

Einzelhandelskonzept

für die Gemeinde Mühlenbecker Land

Im Auftrag

Gemeinde Mühlenbecker Land

Liebenwalder Straße 1

16567 Mühlenbecker Land

Ihre Ansprechpartner

Dr. Silvia Horn
(Gesamtleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Tel +49 341 98386-72
Fax +49 341 98386-80
E-Mail horn@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 30. September 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	3
2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Mühlenbecker Land.....	5
2.1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung	5
2.2. Siedlungs- und Standortstruktur der Gemeinde	6
2.3. Einzugsgebiet des Mühlenbecker Einzelhandels	7
3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2025.....	9
3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	9
3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2016	10
3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030	12
4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Gemeinde Mühlenbecker Land	15
4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	15
4.2. Angebotssituation im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land nach Standortlagen	16
4.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Gemeinde Mühlenbecker Land	20
4.4. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept.....	22
4.4.1 Aktuelle Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Mühlenberger Land	22
4.4.2 Städtebauliche Bewertung aktueller Planvorhaben.....	27
5. Einzelhandelsstandortkonzept Mühlenbecker Land	35
5.1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Mühlenbecker Land	35
5.2. Ortsentwicklung im digitalen Spannungsfeld.....	36
5.3. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung	39
5.4. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems	41
5.4.1. Zentraler Versorgungsbereich Zentrum Ortsteil Mühlenbeck.....	46
5.4.2. Zentraler Versorgungsbereich Zentrum Ortsteil Schildow.....	48
5.4.3. Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger.....	50
5.4.4. Einbindung und Entwicklung des Ergänzungsstandortes	55
6. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Mühlenbecker Land	56
6.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente	56
6.2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Liste Mühlenbecker Land“	58
6.3. Leitlinien zur Umsetzung des Konzeptes der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Gemeinde Mühlenbecker Land	63
6.4. Entscheidungsmatrix zur zukünftigen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment	67
7. Glossar: Definitionen einzelhandelsrelevanter Begriffe und Betriebsformen.....	69

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Mühlenbecker Land 9

Abbildung 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich 11

Abbildung 3: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile gegliedert nach Lagen 16

Abbildung 4: Umsatzentwicklung des Einzelhandels im engeren Sinne vs. Lebensmitteleinzelhandel 22

Abbildung 5: Verkaufsflächenentwicklung der Betriebsformen im Lebensmittelhandel 22

Abbildung 6: Begriff der qualifizierten Grundversorgung 24

Abbildung 7: Zentren- und Standortkonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land 43

Abbildung 8: Ansichten zum Zentrum OT Mühlenbeck 47

Abbildung 9: Ansichten zum Zentrum OT Schildow und Planstandort Einzelhandelsvorhaben 48

Abbildung 10: Entscheidungsmatrix zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente 67

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Gemeinde Mühlenbecker Land nach Warengruppen 2016 12

Tabelle 2: Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Mühlenbecker Land bis 2030 14

Tabelle 3: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen in der Zentren- und Standortstruktur 17

Tabelle 4: Umsatzstruktur nach Warengruppen in der Zentren- und Standortstruktur 17

Tabelle 5: Kaufkraftbindung des Einzelhandels in der Gemeinde Mühlenbecker Land 21

Tabelle 6: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in der Gemeinde Mühlenbecker Land 26

Tabelle 7: Nachfragebindung sowie Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten gegenüber Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in der Gemeinde Mühlenbecker Land 29

Kartenverzeichnis

Karte 1: Einbindung der Gemeinde Mühlenbecker Land in die zentralörtliche Gliederung 5

Karte 2: Einzugsgebiet des Einzelhandels Mühlenbecker Land 8

Karte 3: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte 25

Karte 4: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Gemeinde Mühlenbecker Land 44

Karte 5: Räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich OT Mühlenbeck 46

Karte 6: Räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Zentrum OT Schildow 49

Karte 7: Abgrenzung der Nahversorgungslage Stieleichenstraße 51

Karte 8: Potenzialstandort Bahnhof Zühlsdorf 52

Karte 9: Potenzialstandort Basdorfer Straße /Kiefernstraße 53

Karte 10: Potenzialstandort Birkenwerder Straße 54

Karte 11: Abgrenzung Ergänzungsstandort Glienicker Chaussee 55

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde von der Gemeinde Mühlenbecker Land, gemäß Auftragschreiben vom 27.04.2016, mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen der Angebots- und Nachfragesituation beabsichtigt die Gemeinde Mühlenbecker Land die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels und dessen Standortentwicklung prüfen zu lassen. Mittels konzeptioneller Grundlage soll eine zukunftsfähige Wettbewerbspositionierung des Einzelhandels, im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen, gesichert werden. Dafür bedarf es eines stabilen und entwicklungsfähigen Orientierungsrahmens, in dem Funktionen und Entwicklungsspielräume für Einzelhandelsstandorte definiert werden.

Die amtsfreie Gemeinde Mühlenbecker Land liegt am nördlichen Stadtrand von Berlin und ist dem Landkreis Oberhavel zugehörig. Die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren ist durch einen stetigen Anstieg gekennzeichnet. Auch in der Prognose wird für die Gemeinde ein weiterer Bevölkerungszuwachs erwartet, der insbesondere Anforderungen an die Sicherung und Weiterentwicklung einer qualifizierten Grundversorgung stellt. Die Gemeinde Mühlenbecker Land übernimmt nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg keine zentralörtliche Funktion. „Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes soll innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden.“¹ Der Schwerpunkt liegt folglich auf Angeboten der Grundversorgung in der Gemeinde.

Der Einzelhandel ist eine Branche mit hoher Dynamik, die jedoch auch eine städtebauliche Herausforderung darstellt. Die Einzelhandelsentwicklung bewegt sich im Spannungsfeld zwischen veränderten Standortprofilen der Anbieter und gewachsenen Handelsstrukturen. Die Notwendigkeit eines konzeptionellen Handlungsrahmens für kommunale Entscheidungsträger und Investoren resultiert aus der Dynamik eines, insbesondere durch Lebensmittelmärkte, forcierten Standortwettbewerbs. Aber auch Veränderungen im Nachfrageverhalten und der Nachfragestruktur erfordern einen Handlungsleitfaden für die Entwicklung zukunftsfähiger Einzelhandelsstrukturen. Bevölkerungszuwachs und demographischer Wandel auf der einen Seite und die Nähe zur Hauptstadt Berlin auf der anderen Seite, stellen besondere Herausforderungen an die örtliche Strategie zur Einzelhandels- und Standortentwicklung dar. Die Attraktivität der Gemeinde im Allgemeinen und der Ortsteile im Besonderen als Wohnstandorte mit Perspektive, wird durch wohnortnahe Versorgungsstrukturen mit zeitgemäßen Einzelhandelsangeboten untersetzt.

Der Gemeinde liegen mehrere Anfragen zu Standortverlagerungen und Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten vor. Darüber hinaus ist es auch ein Ziel der Gemeinde, in allen Ortsteilen die wohnungsnaher Versorgung zu verbessern.

Basis des Einzelhandelskonzeptes wird die Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation in der Gemeinde bilden. Unter Berücksichtigung einzelhandelsrelevanter Strukturveränderungen und Trends werden standortspezifische Zielkonzepte, eingebunden in die Zentren- und Standortstruktur für die Gemeinde Mühlenbecker Land, erarbeitet.

Im Fokus des Einzelhandelskonzeptes steht die inhaltliche und räumliche Bestimmung von zentralen Versorgungsbereichen und die Formulierung der Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Mühlenbecker Land.

¹ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-BB) 2009, Grundsatz 2.4, S. 16

Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, eine fachlich determinierte Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde aber auch für Investoren zu schaffen und damit Transparenz und Rechtssicherheit für zukünftige Standortentscheidungen zu gewährleisten.

Schwerpunkte der Analyse und konzeptionellen Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur sind:

- Positionierung des Einzelhandels in der Gemeinde Mühlenbecker Land im Hinblick auf wesentliche Leistungsparameter wie z.B. Verkaufsflächenbestand, Betriebsgrößen und Umsatzleistung insgesamt sowie differenziert nach Sortimenten und Standortlagen
- Nachfragesituation in der Gemeinde derzeit und perspektivisch bis 2030 in Bezug auf das Kaufkraftniveau, die Kaufkraftbindung sowie das Kundeneinzugsgebiet
- Räumlich / funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche inkl. Entwicklungsflächenpotenziale
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgungsstruktur unter Berücksichtigung der einzelnen Ortsteile
- Bewertung und funktionale Einordnung aktueller Planvorhaben
- Darlegung des planungsrechtlichen Instrumentariums u.a. Definition der "Liste zentrenrelevanter Sortimente für die Gemeinde Mühlenbecker Land"
- Leitlinien und Handlungsschwerpunkte zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben sowie Empfehlungen zur Vorgehensweise der Gemeindeverwaltung bei Einzelhandelsvorhaben
- Handlungsmatrix als Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung

Betriebsstättenerhebung

Für die Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde eine Betriebsstättenerhebung durch die Bearbeiter des Konzeptes vorgenommen. Die aktuelle Verkaufsflächenerhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Mühlenbecker Land bezieht sich auf den Stichtag 31. Mai 2016. Die Verkaufsflächen der Betriebe wurden nach Warengruppen differenziert erhoben, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe wurde unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen berücksichtigen Unterlagen der Gemeinde Mühlenbecker Land bzw. des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation in der Gemeinde stellen aktuelle Kaufkraftdaten von BBE|CIMA|MB-Research sowie IfH Köln dar.

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)
- Bauplanungsrechtliche und 6 Kommunale Planung raumordnerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, Einzelhandelserlass vom 17. Juni 2014
- Gemeinde Mühlenbecker Land Flächennutzungsplan Vorentwurf, Arbeitsfassung, Stand 11.03.2016
- Unterlagen zur Bauleitplanung der Gemeinde Mühlenbecker Land

2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Mühlenbecker Land

2.1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung

Die amtsfreie Gemeinde Mühlenbecker Land liegt am nördlichen Stadtrand von Berlin und ist dem Landkreis Oberhavel zugehörig. Das Gemeindegebiet grenzt im Süden an Berlin, im Südwesten an die Gemeinde Glienicke/Nordbahn. Im Nordwesten grenzt die Stadt Oranienburg an das Gemeindegebiet, im Westen Hohen Neuendorf und Birkenwerder, im Osten die Gemeinde Wandlitz. Aktuell verfügt die Gemeinde über 14.917 Einwohner (Stand 03.06.2016)¹.

Karte 1: Einbindung der Gemeinde Mühlenbecker Land in die zentralörtliche Gliederung



Quelle: Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-BB) 2009, Zentrale Orte und Mittelbereiche (Ausschnitt)

Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist dem Mittelbereich Oranienburg zugeordnet.

Sie übernimmt nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans keine zentralörtliche Funktion, jedoch wichtige Grundversorgungsfunktionen, im Grundsatz 2.4 ist festgelegt:

„Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes soll innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden.“²

Die Begründung zu diesem Grundsatz führt aus: *„Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes (Grundversorgung) ist nicht allein innerhalb der Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen abzusichern. Auch innerhalb aller anderen amtsfreien Gemeinden und Ämter (Stand: 1.*

¹ Gemeinde Mühlenbecker Land: aktuelle Einwohnerdaten nach Ortsteilen, Stand 03.06.2016

² Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-BB) 2009, Grundsatz 2.4, S. 16

Januar 2009) im Land Brandenburg soll die Grundversorgung abgesichert werden. Dies sind: [...] Mühlenbecker Land [...].

Die überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde Mühlenbecker Land wird durch die Autobahn BAB 10 (Berliner Ring) bestimmt, die durch das Gemeindegebiet führt. Die Anbindung erfolgt über die Anschlussstelle Mühlenbeck. Weiterhin verläuft die Bundesstraße B96a durch das südliche Gemeindegebiet des Mühlenbecker Lands, sodass eine direkte Verbindung in das Berliner Zentrum besteht. Des Weiteren liegt die ebenso nach Berlin führende Bundesstraße B96 südlich des Gemeindegebietes, die Bundesstraße B109 östlich und die Bundesstraße B273 nördlich des Gemeindegebietes, über die das Mittelzentrum Oranienburg zu erreichen ist.

Das Gemeindegebiet Mühlenbecker Land ist in Nord-Süd-Richtung durch die L21 und in Ost-West-Richtung von der L30 erschlossen. Mit dieser Grundlage ist zwischen den Ortsteilen eine gute Erreichbarkeit gewährleistet.

Der Öffentliche Personennahverkehr wird durch Regionalbuslinien der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH gewährleistet. Die Linien 806 und 810 verbinden die Ortsteile im Mühlenbecker Land untereinander.

Weiterhin ist der nördliche Teil der Gemeinde Mühlenbecker Land an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn und das größere südliche Gebiet an das Berliner S-Bahn-Netz angebunden. Vom Ortsteil Zühlsdorf ist somit mittels der Regionalbahn RB 27 eine Verbindung nach Berlin hergestellt. Die S-Bahn S8 hält an den beiden Stationen Schönfließ und Mühlenbeck-Mönchmühle und führt ebenfalls nach Berlin sowie nach Birkenwerder.

2.2. Siedlungs- und Standortstruktur der Gemeinde

Standort- und Versorgungsstrukturen des Einzelhandels stehen im Kontext zur Struktur des Siedlungsgefüges. Die Gemeinde Mühlenbecker Land ist in vier Ortsteile gegliedert, dazu zählen: Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf. Die ehemals selbstständigen Gemeinden haben sich freiwillig in 2003 zur jetzigen Gemeinde Mühlenbecker Land zusammengeschlossen.

Im nördlichen Teil des Gemeindegebietes liegt der Ortsteil Zühlsdorf. Dieser verfügt aktuell über 2.164 Einwohner.² Die Bebauungsstruktur des Ortsteils ist zumeist dörflich geprägt. Außerhalb dieser Struktur dominieren Waldgebiete den Ortsteil.

Auch der Ortsteil Schönfließ mit seinen 2.266 Einwohnern verfügt über eine typische Dorfstruktur. Durch den Ortsteil verlaufen verschiedene Straßen (B 96a, L30), die die Anbindung an das Gemeindegebiet sichern und darüber hinaus auch die Verbindung zu Berlin, Glienicke/Nordbahn und Hohen Neuendorf gewährleisten.

Ebenso sind in Mühlenbeck die dörflichen Strukturen aus der Vergangenheit noch erkennbar. Der Ortsteil entwickelt jedoch mit aktuell 4.103 Einwohnern, zentralen Einrichtungen sowie Gewerbebetrieben zunehmend eine kleinstädtische Struktur.

Der bevölkerungsreichste Ortsteil ist Schildow mit 6.384 Einwohnern. Der ehemalige Dorfkern ist kaum noch prägend für den Ortsteil. Große Teile des Ortsteils sind bebaut. In die umfangreichen Siedlungsflächen sind infrastrukturelle Einrichtungen und gewerbliche Betriebe eingebunden.

Die Versorgungsfunktionen und damit das Einzelhandelsangebot sind an der Siedlungsstruktur ausgerichtet, weswegen sich der Großteil der Einzelhandelsanbieter in den Ortsteilen Mühlenbeck und Schildow befindet. In den beiden Ortsteilen haben sich räumlich, konzentrierte Einzelhandelsschwerpunkte herausgebildet, die sich um die gewachsenen Ortskerne schwerpunktmäßig gruppieren.

¹ Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-BB) 2009, Begründung zu Grundsatz 2.4, S. 25

² Gemeinde Mühlenbecker Land: aktuelle Einwohnerdaten nach Ortsteilen, Stand 03.06.2016

2.3. Einzugsgebiet des Mühlenbecker Einzelhandels

Die Versorgungsfunktionen der Gemeinde Mühlenbecker Land sind zunächst generell auf das Gemeindegebiet ausgerichtet, da die Gemeinde keine zentralörtlichen Funktionen wahrzunehmen hat.

Die Abgrenzung eines relevanten Einzugsgebietes erfolgt unter Berücksichtigung wesentlicher Faktoren wie z.B.:

- Einzelhandelszentralität und zu erwartende Kaufkraftströme,
- Verkehrsanbindung,
- Wettbewerbssituation,
- Zeit-Distanz-Aspekte,
- Lage und Größe von Einzelhandelsstandorten bzw. Planvorhaben.

Die zu erwartende Größe des Einzugsgebietes und die Kundenbindung aus dem Umland hängen sehr stark vom Zeit-Wege-Aufwand (Entfernung, Verkehrsanbindung etc.) des Kunden in Relation zum beabsichtigten Ausgabevolumen und der Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes ab. Mit zunehmender Entfernung ergibt sich erfahrungsgemäß eine progressiv abnehmende Bindungsquote der Nachfrage. Natürlich stellt auch die Wettbewerbssituation im relevanten Umfeld einen gewichtigen Einflussfaktor dar.

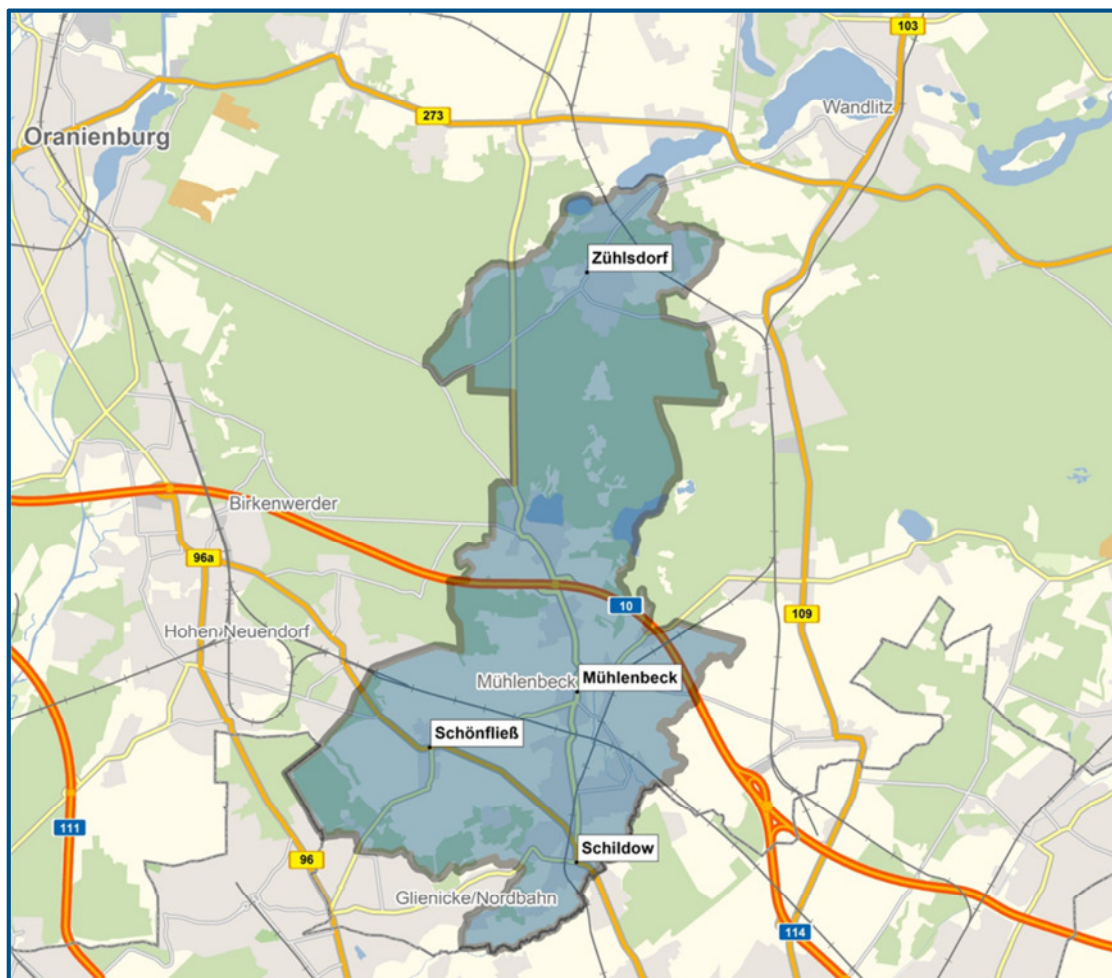
Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes des Einzelhandels in der Gemeinde Mühlenbecker Land ist die Abwägung zwischen Zeit-Distanz-Aspekten, gewachsenen regionalen Kundenbeziehungen und der Magnetwirkung von Einzelhandelsstandorten benachbarter Zentren von besonderer Bedeutung. Im Detail sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die regionale Lage im Spannungsfeld übergeordneter zentraler Orte, insbesondere die starke Ausstrahlung der Metropole Berlin, aber auch die räumliche Nähe zum Mittelzentrum Oranienburg lässt für den Einzelhandel der Gemeinde Mühlenbecker Land generell ein räumlich begrenztes Einzugsgebiet erwarten.
- Zudem schränkt die Einzelhandelsausstattung und Wettbewerbssituation in den angrenzenden Gemeinden Glienicke/Nordbahn, Hohen Neuendorf, Birkenwerder und der Gemeinde Wandlitz im Osten, die Bindungschancen von Kunden außerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land stark ein.
- Insgesamt deckt sich das in der folgenden Karte abgegrenzte Einzugsgebiet mit dem Gemeindegebiet Mühlenbecker Land und weist daher ein Potenzial von rd. 14.900 Einwohnern auf¹.

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Mühlenbecker Land ist prägend, dass die Bindungschancen in der legitimen Eigenbindung der örtlichen Kaufkraft liegen.

¹ Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land, Einwohnerdaten mit Stand vom 03.06.2016

Karte 2: Einzugsgebiet des Einzelhandels Mühlenbecker Land



Quelle: 2012, Nexiga, TomTom, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2025

3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Die nachfolgenden Berechnungen im Gutachten basieren auf den aktuellen Einwohnerzahlen der Gemeinde Mühlenbecker Land nach Ortsteilen sowie den Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Gemäß den kommunalen Daten leben zum Stichtag 03.06.2016 insgesamt 14.917 Einwohner in der Gemeinde. Für die Analyse der Bevölkerungsentwicklung werden die Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg herangezogen. Die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren ist durch einen stetigen Anstieg gekennzeichnet. Die kommunalen Daten liegen geringfügig über den Einwohnerzahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Diese weisen zum Stichtag 31.12.2015 insgesamt 14.795 Einwohner aus.¹

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Mühlenbecker Land

Gebietseinheit	Mühlenbecker Land		LK Oberhavel	
	Daten stat. Landesamt Basis Zensus 2011		Daten stat. Landesamt Basis Zensus 2011	
	absolut	in %	absolut	in %
31.12.2011	14.075	100,0%	201.199	100,0%
31.12.2012	14.293	101,5%	202.162	100,5%
31.12.2013	14.455	102,7%	203.012	100,9%
31.12.2014	14.606	103,8%	204.699	101,7%
31.12.2015	14.795	105,1%	207.524	103,1%
Prognose 2020	14.842	102,7%	206.221	101,6%
Prognose 2030	14.917	103,2%	198.485	97,8%

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Bevölkerung im Land Brandenburg 2011 - 2015, Landesamt für Bauen und Verkehr: Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, 2016

Im Zeitraum von 2011 bis 2015 verzeichnet die Gemeinde Mühlenbecker Land einen Bevölkerungszuwachs von 5,1 % und liegt damit deutlich über der Entwicklung im Landkreis Oberhavel. Der Landkreis weist im gleichen Zeitraum einen Anstieg der Bevölkerung von 3,1% aus.

Zukünftig ist mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde zu rechnen. Die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung von 2014 bis 2030 des Landesamtes für Bauen und Verkehr weist für alle Kreise, kreisfreien Städte als auch für alle Gemeinden eigenständige Prognosen aus. Aus der Prognose lassen sich Aussagen über die Entwicklung im Mühlenbecker Land sowie über den Landkreis Oberhavel ableiten. Bis 2020 wird für die Gemeinde ein Zuwachs von 2,7% gegenüber dem Basisjahr 2013 erwartet. Die prognostizierte Einwohnerzahl für 2030 mit 14.917 Einwohnern ist bereits zum aktuellen Zeitpunkt erreicht. Die Lagegunst der Gemeinde in Nähe zur Metropole Berlin wirkt sich auf die Bevölkerungsentwicklung nachhaltig positiv aus. Damit gehört das Mühlenbecker Land landesweit zu den Gemeinden mit den größten Bevölkerungsgewinnen und hebt sich deutlich von der leicht rückläufigen Entwicklung im gesamten Landkreis

¹ Das vorliegende Gutachten basiert auf den kommunalen Einwohnerdaten aufgrund des aktuelleren Datenstandes und einer Differenzierung nach Ortsteilen.

