sich heute ein stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine geringe Verkaufsflächenausstattung (0,35 m<sup>2</sup> VKF/ EW), eine geringe Zentralität von 74 %. Der Betriebstypenmix ist sehr discountlastig.
- Im Nebenzentrum Großziethen existiert eine kleinteilige Konzentration von Ladenerständen im Bereich der Lindenblattpassage. Hier ist perspektivischer Handlungsbedarf erkennbar. Zugleich erscheinen die auf der anderen Straßenseite verorteten Magnetbetriebe nicht vollumfänglich den aktuellen Marktanforderungen genügend (insb. Verkaufsfläche).
- Die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist nur im Ortsteil Großziethen sowie bedingt im Ortsteil Waltersdorf gegeben. In den kleinteiligen Ortsteilen sind Optimierungsbedarfe erkennbar.
- Handlungsbedarf ergibt sich einerseits daraus, dass mit dem Ortszentrum Schönefeld ein neues Gemeindezentrum geschaffen werden soll und die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Schönefelds für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten Oberzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritischer zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzepts in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.



## 5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Schönefeld zu erarbeiten.

### 5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

#### 5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

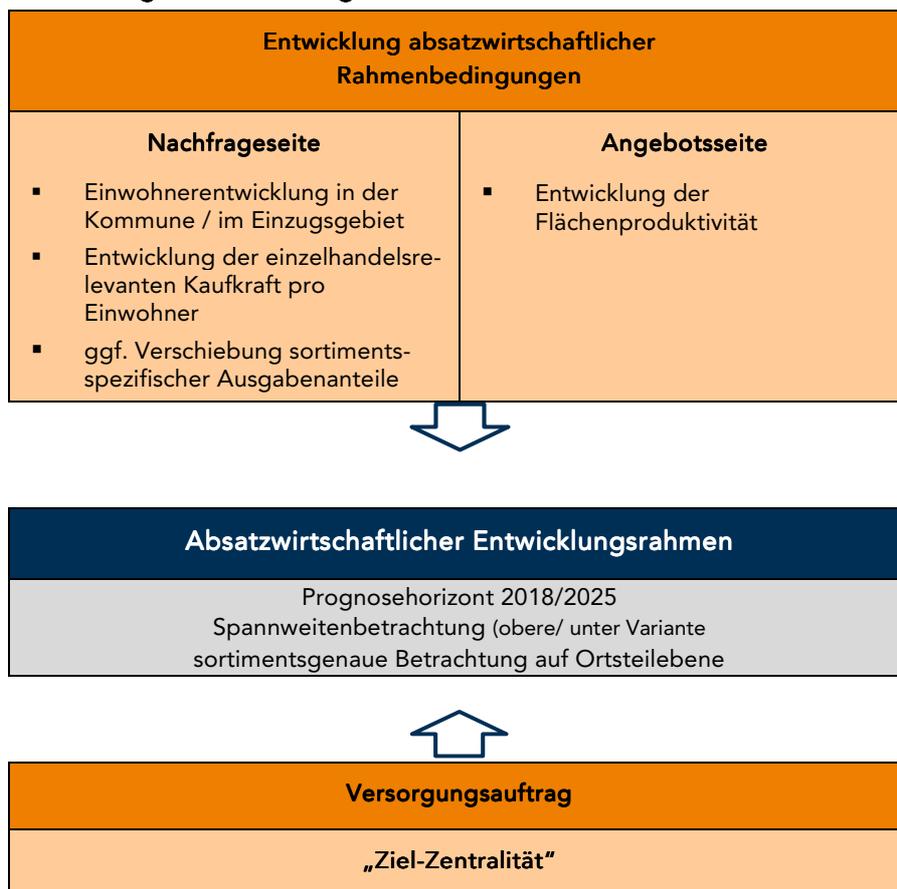
- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Schönefeld korrespondieren und wenn sie an gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbildes kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung gemeindeentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Schönefelds gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

### 5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen und die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Schönefeld werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

**Abbildung 12: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens**



Quelle: eigene Darstellung

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kom-



mune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

Für die Gemeinde Schönefeld ergeben sich im Zuge der Entwicklung des Flughafens BER besondere Rahmenbedingungen, die zukünftig einen nicht unerheblichen Einfluss auf verschiedene Parameter ausüben. Für die Beurteilung der Einzelhandelsentwicklung in Schönefeld und der Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden diese Rahmenbedingungen soweit möglich für den Prognosezeitraum abgeschätzt und in den einzelnen Empfehlungen berücksichtigt. Eine zusammenfassende Darstellung der einzelhandelsrelevanten Aspekte, rund um die Ansiedlung des Flughafens erfolgt im Rahmen des Kapitels. Im Folgenden werden jedoch zunächst die relevanten Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens erörtert.

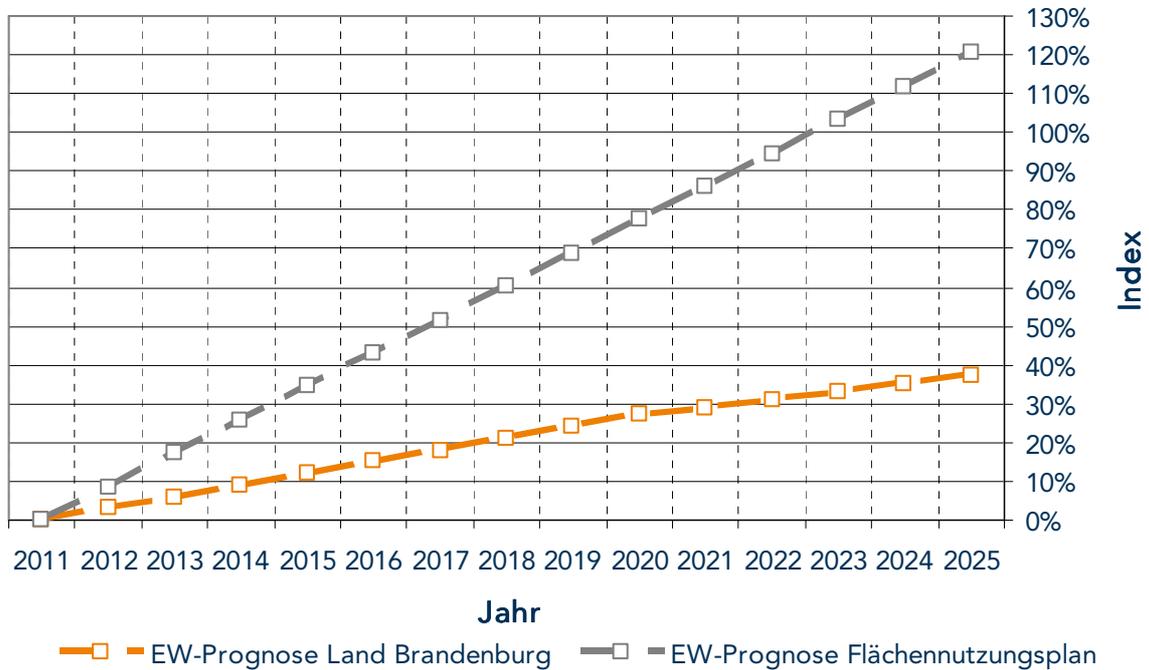
## **Zukünftige Bevölkerungsentwicklung**

Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Schönefeld wird die Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld zugrunde gelegt.<sup>24</sup> Diese Bevölkerungsprognose ergeben zwei Entwicklungsvarianten, die hier übernommen werden: im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante eine Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2025 um rund 125 %. Eine mittlere Variante geht von 38 % aus.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind im Zuge eines starken Einwohnerzuwachses sowie selektiven Wanderungsbewegungen insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – deutliche Impulse für die künftige zur Verfügung stehende Kaufkraft zu erwarten.

---

<sup>24</sup> Vgl. Land Brandenburg (2010) Mittelbereichsprofil Schönefeld-Wildau 2010; Gemeinde Schönefeld (2006): Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld

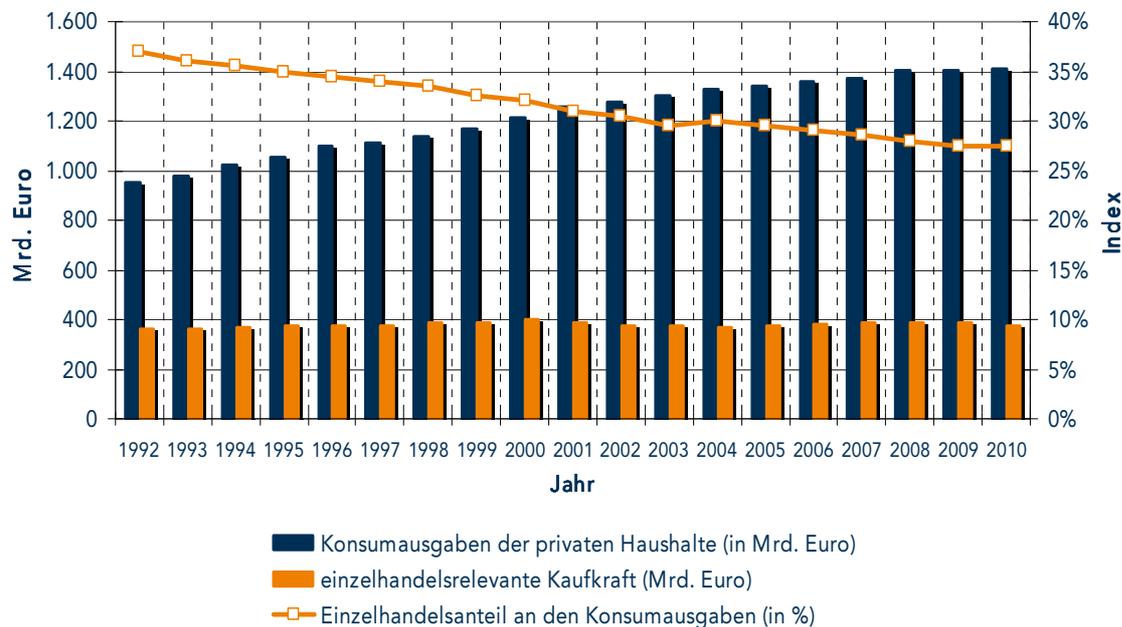
**Abbildung 13: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Schönefeld**


Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Bevölkerungsvorausschätzung Mittelbereichsprofil Schönefeld-Wildau 2010; Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld

### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten knapp 20 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2010 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 27-28 % ausmacht.

