

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Zeuthen

- Endbericht im Entwurf -
Stand: 14.12.2011





Auftraggeber

Gemeinde Zeuthen

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR
Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Tel. 0 231. 8 62 68 90
Fax. 0 231. 8 62 68 91
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de



complan Kommunalberatung GmbH

Voltaireweg 4
14469 Potsdam

Tel. 0331. 20 151 0
Fax. 0331. 20 151 11
info@complangmbh.de
www.complangmbh.de

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Sozialwissenschaftler, M.A. Matthias von Popowski

Dipl.-Geogr. Daniela Becker
Dipl.-Geogr. Claudia Pötschick

Dortmund/ Potsdam, 14. Dezember 2011

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel



Zusammenfassung

Die Gemeinde Zeuthen beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtgemeindlichen Standortstruktur auf eine tragfähige und städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die „Leitfunktion Einzelhandel“ eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität des Ortszentrums in Zeuthen gewährleisten. Des Weiteren soll durch die Gesamtkonzeption die alltägliche Lebensqualität in Zeuthen durch eine funktionierende Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gesichert und ausgebaut werden.

Um eine solche ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft strategisch zu stärken, hat die Gemeinde Zeuthen das vorliegende Einzelhandelskonzept beauftragt, welches umfangreiche Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage primär für die Baugenehmigungspraxis und die Bauleitplanung enthält. Zudem beinhaltet dieses Einzelhandelskonzept Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sind: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept der aktuelle Zustand der Zeuthener Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von dieser empirisch-analytisch abgeleiteten Bewertung wird der zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. In Verbindung mit empfohlenen strategischen räumlichen Entwicklungsleitlinien sowie dem gesamtgemeindlichen Zentren- und Standortkonzept werden darauf aufbauend Ansiedlungsleitsätze entwickelt, die vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten. Hierzu wird zudem die „Zeuthener Liste“ zentrenrelevanter Sortimente definiert.

Zusammengefasst stellen sich Angebots- und Nachfrageseite in Zeuthen wie folgt dar:

- In Zeuthen sind insgesamt 44 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 5.570 m² vorhanden, die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt mit 0,54 m²/ EW unter dem Bundesdurchschnitt und dem Schnitt Brandenburgs.
- Von den 44 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 66 % im Ortszentrum angesiedelt. Weitere rd. 16 % der Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Nahversorgungszentrum Miersdorf. Somit befinden sich rd. 80 % der Einzelhandelsbetriebe, die rd. drei Viertel der gesamtgemeindlichen Verkaufsflächen ausmachen, in zentralen Versorgungsbereichen. Dies ist als außerordentlich positive Ausgangslage hervorzuheben.
- Die ermittelte gesamtgemeindliche Einzelhandelszentralität von 38 % ist gering; wenngleich eine gewisse Steigerung wünschenswert und auch realistisch ist, ist entsprechend der Lage Zeuthens im Raum, der begrenzten Einwohnerzahl und



des Versorgungsauftrags der Gemeinde, der Wert allerdings als eher bedingt steigerungsfähig zu bewerten.

- Über die Verkaufsflächenausstattung hinaus spielen qualitative Aspekte, wie die Erreichbarkeit und das Parkplatzangebot, die Qualität der Waren, der Umfang an Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten oder die Möglichkeit zum Bummeln und Verweilen, eine wesentliche Rolle bei der Bewertung eines Ortszentrums. In diesem Kontext ist dem Zeuthener Ortszentrum eine verbesserungsfähige Ausgangslage zu attestieren.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Das Ortszentrum ist zwar stark gemessen an der Betriebsanzahl (66 % aller gesamtgemeindlichen Einzelhandelsbetriebe befinden sich dort), das Gewicht nach Verkaufsflächen liegt aber im Nahversorgungszentrum Miersdorf. Dieses verfügt über 16 % der Einzelhandelsbetriebe und 39 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche, wohingegen das Ortszentrum mit 35 % knapp dahinter liegt.
- Die Länge und relativ geringe bauliche Dichte des Ortszentrums sowie die Kleinteiligkeit der Immobilienstruktur können sich hemmend auf die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs auswirken.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie im gesamten kurzfristigen Bedarfsbereich liegt die Zentralität bei rd. 60 %. Diese Zentralitätswerte sind vor dem Hinblick auf eine möglichst umfassende Nahversorgung in Zeuthen als steigerungsfähig zu bewerten.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt daraus, dass die vorhandenen Einzelhandelsmerkmale Zeuthens für die Zukunft gesichert und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in der Metropole Berlin und in den nächstgelegenen Ober- und Mittelzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln.

Hergeleitet aus der Bestandsanalyse sowie der Analyse des zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, verbunden mit räumlich-funktional erarbeiteten Entwicklungsszenarien, sollten in Zeuthen künftig insbesondere folgende Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur zugrunde gelegt werden:

- der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Zeuthen und Nahversorgungszentrum Miersdorf,
- die Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung,

Aufgrund der Tragweite der strategischen Konzeptbausteine für die künftige Gemeindeentwicklung wurden die Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen den erstellenden Gutachterbüros und der Verwaltung abgestimmt,



sondern die jeweiligen Zwischenergebnisse im Bauausschuss erörtert. Zudem wurde der Entwurf des Einzelhandelskonzepts auch in einer Arbeitskreissitzung mit Vertretern aus Politik, Verwaltung sowie weiteren Akteuren wie beispielsweise der Industrie- und Handelskammer Cottbus erörtert und bei dem Stammtisch der örtlichen Gewerbetreibenden vorgestellt. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen.



Inhalt

Zusammenfassung	i
Abkürzungsverzeichnis	vi
1 Aufgabenstellung und Methodik	1
1.1 Ausgangslage und Problemstellung	1
1.2 Zielsetzung	4
1.3 Methodik	5
2 Markt- und Standortanalyse	9
2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	9
2.2 Angebotsanalyse	11
2.3 Nachfrageanalyse	15
2.4 Analyse und Bewertung der Zentren- und Standortstruktur	18
2.4.1 Standortmerkmale des Ortszentrums Zeuthen	19
2.4.2 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrum Miersdorf	24
2.4.3 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Zeuthen	27
2.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in Zeuthen	30
3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	32
3.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	32
3.1.1 Ausgangslage und Trends	32
3.1.2 Vorbemerkungen zu dem ermittelten Entwicklungsrahmen	34
3.1.3 Methodik und Berechnungsgrundlagen	35
3.1.4 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Zeuthen	41
3.2 Die übergeordneten Entwicklungsziele für Zeuthen	43
4 Umsetzungs- und Steuerungskonzept	45
4.1 Das Zentren- und Standortkonzept	45
4.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien	45
4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Zeuthen	47
4.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Miersdorf	52
4.2 Empfehlungen zur Nahversorgung	55
4.3 Empfehlungen für ergänzende Einzelhandelsstandorte	57
4.4 Die Sortimentsliste für Zeuthen	57



4.5	Ansiedlungsleitsätze	64
4.6	Empfehlungen zur Umsetzung in der Bauleitplanung	67
5	Schlusswort	71
	Anhang	I
	Literatur und sonstige Quellen	I
	Glossar	III

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
bspw.	.....	beispielsweise
bzw.	.....	beziehungsweise
ca.	.....	circa
d. h.	.....	das heißt
EAG Bau	.....	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH	.....	Einzelhandel
etc.	.....	et cetera
EW	.....	Einwohner
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GPK	.....	Glas/ Porzellan/ Keramik
HBT	.....	Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
i. A.	.....	im Auftrag
i. d. R.	.....	in der Regel
IfH	.....	Institut für Handelsforschung
i. e. S.	.....	im einfachen Sinn
INSEK	.....	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
inkl.	.....	inklusive
insb.	.....	insbesondere
km	.....	Kilometer
KW	.....	Kalenderwoche
LEP B-B	.....	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEPro	.....	Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
mind.	.....	mindestens
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	.....	Milliarden
n	.....	Nennung



niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖPNV.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG.....	Oberverwaltungsgericht
OT.....	Ortsteil
OZ.....	Ortszentrum
PBS	Warengruppe Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
rd.	rund
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung (Selbstbedienungswarenhaus)
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	so genannt
s. o.	siehe oben
SPNV.....	Schienenpersonennahverkehr
u. a.....	unter anderem
usw.	und so weiter
v. a.	vor allem
VBB	Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis (Statistisches Bundesamt)
z. B.	zum Beispiel
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. T.	zum Teil

1 Aufgabenstellung und Methodik

1.1 Ausgangslage und Problemstellung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandelsbestand der Gemeinde Zeuthen 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 Unternehmerseite, 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. Ein kommunales Einzelhandelskonzept bietet als Fachbeitrag zur Bauleit- und Gemeindeentwicklungsplanung gezielte Lösungsempfehlungen an. Auch die Gemeinde Zeuthen möchte sich in den Stand versetzen, die vorhandenen Einzelhandelsstandorte und insbesondere das Ortszentrum bedarfsgerecht fortzuentwickeln, Einzelhandelsvorhaben hierzu gezielt sortimentspezifisch, einheitlich und rechtssicher zu steuern und somit die Standorte künftig vor unerwünschten städtebaulich-funktionalen Entwicklungen schützen zu können.

Mit diesem Bericht liegt der Gemeinde Zeuthen nunmehr ein solches Einzelhandelskonzept vor, das eine umfassende analytische Ebene – bezogen auf absatzwirtschaftliche Daten der Angebots- und Nachfrageseite wie auch städtebauliche und bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen – mit einer Herleitung der notwendigen räumlich-funktionalen Steuerungsinstrumente für einzelhandelsrelevante Nutzungen verknüpft. Es bezieht darüber hinaus auch die perspektivische Entwicklung sozioökonomischer Parameter in Analyse und Konzeption ein.

Dieser Bericht fasst den intensiven Diskussionsprozess zwischen Politik und Verwaltung sowie den Gutachterbüros Stadt + Handel und complan GmbH zusammen, der während der Erarbeitungsphase zwischen Januar und April 2010 gemeinsam geführt wurde. Des Weiteren enthält dieser Bericht die im Jahr 2011 eingearbeiteten Änderungen in Bezug auf die Bedeutung des Standortes Miersdorf, die im Rahmen der politischen Diskussion des Berichtsentwurfes aufkamen und in einer Arbeitskreissitzung mit Akteuren aus Verwaltung, Politik und Wirtschaft im November diesen Jahres erörtert und abgewogen wurden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestütztes Instrument¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für den Gemeindeentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

Städtebauliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Kein Zentrum gleicht dem anderem. Jedes verfügt über eine eigene Geschichte, über spezifische städtebauliche Erkennungsmerkmale, über besondere kulturelle Angebote und auch über einen speziellen Mix an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Aus diesem Grunde reisen Menschen so gerne in andere Orte; sie nehmen diese Unterschiede als Erlebnis wahr.

Auch für die ortsansässige Bevölkerung haben das Ortszentrum und das Nahversorgungszentrum Miersdorf eine ganz besondere Funktion. Diese Standorte bieten Versorgungsmöglichkeiten, Bildungsangebote und Dienstleistungen in einer Dichte und in einem atmosphärischen Umfeld an, die in anderen Ortsbereichen in der Regel nicht zu finden sind. Diese Koppelungsattraktivität vor allem des Ortszentrums gibt ihm unter den Besuchsmotiven den Vorzug vor peripheren und weniger dicht genutzten Bereichen. Viele private und öffentliche Investitionen haben über Jahre dazu beigetragen, diese Attraktivität des Zentrums – funktionell wie städtebaulich – zu erhalten und zu steigern.

Es besteht insgesamt also ein großes öffentliches wie auch privates Interesse daran, die Funktionsfähigkeit und die lebendige Nutzungsdichte der Innenstädte und untergeordneten Zentren zu erhalten. Im Umkehrschluss bedeutet dies, so genannte Trading-down-Effekte, Leerstände und einen Attraktivitätsverlust der Zentren zu vermeiden. Zugleich sollen auch weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte im Ortsgefüge sowohl anbieter- und kundengerecht als auch unter Berücksichtigung der allgemeinen gemeindeentwicklungspolitischen Ziele weiterentwickelt werden. Hierzu gehören etwa ergänzende Standorte für nicht zentrenschädigende Sortimente und Nahversorgungsstandorte zur wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung, sofern diese eine Ergänzung zu den zentralen Einzelhandelsstandorten darstellen.

Ein Einzelhandelskonzept beinhaltet die hierzu erforderlichen Abwägungsgrundlagen und Steuerungsempfehlungen, die durch die kommunale Bauleitplanung und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren aufgegriffen werden.

Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Für die Aufgabe, die relevanten Einzelhandelsstandorte zu sichern und fortzuentwickeln, tragen viele die Verantwortung: Immobilienbesitzer, Händler, Gastronomen, Kulturschaf-

¹ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des kommunalen Einzelhandelskonzepts ist die politische Bekräftigung des Konzepts – verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfaltet das Konzept seine Potenziale als Instrument zur Sicherung und strategischen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs in Zeuthen.

fende, die Einwohner. Eine besondere Verantwortung liegt jedoch bei der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix des Ortszentrums sowie die jeweiligen Funktionen in ggf. vorhandenen Neben- und Nahversorgungszentren und an 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 das Steuern im Einzelfall auch die Untersagung oder die Einschränkung eines Vorhabens bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. So ist zum Beispiel zur sortimentspezifischen Handhabung von Vorhaben ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde sortimentspezifisch darzulegen, welche aktuellen und insbesondere örtlichen Gründe jeweils für oder gegen ein Einzelhandelsvorhaben sprechen.² Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gehört.

Die Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ oder „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden. Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind schließlich die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogramms Berlin-Brandenburg (LEPro 2007), des gemeinsamen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 sowie der aktuellen Rechtsprechung.

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

Auch im LEP B-B enthalten die textlichen Festlegungen 4.7 bis 4.9 detaillierte Ziele und Grundsätze etwa in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente und den großflächigen Einzel-

² 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.

handel, um die zentralörtlichen Funktionen zu schützen und die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung zu sichern.

Einzelhandelskonzepte dienen als Entscheidungsgrundlage im Rahmen raumordnerischer Beurteilungen und interkommunaler Abstimmungsverfahren gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Wirtschaftliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die wirtschaftliche Bedeutung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts sollte nicht überschätzt werden; ein solches Konzept stellt überwiegend ein stadtplanerisches Instrument dar. Dennoch können Einzelaspekte eine besondere Grundlage für die kommunale Wirtschafts- und Standortförderung bilden. Hierzu enthält ein Einzelhandelskonzept beispielsweise Aussagen und Bewertungen zu einzelhandelsbezogenen Ansiedlungspotenzialen oder zur Optimierung der Standortqualität und -vermarktung. Nicht zuletzt bieten die erarbeiteten Inhalte und ihre konsequente Anwendung eine Erhöhung der Investitionssicherheit – sowohl für bereits langjährig ansässige Einzelhändler als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren.

1.2 Zielsetzung

Das Ziel des kommunalen Einzelhandelskonzepts besteht darin, der Gemeinde Zeuthen eine aktuelle, fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis sowie Empfehlungen

- zum Schutz und zur aktiven Entwicklung der bestehenden Zentren- und Standortstrukturen,
- zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauanfragen, zum Umgang mit bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen und für künftige Bauleitplan-, Aufstellungs- und Änderungsverfahren,
- und nicht zuletzt für die interkommunale Abstimmung und die kommunale Abwägung

zur Verfügung zu stellen.

Hierzu ist es unter anderem notwendig, Leitlinien und Grundsätze der künftigen Einzelhandelsentwicklung zu erarbeiten, mit relevanten Vertretern zu erörtern und abzustimmen. Ebenso ist eine Zeuthener Sortimentsliste zu erstellen. Alle Entscheidungsgrundlagen und Empfehlungen sind unter Berücksichtigung des BauGB, der BauNVO, des LEP B-B, des LEPro 2007, des Einzelhandelserlasses Brandenburg sowie der aktuellen Rechtsprechung zu entwickeln.

Im Einzelnen werden folgende Untersuchungsfragen verfolgt:

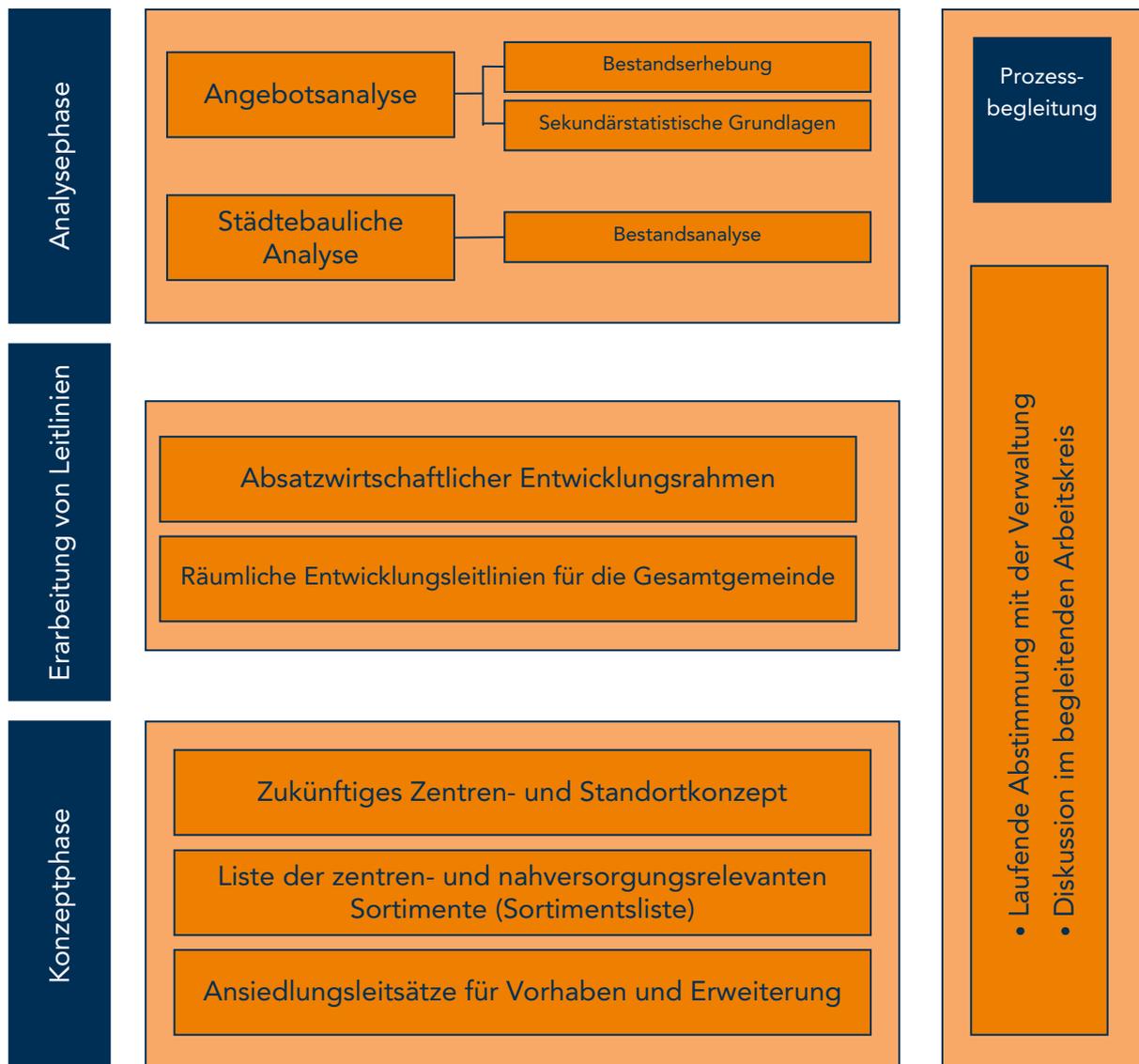
- Wie stellt sich die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation in der Gemeinde Zeuthen sortiments- und standortspezifisch dar?
- Welche sozioökonomischen Kenngrößen sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen?
- Wie ist das Ortszentrum als zentraler Versorgungsbereich als Schutzgut im Sinne des Planungsrechts für Zeuthen räumlich-funktional herzuleiten und konkret abzugrenzen?
- Welche städtebaulichen Potenziale und Defizite sind erkennbar, und welche Stärken und Schwächen weist Zeuthen als Einkaufsstandort gesamtgemeindlich sowie standortbezogen auf?
- Welche Perspektiven und Zielsetzungen sind für die Einzelhandelsstruktur zu entwickeln? Welche Entwicklungsleitbilder sollten mit dem Einzelhandelskonzept verfolgt werden? Welche Konsequenzen für die Gemeindeentwicklung sind damit jeweils verbunden?