Oberhavel ab. Der Landkreis Oberhavel hat laut dieser Prognose einen leichten Bevölkerungsrückgang von 2,2% im Vergleich zum Jahr 2013 zu verzeichnen. Demnach würde die Bevölkerung im Landkreis Oberhavel auf 198.485 Einwohner im Jahr 2030 zurückgehen.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mühlenbecker Land (Arbeitsfassung, Stand: 11.03.2016) wird unter Zugrundelegung verschiedener Faktoren eine Zielgröße von 17.000 Einwohnern für die Gemeinde Mühlenbecker Land prognostiziert.¹

3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2016

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2016 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

- Einwohner im Einzugsgebiet
- regionales, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

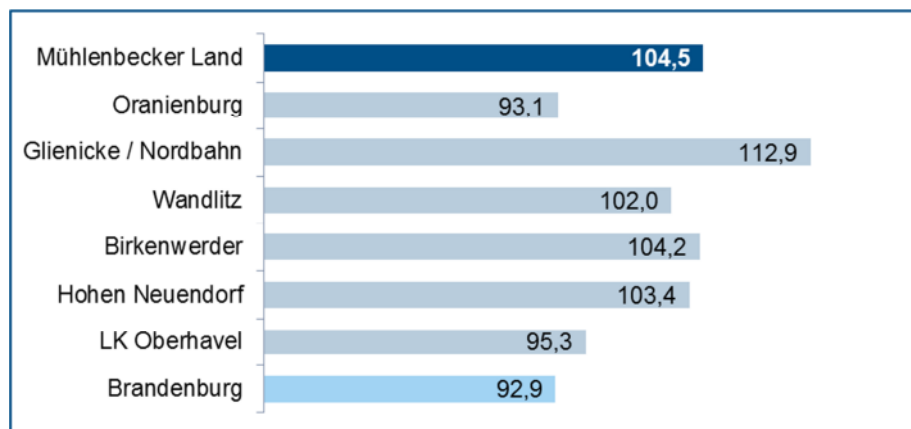
errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Gemeindegebiet Mühlenbecker Land.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Kommune das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches explizit für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

Für die Gemeinde Mühlenbecker Land errechnet sich aktuell eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 104,5. Die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit fast 5 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Die Gemeinde Mühlenbecker Land verzeichnet auch im regionalen Vergleich ein überdurchschnittliches Niveau der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

¹ Quelle: Gemeinde Mühlenbecker Land, Flächennutzungsplan Vorentwurf, Arbeitsfassung, Stand: 11.03.2016; Auftraggeber: Gemeinde Mühlenbecker Land, Bearbeitung: Spath + Nagel Büro für Städtebau und Stadtforschung, Neue Kantstraße 4, 14057 Berlin

Abbildung 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich

Im regionalen Umfeld weist nur die Gemeinde Glienicke/Nordbahn ein höheres Kaufkraftniveau als Mühlenbecker Land auf, dies jedoch auch recht deutlich. Der Landkreis Oberhavel verzeichnet ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 95,3, das Land Brandenburg liegt bei 92,9.

Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 6.225 Euro pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des höheren Kaufkraftniveaus betragen die relevanten Verbrauchsausgaben in der Gemeinde Mühlenbecker Land pro Person 6.510 €.

Dementsprechend errechnet sich ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial von ca. 97,1 Mio. €. In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich dieses Marktpotenzial in:

- den kurzfristigen Bedarf 54,3 Mio. Euro (ca. 56 %),
- den mittelfristigen Bedarf 23,8 Mio. Euro (ca. 24 %),
- den langfristigen Bedarf 19,0 Mio. Euro (ca. 20 %).

Die nachfolgende Tabelle gibt einen detaillierten Überblick zum Marktpotenzial für die Gemeinde Mühlenbecker Land untergliedert nach Warengruppen.

Tabelle 1: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Gemeinde Mühlenbecker Land nach Warengruppen 2016
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2016

in 1.000 € zu EVP (incl. MwSt.)

	Mühlen- becker Land Verbrauchs- ausgaben pro Kopf	Nachfrage- volumen
	(€)	(T€)
Nahrungs- u. Genussmittel /Bäcker / Metzger	2.346	34.998
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	343	5.114
Heimtier	56	835
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	623	9.297
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	197	2.939
Blumen / Zimmerpflanzen	76	1.132
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.641	54.315,6
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	532	7.939
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	127	1.893
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Bodenbeläge / Autozubehör etc.)	621	9.271
GPK** / Haushaltsgegenstände	66	990
Spielwaren / Basteln / Hobby / Musikinstrumente	102	1.527
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	146	2.180
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.595	23.799,2
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	105	1.564
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	416	6.208
Elektrokleingeräte	57	853
Elektrogroßgeräte, Lampen & Leuchten	100	1.487
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	357	5.329
Foto	48	721
Optik	51	762
Uhren / Schmuck	77	1.152
sonstiger Einzelhandel	62	920
Überwiegend langfristiger Bedarf	1.274	18.997,2
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	6.510	97.112,0
Einwohner		14.917

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen, BBE|CIMA|MB-Research, IfH Köln

3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030

Bevölkerungsentwicklung im Mühlenbecker Land bis 2030:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei der Bevölkerungsprognose an. Hierbei werden für die Berechnung der Nachfragenentwicklung zwei Annahmeszenarien zugrunde gelegt: Im Szenario 1 wird die Einwohnerzahl der Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr, im zweiten Szenario die Prognose im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlenbecker Land zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030 herangezogen. In beiden Szenarien ist von einer positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 auszugehen, die jedoch ein signifikant unterschiedliches Niveau aufweist. Gemäß der Prognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr wird die Einwohnerzahl der Gemeinde Mühlenbecker Land im Jahr 2030 etwa 3% über dem Niveau des Jahres 2013 liegen, wie bereits ausgeführt, ist die prognostizierte Einwohnerzahl bereits gegenwärtig erreicht. Die Prognose der Gemeinde Mühlenbecker Land geht von einer Steigerung der Bevölkerungszahl auf 17.000 Einwohner in 2030 aus, dies würde einen Anstieg gegenüber 2013 um 17,6% bedeuten. Neben dem Bevölkerungspoten-

zial bildet auch die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben einen wichtigen Indikator für die Nachfrageprognose.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2030:

Generell ist in Deutschland langfristig mit einer weiteren Verringerung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Gesamtausgaben pro Kopf der Bevölkerung zu rechnen.

Seit Jahren sinkt der Einzelhandelsanteil zugunsten notwendiger Ausgaben zur Alterssicherung, für Mobilität / Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten / Nebenkosten) oder Freizeit. Diese Ausgabensteigerungen in den anderen Bereichen können gegebenenfalls durch eine positive Einkommensentwicklung aufgefangen werden, so dass zumindest die absoluten Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel konstant bleiben oder eventuell sogar geringfügig steigen.

Zukünftig wird diese Entwicklung zusätzlich durch ein sinkendes Rentenniveau (sinkende Rentenbezüge bei Neurentnern durch Lebensphasen mit Arbeitslosigkeit oder Niedriglohnsektor / geringfügige Beschäftigung) beeinflusst. Bei moderater Einkommensentwicklung wird auch mittelfristig der Einzelhandel nur geringfügig partizipieren, die Pro-Kopf-Ausgaben werden bestenfalls marginal steigen.

Die weiteren Planungsrechnungen gehen deshalb in der pessimistischen Prognose durchschnittlich nur von einer Stagnation der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben aus und selbst in der optimistischen Prognose nur von einem mittleren Anstieg um 0,5 % pro Jahr.

Nachfrageentwicklung im Mühlenbecker Land bis 2030:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf den zwei Szenarien zur Bevölkerungsprognose auf, binden die Prognosen zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung ein und bilden somit die Nachfrageentwicklung für das Mühlenbecker Land im Zeitraum bis 2030 ab. Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 2 zusammengefasst.

In der Modellrechnung bewegt sich die Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Mühlenbecker Land basierend auf der Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr im pessimistischen Fall auf dem Niveau des Jahres 2016 und im optimistischen Fall ist ein Anstieg von 7,5% zu erwarten.

Bei Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose der Gemeinde Mühlenbecker Land, wird in der Modellrechnung ein Anstieg des Nachfragevolumens um beachtliche 22,1 % ausgewiesen, auch unter Berücksichtigung eines moderaten Kaufkraftzuwachses, was auch im Hinblick auf die retrospektive Entwicklung und Perspektive der Gemeinde anzunehmen ist.

Tabelle 2: Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Mühlenbecker Land bis 2030

Sortimentsgruppe	2016 Nachfrage- volumen in Mio. €	2030 (opt.) Nachfrage- volumen in Mio. €	2030 (pess.) Nachfrage- volumen in Mio. €	2030 (FNP) Nachfrage- volumen in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel /Bäcker / Metzger	35,0	37,6	35,0	42,8
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	5,1	5,5	5,1	6,3
Heimtier	0,8	0,9	0,8	1,0
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	9,3	10,0	9,3	11,4
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2,9	3,2	2,9	3,6
Blumen / Zimmerpflanzen	1,1	1,2	1,1	1,4
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	54,3	58,3	54,3	66,5
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	7,9	8,5	7,9	9,7
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	1,9	2,0	1,9	2,3
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Bodenbeläge / Autozubehör etc.)	9,3	9,9	9,3	11,2
GPK** / Haushaltsgegenstände	1,0	1,1	1,0	1,2
Spielwaren / Basteln / Hobby / Musikinstrumente	1,5	1,6	1,5	1,9
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	2,2	2,3	2,2	2,7
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	23,8	25,4	23,8	29,0
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	1,6	1,7	1,6	1,9
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	6,2	6,6	6,2	7,5
Elektrokleingeräte	0,9	0,9	0,9	1,0
Elektrogroßgeräte, Lampen & Leuchten	1,5	1,6	1,5	1,8
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	5,3	5,7	5,3	6,5
Foto	0,7	0,8	0,7	0,9
Optik	0,8	0,8	0,8	0,9
Uhren / Schmuck	1,2	1,2	1,2	1,4
sonstiger Einzelhandel	0,9	1,0	0,9	1,1
Überwiegend langfristiger Bedarf	19,0	20,3	19,0	23,1
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	97,1	104,1	97,1	118,6
Entwicklung des einzelhandelsrel. Potenzials		107,5%	0,0%	22,1%
*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik				
Einwohnerentwicklung	14.917	14.917	14.917	17.000
Kaufkraftentwicklung	104,5	112,0	104,5	112,0

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr: Bevölkerungsvorausschätzung 2014 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, 2016, Bevölkerungsprognose im FNP Gemeinde Mühlenbecker Land (Vorentwurf vom 11.03.2016), Regionalisierte Kaufkraftkennziffern BBE|CIMA|MB-Research, IfH Köln Verbrauchsausgaben, BBE Handelsberatung eigene Berechnungen

Die zu erwartende positive Entwicklung des Nachfragevolumens ist für die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in der Gemeinde Mühlenbecker Land differenziert zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion der Gemeinde Mühlenbecker Land und der Angebotsstruktur sollten die Chancen schwerpunktmäßig auf Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereichs ausgerichtet sein. Darüber hinaus kann auch der vorhandene Fachhandel im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich vom Zuwachs des Nachfragepotenzials profitieren. Dies setzt allerdings eine geordnete Einzelhandelsstandortentwicklung mit dem Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung voraus.

4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Gemeinde Mühlenbecker Land

4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden in der Gemeinde Mühlenbecker Land alle Einzelhandelsstandorte mit einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Berücksichtigung findet der gesamte Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraft- / Brennstoffen, Versandhandel und ambulanter Handel (z.B. Wochenmärkte). Weitere Nutzungen wie Gastronomie oder Dienstleister werden zur Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche herangezogen.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation in der Gemeinde aus, konzentriert sich weiterführend auf die Standortstrukturen und geplanten Standortentwicklungen. Die Untersuchung bildet die Grundlage für die Ableitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land verfügt mit Stand zum 31. Mai 2016 über einen Besatz von 32 Einzelhandelsanbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 9.422 m², die einen Umsatz von etwa 34,3 Mio. € generieren.

Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,6 m² je Einwohner weist die Gemeinde Mühlenbecker Land eine deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegende Flächenausstattung (1,5 m² je Einwohner) aus. Hierbei ist allerdings die Größe und Versorgungsfunktion der Gemeinde zu berücksichtigen. Der Einzelhandel der Gemeinde Mühlenbecker Land ist vorrangig auf die Grundversorgung ausgerichtet, folglich den kurzfristigen Bedarfsbereich. Dies spiegelt sich auch in den Anteilen und der Struktur des Einzelhandelsangebotes wider. Etwa 48,0% der Gesamtverkaufsfläche im Mühlenbecker Land entfallen auf Lebensmittelmärkte. An der oben genannten Ausstattungskennziffer tragen sie mit einem Anteil von rd. 0,3 m² je Einwohner bei.

Daneben verzeichnet der Einzelhandelsbesatz in der Gemeinde Mühlenbecker Land, bezogen auf die Ortsgröße, einen hohen Verkaufsflächenanteil im Branchenspektrum Baumarkt / Gartenbedarf. In der Gemeinde befinden sich drei Garten- und Pflanzenfachmärkte, die zusammen über ca. 2.000 m Verkaufsfläche verfügen.¹ Der Anteil des Branchensegments Gartenbedarf an der Gesamtverkaufsfläche liegt bei 21%.

Die Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereichs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Kosmetikartikel, Blumen / Heimtierbedarf, pharmazeutische / medizinische / orthopädische Artikel und Papier / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher) dominieren mit rd. 6.600 m² Verkaufsfläche und einem Umsatzvolumen von 28,8 Mio. € den Einzelhandelsbesatz in der Gemeinde. Der Fachhandel mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs u.a. der persönlichen Ausstattung (Bekleidung / Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Uhren / Schmuck) aber auch Heimwerker- und Gartenbedarf, Heimtextilien, Möbel, Elektro und Unterhaltungselektronik verfügt insgesamt nur über eine Verkaufsfläche ca. 3.300 m² bzw. 0,22 m² je Einwohner. Davon wiederum entfallen allein 2.000 m² Verkaufsfläche auf die bereits erwähnten Gartenfachmärkte.

Die Untersuchung der Einzelhandelsstrukturen setzt bei der Präferenz für maßgebliche Einzelhandelsstandorte und bei der spezifischen Betrachtung jener Branchen an, für die potenzielle Marktchancen bestehen.

¹ Die Pflanzenfachmärkte verfügen teilweise über wesentlich größere Flächen. Zu den angegebenen Verkaufsflächen ist deshalb anzumerken, dass zum bewertete Verkaufsflächen vorliegen, dass bedeutet, dass Freiflächen zu 25% und überdachte Freiflächen zu 50% als Verkaufsfläche in Ansatz gebracht wurde und zum anderen auch Produktionsflächen (Baumschule) angegliedert sind, die nicht als Verkaufsfläche betrachtet werden.

4.2. Angebotssituation im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land nach Standortlagen

Die nachfolgende Abbildung 3 sowie die Tabellen 3 und 4 differenzieren den Einzelhandelsbesatz nach der Standortlagen innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Der Einzelhandelsbesatz in der Gemeinde Mühlenbecker Land spiegelt die unterschiedlich geprägten Ortsteile sowie Bevölkerungsanteile der Gesamtgemeinde wider. So sind maßgebliche Einzelhandelsangebote in den Ortskernen von Mühlenbeck und Schildow angesiedelt. Der Verkaufsflächenanteil der beiden Ortskerne beträgt zusammen 51%. Aktuell entfallen immerhin etwa 49% der Gesamtverkaufsfläche, dies sind 4.733 m², auf sonstige Standorte.

Die Konzentration des Einzelhandelsbesatzes auf die Kernbereiche der beiden bevölkerungsstärksten Ortsteile ist als positiver Entwicklungsaspekt der Gemeinde herauszustellen, da es sich um städtebaulich integrierte Standorte handelt. Mit Blick auf die zukünftige Entwicklung ist dennoch auf den aktuell vergleichsweise hohen Verkaufsflächenanteil der sonstigen Standorte zu verweisen, wobei eine differenzierte Bewertung des Einzelhandelsbesatzes in dieser Standortkategorie vorzunehmen ist. Die nachfolgende Abbildung 3 gibt einen Überblick zu den Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen der ausgewiesenen Lagen.

Abbildung 3: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile gegliedert nach Lagen

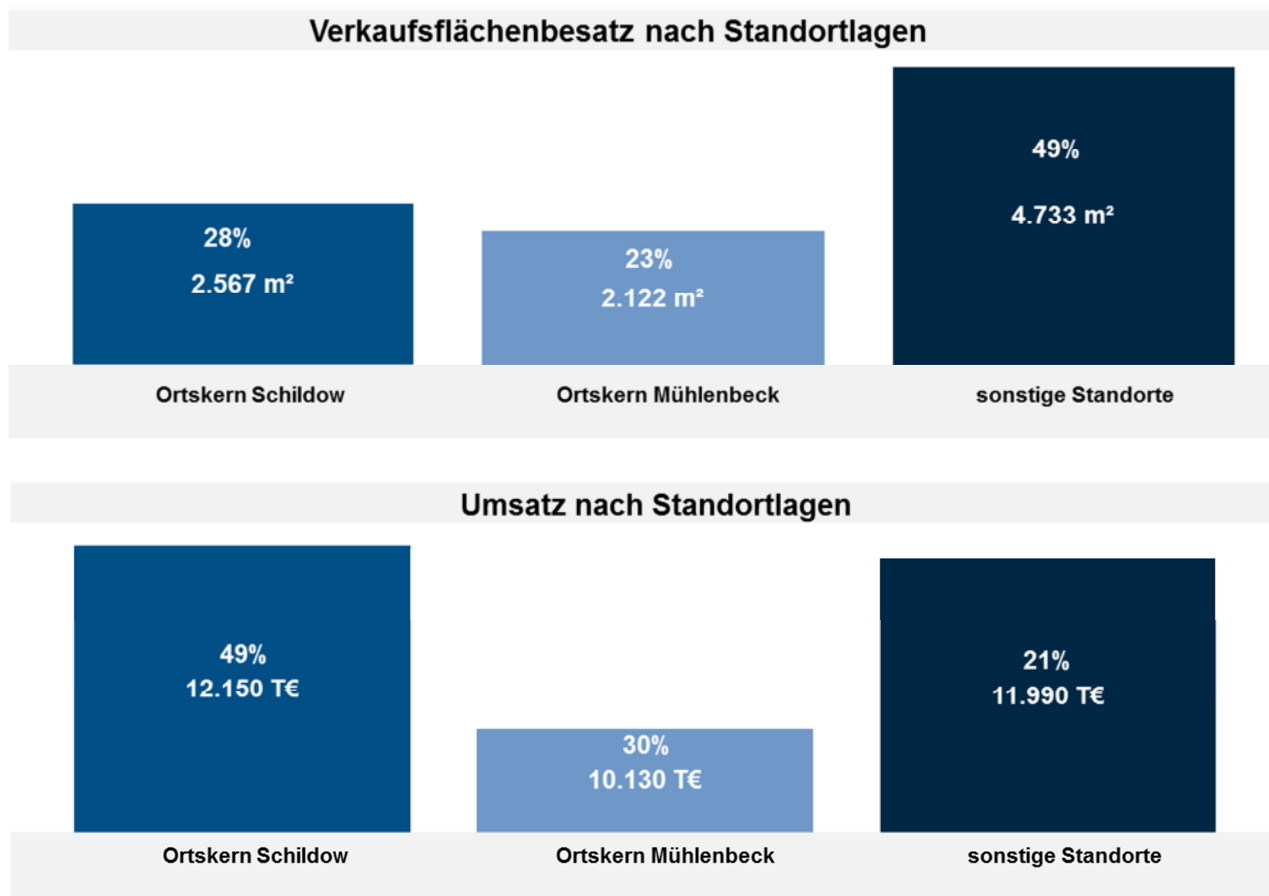


Tabelle 3: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen in der Zentren- und Standortstruktur

	Ortskern Schildow		Ortskern Mühlenbeck		sonstige Standorte		Mühlenbecker Land gesamt	
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
Nahrungs- & Genussmittel (incl. Bäcker/Metzger)	1.666	33%	1.697	33%	1.769	34%	5.132	100%
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	110	28%	145	37%	140	35%	395	100%
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	150	81%	35	19%			185	100%
Blumen/Heimtierbedarf	103	45%	65	29%	60	26%	228	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	68	11%	50	8%	20	81%	618	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien			10	2%	500	98%	510	100%
Schuhe/Lederwaren					20	100%	20	100%
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	30	2%	20	1%	1.914	97%	1.964	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	15	43%	5	14%	15	43%	35	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	100	83%			20	17%	120	100%
Sportartikel/Fahrräder	90	95%	5	5%			95	100%
Haustextilien/Heimtextilien					30	100%	30	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	205	67%			100	33%	305	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten			5	100%			5	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC			5	100%			5	100%
Foto/Optik/Akustik			30	100%			30	100%
Uhren/Schmuck					30	100%	30	100%
sonstiges	30	15%	50	26%	115	59%	195	100%
Einzelhandel gesamt	2.567	28%	2.122	23%	4.733	49%	9.422	100%

Tabelle 4: Umsatzstruktur nach Warengruppen in der Zentren- und Standortstruktur

	Ortskern Schildow		Ortskern Mühlenbeck		sonstige Standorte		Mühlenbecker Land gesamt	
	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)
Nahrungs- & Genussmittel (incl. Bäcker/Metzger)	6.940	32%	7.120	32%	7.760	36%	21.820	100%
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	510	29%	710	41%	530	30%	1.750	100%
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	2.700	72%	1.050	28%			3.750	100%
Blumen/Heimtierbedarf	370	48%	250	33%	140	19%	760	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	370	52%	250	35%	90	13%	710	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien			50	5%	940	95%	990	100%
Schuhe/Lederwaren					40	100%	40	100%
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	110	6%	100	5%	1.860	89%	2.070	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	70	43%	20	13%	70	44%	160	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	250	86%			40	14%	290	100%
Sportartikel/Fahrräder	340	92%	30	8%			370	100%
Haustextilien/Heimtextilien					60	100%	60	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	340	87%			50	13%	390	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten			30	100%			30	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC			30	100%			30	100%
Foto/Optik/Akustik			240	100%			240	100%
Uhren/Schmuck					60	100%	60	100%
sonstiges	150	20%	250	33%	350	47%	750	100%
Einzelhandel gesamt	12.150	36%	10.130	30%	11.990	34%	34.270	100%

Quelle: BBE-Erhebung und Berechnung

Im Ortskern von Schildow sind aktuell 13 Einzelhandelsbetriebe ansässig, die zusammen über 2.567 m² Verkaufsfläche verfügen. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von 28 %. Unter einzelhandelsfunktionalen Gesichtspunkten erstreckt sich der Ortskern von Schildow zwischen den Kreuzungsbereichen Hauptstraße / Schönfließer Straße / Mühlenbecker Straße im Norden und Hauptstraße / Bahnhofstraße, unter Einschluss der Anbieter entlang einem Teilbereich der Bahnhofstraße, im Süden. Die beiden Lebensmitteldiscounter NETTO und Netto Marken-Discount fungieren für den Einzelhandelsbesatz im Ortskern Schildow als Magnetanbieter. Darüber hinaus ist mit dem Getränke Hoffmann ein weiterer Fachmarkt im Ortskern angesiedelt. Aufgrund des ausgeprägten Fachmarktbesatzes weist der Ortskern von Schildow eine durchschnittliche Verkaufsfläche je Einzelhandelsobjekt von aktuell rd. 197 m² aus, ohne Berücksichtigung der Fachmärkte liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche im Ortszentrum bei 78 m².

Die Funktion des traditionellen Geschäftszentrums im Ortsteil Schildow wird durch weitere, vor allem inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gestärkt, die einerseits von den Magnetanbietern profitieren und andererseits selbst wichtige Ergänzungen für den Einzelhandelsstandort darstellen. Die inhabergeführten Ladenlokale bieten teils attraktive und individuelle Geschäftskonzepte, die zur Attraktivität und Kundenbindung des Ortskerns beitragen. Auch die großzügig dimensionierte Apotheke in dem neuen Objekt in der Bahnhofstraße trägt zu dem durchschnittlich hohen Flächenanteil, ebenso auch Umsatzanteil des Ortszentrums Schildow bei. Der aktuelle Einzelhandelsbesatz im Ortskern Schildow erzielt mit 12,15 Mio. € einen Umsatzanteil von 36% am Gesamtumsatz des Einzelhandels in der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Der Branchenbesatz im Ortskern wird maßgeblich von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Pharmazie, Blumen) geprägt. Eine dominante Stellung nimmt das Ortszentrum auch bei Spielwaren, Fahrrädern und Möbeln ein. Das Möbelangebot wird durch das Küchenstudio und das Antiquitätengeschäft vertreten. Bei den genannten Branchen handelt es sich allerdings um geringe Verkaufsflächen und eine Vielzahl von Branchen ist gar nicht vertreten. Natürlich ist der Besatz im Kontext zur Ortsteilgröße und damit vorhandenen Marktpotenzialen zu bewerten. Dies gilt auch für den Einzelhandelsbesatz im Ortskern Mühlenbeck.

Gemessen an der Gesamtverkaufsfläche der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt der Verkaufsflächenanteil des Ortsteilzentrums Mühlenbeck bei 23%. In Summe verfügt der Ortskern über ca. 2.122 m² Verkaufsfläche. Der räumlich definierte Bereich des Ortskerns, erstreckt sich entlang der Hauptstraße zwischen den Kreuzungsbereichen Liebenwalder Straße / Hauptstraße im Norden und Hauptstraße / Schönfließer Straße / Berliner Straße im Süden. Die flächengrößten Anbieter im Ortsteilzentrum sind der EDEKA-Lebensmittelsupermarkt und der ALDI-Lebensmitteldiscountmarkt. Die beiden Anbieter fungieren als Anker- und Magnetbetriebe für den Einzelhandelsstandort. Insgesamt verfügt das Ortsteilzentrum nur über acht Einzelhandelsbetriebe, die zusammen einen Umsatz von 10,13 Mio. € generieren, dies entspricht einen Anteil am Gesamtumsatz von ca. 30%. Mehrere Dienstleister mit Bibliothek, Touristinformation etc. ergänzen das Ortszentrum. Der Branchenbesatz im Ortsteilzentrum Mühlenbeck wird von nahversorgungsrelevanten Sortimenten dominiert.