Abbildung 14: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft

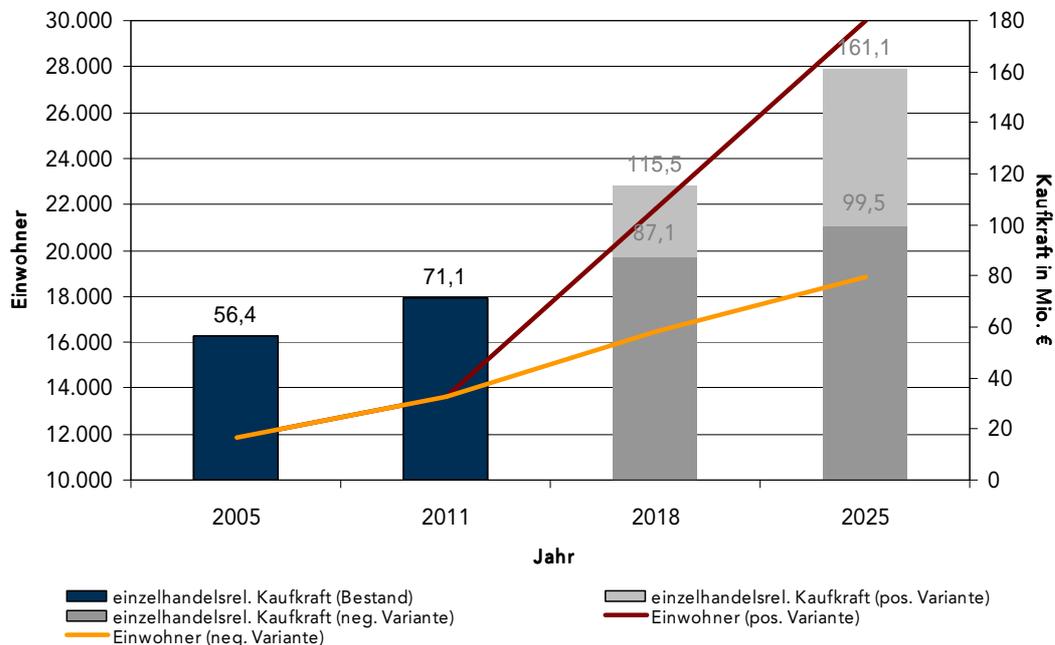


Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>25</sup> seit Jahren. Da in den kommenden Jahren insbesondere von arbeitsplatzbedingten Zuzügen ausgegangen werden kann, wird für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für die kommenden Jahre eine moderat steigende Entwicklung eingestellt. Im Zusammenspiel zwischen einer wachsenden Einwohnerzahl und einem weiterhin wachsenden Kaufkraftniveau ergibt sich dementsprechend je nach Szenario ein Wachstum der in Schönefeld zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 71 Mio. € im Jahre 2011 auf rd. 100 - 161 Mio. € im Jahre 2025 (vgl. Abbildung 14).

<sup>25</sup> Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

**Abbildung 15: Prognostizierte Einwohner- und einzelhandelsrelevante Kaufkraftentwicklung der Gemeinde Schönefeld nach Varianten**



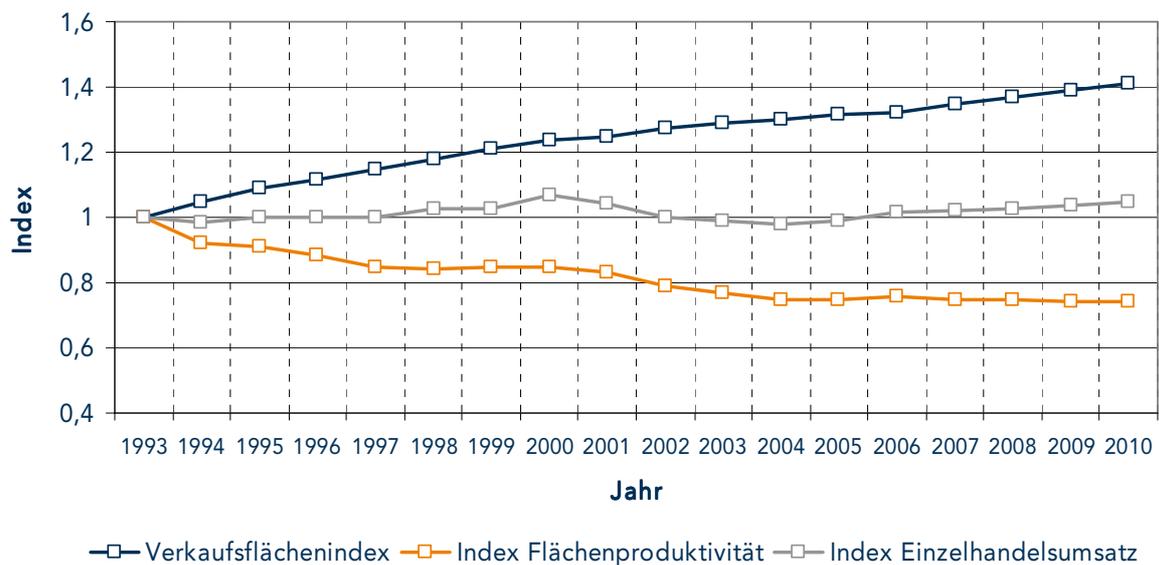
Quellen: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, compplan 10/2011, Bevölkerungsvorausschätzung Land Brandenburg, FNP Gemeinde Schönefeld, IBH 2005/2011; Einwohnerzahlen: Stand: 01.06.2011\* Einwohner mit Hauptwohnsitz

Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist (vgl. auch Kap. 4.1). Des Weiteren hat sich in den vergangenen Jahren eine Verschiebung der sortimentspezifischen Kaufkraft ergeben, die entsprechend berücksichtigt werden.

### Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In den vergangenen Jahrzehnten erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 16: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

### Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Schönefeld beträgt 301 % (vgl. Kap. 4.4.1). Trotz dieser hohen Werte können sich für einige Warengruppen, in welchen aktuell noch deutlich geringere Zentralitäten vorzufinden sind, Erweiterungsspielräume ergeben.

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Schönefeld künftig ebenfalls mindestens eine Ziel-Zentralität von 80 bis 100 % angelegt werden, welche in einigen Wa-

rengruppen heute bereits deutlich überschritten, in anderen aber wiederum deutlich unterschritten wird. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre mittel- und langfristig grundsätzlich wünschenswert. Eine Weiterentwicklung insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten wäre allerdings angesichts der schwierigen Wettbewerbssituation mit den Nachbarkommunen, die geprägt ist durch die unmittelbare Nähe zur Metropole Berlin sowie großflächigen Einzelhandelsagglomerationen im Umland (z.B. A 10 Center), voraussichtlich nur durch eine massive Weiterentwicklung im Bereich Einrichtungs-Center Waltersdorf realisierbar. Dies ist allerdings gemeindeentwicklungspolitisch nicht gewünscht (vgl. Kapitel 6.1). Die Zentralität müsste demnach primär durch Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen „geschaffen“ werden. Eine über den Bereich von rd. 80 % bis 100 % hinausgehende Zentralität erscheint insofern angemessen.

### **Einfluss des Flughafens BER auf die Einzelhandelsentwicklung**

Bei der Beurteilung des Einflusses eines Großprojektes wie der Entwicklung des Flughafens BER spielen verschiedene Faktoren eine entscheidende Rolle, die nur in der Gesamtschau eine Bewertung ermöglichen, allerdings auch nur eine grobe Orientierung darstellen können. Im Folgenden sollen einzelne sowohl hemmende, als auch fördernde Parameter kurz dargestellt werden, die bei der Erarbeitung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens berücksichtigt werden.

Neben den bereits beschriebenen Effekten hinsichtlich der Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Schönefeld sowie der Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sind in diesem Zusammenhang insbesondere die ankommenden sowie abfliegenden Reisenden einzubeziehen. Der Flughafen wird dabei zukünftig vor allem seiner Funktion als Zugangstor zur Metropole Berlin gerecht werden. Die Anzahl der touristischen Effekte dürften demnach für die Gemeinde Schönefeld eine eher untergeordnete Rolle spielen, da sie nicht dem originären Ziel dieser Nutzergruppe entspricht. Demgegenüber sind von Geschäftsreisenden, die in unmittelbarer Flughafennähe übernachten oder zu einer Tagung anreisen Folgeeffekte zu erwarten. Diese entfalten jedoch nur in einem sehr eingeschränkten Maße Folgewirkungen für den lokalen Einzelhandel in den Zentren Schönefelds. Auf einer optimistischen Annahme basierende Hochrechnungen ergeben marginale Streuumsätze in einer Größenordnung von unter 1 Mio. € per anno, welche im Rahmen der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für Schönefeld ohne nennbare Folgen blieben.

### **5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Schönefeld**

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den für Schönefeld als angemessenen und realistisch erachteten Ziel-Zentralitäten.

Tabelle 10: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Schönefeld

Warengruppe	2018		2025	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	3.500	6.200	4.900	10.700
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	300	700	500	1.400
Blumen, zoologischer Bedarf	200	500	400	1.000
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	200	500	400	1.100
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>4.200</b>	<b>7.900</b>	<b>6.200</b>	<b>14.200</b>
Bekleidung	1.500	2.600	1.900	3.800
Schuhe/Lederwaren	200	400	300	800
Pflanzen/Gartenbedarf	700	1.700	1.300	3.400
Baumarktsortiment i.e.S.	1.000	2.500	1.800	5.200
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	-	-	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	-	-	-	-
Sportartikel/Fahrräder/Camping	100	300	200	600
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>3.500</b>	<b>7.500</b>	<b>5.500</b>	<b>13.800</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	300	500	400	900
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	-	-	-	-
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-	-	-
Möbel	-	-	-	-
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	-	-	-	-
Medien	-	-	-	-
Uhren/Schmuck	200	300	200	600
Sonstiges	-	-	-	-
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>500</b>	<b>800</b>	<b>600</b>	<b>1.500</b>
<b>Gesamt</b>	<b>8.200</b>	<b>16.200</b>	<b>12.300</b>	<b>29.500</b>

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2011 ; v = untere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m<sup>2</sup> VKF (gerundet)

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2018: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 8.200 bis 16.200 m<sup>2</sup>. Diese Größenordnung entspricht etwa 11 % bis 22 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Schönefeld. Darüber hinaus weist auch eine längerfristige Perspektive bis 2025 weitere Wachstumspotentiale, in einigen Sortimentsbereichen auf. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt im Bereich kurzfristiger sowie mittelfristiger Bedarfsgüter, dort insbesondere bei den Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und dem Baumarktsortiment im engeren Sinne.

Für Schönefeld bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass sich infolge der Einwohnerzuwächse in einigen Warengruppen deutliche Entwicklungspotenziale insbesondere zur Grundversorgung der lokalen Bevölkerung ergeben,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Schönefelds in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Schönefelder Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im gemeindeentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren<sup>26</sup> zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtgemeindlichen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Schönefeld korrespondieren und sie an gemeindeentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

### **Kurzfristiger Bedarfsbereich**

Im kurzfristigen Bedarfsbereich ergibt sich ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen in Höhe von 6.200 bis 14.200 m<sup>2</sup> VKF bis zum Jahre 2025. Diese überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sollten zukünftig in einem direkten räumlichen Bezug zu den Kernsiedlungsbereichen bereitgestellt werden und dementsprechend sind Neuan-

---

<sup>26</sup> Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.



siedlungen/ Erweiterungen auch mit den räumlichen Entwicklungszielen der Gemeinde Schönefeld zu harmonisieren. Da insbesondere die beiden Ortsteile Schönefeld und Großziethen von den Einwohnerzuwächsen profitieren sollten, wird eine anteilige Verteilung der Entwicklungspotenziale kurzfristiger Warengruppen entsprechend der im Zentren- und Standortkonzept entwickelten Zentrenhierarchie vorgeschlagen (vgl. Kapitel 6.1.1. und Kapitel 6.1.2).

## Üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsgruppen

Im Bereich zentrenprägender Warengruppen besteht ein Entwicklungspotenzial für eine nennenswerte Erweiterung des Angebotes von rund 4.100 m<sup>2</sup> VKF allein bis 2018 und rund 6.700 m<sup>2</sup> bis 2025 in der jeweils optimistischen Berechnungsvariante.<sup>27</sup> Im Hinblick auf das Ziel der Schaffung eines neuen Ortszentrums in Schönefeld ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau vor Ort zu nutzen.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass der ermittelte Entwicklungsrahmen gerade dann, wenn der Standort gemeindeentwicklungspolitisch optimal ist, überschritten werden kann zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes.<sup>28</sup> Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen. Die erarbeiteten Entwicklungsgrundsätze (vgl. Kap. 6.5) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

## 5.2 Die übergeordnete Entwicklungszielstellung für Schönefeld

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Gemeinde Schönefeld bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden:

1. Schutz und Stärkung sowie Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche: Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Großziethen durch eine zielgerichtete Lageentwicklung und flankierende Maßnahmen. Etablierung eines neuen Ortszentrums für die gesamte Gemeinde Schönefeld im Ortsteil Schönefeld, verbunden mit einer städtebaulich hochwertigen Zentrenentwicklung,
2. Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Nahversorgung: Sicherung und Fortentwicklung einer verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Wohngebieten und Ortsteilen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,

<sup>27</sup> Üblicherweise zentrenrelevante Sortimente, welche über ein absatzwirtschaftliches Potenzial gemäß Entwicklungsrahmen verfügen sind: Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren; Sportartikel/ Fahrräder/ Camping; Medizinische und Orthopädische Artikel/ Optik und Uhren Schmuck.

<sup>28</sup> Dies trifft hinsichtlich des Ortszentrums uneingeschränkt zu, wenngleich dort zwischen einzelnen mikro-räumlichen Lagemerkmalen deutlich unterschieden werden sollte.



3. Bereitstellung ergänzender Standorte: Weiterentwicklung des Einrichtungs-Centers Waltersdorf als Standort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Kongruenz zu den Zielen der Landesplanung und ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Ziels nicht die Umsetzung eines anderen Ziels gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kapitel 6.4). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese übergeordneten Entwicklungszielstellungen näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Entwicklungsgrundsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.5 erfolgt.



## 6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

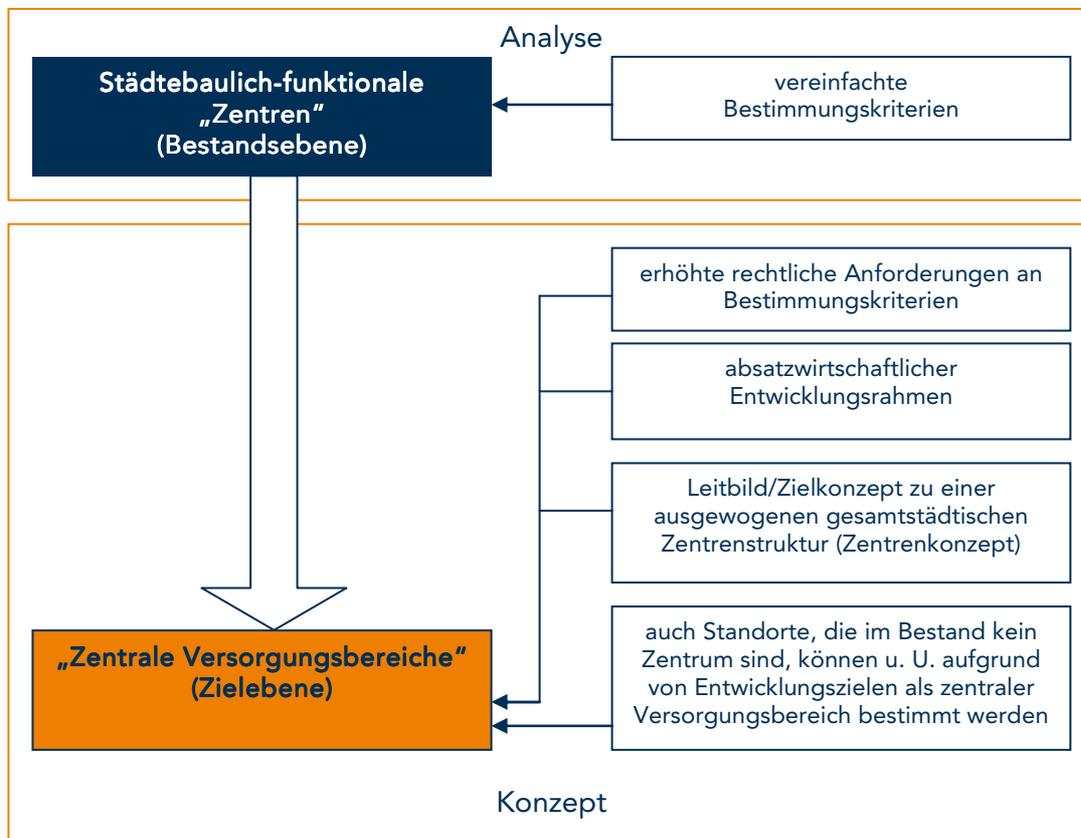
Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 6.1 bis 6.3), der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Schönefelder Liste“, Kapitel 6.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Entwicklungsgrundsätze (Kapitel 6.5). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Schönefeld (Kapitel 6.6).

### 6.1 Das Zentren- und Standortkonzept

Das Zentren- und Standortkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtörtliche Zentrenstruktur für Schönefeld unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Wesentlicher Bestandteil des Zentren- und Standortkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.

**Abbildung 17: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren**



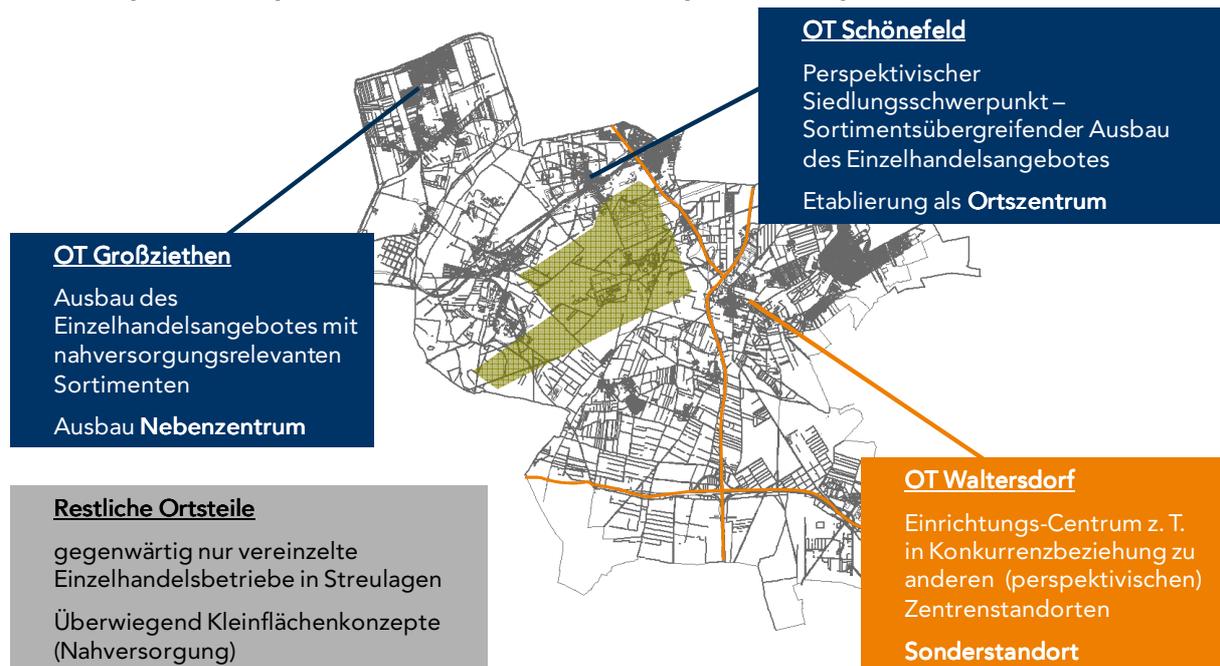
Quelle: eigene Darstellung

In Schönefeld werden insgesamt zwei Zentren als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Ortszentrum die größte Bedeutung zu, welches perspektivisch für das gesamte Gemeindegebiet eine Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen wahrnehmen soll. Ergänzt wird das Zentren- und Standortkonzept um das Nebenzentrum Großziethen, das überwiegend der Versorgung des bevölkerungsreichsten Schönefelder Ortsteils dienen soll.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) der „besondere städtische Kernbereich – BBI Airport City“ für die Gemeinde Schönefeld festgelegt. Da es sich beim Flughafenausbau um eine privilegierte Fachplanung gemäß § 38 BauGB handelt, die aufgrund der Planfeststellung bezüglich entsprechend der in diesem Zusammenhang planfestgestellten Nutzung der gemeindlichen Planung entzogen ist, wird dieser Zentrenbereich im Rahmen des Zentren- und Standortkonzepts im Folgenden nur nachrichtlich dargestellt. Zudem dient das neu konzipierte Einkaufszentrum innerhalb des Flughafenterminals primär der Versorgung von Nutzergruppen dieser Infrastruktureinrichtung und ist als Einzelhandelsstandort für die Schönefelder Bevölkerung voraussichtlich von nachrangiger Bedeutung.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Das Zentrenkonzept enthält nicht zuletzt auch Empfehlungen zur Fortentwicklung einzelner zentraler Versorgungsbereiche.

**Abbildung 18: Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellung (empfohlenes Zielkonzept)**



Quelle: eigene Darstellung

Neben den beiden genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei diesen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben (vgl. hierzu Kapitel 6.3).

## 6.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Schönefeld

Das Ortszentrum ist der zentrale Versorgungsbereich, welcher zukünftig eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet von Schönefeld wahrnehmen soll. Als

städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum in Funktionsteilung ausgewiesenen Gemeinde soll es zukünftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Entsprechend des Entwicklungsleitbildes soll der Einzelhandel als Leitfunktion perspektivisch den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen sichern und somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt beitragen, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt durch Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Gemeinde soll das Ortszentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Gemeinde fördern.