1.3 Methodik

Um diese Untersuchungsfragen zu beantworten, waren verschiedene aufeinander folgende Arbeitsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte wurden analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Die Herleitung des Einzelhandelskonzepts gliedert sich in die drei Abschnitte „Analysephase“, „Erarbeitung von Leitlinien“ und „Konzeptphase“. Ein vierter Abschnitt („Prozessbegleitung“) hat kontinuierlich parallel stattgefunden. Die einzelnen Leistungsbausteine werden in der folgenden Abbildung grafisch veranschaulicht; die Grafik gibt gleichzeitig die Gliederung des vorliegenden Berichts wieder.

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: eigene Darstellung

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

- Bestandserhebung Einzelhandel
- Bestandsanalyse Städtebau

Neben der flächendeckenden Erhebung aller Zeuthener Einzelhandelsbetriebe sowie der zentrenergänzenden Funktionen in den zentralen Versorgungsbereichen wurde durch die Aufnahme der städtebaulichen Struktur und Zuordnung der Betriebe zu städtebaulichen

Lagen ein räumlicher Bezug hergestellt, welcher der Kommune eine Lenkung der räumlichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten ermöglicht.

Tabelle 1: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Bestandserhebung	Städtebauliche Analyse
Datengrundlage	Erhebung durch Stadt + Handel und complan	Begehung durch Stadt + Handel
Zeitraum	KW 3 (18.-19.01.2010)	KW 3 (18.-19.01.2010)
Methode	flächendeckende Vollerhebung	Begehung, Erhebung und Kartierung von zentrenergänzenden Funktionen
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe	Städtebauliche Analyse

Quelle: eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Gemeinde Zeuthen 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) 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.

Die von den Büros Stadt + Handel und complan GmbH im Rahmen der durchgeführten Bestandserhebung ermittelten Daten enthalten zwei zentrale Messgrößen. Zum einen werden die Warensortimente differenziert aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch der Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der



Verkaufsfläche erfolgt. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts³ 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 wegen Betriebsaufgaben).

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

Bestandsanalyse Städtebau

Für das Ortszentrum und für das Nahversorgungszentrum Miersdorf 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 in Zeuthen. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Zeuthener 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 zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

³ Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

2 Markt- und Standortanalyse

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

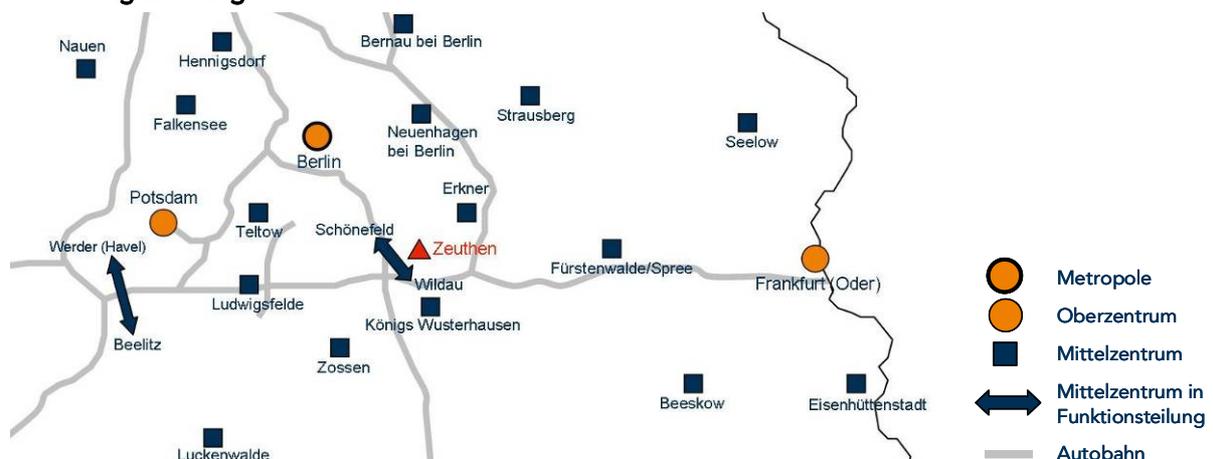
2.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

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 3.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Die amtsfreie Gemeinde Zeuthen liegt im Landkreis Dahme-Spreewald südöstlich von Berlin. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind das rd. 15 km nordöstliche Erkner, das direkt südlich angrenzende Wildau, welches zusammen mit Schönefeld ein Mittelzentrum in Funktionsteilung bildet sowie das rd. 7 km südlich gelegene Königs Wusterhausen. Das nächste Oberzentrum ist das rd. 60 km westlich gelegene Potsdam. Die Metropole Berlin liegt unmittelbar nordwestlich. Der Wettbewerbsdruck ist angesichts der geringen Entfernung zu den genannten Mittelzentren und der Metropole Berlin als vergleichsweise hoch anzusehen, insbesondere die zahlreichen Einkaufszentren in Berlin sowie am Autobahnring Berlins wie beispielsweise das A10-Center in Wildau stehen in unmittelbarer Konkurrenz zum Standort Zeuthen.

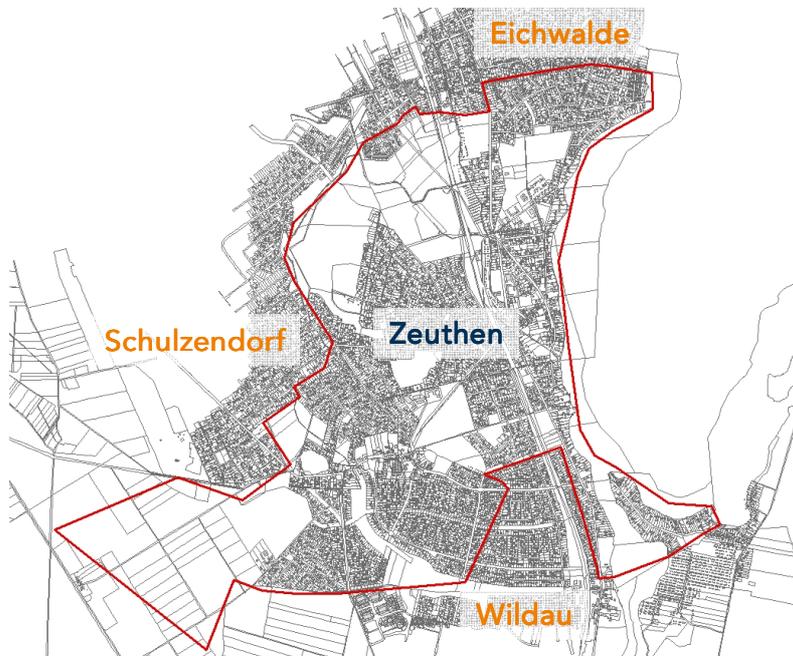
Abbildung 2: Lage im Raum



Quelle: ©Google-Grafiken ©2010 Terra-Metrics, Kartendaten ©2010 PPWK Teletlas; eigene Bearbeitung auf Basis LEP Berlin-Brandenburg

Die Gemeinde Zeuthen setzt sich aus einem relativ kompakten, zusammenhängenden Siedlungskörper zusammen. Im Norden grenzt Zeuthen an die Gemeinde Eichwalde, im Westen an Schulzendorf und im Süden an Wildau (s. folgende Abbildung).

Abbildung 3: Gliederung der Gemeinde Zeuthen



Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt beträgt die Bevölkerungszahl Zeuthens rd. 10.272 Einwohner⁴.

Verkehrsinfrastruktur

Zeuthen liegt nur rd. 6 km von zwei Anschlussstellen an der A10 gut entfernt und ist somit gut an das Autobahnnetz angeschlossen. Über diese Verbindung erhält es in westlicher Richtung einen Anschluss an das Oberzentrum Potsdam sowie die Berliner Stadtautobahn A100. Zeuthen ist durch seinen Bahnhof an das Berliner S-Bahn-Netz in Richtung Berlin sowie Königs Wusterhausen angebunden und ist vom Berliner Hauptbahnhof aus in rd. 45 Minuten erreichbar. Über diesen erfolgt der Zugang zum Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Von Königs Wusterhausen aus gibt es einen Zugang zum Regionalverkehr der Deutschen Bahn. Eine weitere Einrichtung des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) dar. Über die örtlichen Buslinien hinaus werden Verbindungen in alle umliegenden Gemeinden angeboten. Der Flughafen Berlin-Schönefeld, welcher im Moment zum Hauptflughafen Berlins umgebaut wird, ist innerhalb von 20 Minuten aus Zeuthen erreichbar.

⁴ Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand: 31.12.2008).

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Zeuthen ist zum einen durch seine Lage am Rand der Metropole Berlin sowie die geringe Entfernung zu mehreren Mittelzentren geprägt. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus (und aus den landesplanerischen Vorgaben), dass Zeuthen als Einzelhandelsstandort einen Versorgungsauftrag für das eigene Gemeindegebiet hat. Mit Königs Wusterhausen, Erkner und Wildau/ Schönefeld sind vier Mittelzentren als Konkurrenzstandorte innerhalb von weniger als 20 km zu erreichen. Das A10-Center in Wildau liegt knapp 4 km von Zeuthen entfernt und ist mehr noch als die vorgenannten Zentren als ausgeprägter Konkurrenzstandort mit eigentlich Hauptversorgungsfunktion für Zeuthen zu sehen. Dies verdeutlicht auch die standortbezogene Stellungnahme zum A10-Center (Stadt + Handel 2007), welche die große Strahlkraft des Solitärstandortes belegen.

Die verkehrliche Anbindung Zeuthens ist nach Norden, Süden und Westen für den motorisierten Individualverkehr (MIV), ebenso wie für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV), gut ausgebaut und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden sowie der Metropole Berlin.

Zeuthen ist zudem durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine ausgewogene Einwohnerverteilung gekennzeichnet.

2.2 Angebotsanalyse

Die insgesamt 44 Betriebe in Zeuthen verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.570 m², dies führt zu einer Gesamtverkaufsflächenausstattung von 0,54 m² pro Einwohner⁵. Der Durchschnitt Berlin-Brandenburg liegt bei rd. 1,4 m² pro Einwohner.

Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Zeuthen

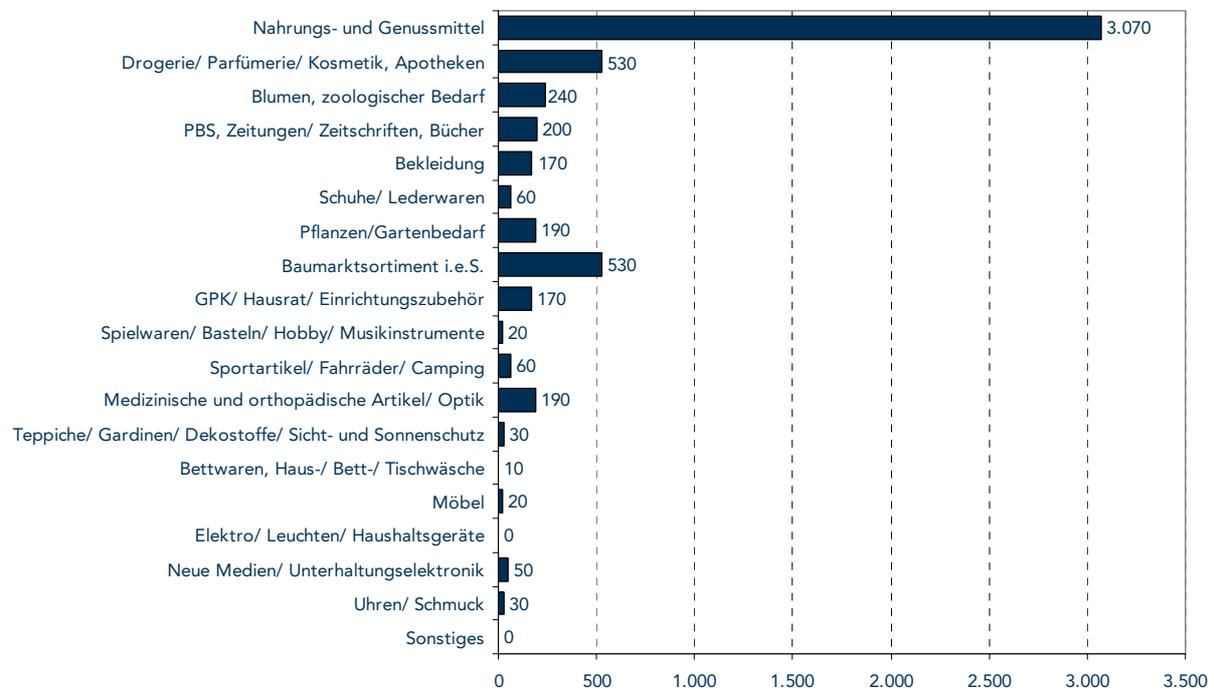
	Bestandserhebung Stadt + Handel
Anzahl der Betriebe*	44
Gesamtverkaufsfläche	rd. 5.570 m ²
Gesamtverkaufsfläche je EW	0,54 m ² / EW
Verkaufsfläche Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel je EW	0,30 m ² / EW

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010, VKF-Angaben auf 10 m² gerundet, *Anzahl der Betriebe ohne Leerstände

⁵ Ein weiterer in Planung befindlicher Lebensmittelmarkt an der Heinrich-Heine-Straße war zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht absehbar und ist daher nicht in den in diesem Konzept genannten Ausstattungsdaten enthalten.

Die Gesamtverkaufsfläche teilt sich wie folgt auf die einzelnen Warengruppen auf:

Abbildung 4: Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen (in m²)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010

Bei der Betrachtung der Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen ergibt sich folgendes Bild. Das Ortszentrum Zeuthen verfügt insgesamt über rd. 66 % aller Einzelhandelsbetriebe, weist aber lediglich etwa 35 % der gesamten Verkaufsfläche auf. Das Nahversorgungszentrum Miersdorf verfügt über rd. 16% aller Einzelhandelsbetriebe, weißt jedoch aufgrund des ansässigen Supermarktes und eines Lebensmitteldiscounters rd. 39% der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche auf. Auf die städtebaulich integrierten Lagen entfallen rd. 18 % aller Betriebe, sie stellen aber mit rd. 26 % den kleinsten Anteil der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche.

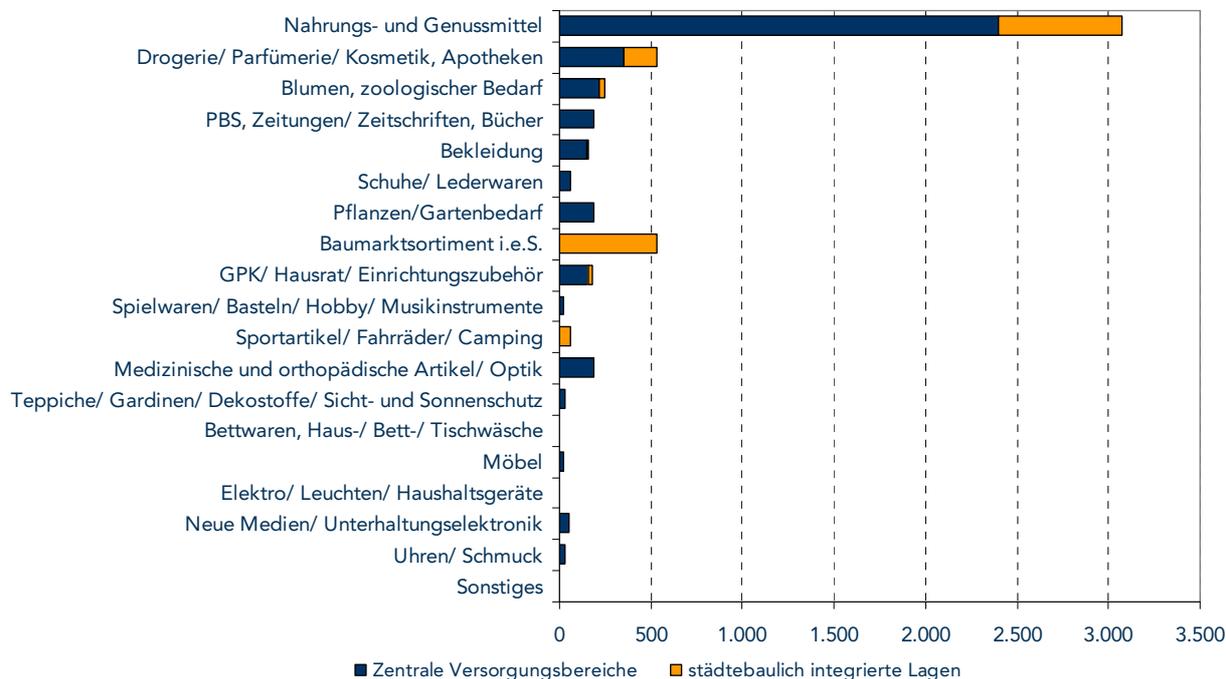
Tabelle 3: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Ortszentrum Zeuthen (OZ)	Nahversorgungszentrum Miersdorf (NVZ)	Städtebaulich integrierte Lagen (siL)
Anzahl der Betriebe	29	7	8
Anteil	66 %	16 %	18 %
Verkaufsfläche (in m²)	1.960	2.150	1.470
Anteil	35 %	39 %	26 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Nachstehende Abbildung zeigt den Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen. Mehr als zwei Drittel aller Verkaufsflächen des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel befinden sich in Zeuthen in den zentralen Versorgungsbereichen Ortszentrum und Nahversorgungszentrum Miersdorf. Nur etwa ein Drittel der Verkaufsflächen dieses Sortimentsbereichs findet sich in sonstigen integrierten Lagen. Auch die Sortimente Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken und Pflanzen/ Gartenbedarf werden überwiegend in zentralen Versorgungsbereichen angeboten. Sowohl im mittel- als auch im langfristigen Bereich weist Zeuthen aber insgesamt nur eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung auf.