Als sonstige Standorte wird jener Einzelhandelsbesatz zusammengefasst, der den voranstehenden Standorten nicht zugerechnet werden kann. Mit 4.733 m² Verkaufsfläche und einem Anteil von 49% umschließt diese Standortkategorie gegenwärtig den größten Anteil. Für den hohen Flächenbesatz ist vor allem der Schönfließer Pflanzenmarkt in der Glienecker Chaussee mit einer bewerteten Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² verantwortlich. Zu dem Pflanzenmarkt gehört auch eine Baumschule, die nicht in die Einzelhandelsflächen einbezogen wurde. Der Pflanzenmarkt besitzt eine überörtliche Ausstrahlung. Daneben sind zwei weitere Blumen- und Pflanzenmärkte mit Standorten an der Liebenwalder Straße und Dorfstraße eingebunden, die jedoch über deutlich geringere Verkaufsflächen (bewertet 440 m² bzw. 240 m²) als der Schönfließer Pflanzenmarkt verfügen.

Die sonstigen Standorte umschließen auch den REWE-Markt in der Schönfließer Straße, der aktuell außerhalb des Ortszentrums von Schildow verortet ist. Darüber hinaus sind der Netto Marken-Discount, einschließlich Bäcker und der angrenzende Textildiscountmarkt Kik sowie weitere Anbieter, u.a. der Getränke Hoffmann im Gebiet Bieselheide, gelegen im Ortsteil Schönfließ, erfasst. Der Textildiscountmarkt Kik ist der

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land

einzig größere Anbieter von Bekleidung in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der Einzelhandelsstandort Bieselheide liegt unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Glienicke/Nordbahn. Das Kundeneinzugsgebiet des Standorts erstreckt sich folglich über beide Gemeindegebiete.

Die Umsatzleistung der sonstigen Standorte, wird obgleich des hohen Verkaufsflächenanteils, von den niedrigen Flächenleistungen der Pflanzenfachmärkte, im Verhältnis zu anderen Branchen, beeinflusst.

Im Fazit der aktuellen Angebotssituation ist festzustellen, dass der Ortsteil Zühlsdorf in dem gegenwärtig nur noch ein Bäcker angesiedelt ist, über keine Grundversorgungsangebote verfügt. Dies liegt auch in der geringen Einwohnerzahl des Ortsteils begründet. Jedoch werden im Zuge der positiven Einwohnerentwicklung der Gemeinde Mühlenbecker Land auch im Ortsteil Zühlsdorf neue Baugebiete ausgewiesen und die Einwohnerzahlen steigen, sodass es ein städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, auch in diesem Ortsteil zukünftig ein Nahversorgungsangebot bereit zu stellen.

4.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Gemeinde Mühlenbecker Land

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina in der Gemeinde Mühlenbecker Land führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellen den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten in den einzelnen Warengruppen sind auch ein Indikator für die Beurteilung der Marktchancen bzw. potenziellen, wettbewerblichen Auswirkungen zusätzlicher Anbieter sowie für die Entwicklungschancen von Standortbereichen.

Wie eingangs hervorgehoben, wird der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Landesplanung keine zentral-örtliche Funktion zugewiesen. Vor diesem Hintergrund ist der Einzelhandel mit seiner Angebotsstruktur vorrangig auf Grundversorgungsfunktionen ausgerichtet. Aktuell bindet der Einzelhandel der Gemeinde Mühlenbecker Land 35% des vorhandenen Marktvolumens. Dies entspricht einer Zentralitätskennziffer von 38%. In absoluter Größenordnung fließen per Saldo von Zu- und Abflüssen rd. 63 Mio. € des Kaufkraftvolumens der Gemeinde an Standorte außerhalb des Gemeindegebiets.

Die höchste Bindungsquote erzielt der Einzelhandel im kurzfristigen Bedarfsbereich mit 53 %. Die Branchen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs sichern die Grundversorgung der Bevölkerung. Die Kaufkraftbindungsquote bei Nahrungs- und Genussmitteln beträgt mit der aktuellen Angebotsstruktur 62%. In diesem Branchenschwerpunkt fließen rd. 13,2 Mio. € an Kaufkraft ab. Insgesamt sind im kurzfristigen Bedarfsbereich mit rd. 25,5 Mio. € deutliche Abflüsse zu verzeichnen. In allen Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereichs bestehen hohe Abflüsse, insbesondere auch bei pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikeln, auch bei Drogeriewaren und Papier- und Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften.

Die geringen Bindungsquoten im mittelfristigen Bedarfsbereich mit insgesamt 16% und im langfristigen Bedarfsbereich mit nur 8% sind der Lage im Spannungsfeld der Hauptstadt Berlin und den Mittelzentren Oranienburg und Bernau bei Berlin geschuldet.

Die Entwicklungsperspektiven werden auch zukünftig nur branchenspezifisch und schwerpunktmäßig im kurzfristigen Bedarfsbereich gegeben sein. Hier gilt es jedoch Entwicklungspotenziale zu erschließen, da ein qualifiziertes Grundversorgungsangebot für die Bevölkerung ein maßgeblicher Anziehungspunkt für den Wohnstandort und die jeweilige Bindung zu diesem ist.

Tabelle 5: Kaufkraftbindung des Einzelhandels in der Gemeinde Mühlenbecker Land

	Marktpotenzial Mühlenbecker Land (T€)	EH-Umsatz Mühlenbecker Land (T€)	Kaufkraft- bindung (%)	Saldo Zu- u. Abfluss (T€)
Nahrungs- und Genussmittel (incl. Bäcker / Metzger)	34.998	21.820	62%	-13.178
Blumen / Heimtierbedarf	1.967	760	39%	-1.207
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	5.114	2.650	52%	-2.464
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	9.297	2.850	31%	-6.447
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2.939	710	24%	-2.229
überwiegend kurzfristiger Bedarf	54.316	28.790	53%	-25.526
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	7.939	990	12%	-6.949
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.893	40	2%	-1.853
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	9.271	2.070	22%	-7.201
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	990	160	16%	-830
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1.527	290	19%	-1.237
Sportartikel/Camping, Outdoor, Fahrräder	2.180	370	17%	-1.810
überwiegend mittelfristiger Bedarf	23.799	3.920	16%	-19.879
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Betwaren	1.564	60	4%	-1.504
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	6.208	390	6%	-5.818
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	2.340	30	1%	-2.310
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	5.329	30	1%	-5.299
Foto / Optik	1.484	240	16%	-1.244
Uhren / Schmuck	1.152	60	5%	-1.092
sonstiger Einzelhandel	920	750	82%	-170
überwiegend langfristiger Bedarf	18.997	1.560	8%	-17.267
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	97.112	34.270	35%	-62.672
entspricht einer Zentralitätskennziffer von:			38%	

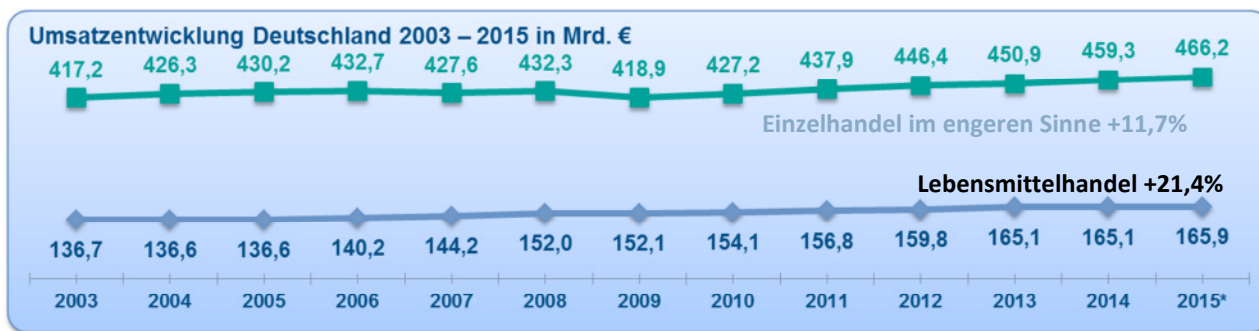
Quelle: BBE Handelsberatung, Eigene Berechnung

4.4. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept

Dynamik und Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Der Grund dafür liegt zum einen in einem veränderten Nachfrageverhalten, auch steigenden Preisen begründet, zum anderen in einer qualitativen Verbesserung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, welches bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies an der boomenden Nachfrage nach Frischware und Bio-Lebensmitteln ablesen, welche vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt heute alle Anbieter zunehmend im Sortiment haben.

Abbildung 4: Umsatzentwicklung des Einzelhandels im engeren Sinne vs. Lebensmitteleinzelhandel

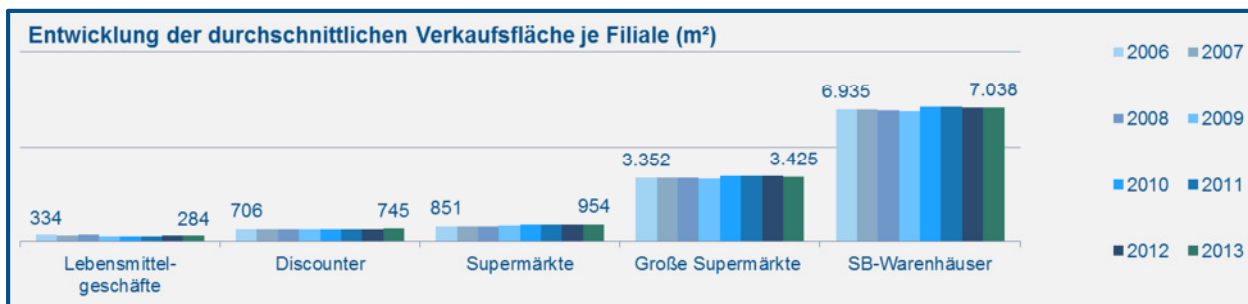


Quellen: Statistisches Bundesamt, HDE, Einzelhandel im engeren Sinne-Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken, Daten ohne Umsatzsteuer, Mai 2015

Von den rd. 466 Mrd. €, die die ca. 81 Mio. Einwohner in Deutschland im Einzelhandel ausgeben, entfallen rd. 234 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Blumen). Dies entspricht einem Anteil von etwa 50% und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes. In Kommunen mit unterdurchschnittlichem Kaufkraftniveau beträgt der nahversorgungsrelevante Ausgabenanteil bis zu 60%.

Die Aspekte lösten eine starke Dynamik in der Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels aus, die durch Flächenausweitungen und Diversifikation des Angebots geprägt wird.

Abbildung 5: Verkaufsflächenentwicklung der Betriebsformen im Lebensmittelhandel



Die veränderten Verbraucherwünsche und eine hohe Preisorientierung der deutschen Kunden haben zu einem „Trading Up“ im Lebensmittelhandel geführt. Die Entwicklung ist wie folgt zu charakterisieren:

- neue qualitätsorientierte Konzepte
- stärkere Betonung der Frische-Sortimente im Angebotsumfang und in der Präsentation

- attraktive und vielfältige Bedientheken bzw. Kühltheken
- Abteilungen mit „Lebensqualität“ (z. B. Wein, Feinkost, Obst) mit aufwendiger Gestaltung
- Sonderplatzierungen regionaler Produkte
- Backstrecken inzwischen Standard in Discountern
- attraktivere Architektur, helle & freundliche Ladengestaltung
- Ruhezonen mit Caf theke, Sitzgelegenheiten, Kundentoiletten

In der Folge sind die Flchenanforderungen der Lebensmittelmärkte deutlich gestiegen. Auch verändern sich Angebotskonzepte, so entwickeln sich einige Discounter immer stärker in Richtung zum Vollsortimenter mit einer starken Ausrichtung auf Lebensmittel.

Die Ursache für den gestiegenen Flächenbedarf bei Lebensmittelmärkten ist auch in der Prozessoptimierung zu sehen:

- Gesetzliche Vorgaben machen einen zusätzlichen Platzbedarf erforderlich, z.B. durch die geänderten Anforderungen der Verpackungsverordnung, nach der Kunden Verpackungsmaterial sofort im Laden entsorgen können, oder die Pfandregelung für Kunststoffflaschen.
- Grozugigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei.
- Grozugigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhohen erleichtern vor allem den älteren Kunden (u.a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel) den Warenzugang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumstzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung.

Für die Angebotsstruktur einer Kommune ist dabei auch eine Vielfalt der Anbieter maßgeblich, da sich der Kunde in der Praxis bei durchschnittlich 4,25 Betriebsformen versorgt.

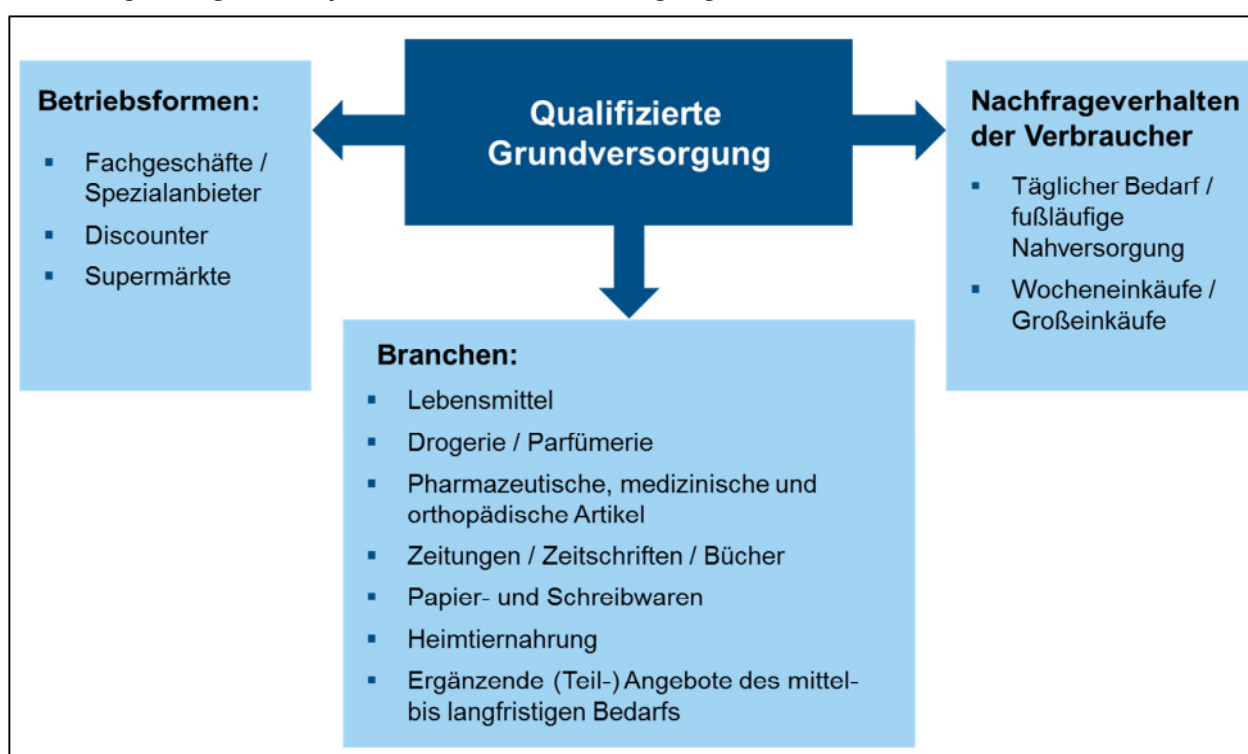
Konsequenz: Die Dynamik des Lebensmitteleinzelhandels und der damit verbundene Standortwettbewerb bedürfen einer gesamtortlichen Betrachtung und Einordnung. Vor diesem Hintergrund bildet die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, auch eine einheitliche Entscheidungsbasis für die Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur insgesamt, wie auch einzelner Standorte. Nur so kann weiterhin eine geordnete Einzelhandelsstandortentwicklung im Sinne städtebaulicher Zielstellungen gewährleistet werden.

Neben städtebaulichen Aspekten, stellt die wirtschaftliche Tragfähigkeit ein entscheidendes Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten verbrauchernahen Grundversorgung dar. Folglich ist die gezielte Entwicklung möglichst flächendeckender Nahversorgungsstrukturen eine wesentliche Aufgabenstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Mühlenbecker Land. Grundlage bildet die vorhandene Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde Mühlenbecker Land, die nachfolgend einer Prüfung und Bewertung unterzogen wird. Darüber hinaus werden aktuelle Planvorhaben hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Wirkung und städtebaulichen Funktion bewertet.

4.4.1. Aktuelle Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Mühlenbecker Land

Der Begriff „Grundversorgung“ deckt – bezogen auf den Einzelhandel – existentielle Bedürfnisse des Verbrauchers ab, die auf Waren des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet sind. Im Zusammenhang mit der Grundversorgung wird synonym auch von Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesprochen, weil die Angebote unter städtebaulichen Gesichtspunkten von der Bevölkerung idealerweise fußläufig erreicht werden sollten. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Spannweite im Angebotsspektrum, welche verschiedene Anbieter / Betriebsformen des Lebensmittelhandels ebenso wie das weitere Warengruppenspektrum des kurzfristigen Bedarfs einschließt.

Abbildung 6: Begriff der qualifizierten Grundversorgung

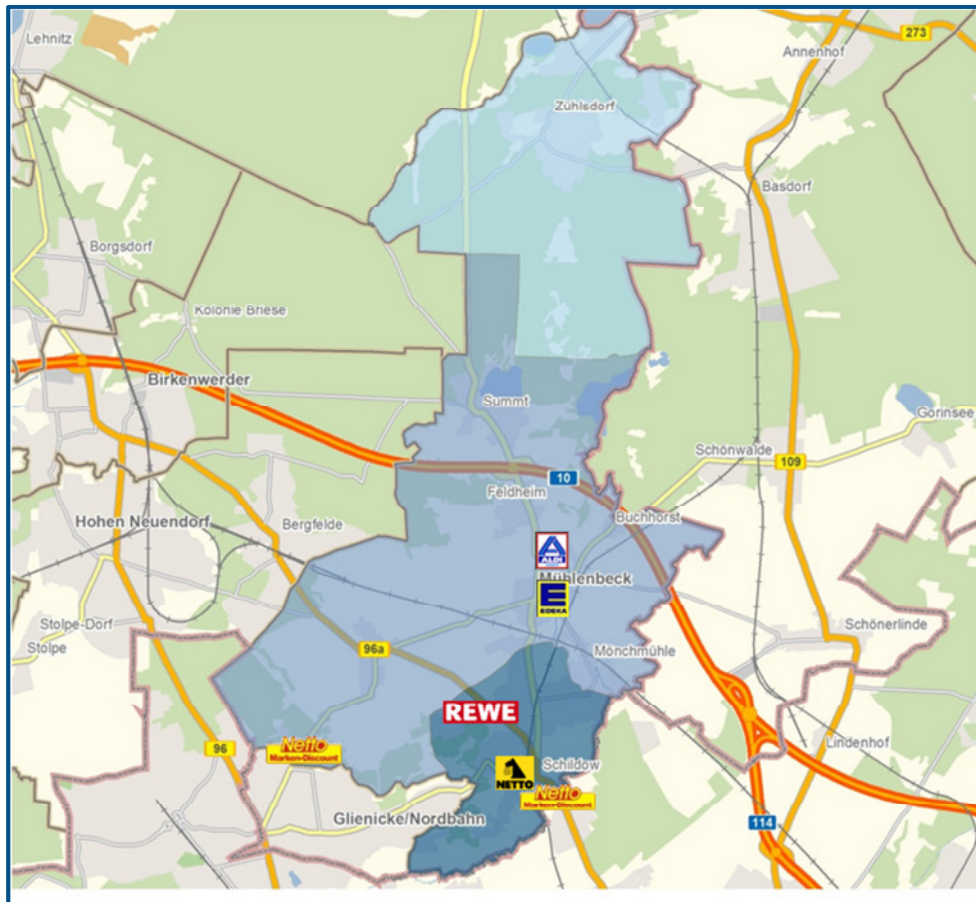


Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Zu den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen zählen Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und Lebensmittel-Fachgeschäfte. Großflächige Betriebsformen, wie Große Supermärkte (Verbrauchermärkte) und SB-Warenhäuser können zwar ergänzende Nahversorgungsfunktionen übernehmen, im Schwerpunkt sprechen sie jedoch ein anderes Zielgruppenspektrum und ein umfassenderes Einzugsgebiet an. Verbrauchermärkte zielen vorrangig auf den Auto-Kunden zu wöchentlichen Großeinkäufen, weniger auf den täglichen Bedarf. Für Letzteren bevorzugen Kunden kleinere, übersichtlichere Lebensmittelmärkte bzw. vorrangig Discounter als Nahversorger. Diese unterschiedlichen Zielgruppen bzw. das unterschiedliche Nachfrageverhalten der Kunden bezüglich der verschiedenen Betriebsformen sind in die Bewertung einer verbrauchernahen Grundversorgung einzubeziehen. Autoorientierte Standorte, insbesondere der großflächigen Betriebsformen, sollen eine verbrauchernahe Grundversorgung ergänzen, dürfen diese aber nicht gefährden.

Grundversorgungsfunktionen sind neben der wohnungsnahen Versorgung mit einer direkten fußläufigen Erreichbarkeit auch unter einer wohnortnahen Erreichbarkeit zu bewerten. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick zur Standortverteilung der Lebensmittelmärkte als maßgebliche Träger der wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Karte 3: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte



Quelle: 2012, Nexiga, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Die Karte 3 untersetzt die bereits unter Abschnitt 4.2 diskutierte Konzentration der Lebensmittelmärkte in den Ortsteilen Mühlenbeck und Schildow. Beide Ortsteile stellen Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde mit entsprechenden Einwohnerzahlen (vgl. Abschnitt 2.2) dar. Die bestehenden Märkte sichern somit eine gute fußläufige Nahversorgung für die Mehrheit der Einwohner im jeweiligen Ortsteil und darüber hinaus, aufgrund ihrer mehrheitlich zentralen Lage, auch eine gute Erreichbarkeit für die Bevölkerung, insbesondere im nördlichen Gemeindegebiet, welches gegenwärtig keine Nahversorgungsangebote aufweist. Der Netto Marken-Discount im Ortsteil Schönfließ sichert vorrangig die Nahversorgung für das Wohngebiet Bieselheide, übernimmt wohnortnahe Versorgungsfunktionen für den Ortsteil und kann darüber hinaus von der Lage unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Gliencke/Nordbahn profitieren. In dieser Gesamtkonstellation sichert der Lebensmittelmärkte die notwendige wirtschaftliche Tragfähigkeit. Das Ortszentrum von Schönfließ weist dagegen keine Nahversorgungsangebote auf, ebenso der gesamte Ortsteil Zuhledorf. Die Gründe hierfür liegen in der bereits mehrfach angesprochenen geringen Einwohnerzahl der Ortsteile, das daraus resultierende Nachfragevolumen sichert nicht die wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Lebensmittelmärkte. Die nachfolgende Tabelle bewertet den Flächenbesatz in Relation zum Bevölkerungspotenzial der Gemeinde Mühlenbecker Land. Die insgesamt 4 Lebensmitteldiscounter und 2 Supermärkte verfügen zusammen über eine Gesamtverkaufsfläche von 4.515 m². Im Verhältnis zum Bevölkerungspotenzial des Einzugsgebietes errechnet sich eine Ausstattung von 303 m² je 1.000 Einwohner, dies entspricht einem durchschnittlichen Besatz von 108% des Bundesdurchschnittes über alle Lebensmittelbetriebsformen.

Tabelle 6: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in der Gemeinde Mühlenbecker Land

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m ²)	DICHTE-INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	80.585.700	26.980	22.600.000	838	2.987	280	100
Gemeinde Mühlenbecker Land	14.917	6	4.515	753	2.486	303	108
darunter:							
Ortsteil Mühlenbeck	4.103	2	1.447	724	2.052	353	126
Ortsteil Schildow	6.384	3	2.284	761	2.128	358	128
Ortsteil Schönfließ	2.266	1	784	784	2.266	346	123
Ortsteil Zühlsdorf	2.164	0	0	0	0	0	0
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	80.585.700	1.945	9.800.000	5.039	41.432	122	100
Gemeinde Mühlenbecker Land	14.917					0	0
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	80.585.700	28.925	32.400.000	1.120	2.786	402	100
Gemeinde Mühlenbecker Land	14.917	6	4.515	753	2.486	303	75

VKF = Verkaufsfläche

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut

²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Berechnung: BBE Handelsberatung, Stand Juni 2016

Unter Berücksichtigung der Großbetriebsformen, welche in der Gemeinde bisher nicht vertreten sind, ergibt sich allerdings nur eine Verkaufsflächenausstattung von 75% in Relation zum Bundesdurchschnitt.