### **Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen**

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die bislang rudimentär ausgebildete Einzelhandelsbestandsstruktur fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Entwicklungsziele für das Ortszentrum in allen städtebaulichen und gemeindeentwicklungspolitischen Planungen der Gemeinde Schönefeld, die einen Bezug zum Ortszentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

**Tabelle 11: Entwicklungsziele für das Ortszentrum Schönefeld**

Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Räumliche Konzentration der Magnetbetriebe</li><li>▪ Etablierung einer Pol bildenden Struktur und der inneren Kundenläufe durch Ansiedlung mehrerer neuer Magnetbetriebe</li><li>▪ Stärkung der bestehenden Vielfalt der kleineren Fachgeschäfte und Spezialangebote</li><li>▪ Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Ortszentrums bedeutenden Nahversorgungsfunktion</li></ul>

Quelle: eigene Darstellung

Hierzu werden folgende Empfehlungen im Detail formuliert:

1. Räumliche Konzentration von Einzelhandelsansiedlungen im Bereich des Ortszentrums Schönefeld und Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Ortszentrums resultieren könnten<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen



2. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Entwicklungsgrundsätze I und II. Funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens
3. Etablierung eines breitgefächerten Betriebstypenmixes und einer umfangreichen Angebotsvielfalt in allen Qualitätsstufen, auch in Warengruppen, in denen der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen begrenzt ist
4. Schaffung verschiedener Angebote für den Versorgungs- sowie den Erlebniseinkauf
5. Ansiedlung von Vorhaben mit *nicht* zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment, denn auch solche Sortimente können zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums beitragen
6. Durchmischung des Ortszentrums mit verschiedenen Funktionen<sup>30</sup> im Sinne eines urbanen Ansatzes
7. Etablierung Polbildender Strukturen und attraktiver Laufwege durch eine räumlich verteilte Positionierung von Magnetbetrieben
8. Schaffung attraktiver städtebaulicher Situationen durch eine Kombination von kompakten Strukturen mit sowohl straßenbegleitenden Nutzungen als auch platzartigen Erweiterungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
9. Gewährleistung einer optimalen Verkehrserschließung für den öffentlichen Personennahverkehr sowie die motorisierten Individualverkehr einschließlich der Schaffung ausreichender Stellplätze für den ruhenden Verkehr.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Schönefeld zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Entwicklungsgrundsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 6.5) räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

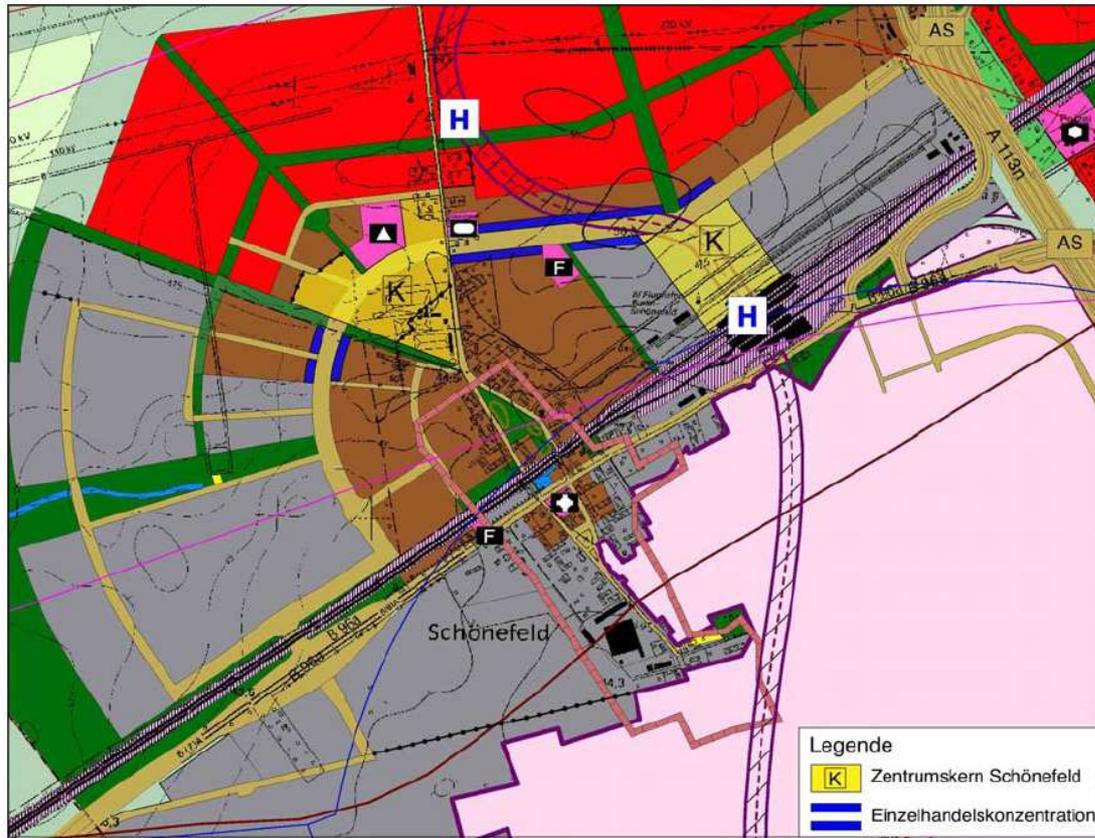
Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Ortszentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich, welche im Folgenden hergeleitet wird. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich dabei an den planerischen Vorgaben aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schönefeld aus dem Jahre 2011, welcher „die neue Mitte“ Schönefelds im Bereich der Hans-Grade-Allee zwischen dem Rathaus und dem S-Bahnhof Schönefeld verortet (vgl. nachfolgende Abbildung).

---

und Ziele im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

<sup>30</sup> Dies umfasst neben der Versorgungsfunktion im Einzelnen auch die Wohnfunktion, die Bildungsfunktion, die Verkehrsfunktion, die Erholungsfunktion sowie die Arbeitsfunktion.

Abbildung 19: Darstellung des Zentrums Kerns Schönefeld im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Schönefeld



Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld, 1. Änderung (2011): S. 99

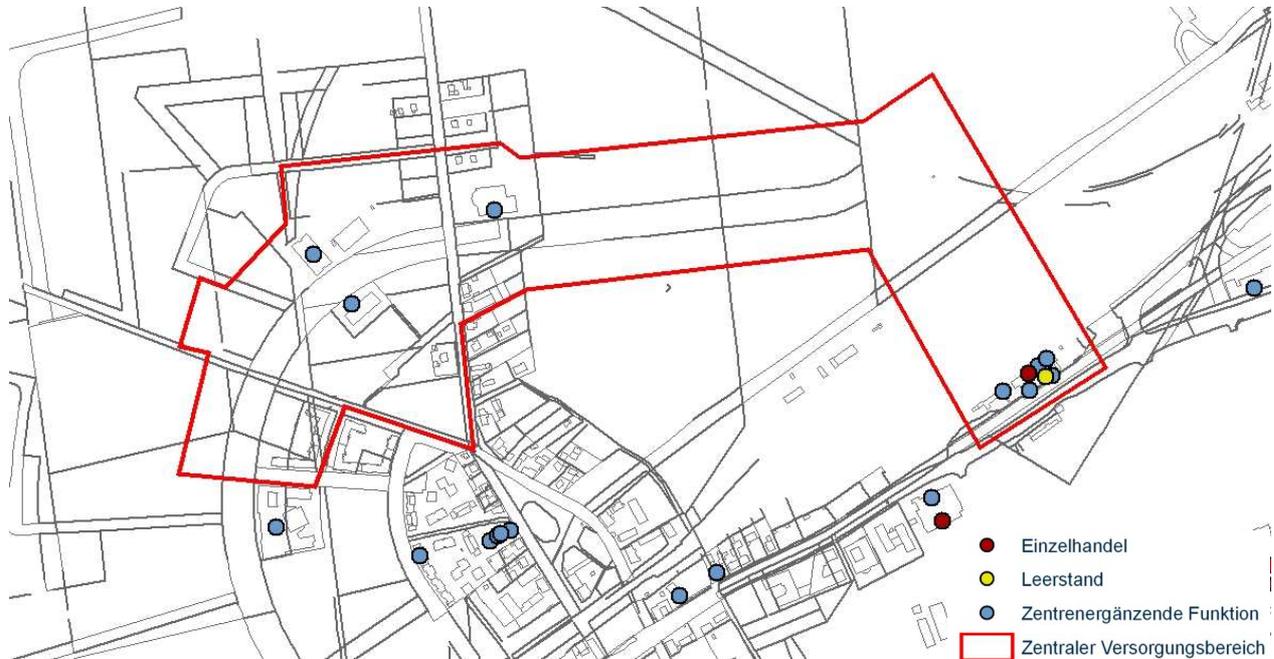
Die kartographische Darstellung weist zwei Zentrenkerne im Sinne verkehrsberuhigter Zonen aus, welche durch straßenbegleitende Einzelhandelskonzentrationen im Bereich der Hans-Grade-Allee verbunden werden. Da diverse Aspekte aus den Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Ortszentrums wie beispielsweise

- in ausreichendem Maße verfügbare Flächenpotenziale,
- eine Kombination aus einer leistungsfähigen straßenseitigen Erschließung und verkehrsberuhigter, platzartiger Bereiche,
- einen leistungsfähigen Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs im Bereich des S-Bahnhofs Schönefeld sowie ergänzend durch das örtliche Busnetz,
- eine bereits existente Konzentration öffentlicher Funktionen mit Rathaus, Schule, Schwimmbad und Feuerwehr,
- sowie eine räumliche Nähe zu den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und perspektivisch zu entwickelnden Wohnbauflächen nördlich der Hans-Grade-Allee

durch die räumliche Ausweisung des Flächennutzungsplans erfüllt werden, kann diese als Grundlage für die Ableitung des zentralen Versorgungsbereichs in der Zielperspektive

übernommen werden. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Schönefeld stellt sich demnach wie folgt dar:

**Abbildung 20: Räumliche Festlegung des Ortszentrums Schönefeld als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2011; Kartengrundlage: Gemeinde Schönefeld

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Im Osten eine Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereich bis zu den ausgewiesenen Flächen des östlichen Zentrenkerns, den er wie den S-Bahnhof vollumfänglich umfasst, empfohlen.
- Im Norden wird eine Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereich bis an die als Wohnbauflächen sowie als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen nördlich der Hans-Grade-Allee empfohlen. Zudem sollte der zentrale Versorgungsbereich die als Zentrums-kern ausgewiesenen Flächen im Bereich des Rathauses, inklusive des Schulareals umfassen.
- Im Westen ist eine Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs mit den als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen geeignet.
- Im Süden wird die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches jeweils entlang der Grenzen der beiden Zentrumskerne, welche durch den Großziethener Weg, die Straße Alt Schönefeld sowie den S-Bahnhof gebildet werden empfohlen. Darüber



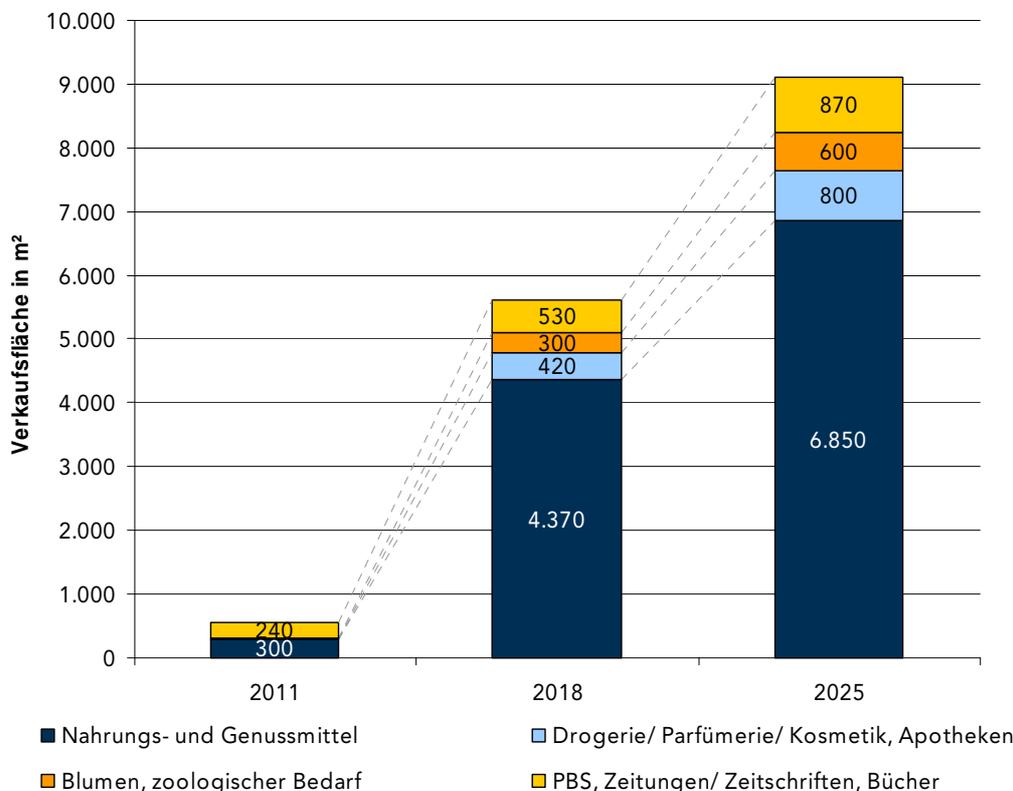
hinaus sollten die jeweils südlich an die Hans-Grade-Allee angrenzenden Grundstücke durch den zentralen Versorgungsbereich gefasst werden.

