

Kon- zept

10/2021

Einzelhandelskonzept mit Fokus auf die
Nahversorgung für die
Stadt Trebbin



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Trebbin

Markt 1-3

14959 Trebbin

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Leipzig, 05.10.2021

Bildnachweis Titelbild:

Fotograf Assenmacher, Wikimedia

Commons, lizenziert unter CC-BY-

SA-3. URL: [https://commons.wiki-](https://commons.wikimedia.org/wiki/Template:Cc-by-sa-3.0)

[media.org/wiki/Template:Cc-by-](https://commons.wikimedia.org/wiki/Template:Cc-by-sa-3.0)

[sa-3.0](https://commons.wikimedia.org/wiki/Template:Cc-by-sa-3.0)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	11
4	Trends im Einzelhandel	13
4.1	Nachfrageseitige Aspekte	13
4.2	Angebotsseitige Aspekte	15
5	Markt- und Standortanalyse	20
5.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	20
5.2	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	22
5.3	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	23
5.4	Städtebauliche Analyse	27
5.5	Nahversorgungsanalyse	31
5.6	Zwischenfazit	37
6	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	40
6.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	40
6.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Trebbin	47
7	Zentrenkonzept	49
7.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	49
7.2	Zentrenstruktur in der Stadt Trebbin	53
8	Nahversorgungskonzept	62
8.1	Handlungsprioritäten	65
9	Sortimentsliste	68
9.1	Methodische Herleitung	68
9.2	Sortimentsliste für Trebbin	70
10	Steuerungsleitsätze	72
10.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	72
10.2	Steuerungsleitsätze für Trebbin	73
11	Schlusswort	76
	Exkurs: Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel und das Einzelhandelskonzept	78
	AUSGANGSSITUATION (STAND FEBRUAR 2021)	78
	SZENARIEN FÜR DEN EINZELHANDEL UND DIE INNENSTÄDTE	79
	HANDLUNGSERFORDERNISSE UND LÖSUNGSWEGE	81

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Trebbin zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Kleinstädten wie Trebbin in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

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

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die zwischen Luckenwalde und Ludwigsfelde gelegene Kleinstadt Trebbin des brandenburgischen Landkreises Teltow-Fläming wird im Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Als solcher übernimmt die Stadt für sich sowie ihr Einzugsgebiet im Wesentlichen Versorgungsfunktionen im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Trebbin. Gleichzeitig gilt es, das gewachsene Ortszentrum sowie weitere Versorgungsstandorte in ihrer Funktion zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Trebbin beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption auf Grundlage der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung
- Analyse der Angebots- und Nachfragesituation und sowie der möglichen Verkaufsflächenpotenziale in Trebbin
- Analyse der Nahversorgungssituation sowie Empfehlungen zur Weiterentwicklung

- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung von zentralen Versorgungsbe-
reichen
- Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Trebbin zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.¹ Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

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

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

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelssteuerungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage

¹ Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

² Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervor gehoben.³

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der Konzeption ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Trebbin wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Trebbin relevante Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 1. Juli 2019 in Kraft⁴. In diesem finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Trebbin Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden.

[§ 5 (4) Grundsatz der Raumordnung] „Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.“⁵

- **[Z 2.6]** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).“
- **[Z 2.7]** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot).“

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

⁴ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019, im Folgenden LEP HR genannt.,

⁵ Vgl. Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

- **[G 2.8]** „Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).“
- **[Z 2.9]** „Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5 000 Quadratmetern sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.“
- **[Z 2.10]** „Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Plansätzen Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen. G 2.11 bleibt unberührt.“
- **[G 2.11]** „Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.“
- **Z 2.12** „
 - (1)** Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.
 - (2)** In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.“
- **[Z 2.13]**
 - (1)** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).“
 - (2)** „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zehn Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig.“

(3) „Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.“

- **[Z 2.14]** „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).“
- **[Z 3.3]** Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP HR erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin -Brandenburg vom 05. Juli 2018 Unwirksam geworden.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. Die Regionalversammlung hat in ihrer 3. Sitzung am 29.10.2020 den Beschluss gefasst, das am

27.06.2019 beschlossene und am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg bekanntgemachte Planungskonzept zur räumlichen Steuerung der Windenergienutzung zu ändern. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hatte mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt.