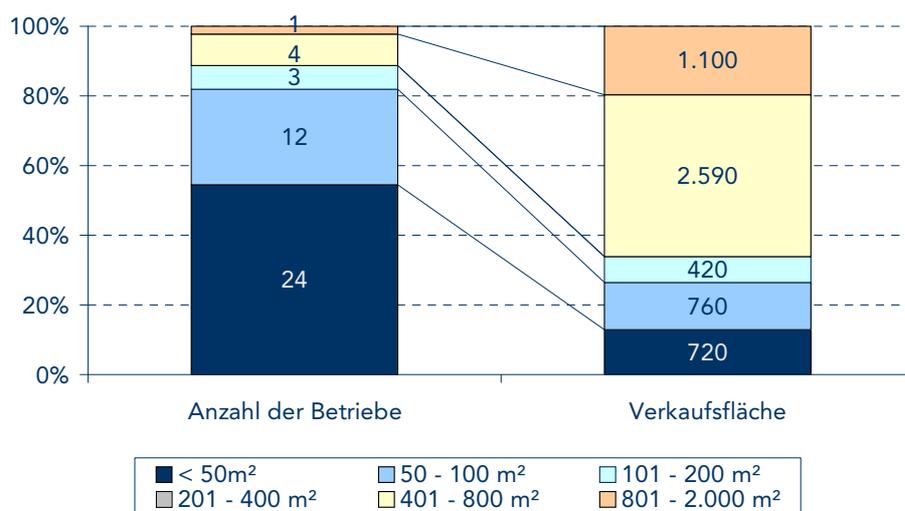
Abbildung 5: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010

Anhand von Abbildung 6 lässt sich das Verhältnis von zwischen Betriebsgrößen und Anzahl der Betriebe ersehen. Es fällt auf, dass über 50 % der Betriebe in Zeuthen über eine Verkaufsfläche von weniger als 50 m² verfügen. Lediglich 5 Betriebe in Zeuthen sind größer als 400 m²; diese 5 Betriebe stellen allerdings über 60 % der gesamten Verkaufsfläche der Gemeinde. Insgesamt herrscht also eine sehr kleinteilige Betriebsstruktur vor.

Abbildung 6: Betriebsgrößenklassen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010

Im Ergebnis verdeutlicht die Angebotsverteilung in Zeuthen eine sehr hohe Konzentration des Einzelhandelsangebots innerhalb der Zentren. Einzelhandel in städtebaulich nicht integrierten Lagen existiert in Zeuthen nicht, auch deswegen kann von einer guten siedlungsstrukturellen Integration der Einzelhandelsflächen in Zeuthen gesprochen werden. Vor dem Hintergrund der Lage und der Einordnung der Gemeinde Zeuthen im System der zentralen Orte ist auf regionaler Ebene von einem starken Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte auszugehen.

2.3 Nachfrageanalyse

Sowohl zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die örtlichen Merkmale der Nachfrageseite von Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten des Handelsforschungsinstituts BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG aus Köln (BBE) zurückgegriffen.

Kaufkraft, Umsatzermittlung und Zentralität

Zeuthen verfügt gemäß BBE über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 53,2 Mio. € pro Jahr. Der Schwerpunkt der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft liegt mit rd. 21 Mio. € in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Kaufkraftkennziffer gemäß BBE 2008 liegt mit 103,01 marginal über dem Bundesdurchschnitt von 100.

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze⁶ im Zeuthener Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Zeuthen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- 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 Zeuthen und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Zeuthener 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 Betriebes (Ortszentrum, Gewerbegebiet, Streulage etc.).

⁶ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.



Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtgemeindlicher Einzelhandelsumsatz von rund 20,0 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Mehr als drei Viertel dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Der Umsatz der mittelfristigen sowie die langfristigen Bedarfsgüter liegt bei lediglich 2,2 bzw. 1,5 Mio. € brutto je Jahr.

Tabelle 4: Angebots- und Nachfragedaten für Zeuthen in der Übersicht (Zentralität)

Warengruppen	VKF (m ²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m ²)/ Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	3.070	12,9	21,0	61%	0,30
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	530	1,9	3,2	59%	0,05
Blumen, zoologischer Bedarf	320	0,7	0,8	92%	0,03
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	200	0,8	2,1	39%	0,02
kurzfristiger Bedarfsbereich	4.120	16,3	27,1	60%	0,40
Bekleidung	170	0,5	5,0	10%	0,02
Schuhe/ Lederwaren	60	0,2	1,2	14%	0,01
Pflanzen/ Gartenbedarf	110	0,2	0,8	28%	0,01
Baummarktsortiment i.e.S.	530	0,8	4,9	17%	0,05
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	170	0,3	0,8	43%	0,02
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	20	0,1	1,2	4%	0,00
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	60	0,2	0,9	18%	0,01
mittelfristiger Bedarfsbereich	1.120	2,2	14,7	15%	0,11
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	190	0,8	0,8	101%	0,02
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	30	0,1	0,6	10%	0,00
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	10	0,0	0,6	3%	0,00
Möbel	20	0,0	3,1	1%	0,00
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	0	0,0	1,4	1%	0,00
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	50	0,3	3,9	9%	0,00
Uhren/ Schmuck	30	0,2	0,6	42%	0,00
Sonstiges	0	0,0	0,5	3%	0,00
langfristiger Bedarfsbereich	330	1,5	11,5	13%	0,03
Gesamt	5.570	20,0	53,2	38%	0,54

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010, eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008, gerundete Werte, Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Rundungen



Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtgemeindlich eine Zentralität von lediglich 38 %.⁷ Insgesamt zeichnet sich Zeuthen durch niedrige Zentralitätszahlen aus, die Gemeinde ist also in allen Bedarfsbereichen auf die Angebote der umliegenden Gemeinden angewiesen. Im Gesamtvergleich weist vor allem der kurzfristige Bedarfsbereich moderate Zentralitätswerte auf. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt er bei 61 %, bei Blumen/ zoologischer Bedarf sogar bei 92 %. Im mittelfristigen Bedarfsbereich liegen die Zentralitätswerte deutlich niedriger, der Durchschnittswert liegt hier bei 15 %. Lediglich der Bedarfsbereich GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör besitzt hier mit 43 % eine Zentralität im mittleren zweistelligen Bereich. Der langfristige Bedarfsbereich verfügt lediglich über eine durchschnittliche Zentralität von 13 %. Der Großteil der Sortimentsgruppen verfügt hier nur über Zentralitätswerten unter 10 %, Ausnahmen bilden jedoch die Bedarfsbereiche Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik mit 101 %, Uhren/ Schmuck mit 42 % sowie Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz mit 10 %.

Insgesamt spiegeln die vorhandenen Zentralitätswerte den Versorgungsauftrag der Gemeinde Zeuthen, welcher in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs liegt, wieder.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage u. a. zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und werden im Kapitel 3.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

2.4 Analyse und Bewertung der Zentren- und Standortstruktur

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelszentren hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Zeuthen einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition von sog. zentralen Versorgungsbereichen – und zwar zunächst bezogen auf den *vorhandenen* Bestand.

In Zeuthen werden mit dem Ortszentrum und dem Nahversorgungszentrum Miersdorf zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert. Des Weiteren gibt es in Zeuthen noch einen weiteren Nahversorgungsbetrieb in städtebaulich integrierter Lage. In den Umlandkommunen sind allerdings mehrere Einzelhandelsstandorte (vornehmlich Nahversorgungsbetriebe) angrenzend zu Zeuthen verortet, so dass die flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs z. T. auch von dort aus gewährleistet wird.

Nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele (s. Kapitel 3.2) werden zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die künftige Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum und Nahversorgungszentrum Miersdorf und weiterer Standorte vorgestellt (vgl. Kapitel 4). Die aktuellen planungsrechtlichen Rahmenvorgaben

⁷ 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 zugunsten des Umlandes auszugehen.

und die erforderlichen Abgrenzungskriterien werden ebenfalls im konzeptionellen Teil dargestellt.

2.4.1 Standortmerkmale des Ortszentrums Zeuthen

Das Ortszentrum, zentral im Gemeindegebiet Zeuthens gelegen, verfügt über einen Anteil von rd. 66 % aller Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet. Trotz des relativ geringen Verkaufsflächenanteils von nur rd. 35 % stellt es aufgrund der Anzahl und Vielfalt der Betriebe den wichtigsten Einzelhandelsstandort in Zeuthen dar. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und in Teilen urbanes Leben auf.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Das Ortszentrum befindet sich im Umfeld des S-Bahnhofs von Zeuthen und erstreckt sich entlang der Miersdorfer Chaussee zwischen Bahnhof und der Mozartstraße sowie entlang der Goethestraße zwischen Forstweg und Schillerstraße.

Das Ortszentrum ist für den motorisierten Individualverkehr aus allen Richtungen gut erreichbar. Die Autobahnzufahrten von Zeuthen auf die A10 Berliner Ring (AS Königs Wusterhausen und Niederlehme) garantieren auch überregional eine sehr gute Anbindung. So beträgt die Entfernung zum Potsdamer Platz in Berlin rd. 30 km, zum Flughafen Berlin-Schönefeld rd. 15 km sowie zum Oberzentrum Potsdam rd. 60 km. Bis zum A10-Center in Wildau sind es rd. 6 km.

Der in direkter Angrenzung an das Ortszentrum liegende S-Bahnhof Zeuthen gewährleistet für Zugreisende einen fußläufig kurzen Weg in das Ortszentrum. S-Bahnen verkehren im zwanzigminütigen Takt von Berlin oder Königs Wusterhausen. Die im unmittelbaren Umland liegenden Ortschaften sind über ein ausgebautes Landesstraßennetz gut an die Gemeinde Zeuthen angebunden. Parkmöglichkeiten stehen sowohl entlang der Straßen im Ortszentrum als auch auf mehreren Parkplätzen, bspw. an der Schulstraße und der Delmenhorster Straße zur Verfügung. Das Ortszentrum ist über mehrere Linien auch mit Bussen gut und regelmäßig aus dem Gemeindegebiet erreichbar.

Abbildung 7: Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Zeuthen

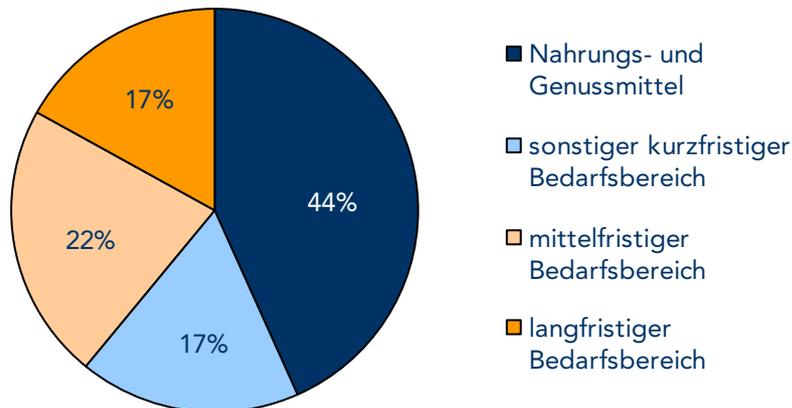


Quelle: Aufnahmen Stadt + Handel

Fristigkeitsstufen und Angebotsschwerpunkte

Das Ortszentrum verfügt über 29 Einzelhandelsbetriebe, die Gesamtverkaufsfläche beträgt insgesamt rd. 1.960 m².

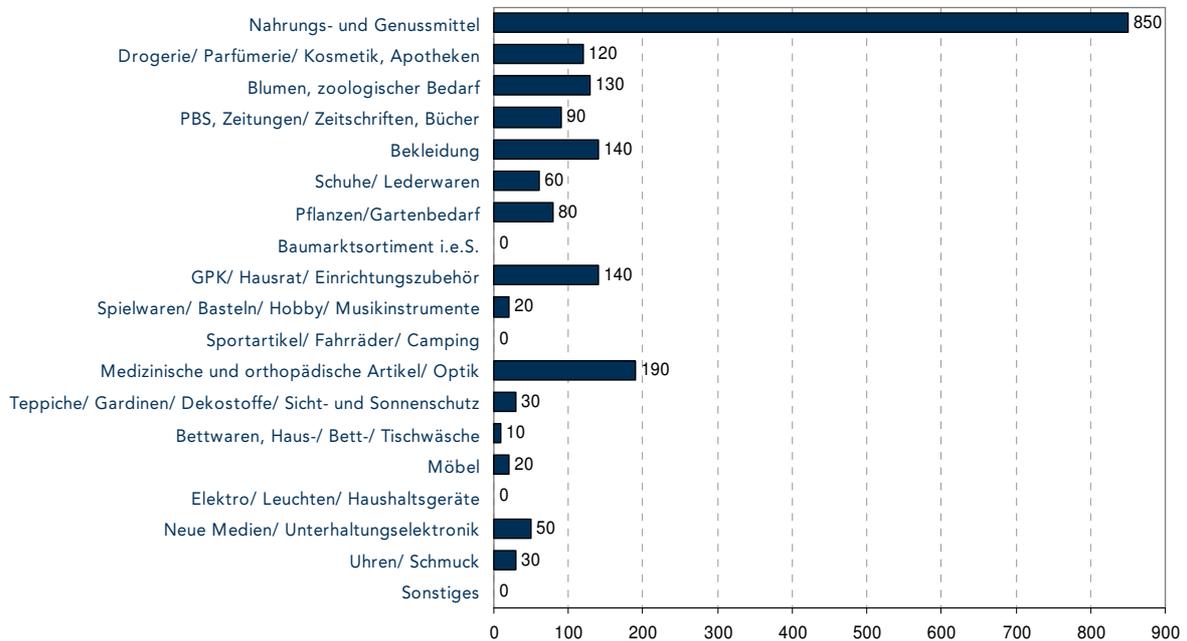
Abbildung 8: Fristigkeitsstruktur des Ortszentrums Zeuthen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010

Der überwiegende Anteil des Einzelhandelsangebotes im Ortszentrum liegt mit rd. 44 % im Bedarfsbereich Nahrungs- und Genussmittel, wobei der Nahversorgungsbetrieb Kaiser's, den Großteil der Verkaufsfläche stellt. Der sonstige kurzfristige Bedarfsbereich macht 17 % der Gesamtverkaufsfläche aus, insgesamt stellt der kurzfristige Bedarfsbereich also weit über die Hälfte der Verkaufsfläche im Ortszentrum Zeuthen. Weitere 17 % sind dem langfristigen Bedarfsbereich zugeordnet, der mittelfristige Bedarfsbereich stellt rd. 22 % der Gesamtverkaufsfläche.

Bei der Verkaufsfläche nach Warengruppen verfügt das Ortszentrum über eine Verkaufsfläche von rd. 850 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Ebenfalls relativ stark vertreten sind die Sortimentsgruppen Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik mit 190 m² VKF sowie Bekleidung und GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör mit jeweils rd. 140 m² VKF. Drogerie/Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken sowie Blumen, zoologischer Bedarf verfügen über rd. 120 bzw. 130 m² VKF. Alle weiteren Sortimentsgruppen haben weniger als 100 m² VKF, die Sortimente Baumarktsortiment i. e. S., Sportartikel/ Fahrräder/ Camping sowie Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte und Sonstiges sind gar nicht vertreten.

Abbildung 9: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Ortszentrum Zeuthen


Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010

Verkaufsflächenstruktur

Tabelle 5: Die größten Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum Zeuthen

Betriebsname	Hauptsortiment
Kaiser's	NuG
Homan's Haushalt	GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör
Erlesene Geschenke	GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör
Drollie Zookauf	Blumen, zoologischer Bedarf

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010

Innerhalb des Ortszentrums von Zeuthen stellt der etwas abgesetzt gelegene Lebensmittel-supermarkt Kaiser's den größten Betrieb und auch den einzigen Magnetbetrieb dar. Die weiteren Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen, keiner der Betriebe verfügt über eine Verkaufsfläche von über 100 m², über 60 % der Ladenlokale sind kleiner als 50 m². Das Einzelhandelsangebot im Ortszentrum wird durch eine Vielzahl zusätzlicher Nutzungen ergänzt (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Verwaltung).

Die Kleinteiligkeit ist zunächst durchaus positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und aus Kundensicht einen abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Sie stellt das Ortszentrum von Zeuthen aber gleichzeitig auch vor Herausforderungen, d. h. beispielsweise Schwierigkeiten bei der

Nachvermietung im Fall von Betriebsaufgaben, aufgrund der Größe der Ladenlokale und des Zuschnitts. Ferner ist es schwer, mit überwiegend kleinteiligen Einheiten Magnetfunktionen zu entwickeln.

Zentrenergänzende Funktionen

Im Ortszentrum Zeuthen wurden neben den 29 Einzelhandelsbetrieben ferner 19 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen ausschließlich in den Erdgeschosslagen erfasst. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Versicherungen und freizeit-/gesundheitsorientierten Dienstleistungen zu. Hier bestehen wichtige Kopplungsbeziehungen zwischen dem Einkauf und der Nutzung der Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

Ferner weist das Ortszentrum mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung im Rathaus einen wichtigen Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrenutzungen auf.