## **Empfehlungen zur räumlich-funktionalen Entwicklung des Ortszentrums Schönefeld**

Legt man die im Rahmen des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ermittelten Verkaufsflächenspannen zugrunde, so ergeben sich für die Gemeinde Schönefeld in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Entwicklungspotenziale in Höhe von etwa 6.200 m<sup>2</sup> VKF in der unteren Variante und 14.200 m<sup>2</sup> in der oberen Variante. Da diese Güter des täglichen Bedarfs entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen wohnortnah angeboten werden sollen, ist eine weitere Differenzierung der Entwicklungsspannen anhand der prognostizierten teilräumlichen Entwicklung vonnöten.

Gemäß Aussagen des Flächennutzungsplans wird sich der Einwohnerzuwachs dabei im Wesentlichen auf die beiden Ortsteile Schönefeld und Großziethen konzentrieren, für die am Ende des Betrachtungszeitraums im Jahre 2025 Einwohnerzahlen von knapp 16.000 sowie 10.000 Einwohner prognostiziert werden. Um diesen erwarteten Entwicklungen gerecht zu werden, wird demnach eine anteilige Differenzierung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für die nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend der prognostizierten anteiligen Bevölkerungsentwicklungen in den Ortsteilen empfohlen. Im Mittel zwischen oberer und unterer Variante ergeben sich demnach für den Ortsteil Schönefeld absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale in Höhe von rd. 8.600 m<sup>2</sup> VKF für die nahversorgungsrelevanten Sortimente (vgl. Abbildung 21).

**Abbildung 21: Gemittelter absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im kurzfristigen Bedarfsbereich für den Ortsteil Schönefeld**

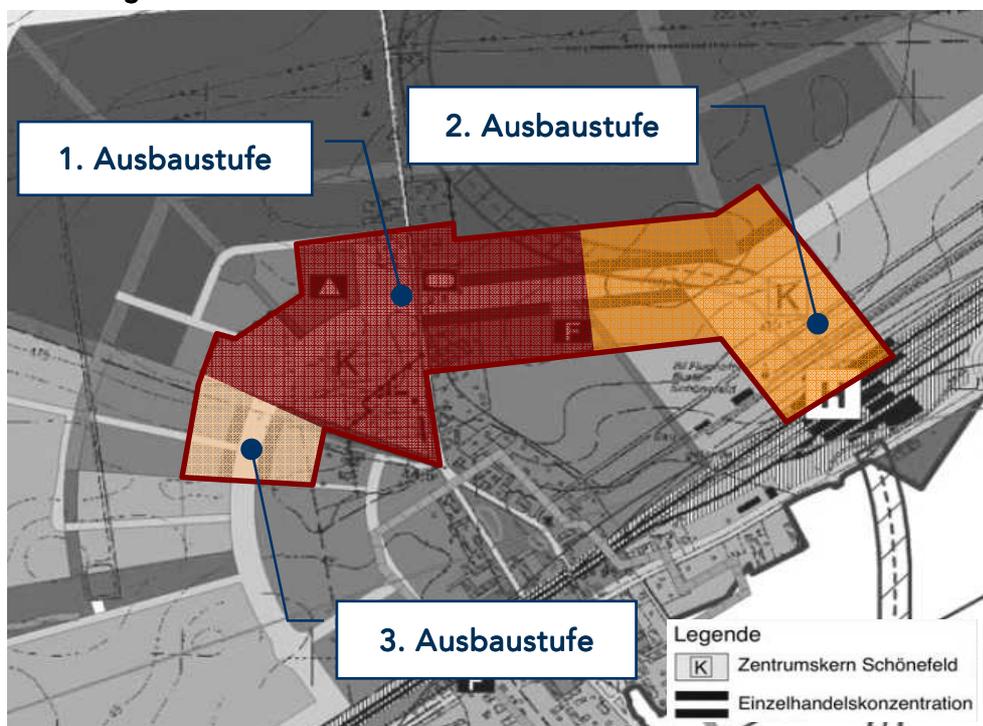


Quellen: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2011; FNP der Gemeinde Schönefeld; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

Somit ergeben sich für den Ortsteil in den nächsten 13 Jahren im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel absatzwirtschaftlich tragfähige Strukturen für zwei bis drei Discounter und ergänzende Vollsortimenter, welche durch zwei Supermärkte oder alternativ durch einen Verbrauchermarkt realisiert werden könnten. Da insbesondere im Lebensmittelsortiment eine fußläufige Versorgung für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen von hoher Relevanz ist, wird empfohlen diese Potenziale nicht vollumfänglich auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren, sondern stattdessen ein entsprechendes Angebot im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu den Siedlungsbereichen zu realisieren. In der Warengruppe Drogeriewaren ergeben sich mit einem gemittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von 800 m<sup>2</sup> VKF Potenziale für einen Drogeriefachmarkt sowie eine Apotheke. In den Warengruppen Zeitschriften/Bücher sowie Blumen/ zoologischer Bedarf sind zudem diverse Fachgeschäfte und ggf. je Sortimentsgruppe ein kleines Fachmarktkonzept voraussichtlich absatzwirtschaftlich tragfähig. Für das Ortszentrum Schönefeld ergeben sich darüber hinaus je nach Variante noch absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale in Höhe von 3.000 bis 6.700 m<sup>2</sup> VKF in den zentrenrelevanten Sortimenten.

Da die dynamischen Entwicklungen der Gemeinde Schönefeld sowie des gleichnamigen Ortsteils infolge des Flughafenausbaus hinsichtlich Ihrer quantitativen Dimensionen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur prognostiziert und anhand ähnlich gelagerter Beispiele abgeleitet werden können, sind sämtliche der in dem vorliegenden Gutachten getroffenen Annahmen mit entsprechenden Unsicherheiten verbunden. Um eine an den tatsächlichen Entwicklungen orientierten Ausbau des Ortszentrums Schönefeld zu gewährleisten und möglichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, wird eine abgestufte Entwicklung des Ortszentrums empfohlen (vgl. Abbildung 22). Somit kann gewährleistet werden, dass auch bei einer weniger dynamischen Entwicklung der Gemeinde eine kompakte und urbane Struktur des Zentrums entsteht.

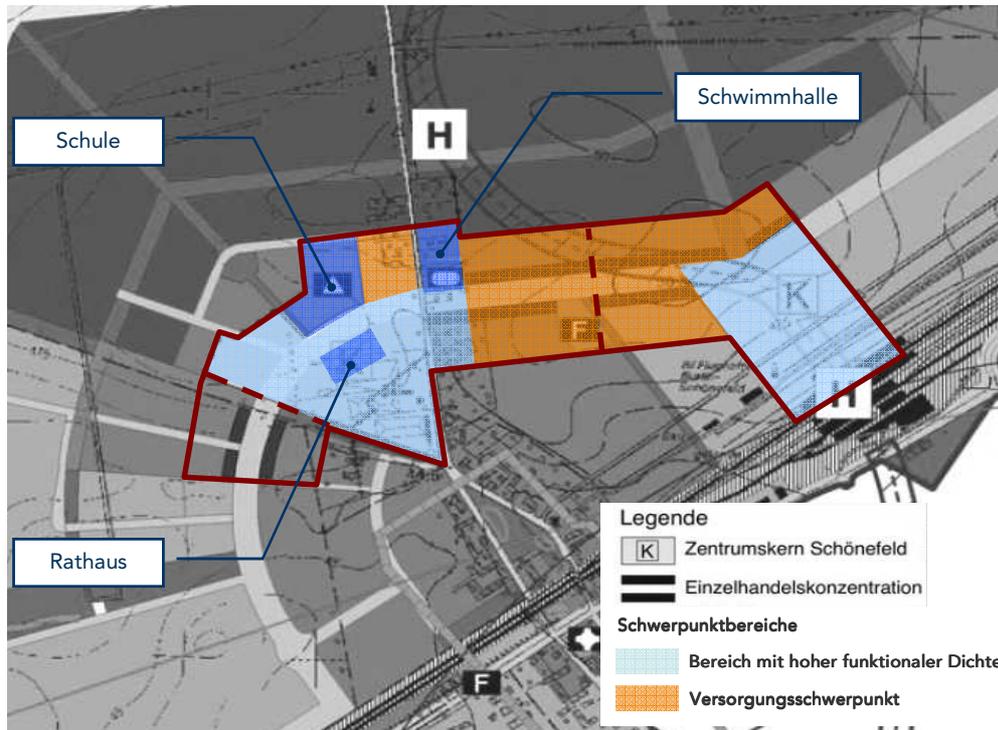
**Abbildung 22: Ausbaustufen des Schönefelder Ortszentrums**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld, 1. Änderung

Im Rahmen einer ersten Ausbaustufe sollten sich die Entwicklungsbestrebungen auf die Bereiche des westlichen Zentrumskerns sowie auf Teilbereiche der östlich angrenzenden Zonen um die Hans-Grade-Allee konzentrieren. In diesen Teilbereichen existieren mit einer Schule, dem Rathaus und einer Schwimmhalle bereits erste zentrenergänzende Funktionen, von denen eine nicht unerhebliche frequenzerzeugende Wirkung ausgeht. Eine zweite Ausbaustufe des Ortszentrums würde sich östlich anschließen und eine räumliche Anbindung des Zentrums an den S-Bahnhof gewährleisten. Sofern darüber hinaus Ansiedlungsbestrebungen bestehen, welche in den beiden Bereichen nicht befriedigt werden können, ist eine Entwicklung der dritten Ausbaustufe im westlichen Bereich des Ortszentrums zu prüfen.

Abbildung 23: Ausbaustufen des Schönefelder Ortszentrums



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld, 1. Änderung

Um die Entwicklung des Ortszentrums an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen, sollten in regelmäßigen Abständen Evaluierungen durchgeführt werden, um ggf. den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen anhand der Einwohnerprognosen zu aktualisieren. Darüber hinaus ist es ratsam, die konkrete Ausgestaltung insbesondere im Hinblick auf städtebauliche Fragestellungen und die einzelhandelbezogene Verträglichkeit im Falle einer sich konkretisierenden Entwicklung vertiefend zu betrachten.