In diesem wird der Ortsteil Trebbin der Stadt Trebbin als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt (Z Grundfunktionale Schwerpunkte Nr. 34).

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Erstellung des Einzelhandelskonzeptes zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	01/2021	Datengrundlage ist die landesweiten Einzelhandelserfassung 2016, Überprüfung der nahversorgungsrelevanten Betriebe sowie sämtlicher Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und Standortagglomerationen	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente der Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse von zentralen Versorgungsbereichen
Sekundärstatistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2019	Ermittlung des Kaufkraftpotenzials sowie der Umsatzkennziffern in Trebbin	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Im Rahmen einer Bestandserfassung wurden die Einzelhandelsdaten der Landesweiten Einzelhandelserfassung 2016 vor Ort überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind vor-Ort-Begehungen durchgeführt worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes findet dabei Anwendung.

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

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für die Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Trebbin sind mit seinem Grundfunktionalen Schwerpunkt Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

4.1 NACHFRAGESEITIGE ASPEKTE

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁶, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁷ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁸ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Zudem steigt das Interesse an innerstädtischem Wohnen insbesondere auch bei den jungen Alten. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei äl-

⁶ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁷ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁸ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

teren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend negativ und unterscheiden sich deutlich zwischen den Warengruppen. Allerdings zeigen sich die für Städte wie Trebbin so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtreionen betreffen.



Abbildung 1: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle

Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck.

4.2 ANGEBOTSEITIGE ASPEKTE

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in Klein- und Mittelstädten. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 2). Eine wohnungsnahe (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung flächendeckend häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