Die geringe Bindungsquote von 62% des Nachfragepotenzials bei Nahrungs- und Genussmitteln dokumentiert die beachtlichen Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Mühlenbecker Land. Im Status quo fließen fast 13,2 Mio. € allein bei Nahrungs- und Genussmitteln und nahezu 2,5 Mio. € bei Drogeriewaren, die ebenfalls zum Kernsortiment eines Lebensmittelmarktes gehören, ab. Die Größenordnung der Abflüsse impliziert, dass diese nicht nur auf den unterversorgten Ortsteil Zühlsdorf begrenzt bleiben, sondern auch die Ortsteile Mühlenbeck und Schildow betreffen. Ursächlich auch begründet darin, dass nicht nur die Quantität, folglich die Verkaufsflächenausstattung die Kaufkraftströme bindet, sondern auch die Qualität der Angebotsstrukturen nachfragegerecht sein muss.

4.4.2. Städtebauliche Bewertung aktueller Planvorhaben

In der Gemeinde Mühlenbecker Land sind drei Vorhaben in Planung. Es ist beabsichtigt, die Verkaufsflächen der ansässigen Lebensmittelmärkte von REWE im Ortsteil Schildow, EDEKA und ALDI im Ortsteil Mühlenbeck zu erweitern. Bereits im August 2015 wurde für die Standortverlagerung und Verkaufsflächen-erweiterung des REWE-Marktes eine Auswirkungsanalyse erstellt. Da die Vorhaben von EDEKA und ALDI ebenfalls bekannt waren, hat die Auswirkungsanalyse schließlich eine Gesamtbetrachtung zunächst der absatzwirtschaftlichen Wirkungen der drei Vorhaben vorgenommen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse erfolgte eine umfassende städtebauliche und raumordnerische Bewertung der Vorhaben. Unter Würdigung aller Analyseergebnisse wurde im Fazit festgestellt, dass die geplante Standortverlagerung und Verkaufsflächen-erweiterung des REWE-Marktes im Ortsteil Schildow zu keinen städtebaulich oder raumordnerisch schädlichen Auswirkungen führt und auch unter Berücksichtigung der zwei weiteren Planvorhaben nur absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte induziert, die keine städtebauliche Relevanz aufweisen.¹ Die Planvorhaben von REWE und EDEKA sind unverändert gegenüber der Untersuchung aus 2015. Allerdings plant der ALDI die beabsichtigte Verkaufsflächengröße von 1.030 m² auf nunmehr 1.200 m² Verkaufsfläche zu erweitern. In folgenden werden die Planungen der Anbieter im Detail vorgestellt, sowie die zusätzliche Verkaufsflächen-erweiterung des ALDI berücksichtigt und bewertet.

- Der am Standort Schönfließer Straße 15 a im Ortsteil Schildow angesiedelte REWE-Lebensmittelmarkt beabsichtigt eine Standortverlagerung auf ein Grundstück vorzunehmen, welches ebenfalls an der Schönfließer Straße gelegen ist. Der Planstandort grenzt an den Kreuzungsbereich Schönfließer Straße / Hauptstraße. Damit rückt der Markt an den Ortskern von Schildow heran. Im Zuge der Standortverlagerung ist auch eine Verkaufsflächen-erweiterung geplant. Im Bestand verfügt der REWE-Markt über eine Verkaufsfläche von 960 m². Für den Neubau ist eine Verkaufsfläche von 1.850 m² geplant.
- Der EDEKA-Markt im Ortsteil Mühlenbeck soll ebenfalls durch einen Neubau ersetzt werden. Mit dem Planvorhaben ist eine Verlagerung des Standorts verbunden, da am Bestandsstandort eine wesentliche Erweiterung des Marktes nicht umsetzbar ist. Darüber hinaus weist der Bestandsstandort objektseitige und strukturelle Defizite auf, u.a. Anfahrbarkeit, Sichtbarkeit, die mit dem Neubau ausgeräumt werden sollen. Gegenwärtig verfügt der EDEKA über ca. 550 m² Verkaufsfläche. Die Planung für den neuen Markt sieht 1.500 m² Verkaufsfläche vor.
- Der Discounter ALDI am Standort Hauptstraße 34 im Ortsteil Mühlenbeck, plant eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell 900 m² auf zukünftig 1.200 m².

Die Planvorhaben spiegeln die allgemeine Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel der letzten Jahre wider, die bereits thematisiert wurde. Die dynamische Flächenentwicklung geht einher mit der Neupositionierung von Angebotskonzepten sowohl der Supermärkte als auch der Discounter. Diese Entwicklung gründet auf maßgeblichen Veränderungen der Kundennachfrage. Bezogen auf die konkreten Planvorhaben in der Gemeinde Mühlenbecker Land werden zudem spezifische Aspekte herausgestellt:

- Die Artikelzahl, insbesondere bei Supermärkten ist deutlich gestiegen, auch um sich von den Angebotskonzepten der Discounter abzusetzen. Dies ist nur auf einer größeren Verkaufsfläche zu realisieren.
- Die Kunden legen immer mehr Wert auf eine angenehme Ladenatmosphäre und eine attraktivere Warenpräsentation. Um dies bei gleichzeitig besserem Überblick und besserer Orientierung zu erreichen, wird bei den neuen Angebotskonzepten eine niedrigere Höhe der Regale gewählt. Dies führt bei gleichem Sortiment zu einer größeren Verkaufsfläche.

¹ vgl. hierzu: Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Standortverlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Schildow, BBE Handelsberatung GmbH, August 2015

- Im Sinne der Verbesserung der Ladenatmosphäre und einer vereinfachten, zeitsparenden Warenbestückung werden die Laufwege und Gänge in den Märkten breiter als früher gehalten. Als Faustregel wird hier im Idealfall eine Breite gewählt, die drei Einkaufswägen nebeneinander zulässt. Der Kunde soll sich in Ruhe im Regal umsehen können, ohne sich von hinter ihm wartenden, anderen Kunden zum Weiterfahren gedrängt zu fühlen. Auch der Kassensbereich soll nicht den Charakter einer reinen „Warteschlange“ haben, sondern ein offener Bereich sein, der zu Zusatzkäufen anregt. Angebote für ältere Kundengruppen (Ruhezonen, Sitzbänke) erfordern weitere Flächen.
- Den Kunden werden verstärkt saisonale und regionale Artikel außerhalb der Regale auf Zusatzflächen in Form von Sonder-, Aktions- und Zweitplatzierungen präsentiert. Außerdem werden Abteilungen, die eine gewisse Lebensqualität (z. B. Wein, Feinkost, Obst) vermitteln sollen, entsprechend aufwendig gestaltet.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass größere Flächen nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung führen, was folglich in den Umsatzerwartungen zu berücksichtigen ist.

Die nachfolgenden Ausführungen zur städtebaulichen Bewertung der Vorhaben beruhen auf Ergebnissen der Auswirkungsanalyse¹, jedoch unter Berücksichtigung aktueller Veränderungen, die ausschließlich das ALDI-Planvorhaben betreffen.

Die bisherige, begrenzte Bindungsquote von etwa 60% der nahversorgungsrelevanten Nachfrage in der Gemeinde Mühlenbeck sowie der mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung verbundene Nachfrageanstieg bis 2030 verdeutlichen die grundsätzlich guten Entwicklungschancen. Demgegenüber sind beispielsweise der hohe negative Pendlersaldo sowie die Stadtrandlage zu Berlin zu beachten, beide Faktoren werden auch zukünftig zu Kaufkraftabflüssen führen.

Rechnerisch deckt der im Abschnitt 4.3 ausgewiesene Kaufkraftabfluss von derzeit etwa 13,2 Mio. € allein bei Nahrungs- und Genussmitteln sicherlich die zusätzliche Umsatzerwartung aller Planvorhaben ab, der erwartete Bevölkerungsanstieg wird voraussichtlich zu einem weiteren Zuwachs des projektrelevanten Nachfragepotenzials in der Spannweite von etwa 3 Mio. € bis zu 8 Mio. € führen.

Einer städtebaulichen Bewertung sollte jedoch ein Worst-Case-Szenario zugrunde gelegt werden. Deshalb wird zunächst von der Annahme ausgegangen, dass jedes dieser Planvorhaben grundsätzlich Wettbewerbseffekte im Gemeindegebiet erwarten lässt, dies gilt sowohl gegenüber den bestehenden Angebotsstrukturen als auch zwischen den Planvorhaben selbst. Tatsächlich sind jedoch verschiedene Effekte einer zukünftigen Kundenorientierung zu erwarten. Die zunehmende Attraktivität der drei Planvorhaben führt zweifellos zu einer Kundenumorientierung gegenüber bisherigen Abflüssen, durch die modernen, großflächigen Supermarkt-Konzepte treten diese Anbieter auch in eine neue Wettbewerbsposition gegenüber überregionalen Standorten von Großflächenanbietern (z.B. Kaufland-Standorte in Berlin-Buch, -Pankow, -Wittenau und Hohen Neuendorf). Gleichzeitig steigt auch die jeweilige Standortattraktivität im Nahversorgungswettbewerb vor Ort, verbunden mit einer partiellen Kundenumorientierung zu Lasten bestehender Angebotsstrukturen innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land. Außerdem kann insbesondere der neue REWE-Standort durch seine Lage unmittelbar am innerörtlichen Verlauf der Bundesstraße B 96a in stärkerem Maße von deren Verkehrsfrequenz partizipieren (vgl. Abschnitt 5.3).

Eine grundsätzlich stärkere regionale Ausstrahlung der Angebotsstrukturen der Gemeinde Mühlenbecker Land mit regelmäßiger Kundenbindung aus Nachbargemeinden ist demgegenüber nicht zu erwarten, hierfür sprechen ein hoher regionaler Besatz und die Standortverteilung der Lebensmittelmärkte in Hohen Neuendorf, Glienicke/Nordbahn und insbesondere der Berliner Stadtrandgebiete. Die Angebotsstrukturen der Gemeinde Mühlenbecker Land müssen die eigene Nachfrage mit einer möglichst hohen Bindungsquote erschließen.

¹ vgl. hierzu: Auswirkungsanalyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Standortverlagerung und Erweiterung eines REWE-Marktes in der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Schildow, BBE Handelsberatung GmbH, August 2015

Die positive Nachfrageprognose wird in nachfolgender Modellrechnung nicht berücksichtigt, diese baut auf dem aktuellen Nachfragepotenzial auf und entspricht somit dem "Worst-Case-Szenario" hinsichtlich der ermittelten Umverteilungsquoten, die tatsächlichen Auswirkungen werden voraussichtlich deutlich niedriger ausfallen.

Die dargelegten, vielschichtigen Einflussfaktoren durch mehrere Planvorhaben mit den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Kaufkraftbindung und die zu erwartenden Umverteilungsprozesse werden in einer Modellrechnung in nachfolgender Tabelle zusammengeführt.

Tabelle 7: Nachfragebindung sowie Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten gegenüber Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in der Gemeinde Mühlenbecker Land

Lage	Wettbewerbswirkungen durch REWE-Planvorhaben			Wettbewerbswirkungen gesamt durch REWE-, EDEKA- und ALDI-Planvorhaben		
	aktueller Umsatz	Umsatzumverteilung		aktueller Umsatz	Umsatzumverteilung	
Ortsteil Schildow						
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse aus Schildow		25,0%	1,00 Mio. €		27,0%	1,10 Mio. €
REWE-Bestandsstandort	4,1 Mio. €	100,0%	4,10 Mio. €	4,1 Mio. €	100,0%	4,10 Mio. €
Lebensmittelmärkte im Ortskern Schildow	5,8 Mio. €	6,0%	0,35 Mio. €	5,8 Mio. €	7,0%	0,40 Mio. €
sonstige Anbieter im Ortskern Schildow	1,8 Mio. €	4,5%	0,08 Mio. €	1,8 Mio. €	5,5%	0,10 Mio. €
Ortsteil Mühlenbeck						
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse aus Mühlenbeck		6,0%	0,08 Mio. €		35,0%	0,46 Mio. €
Edeka-Bestandsstandort	2,5 Mio. €	6,0%	0,15 Mio. €	2,5 Mio. €	100,0%	2,50 Mio. €
ALDI-Bestandsstandort	4,1 Mio. €	3,0%	0,12 Mio. €	4,1 Mio. €	100,0%	4,10 Mio. €
sonstige Anbieter im Ortskern Mühlenbeck	1,3 Mio. €	1,5%	0,02 Mio. €	1,3 Mio. €	10,0%	0,13 Mio. €
Ortsteil Schönfließ						
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse aus Schönfließ		9,0%	0,10 Mio. €		35,0%	0,38 Mio. €
Lebensmittelmärkte im Ortskern Schönfließ	3,3 Mio. €	2,0%	0,07 Mio. €	3,3 Mio. €	7,0%	0,23 Mio. €
sonstige Anbieter im Ortskern Schönfließ	0,8 Mio. €	1,0%	0,01 Mio. €	0,8 Mio. €	4,0%	0,03 Mio. €
Ortsteil Zühlsdorf						
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse aus Zühlsdorf		1,0%	0,05 Mio. €		21,0%	1,00 Mio. €
Streuumsätze			0,57 Mio. €			0,87 Mio. €
Wettbewerbseffekte der Planvorhaben untereinander					9,0%	1,50 Mio. €
Umsatzerwartung REWE-Planvorhaben			6,70 Mio. €			6,70 Mio. €
Umsatzerwartung EDEKA-Planvorhaben			5,40 Mio. €			5,40 Mio. €
Umsatzerwartung ALDI-Planvorhaben			4,80 Mio. €			4,80 Mio. €
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt			16,90 Mio. €			16,90 Mio. €

Berechnung: BBE Handelsberatung, August 2016

Die Modellrechnung berücksichtigt zunächst die spezifischen Wirkungen des REWE-Planvorhabens, darauf aufbauend werden die anderen Planvorhaben in die Berechnungen eingebunden und Gesamtwirkungen im Gemeindegebiet abgeleitet.

Der **REWE-Planumsatz** von 6,7 Mio. € baut auf den Bestandsumsatz von ca. 4,1 Mio. € auf, folglich ist aus oben genannten Wechselwirkungen ein Mehrumsatz von 2,6 Mio. € zu erzielen. Die Umsatzherkunft resultiert aus Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen, einer moderaten Anpassung der Streuumsätze aufgrund der Lage an der B96a sowie Umsatzumverteilungseffekten gegenüber Bestandsstrukturen.

Die Berechnungen zur aktuellen Kaufkraftbindung im Ortsteil Schildow im Kerneinzugsgebiet verdeutlichen noch einmal die bereits angesprochene Problematik, allein die aktuellen saldierten Kaufkraftabflüsse des

Ortsteiles betragen etwa das 1,5-fache des prognostizierten Mehrumsatzes. Im Sinne eines „Worst Case Szenarios“ geht die vorliegende Modellrechnung jedoch nur von einer Rückgewinnung von maximal 25% der aktuellen Abflüsse aus dem Ortsteil Schildow aus, eine zusätzliche Marktabschöpfung den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Mühlenbecker Land liegt noch deutlich niedriger. Aus den Ortsteilen Mühlenbeck und Schönfließ können Pendlerströme in Richtung Berlin stärker angesprochen werden, eine nur geringe Kundenumorientierung ist jedoch aus dem nördlichen Ortsteil Zühlsdorf zu erwarten. Letztere wird stärker durch die weiteren Planvorhaben im Ortsteil Mühlenbeck (EDEKA, ALDI) tangiert.

Insgesamt zeichnet sich eine zweigeteilte Umsatzherkunft aus zusätzlicher Kaufkraftabschöpfung (ca. 1,23 Mio. €) und Umverteilungseffekten innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land (ca. 0,8 Mio. €) ab, also mit leicht stärkerer Gewichtung der zusätzlichen Kaufkraftabschöpfung.

Die Umverteilungseffekte differieren standort- und betriebsformenspezifisch. Leicht stärker betroffen sind mit einer Umverteilungsquote von maximal 6% die beiden Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Schildow, durch den unmittelbaren Wettbewerb auch in der Nahversorgung. Zukünftig sind alle Lebensmittelmärkte im Ortskern eingebunden, mit einer fußläufigen Entfernung von maximal 350 m zueinander.

Ebenfalls leicht überdurchschnittlich betroffen ist der EDEKA-Markt im Ortsteil Mühlenbeck mit einer vergleichbaren Umverteilungsquote von maximal 6,0% als systemgleicher Supermarkt-Wettbewerber.

Alle weiteren Lebensmitteldiscounter in den Ortsteilen Mühlenbeck und Schönfließ unterliegen nur einer geringen Umverteilungsquote zwischen 2% bis maximal 3%. Auch die sonstigen Lebensmittelanbieter in den einzelnen Ortsteilen sind unterdurchschnittlich betroffen, zu verweisen ist vorrangig auf die Getränkemarkte im Ortsteil Schildow. Insgesamt summieren sich die Umverteilungseffekte gegenüber „sonstigen Anbietern“ über alle Ortsteile auf lediglich 110 T€.

Unter **Einbindung der weiteren Planvorhaben in die Modellrechnung zur Umsatzumverteilung** sind vor allem zusätzliche Wirkungen in den Ortsteilen Mühlenbeck, Schönfließ und Zühlsdorf zu verzeichnen.

Im zweiten Schritt setzt die Modellrechnung bei folgender Umsatzerwartung der beiden Planvorhaben im Ortsteil Mühlenbeck an:

- Ersatzneubau EDEKA-Supermarkt mit 1.500 m² Verkaufsfläche - Umsatzerwartung 5,4 Mio. €
- Verkaufsflächenerweiterung des Discounters ALDI auf 1.200 m² - Umsatzerwartung 4,8 Mio. €

Einschließlich des bereits betrachteten REWE-Planvorhabens summiert sich die Umsatzprognose aller drei Planvorhaben auf 16,9 Mio. €, dieser sind die Bestandsumsätze von zusammen 10,65 Mio. € gegenzurechnen, der notwendige Mehrumsatz aller Planvorhaben beträgt folglich 6,2 Mio. €.

Die Planvorhaben von **EDEKA und ALDI** werden analog zu einer stärkeren Kaufkraftabschöpfung in den Ortsteilen Mühlenbeck, Schönfließ und Zühlsdorf führen, aber auch in dieser Modellrechnung ist die angesetzte Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen als Mindestwert zu interpretieren, die Gesamtrechnung entspricht in diesem Sinne ebenfalls einem „Worst Case Szenario“. So werden nur etwa ein Drittel der aktuellen Kaufkraftabflüsse aus Mühlenbeck und Schönfließ zurückgewonnen, zwei Drittel fließen auch zukünftig ab. Bei dieser begrenzten Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen müssen 2,19 Mio. € aus Umsatzumverteilungseffekten resultieren. Dabei zeichnet sich zunächst ein verstärkter Wettbewerb der drei Planvorhaben untereinander ab, bei Realisierung aller drei Planvorhaben werden die Planumsätze in jedem Einzelfall nicht erreicht, zusammen summieren sich die Wettbewerbseffekte untereinander auf 1,3 Mio. € bzw. durchschnittlich 9% der Planumsätze. Ob sich dieser Durchschnittswert einheitlich auf jedes Planvorhaben bezieht oder ob sich unterschiedliche Gewichtungen ausprägen hängt von der qualitativen Umsetzung der Planvorhaben, von der individuellen Profilierung der Anbieter und der damit verbundenen Kundenakzeptanz ab.

In jedem Fall ist der Wettbewerb der Planvorhaben in einer vergleichbaren Ausprägung zu erwarten, mit der auch die weiteren, bestehenden Lebensmittelmärkte betroffen sind. Auch im Ortsteil Schildow erhöhen sich die Umverteilungsquoten durch die Planvorhaben in Mühlenbeck, wenn auch nur geringfügig. Deutlich stär-

ker zeichnen sich Wettbewerbseffekte im Ortsteil Mühlenbeck ab, gegenüber den sonstigen Anbietern ist mit einer Umverteilungsquote von ca. 10% bzw. 130 T€ zu rechnen.

Der Lebensmittel-Discounter im Ortsteil Schönfließ liegt zwar unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Glienicke/Nordbahn, dessen Kundeneinzugsgebiet erstreckt sich folglich über beide Gemeindegebiete. Kundensegmente aus dem Ortsteil Schönfließ unterliegen jedoch der deutlichen Attraktivitätssteigerung der Angebotsstrukturen in den Ortsteilen Mühlenbeck und Schildow, die bei jeweils guter Erreichbarkeit zu entsprechender Kundenorientierung führen wird und somit zu vergleichbaren Umverteilungseffekten auch gegenüber den Bestandsstrukturen im Ortsteil Schönfließ. Für den Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount) wird mit einem Umsatzrückgang von ca. 7% gerechnet, die sonstigen Anbieter sind mit durchschnittlich 4% geringer betroffen.

In der Summe der Umsatzumlenkungseffekte steigt die nahversorgungsrelevante Nachfragebindung in der Gemeinde Mühlenbecker Land spürbar.

Bei Umsetzung aller Planvorhaben erhöht sich die Nachfragebindung in der Gemeinde Mühlenbecker Land durch alle drei Planvorhaben auf zukünftig ca. 28 Mio. €, dies entspricht einer Erhöhung der nahversorgungsrelevanten Bindungsquote von derzeit 62,0% auf zukünftige 79,7%.

Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17. Dezember 2009 (BVerwG 4 C 2.08)¹ ist die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche gefährdet, „wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht erst dann schädlich, wenn sie die Schwelle zur Unzumutbarkeit überschreiten. Schutzzweck des § 34 Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung städtebaulich „nachhaltiger“ Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.“

Weiter verweist das genannte Urteil: „Der Prüfungsmaßstab der schädlichen Auswirkungen fordert eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände.“ Hierzu zählen neben einem aus prognostischer Sicht zu erwartenden Kaufkraftabzug insbesondere auch die Gesamtzusammenhänge zwischen dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich und dem Standort des Vorhabens. Als weitere städtebaulich relevante Umstände werden im Einzelfall „auf die Entfernung zwischen Vorhaben und zentralem Versorgungsbereich, die Bedeutung der „Frequenzbringer“ und Magnetbetriebe im Versorgungsbereich, das Vorhandensein branchengleicher Einzelhandelsangebote an nicht integrierten Standorten im Einzugsbereich des Versorgungsbereichs und die Kundenattraktivität des geplanten Vorhabens durch standortbedingte Synergieeffekte abgestellt.“

Aus gutachterlicher Sicht können städtebaulich relevante Auswirkungen der Planvorhaben in den Ortsteilen Mühlenbeck und Schildow ausgeschlossen werden. Zunächst handelt es sich bei den Vorhaben um keine Neuansiedlungen, sondern lediglich um Ersatzneubauten bzw. Erweiterung einer Bestandsimmobilie (AL-DI). Die prognostizierten Mehrumsätze induzieren keine Auswirkungen, die die Existenz bestehender Betriebe gefährdet. Darüber hinaus gibt es weitere Anhaltspunkte für die städtebauliche Verträglichkeit der Planvorhaben:

¹ Das Bundesverwaltungsgericht bestätigte mit seinem Urteil BVerwG 4 C 2.08 vom 17.12.2009 das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen vom 19.06.2008, vgl. folglich auch Urteil OVG 7 A 1392/07.

■ **Einbindung des REWE-Planvorhabens in den faktischen zentralen Versorgungsbereich des Ortsteiles Schildow**

Mit dem Ersatzneubau „rückt“ der REWE-Supermarkt in den faktischen zentralen Versorgungsbereich des Ortsteiles Schildow, welcher sich zwischen den Kreuzungsbereichen Hauptstraße / Schönfließer Straße / Mühlenbecker Straße als nördlicher Teilbereich mit dem Planvorhaben und Hauptstraße / Bahnhofstraße als südlicher Teilbereich mit den beiden Lebensmittel-Discountern (Netto und Netto Marken Discount) erstreckt. Dieser ist im besten Sinne als städtebaulich integrierter zentraler Versorgungsbereich einzustufen. Der Bestandsstandort verfügt über keine funktionale Verknüpfung mit diesem Ortskern, das Planvorhaben trägt somit zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bei.

Die Einbindung eines Vorhabenstandortes innerhalb einer städtebaulich anzustrebenden Zentren- und Standortstruktur ist bereits ein gewichtiges Indiz für eine städtebauliche Verträglichkeit, soweit dessen Größendimensionierung auch auf die spezifischen Versorgungsfunktionen abgestimmt ist.¹

Diese Stärkung von faktischen zentralen Versorgungsbereichen gilt grundsätzlich für alle aktuellen Planvorhaben innerhalb der Gemeinde Mühlenbecker Land, auch die beiden Planvorhaben im Ortsteil Mühlenbeck sind einem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen. Die räumliche Abgrenzung und funktionale Ausrichtung wird im Abschnitt 5.4 dargelegt.

Mit dem REWE-Planvorhaben ist folglich eine Konzentration von Versorgungsfunktionen auf den bisher faktischen zentralen Versorgungsbereich Schildow verbunden, zugleich aber auch eine Erweiterung der Zielgruppenansprache und Nachfragebindung. Nachfolgend ist weiterhin zu bewerten, ob wettbewerbliche Effekte durch die Planvorhaben im Standortwettbewerb der beiden zentralen Versorgungsbereiche zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen.