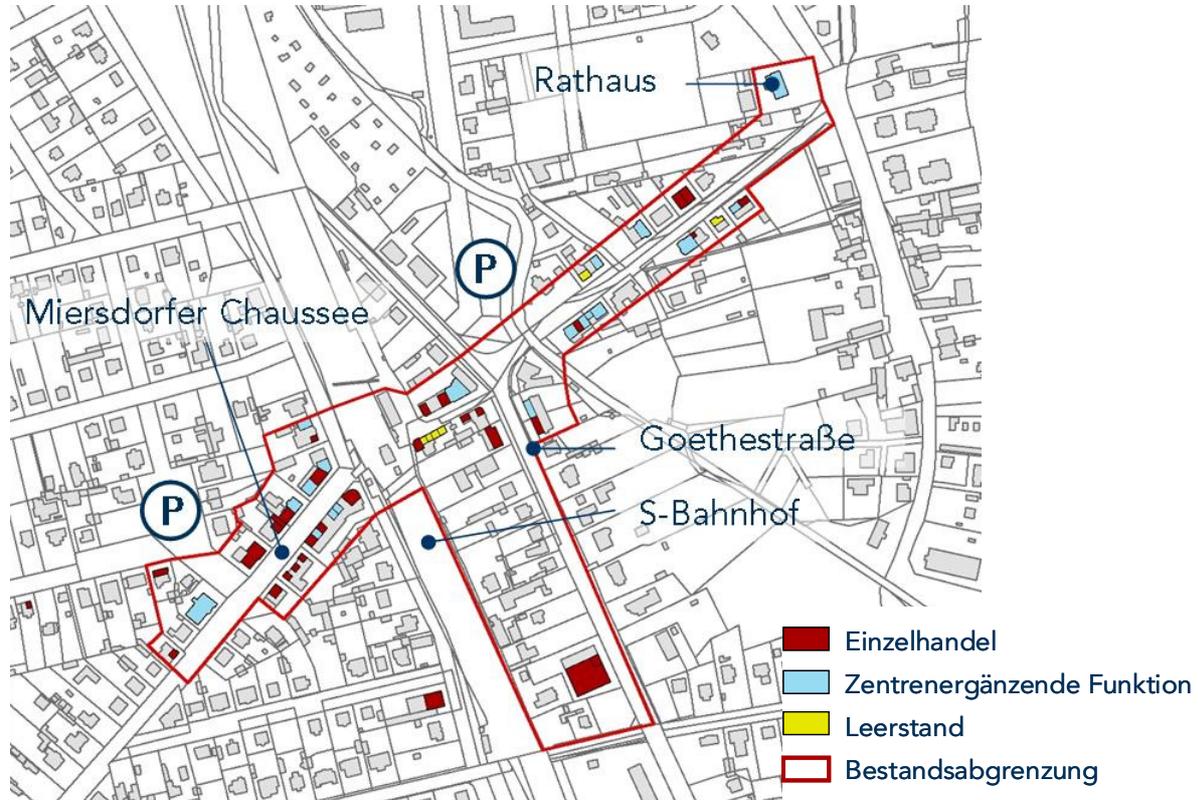
Ladenleerstand

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme standen im Ortszentrum 6 Ladenlokale leer, das entspricht einer Leerstandsquote an verfügbaren Ladenlokalen (für Einzelhandel nutzbar) von rd. 11 %. Dieser Wert erscheint zunächst nicht alarmierend. Die Leerstände im Ortszentrum befinden sich allerdings ausschließlich in der Goethestraße, so dass für diesen Bereich eine erhöhte Problematik attestiert werden muss.

Innere Organisation des Ortszentrums

Der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum weist entlang der „Hauptachse“, welche durch den nördlichen Abschnitt der Goethestraße und den Abschnitt der Miersdorfer Chaussee zwischen Bahnhof und der Mozartstraße gebildet wird, einen nahezu durchgängigen Besatz an Ladenlokalen auf. Mittig in der „Hauptachse“ liegt der Zugang zum S-Bahnhof, am östlichen Ende befindet sich das Rathaus. Die Länge der „Hauptachse“ beträgt rd. 600 m. Der südliche Abschnitt der Goethestraße weist einen weitaus geringeren Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz auf, am südlichen Ende befindet sich allerdings mit dem Lebensmittelsupermarkt Kaiser's der einzige Magnetbetrieb des zentralen Versorgungsbereichs. Die öffentlichen Räume sind adäquat gestaltet, eine größere Platzfläche, welche für Veranstaltungen oder als Marktplatz nutzbar wäre, ist allerdings nicht vorhanden.

Abbildung 10: Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010; Kartengrundlage: Gemeinde Zeuthen

Fazit

Für das Ortszentrum sind folgende Stärken festzuhalten:

- vielfältigstes Einzelhandelsangebot im Gemeindegebiet
- insgesamt attraktive Bausubstanz
- teilweise Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes
- zahlreiche und gesamtgemeindlich bedeutende zentrenergänzende Funktionen
- gute Erreichbarkeit für MIV und ein ausreichendes Stellplatzangebot
- gute Erreichbarkeit über ÖPNV durch zentrale Lage des Bahnhofs im Ortszentrum

Die Schwächen sind wie folgt zu charakterisieren:

- nur ein Magnetbetrieb, der zudem etwas abseits der „Hauptachse“ liegt
- mangelnder Besatz im südlichen Abschnitt der Goethestraße
- deutliche Barrierewirkung der Bahntrasse
- sehr kleinteilige Struktur der Ladenlokale
- kein zentraler Platz für Veranstaltungen, Wochenmarkt, etc.

2.4.2 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrum Miersdorf

Neben dem Ortszentrum lässt sich als weitere wichtige Einzelhandelsagglomeration das Nahversorgungszentrum Miersdorf festhalten. Im westlichen Gemeindegebiet Zeuthens gelegen, verfügt es über einen Anteil von rd. 16 % aller Einzelhandelsbetriebe, die einen Verkaufsflächenanteil von rd. 39 % darstellen. Somit befindet sich der größte Anteil der gesamtgemeindlichen Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum Miersdorf.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Das Nahversorgungszentrum Miersdorf erstreckt sich entlang der Dorfstraße sowie der sich nördlich abzweigenden Forstallee. Es ist, genauso wie das Ortszentrum Zeuthens, für den motorisierten Individualverkehr aus allen Richtungen gut zu erreichen.

Abbildung 11: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Miersdorf

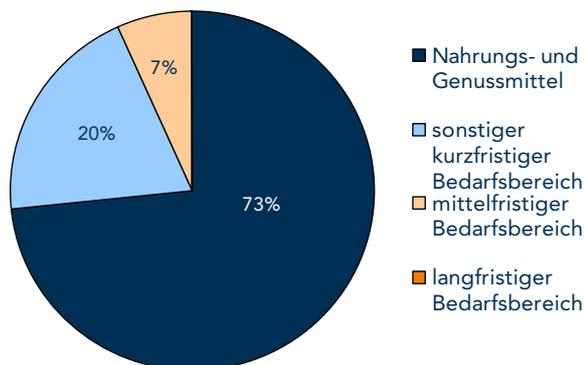


Quelle: Aufnahmen Stadt + Handel

Fristigkeitsstufen und Angebotsschwerpunkte

Das Nahversorgungszentrum Miersdorf verfügt über sieben Einzelhandelsbetriebe, die Gesamtverkaufsfläche beträgt insgesamt rd. 2.150 m².

Abbildung 12: Fristigkeitsstruktur des Nahversorgungszentrums Miersdorf

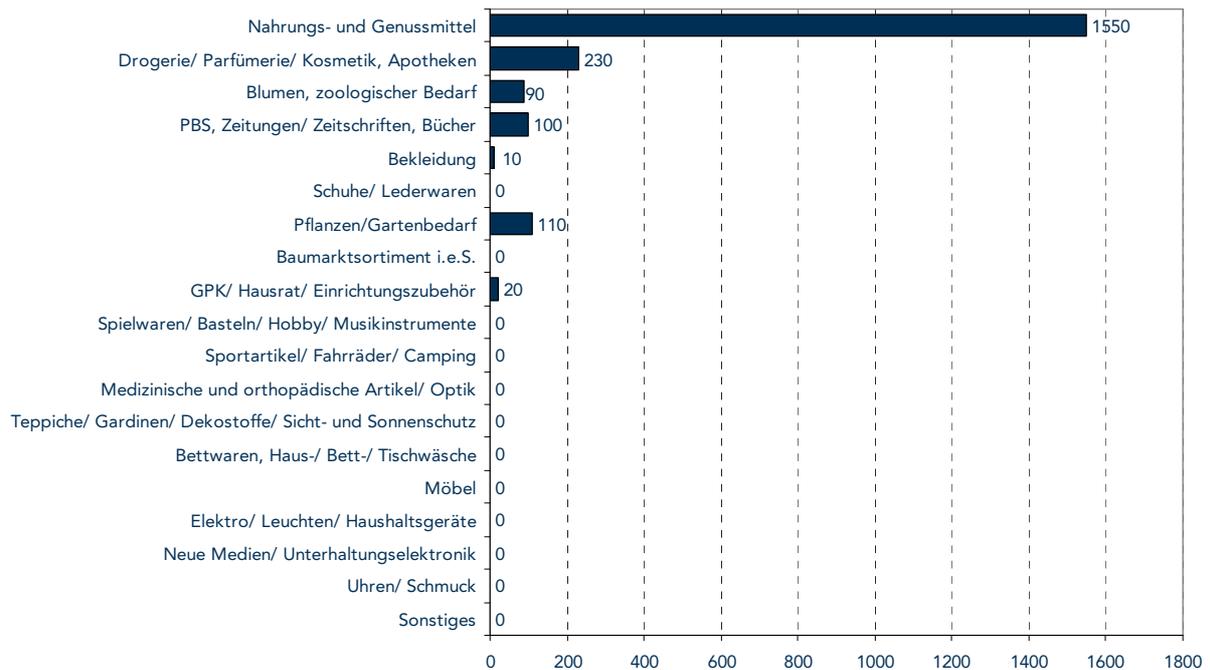


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010

Der größte Anteil des Einzelhandelsangebotes im Nahversorgungszentrum liegt mit rd. 73 % im Bedarfsbereich Nahrungs- und Genussmittel, wobei die Lebensmittelbetriebe Edeka und NP, den Großteil der Verkaufsfläche stellen. Der sonstige kurzfristige Bedarfsbe-

reich macht rd. 20 % der Gesamtverkaufsfläche aus, der mittelfristige Bedarfsbereich ist mit nur rd. 7 % vertreten. Angebote des langfristigen Bedarfsbereichs sind im Nahversorgungszentrum Miersdorf nicht vorzufinden. Somit wird die der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums entsprechende Schwerpunkt von kurzfristig nachgefragten Gütern deutlich (vgl. auch folgende Abbildung)

Abbildung 13: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche im Ortszentrum Zeuthen



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010

Verkaufsflächenstruktur und zentrenergänzende Funktionen

Tabelle 6: Die größten Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum Zeuthen

Betriebsname	Hauptsortiment
Edeka	NuG
NP	NuG
Schlecker	Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken

Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010

Das Nahversorgungszentrum Miersdorf ist durch zwei Lebensmittelanbieter und einen Drogeriemarkt als Ankermieter geprägt. Ergänzend hierzu finden sich noch vier weitere Einzelhandelsbetriebe. Neben dem Einzelhandelsangebot ist das Nahversorgungszentrum Miersdorf insbesondere durch eine Vielzahl zusätzlicher Nutzungen (Kirchengemeinde, Kindertagesstätten, Freiwillige Feuerwehr, Jugendzentrum, Bibliothek usw.) geprägt. Insgesamt lassen sich neben den 7 Einzelhandelsbetrieben noch 10 zentrenergänzende Funktionen (in Erdgeschosslagen) im Nahversorgungszentrum Miersdorf finden.

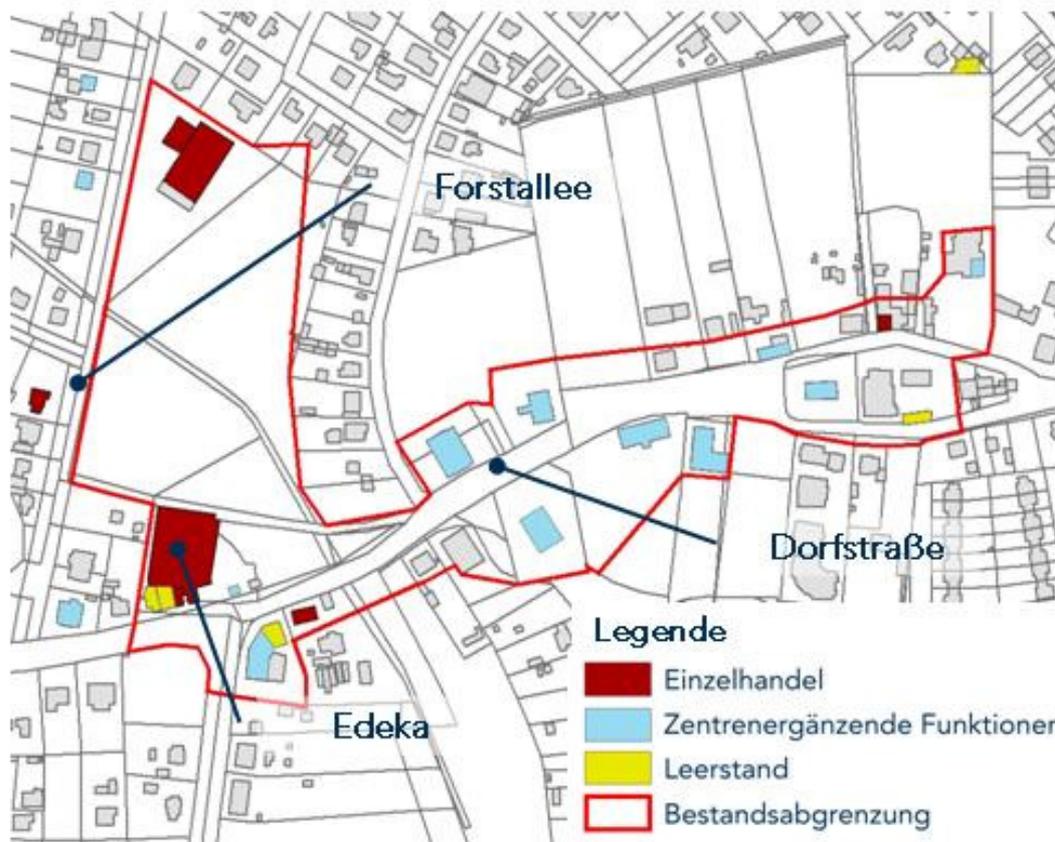
Ladenleerstand

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme standen im Nahversorgungszentrum 3 Ladenlokale leer, das entspricht einer Leerstandsquote an verfügbaren Ladenlokalen (für Einzelhandel nutzbar) von rd. 30 %. Die Leerstände befinden sich entlang der Dorfstraße. Es ist aktuell keine Leerstandsproblematik zu erkennen.

Innere Organisation des Nahversorgungszentrums Miersdorf

Insgesamt weist das Nahversorgungszentrum Miersdorf keinen dichten Einzelhandelsbestand auf. Aufgrund zweier großer Lebensmittelbetriebe und einiger wichtiger Dienstleistungen lässt sich eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich für die Gemeinde Zeuthen jedoch begründen. Als zentraler Parkplatz sind die Kundenparkplätze beider Lebensmittelanbieter festzuhalten. Im östlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches nimmt die Zahl der Einzelhandelsbetriebe rapide ab, stattdessen sind in diesem Bereich vor allem Dienstleistungsbetriebe vorzufinden.

Abbildung 14: Bestandsabgrenzung Nahversorgungszentrum Miersdorf



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010; Kartendarstellung aktualisiert durch eine Ortsbegehung im Juni 2011; Kartengrundlage: Gemeinde Zeuthen

Fazit

Für das Nahversorgungszentrum sind folgende Stärken festzuhalten:

- breit aufgestelltes Nahversorgungsangebot, welches für die Versorgung des Gemeindegebietes von großer Bedeutung ist
- geprägt durch gesamtgemeindlich bedeutende zentrenergänzende Funktionen

Die Schwächen sind wie folgt zu charakterisieren:

- mangelnder Einzelhandelsbesatz im östlichen Abschnitt der Dorfstraße
- allgemein geringer Besatz an Einzelhandelsbetrieben
- kein zentraler Platz für Veranstaltungen, Wochenmarkt, etc.

2.4.3 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Zeuthen

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Zeuthen 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 in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf wenige Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte.

Gesamtgemeindliche Angebotsdaten zur Nahversorgung

Zeuthen verfügt gesamtgemeindlich über eine verbesserungsfähige quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,30 m² Verkaufsfläche unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m² und noch deutlicher unter dem brandenburgischen Schnitt (vgl. folgende Tabelle)⁸. Die Zentralität von 61 % für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist darauf hin, dass mehr als ein Drittel der Kaufkraft Zeuthens in diesem Bereich in die umliegenden Kommunen abfließt.

⁸ Aktuell besteht in Zeuthen ein positiver Vorbescheid zur Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts an der Heinrich-Heine-Straße. Dieser sei hier nachrichtlich erwähnt, da dieser zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht aufgenommen werden konnte.

Tabelle 7: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Zeuthen gesamt

Einwohner	10.272
Verkaufsflächenausstattung NuG	rd. 3.070 m ² VKF
VKF-Ausstattung je Einwohner	0,30 m ² VKF/ EW <small>(im Bundesschnitt rd. 0,4 m²)</small>
Jahresumsatz NuG	rund 12,9 Mio. €
Zentralitätskennziffer NuG	61 %
Verkaufsflächenanteil	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In den zentralen Versorgungsbereichen: rd. 78 % ▪ In sonstigen Lagen: rd. 22 %
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2 x Lebensmitteldiscounter ▪ 2 x Lebensmittelsupermarkt ▪ 1 weiterer LM-Markt in Planung <i>(nicht in den Ausstattungsdaten enthalten)</i> ▪ ergänzt um 10 weitere Lebensmittel-Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2007, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, BBE 2008; Umsatz auf 0,1 Mio. € gerundet

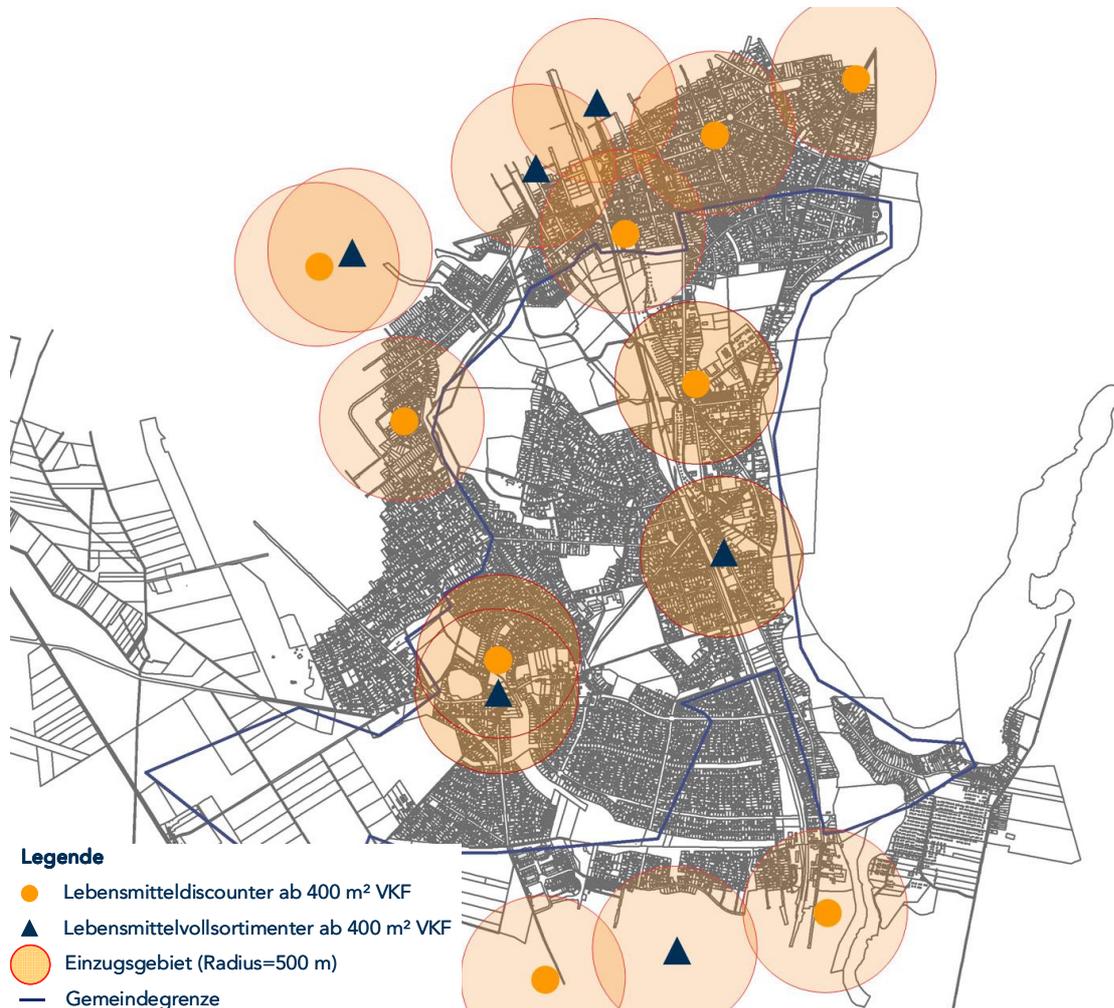
Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte) 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 Zeuthen.