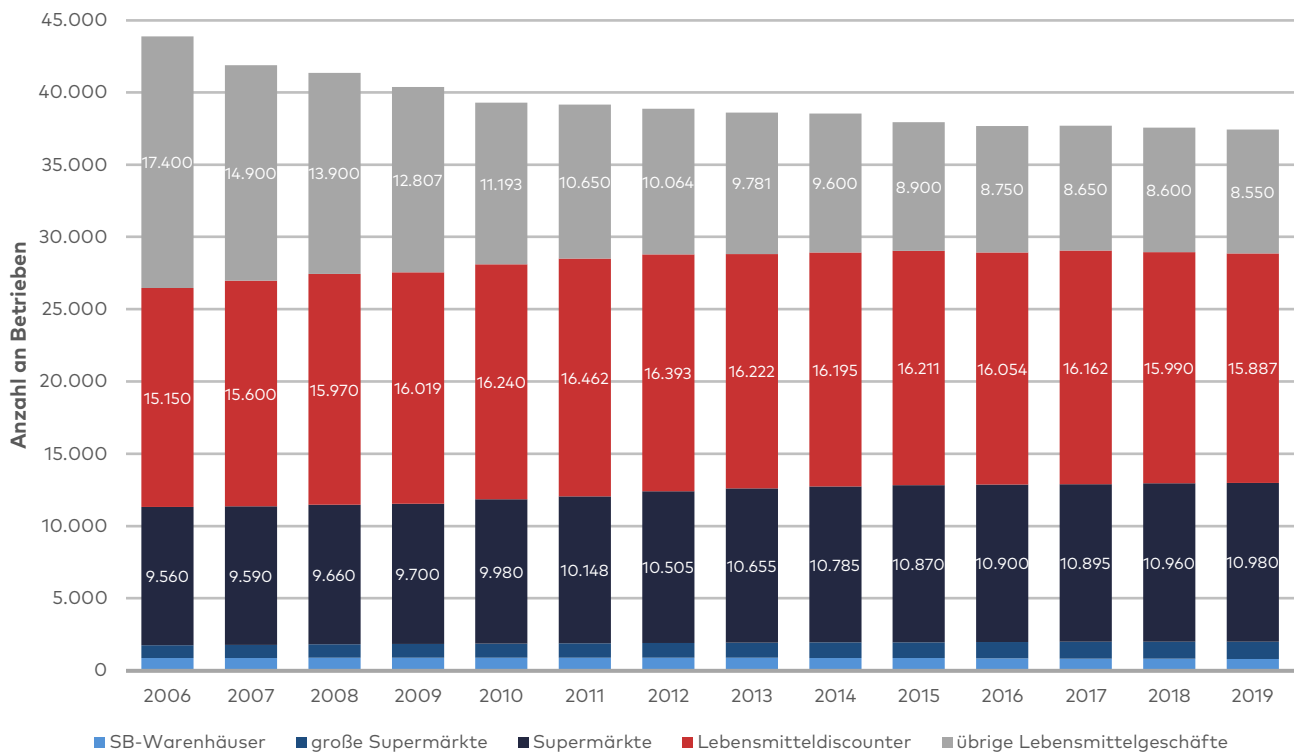


Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten, da insbesondere grenzrentable Standorte im ländlichen Raum oder in Kleinstädten von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.⁹ Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹⁰ (siehe Abbildung 3). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen

⁹ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

¹⁰ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

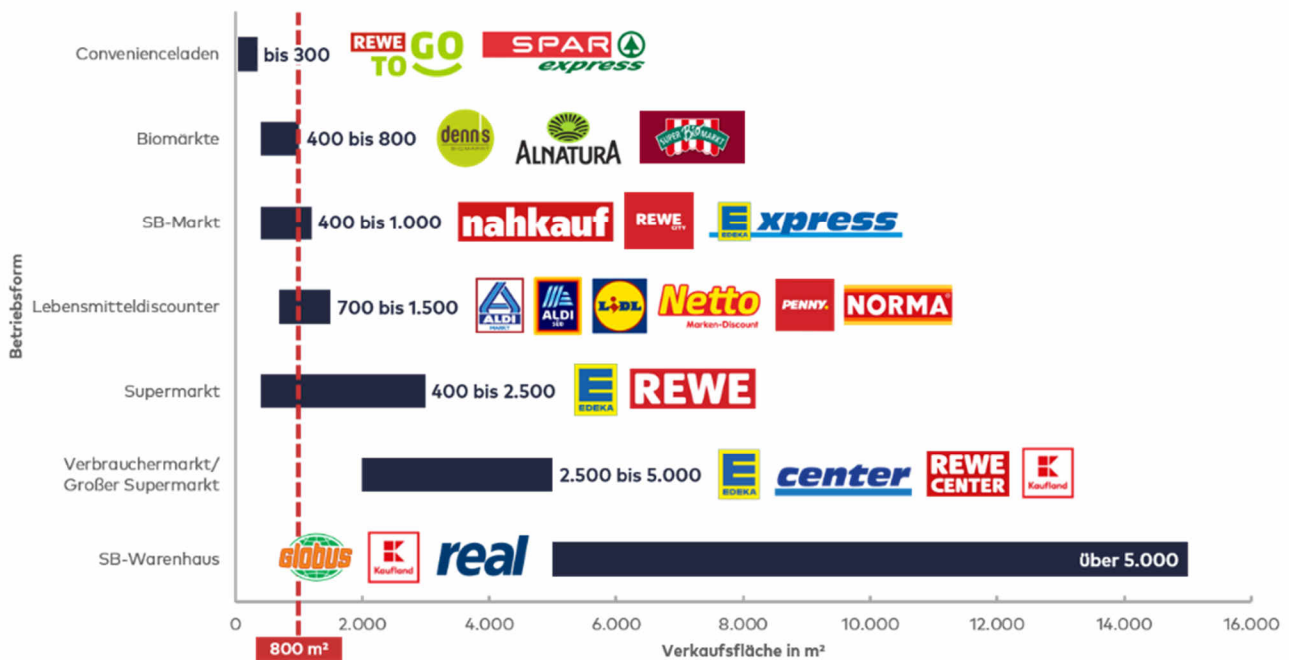


Abbildung 3: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2019 (leicht modifiziert und ergänzt).