Dennoch können anhand der Grundstruktur des zentralen Versorgungsbereiches bereits erste Empfehlungen abgeleitet werden, welche entsprechend in Abbildung 23 schematisch dargestellt sind. So eignen sich entsprechend der Verkehrserschließung die beiden Zentrumskerne - als perspektivisch verkehrsberuhigte Bereiche - insbesondere für die Etablierung von Schwerpunktbereichen des Erlebniseinkaufs. Diese Bereiche sollten durch Verweilzonen und platzartigen Erweiterungen gekennzeichnet sein und neben einer hohen Aufenthaltsqualität auch eine entsprechend hohe Durchmischung von Einzelhandelsnutzungen mit Dienstleistungsnutzungen, Kultureinrichtungen und gastronomischen Einrichtungen aufweisen. Die straßenbegleitenden Einzelhandelskonzentrationen entlang der Hans-Grade-Allee eignen sich demgegenüber insbesondere für die Etablierung von Schwerpunktbereichen des Versorgungseinkaufs. Diese Bereiche sind weniger auf städtebaulich-architektonische Aspekte, denn auf eine optimale Verkehrserschließung mit leistungsfähigen Fachmarkt-Anbietern auszurichten.

### 6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Großziethen

Die Funktionsfestlegung bzw. Zuweisung der Versorgungsfunktion wird in Kapitel 6.1 vorgenommen und dargestellt. Ergänzend werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nebenzentrum Großziethen empfohlen.

**Tabelle 12: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Großziethen**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sicherung und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte (nähere Ausführungen: s. u.)</li><li>▪ Sicherung der Fachgeschäfte und der vorhandenen Branchenvielfalt</li><li>▪ Gezielter, aber zugleich zugunsten des Ortszentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt im kurzfristigen Bedarfsbereich</li><li>▪ Abbau der vorhandenen Defizite, z. B. durch eine verbesserte städtebaulich-funktionale Anbindung und Umgestaltung der Lindenblattpassage sowie der angrenzenden Einzelhandelslagen westlich der Karl-Marx-Straße</li></ul>

Quelle: eigene Darstellung

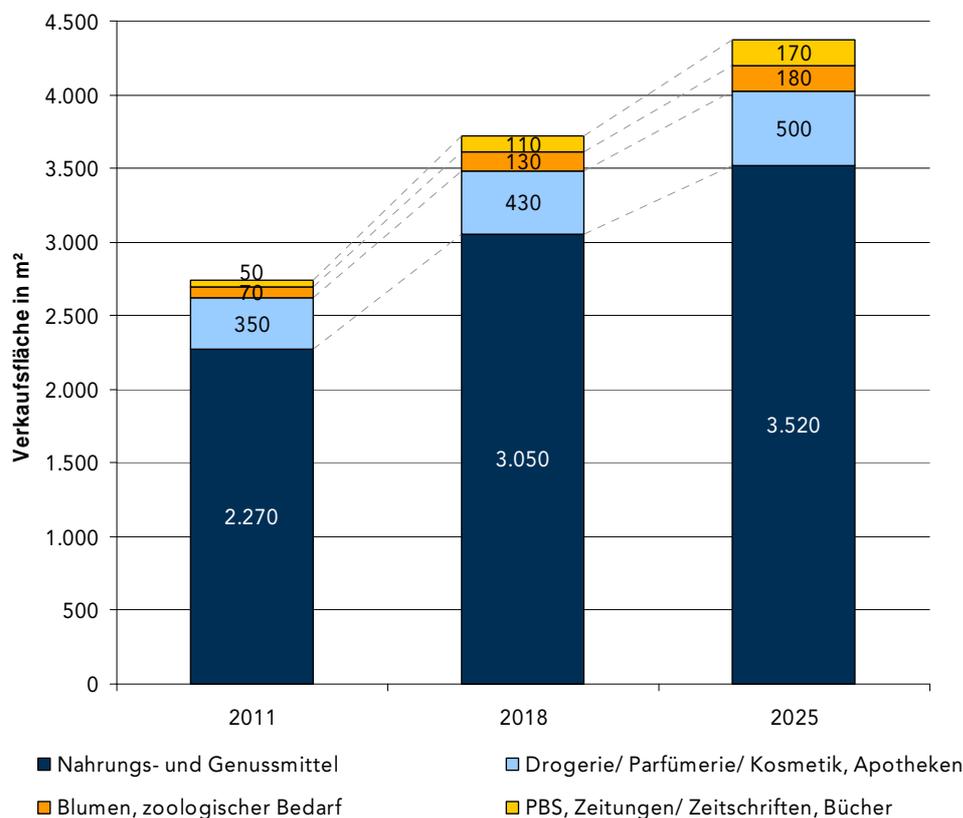
Die Sicherung und Stärkung der Bestandsstrukturen sollte durch folgende Empfehlungen gewährleistet und umgesetzt werden:

- Wahrung der aus Kundensicht gewünschten Angebotsattraktivität insbesondere des Angebots im Bereich Lebensmitteldiscounter, etwa durch maßvolle Verkaufsflächenvergrößerung am Standort selbst bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
- Stärkung der Magnetfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Verbesserung des Betriebstypenmixes durch Ansiedlung eines Vollsortimenters (Lebensmittel-Supermarkt). Hierzu wäre primär das Problem geeigneter Grundstücke zu lösen.
- Ergänzung des Einzelhandelsangebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich entsprechend des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für den Ortsteil Großziethen.
- Prüfung der Möglichkeiten baulicher Umgestaltungsmaßnahmen/ Neukonzeptionierung des Einzelhandelskomplexes Lindenblattpassage:
  - Verbesserung der städtebaulichen Anbindung/ Blickbeziehungen zur Karl-Marx-Straße
  - Reaktivierung leerstehender Ladenlokale durch Schaffung von an den Bedarf ausgerichteten Ladenlokalgrößen (Flächenzusammenlegungen)

- Alternativ: Ausrichtung auf Dienstleistungsnutzungen/ gastronomische Nutzungen
  - Vermeidung von Funktionsverlusten zulasten der Lebensmittelmärkte, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Nahversorgungszentrums resultieren könnten.

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung bis 2025 ergibt sich für den Ortsteil Großziethen in einer gemittelten Variante ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von 1.600 m<sup>2</sup> VKF für die nahversorgungsrelevanten Sortimente (vgl. Abbildung 24). Somit wäre die ergänzende Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie verschiedener Fachgeschäfte mit Bezug auf die prognostizierte Einwohnerentwicklung absatzwirtschaftlich tragfähig.

**Abbildung 24: Gemittelter absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im kurzfristigen Bedarfsbereich für den Ortsteil Großziethen**



Quellen: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2011; FNP der Gemeinde Schönefeld; PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren

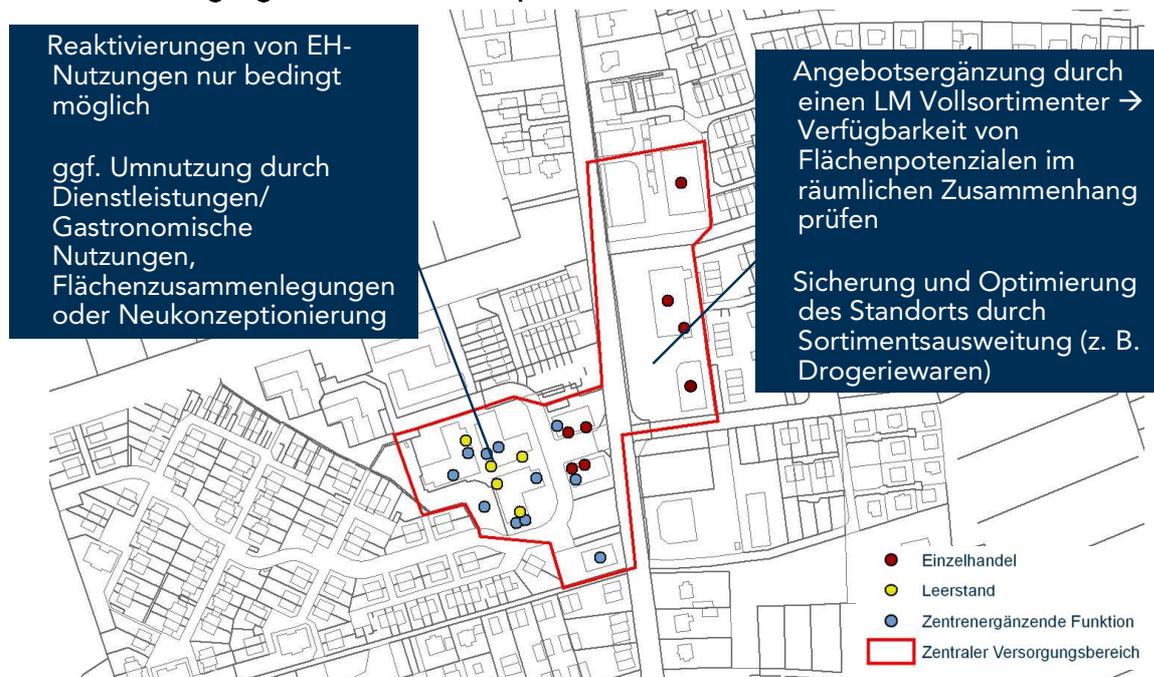
## Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs

Die folgende Abbildung verdeutlicht die städtebaulich begründete Festlegungsempfehlung für das Nebenzentrum. Sie umfasst alle Magnetbetriebe des Einzelhandels sowie den vorhandenen Bestand kleiner Fachgeschäfte. Ebenso sind die wichtigen zentrenergänzenden

Funktionen sowie die wesentlichen großen, für das Funktionieren des Nebenzentrums unverzichtbaren Stellplatzanlagen inbegriffen.

- Östlich der Karl-Marx-Straße werden durch den zentralen Versorgungsbereich die beiden Lebensmitteldiscounter sowie der Getränke-Fachmarkt mit ihren Stellplatzanlagen umfasst. Der Aldi Markt bildet dabei die nördliche und die Straße am Schulzenpfuhl die südliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.
- Westlich der Karl-Marx-Straße erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der Attilastraße und schließt eine Wohnanlage aus den 1990er Jahren mit Ladenlokalen im Erdgeschossbereich (Lindenblattpassage) ein.
- Die südliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bildet ein Gebäude im Kreuzungsbereich Albrechtweg/ Karl-Marx-Straße.

**Abbildung 25: Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Großziethen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2011; Kartengrundlage: Gemeinde Schönefeld

Im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden keine Erweiterungsflächen für das Nebenzentrum Großziethen ausgewiesen, da sich aktuell keine Brach- und Freiflächen im Kontext des zentralen Versorgungsbereichs befinden. Die Ausweisung einzelner bebauter Flächen ist nicht zielführend, da keine plausiblen Annahmen zur Flächenverfügbarkeit getroffen werden können bzw. die Auswahl einer Ausweisung als Erweiterungs- und Potenzialfläche nicht hinreichend begründet werden kann. Für eine hinsichtlich der Erweiterung des Zentrums notwendige zukünftige Ausweitung des zentralen



Versorgungsbereiches, sollte diesbezüglich beachtet werden, dass es sich um unmittelbar benachbarte Erweiterungsflächen mit städtebaulich-funktionaler Anbindung handelt, welche nicht durch städtebauliche Barrieren vom bestehenden Bereich abgetrennt sind.

## 6.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.6 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Schönefeld ausgesprochen.

In Teilbereichen des Gemeindegebiets sind aufgrund der durchschnittlichen Ausstattungskennziffern sowie der prognostizierten Einwohnerentwicklung perspektivisch Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben werden. Hierbei wird Bezug genommen auf den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente.

### Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtgemeindliche oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Gemeinde Schönefeld aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

**Tabelle 13: Empfehlungen zur Nahversorgung**

Schönefeld
<p><b>1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die Zentren: Ortszentrum Schönefeld und Nebenzentrum Großziethen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Etablierung von Nahversorgungsstandorten mit einem vielfältigen Betriebstypenmix (Supermarkt und Discounter) im <b>Ortszentrum Schönefeld</b> unter Berücksichtigung der tatsächlichen Einwohnerentwicklung</li><li>▪ Sicherung der Standorte im <b>Nebenzentrum Großziethen</b> (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der Zentren resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten). Darüber hinaus: Ergänzung des Standortes um einen Vollsortimenter entsprechend des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens</li></ul> <p><b>2. Priorität: Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sicherung der Standorte in integrierten Lagen (u. a. Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)</li><li>▪ Grundsätzlich: Neuansiedlungen/ Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentren</li><li>▪ Größenklassen: Orientierung an der Versorgung des Gebietes</li><li>▪ Nachweis der Verträglichkeit eines Vorhabens im konkreten Einzelfall zu erbringen (Verträglichkeitsanalyse)</li><li>▪ <b>Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung (Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Service)</b></li><li>▪ <b>Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel</b></li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Entwicklungsgrundsätze (vgl. Kapitel 6.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Aufgrund der zu erwartenden Einwohnerzuwächse ergibt sich insbesondere in den Ortsteilen Großziethen und Schönefeld ein perspektivischer Handlungsbedarf zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung. In den kleineren bzw. hinsichtlich der Einwohnerentwicklung stagnierenden Ortsteilen ist demgegenüber über alternative Versorgungsmöglichkeiten wie Nahversorgungsäden (siehe Exkurs) oder Versorgungswagen zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung nachzudenken. Die vorhandene Kaufkraft für die Nahversorgung dient dabei als Orientierung, zentrenrelevanter Einzelhandel sollte gleichzeitig deutlich eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden.

### **Exkurs: Nahversorgungsäden als Alternative zu Supermarkt und Discounter**

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfü-



gen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von etwa 1.500 Einwohnern<sup>31</sup> kann die Betriebsform „Nahversorgungsladen“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

Nahversorgungsläden sind i. d. R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsflächenausstattung im Schwerpunkt zwischen 150 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup>, bei Franchisekonzepten auch bis zu 800 m<sup>2</sup>, die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z. B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.),
- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche,
- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern,
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers.

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z. B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen),
- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden,
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft ist. Träger sind hier karitative und soziale Einrichtungen.

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.<sup>32</sup>

## 6.3 Konzept für ergänzende Sonderstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen oder den Einzelstandorten des Einzelhandels bestehen in Schönefeld mit dem Standortbereich Einrichtungs-Center Waltersdorf eine Einzelhandelsagglomeration mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse

<sup>31</sup> Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebots im Umfeld des geplanten Standorts zu berücksichtigen.

<sup>32</sup> Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten: vgl. Beckmann/Nyhues et al. (2007): Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

und -bewertung dieser Standorte Kapitel 4.7). Im folgenden Kapitel wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für diesen Standortbereich grundsätzlich sowie im Einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtgemeindlichen Standortbalance zu formulieren sind.

### 6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standorten

Im Sinne dieser gesamtgemeindlichen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in Schönefeld (vgl. Kap. 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standorte verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- a. die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- b. die im Ortszentrum oder im Nebenzentrum Großziethen räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- c. die Sortimente führen, die die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Ortsteilen in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung solcher Sonderstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- d. Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- e. ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- f. sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- g. benachbarte Nutzungsarten durch eine räumliche klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen wird.



Eine gesamtgemeindliche Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Um den bislang nur bedingt absehbaren Folge- und Sondereffekten des Flughafenausbaus gerecht zu werden, sollte eine definierte Ausnahme von diesen Empfehlungen zur Agglomerationsvermeidung dennoch dann möglich sein,

- wenn die Einzelhandelsansiedlung auf Sondereffekte des Flughafenausbaus zurückzuführen ist und die Standortanforderungen nicht innerhalb der ausgewiesenen Zentren realisiert werden können und demnach die Ergänzung des bestehenden Netzes von Einzelhandelsstandorten notwendig oder zielführend im Kontext der Gemeindeentwicklung erscheint,
- wenn die potenziellen Auswirkungen der Agglomerationsbildung oder -stärkung auf das Zentren- und Standortgefüge durch eine städtebauliche Abwägung ermittelt und als nicht negativ im Sinne der konzeptionellen Zielstellungen zur Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortentwicklung bewertet werden,<sup>33</sup>

Für Schönefeld wird mit dem Sonderstandort Einrichtungs-Center Waltersdorf zunächst ein Sonderstandort empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen soll

Der empfohlene Sonderstandort sollten im Rahmen der Entwicklungsgrundsätze (vgl. dazu Kapitel 6.5) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

### 6.3.2 Empfehlungen zum Einrichtungs-Center Waltersdorf

Der Sonderstandort Einrichtungs-Center Waltersdorf ist sowohl gemessen an der Verkaufsfläche als auch an der Anzahl der Betriebe die größte Einzelhandelsagglomeration in Schönefeld. Hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr ist er durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der umgebenden Autobahnen und Straßen sehr gut ausgestattet. Der Standort ist heute überwiegend durch Angebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

#### Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

---

<sup>33</sup> I. d. R. sollte dies durch die Aufstellung (bzw. Änderung oder Ergänzung) eines verbindlichen Bauleitplans erfolgen.

Auch wenn Einzelhandelsangebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen überwiegen, so erschweren anteilig andere Sortimentsbereiche dennoch die perspektivische Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Schönefeld. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zukünftig gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Haupt- und Randsortimente daher begrenzt werden.

Neue Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen künftig primär im Ortszentrum und im Nebenzentrum stattfinden (vgl. Entwicklungsgrundsätze in Kapitel 6.5). Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

## 6.4 Die Sortimentsliste für Schönefeld

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Schönefeld als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Entwicklungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder ob eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

### Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.<sup>34</sup>

Als rechtliche Vorgabe ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) heranzuziehen. Ergänzend zum LEP B-B wurde in der Erarbeitungsphase des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auch der Einzelhandelserlass Brandenburg ergänzend berücksichtigt.

Der LEP B-B unterscheidet zwischen „zentrenrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten“ Sortimentsgruppen, wobei die zentrenrelevanten Sortimente in „zentrenrelevante Sorti-

<sup>34</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.



mente für die Nahversorgung“ und in „sonstige zentrenrelevante Sortimente“ differenziert werden.<sup>35</sup> Zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung kommt eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

## Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>36</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

---

<sup>35</sup> Stadt + Handel gliedert die Sortimente analog in zentrenrelevante Sortimente, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente. Hierbei handelt es sich lediglich um eine leicht unterschiedliche Benennung, wobei zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht nachrangig gegenüber den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten zu sehen sind.

<sup>36</sup> Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

**Tabelle 14: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

**Zentrenrelevant** sind i. d. R. Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

**Nahversorgungsrelevant** sind i. d. R. Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

**Nicht zentrenrelevant** sind i. d. R. Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: eigene Darstellung

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Schönefeld als sog. „Schönefelder Liste“.

**Tabelle 15: Sortimentsliste für die Gemeinde Schönefeld („Schönefelder Liste“)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>37</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a.n.g.)
Heimtextilien / Gardinen	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kinderwagen (in Verkaufsräumen)
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln

<sup>37</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008



Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>38</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler und Bastelbedarf	47.62.2	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Schuhe/Lederwaren	47.72	<i>Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren</i>
Spielwaren	47.65	<i>Einzelhandel mit Spielwaren</i>
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel / Boote)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Uhren/Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>
Unterhaltungselektronik	47.43	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik</i>
	47.63	<i>Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen	47.78.3	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)</i>
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
(Schnitt-)Blumen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln</i>
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflege-mitteln</i>
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

<sup>38</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>39</sup>	Bezeichnung nach WB 2008
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente (kein abschließender Charakter)</b>		
Baumarktsortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikel (daraus NUR: Einzelhandel mit Booten)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Motorräder und Zubehör (inkl. Mofas)	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -Zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)

<sup>39</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>40</sup>	Bezeichnung nach WB 2008
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente (kein abschließender Charakter)</b>		
Pflanzen/Samen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i>
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i>
	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)</i>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2011

Für die kommunale Feinsteuering empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>41</sup> Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

## 6.5 Entwicklungsgrundsätze

Die Entwicklungsgrundsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Schönefeld und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

### 6.5.1 Einordnung und Begründung der Entwicklungsgrundsätze

Die Entwicklungsgrundsätze enthalten Regelungen zu einem ausgewogenen Verhältnis der folgenden Ziele untereinander:

1. Schutz und Stärkung sowie Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche: Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Großziethen durch eine zielgerichtete Lageentwicklung und flankierende Maßnahmen. Etablierung eines neuen Ortszentrums für die gesamte Gemeinde Schönefeld im Ortsteil Schönefeld, verbunden mit einer städtebaulich hochwertigen Zentrenentwicklung,

<sup>40</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

<sup>41</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531



2. Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Nahversorgung: Sicherung und Fortentwicklung einer verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Wohngebieten und Ortsteilen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen,
3. Bereitstellung ergänzender Standorte: Weiterentwicklung des Einrichtungs-Centers Waltersdorf als Standort für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel in Kongruenz zu den Zielen der Landesplanung und ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Sie stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet und gewährleistet zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Schönefelder Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtgemeindlich gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Entwicklungsgrundsätze im Zusammenspiel mit der Schönefelder Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Schönefeld ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>42</sup>

Die in den Entwicklungsgrundsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Entwicklungsgrundsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

---

<sup>42</sup> Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Schönefeld, insbesondere des Innenstadtzentrums.

## 6.5.2 Entwicklungsgrundsätze

Folgende Entwicklungsgrundsätze werden für Schönefeld empfohlen:

### **Entwicklungsgrundsatz I: zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.**

- Prioritär Im Ortszentrum
- Im Nebenzentrum Großziethen zur Versorgung des Ortsteils

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Schönefeld zulässig sein, um diesen Standort perspektivisch als Zentrum mit gesamtgemeindlicher Bedeutung zu entwickeln. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Ortszentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Ortszentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Ortszentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Ortszentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich dabei um einen gemeindeentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Gemäß Leitsatz I sollen Vorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nebenzentrum Großziethen zulässig sein, sofern sie überwiegend auf die Versorgung des Ortsteils abzielen. Diese Einschränkung begründet sich aus dem Schutz des Ortszentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in dem hierarchisch nachgeordneten Nebenzentrum, während gleichzeitig jedoch ein angemessenes Entwicklungspotenzial für diese Nebenzentren erhalten bleibt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“<sup>43</sup> zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen der sonstigen integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in den sonstigen integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

---

<sup>43</sup> Der Gebietsbegriff ist hierbei nicht gleichbedeutend mit den funktional zugeordneten Stadtteilen gem. LEPro, sondern mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u. a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194)

## **Entwicklungsgrundsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.**

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot). Verkaufsflächenorientierungswert für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m<sup>2</sup> (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel<sup>44</sup>).