■ **Zukünftig erweiterte Versorgungsfunktionen des faktischen zentralen Versorgungsbereiches Schildow durch das REWE-Planvorhaben**

Die aktuelle nahversorgungsrelevante Bindungsquote der Gemeinde Mühlenbecker Land sowie die Ergebnisse der Modellrechnung zur Umsatzherkunft verdeutlichen die Stärkung der Grundversorgung vor Ort, insbesondere auch durch das REWE-Planvorhaben.

Die partielle Rückgewinnung der aktuell hohen Kaufkraftabflüsse ist zum einen sicherlich in der Attraktivitätssteigerung eines erneuerten Angebotskonzeptes, zum anderen aber auch in der erweiterten Zielgruppenansprache des Planvorhabens begründet. Während der Bestandsstandort vorrangig als typischer Nahversorgungsstandort für den täglichen Bedarf einzustufen ist, werden mit dem Flächenkonzept des Planvorhabens mit 1.850 m² Verkaufsfläche zunehmend auch Nachfragesegmente der Groß- und Wocheneinkäufe angesprochen. Diese Nachfragesegmente prägen derzeit die Kaufkraftabflüsse zu überregionalen Großflächenanbietern, zumindest partiell können diese Abflüsse zurückgewonnen und an den zentralen Versorgungsbereich Schildow gebunden werden.

Auch die beiden Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI sind den Ortskern des Ortsteils Mühlenbeck zuzurechnen, folglich ebenfalls in einem faktischen zentralen Versorgungsbereich eingebunden. Für alle drei Planvorhaben gilt, dass die Erweiterung der Verkaufsflächen als sinnvolle Entwicklung und Anpassung an aktuelle, marktfähige Konzepte zu bewerten ist. Mit der geplanten Verkaufsflächen-dimensionierung entwickelt sich der REWE-Markt sicherlich zum flächengrößten Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Mühlenbecker Land, jedoch ohne dominierende Marktstellung.

■ **Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Mühlenbecker Land können Nahversorgungspotenziale bisher nicht umfassend erschließen - Umsatzerwartung der Planvorhaben von der lokalen Nachfrage getragen als Entwicklungschance der zentralen Versorgungsbereiche**

Die Umsatzerwartung der Planvorhaben werden weitestgehend durch eine stärkere, legitime Ab-

¹ vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

schöpfung der lokalen Nachfrage getragen, darin enthaltene Streuumsätze durch Verkehrsfrequenzen der Bundesstraße B 96a bleiben mit 0,87 Mio. € auf niedrigem Niveau. Eine gezielte Kundenbindung aus Nachbargemeinden ist nicht zu erwarten.

Auch in der Summe gilt die Bewertung für alle aktuellen Planvorhaben der Gemeinde Mühlenbecker Land. Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial bietet bei einer aktuellen Bindungsquote von 62% genügend Entwicklungschancen für die Planvorhaben.

■ **Umverteilungseffekte in den aktuellen Angebotsstrukturen bleiben ohne städtebauliche Relevanz - insgesamt ist von einer Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen**

Auf Basis der errechneten Umlenkungsquoten können generell keine schädlichen Auswirkungen auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen abgeleitet werden. Die maßgeblichen Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde Mühlenbecker Land konzentrieren sich auf die beiden Versorgungszentren im Ortsteil Schildow und im Ortsteil Mühlenbeck. Wettbewerbseffekte sind bei Realisierung aller aktueller Planvorhaben zu erwarten, diese treten sowohl zwischen den Planvorhaben als auch gegenüber den Bestandsstrukturen auf.

Bei gleichzeitiger Realisierung aller Planvorhaben ist zunächst zu erwarten, dass deren Umsatzerwartung um durchschnittlich 8% niedriger ausfällt, im Vergleich zu den anzusetzenden Zielumsätzen. Die Wechselwirkungen der Planvorhaben untereinander ist vergleichbar den Wirkungen auf den Bestandsstrukturen, so sind alle weiteren Lebensmittel-Discounter in der Gemeinde Mühlenbecker Land von Umverteilungseffekten zwischen 6% bis 7% im Worst-Case-Szenario betroffen, sonstige Anbieter (Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerk, etc.) liegen in der Betroffenheit noch einmal niedriger.

Eine existenzielle Gefährdung der Bestandsstrukturen ist mit den geringen Umverteilungsquoten und dem verfügbaren Nachfragepotenzial auszuschließen, es bieten sich für alle Anbieter genügend Entwicklungsperspektiven einer örtlichen Nachfragebindung.

Bei der Bewertung der Umverteilungsquoten ist zu beachten, dass in der Modellrechnung die zukünftig positive Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung unberücksichtigt blieb, zudem die erwartete Steigerung der Bindungsquote vor Ort auf einen mindestens zu erwartenden Wert begrenzt blieb. Die ausgewiesenen Umverteilungsquoten entsprechen somit Maximalwerten im Sinne eines gutachterlich zu unterstellenden Worst-Case-Szenarios, die tatsächlichen Effekte werden voraussichtlich niedriger ausfallen.

Insgesamt ist von einer Stärkung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde Mühlenbecker Land auszugehen.

■ **Negative städtebauliche Auswirkungen durch eine potenzielle Nachnutzung der Bestandsstandorte im Ortsteil Schildow und Ortsteil Mühlenbeck sind nicht zu erwarten**

Mit den Ersatzneubauten sowohl des REWE-Supermarktes als auch des EDEKA-Supermarktes bleibt grundsätzlich der Bestandsschutz für die jeweiligen Altstandorte erhalten, eine Nachnutzung als Lebensmittelmarkt wäre grundsätzlich möglich.

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Nachnutzung nicht realistisch, die Modellrechnungen berücksichtigen folglich auch nur die Neubauten als realistische Abbildung der zukünftigen Entwicklung.

Die unmittelbare Nachbarschaft des Altstandortes zum REWE-Planstandort bei zukünftig gutem Flächenbesatz im Ortsteil Schildow begrenzt die Entwicklungschancen des Bestandsstandortes, dessen potenzielle Nachnutzung auch ausdrücklich auf den Bestandsschutz zu begrenzen ist. Darüber hinausgehende Verkaufsflächenerweiterungen oder Sortimentsveränderungen sind mit Verweis auf den faktischen zentralen Versorgungsbereich auszuschließen.

Selbst bei Annahme einer unwahrscheinlichen Nachnutzung des Bestandsstandortes führt diese nicht zwangsläufig zu negativen städtebaulichen Auswirkungen, zu verweisen ist auf die Potenzialreserven im Ortsteil Schildow. Gemäß den Modellrechnungen steigt die nahversorgungsrelevante Bindungsquote im Ortsteil Schildow auf ca. 88%, im Umkehrschluss bedeutet dies auch weiterhin

saldierte Abflüsse aus Schildow in einer Größenordnung von ca. 12% der örtlichen Nachfrage, die positive Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung ist dabei noch nicht eingerechnet.

Das Objekt des bestehenden EDEKA-Marktes bietet weder von der Größe und Funktionalität als auch anderer maßgeblicher Standortfaktoren, wie Sichtbarkeit, Stellplätze etc. Chancen für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes. Die Anforderungen an Gebäude und technische Ausstattung sind in den letzten Jahren so gestiegen, dass die Nachnutzung des Objekts mit einem Lebensmittelmarkt keine realistischen Marktchancen bietet.

Städtebauliches Ziel sollte dennoch eine Nachnutzung ohne zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sein.

5. Einzelhandelsstandortkonzept Mühlenbecker Land

5.1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Mühlenbecker Land

Die Gemeinde Mühlenbecker Land mit den Ortsteilen Mühlenbeck, Schildow, Schönfließ und Zühlsdorf besteht seit dem 26.10. 2003. In diesem kurzen Zeitraum verzeichnet die Gemeinde eine dynamische Einwohnerentwicklung, die sich gemäß mittelfristiger Prognose weiter verfestigt. Die Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen der Gemeinde Mühlenbecker Land stellt deshalb auch ein prioritäres Ziel der Ortsentwicklung dar. Daran geknüpft ist die Aufgabenstellung, die Grundversorgung für die Wohnbevölkerung der Gemeinde nachhaltig zu sichern. Leistungsfähige und attraktive Angebotsstrukturen des Einzelhandels bilden hierfür die Grundlage. Für das sukzessive Zusammenwachsen der Ortsteile, auch um eine eigene örtlich geprägte Identität der Einwohner zu entwickeln, sind im Besonderen die urbanen Qualitäten der Ortskerne weiter zu stärken. Sofern die Voraussetzungen vorliegen (vgl. Abschnitt 5.4) können vorhandene Ortskerne als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden und genießen damit einen besonderen Schutz. Dies schließt jedoch nicht aus, dass sich auch geschützte Bereiche veränderten Konsumentenerwartungen stellen und zeitgemäße Angebotsstrukturen aufweisen müssen. Die errechnete Kaufkraftbindungsquote veranschaulicht sehr deutlich, dass der Einzelhandel der Gemeinde die vorhandenen Kaufkraftbindungschancen bisher nur partiell abschöpft.

Gleichzeitig ist eine leistungsfähige aber bevorzugt städtebaulich integrierte Nahversorgung zu gewährleisten, die sich an den Siedlungsstrukturen und der Erreichbarkeit in den einzelnen Ortsteilen orientiert. Im Fokus steht hier besonders der Ortsteil Zühlsdorf, welcher aktuell keine Nahversorgungsstrukturen aufweist. Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden nachfolgende Ziele verfolgt, die Zielvorstellungen der Gemeindeentwicklungsplanung aufgreifen und diese speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen:

- Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels auf die Ortskerne in Mühlenbeck und Schildow sollen diese durch die Ansiedlung im Schwerpunkt nahversorgungsrelevanter Angebote gestärkt werden. Der Schutz bestehender Strukturen, aber auch deren weiterer Ausbau dient dem Ziel, die urbanen Qualitäten zu erhalten und weiter zu entwickeln.
- Die Einzelhandelsangebote in den zentralen Versorgungsbereichen müssen mit weiteren Funktionsbereichen wie Freizeit, Gastronomie und Dienstleistung zu funktionalen, sich wechselseitig ergänzenden Einheiten zusammengeführt werden, um die Ausstrahlungskraft der Zentren und eine Identitätswirkung zu entfalten.
- Die Festlegungen einer Zentren- und Standortstruktur für die Gemeinde Mühlenbecker Land orientieren sich an überschaubaren Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereichen.
- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Zentrenkonzeptes konsequent verfolgt werden.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment sollen vorrangig in städtebaulich integrierter Lage erfolgen und haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Zentrenkonzeptes unterzuordnen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine weitgehende Integration in zentrale Versorgungsbereiche sowie in Nahversorgungsstrukturen vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen sind.

5.2. Ortsentwicklung im digitalen Spannungsfeld - Thesen zur Wechselwirkung stationärer Handel vs. E-Commerce

Die Entwicklung des Einzelhandels, im besonderem kleiner Städte und Gemeinden wird weiterhin durch strukturelle Veränderungen geprägt sein. Denn die Einzelhandelslandschaft in Deutschland steht vor tiefgreifenden Umwälzungen. So wird der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt derzeit im Wesentlichen durch folgende Faktoren bestimmt:

- demographischer Wandel und Reurbanisierung,
- Verdrängungswettbewerb im stationären Einzelhandel,
- neu erwachsender Wettbewerb durch E- und M-Commerce,¹
- Sanierungsstau bei vielen Vertriebstypen des gegenwärtigen Bestandes.

Hierbei ist die höchste Dynamik im E-Commerce zu beobachten, dessen Erfolg auf die große Verbreitung von Computer und Smartphone sowie dem barrierefreien Zugang zum Internet basiert.

Durch die rasante Verbreitung von Smartphones ist der nächste Schritt im Online-Handel geebnet, die Integration von stationärem Einzelhandel und Online-Handel durch den Multichannel-Ansatz setzt sich zunehmend durch.

So wird durch den Online-Handel nicht nur stationärer Einzelhandel verdrängt, sondern es werden auch neue Vertriebsmöglichkeiten eröffnet. Dabei verschwimmen die Grenzen von Online- und stationärem Einzelhandel zunehmend. Da der E-Commerce bislang in erster Linie ältere Formen des Versandhandels substituiert hat, wird derzeit deutschlandweit nur ein vergleichsweise geringer Flächenrückgang im Einzelhandel erwartet. So prognostiziert IVG Research bis zum Jahr 2025 einen Flächenrückgang im Einzelhandel um 4 % des derzeitigen Bestands. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieser bundesdurchschnittliche Gesamtwert starke Schwankungen überdeckt. Während in Ballungsgebieten und Großstädten teilweise noch Flächenzuwächse zu erwarten sind, droht in strukturschwachen Regionen ein Flächenschwund, der deutlich über 4 % des derzeitigen Bestands liegen dürfte.²

Investoren, und damit auch die Kommunen, müssen sich daher in manchen Segmenten tendenziell auf fallende Mieten und kürzere Laufzeiten der Mietverträge einstellen. Auch erhöht sich durch den potenziellen Verlust zahlreicher Ankermieter das Mietausfallrisiko. Zudem wird sich die Polarisierung zwischen guten und weniger guten Objekten und Standorten weiterhin fortsetzen. So ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Städten mit einem überregionalen Einzugsbereich sowohl in 1-A-Lagen als auch in B- und Nebenlagen positiv entwickeln wird und somit hier ein hohes Investmentpotenzial gegeben ist. Aber schon bei Städten und Gemeinden, die nur ein lokal begrenztes Einzugsgebiet aufweisen, ist nur noch in ausgewählten Lagen ein positives Investmentpotenzial zu erwarten. In der Gemeinde Mühlenbecker Land können vor allem die Grundversorgungsangebote, insbesondere moderne Lebensmittelmärkte die Qualität der Angebotsstruktur prägen und damit Kaufkraftbindungschancen auch für kleine Fachgeschäfte erschließen.

Im Fazit wird somit damit zu rechnen sein, dass sich der Flächenbedarf auf attraktive Verbundstandorte konzentrieren wird. Damit wird ein Flächenbedarf für moderne Betriebskonzepte einhergehen, während zu kleine oder in Randlagen befindliche Einzelhandelsflächen zunehmend abschmelzen werden. Der geschilderte Entwicklungstrend untersetzt nachhaltig die dargelegten Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen in den Ortskernen der Gemeinde Mühlenbecker Land. Vorrangig muss es ge-

¹ M-Commerce: Mobile Commerce ist eine spezielle Ausprägung des elektronischen Handels unter Verwendung mobiler Endgeräte (vor allem Smart Phones)

² Retail-Logistik Deutschland, Einzelhandelsimmobilienmarkt 2025, IVG Immobilien AG, 2013

lingen, die frequenzerzeugenden Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmärkte) in die definierten zentralen Versorgungsbereiche einzubinden.

In der Betrachtung der Wechselwirkung von stationärem Handel und E-Commerce ist jedoch nicht zwangsläufig zu unterstellen: Online gewinnt, offline verliert – dieser Gedankenansatz prägt in der jüngeren Vergangenheit und Gegenwart die Diskussion über die Zukunft des Handels. Beispielhaft für diese These wird die Entwicklung verschiedener Einzelhandelsbranchen wie Bücher/Medien, Spielwaren, Computer/Elektronik und Bekleidung angeführt. Tatsächlich sind die Marktanteile des E-Commerce innerhalb eines 10-Jahreszeitraums (2005 bis 2015) bei Büchern und Spielwaren auf ein Viertel des Gesamtmarktes und bei Computer/Elektronik sowie Bekleidung auf ein Fünftel des Marktvolumens angewachsen. Tendenzen der Konsolidierung des stationären Handels, auch in den vorgenannten Branchen, z.B. im Buchhandel, zeigen jedoch, dass der stationäre Handel keineswegs der Verlierer in diesem Spannungsfeld sein muss. Allerdings muss sich der stationäre Handel auch verändern, d.h. auf traditionelle Stärken (Beratung, Erlebnis) zukünftig wieder besinnen und die Vorteile des Internets für sich nutzen.

Vor diesem Hintergrund sollen folgende Thesen die Wechselwirkung von stationärem Handel und E-Commerce untersetzen:

■ **Das Internet spielt auch für den stationären Kauf eine immer größere Rolle**

Der Konsument ist digital. Nach aktuellen Untersuchungen suchen 88% der Smartphone-Nutzer die Informationen zu lokalen Unternehmen über ihr Smartphone. 37% der Nutzer besuchen danach ein Unternehmen und 39% tätigen einen Kauf.¹ Daraus ist zu schlussfolgern, dass eine Internetpräsenz des jeweiligen Anbieters einen wesentlichen Beitrag zur Gewinnung von Käufern leisten kann. Die digitale Sichtbarkeit ist die große Herausforderung für den Händler. In der Konsequenz ist das Vorhandensein im Internet, z.B. über regionales Online-Marketing sozusagen die „Pflicht“ als Anbieter online aktiv zu werden, die „Kür“ ist ein darauf abgestelltes zukunftsfähiges Geschäftsmodell.

■ **Die Gewinner werden Cross-Channel-Händler sein**

Mit Cross-Channel werden mehrere Kanäle gezielt und integriert bedient und Geschäftsprozesse kanalübergreifend realisiert, darin finden sich die Anforderungen vieler Händler wieder. Es bedeutet, dass der Kunde nicht nur das gleiche Angebot über alle Kanäle hinweg erfährt, sondern er bekommt die Möglichkeit seinen Kaufprozess kanalübergreifend zu gestalten. Er kann sich online informieren und offline kaufen oder umgekehrt. Der Prozess ist integrativ und verfolgt das Ziel der nahtlosen Übergabe vom stationären zum Online-Kanal oder an den Kundenservice. Der Händler kann den Kunden auch animieren, den Kanal zu wechseln, falls entsprechende Kundeninteressen erkennbar sind. Cross-Channel ermöglicht Kundenkontakte in wesentlich breiterer Form und bedeutet damit auch mehr Umsatzchancen. Ein Verzicht auf diese Möglichkeiten schränkt die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven des Händlers stark ein.

■ **Hybride Beratungsansätze werden für den stationären Handel überlebenswichtig**

Smartphones und Tablets ermöglichen neue Formen der Warenpräsentation, der Beratung und können der Kundenansprache völlig neue Impulse verleihen. Sogenannte Digital In-Stores mit Smartphones, Tablets sowie interaktivem Mobiliar bieten den Kunden eine Vielzahl von Vorteilen. Zum einen kann sich der Kunde interaktiv bereits im Geschäft informieren, sofern noch kein Verkäufer zur Beratung verfügbar ist, zum anderen bietet ein interaktives Ausprobieren von Produkten gleichzeitig ein Erlebnis, das auch für Promotionaktionen genutzt werden kann. Über eine Visualisierung können 3D-Animationen, z.B. für die Raumgestaltung, eingesetzt und ein wesentlich größeres Warensortiment abgebildet werden als unmittelbar am Ort vorhanden ist. Die Vorteile für die Händler liegen in

¹ Quelle: elaboratum 2014, Unternehmen der BBE

einer höheren Kundenverweilbarkeit, der Unterstützung im Beratungsgespräch und einem positiven Einkaufserlebnis mit nachhaltiger Kundenbindung. Ziel muss es sein, dass der Kunde die digitale als gute, persönliche Beratung empfindet. Dies ist aber gerade die Stärke des stationären Handels.

■ **Der Flächenbedarf im stationären Handel wird sich durch Virtualisierung deutlich verändern**

Resultierend aus einer immer stärker segmentierten und individualisierten Kundennachfrage, die mit vertiefenden Sortimentsstrukturen einhergeht, sind in der Vergangenheit in verschiedenen Branchen die Flächen vor allem bei Fachmarktkonzepten stetig gestiegen. Diese Entwicklung wird durch die Möglichkeiten der Virtualisierung deutliche Veränderungen erfahren. Bei zunehmender Sortiments-tiefe und -breite kann durch den Einsatz technischer Möglichkeiten wie Tablets die Produktpresentation wesentlich flächensparender erfolgen. Insbesondere Zubehör, Nischenprodukte (Waren, die nicht ständig nachgefragt werden) und Variationen können so vielfältiger angeboten werden. Über die Virtualisierung der Warenpräsentation können die Vorteile des stationären Handels (persönlicher Kontakt, Beratung etc.) und der virtuellen Absatzkanäle optimal vereinigt werden. Dies eröffnet vor allem auch innerstädtischen Flächenangeboten wieder größere Chancen.

■ **Der Einsatz innovativer Technologien im stationären Handel wird zur Selbstverständlichkeit**

Mit dem Einsatz innovativer Technologien im Handel bewegt sich der Einzelhändler auf „Augenhöhe“ mit dem Kunden. Es bildet sich eine neue Art von Verkaufsgesprächen heraus, die die Beratungskompetenz in eine neue Qualität führen kann und damit dem Kunden ein echtes Einkaufserlebnis vermittelt.

Im Fazit ist festzuhalten, dass zukünftig im Handel das Denken in On- und/oder Offline nicht mehr zeitgemäß ist, sondern die Verknüpfung zu einem echten 360-Grad-Service führt. Für den Händler steigt die Chance, mittels innovativer Angebotskonzepte den Kunden vor Ort zu binden und Umsätze zu generieren. Gerade der Einzelhandel in Kleinstädten und prosperierenden Gemeinden im Umfeld von Ballungsräumen kann aufgrund der Möglichkeiten vielfältiger Warenpräsentationen die Wettbewerbsnachteile gegenüber der Vielfalt und Anziehungskraft großer Einzelhandelsstandorte eingrenzen. Dieser Herausforderung muss sich auch der Einzelhandel, einschließlich des inhabergeführten Fachhandels in der Gemeinde Mühlenbecker Land stellen.

5.3. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung

Die Marktentwicklung im Einzelhandel ist gerade vor dem Hintergrund des E-Commerce von Dynamik geprägt, weshalb ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept umso wichtiger für die Steuerung künftiger Entwicklungen ist. Diese dynamische Entwicklung gezielt zu steuern und städtebaulich in geordnete Bahnen zu lenken, ist das Ziel eines Einzelhandelskonzeptes. Dabei ist ausdrücklich festzuhalten, dass nicht der Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb gewollt ist, sondern vielmehr eine städtebaulich verträgliche Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden nachfolgende Ziele verfolgt, die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde aufgreifen und diese speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und umsetzen:

- **Sicherung der Grundversorgungsfunktion durch eine qualifizierte Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen** – Die Analyse der Angebots- und Nachfrageentwicklung zeigt, dass zum einen Entwicklungschancen für Einzelhandelsangebote gegeben sind, zum anderen diese Potenziale nur bei einer räumlich-strukturellen Weiterentwicklung der Angebotssituation erschlossen werden können.
- **Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche als multifunktionale Zentren für die Einwohner** – knüpft an die vorangestellte Zielsetzung an. Die Kundenbindung in der Gemeinde Mühlenbecker Land kann nur im Kontext einer sich wechselseitig ergänzenden Zielgruppenansprache erfolgen. Die Ortskerne sind als attraktive Erlebnisräume mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln, um die Bindung der Bevölkerung an die Gemeinde nachhaltig zu vertiefen. Aus Sicht des Einzelhandels ist dafür eine weitere Angebotsverdichtung und Qualifizierung der Angebotsstruktur notwendig.
- **Konzentration auf urbane Strukturen** – konsequente Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer Zergliederung der Einzelhandelsstandorte, um die vorhandenen Synergien zu bündeln und dem Einzelhandel in der Gemeinde eine Entwicklungsperspektive zu geben. Eine Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte konkurrierend zu den zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Nahversorgungsstandorten ist auszuschließen. Bisher ist es der Gemeinde gut gelungen, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten zu vermeiden, dies sollte auch in der Zukunft so sein.
- **Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges** – ein hierarchisch gestuftes Zentrengefüge bietet die beste Gewähr prioritäre Zielsetzungen der Gemeinde im Hinblick auf die Erhaltung urban gewachsener Strukturen zu gewährleisten. Die zentralen Versorgungsbereiche und ergänzende Einzelhandelsstandorte sollen auf ihre Versorgungsfunktion und ihr Einzugsgebietes abgestimmt sein.
- **Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen und wohnortnahen Versorgung für den täglichen Bedarf** – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität und gewinnt unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung. Vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur der Gemeinde Mühlenbecker Land mit Ortsteilen, die bisher keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes gewährleisten, stellt zum einen die wohnortnahe Versorgung aus den anderen Ortsteilen eine Alternative dar, zum anderen bieten sich auch kleinteilige Nahversorgungskonzepte an (siehe Abschnitt 5.4.3).
- **Angebotsverdichtung und -ergänzung in den Zentren** - Die Nachfragepotenziale und Bindungschancen liegen insbesondere bei den Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Die Bindung der Kundennachfrage verlangt einen zeitgemäßen Betriebstypenmix. Dies bedeutet, dass leistungsfähige Fachmarktformate des Lebensmitteleinzelhandelshandels, auch großflächige Anbieter, ergänzt um Fachhandelsangebote, gezielt in zentrale Versorgungsbereiche zu lenken sind.

- **Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Ortsentwicklung** - Hierzu gehört neben der Integration in Wohnfunktionen insbesondere die Erreichbarkeit der Zentren zu Fuß und Rad, mittels guter ÖPNV-Erschließung.
- **Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen** – Die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Mühlenbecker Land an einem System von zentralen Versorgungsbereichen und abgestimmten Ergänzungsstandorten sichert nicht nur den Erhalt attraktiver und lebenswerter Ortsstrukturen, sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen.