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die

weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.¹¹ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit dem räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langer Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitiger Erwartungen an die Miethöhe und der weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK¹²/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zu meist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und wird laut Prognosen im Jahr 2019 bei rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des Einzelhandelsumsatzes) liegen (siehe Abbildung 4). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

¹¹ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

¹² GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

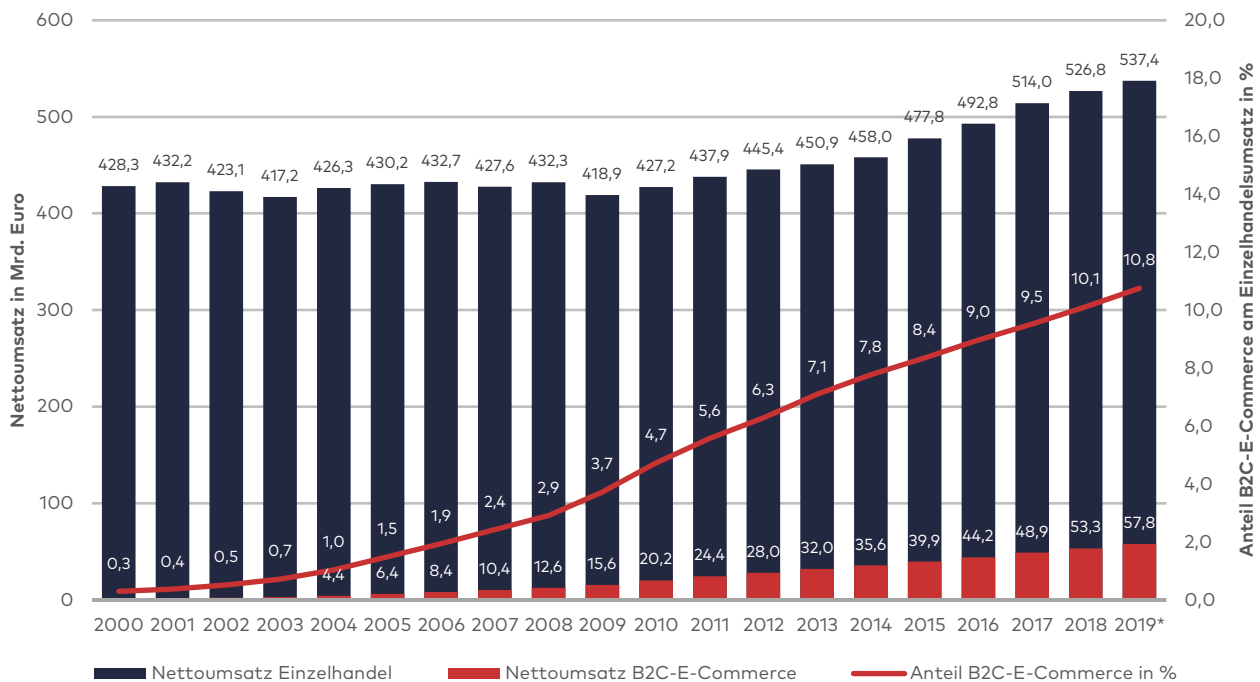


Abbildung 4: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹³, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 1,7 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹⁴ (siehe dazu auch Kapitel 4.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Trebbin-Buchholz werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

¹³ Unterhaltungselektronik rd. 25,7 %, Fashion & Accessoires rd. 23,5 %, Freizeit & Hobby rd. 22,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,8 % (vgl. HDE/IFH 2017).

¹⁴ Vgl. HDE/IFH 2017.

5 Markt- und Standortanalyse

In diesem Kapitel werden die relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und bewertet.