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.⁹ 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 Zeuthen.

⁹ 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.

Abbildung 15: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: eigene Darstellung, Kartengrundlage: Gemeinde Zeuthen

Es wird deutlich, dass Zeuthen im Bereich der Nahversorgung quantitativ Verbesserungspotenziale bestehen. Räumlich sind erwartungsgemäß (aufgrund der aufgelockerten, einfamilienhausgeprägten Wohnsiedlungsstruktur) Versorgungslücken festzustellen. Am südlichen und nordöstlichen Rand der Gemeinde und nordwestlich des Ortszentrums gibt es größere Bereiche, die nicht innerhalb eines 500 m-Radius erreicht werden können. Diese werde räumlich auch nicht durch die zahlreichen Versorgungsangebote der Nachbarkommunen fußläufig mitversorgt.

Der Betriebstypenmix ist mit jeweils zwei Lebensmitteldiscountern und zwei Lebensmittel-supermärkten hingegen ausgeglichen. Dieses Angebot wird durch zehn weitere Lebensmittelfachgeschäfte mit einer bedeutend geringeren Verkaufsfläche ergänzt.

Gut drei Viertel der Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel befindet sich in den zentralen Versorgungsbereichen Ortszentrum und Nahversorgungszentrum Miersdorf.

Nur knapp ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche Zeuthens befindet sich an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Diese Ausgangslage und die sehr weitläufige Wohnsiedlungsstruktur mit einem insgesamt begrenzten Bevölkerungspotenzial verdeutlichen, dass eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung (innerhalb eines fußläufigen Versorgungsradius von rd. 500 bis 700 m) mit Gütern des täglichen Bedarfs weder realistisch möglich, noch städtebaulich zielführend ist, da insbesondere die bisher sehr stark durch Lebensmitteleinzelhandel geprägten zentralen Versorgungsbereiche unter einer Entwicklung in nicht-zentralen Lagen „leiden“ würden.

2.5 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Zeuthen

Die derzeitige Einzelhandelsituation in Zeuthen kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus.

Zu den für den Einzelhandel in Zeuthen wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die Siedlungsstruktur Zeuthens ist insgesamt als aufgelockert zu bezeichnen.
- Die Versorgungsfunktion Zeuthens beschränkt sich auf das eigene Gemeindegebiet. Die direkt angrenzenden Mittelzentren, die Metropole Berlin sowie das nahegelegene A10-Center in Wildau bilden sehr starke Konkurrenz zum Einzelhandelsstandort Zeuthen.
- Zeuthen liegt in räumlicher Nähe zum Airport Berlin-Brandenburg International, welcher zukünftig Berlins einziger Flughafen sein wird.
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Zeuthen liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt.
- Das Einzelhandelsangebot ist insgesamt als gering zu bezeichnen. In vielen Bereichen fehlt es bereits an Grundversorgungsangeboten.
- In Zeuthen sind insgesamt 44 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 5.570 m² vorhanden, die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt mit 0,54 m²/ EW deutlich unter dem Bundesdurchschnitt und dem Schnitt Brandenburgs.
- Die geringen Zentralitätswerte lassen einen starken Kaufkraftabfluss in die umliegenden Gemeinden erkennen.
- Die Länge und relativ geringe bauliche Dichte des Ortszentrums sowie die Kleinteiligkeit der Immobilienstruktur können sich hemmend auf die zukünftige Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs auswirken.
- Das Ortszentrum verfügt über nur einen größeren Magnetbetrieb (Kaiser's), der zudem abseits der „Hauptachse“ liegt.



- Die Nahversorgungsstruktur weist räumliche und quantitative Lücken auf. Die räumlichen Versorgungslücken sind primär durch den aufgelockerten Siedlungskörper Zeuthens bedingt. Ein Großteil der Nahversorgungseinrichtungen ist auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert.

Handlungsbedarf ergibt sich auch daraus, dass die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Zeuthens für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der starken überörtlichen Konkurrenz.

3 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse und -bewertung Konzepte und Empfehlungen entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Zeuthen zu erörtern. Hierzu werden sowohl ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Zeuthen identifiziert als auch räumliche Entwicklungsziele formuliert.

3.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

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

3.1.1 Ausgangslage und Trends

Entwicklungstrends im Einzelhandel

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

- Großflächige Betriebsformen nehmen ebenso wie die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betriebseinheit 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 zu der 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, unregelmäßiger Inhabernachfolge, steigenden Leerständen etc..
- Die Flächenproduktivitäten pro m² Verkaufsfläche sind bedingt durch stagnierende Kaufkraft, sinkende Bevölkerungszahlen und die wachsende Verkaufsflächenausstattung rückläufig.
- Die veränderten Standortanforderungen vieler Betreiber und Filialisten, insbesondere im Lebensmittelbereich, mit größeren Verkaufsflächen je Betriebseinheit, erschweren die Bedingungen für Ansiedlungen in kleinteiligen, oftmals innerstädtischen Strukturen. Die Standortpräferenzen von Investoren (verkehrsünstig,

preiswert, innerstädtische Randlagen und Brachflächen) stehen oft im Gegensatz zu kommunalen Zielsetzungen. Beispielsweise liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche von Lebensmitteldiscountern heute bei rund 800 m² bis 1.000 m², die von Supermärkten bei rund 1.200 m² bis 1.500 m². Die untere Verkaufsflächengrenze für Fachmärkte beträgt mind. 300 m². Bei Neuansiedlungen werden tendenziell größere Flächen angestrebt.

- 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.
- Der hohe Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei Angeboten großflächiger Anbieter erschwert die Profilierung sowie die klassische Spezialisierung und Strukturierung vor allem der Innenstädte und Innenstadtlagen.
- Trotz des intensiven Wettbewerbs entwickeln Systemanbieter und Filialisten neue Betriebskonzepte mit vergleichsweise geringen Flächenbedarfen sowohl im Einzelhandels- 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 m², Bekleidungsfachmärkte ab ca. 100 m² oder Matratzen-Fachmärkte ab ca. 200 m².

Auf der Nachfrageseite sind folgende Tendenzen ablesbar:

- Die langfristige Abnahme der Einwohnerzahl, die Zunahme des Anteils älterer Personen sowie die tendenzielle Abnahme des Anteils des Einzelhandels an den Haushalts-Gesamtausgaben führen zur Reduzierung bzw. bestenfalls zur Stagnation der einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben.
- Durch die Veränderung der Alters- und Sozialstruktur wird die Bedeutung von wohnortnaher und 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 sog. „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 vor allem in ländlichen Räumen und an unattraktiven Standorten in den letzten Jahren stark gestiegen und werden tendenziell weiter zunehmen.

Die dargestellten Trends treffen in der lokalen Ausprägung auch auf die Gemeinde Zeuthen zu. Angesichts der bereits ausgeprägten regionalen Konkurrenzsituation ist davon auszugehen, dass sich vor allem der dargestellte Verdrängungswettbewerb und der Wettbewerbsdruck deutlich bemerkbar machen werden. Zusätzliche Verkaufsflächen unterliegen einem außerordentlich hohen Konkurrenzdruck.

Ausgangslage und Perspektive für die Gemeinde Zeuthen

Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Gemeinde Zeuthen sind auch im Vergleich mit anderen Standorten im Land Brandenburg positiv; so verfügt die Gemeinde über vergleichsweise gute Einwohnerperspektiven. Zeuthen ist landesplanerisch kein festgesetztes Mittelzentrum, ihm kommt daher nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg eine Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs zu. Die relativ geringe Entfernung zum Mittelzentrum Königs Wusterhausen und Erkner sowie zum Mittelzentrum mit Funktionsteilung Schönefeld – Wildau und die Anbindung über die S-Bahn zur Metropole Berlin versorgen die Bevölkerung mit weiteren Gütern.

Aufgrund der landesplanerischen Einordnung sind das Ortszentrum Zeuthen und das Nahversorgungszentrum Miersdorf einzige zentrale Versorgungsbereiche, die vor diesem Hintergrund mittel- und langfristig gesichert werden müssen. Die bereits vorhandene Ausstattung und Qualität des Einzelhandelsstandortes Zeuthen bietet gute Ansätze für die Weiterentwicklung – auf dem Vorhandenen aufzubauen, ist leichter, als etwas grundsätzlich Neues zu schaffen. Auch die attraktive Bausubstanz und vor allem die hohe Qualität des öffentlichen Raumes können die weitere Entwicklung begünstigen.

Als Risiko bzw. Schwierigkeit in der weiteren Entwicklung wird sich insbesondere im Ortszentrum die Nachvermietung im Fall von Betriebsaufgaben der eher kleinteiligen Ladeneinheiten aufgrund des Zuschnitts der Ladenlokale, der Größe und der Erschließung darstellen. Ferner besteht die Gefahr der Ausdünnung des Angebots, wenn aufgrund der Flächen- und Standortanforderungen der Betreiber kleinere, die wohnortnahe Versorgung sichernde Betriebe aufgeben müssen. Eine ungeplante Neuverteilung des Einzelhandels würde die fußläufige Nahversorgung gefährden. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels sind jedoch aufgrund der Bevölkerungsentwicklung, einer ausgeprägten regionalen Wettbewerbsstruktur und der fehlenden zentralen Funktion von Zeuthen eingeschränkt.

3.1.2 Vorbemerkungen zu dem ermittelten Entwicklungsrahmen

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

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen stellt eine von insgesamt mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels dar.

- Er kann und soll auch aufgrund seines naturgegebenen, mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenzen der Entwicklung“ (etwa als oberer oder als unterer Grenzwert) darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Zeuthen korrespondieren (vgl. Kapitel 3.2).
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem Standortkonzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die Zentren 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 Entwicklungen 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 Zeuthens gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung und kein Verkaufsflächenzuwachs durch Nachnutzung am bisherigen Standort verbunden sind.¹⁰

3.1.3 Methodik und Berechnungsgrundlagen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfes die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt (vgl. auch Abbildung 16):

Nachfrageseite:

- Bevölkerungsentwicklung in Zeuthen

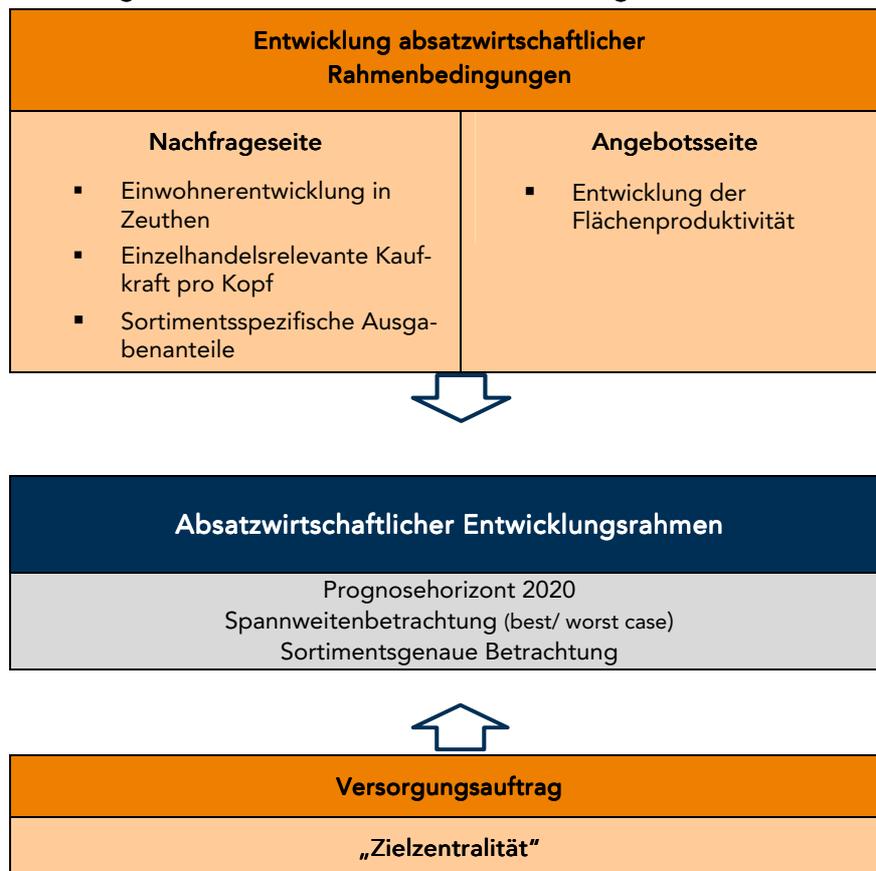
¹⁰ Hier gilt es zu beachten, dass bei Betriebsverlagerungen einer entsprechenden Nachnutzung am bestehenden Standort teilweise rechtlich nur bedingt zu begegnen ist. Dies sollte im Kontext des Entwicklungsrahmens in solchen Fällen berücksichtigt werden.

- Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Entwicklung der Verbrauchsausgaben sowie Entwicklung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Verbrauchsausgaben)
- Entwicklung bzw. Verschiebung sortimentspezifischer Ausgabenanteile

Angebotsseite:

- Entwicklung der Flächenproduktivitäten

Abbildung 16: Methodik der Potenzialermittlung



Quelle: eigene Darstellung

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ebenfalls von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Nicht als Ober- oder Mittelzentrum ausgewiesene Kommunen, zu denen Zeuthen gehört, sollen nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes übernehmen. Dieser planerisch und recht-

lich zugebilligte Versorgungsauftrag ist im Rahmen der Potenzialdarstellung aufzugreifen, wobei sich die fundierte und realistische Ableitung zu erreichender Zielzentralitäten als wesentliche Kernaufgabe dieses methodischen Schrittes darstellt.

Durch die Darstellung von zeitlichen (Prognosehorizont bis 2020) und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird der Gemeinde Zeuthen ermöglicht, auf eine Daten- und Berechnungsbasis zurückgreifen zu können, die ein breites 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.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens einzeln erörtert und detailliert beschrieben.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

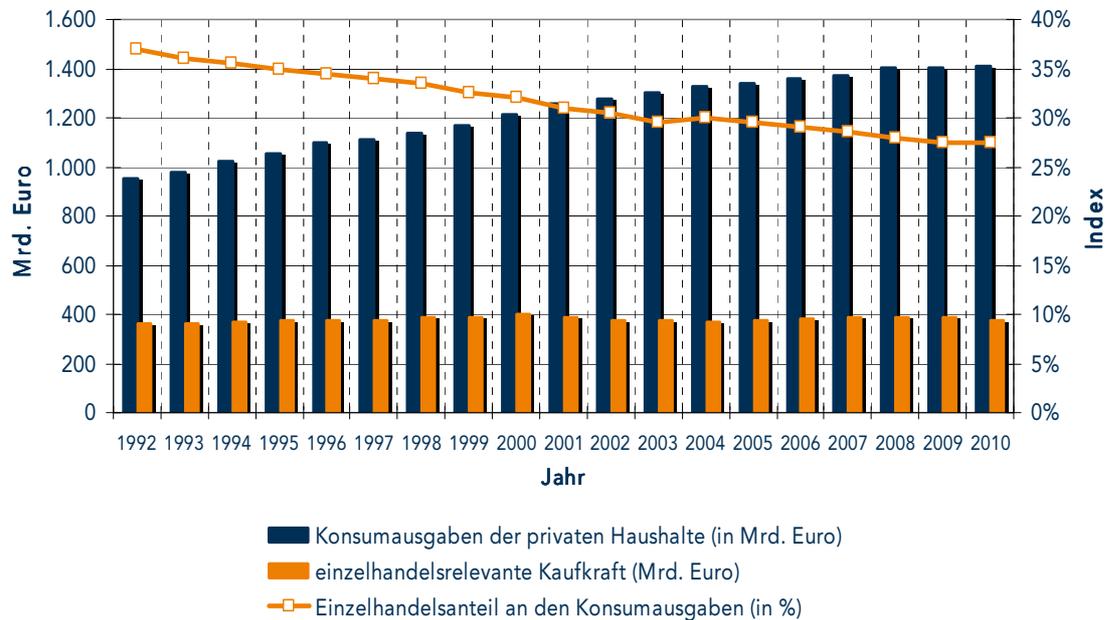
Zur Einschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung werden zwei Varianten zugrunde gelegt. Auf der einen Seite geht das Statistische Landesamt von einer Stagnation der Bevölkerungszahl bei rd. 10.000 Einwohnern aus. Die Gemeinde Zeuthen prognostiziert für die Zukunft einen leichten Bevölkerungszuwachs auf rd. 12.000 Einwohner. Dieser positive Trend beruht auf dem Ausbau des Flughafens Berlin Schönefeld zum Airport Berlin Brandenburg International (BBI) in enger räumlicher Nähe zur Gemeinde Zeuthen.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt leichte zusätzliche Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf der Bevölkerung

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 18 Jahren um insgesamt knapp 30 % (rd. 400 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 % ausmacht (vgl. Abbildung 17).