Aufgrund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten *außerhalb* der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung unter Bezug die Kriterien der AG Strukturwandel empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

## **Entwicklungsgrundsatz III: Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im gesamten Gemeindegebiet; primär am Sonderstandort Einrichtungs-Center Waltersdorf.**

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung grundsätzlich im Gemeindegebiet zulässig sein, aber primär im Sonderstandort Waltersdorf angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln.

Entwicklungsempfehlungen zum Sonderstandort werden zudem in Kapitel 5.3 formuliert.

## **Entwicklungsgrundsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.**

- Bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente; für die Obergrenzen der jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente ist eine einzelfallbezogene Bewertung empfehlenswert

<sup>44</sup> Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002

- Im Ortszentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes.<sup>45</sup>

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Fortentwicklung des Ortszentrums. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Schönefeld übergeordneten Entwicklungszielstellungen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente liegen. Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall<sup>46</sup> auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben im *Ortszentrum* oder im *Nebenzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

*Nicht* zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung des Ortszentrums, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche).

---

<sup>45</sup> Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

<sup>46</sup> Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

## **Entwicklungsgrundsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.**

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

### **Zwischenfazit zu den Entwicklungsgrundsätzen**

In der Zusammenschau der aus den Schönefelder übergeordneten Entwicklungszielstellungen abgeleiteten Differenzierung innerhalb der Grundsätze ergibt sich ein Bewertungsinstrument für spezifizierte Einzelhandelsvorhaben sowie ein Anwendungsrahmen für die Bauleitplanung, und zwar bezogen auch auf die im Zentren- und Standortkonzept gekennzeichneten Standortziele. In der konsequenten Anwendung ergeben sich für geplante Einzelhandelsvorhaben je nach Sortiments- und Größenstruktur empfohlene oder abzulehnende Standorte sowie innerhalb möglicher Standorte eine teils mit Prioritäten versehene Empfehlung.

Durch diese standardisierten Grundsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

## **6.6 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen**

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Schönefeld werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

### **Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien**

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtgemeindlichen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansied-

lungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte<sup>47</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Ortszentrum gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Entwicklungsgrundsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Entwicklungsgrundsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden. (vgl. Leitsatz V)
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an Standorten in den gekennzeichneten Suchräumen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Schönfelder Liste zentrenrelevanter Sortimente.

### **Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen**

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des

---

<sup>47</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen

zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis,
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.),
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. des ergänzenden Sonderstandortes sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll<sup>48</sup> (hierzu hält dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor),
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungs-konzepts dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts,
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. übergeordneten Entwicklungszielstellungen,
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Entwicklungsgrundsätze, die in diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts<sup>49</sup> – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere gemeindeentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

<sup>48</sup> So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11)

<sup>49</sup> Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.<sup>50</sup>

Die Schönefelder Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.<sup>51</sup>

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

### Empfohlene Musterfestsetzungen

#### a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet \*Name\* wird festgesetzt als \*Gebietstyp nach BauNVO\*<sup>52</sup>. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb \*Betriebstyp (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)\* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von \*xy\* m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment \*xy\* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Schönefelder Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz IV:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die max. zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Schönefelder Sortimentsliste) \*(entweder)\* auf insgesamt \*xy\* % der Gesamtverkaufsfläche \*(oder)\* max. 800 m<sup>2</sup> begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere das Orts-

<sup>50</sup> Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 C 77.84 vom 22.05.1987 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008.

<sup>51</sup> Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

<sup>52</sup> Dieser Gebietstyp sollte i. d. R. ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008).

zentrum weitergehend gemäß folgender aus den örtlichen Angebotsverhältnissen im Ortszentrum abgeleiteten Übersicht begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe \*xy\* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Schönefelder Sortimentsliste): max. \*xy\* m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen).
- \*weitere Sortimente analog\*“.

Aus Gründen der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlenen Angebotsbündelung, und aufgrund der zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Wahrung ihrer Entwicklungschancen zu vermeidenden Angebotsdiversifizierung insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten, sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebiets können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden. Beispiel:

„In diesem Baugebiet sind zulässig ein Einzelhandelsbetrieb \*Betriebstyp (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)\* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von \*xy\* m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment \*xy\* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Schönefelder Sortimentsliste) sowie ein Einzelhandelsbetrieb \*weitere Betriebe analog\*.“

„Die in den Einzelhandelsbetrieben zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Schönefelder Sortimentsliste) sind je Betrieb auf [...] zu begrenzen.“

## b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen<sup>53</sup>

„Das Baugebiet \*Name\* wird festgesetzt als \*Gebietstyp nach BauNVO\*. In diesem Gebiet sind zulässig \*Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe\* [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Schönefeld sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtgemeindlichen Steuerung des Einzelhandels (\*in der Begründung näher zu benennen\*) nicht zulässig.“

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblichen genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz V:

„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche

<sup>53</sup> Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es stadtplanerisch regelmäßig in Betracht kommen, in den Bebauungsplanfestsetzungen eine Befreiungsmöglichkeit gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Ansiedlung von Kiosken einzuräumen (vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 109 ff. und 460).



Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.“

## 7 Schlusswort

Die Gemeinde Schönefeld verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur und der zu erwartenden gesamtgemeindlichen Entwicklungsdynamik über eine gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte wie dem Nebenzentrum Großziethen sowie zur Etablierung eines neuen gesamtgemeindlichen Zentrums im Ortsteil Schönefeld. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – Entwicklungsszenarien und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB); zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Obschon dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im Ortszentrum oder dem Nebenzentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix, dem Marktauftritt etwa des Nebenzentrums oder zur städtebaulichen Ausprägung der großen Sonderstandorte) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel und der zu erwartenden Entwicklungen infolge der Eröffnung des BER ist mittelfristig ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts (inklusive der Aussagen zur Entwicklung des Ortszentrums) bedürfen einer Erfolgskontrolle und einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte angesichts der absehbaren Entwicklungsdynamik in Schönefeld in durchaus kürzeren Abschnitten als den üblicherweise empfohlenen 5 Jahren bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der



Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.





## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Literatur und Handelsfachdaten

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln

Gemeinde Schönefeld (2006): Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld. Schönefeld

Gemeinde Schönefeld (2011): Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld. 1. Änderung. Schönefeld

Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (2009): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Potsdam

Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (2011): Einzelhandelserfassung Brandenburg 2010 / 2011. Kurzfassung. Potsdam

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report Germany 2008/2009. Bergisch Gladbach

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

KE-CONSULT Kurte&Esser (2005): Wirtschaftliche Effekte des Airport Berlin Brandenburg International BBI. Köln





Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Land Brandenburg – Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (2007): Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 19 vom 16. Mai 2007. Potsdam

Land Brandenburg (2010): Mittelbereichsprofil Schönefeld-Wildau 2010. Potsdam

Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland, 2009 ohne Ort

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13 Ohne Ort

Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

## **Sonstige Quellen**

Website Deutsche Bahn, abgerufen 30.01.2012: [www.db.de](http://www.db.de)

Website Gemeinde Schönefeld, abgerufen 30.01.2012: [www.gemeinde-schoenefeld.de](http://www.gemeinde-schoenefeld.de)

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

Website S-Bahn Berlin, abgerufen 30.01.2012: <http://www.s-bahn-berlin.de/fahrplanundnetz/bahnhof/uebersicht/54>

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

Website Soziale Stadt: [www.sozialestadt.de/programm/](http://www.sozialestadt.de/programm/)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	7
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Einzelhandels- und Zentrenkonzept _____	13
Abbildung 3:	Lage in der Region _____	18
Abbildung 4:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen __	24
Abbildung 5:	Städtebauliche Strukturen im Bestandszentrum Großziethen _____	28
Abbildung 6:	Bestandszentrum Großziethen (Bestandsstruktur) _____	29
Abbildung 7:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nebenzentrum Großziethen _____	30
Abbildung 8:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick _____	33
Abbildung 9:	Standortbereich Einrichtungs-Center Waltersdorf _____	35
Abbildung 10:	Heutiger Einzelhandelsbestand am Standortbereich Einrichtungs-Center Waltersdorf _____	36
Abbildung 11:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Standortbereich Einrichtungs-Center Waltersdorf _____	37
Abbildung 12:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	41
Abbildung 13:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Schönefeld _____	43
Abbildung 14:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	44
Abbildung 15:	Prognostizierte Einwohner- und einzelhandelsrelevante Kaufkraftentwicklung der Gemeinde Schönefeld nach Varianten __	45
Abbildung 16:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010	46
Abbildung 17:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	53
Abbildung 18:	Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellung (empfohlenes Zielkonzept) _____	54
Abbildung 19:	Darstellung des Zentrums-kerns Schönefeld im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Schönefeld _____	57
Abbildung 20:	Räumliche Festlegung des Ortszentrums Schönefeld als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	58



Abbildung 21:	Gemittelter Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im kurzfristigen Bedarfsbereich für den Ortsteil Schönefeld	60
Abbildung 22:	Ausbaustufen des Schönefelder Ortszentrums	61
Abbildung 23:	Ausbaustufen des Schönefelder Ortszentrums	62
Abbildung 24:	Gemittelter Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen im kurzfristigen Bedarfsbereich für den Ortsteil Großziethen	64
Abbildung 25:	Räumliche Festlegung des Nebenzentrums Großziethen als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)	65

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	8
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	9
Tabelle 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	14
Tabelle 4:	Die Bevölkerungsverteilung in Schönefeld _____	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Schönefeld _____	22
Tabelle 6:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	23
Tabelle 7:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Schönefeld _____	26
Tabelle 8:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Schönefeld gesamt _____	32
Tabelle 9:	Einzelhandelsrelevante Daten zum Standortbereich Einrichtungs-Center Waltersdorf _____	35
Tabelle 10:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Schönefeld _____	48
Tabelle 11:	Entwicklungsziele für das Ortszentrum Schönefeld _____	55
Tabelle 12:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Großziethen _____	63
Tabelle 13:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	67
Tabelle 14:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	73
Tabelle 15:	Sortimentsliste für die Gemeinde Schönefeld („Schönefelder Liste“) _____	74

## Glossar

### **Betriebsform (Betriebstyp)**

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

### **Bindungsquote**

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

### **Business Improvement District (BID)**

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

### **Einzelhandel**

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

## Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

## Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

## Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

## Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m<sup>2</sup>. Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

## Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>. Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m<sup>2</sup>, Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m<sup>2</sup> (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m<sup>2</sup>, Möbelmarkt bis zu 50.000 m<sup>2</sup>).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

## Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion



und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

## **Grenzrentabilität**

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

## **Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)**

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

## **Innenstadt**

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

## **Innenstadtzentrum (IZ)**

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

## **Katalogschauraum**

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

## **Kaufhaus**

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m<sup>2</sup>

## **Kaufkraft**

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen

Kredite, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

## **Kaufkraftbindung**

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

## **Kaufkraftkennziffer**

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

## **Lebensmitteldiscounter**

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m<sup>2</sup>, in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

## **Nahversorgungszentrum (NVZ)**

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

## **SB-Warenhaus**

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

## **Sortiment**

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern.



Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsoriment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

### **Städtebaulich integrierte Lage (siL)**

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

### **Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)**

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

### **Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)**

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

### **Supermarkt**

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m<sup>2</sup>, wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.



## Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

## Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

## Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

## Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

## Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzonen, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

## Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleis-



tungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

## **Zentraler Versorgungsbereich**

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

## **Zentralitätskennziffer**

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.