5.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.7.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN STADT TREBBIN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion	Kein zentraler Ort, grundfunktionaler Schwerpunkt
Einwohner im Versorgungsgebiet	9.820

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Ludwigsfelde (13 Min.)
 Luckenwalde (19 Min.)
 Zossen (23 Min.)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

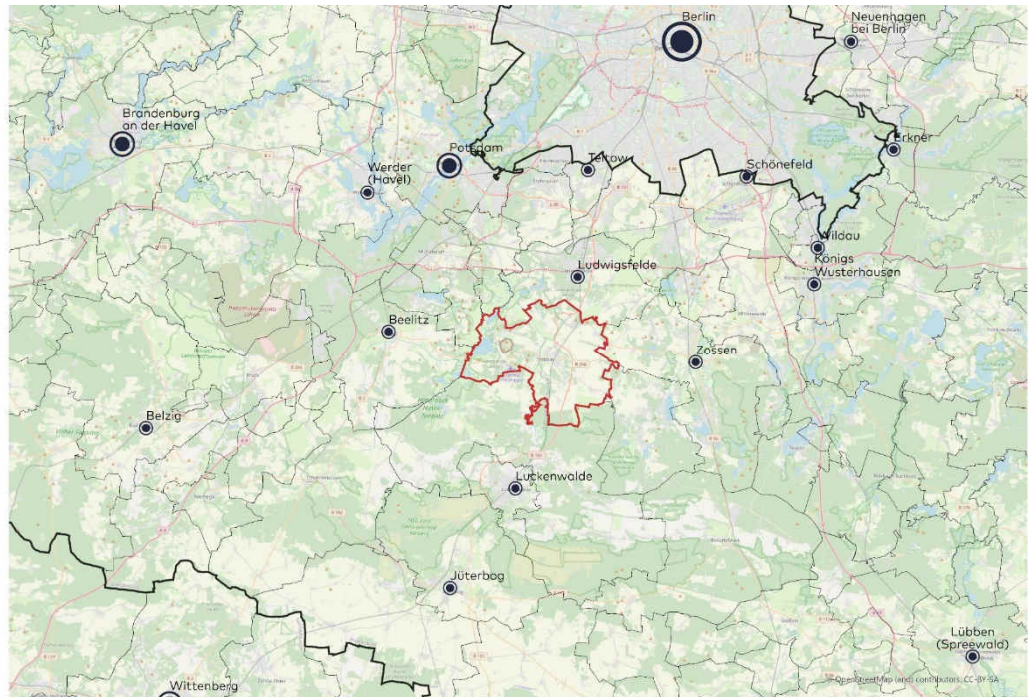
Potsdam (26 Min.)
 Berlin (Mitte) (45 Min.)

Administrative Grenzen

- Untersuchungskommune
- Kommunen
- Bundesland

Zentralörtliche Funktion

- Metropole
- Oberzentrum
- Mittelzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Stand 31.01.2020)*	9.820
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026**	+2,7 %

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die Bundesstraßen B 101 und B 246, nächstgelegener Autobahnanschluss: Ludwigsfelde Ost (rd. 10 min.)

Öffentlicher Personennahverkehr Anbindung an das Regionalbahnnetz (RE 3 Stralsund – Schwedt – Berlin – Falkenberg (Elster) – Lutherstadt Wittenberg und RE 4 Ludwigsfelde/Jüterbog – Berlin Nord-Süd-Tunnel - Rathenow) sowie in an das Busliniennetz (u.a. Linie 750, 751, 757, 760 und R 778 (Kranich-Express))

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL; * Einwohner: Stadt Trebbin (Stand 31.12.2020); ** Die Bevölkerungsprognose Stadt Trebbin.