Die aktuelle Bestandsaufnahme der Angebots- und Nachfrageentwicklung verdeutlicht, dass eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche und eine straffe Zentren- und Standortgliederung, welche die Ortszentren als zentralen Versorgungsbereiche in den Mittelpunkt stellt, notwendig ist und mit Konsequenz umgesetzt werden sollte.

5.4. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems

Die nachfolgend empfohlene Zentren- und Standortgliederung baut auf den bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Gemeinde Mühlenbecker Land auf, ist an der Leitfunktion des Einzelhandels in multifunktional gestalteten Angebotsstrukturen ausgerichtet und strukturiert nach Versorgungsfunktionen in differenzierter Ausprägung.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungslagen und nicht integrierten Ergänzungsstandorten bzw. Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Stadtgebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt, Ortskern) oder auf Teilbereiche (Ortsteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.¹
- Nahversorgungszentren als unterste Ebene von zentralen Versorgungsbereichen setzen in ihrer Anbieterstruktur voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläufe.²
- Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Mühlenbecker Land erfolgt im Funktionsschwerpunkt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren mit entsprechendem Bezug zur jeweils räumlichen Versorgungsfunktion. Aufgrund der Siedlungsstruktur der Gemeinde und unter Berücksichtigung der ehemals eigenständig gewachsenen Ortsteile sind für die Gemeinde Mühlenbecker Land zwei gleichberechtigte zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Diese übernehmen zusätzlich die Funktion als Nahversorgungszentren.
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.

Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger:

- „Nahversorgungslagen“ dienen einer ergänzenden, möglichst flächendeckenden Nahversorgung zu den zentralen Versorgungsbereichen.
- Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen, in Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Ortsteiles beitragen. Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmit-

¹ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

² vgl. Urteil des 7. Senats des OVG NW vom 11.12.2006 (7 A 964/05)

telmärkten (Supermärkte oder Discounter), maximal ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Fleischer), ihre Verkaufsflächendimensionierung bleibt zusammen unter der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m².

- Kleinteilige Nahversorger sind Lebensmittel-Fachgeschäfte bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m², sie unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Sie konzentrieren sich auf das Kernsortiment Lebensmittel und sind ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem fußläufigen Wohnumfeld, sie sind vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungs Ladens oder Conveniencestores.¹ Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

Mit der Aufnahme von Nahversorgungslagen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land wird deren funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung klar definiert. Für den Ortsteil Zühlsdorf wird unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung eine potenzielle Nahversorgungslage ausgewiesen. Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte für die Nahversorgung stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung innerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Ortsteile, Wohngebiete).

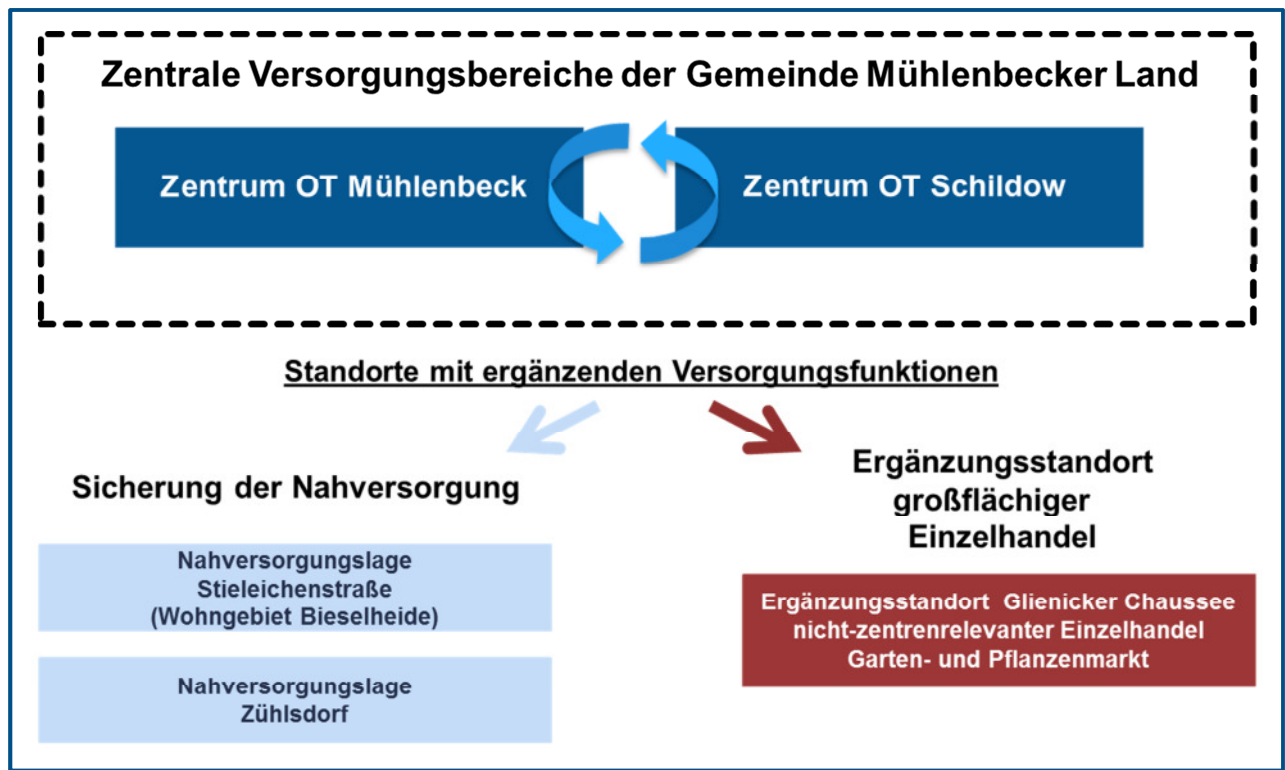
Mit dem hierarchisch gegliederten Zentrenkonzept, sowie weiteren Standortstrukturen mit ergänzenden Versorgungsfunktionen auch als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen, werden konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde fixiert: Schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche sind das Zentrum Ortsteil Mühlenbeck und das Zentrum Ortsteil Schildow. Einzelhandelsstandorten mit ergänzenden Versorgungsfunktionen sind unterschiedliche Schwerpunktsetzungen vorbehalten. Funktionen, Perspektiven und planungsrechtliche Absicherung der betreffenden Standorte werden in den Abschnitten 5.3.1 bis 5.3.3 dargelegt.

Der Fokus der Einzelhandelsentwicklung, unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktionen der Gemeinde Mühlenbecker Land, liegt auf den **zentralen Versorgungsbereichen Zentrum Mühlenbeck und Zentrum Schildow. Diese stellen veritable siedlungsintegrierte und gewachsene Standorte dar, deren Qualitäten es weiter auszubauen gilt.** Alle weiteren, im Zentrenkonzept ausgewiesenen Standortstrukturen dienen ergänzenden Versorgungsfunktionen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den beiden Schwerpunktbereichen **Sicherung der Nahversorgung** und **Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel.**

Folgende Zentrengliederung und deren Arbeitsteilung mit Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels wird empfohlen:

¹ vgl. zum Anlagentyp kleinteiliger Lebensmittelgeschäfte auch folgende Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG 4 BN 39.04 vom 08.11.2004, BVerwG 4 B 54.08 vom 18.02.2009, BVerwG 4 BN 9.11 vom 26.07.2011

Abbildung 7: Zentren- und Standortkonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land



Zentrale Versorgungsbereiche Zentrum OT Mühlenbeck und Zentrum OT Schildow:

- Die Zentren der beiden Ortsteile Mühlenbeck und Schildow stehen auch zukünftig als Handels- und Dienstleistungsansiedlungsschwerpunkte für grundzentrale Versorgungsfunktionen im Fokus der Entwicklung. Daraus leiten sich spezifische Aufgabenstellungen zum Schutz und zur Entwicklung der Angebotsstrukturen ab.

Sicherung der weiteren Nahversorgung:

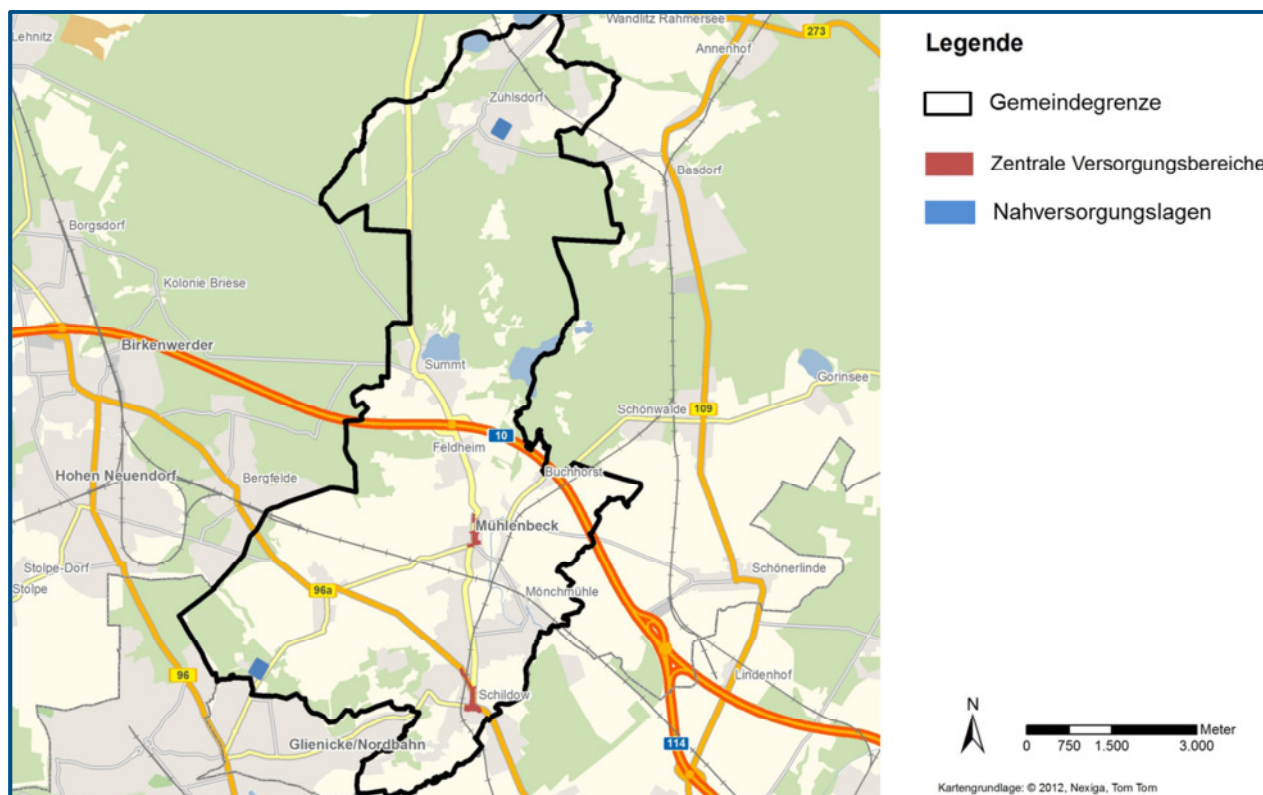
- Für das Wohngebiet Bieselheide im Ortsteil Schönfließ wird zur Sicherung der fußläufigen Nahversorgung die **Nahversorgungslage Stieleichenstraße** ausgewiesen. Die **Nahversorgungslage** für den **Ortsteil Zühlsdorf** stellt ein Entwicklungspotenzial dar.

Ergänzungsstandort:

- Der Ergänzungsstandort **Glienecker Chaussee** übernimmt mit dem großflächigen Garten- und Pflanzenmarkt ergänzende Versorgungsfunktionen im nicht-zentrenrelevanten Bereich.

Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentren- und Standortgefüge einzubinden, um somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen.

Karte 4: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Gemeinde Mühlenbecker Land



Quelle: 2012, Nexiga, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Im Einzelnen sind die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungslagen wie folgt zu definieren und bestehenden Standortstrukturen der Gemeinde Mühlenbecker Land zuzuordnen:

-
- Zentrum OT Mühlenbeck /
Zentrum OT Schildow**
- umschließen die räumlichen Entwicklungspotenziale eines funktional zusammenhängenden Einkaufsbereiches
 - Schwerpunkt der grundzentralen Versorgungsstruktur – Ausstrahlung auf das gesamte Gemeindegebiet und Versorgungsfunktionen für den Nahbereich
 - Sicherung der Grundversorgungsangebote im Mix von zeitgemäßen Einzelhandelsformaten
 - Einzelhandel mit Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit ergänzenden Einzelhandelsangeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie Dienstleistungsbetrieben
 - Strategie der qualifizierten Entwicklung – Optimierung des Flächenbedarfs und Qualifizierung der Konzepte
-
- Nahversorgungslage
Stieleichenstraße**
- Versorgungsfunktion: fußläufige Versorgung mit Lebensmitteln im Wohngebiet, ergänzend zu zentralen Versorgungsbereichen
- Nahversorgungslage
Zühlsdorf**
- Verkaufsflächendimensionierung im Regelfall maximal 800 m², zur Sicherung von Nahversorgungsfunktionen großflächig nur bei Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit

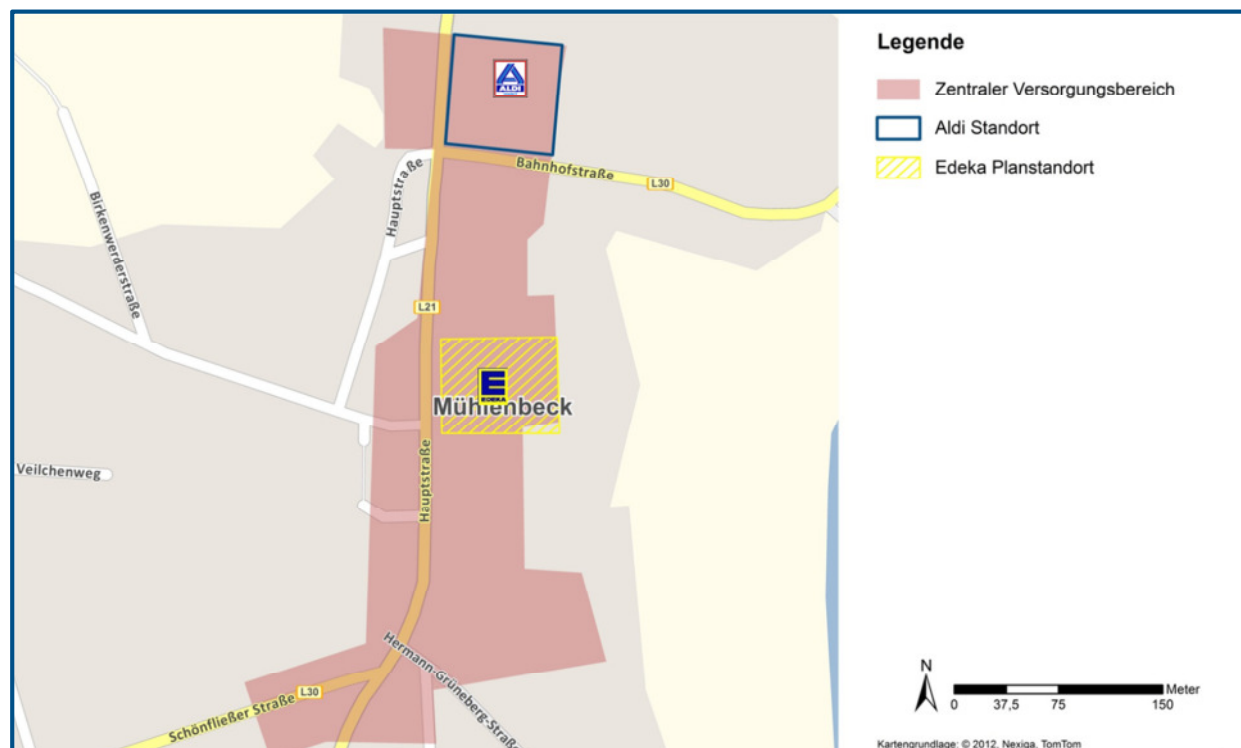
5.4.1. Zentraler Versorgungsbereich Zentrum Ortsteil Mühlenbeck

Der Zentrale Versorgungsbereich „Zentrum Ortsteil Mühlenbeck“ bildet einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4, §2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und §34 Abs. 3 BauGB). Der Fokus des Einzelhandelskonzeptes ist auf die Stärkung und Weiterentwicklung der urban gewachsenen Zentren gerichtet. Alle weiteren, ergänzenden Versorgungsfunktionen von Einzelhandelsstandorten im Gemeindegebiet sind in ihrer Funktionszuweisung und ihrer potenziellen Weiterentwicklung auf die definierten zentralen Versorgungsbereiche abzustimmen.

Das Zentrum des Ortsteils Mühlenbeck weist eine Nord-Süd-Ausdehnung aus und verläuft maßgeblich entlang der Hauptstraße. Im nördlichen Bereich wird das Zentrum vom Standort des Lebensmitteldiscounters ALDI eingegrenzt. Im Süden schließt der zentrale Versorgungsbereich mit dem Kreuzungsbereich Schönfließer Straße / Berliner Straße / Hermann-Grüneberg-Straße ab.

Eingebunden ist jeweils die begleitende Bebauung bzw. sind die angrenzenden Grundstücke entlang der genannten Straßenzüge, die folgende Karte 5 erlaubt eine exakte Zuordnung. Diese Abgrenzung ist als zusammenhängender, funktionaler Geschäftsbereich des Einzelhandels zu bewerten, indem zugleich auch öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungsangebote für die örtliche Bevölkerung eingebunden sind.

Karte 5: Räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich OT Mühlenbeck



Quelle: 2012, Nexiga, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Der aktuelle Einzelhandelsbesatz ist mehrheitlich entlang der Hauptstraße angesiedelt. Insgesamt bindet der zentrale Versorgungsbereich acht Einzelhandelsbetriebe ein, dazu zählen auch der Getränkemarkt Hoffmann in der Schönfließer Straße und der Augenoptiker in der Berliner Straße. Ergänzt wird dieser Besatz durch einige Dienstleister u.a. Touristinfo und Bibliothek der Gemeinde, Sparkassenfiliale, Kosmetikstudio, Konditorei und Café, Friseure, Arztpraxis, Physiotherapie sowie Imbissangeboten. Daneben schließt der zentrale Versorgungsbereich auch eine zentrale Bushaltestelle für den Ortsteil ein.

Abbildung 8: Ansichten zum Zentrum OT Mühlenbeck

Fotos: BBE Handelsberatung

Flächengrößte Anbieter und zugleich Magnet- und Ankerbetriebe des zentralen Versorgungsbereichs sind der Supermarkt EDEKA Maske und der Lebensmitteldiscounter ALDI. Wie bereits im Abschnitt 4.4.2 ausführlich dargelegt, plant der Discounter ALDI eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf zukünftig 1.200 m². Das Planvorhaben der EDEKA sieht eine Standortverlagerung auf eine ehemalige Fabrikfläche an der Hauptstraße vor. Der geplante Markt soll dann über eine Verkaufsfläche von 1.500 m² verfügen. Diese Größenordnung ermöglicht die Umsetzung eines modernen Supermarktkonzeptes. Mit der Standortverlagerung, die städtebaulich relevant, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt, ist aus gutachterlicher Sicht, neben der qualitativen Verbesserung der Angebotsstruktur, auch eine funktionale Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs verbunden. Der Planstandort verfügt über eine zentrale Lage an der Hauptstraße, die auch unter Berücksichtigung entsprechender Pkw-Stellplatzkapazitäten, bestehende funktionale Defizite beseitigt und auf die anderen Anbieter entlang der Hauptstraße eine positive Wirkung entfaltet. Besonders die kleinen Fachgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich können davon profitieren. Darüber hinaus führt die Bebauung einer Brachfläche mit einem modernen Gebäudekomplex zu einer Attraktivitätssteigerung des Zentrums, verbunden ist damit der Anstieg der Verkaufsfläche im Ortsteilzentrum von aktuell 2.122 m² auf zukünftig 3.075 m². Daraus resultiert nicht nur eine signifikante Stärkung des Ortsteilzentrums sondern führt insgesamt zu einer Verfestigung des Einzelhandelsstandortes Mühlenbecker Land.

Die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Mühlenbecker Land, ist auch unter dem Aspekt einer positiven Bevölkerungsentwicklung zu betrachten. So werden allein für den Ortsteil Mühlenbeck Einwohnerzuwächse auf Ergänzungsflächen durch Nachverdichtung in Höhe von 431 Einwohnern und durch die Erweiterung von Wohnbauflächen in Höhe von weiteren 588 Einwohnern bis 2030 erwartet. Damit werden für den Ortsteil anteilmäßig die höchsten Zuwächse prognostiziert.¹

Vor diesem Hintergrund ist eine Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen, insbesondere der Grundversorgung, zwingend. Die geplante Entwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches folgt damit auch landesplanerischen Grundsätzen, die vorrangig auf die Innenentwicklung und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007) orientieren.

¹ Quelle: Flächennutzungsplan (Vorentwurf) Gemeinde Mühlenbecker Land, Arbeitsfassung, Stand 11.03.2016

5.4.2. Zentraler Versorgungsbereich Zentrum Ortsteil Schildow

Mit aktuell 6.384 Einwohnern ist Schildow der bevölkerungsreichste Ortsteil in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Das Ortszentrum von Schildow verfügt über gewachsene Angebotsstrukturen, die in den letzten Jahren permanent weiterentwickelt worden. Beleg dafür, ist die Entwicklung in Richtung des ehemaligen Bahnhofs, entlang der Bahnhofstraße. Mit einer Platzanlage wurden die Voraussetzungen für die Etablierung eines Wochenmarktes geschaffen und im gegenüberliegenden modernen Gebäudekomplex haben sich Ärzte, Physiotherapie und eine Apotheke angesiedelt. Die Entwicklungen dokumentieren die Perspektiven des Standorts. Die Ansiedlungen vollzogen sich bisher verstärkt im südlichen Bereich des Ortszentrums, in dem sich auch die beiden Lebensmittelmärkte (Netto Marken-Discount und NETTO) befinden.

Abbildung 9: Ansichten zum Zentrum OT Schildow und Planstandort Einzelhandelsvorhaben



Das Ortszentrum erstreckt sich zwischen den Kreuzungsbereichen Hauptstraße / Schönfließer Straße / Mühlenbecker Straße als nördlicher Teilbereich, in welchen auch der Planstandort eingebunden ist und Hauptstraße / Bahnhofstraße als südlicher Teilbereich mit den beiden Lebensmittel-Discountern.

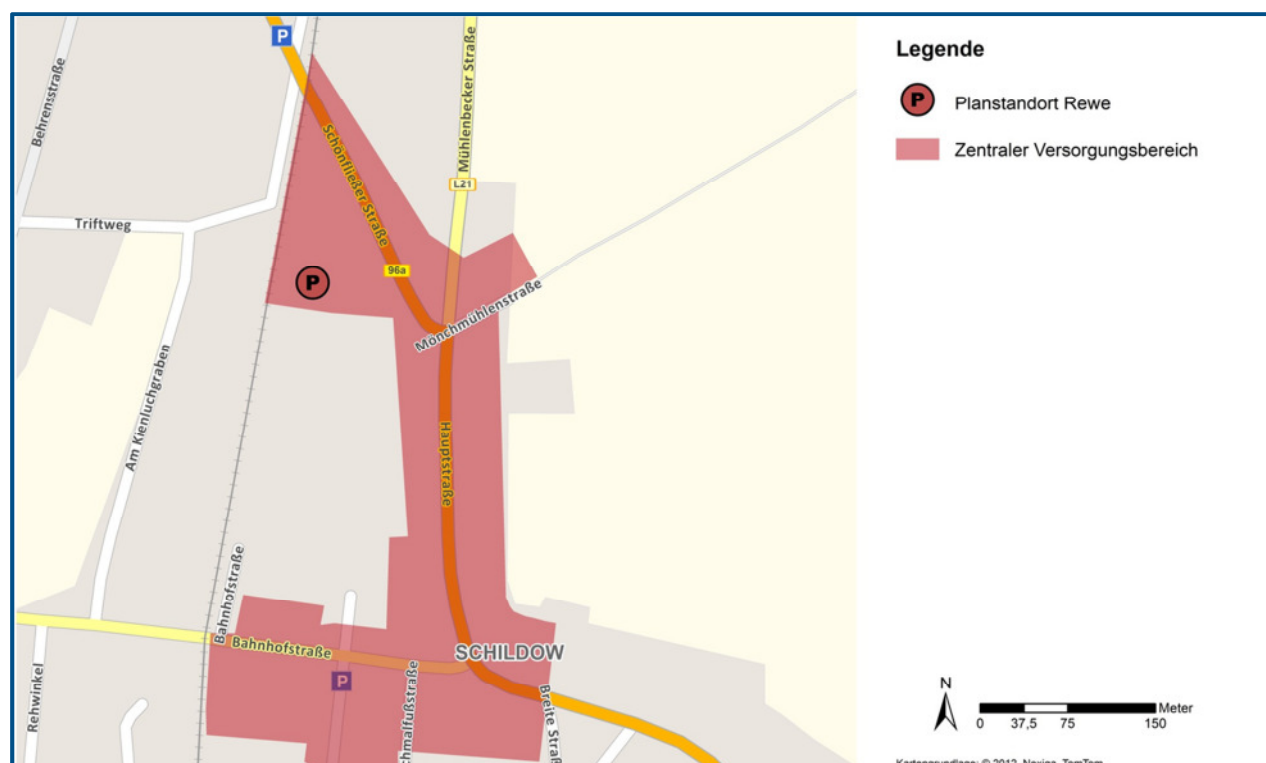
Mit insgesamt acht Einzelhandelsbetrieben verzeichnet die Hauptstraße den höchsten Besatz innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Ortsteilzentrums, weitere fünf Ladengeschäfte sind in der Bahnhofstraße ansässig. Die flächengrößten Anbieter sind die beiden Lebensmittelmärkte und der Getränkefachmarkt Hoffmann. Die inhabergeführten Fachhandelsbetriebe stellen jedoch die überwiegende Anzahl der Einzelhandelsbetriebe. Diese verteilen sich mehrheitlich entlang der Hauptstraße zwischen südlichen und nördlichen Teilbereich. Branchen und Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs dominieren die Einzelhandelsstruktur im Ortsteilzentrum. Daneben gibt es u.a. ein Küchenstudio mit Kochschule, ein Geschäft für Schreib- und Spielwaren, Fahrrad- und Antiquitätengeschäft.