Abbildung 17: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



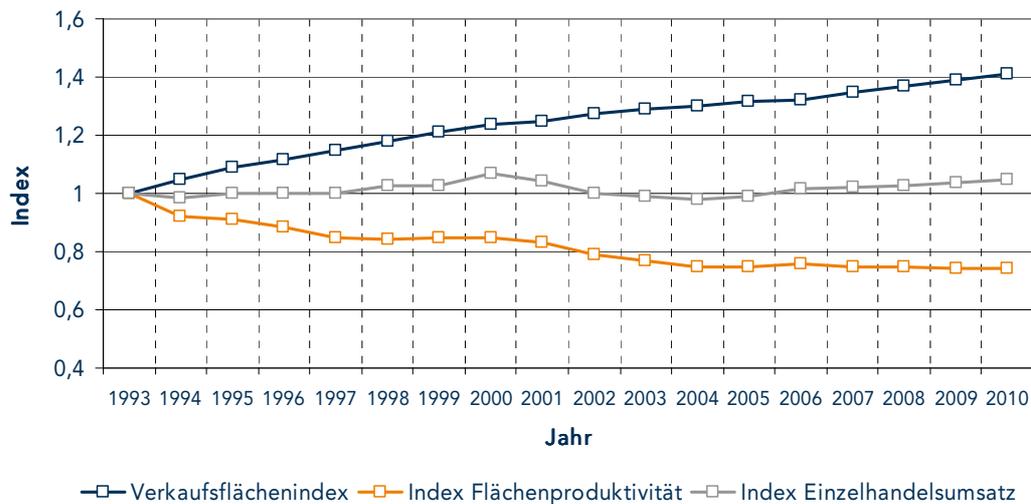
Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben¹¹ seit Jahren. Dieser Trend kann allerdings für die nächsten Jahre nicht fortgeschrieben werden. So verdeutlicht z. B. die positive einzelhandelsrelevante Kaufkraftentwicklung Ende der 1990er Jahre bis 2001, dass in Phasen des Wirtschaftswachstums auch die realen Einzelhandelsausgaben ansteigen können. Aufgrund der aktuell unsicheren konjunkturellen Lage ist nicht von einem anhaltenden positiven Trend auszugehen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für Zeuthen wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf daher voraussichtlich stagnieren und sich sortimentsbezogen unterschiedlich weiterentwickeln.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

¹¹ 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 den zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 18: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010


Quelle: 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 zum Teil 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.

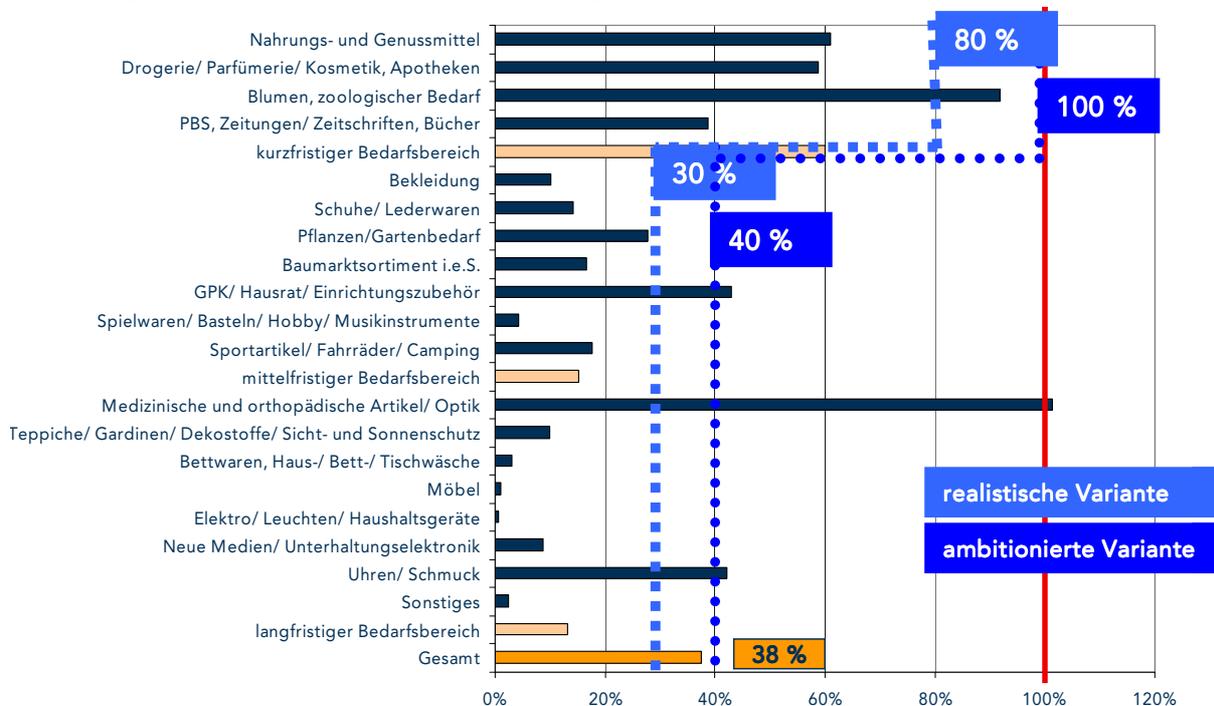
Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten

Die Herangehensweise zur Steigerung der vorhandenen Zentralität auf eine höhere Zielzentralität beinhaltet die Annahme, dass durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen die Zentralität erhöht werden kann. Dies kann durch gezielte komplementäre Betriebsansiedlungen und -erweiterungen schrittweise geschehen.

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Zielzentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. Aufgrund der bisherigen Zentralitäten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist als realistische Variante eine Zielzentralität von 80 % anzusehen, 100 % Zielzentralität sind in Zeuthen als ambitionierte Variante zu werten.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Zeuthen künftig eine Ziel-Zentralität von 30 bis 40 % angelegt werden. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre aufgrund der landesplanerischen Vorgaben nicht als realistische Prognosevariante anzusehen, da keine Versorgung des Umlandes vorgesehen ist. Die Zielzentralität von 40 % ist ambitioniert und dürfte nicht in allen Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche übergreifend zu erreichen sein. Der Zielwert von 30 % kann angesichts der bereits heute bestehenden Zentralitätswerte als realistischer Zielwert für nahezu alle mittel- und langfristig nachgefragten Warengruppen angewandt werden, zumal besonders das Sortiment der medizinischen und orthopädischen Artikel/ Optik bereits deutlich die 40 % übersteigt. Im Rahmen dieser Ziel-Zentralität resultieren Entwicklungsperspektiven für nahezu alle Warengruppen, wie in der folgenden Abbildung aufgezeigt wird.

Abbildung 19: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Zielzentralität



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010 sowie Kaufkraft BBE 2008; Umsatz: Berechnung Stadt + Handel 1/2010

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter bildet folgende Tabelle:

Tabelle 8: Eingangparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Zeuthen bis 2020
Bevölkerungsentwicklung	Stagnation bis leichter Zuwachs
Altersstruktur	Tendenz zu höherem Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	Stagnation, ggf. mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Flächenproduktivitäten	leichte Abnahme bzw. Stagnation
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend
Versorgungsauftrag ‚Zielzentralitäten‘	Impulse in nahezu allen Warengruppen

Quelle: Gemeinde Zeuthen; eigene Berechnung

3.1.4 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Zeuthen

Die nachstehende Tabelle zeigt den zusätzlichen absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den versorgungsstrukturellen Aspekten (Ziel-Zentralitäten).

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Zeuthen bestimmt durch ein leichtes Wachstum der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf. Die Prognose der Eingangswerte bezogen auf die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft verdeutlicht eine Stagnation bzw. eine leichte Zunahme dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb bei einer Bevölkerungszunahme ein leichter Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiter rückläufige Flächenproduktivitäten.

Durch den versorgungsstrukturellen Aspekt der Ziel-Zentralitäten ergeben sich Entwicklungsimpulse in nahezu allen Warengruppen.

Tabelle 9: Entwicklungsrahmen für Zeuthen unter Einbezug der Zielzentralitäten

Warengruppe	Zielzentralität	
	80%	100%
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	900 - 1.700	2.000 - 2.800
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	200 - 400	400 - 600
Blumen, zoologischer Bedarf	< 100	100
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	200 - 300	300 - 400
kurzfristiger Bedarfsbereich	1.300 - 2.500	2.700 - 3.900
Warengruppe	Zielzentralität	
	30%	40%
Bekleidung	300 - 600	500 - 800
Schuhe/Lederwaren	100 - 200	100 - 200
Pflanzen/Gartenbedarf	100	100
Baumarktsortiment i.e.S.	400 - 900	700 - 1.200
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	< 100	< 100
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	100 - 200	200 - 300
Sportartikel/Fahrräder/Camping	100	100 - 200
mittelfristiger Bedarfsbereich	1.000 - 2.300	1.600 - 2.900
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	0	0
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	100 - 200	100 - 200
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	100 - 200	100 - 200
Möbel	600 - 1.000	800 - 1.200
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	200 - 300	300 - 400
Neue Medien	100 - 200	200 - 300
Uhren/Schmuck	0	0
langfristiger Bedarfsbereich	1.100 - 1.900	1.500 - 2.300
Gesamt	3.400 - 6.700	5.800 - 9.100

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010; Werte in m² Verkaufsfläche, gerundet

Bei der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wurden beide Varianten der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. In der Zusammenschau ergibt die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens folgendes Potenzial: Bei einer Zielzentralität von 80 % bzw. 30 % besteht bis 2020 rein rechnerisch ein Entwicklungsrahmen in der Größenordnung von rd. 3.400 – 6.700 m². Wird die ambitionierte Zielzentralität von 100 % bzw. 40 % zu Grunde gelegt, so besteht rechnerisch ein Entwicklungsrahmen von rd. 5.800 – 9.100 m². Ein zusätzliches Ansiedlungspotenzial ist hinsichtlich der Zentralitätsdifferenz insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Bausortiment i. e. S., Möbel und Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte zu sehen. Diese Werte sind als Orientierungswerte zur Erhöhung der Angebotsattraktivität in Zeuthen zu sehen. Ein punktueller Verkaufsflächenausbau in diesem Rahmen würde zu einer Steigerung der gesamtgemeindlichen Angebotsqualität und –ausstrahlung führen und wäre im Sinne der

Versorgungsfunktion Zeuthens im Rahmen einer erweiterten Grundversorgung wünschenswert. Zu beachten ist an dieser Stelle jedoch, dass die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels außerhalb der Nahversorgung aufgrund landesplanerischer Regelungen nicht vorgesehen ist, da sich die Versorgungsfunktion Zeuthens auf den Grundbedarf beschränkt.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass die vorgestellten Orientierungswerte gerade dann, wenn der Standort gemeindeentwicklungspolitisch optimal ist¹², zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes überschritten werden können. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und planungsrechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen.

Für alle zentrenrelevanten Sortimente wird empfohlen, den vorhandenen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Weiterentwicklung des Ortszentrums von Zeuthen und des Nahversorgungszentrums Miersdorf zu nutzen. Gleiches gilt auch für nicht zentrenrelevante Sortimente, da auch diese Angebote zu einer größeren Angebotsbreite und somit Attraktivität der Zentren beitragen können. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente sollte in erster Priorität ebenfalls in den Zentren für Betriebserweiterungen – und -ansiedlungen genutzt werden. Diese Empfehlungen korrespondieren mit den übergeordneten räumlichen Entwicklungszielen für Zeuthen (vgl. Kapitel 3.2) und werden im konzeptionellen Teil dieses Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel 4) näher spezifiziert.

3.2 Die übergeordneten Entwicklungsziele für Zeuthen

Aus den Ergebnissen der Strukturanalyse in Bezug auf das bestehende Ortszentrum Zeuthens und das Nahversorgungszentrum Miersdorf als zentrale Versorgungsbereiche in Verknüpfung mit dem bestehenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen resultiert die Festlegung eines möglichen Entwicklungsleitbildes zur Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Zeuthen.

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Gemeinde Zeuthen bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollte zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Kombination untereinander, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden:

1. Stärkung der Zentren: Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Zeuthen und Nahversorgungszentrum Miersdorf
2. Nahversorgung: vornehmlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bereitstellen. Konsequenter Ausschluss an ungewünschten Standorten.

¹² Dies trifft hinsichtlich des Ortszentrums uneingeschränkt zu, wenngleich dort zwischen einzelnen mikroräumlichen Lagemerkmalen deutlich unterschieden werden sollte.



3. nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulassen (restriktiver Umgang mit Randsortimenten)

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

Vor allem die Stärkung der beiden zentralen Versorgungsbereiche in Zeuthen steht im Fokus der Betrachtung. Es gilt primär, das Ortszentrum und das Nahversorgungszentrum zu stärken um eine umfassende Grundversorgung der Bevölkerung sicher zustellen.

4 Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert wurden, werden im Folgenden Konzepte und Steuerungsinstrumente vorgestellt. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 4.1), den Empfehlungen zur Nahversorgung (Kapitel 4.2), den Empfehlungen zu den ergänzenden Standorten (Kapitel 4.3) und der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Zeuthener Liste“, Kapitel 4.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 4.5). In Kapitel 4.6 werden zudem Hinweise zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung vorgestellt.

4.1 Das Zentren- und Standortkonzept

Das Zentrenkonzept definiert für die zukünftige Entwicklung des Zeuthener Einzelhandels die Standort-Gesamtstruktur unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (vgl. Kapitel 3.1) und der übergeordneten Entwicklungsziele (vgl. Kapitel 3.2). Es baut zugleich auf der städtebaulichen Bestandsbewertung der relevanten Einzelhandelsstandorte auf (vgl. Kapitel 2.4).

4.1.1 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Abgrenzungskriterien

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 neu 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 vereinfachter Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Das LEPro 2007 sieht als beachtenspflichtigen Grundsatz der Raumordnung eine Zuordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an zentrale Orte vor (§ 5 Abs. 4 LEPro 2007). Gemäß 4.7 (2) LEP B-B sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dort zuzulassen, wo sie nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen. Demnach empfiehlt der LEP B-B eine Abstimmung zwischen dem landesplanerisch definierten Status des zentralen Ortes und der Funktion des großflächigen Einzelhandelsvorhabens.

Kurzübersicht über die Festlegungskriterien

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31. März 2009 (LEP B-B) regelt die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels zum Schutz der Versorgungsstruktur in den zentralen Orten. 4.8 (2) LEP B-B empfiehlt den Kommunen eine räumliche und funktionale Festlegung von städtischen Kernbereichen als zentrale Versorgungsbereiche und legt Kriterien zur Abgrenzung fest. Städtische Kernbereiche zeichnen sich durch ihre gewachsene zentrale Lage im Siedlungsbereich zentraler Orte aus und konzentrieren wesentliche zentrenbildende Funktionen in enger räumlicher Nähe. Dabei geht die Funktion eines städtischen Kernbereichs über die Funktion der Nahversorgung hinaus und ist geprägt von einer guten Verkehrsanbindung sowie dem Angebot weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen¹³.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu den zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹⁴

In der städtebaulich-funktionalen Analyse dieses Konzepts werden insgesamt folgende Aspekte berücksichtigt:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte, Funktion und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Zentren- und Versorgungsfunktionen wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur,
- städtebauliche Dichte sowie stadthistorische Aspekte,
- Lage innerhalb des Siedlungsgebietes, die verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, die verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen für das Zentrum, wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- sowie die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes.

Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte werden im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts ergänzend abgebildet bzw. bewertet. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche werden Leerstände von Ladenlokalen eben-

¹³ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg 4.8 (2) (vom 31. März 2009).

¹⁴ Deutscher Bundestag 2004: S. 54 (Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004); gestärkt durch aktuelle Urteil, u. a. OVG Münster, Urteil 10 A 1512/07 vom 06.11.2008.

falls erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.¹⁵

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann zudem potenzielle und städtebaulich-funktional vertretbare Erweiterungsbereiche berücksichtigen.¹⁶ Eine sinnvolle und notwendige Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche allerdings stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen stehen und deren Entwicklungsoptionen nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten.

Wie in der Einleitung erwähnt, kommt dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche landesplanerisch, planungsrechtlich und aufgrund der Gemeindeentwicklungsziele eine hohe Bedeutung zu. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Zeuthen bilden daher die notwendige Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzungsempfehlungen in diesem Konzept.

4.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Zeuthen

In Zeuthen werden insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Das Ortszentrum als zentraler Versorgungsbereich wird in nachstehender Abbildung 20 dargestellt. Aus den vorangegangenen Arbeitsschritten werden in den folgenden Kapiteln Handlungsempfehlungen abgeleitet, die das Ziel „Stärkung der Zentren“ näher konkretisieren. Neben dem Ortszentrum wird das Nahversorgungszentrum Miersdorf als weiterer zentraler Versorgungsbereich definiert. Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums werden in Kapitel 4.1.2 vorgestellt.

Übergeordnete Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Zeuthen

Das Ortszentrum Zeuthen besitzt aufgrund seiner hohen Betriebsanzahl eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet Zeuthens. Als städtebauliches Zentrum einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion soll es (wie bisher) künftig vorrangig Angebotschwerpunkte für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität

¹⁵ Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von 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 sei oder „wenn der außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs anzusiedelnde Einzelhandelsbetrieb gerade auf solche Sortimente abziele, die im zentralen Versorgungsbereich von einem ‚Magnetbetrieb‘ angeboten würden, dessen unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit eben dieses zentralen Versorgungsbereichs habe.“ BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

¹⁶ Die zukünftigen Entwicklungsoptionen und -empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche werden im Zentren- und Standortkonzept (vgl. Kapitel 4.1) erörtert.

bereithalten, ergänzt um mittelfristig und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter im Sinne einer erweiterten Grundversorgung.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Gemeinde soll das Ortszentrum Zeuthen somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Gemeinde fördern.

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene und bewertete Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kap. 2.4.1) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen in Zeuthen, die einen Bezug zum Ortszentrum aufweisen, berücksichtigt werden:

Tabelle 10: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Ortszentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Nahversorgungsfunktion im Ortszentrum und Sicherung des Magnetbetriebs ▪ Ansiedlung neuer Magneten/ bisher fehlender Angebotsformen ▪ Sicherung und Ausbau der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften ▪ Ausbau/ Stärkung der sonstigen Nutzungen (Gastronomie, einzelhandelsnahe Dienstleistungen, etc.)

Quelle: eigene Darstellung

Der für Zeuthen entwickelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sollte gezielt zur Umsetzung der o. g. Erhaltungs- und Entwicklungsziele eingesetzt werden.

Hierzu können folgende Empfehlungen im Detail formuliert werden:

1. Konzentration von
 - zentrenrelevantem Einzelhandel
 - nahversorgungsrelevantem Einzelhandel
 - ergänzend: nicht zentrenrelevantem Einzelhandel
 innerhalb des Ortszentrums und damit eine Maximierung der Agglomerationseffekte.
2. Nutzung der Potenzialflächen zur gezielten Ansiedlung zusätzlicher Magnetbetriebe, insbesondere Fachmarktkonzepte können dabei eine Rolle spielen. Hier sind vor allem aktuell gängige Fachmarktkonzepte aus den Bereichen Lebensmittel (ggf. auch

Discountbereich), Drogeriewaren (z. B. dm, Rossmann), Bekleidung (z. B. Ernstings family, NKD), Schuhe/ Lederwaren (z. B. Reno-Schuhe) beispielhaft zu nennen.

3. Prüfung der Anpassung der zumeist kleinteiligen Ladenstrukturen an gängige Flächenanforderungen (Zielgröße für Filialisten variabel, aber mindestens rd. 100 m²). Hierzu sollten Flächenzusammenlegungen als Option unter Einbeziehung der betroffenen Eigentümer erfolgen und die Wirtschaftsförderung lenkende Angebotsplanung betreiben.
4. Gezielte Nachnutzung von Leerständen. Als ideales Instrument bietet sich hierbei ein Ladenflächenmanagement an.
5. Stärkung des vorhandenen Magnetbetriebs durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen.¹⁷
6. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote.
7. Erarbeitung eines „integrierten Entwicklungskonzeptes“ für das Ortszentrum Zeuthen. In diesem können Maßnahmen bezüglich der städtebaulichen Struktur und Gestaltung aufgezeigt werden wie beispielsweise:
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Einheitliche Begrünung/ Möblierung/ Beleuchtung/ Beschilderung, etc..
 - Verminderung städtebaulicher Barrieren.
 - Verbesserung der Verkehrsführung und des ruhenden Verkehrs.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches

Für die Bauleitplanung und die bauordnungsrechtlichen Verfahren ist eine genaue räumliche Festlegung des Ortszentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich.¹⁸ Diese wird wie in der folgenden Abbildung dargestellt empfohlen und umfasst den in der Bestandsanalyse bereits als Ortszentrum beschriebenen Bereich. Des Weiteren werden drei Potenzialflächen dargestellt, die direkt an die bestehenden Einzelhandelsbestandsstrukturen angrenzen¹⁹. Dies sind Flächen, die aufgrund ihrer Lage sowie ihrer städtebaulichen

¹⁷ Im Rahmen eines Ausbaus sind generell weitere Aspekte der städtebaulichen Einbindung und des Verkehrs zu berücksichtigen.

¹⁸ Die dargestellte Abgrenzung ist als gebietsscharfe, nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Eine parzellenscharfe Konkretisierung kann nachfolgend im Bauleitplanverfahren vorgenommen werden. Die in der Abbildung verdeutlichte Begrenzung bezieht sich auf städtebauliche Barrieren sowie auf die in der Realität ablesbare Gebäude- und Nutzungsstruktur.

¹⁹ Für die dargestellten Potenzialflächen, welche an die bestehende Eisenbahnstrecke angrenzen, gilt, dass bei konkreten Vorhaben in der Nähe der Bahnstrecke die Deutsche Bahn AG in die Planungen einbezogen werden sollte.

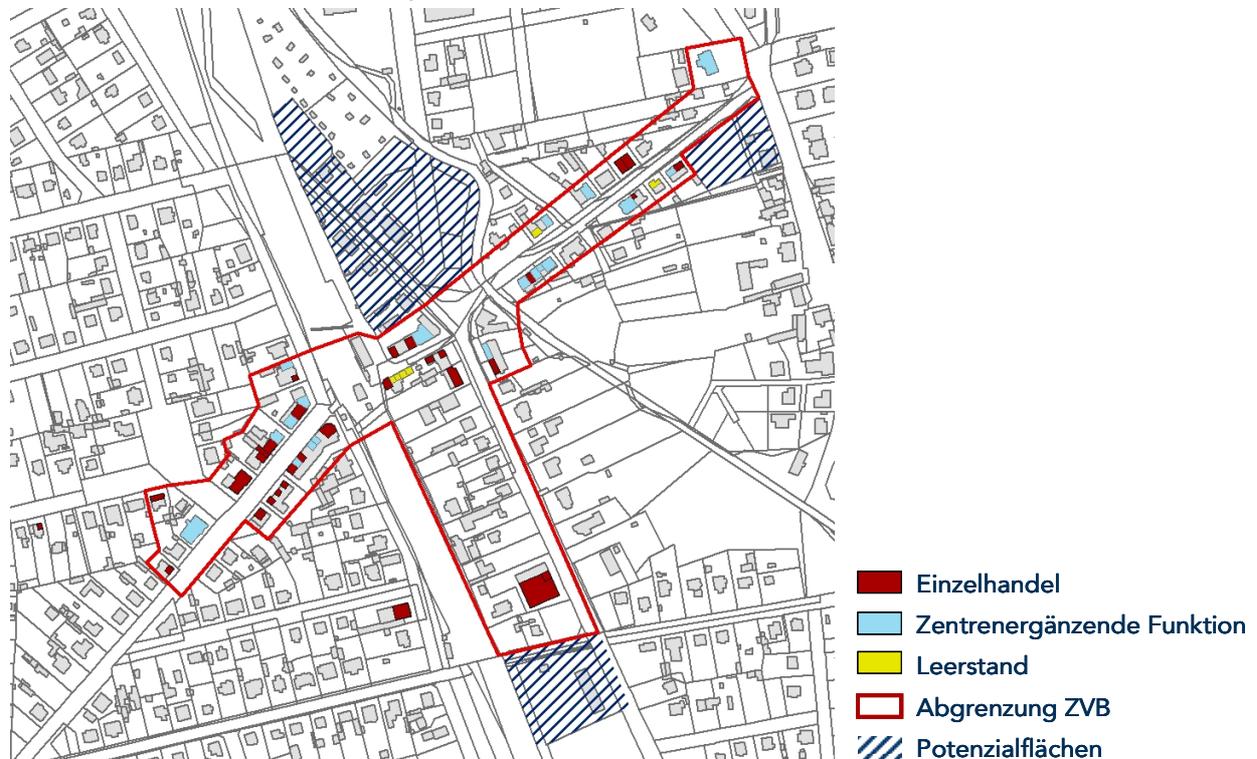
Situation Potenziale zur weiteren Einzelhandelsentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrum aufweisen.

Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich entweder durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne eine hohe Nutzungsvielfalt, oder durch Bereiche, die einen eindeutigen funktionalen und fußläufig angemessen erreichbaren Zusammenhang zum Kern des Ortszentrums vermissen lassen.

Es ergeben sich im Einzelnen folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 4.1.1) begründete Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum:

- Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im nordöstlichen Bereich alle Gebäude entlang der Goethestraße zwischen dem S-Bahnhof und der Schillerstraße/ Dorfaue, den nordöstlichen Abschnitt bildet hierbei das Rathaus. Nordöstlich befindet sich gegenüber des Rathauses an der Ecke Goethestraße/ Dorfaue eine Potenzialfläche.
- Die nördlich gelegene Potenzialfläche befindet sich nördlich der Kreuzung der Goethestraße mit der Schulstraße/ Alten Poststraße und umfasst einen Parkplatz, eine Grünfläche sowie mehrere Gebäude entlang der Alten Poststraße. Für diese Fläche existieren Planungen der Gemeinde Zeuthen für einen Platz zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Dementsprechend steht diese Fläche nicht für größere Einzelhandelsentwicklungen zur Verfügung. Die Planungen der Gemeinde stimmen jedoch mit dem Ziel der Zentrenstärkung überein.
- Nach Süden umfasst der zentrale Versorgungsbereich die westlich gelegenen Grundstücke entlang der Goethestraße bis zur Kreuzung mit dem Forstweg/ Ahornallee. Am südlichen Ende schließt sich dem zentralen Versorgungsbereich eine Potenzialfläche an der Kreuzung der Goethestraße/ Lindenallee mit dem Forstweg an.
- Im südwestlichen Bereich umfasst der zentrale Versorgungsbereich alle Grundstücke entlang der Miersdorfer Chaussee zwischen dem S-Bahnhof und der Kreuzung mit der Oldenburger Straße. Im weiteren Verlauf umfasst der zentrale Versorgungsbereich einige auf der nördlichen Straßenseite gelegenen Grundstücke entlang der Miersdorfer Chaussee sowie ein rückwärtig dazu liegendes, über die Oldenburger Straße bzw. Delmenhorster Straße erschlossenes Grundstück. Die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs ist im südwestlichen Bereich durch das Ende des durchgehenden Besatzes an Ladenlokalen an der jeweiligen Stelle begründet.

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



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010; Kartengrundlage: Gemeinde Zeuthen

Angebotsvielfalt und Ladenflächenmanagement

Für die Weiterentwicklung des Ortszentrums bietet sich in Zeuthen die Etablierung eines Ladenflächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln. Ein Ladenflächenmanagement ist die zentrale Kümmerung um die Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen. Dabei steht die gleichzeitige Anstrengung eines gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben dem Quantitätsziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt auch das Qualitätsziel zur Steuerung des Branchenmixes eine große Rolle. Durch das nun vorliegende Einzelhandelskonzept und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Bausteine (Einzelhandelsbestandserhebung) und Analysen (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Zeuthen wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements bereits vor.

4.1.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Miersdorf

Neben dem Ortszentrum Zeuthen wird das Nahversorgungszentrum Miersdorf als weiterer zentraler Versorgungsbereich definiert.

Übergeordnete Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Miersdorf

Das Nahversorgungszentrum Miersdorf übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die im Südwesten der Gemeinde Zeuthen lebende Bevölkerung. Für das Ziel der Gemeinde Zeuthen eine bestmögliche Nahversorgung zu gewährleisten, soll die aktuelle Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrum Miersdorf gesichert werden. Als Nahversorgungszentrum soll es (wie bisher) künftig vorrangig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, nachgeordnet ergänzt auch um mittelfristig und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter im Sinne einer erweiterten Grundversorgung zur Versorgung des Gebietes (keine großflächigen Anbieter).

Zur Gewährleistung dieser Nahversorgungsfunktion sollte die beschriebene und bewertete Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kap. 2.4.2) erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Im Einzelnen sollte insbesondere das folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziel für das Nahversorgungszentrum Miersdorf in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen in Zeuthen, die einen Bezug zum Nahversorgungszentrum aufweisen, berücksichtigt werden:

Tabelle 11: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Miersdorf

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich ▪ Ansiedlung neuer bzw. bisher fehlender Angebotsformen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorrangig im kurzfristigen Bedarfsbereich ▪ Untergeordnet auch Betriebe mit Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Bedarfsbereich für eine erweiterte Grundversorgung der umliegenden Bevölkerung (keine großflächigen Betriebe) ▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum (durch verkehrliche und gestalterische Maßnahmen)

Quelle: eigene Darstellung

Der für Zeuthen entwickelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sollte gezielt zur Umsetzung des o. g. Erhaltungs- und Entwicklungszieles eingesetzt werden.

Für alle zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere jedoch für das Nahversorgungszentrum, gilt die Empfehlung, dass mit der Festlegung als zentraler Versorgungsbereich kein Schutz einzelner Betriebe vor Konkurrenz erfolgen darf.²⁰ Daher wird fachgutachterlich empfohlen, gerade im Sortimentsbereich des größten nahversorgungsrelevanten Sortiments auf einen dauerhaften Bestand der Anbietervielfalt hinzuwirken, um den städtebaurechtlichen Anforderungen genüge zu tun.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches

In der folgenden Abbildung wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Miersdorf wie dargestellt empfohlen. Dieser umfasst den in der Bestandsanalyse bereits als Nahversorgungszentrum Miersdorf beschriebenen Bereich. Des Weiteren werden zwei Potenzialflächen dargestellt, die direkt an die Einzelhandelsbestandsstrukturen angrenzen. Dies sind Flächen, die aufgrund ihrer Lage sowie ihrer städtebaulichen Situation Potenziale zur weiteren Einzelhandelsentwicklung des Nahversorgungszentrums aufweisen. Hier kann eine behutsame funktionsgerechte Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums stattfinden. Es besteht zudem die Möglichkeit Fachmarktformate, die bisher in den z. T. kleinteiligen Bestandsstrukturen nicht möglich waren, anzusiedeln. Auf eine entsprechende städtebauliche Gestaltung und Anbindung an das Bestandszentrum ist bei zukünftigen Vorhaben ein besonderer Fokus zu legen.

Eine Begrenzung erfährt der zentrale Versorgungsbereich entweder durch städtebauliche Barrieren, durch Bereiche ohne eine hohe Nutzungsvielfalt, oder durch Bereiche, die einen eindeutigen funktionalen und fußläufig angemessen erreichbaren Zusammenhang zum Kern des Nahversorgungszentrums vermissen lassen.

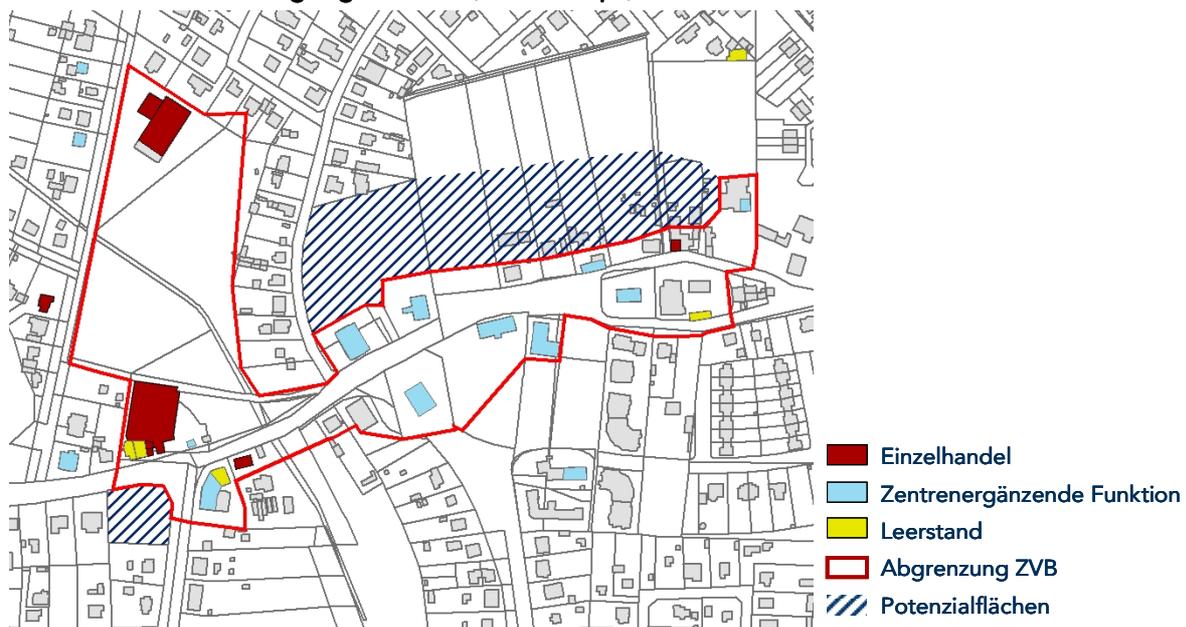
Es ergeben sich im Einzelnen folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 4.1.1) begründete Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Miersdorf:

- Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich hauptsächlich entlang der Dorfstraße. Im Westen erstreckt sich dieser bis hin zu dem Edeka-Markt und im Osten bis hin zu den an die Straße Am Elsenbusch angrenzenden Grundstücken. Im Nordwesten umfasst der zentrale Versorgungsbereich zudem die östlich gelegenen Grundstücke entlang der Forstallee bis hin zu dem NP-Markt. Die Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches sind durch das Ende des durchgehenden Besatzes an Ladenlokalen oder an zentrenergänzenden Funktionen an der jeweiligen Stelle begründet.

²⁰ Das Städtebaurecht legitimiert nicht zu solchen Eingriffen in den Wettbewerb. Es darf gestützt auf das BauGB keinen individuellen „Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz“ geben; demnach ist i. d. R. Voraussetzung für die Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind“ (OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

- Die nördlich gelegene Potenzialfläche befindet sich nördlich der Kreuzung der Dorfstraße mit der Straße Am Gutshof. Diese Potenzialfläche umfasst hauptsächlich eine Grünfläche zwischen den Straßen Am Gutshof und Am Elsenbach. Eine weitere, kleinere Potenzialfläche schließt sich im Südwesten des zentralen Versorgungsbereiches an der Kreuzung Dorfstraße mit der Hoherlehmer Straße an und liegt somit direkt gegenüber des Edeka-Marktes.

Abbildung 21: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Miersdorf als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010; Kartengrundlage: Gemeinde Zeuthen

4.2 Empfehlungen zur Nahversorgung

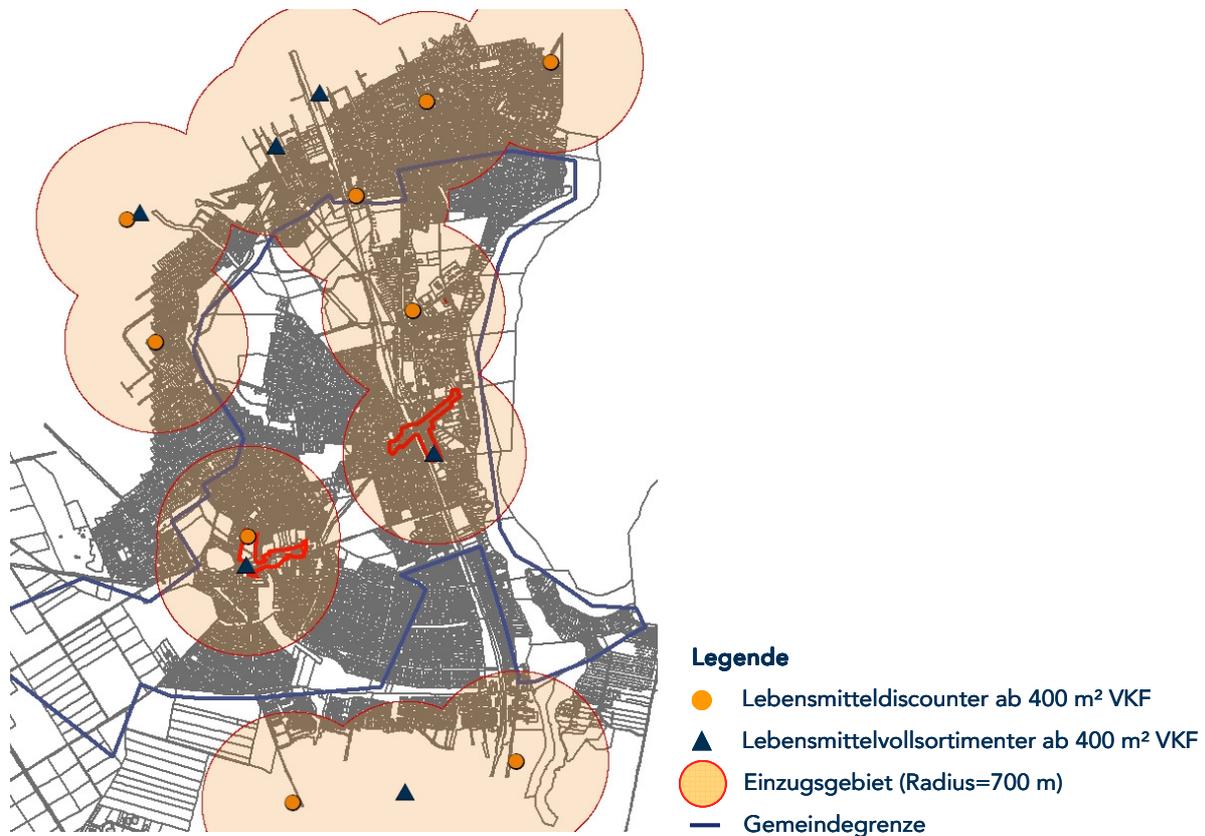
Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 2.4.2 beschrieben und analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung in Zeuthen ausgesprochen. Diese Empfehlungen stehen im engen Zusammenhang mit

- dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (Kapitel 3.1),
- den übergeordneten Zielen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung (Kapitel 3.2),
- dem empfohlenen Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 4.1),
- sowie den Ansiedlungsleitsätzen (Kapitel 4.5).