In das Ortszentrum sind auch Gemeindebedarfseinrichtungen und Dienstleistungsangebote eingebunden.

Wie bereits im Abschnitt 4.4.2 dargelegt, soll am Kreuzungsbereich Schönfließer Straße / Mühlenbecker Straße / Mönchmühlenstraße eine Brachfläche mittels Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes (REWE) revitalisiert werden. Der aktuelle Standort des REWE-Marktes liegt in einiger Entfernung (200 m) zum Ortsteilzentrum, eine funktionale Verknüpfung ist nicht gegeben. Es handelt sich bei dem REWE-Bestandsstandort um einen Solitärstandort an einer Streulage. Mit der Standortverlagerung schließt der Lebensmittelsupermarkt unmittelbar an das Ortsteilzentrum von Schildow an. Der Planstandort bildet zukünftig den nördlich gelegenen Abschluss des abzugrenzenden zentralen Versorgungsbereichs.

Die vorgenommene Abgrenzung stellt einen zusammenhängenden, funktionalen Geschäftsbereich dar, in dem im Sinne auch der Baugesetzgebung und der Definition zentraler Versorgungsbereiche weitere Funktionen und Nutzungen einbezogen sind. Die folgende Karte 6 gibt einen Überblick zur räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Zentrum Ortsteil Schildow.

Karte 6: Räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Zentrum OT Schildow



Quelle: 2012, Nexiga, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Standorts bildet der Bebauungsplan GML Nr. 22 „Verbrauchermarkt und Senioren- Wohn- und Pflegeheim Ortszentrum Schönfließer Straße“, welcher aktuell in Aufstellung ist. Mit der Entwicklung des Planstandortes ist eine maßgebliche Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs in Schildow, darüber hinaus, der Zentrenstärkung der Gemeinde Mühlenbecker Land in der Gesamtheit verbunden. Aufgrund des Planvorhabens wird ein Anstieg der Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich von gegenwärtig 2.567 m² auf zukünftig rd. 4.400 m² Verkaufsfläche erzielt. Die Konzentration von Versorgungsfunktionen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsteilzentrum Schildow, bedeutet eine wesentliche Funktionsstärkung. In diese Bewertung fließt auch ein, dass der Planstandort den nördlichen Teilbereich des Zentrums stärkt und damit sich eine „Knochenstruktur“ ausbildet, von der besonders die bestehenden inhabergeführten Geschäfte entlang der Hauptstraße profitieren können. Darüber hinaus jedoch auch neue Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich angeregt werden. In diesem Kontext ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das REWE-Planvorhaben zugleich eine Erweiterung der Zielgruppenansprache und Nachfragebindung bewirkt. Wachsende Frequenzen im Ortsteilzentrum bieten allen Anbietern zusätzliche wirtschaftliche Perspektiven.

Zusätzliches Nachfragepotenzial wird u.a. auch durch weitere Einwohnerzuwächse im Ortsteil Schildow generiert. In der Prognose bis 2030 wird davon ausgegangen, dass der Ortsteil Schildow einen Zuwachs von rd. 600 Einwohnern bis zu diesem Zeitraum erfährt. Das heißt, die Anforderungen an die Versorgungsaufgaben der Gemeinde Mühlenbecker Land wachsen quantitativ und qualitativ. Die Wahrnehmung dieser Aufgaben durch ein attraktives Ortsteilzentrum ist im Sinne städtebaulicher und landesplanerischer Zielsetzungen.

5.4.3. Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger

Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Gemeindegebiet Mühlenbecker Land zur funktionalen Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche. Mit ihrer Aufnahme in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger beschränken sich in ihrer Funktion auf eine fußläufige Versorgung des täglichen Bedarfs, sie sollen veritable Nahversorgungsfunktionen sichern und unterscheiden sich diesbezüglich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmärkten. Diese Funktion übernimmt gegenwärtig im Gemeindegebiet die Nahversorgungslage im Wohngebiet Bieselheide, am Standort Stieleichenstraße, im Ortsteil Schönfließ.

Nahversorgungslage Stieleichenstraße

Die Nahversorgungslage Stieleichenstraße liegt im Ortsteil Schönfließ, am südwestlichen Rand der Gemeinde Mühlenbecker Land. Der Standort grenzt unmittelbar an die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Glienecke/Nordbahn.

Die Nahversorgungslage ist durch einen Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount besetzt, im Eingangsbereich befindet sich eine Bäckereifiliale. In Nachbarschaft des Lebensmitteldiscounters ist ein Textildiscountmarkt der Firma Kik angesiedelt, der in die Nahversorgungslage mit eingebunden wurde, da unmittelbare Kundenaustauschbeziehungen zwischen den Anbietern bestehen. Der Lebensmittelmarkt tangiert, gemeinsam mit dem Backshop, die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche).

Die Nahversorgungslage befindet sich in einer Randlage zum Ortskern des Ortsteils Schönfließ. Die eigenständigen Versorgungsfunktionen ergeben sich durch das Wohngebiet Bieselheide, welches vor etwa 20 Jahren entstanden ist und den Zuzug von Neubürgern gewährleistete. Angrenzend zur Nahversorgungslage befindet sich die Schönfließener Passage, in der ein Getränkemarkt angesiedelt ist. In der Passage sind vorrangig Dienstleistungsanbieter ansässig.

Eine fußläufige Nahversorgung kann für einen Großteil der Einwohner des Wohngebiets gewährleistet werden. Die Nahversorgungslage übernimmt eine Ergänzungsfunktion zu den zentralen Versorgungsbereichen in der Gemeinde Mühlenbecker Land.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl des Ortsteils Schönfließ von 2.266 sind die Entwicklungsperspektiven der Nahversorgungslage begrenzt.

Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick zur räumlichen Abgrenzung der Nahversorgungslage.

Karte 7: Abgrenzung der Nahversorgungslage Stieleichenstraße



Quelle: 2012, Nexiga, Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Nahversorgungslage Zühlisdorf (in Entwicklung)

Der Ortsteil Zühlisdorf im nördlichen Gemeindegebiet gelegen, verfügt gegenwärtig über keine umfassende Nahversorgung. Der im Ortsteil angesiedelte Bäcker kann nur im begrenzten Maße Teilversorgungsfunktionen übernehmen.

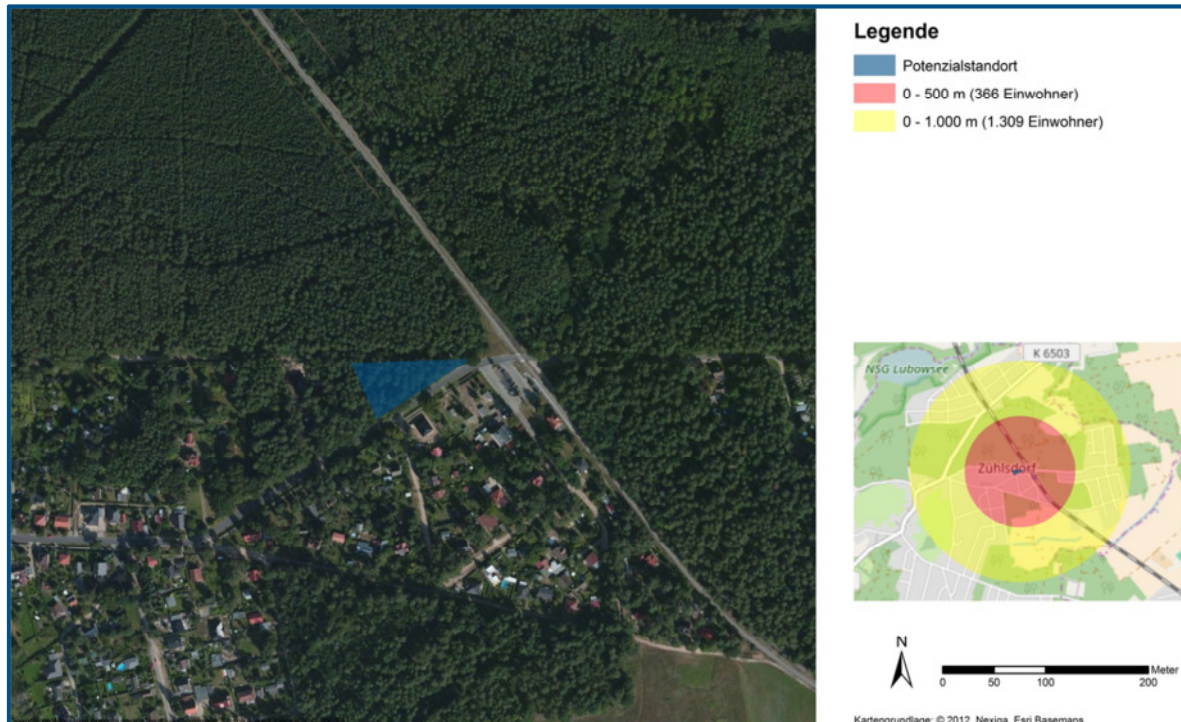
Im Ortsteil Zühlisdorf leben aktuell 2.164 Einwohner. Die Einwohnerzahl in Verbindung mit der peripheren Lage des Ortsteils, begrenzt die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven und damit die Chancen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes.

Es ist jedoch zu beobachten, dass die Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Zühlisdorf wächst. Durch die Ausweisung größerer Bauflächen wird ein Zuwachs von rd. 770 Einwohnern im Zeitraum bis 2030 von der Gemeinde prognostiziert.¹ Damit würde die Einwohnerzahl auf rd. 3.000 Einwohner im Ortsteil steigen.

Vor diesem Hintergrund ist die Aufnahme und Ausweisung einer potenziellen Nahversorgungslage im Einzelhandelskonzept für den Ortsteil Zühlisdorf zu empfehlen.

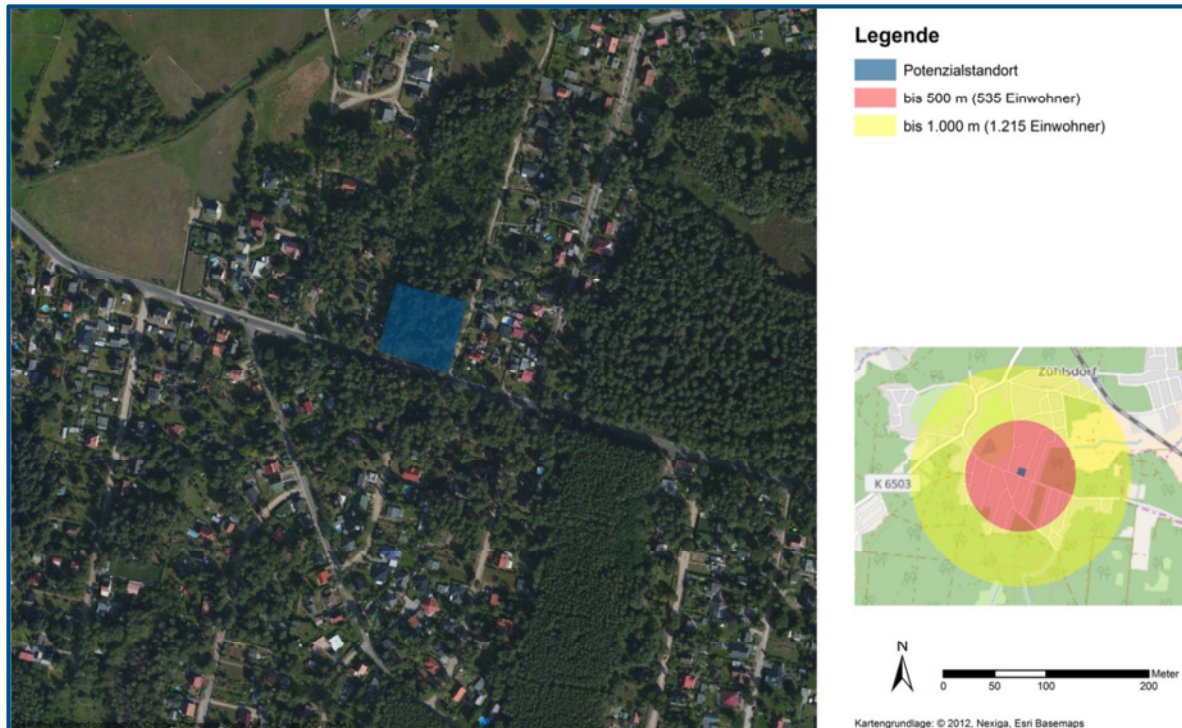
Als Potenzialflächen stehen nach gegenwärtigem Erkenntnisstand drei Alternativstandorte zur Verfügung. Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick zur Lage und räumlichen Einbindung der Standorte.

¹ vgl. Quelle: Flächennutzungsplan (Vorentwurf) Gemeinde Mühlenbecker Land, Arbeitsfassung, Stand 11.03.2016

Karte 8: Potenzialstandort Bahnhof Zühlsdorf


Der Potenzialstandort Bahnhof Zühlsdorf sollte ein ausreichendes Flächenpotenzial zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bieten. Der Standort befindet sich in einer Randlage zum Ortsteilzentrum. Im Radius von 500 m leben aktuell 366 Einwohner, im Radius von einem km sind es rd. 1.300 Einwohner. Der gegenüberliegende Bahnhof Zühlsdorf erzeugt durch die Pendler zusätzlich Frequenzen. Darüber hinaus ist am Bahnhof ein Restaurant (Bahnhofstube) angesiedelt, wodurch sich auch Kopplungseffekte ergeben können. Die Erreichbarkeit des Potenzialstandortes ist als gut zu bewerten. Der Standort ist aus verschiedenen Richtungen und Straßen, östlich über die Neue Bahnhofstraße, südlich über die Friedrichstraße und westlich über die Bahnhofstraße, erreichbar. Zudem verfügt der Standort über eine ÖPNV-Anbindung (Buslinie 806, Haltestelle Zühlsdorf, Bahnhof)

Karte 9: Potenzialstandort Basdorfer Straße /Kiefernstraße



Grundsätzlich ist die Fläche am Potenzialstandort Basdorfer Straße / Kiefernstraße zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geeignet. Im Radius von 500 m leben aktuell 535 Einwohner, im Radius von einem km sind es rd. 1.215 Einwohner. Der Standort ist damit siedlungsstrukturell gut eingebunden und gegenüber den anderen Standorten bevorteilt.

Über die Basdorfer Straße und Kiefernstraße ist die Erreichbarkeit des Potenzialstandortes gegeben, auch eine gute Sichtbarkeit. Der fehlende ÖPNV-Anschluss in der Nähe des Potenzialstandorts stellt allerdings einen erheblichen Nachteil dar.

Karte 10: Potenzialstandort Birkenwerder Straße



Im wohnungsnahen Umfeld des Potenzialstandortes Birkenwerder Straße sind im Vergleich mit den anderen Potenzialstandorten gegenwärtig die geringsten Einwohnerzahlen zu verzeichnen. Der Standort ist über die Birkenwerder Straße anfahrbar und verfügt auch im unmittelbaren Umfeld über eine ÖPNV-Haltestelle (Buslinie 806, Haltestelle Zuhlsdorf, Friedhof).

In Abwägung aller Faktoren zu den Potenzialstandorten ist zu empfehlen, eine konkrete Festsetzung einer Nahversorgungslage erst in Verbindung mit einer ausgereiften Projektentwicklung und Interessenbekundung eines Anbieters festzusetzen.

Kleinteilige Nahversorger

Zum weitergehenden Ausbau von Nahversorgungsstrukturen wie im Ortsteil Schönfließ kann die Förderung kleinteiliger Nachbarschaftsläden beitragen. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

Die Etablierung kleinteiliger Angebotsstrukturen ist im Einzelfall aber stets an realistischen Bindungschancen auszurichten. Dabei zeigen sich zwei gegenläufige Tendenzen, einerseits sind die Einkaufsgewohnheiten aufgrund bisher fehlender Angebote oft auf Kaufkraftabfluss manifestiert (z.B. Einkauf in Verbindung mit dem Arbeitsweg) und erfordern entsprechende Akzeptanz eines neuen kleinteiligen Anbieters, andererseits steigt mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft generell der Nachfrageanteil unmittelbar vor Ort bzw. im unmittelbaren Wohnumfeld. Aus der demographischen Entwicklung leiten sich folglich Chancen für die Nahversorgung ab. Eine zunehmend ältere Bevölkerung ist an einer wohnortnahen Versorgung nicht nur interessiert (u.a. soziale Aspekte), sondern auch bei rückläufiger Mobilität darauf angewiesen. Außerdem sind die zunehmende Sensibilisierung für Umweltbelastungen und die steigenden Kosten des motorisierten Individualverkehrs zu berücksichtigen, beide Aspekte tragen dazu bei, dass immer häufiger „unnötige Fahrten“ vermieden werden.

5.4.4. Einbindung und Entwicklung des Ergänzungsstandortes

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an dezentralen Ergänzungsstandorten sollte grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen erfolgen, um potenzielle, negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch perspektivisch auszuschließen. In die Standortstruktur der Gemeinde Mühlenbecker Land wird ein großflächiger Ergänzungsstandort mit definierter Funktionszuweisung eingebunden.

Der Ergänzungsstandort liegt im südwestlichen Gemeindegebiet, im Ortsteil Schönfließ. Der Garten- und Pflanzenmarkt, angesiedelt am Standort Glienicker Chaussee 4, verfügt über eine Einzelhandels- und Produktionsfunktion (Baumschule).

Der Standort ist auf ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment (Gartenbedarf) ausgerichtet. Der Anbieter präsentiert sich auf ca. 1.300 m² bewertete Verkaufsfläche mit einem attraktiven Angebotskonzept.

Der Standort hat somit ergänzende Versorgungsfunktionen im nicht-zentrenrelevanten Bereich. Das Einzugsgebiet des Standorts geht über die Gemeinde Mühlenbecker Land hinaus. Im Hinblick auf Entwicklungsperspektiven des Fachmarktstandortes, ist die Ausrichtung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beizubehalten. Unter Einzelhandelsgesichtspunkten ist folgende räumliche Abgrenzung zu empfehlen:

Karte 11: Abgrenzung Ergänzungsstandort Glienicker Chaussee



6. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Mühlenbecker Land

6.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente

Das planerische Instrumentarium reicht im Wesentlichen aus, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Einklang mit städtebaulichen und raumordnerischen Vorstellungen zu bringen. Es bedarf allerdings eines konsequenten Einsatzes der Instrumente. Nach aktueller Rechtsprechung sind Städte und Gemeinden zu schnellem Handeln aufgefordert, um den Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten rechtlich begründet begegnen zu können. Mit dem § 9 Abs. 2a BauGB wird die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Mittelpunkt gerückt. Hierzu sind planungsrechtliche Festsetzungen notwendig, die ortsspezifisch und auch einzelfallbezogen nachvollziehbar begründet werden müssen. Als Grundlage können insbesondere aktuelle, detaillierte und fundierte Einzelhandelskonzepte herangezogen werden, die auch die ortsspezifische Relevanz und räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen begründen. Das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Mühlenbecker Land untersetzt und erfüllt die Anforderung des § 9 Abs. 2a BauGB.

Im § 9 Abs. 2a wird ausgeführt:

„...Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder des Gemeindeteils enthält...“

Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich aus planerischen Darstellungen und Festlegungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen, aus nicht verbindlichen („informellen“) raumordnerischen und städtebaulichen Konzepten oder nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen und haben eine hohe städtebauliche Bedeutung (Sicherstellung wohnort- und daher verbrauchernahe Versorgung, demografische Entwicklung).

Der Gesetzgeber hat über die Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen, die verschiedenen Nutzungen im Gemeindegebiet räumlich zu verteilen und in Ansiedlungen steuernd einzugreifen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Wenn dem großflächigen Einzelhandel einerseits einzelne Entwicklungsschwerpunkte zugewiesen werden, sind andererseits auch Aussagen über die Entwicklung derartiger Betriebe zu treffen, die an Standorten außerhalb der dargestellten Schwerpunkte bereits ansässig sind oder sich ansiedeln wollen, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Steuerung der Ansiedlung, auch von Discountern und weiteren Anbietern bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m², ist auszurichten an den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept fixierten städtebaulichen Zielstellungen, untersetzt durch die Zentrenstruktur. Auch bereits vorhandene Standorte können sich verändern. Durch nachfolgende Ansiedlungen werden sie aufgewertet und können sich zu Konkurrenzstandorten zur Zentrenstruktur entwickeln. Diesen potenziellen Entwicklungen sollte bereits im Vorfeld stadtplanerisch entgegengewirkt werden, um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Das Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage für das zu fixierende Ordnungsprinzip der Gemeinde Mühlenbecker Land. Die zielgerichtete Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erfordert sowohl eine Unterstüt-

zung gewünschter Einzelhandelsansiedlungen als auch eine Unterbindung nicht gewollter Standortentwicklungen.

Die Kommune tritt hierbei in Vorleistung, indem geeignete und ungeeignete Standorte für Einzelhandelsentwicklungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten und gegebenenfalls planungsrechtlich zu überarbeiten sind.

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können;...“ (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Fazit: Aktive Angebotsplanung für Einzelhandelsflächen sowie Restriktionen für Einzelhandelsnutzungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bilden die Schwerpunkte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Mühlenbecker. Im Mittelpunkt stehen der Erhalt und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Bauleitplanung und das Einzelhandelskonzept sind geeignete Instrumente zur Umsetzung dieser strategischen Aufgabenstellung. Das Einzelhandelskonzept muss vom politischen Willen der Kommune getragen sein.

6.2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Liste Mühlenbecker Land“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese vorrangig in die zentralen Versorgungsbereiche Zentrum Mühlenbeck und Zentrum Schildow einzubinden, bzw. die Entwicklungschance der zentralen Versorgungsbereiche nicht durch weitergehende Entwicklungen an Ergänzungs- bzw. Streustandorten zu gefährden.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot der Zentren prägend und daher für deren Attraktivität bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in innenstädtische Zentren führen kann.

Die Einstufung als „zentrenrelevantes Sortiment“ setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einem Zentrum vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Mühlenbecker Land angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass realistische Entwicklungschancen bei der Mehrzahl der Sortimente im Mühlenbecker Land nur sehr begrenzt gegeben sind. Deswegen sollten auch nahversorgungsrelevante Angebote vorrangig den Zentren vorbehalten bleiben. Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist speziell für die Zentrenentwicklung im Mühlenbecker Land von existenzieller Bedeutung. Trotz der positiven Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Mühlenbecker Land sind jedoch die Lage und starke Pendlerverflechtungen nach Berlin zu berücksichtigen. Die verfügbaren Nachfragepotenziale und Bindungschancen als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion erfordern eine konsequente Orientierung auf die zentralen Versorgungsbereiche. Eine Angebotsentwicklung an peripheren, autoorientierten Standorten kann in einzelnen Warengruppen relativ schnell die Wettbewerbs- und Entwicklungschancen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und somit dessen Existenzgrundlage entziehen. Die Konzentration verbleibender Entwicklungschancen auf die Zentren der Gemeinde ist folglich die übergeordnete Zielsetzung.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind anzusehen:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in den Zentren vertreten sind und für das Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz einer fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen des

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu den zentralen Versorgungsbereichen können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ausnahmsweise auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Diese, als Nahversorgungslagen oder kleinteilige Nahversorger in das Zentrenkonzept aufgenommenen Standorte konzentrieren sich ausschließlich auf Lebensmittelanbieter. Ergänzende kleinteilige Grundversorgungsstrukturen in Wohngebieten oder Ortsteilen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit von Lebensmittelmärkten werden auch zukünftig angestrebt. In diesem Sinne ist beispielsweise eine zusätzliche Einbindung des Lebensmittelhandwerks in Wohngebieten durchaus erwünscht, ebenso Apotheken im Umfeld von Ärzten oder vergleichbare Strukturen.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig. In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG Münster einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen ergibt sich in der Gemeinde Mühlenbecker Land folgende Sortimentszuordnung:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zurechnen. Grundsätzlich ist auch das Sortiment „Getränke“ als nahversorgungsrelevant einzustufen. Im Falle der Vertriebsform des Getränkefachmarktes, die überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen anbieten und fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden (Standortanforderungen mit guter Anfahrbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten) wird oftmals auch die Ansiedlung in Gewerbegebietslage zugelassen. Eine derartige Zulässigkeit sollte ausschließlich auf den Einzelfall bei Kombination mit überwiegender Großhandelstätigkeit begrenzt werden, da dieses nahversorgungsrelevante Sortiment für die Zentren von Bedeutung ist. Das Sortiment „Getränke“ ist auf die Ortszentren bzw. auf die ausgewiesene Nahversorgungslage zu konzentrieren.

Tiernahrung/ Zooartikel

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe „Zoologischer Bedarf“ werden gegenwärtig in der Gemeinde Mühlenbecker Land hauptsächlich in den Vertriebsformen des Lebensmittelhandels geführt.

Zum besonderen Schutz und potenzieller Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sowie durch die verstärkte Kopplung der Heimtiernahrung an nahversorgungsrelevante Anbieter wird für das gesamte Spektrum der Warengruppen Heimtiernahrung, Zoologischer Bedarf und lebende Tiere die Einstufung als zentrenrelevant empfohlen.

Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

Parfümerie- und Kosmetikartikel werden vom qualifizierten Facheinzelhandel, Drogerien sowie im Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels angeboten. Da eine Differenzierung gegenüber Drogeriewaren sehr schwierig ist, werden diese Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

In den abgegrenzten Zentren sind die drei Apotheken der Gemeinde Mühlenbecker Land angesiedelt. Es wird bei diesen Sortimenten eine Aufteilung in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Pharmazeutische Artikel gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen. Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen Einzugsbereich benötigen, der in der Regel über den Nahbereich hinausgeht. Medizinisch-orthopädische Artikel sind deshalb als zentrenrelevant anzusehen.

Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher

Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher erfüllen die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz, maßgeblicher Fachhandel befindet sich überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen (z.B. Schreibwarenladen in der Hauptstraße in Schildow).

Zeitschriften gehören zum Standardangebot von Kiosken, Tankstellen und Vollsortiment-Lebensmittelbetrieben.

Die Warengruppe ist mit ihren Teilsortimenten folglich als zentrenrelevant zu bewerten, Zeitschriften und Zeitungen zudem als nahversorgungsrelevant.

Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/ Hausrat/ Geschenkartikel, Spielwaren/ Hobby/ Basteln, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Unterhaltungselektronik/ PC/ Kommunikation, Elektrohaushaltswaren (ohne Elektrogroßgeräte), Foto/Optik/Akustik, Uhren/ Schmuck

Alle aufgeführten Warengruppen erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s. o.). Die Entwicklungschancen dieser Branche sind in der Gemeinde stark begrenzt und sollten auf jeden Fall den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten bleiben.

Sportartikel (ohne Campingartikel), Fahrräder

Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel sind wie die vorab betrachteten Warengruppen als zentrenprägende Leitsortimente zu bewerten, die ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen.

Campingartikel werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt und deshalb als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

In Ortsteilzentrum Schildow gibt es ein modernes Fahrradgeschäft, welches der wichtigste Anbieter dieser Branche im Gemeindegebiet ist. Die Entwicklungsperspektiven sollten in dieser Branche auch zum Schutz dieses Anbieters den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.

Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel

Bau- und Heimwerkerbedarf ist in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Mühlenbecker Land, wie in fast allen anderen Kommunen, nicht vertreten. Das vorhandene Möbelangebot ist auf einen Anbieter für Küchenmöbel im Ortszentrum Schildow und Antiquitätengeschäfte begrenzt.

Baumärkte und Möbelhäuser haben einen großen Flächenbedarf und realisieren dabei nur geringe Flächenproduktivitäten. Sie sind in Ortskernlagen nicht integrierbar. Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel sind deshalb als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Gartenbedarf

Bei den gartenmarktspezifischen Sortimenten wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und Gartenbedarf empfohlen: Waren des Gartenbedarfes wie z.B. Erde, Torf, Gartengeräte, Topfpflanzen und Pflanzgefäße werden grundsätzlich vor allem über Gartencenter/Gärtnereien verkauft, die aufgrund ihrer niedrigen Flächenproduktivität und ihres Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Die Waren des Gartenbedarfs werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Schnittblumen werden dagegen zumeist über Fachgeschäfte verkauft, sind daher grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen, durch ihre Kopplung an das typische Nachfrageverhalten der Verbraucher für den täglichen Bedarf sind sie zugleich als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; Bettwaren), Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Möbelstoffe, Vorhänge, Kissenbezüge, Auflagen), Teppiche/ textile Bodenbeläge

In diesen Warengruppen wird ebenfalls eine Differenzierung empfohlen: Heimtextilien sowie Haus- und Tischwäsche werden in bisher nur sehr gering angeboten, zur Aufrechterhaltung der Entwicklungsperspektiven gelten auch hierbei die Kriterien der Zentrenrelevanz.

Anders stellt sich hingegen die Situation bei Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) sowie Teppichen und textilen Bodenbelägen dar. Die Standortanforderungen dieser Warengruppen sind aber mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Zusammenhänge wird im Folgenden die „Liste Mühlenbecker Land“ für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde vorgeschlagen. Sie stützt sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Die Anwendung der Zentrenliste muss anhand der unterschiedlichen Hierarchiestufen des Zentrenkonzeptes gewichtet erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben vorrangig den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten. Nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben der gesamten Zentrenstruktur vorbehalten, kleinteilig sind Ansiedlungen nach oben genannten Kriterien auch wohngebietsintegriert außerhalb der Versorgungszentren gewünscht.

„Liste Mühlenbecker Land“

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Heimtiernahrung, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

6.3. Leitlinien zur Umsetzung des Konzeptes der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Gemeinde Mühlenbecker Land

Die Attraktivität der Gemeinde Mühlenbecker Land als Wohn- und Arbeitsort und deren perspektivische Weiterentwicklung sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur und Stärkung der Einzelhandelszentralität verbunden. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur und Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Mühlenbecker Land maßgeblich bestimmt.

Die empfohlene Zentren- und Standortgliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte mit vorrangiger Fokussierung auf die Weiterentwicklung der Ortszentren von Mühlenbeck und Schildow als Schwerpunkte der Versorgungsstruktur:

- Zentrale Versorgungsbereiche Zentrum OT Mühlenbeck und Zentrum OT Schildow:– zielen auf eine umfassende qualitativ gehobene Grundversorgung im Mix von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten
- Nahversorgungslagen – ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche mit dem Ziel einer möglichst flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung
- Ergänzungsstandort Glienicker Chaussee mit nicht-zentrenrelevanter Ausrichtung

Mit dem folgenden Handlungsleitfaden wird das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Leitlinien bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der „Liste Mühlenbecker Land“ zur Festlegung zentrenrelevanter Sortimente wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet.

Der abgesteckte Rahmen für Einzelfallentscheidungen sichert einerseits die notwendige Flexibilität, andererseits bleibt der Fokus auf die gesamtstädtische Entwicklung gerichtet.

Die jeweiligen Leitlinien geben auch bestehenden Einzelhandelsbetrieben und ansiedlungsinteressierte Anbietern eine Orientierung und gewährleisten die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

Leitlinie 1: Die Siedlungsstruktur in der Gemeinde Mühlenbecker Land als eine wesentliche Rahmenbedingung der Einzelhandelsentwicklung, begründet die Ausweisung von zwei gleichrangigen zentralen Versorgungsbereichen - das Ortsteilzentrum Mühlenbeck und das Ortsteilzentrum Schildow. Diese werden als Investitionsvorranggebiete definiert.

Die beiden Ortsteilzentren verfügen über eine urban gewachsene Struktur und bieten darüber hinaus auch Flächenpotenziale für die Ansiedlung von Einzelhandel. Die Entwicklungsspielräume für den Einzelhandel sind ohnehin stark begrenzt und im Schwerpunkt auf die Grundversorgung ausgerichtet. Die Potenziale sollten folglich vorrangig auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Diese Strategie sichert den Erhalt der Ortszentren, die identifikationsstiftende Räume für die Gesamtgemeinde bilden sollen. Dazu gehören auch Komplementärfunktionen wie gastronomische Angebote, die es verstärkt zu entwickeln gilt, um die Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten. Die Ansiedlungsbemühungen sollten durch städtebauliche Maßnahmen unterstützt werden (bspw. attraktive Möblierung, ausreichendes Stellplatzangebot, barrierefreie Laufwege).

Potenzialflächen sind vorhanden und auch die bestehende Gebäudesubstanz bietet Entwicklungsmöglichkeiten.

Leitlinie 2 – Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollten zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Die ortsspezifische „Sortimentsliste Mühlenbecker Land“ (vgl. Definition der zentren- nahversorgungsrelevanten- und nicht zentrenrelevanten Sortimente) ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels.

Leitlinie 3 – Sicherung der Nahversorgung:

Mit der Ausweisung der Nahversorgungslagen soll eine verbrauchernahe und umfassende Grundversorgung in den Ortsteilen gesichert werden. Die Nahversorgungsstruktur wird im Schwerpunkt durch die zentralen Versorgungsbereiche getragen. Zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung in der Gemeinde Mühlenbecker Land werden ergänzend zu den Zentren auch Nahversorgungslagen ausgewiesen, die es zu sichern bzw. für den Ortsteil Zühlsdorf zu entwickeln gilt. Für Wohnlagen, die keine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen bieten, sollten kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt werden.

Die quantitative und qualitative Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung.

Mit der Aufnahme von Nahversorgungslagen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Mühlenbecker Land wird deren funktionale Bedeutung für eine fußläufig erreichbare Grundversorgung hervorgehoben. Nahversorgungslagen sind definiert als Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, einschließlich von Filialen des Lebensmittelhandwerkes im Eingangsbereich.

Kleinteilige Nahversorgungslösungen sind Fachgeschäfte mit dem Kernsortiment Lebensmittel, ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem unmittelbaren Wohnumfeld in unterversorgten Ortsteilen. Ihre Größendimensionierung kann auch über den Anlagentyp des „Nachbarschafts Ladens Mühlenbecker Land“ hinausgehen, bis zu einer maximalen Größendimensionierung von 400 m². Sie sind in diesem Sinne vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungsladens oder Convenience Stores. In ihrer Ausprägung übernehmen sie mit einer deutlich nachrangigen Größendimensionierung und Wettbewerbsposition tatsächlich ergänzende Funktionen und lassen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ausgewiesene Nahversorgungslagen erwarten.

Leitlinie 4 – Zulässigkeit des Nachbarschaftsladens Mühlenbecker Land:

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, der integrierten Nahversorgungslagen und den planungsrechtlichen Festsetzungen für Ergänzungsstandorte ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter maximal 50 m² beträgt.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation der Gemeinde Mühlenbecker Land. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Nachbarschaftsläden in der Gemeinde“ zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp findet sich gesamtstädtisch sowohl in der gesamten Zentren- und Standortstruktur als auch an weiteren Standorten i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld. Er ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bietet er ein breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Kundendienst). Er ist häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, seine Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Mühlenbecker Land. Vom dem definierten Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aus.

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen über 50 m² sind dagegen innerhalb der Einzelhandelsstruktur bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Die Gemeinde Mühlenbecker Land verzeichnet neben den Lebensmittel- und Getränkefachmärkten einen hohen Anteil kleinstrukturierter Einzelhandelsflächen. Fast 50 % aller Anbieter weisen Verkaufsflächen nur bis zu 50 m² auf.

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Leitlinie 5 – Steuerung der Ergänzungsstandorte:

Der bestehende Ergänzungsstandort ist auf ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment ausgerichtet, dies sollte auch planungsrechtlich abgesichert werden. Eine konsequente Ausrichtung an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist zwingend.

Zukünftige Standortentwicklungen an dem Ergänzungsstandort ordnen sich der Priorität der zentralen Versorgungsbereiche und der wohngebietsintegrierten Versorgung unter. Folglich sind Entwicklungen an dem Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels stets in ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ausgewiesene Nahversorgungsstandorte zu prüfen. Das Zentrenkonzept regelt eine klare Funktionszuweisung (vgl. Abschnitt 5.3.4) und begrenzt die Zulässigkeit auf städtebaulich verträgliche Einzelhandelsnutzungen.

Leitlinie 6 - Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begrenzen:

Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Ausnahmen von dieser Empfehlung können nur bei Einhaltung folgender Kriterien zugelassen werden:

Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Leitlinie 4 (Nachbarschaftsladen Mühlenbecker Land).

oder

Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der „Sortimentsliste Mühlenbecker Land“ zu mindestens 90 % als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 50 m² begrenzt und der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche verbunden ist.

Ausnahmsweise zulässig sind auch Tankstellenshops sowie Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Sortimentsliste Mühlenbecker Land“) führen und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Leitlinie 7 – Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss der Gemeindevertretung Mühlenbecker Land vom politischen Willen der Kommune getragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

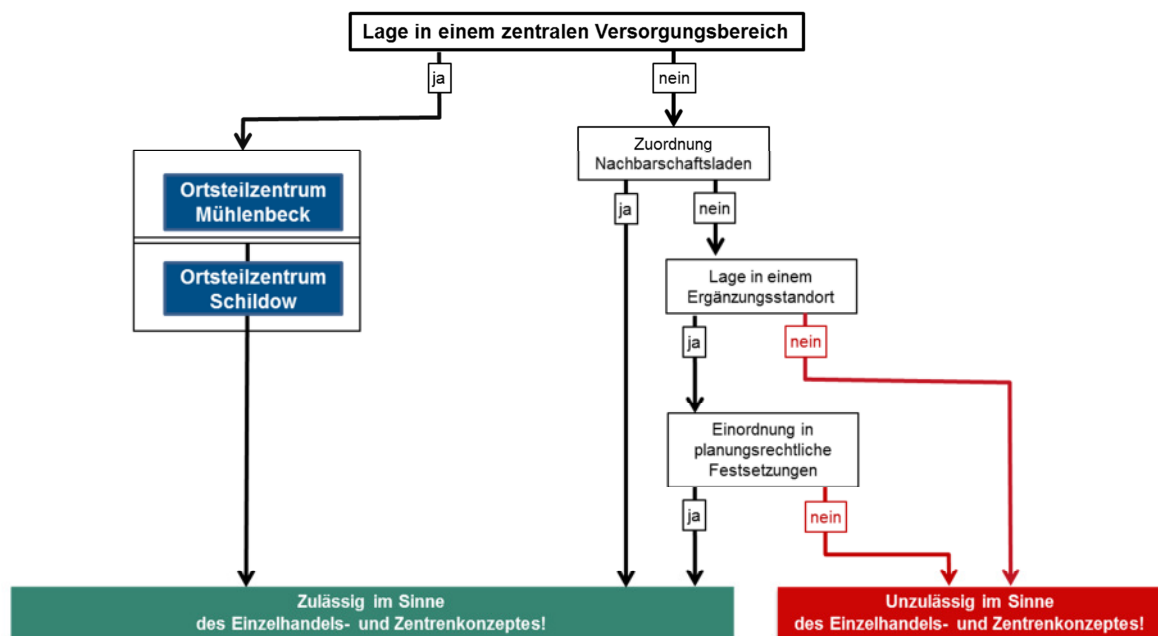
Ansiedlungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit zentrenrelevanten Sortimenten sind auszuschließen, dazu empfiehlt sich ein präventiver Umgang mit potentiellen Ansiedlungsstandorten im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Potentielle Standorte sollten dementsprechend geprüft werden. Für städtebaulich ungeeignete Standorte werden planungsrechtliche Instrumentarien (Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB) eingesetzt, um nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zuzulassen bzw. auszuschließen, um somit die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, zu sichern.

Die konsequente Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bedarf der Prüfung und gegebenenfalls Anpassung vorhandener Bebauungspläne.

6.4. Entscheidungsmatrix zur zukünftigen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment

Die nachfolgende Matrix soll eine Grundlage für eine zukünftige Vereinfachung und beschleunigte Verfahrensweise zur Beurteilung formeller Planungsschritte ermöglichen. Vorauszuschicken ist, dass es sich um eine erste Bewertung von neuen Planvorhaben im Hinblick auf die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dessen Zielen und Handlungslinien handelt. Die Lage und Dimensionierung neuer Vorhaben bzw. Erweiterungsplanungen bestimmen jeweils die Bedeutung und deren stadtgebietsbezogene Wirkungen. Diese anhand der vorgegeben Matrix grundlegend zu bestimmen und damit auch die weitere Verfahrensweise festzulegen, ist Aufgabe und Ziel des Prüfschemas.

Abbildung 10: Entscheidungsmatrix zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente



Quelle: Eigene Darstellung

BBE Handelsberatung GmbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Silvia Horn'.

i. V. Dr. Silvia Horn

7. Glossar: Definitionen einzelhandelsrelevanter Begriffe und Betriebsformen

Begriffsdefinitionen in Anlehnung an: Definitionssammlung zum Einzelhandelsmarkt der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2013), Katalog E – Definitionen zu Einzelhandel und Distribution des Instituts für Handelsforschung der Universität Köln (2006).

DIY:

- DIY ist die Abkürzung für Do It Yourself. Als DIY-Sortiment werden alle Heimwerkersortimente zusammengefasst. Die DIY-Branche (synonym Baumarktbranche) bezieht alle Betriebsformen mit Heimwerkersortimenten ein, den Schwerpunkt bilden Bau- und Gartenmärkte.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:

- Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung eines Gebiets innerhalb eines Jahres. Der Absatz von Verbrauchsgütern, langlebigen Konsumgütern, persönlichen Dienstleistungen und Immobilien ist unmittelbar abhängig von der Höhe der Kaufkraft.
- Bei der Ermittlung der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur diejenigen Anteile der Kaufkraft berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

Einzelhandelsrelevante Zentralität:

- Der Zentralitätsgrad eines definierten räumlichen Gebietes (z. B. Innenstadt, Gemeinde, Region) gibt an, welche Bedeutung die in diesem Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung der in diesem und in umliegenden Gebieten ansässigen Bevölkerung haben.
- Die Zentralität des Einzelhandels ermittelt sich aus der Division des Einzelhandelsumsatzes durch die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (jeweils Index oder Promille) x 100.
- Ein Wert unter 100 zeigt an, dass Handelsumsatz an andere Standorte abgegeben wird. Ein Wert über 100 bedeutet, dass Umsätze von Kunden außerhalb des definierten Gebietes hinzufließen, der Handelsumsatz also größer als das Potenzial der Bevölkerung darin ist.

Ergänzungsstandort:

- Ein Ergänzungsstandort ist ein Standort mit meist großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel. Er ist autoorientiert und beinhaltet entweder ein oder mehrere Einkaufszentren oder einzelne, große Einzelhandelsbetriebe (z. B. Garten-, Bau-, Möbelbranche) oder beides in Kombination. Meist waren solche Standorte für größere Gewerbebetriebe vorgesehen.

GPK:

- „GPK“ ist die Abkürzung für die Sortimentsbezeichnung „Glas / Porzellan / Keramik“.

Großflächiger Einzelhandel

- Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe von der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben ihre Obergrenze findet (BVerwG Ur. v. 22.05.1987, 4 C 19.85).
- Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen: 1. Seit 2005 geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² beginnt (BVerwG Ur. v. 24.11.2005, 4 C 10.04). 2. Negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO werden regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen (= Regelvermutung), können jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden. Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.
- Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet eine Schwelle, von der ab Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kerngebiet i. S. v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind.
- Eine Zusammenrechnung von Verkaufsflächen mehrerer Betriebe findet auf der Ebene des Bauplanungsrechts – und damit im Baugenehmigungsverfahren - nur ausnahmsweise statt, wenn ein Fall der sog. Funktionseinheit vorliegt.

Kaufkraftbindung:

- Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines bestimmten Gebiets (z. B. einer Gemeinde), der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und in Umsatz umgewandelt werden kann.

Kernsortiment/Randsortiment:

- Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
- Das Randsortiment tritt nur zu einem bestimmten Kernsortiment hinzu, falls eine gewisse Beziehung zu den Waren des Kernsortiments besteht. Umfang und Gewichtigkeit sind dabei deutlich untergeordnet (meist nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche).

Lebensmitteldiscounter:

- Lebensmitteldiscounter besitzen ein ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern) und einen Nonfood-Umsatzanteil von ca. 10 % - 13 % auf Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment, welches i. d. R. um Getränke ergänzt wird. In den letzten Jahren war ein kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch) festzustellen.
- Lebensmitteldiscounter verzichten auf Bedienungsabteilungen sowie weitere Dienstleistungen und verhalten sich preisaggressiv und werbeintensiv. In der Regel erfolgt eine sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z. B. Drogerieartikel). So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

Nachfragevolumen, einzelhandelsrelevantes:

- Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen (oder auch Nachfragepotenzial) setzt sich aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, in den einzelnen Warengruppen bzw. für den Einzelhandel insgesamt, zusammen.

Nahversorgungslage:

- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnah oder aus Sicht peripherer Ortsteile zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich und erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu den zentralen Versorgungsbereichen.
- Nahversorgungslagen sind durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter) gekennzeichnet, i. d. R. ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Metzger).
- Nahversorgungslagen sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.

Nahversorgungszentrum:

- Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine städtebauliche Einheit und ist in das Siedlungsgefüge integriert. Eine räumliche Nachbarschaft zu Wohngebieten ist charakteristisch.
- Nahversorgungszentren sind zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Sie übernehmen die lokale Vor-Ort-Versorgung vorrangig im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung.

SB-Markt:

- Ein SB-Markt ist ein „kleiner Supermarkt“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m². Er besitzt nur ein eingeschränktes Sortiment.
- Dieser Betriebstyp ist vor allem in kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

SB-Warenhaus:

- Ein SB-Warenhaus besitzt eine Verkaufsfläche von über 5.000 m². Charakteristisch ist ein umfassendes Sortiment, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50 %) auch eine umfangreiche Nonfood-Abteilung (Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 % - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 % - 75 %).
- Ganz oder überwiegend werden die Waren durch Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst angeboten. Betreiber dieses Betriebstypen zeichnen sich i. d. R. durch eine hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreis- und/oder Sonderangebotspolitik aus.
- Ein SB-Warenhaus ist häufig Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration an einem auto-kundenorientierten, oft peripheren Standort.

Sortiment, nahversorgungsrelevantes:

- Als nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln, anzusehen. Diese Waren werden von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch zentrenrelevant.
- Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden soll.

Sortiment, zentrenrelevant:

- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzulenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innenstädtischen Zentrum führen kann.
- In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig, es bedarf jeweils einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.
- Die Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in zentralen Versorgungsbereichen vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einem schützenswerten Bereich angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind.
- Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, eine hohe Beratungsintensität, eine hohe Flächenproduktivität und eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind) anzusehen.

Sortiment, nicht-zentrenrelevantes:

- Wesentliche Merkmale nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind ein meist hoher Flächenanspruch, geringe Kopplungswirkungen und eine eingeschränkte Transportfähigkeit. Diese Artikel werden oft mit handwerklichen Dienstleistungen (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt) oder für gewerbliche Nutzungen (z. B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) angeboten.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente strahlen kein Gefährdungspotential auf gewachsene Zentren aus. Zu beachten sind dabei aber immer zentrenrelevante Randsortimente, die sehr wohl Auswirkungen haben können.

Stadtteilzentrum:

- Ein Stadtteilzentrum beschreibt eine städtebauliche Einheit, die sich abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge in räumlicher Nähe zu Wohngebieten befindet.
- Stadtteilzentren sind zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Hauptaufgaben sind sowohl die Nahversorgung als auch die Grundversorgung eines Stadtteils mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Die Einzelhandelsstruktur ist i. d. R. durch Lebensmittel- und ergänzende Anbieter geprägt. Weiterhin sind zentrentypische Dienstleistungen vorhanden.

Supermarkt:

- Ein Supermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 400 bis 2.500 m². Er bietet ein Lebensmittelvollsortiment mit einer hohen Kompetenz im Frische-Bereich an. Ab 800 m² Verkaufsfläche findet sich auch bereits ein höherer Nonfood-Anteil (Umsatzanteil ca. 10 % - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 %).
- Standorte von Supermärkten sind vornehmlich Wohngebiete und verkehrsgünstige Lagen.

Verbrauchermarkt (Großer Supermarkt):

- Ein Verbrauchermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von über 2.500 bis 5.000 m². Er bietet ein breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment an. Mit zunehmender Fläche steigt der Flächenanteil der Nonfood-Abteilungen (Umsatzanteil ca. 20 % - 40 %, Flächenanteil ca. 30 % - 60 %) stark an.
- Die Standorte von Verbrauchermärkten sind autokundenorientiert und befinden sich in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren.

Verkaufsfläche:

- Die Verkaufsfläche bezeichnet alle Flächen, die dem Verkauf dienen (inkl. Gänge, Treppen, Kassenzonen, Schaufenster, Theken, Vorkassenzone, Windfang, Leergutannahme) und dem Kunden frei zugänglich sind sowie dauerhaft genutzte Freiverkaufsflächen.
- Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen sowie Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

Verkausflächenausstattung je Einwohner:

- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner beschreibt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl.
- Es ist ein quantitativer Indikator der Versorgung für die Ausstattung eines Gebiets.

Zentraler Versorgungsbereich:

- Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z. B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken. (Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007)
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.