Die Ausgangslage ist, wie beschrieben, gekennzeichnet durch eine gesamtgemeindlich sowohl quantitativ als auch räumlich unterdurchschnittliche Ausstattung mit Lebensmittel-Verkaufsflächen. Der Betriebstypenmix ist hingegen als ausgewogen zu bezeichnen und bedarf keiner grundlegenden Veränderung.

Da die unterversorgten Bereiche innerhalb der Gemeinde Zeuthen über eine relativ geringe Mantelbevölkerung verfügen (vgl. beispielhafte Darstellung in nachstehender Abbildung), ist die Ansiedlung von marktgängigen Nahversorgungsbetrieben mit 800 m² bis 1.000 m² VKF in diesen Bereichen als unwahrscheinlich zu betrachten. Eine flächendeckende Nahversorgung für das gesamte Gemeindegebiet Zeuthens ist daher absehbar als unrealistisch zu betrachten.

Abbildung 22: Nahversorgungssituation



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und complan GmbH 01/2010; Kartengrundlage: Gemeinde Zeuthen; Kartengrundlage: Gemeinde Zeuthen

Handlungsprioritäten

Aus den genannten Aspekten ergibt sich folgende Strategie für die Nahversorgung der Gemeinde Zeuthen:

1. Priorität 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche
2. Priorität 2: Sicherung bestehender integrierter Standorte in integrierten Lagen
3. Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (Bauleitplanung, u. a. § 9 Abs. 2a)

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 4.5); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren (entsprechend der Funktionszuweisung).

Steuerungsmöglichkeiten der Nahversorgung

Für die räumliche Steuerung der Nahversorgung bestehen je nach Gebietstypus verschiedene planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten. Zur Weiterentwicklung der Nahversorgung innerhalb der Zentren werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Anpassung bestehender Bebauungspläne an das Konzept
- Berücksichtigung des Konzeptes bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen
- Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Ausschluss bestimmter Anlagentypen
- Auswirkungsprüfung nach § 34 Abs. 3 BauGB

4.3 Empfehlungen für ergänzende Einzelhandelsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen gibt es in vielen Gemeinden ergänzende Einzelhandelsstandorte. Diese sind in der Zielstellung grundsätzlich primär als Ansiedlungsbereiche für den (*großflächigen*) Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in den Zentren, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und die in den Zentren daher räumlich schlecht anzusiedeln wären und
- die Sortimente führen, die die Zentren in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Trotz dieser Ergänzungsfunktion der weiteren Einzelhandelsstandorte sollte dennoch zunächst die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche die höchste Priorität gemeindlicher Entwicklungsmaßnahmen und Planungen beigemessen werden. Insgesamt sollen ergänzende Standorte zu einer funktional gesamtgemeindlich gewinnbringenden Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte beitragen.

In der Gemeinde Zeuthen ist ein solcher ergänzender Einzelhandelsstandort nicht vorhanden; zudem sind gemäß LEP Berlin-Brandenburg in Zeuthen keine großflächigen Betriebe im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich vorgesehen. Eine zukünftige Entwicklung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet denkbar; eine Bündelung auch dieser Betriebe z. B. in oder im Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche ist dennoch zu empfehlen, da sie zu einer Maximierung der Agglomerationsvorteile führt und somit für alle dort angesiedelten Einzelhandelsbetriebe von Vorteil ist.

4.4 Die Sortimentsliste für Zeuthen

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Zeuthen als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente (Sortimentsliste) erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen „Zeuthener Liste“ kann in der Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künfti-

gen Entwicklungsoptionen im Zusammenhang mit der Zielperspektive zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Daher können auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in den zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.²¹ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein muss. Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

Als rechtliche Vorgabe ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) heranzuziehen. Die im LEP B-B beinhaltete Liste ist als Leitlinie der Zuordnung zu werten, Änderungen ergeben sich aufgrund ortstypischer Gegebenheiten bzw. können in der örtlichen Sortimentsliste Zuordnungen detailschärfer vorgenommen werden.²² Der LEP B-B unterscheidet zwischen „zentrenrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten“ Sortimentsgruppen, wobei die zentrenrelevanten Sortimente in „zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung“ und in „sonstige zentrenrelevante Sortimente“ differenziert werden.²³ Zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung (in der Sortimentsliste zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genannt) kommt eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungszieles werden im folgenden Kapitel 4.5 konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

²¹ 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.

²² So sind in Zeuthen beispielsweise die langfristig nachgefragten Sortimente ‚medizinische und orthopädische Artikel‘ als zentrenrelevant (jedoch nicht nahversorgungsrelevant) einzustufen. Gleiches gilt für Bücher, Schreibwaren und Bürobedarf. Diese Sortimente sollten in Zeuthen zur Stärkung des Ortszentrums vorrangig auch in diesem angesiedelt werden.

²³ 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.

Tabelle 12: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...

- prägend für die Innenstadt und die nachgeordneten Zentren sind (Einzelhandelsstruktur),
- Besucher anziehen oder die selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind und Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen (Besuchersfrequenz),
- überwiegend einen geringen Flächenanspruch haben (Integrationsfähigkeit),
- für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind (Kopplungsaffinität),
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können („Handtaschensortiment“/ Trans-

Nicht zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente, die...

- zentrale Lagen nicht prägen,
- aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit auch in nicht-integrierten Lagen angeboten werden (z. B. Baustoffe) bzw. aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z. B. Möbel).

Quelle: eigene Darstellung

Im Ergebnis der Sortimentsanalyse ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Zeuthen als sog. „Zeuthener Liste“.

Tabelle 13: Sortimentsliste für die Gemeinde Zeuthen („Zeuthener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und –truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör
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	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (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.)

²⁴ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)</i>
	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)</i>
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	<i>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)</i>
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)</i>
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	<i>Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln</i>
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 und Angelbedarf)	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)</i>
Telekommunikationsartikel	47.42	<i>Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten</i>
Uhren/ Schmuck	47.77	<i>Einzelhandel mit Uhren und Schmuck</i>

²⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁶	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	<i>Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern</i>
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente²⁷		
Blumen	Aus 47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)</i>
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</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>

²⁶ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

²⁷ Im LEP B-B ‚Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung‘ genannt.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ²⁸	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	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 a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Möbel	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 01/2010

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.²⁹ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen verwendet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit des Bauleitplanes zu gewährleisten.

²⁸ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

²⁹ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

4.5 Ansiedlungsleitsätze

Die Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Zeuthener 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 Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Zeuthener 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 Zeuthen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.³⁰

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

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

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Zeuthen empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen Ortszentrum Zeuthen und Nahversorgungszentrum Miersdorf (funktionsgerecht) anzusiedeln.

- Im Ortszentrum Zeuthen zur Versorgung der Gemeinde (Positivraum)³¹
- Im Nahversorgungszentrum Miersdorf funktionsgerecht zur Versorgung des Stadtteils

³⁰ 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 Zeuthen, insbesondere des Ortszentrums.

³¹ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Damit können die Zentren in ihrer heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig werden eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote sowie die potenzielle Gefährdung der Zentren verhindert.

Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient in den Zentren nur als Leitlinie, deren Überschreiten in den Zentren im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Der Entwicklungsrahmen stellt für die Zentren daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei dem Ortszentrum und dem Nahversorgungszentrum um gemeindeentwicklungspolitisch höchst bedeutsame Einzelhandelsstandorte handelt.

Leitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Sortimente anzusiedeln.

- Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente an der Struktur im Ortszentrum Zeuthen und im Nahversorgungszentrum Miersdorf orientieren.
- Deutliche Zuordnung vom Randsortiment zum Hauptsortiment.

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 in Zeuthen sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung des Ortszentrums Zeuthen und des Nahversorgungszentrums Miersdorf. Um die zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Zeuthen und Nahversorgungszentrum Miersdorf vor diesen 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 sollte bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.³²

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

³² Vgl. 4.9 LEP B-B.



Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall³³ ggf. 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 Zeuthen* und im *Nahversorgungszentrum Miersdorf* 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 Einzelhandelskonzepts eingehalten werden (u. a. Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb der Zentren).

Leitsatz III: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ...

... ist zukünftig primär im Ortszentrum Zeuthen und im Nahversorgungszentrum Miersdorf anzusiedeln.

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 zukünftig im Ortszentrum Zeuthen oder im Nahversorgungszentrum Miersdorf angesiedelt werden.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen nahversorgungsrelevante Sortimente nur in geringem Umfang zur Versorgung des jew. Gebietes zugelassen werden. Somit dürfte die Realisierung „klassischer“ Fachmarktkonzepte oder von Lebensmittelmärkten in den überwiegenden Wohnsiedlungsbereichen ausgeschlossen sein, da entsprechende Fachmarktkonzepte i.d.R. auf ein Kaufkraftpotenzial zurückgreifen, welches über die in Zeuthen in den Wohnsiedlungsbereichen zur Verfügung stehende Kaufkraft hinausgehen dürfte. Die Nahversorgungsfunktion und die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind im Einzelfall zu prüfen.

Leitsatz IV: Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ...

... ist grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet realisierbar.

³³ 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.

... wird mit Blick auf Agglomerationsvorteile künftig zur Bündelung im oder in der Nähe vom Ortszentrum Zeuthen / dem Nahversorgungszentrum Miersdorf empfohlen.

Zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche wird empfohlen auch nicht-zentrenrelevante Sortimente zukünftig im Kontext der zentralen Versorgungsbereiche „Ortszentrum Zeuthen“ und „Nahversorgungszentrum Miersdorf“ anzusiedeln. Generell sollten diese Sortimente jedoch im gesamten Gemeindegebiet zulässig sein.³⁴

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben.

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

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- sich die Obergrenzen an der Orts- und Nahversorgungszentrenstruktur orientieren,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist.

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

4.6 Empfehlungen zur Umsetzung in der Bauleitplanung

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Zeuthen werden in diesem Kapitel Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch 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 Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte³⁵ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Ortszentrum und im Nahversorgungszentrum Miersdorf

³⁴ Gemäß LEP B-B sind in Zeuthen ausschließlich kleinflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen.

³⁵ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.



gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.

- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen, ggf. können handwerks- und produktionsbedingter Verkauf ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. Leitsatz V).
- 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 Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Zeuthener Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Allgemeine Hinweise zu Festsetzungen in Bebauungsplänen

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 Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 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 Ortszentrum und Miersdorf (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa die das Warenangebot prägenden Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.),
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur und ggf. von ergänzenden Standortbereichen sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll³⁶ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor),
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzeptes dieses Einzelhandelskonzeptes,

³⁶ 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 nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungsleitlinien,
- 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 Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Die Zeuthener Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in die Festsetzungen (bzw. die Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.³⁷

Sofern Bebauungspläne Standorte im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum oder im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Miersdorf überplanen, sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich auf Grund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes³⁸ – 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.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Festsetzung gebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen für unwirksam erklärt hat³⁹. Dies gilt insbesondere bei der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben zu berücksichtigen.

Textbebauungsplan

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 stärkt die kommunale Steuerungsmöglichkeit der räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden für den Bebauungsplan nach § 9 BauGB wurden durch die Einführung eines Abs. 2a mit

³⁷ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit des Bauleitplanes zu gewährleisten.

³⁸ Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

³⁹ Vgl. hierzu das Urteil 4 CN 3.07 des BVerwG vom 03.04.2008.



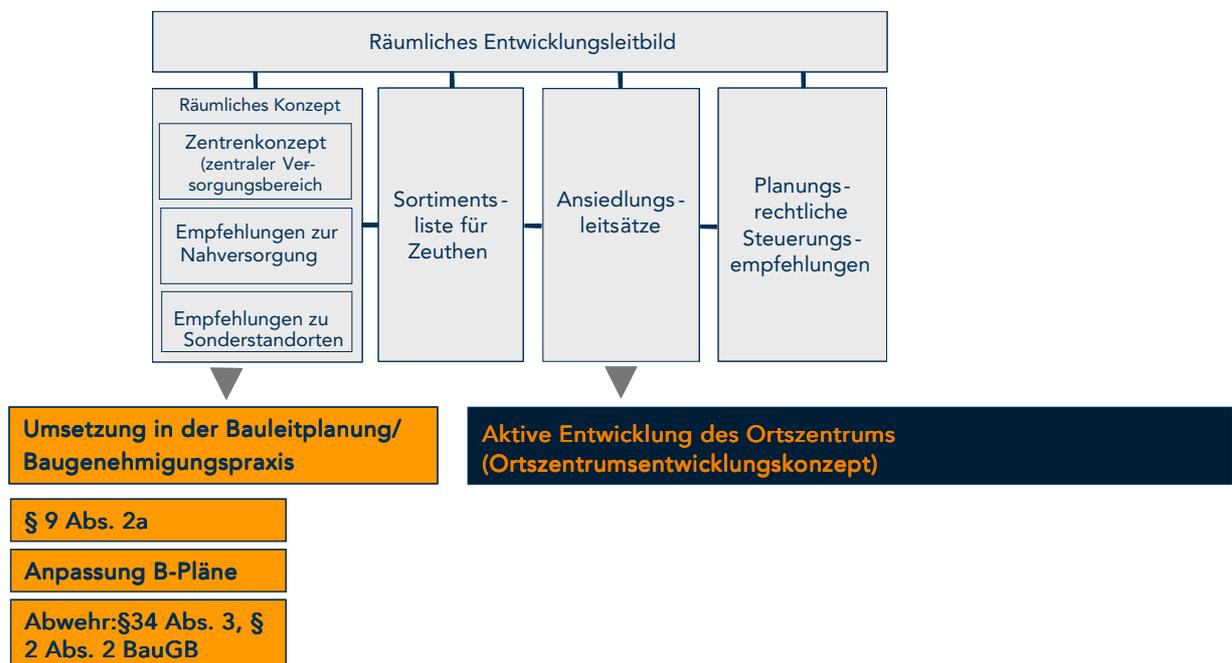
dem Ziel ergänzt, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln und somit die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu sichern. Für die Gemeinde Zeuthen kann die Nutzung dieses ‚abwehrenden‘ Instrumentes mit dem Ziel des Schutzes des zentralen Versorgungsbereichs Ortszentrums und des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Miersdorf von Nutzen sein. In diesem Kontext können für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche von Zeuthen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese Festsetzungen können auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Wesentliche Grundvoraussetzung für die planungsrechtliche Absicherung der Bebauungspläne ist der inhaltliche Bezug auf das Einzelhandelskonzept, welches Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

5 Schlusswort

Die Gemeinde Zeuthen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine ausbaufähige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Ortszentrums und des Nahversorgungszentrums Miersdorf. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung - künftige Leitlinien entwickelt, welche die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben wesentlich unterstützt.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige politische 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.

Abbildung 23: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Standortpolitik



Quelle: eigene Darstellung

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, sollte es in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen einer aktiven Ortszentrentwicklung (vgl. Kapitel 4.1.2), welche als eine der wesentlichen mittel- bis langfristigen Aufgabe aus dem Einzelhandelskonzept abzuleiten ist.

Im Sinne einer aktiven Umsetzung des Konzeptes mit Weiterentwicklung der Standortstruktur sollten folgende (Teil-) Beiträge zur Umsetzung gelangen:

- Die Realisierung von Entwicklungsvorhaben im Ortszentrum und im Nahversorgungszentrum Miersdorf (siehe empfohlene Flächen/ Sortimente).
- Detailkonzepte für ausgewählte Fragestellungen zu Branchenmix, Marktauftritt, städtebaulicher Gestaltung.
- Die Anpassung der Bebauungspläne entsprechend der Zielaussagen des Konzeptes.
- Die Aufstellung neuer Bebauungspläne.
- Prozessbegleitende Maßnahmen zur Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Stärkung des Orts- und des Nahversorgungszentrums.
- Erarbeitung eines ganzheitlichen Ortszentrumsentwicklungskonzepts als Basis für Maßnahmen der aktiven Zentrenentwicklung.
- Etablierung eines Ladenflächenmanagements.

Anhang

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

Amt für Statistik und Wahlen Berlin-Brandenburg (2008): Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg für den Zeitraum 2007 – 2030, Gemeinde Zeuthen

BBE (2008): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008. Köln

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

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 deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2008/2009. Köln

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report 2008/2009. Ohne Ort

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

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

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Brandenburg: Bauleitplanerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben - Einzelhandelserlass -, Runderlass Nr. 23/1/2007. Potsdam (zitiert aus EH-Erlass Brandenburg)

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Brandenburg: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009. Potsdam (zitiert als LEP B-B)

Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg und Senatsverwaltung für Gemeindeentwicklung Berlin: Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg 2007. Potsdam (zitiert als LEPro 2007)

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



Stadt + Handel (2005): Newsletter #01 und #02. Dortmund

Stadt + Handel (2007): Newsletter #03 und #04. Dortmund

Stadt + Handel (2009): Newsletter #05 und #06. Dortmund

Stadt + Handel (2007): Analyse der Entwicklung des A10-Centers Wildau durch Sortimentsänderungen (für das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Brandenburg)

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2007. Ohne Ort



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 Vertriebsbahnen 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).

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, die 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 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 m². 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 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

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 Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

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.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff des Ortszentrums ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Ortszentrums (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.

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 m²

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 Krediten, 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 Fremddregionen 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 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 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Ortszentrum (OZ)

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

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² 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 Randsortiment 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 Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentstiefe 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 in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reicht in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentraler Versorgungsbereich, d. h. Hauptgeschäftszentrum bzw. Stadtteil- oder Ortsteilzentrum einzuordnen. In der Regel sind Einzelhandelsnutzungen in der sonstigen integrierten Lage als Einzelbetrieb oder als Ansammlung einiger weniger Betriebe vorzufinden.

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. In der Regel trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², 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

Ist die Produktion des Einzelhandels, also die Summe dessen, was über einen bestimmten Zeitraum in einem Einzelhandelsgeschäft verkauft wird. Er kann nach mengenmäßigem Umsatz (Anzahl) oder wertmäßigem Umsatz (Geldeinheiten) bemessen werden. Neben der Messung in Zeiträumen kann der Umsatz auch für Filialen, Abteilungen, Warengruppen und Artikel gemessen werden.

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 (ca. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

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 Dienstleistungen (Gastronomie, Frisör, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², 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 (Ortszentrum, Neben-, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 (3) BauGB und § 11 (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.