5.2 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder sowie der IfH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Die Stadt Trebbin verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 57,1 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.817 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.269 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	22,3	2.269
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3,2	329
weiterer kurzfristiger Bedarf	2,6	257
Kurzfristiger Bedarfsbereich	28,0	2.855
Mittelfristiger Bedarfsbereich	14,9	1.518
Langfristiger Bedarfsbereich	14,2	1.444
Gesamt	57,1	5.817

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft IfH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u.a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau¹⁵ beträgt in Trebbin rd. 92 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von Brandenburg (rd. 94) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen über ein eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Ausnahmen bilden die nordwestlich gelegenen Gemeinden Michendorf sowie Nuthetal sowie die direkt an Berlin angrenzenden Kommunen (siehe Abbildung 5).

¹⁵ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

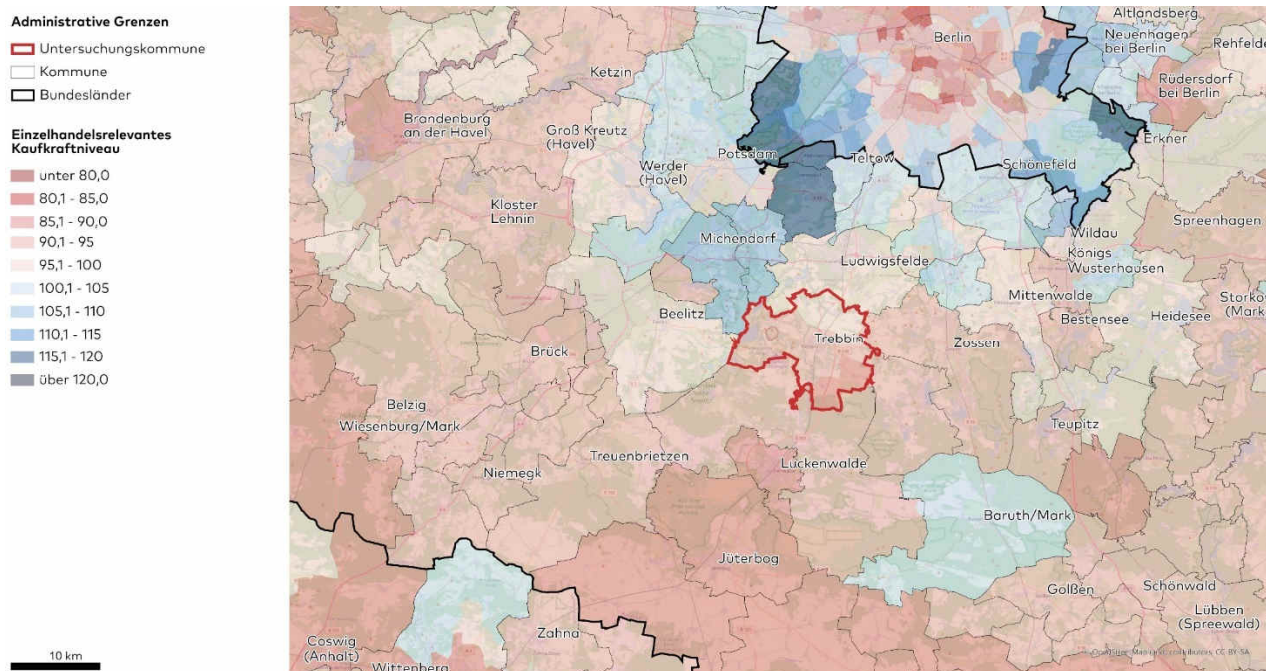


Abbildung 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Trebbin und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

5.3 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Trebbin wurden im Rahmen der aktualisierten Einzelhandelerhebung (01/2021) insgesamt 68 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.850 m² verfügen (siehe Tabelle 3). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Trebbin mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,00 m² je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner¹⁶) sowie dem landesweiten Durchschnitt von 1,75 m² VKF/Einwohner liegt.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Trebbin

Strukturdaten	Erhebung 01/2021
Einwohner	9.820
Anzahl der Betriebe	68
Gesamtverkaufsfläche in m ²	9.850
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,00

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2021; Einwohner: Stadt Trebbin (31.12.2020); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Trebbin Einzelhandelsbetriebe mit rd. 96 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 15 % im Innenstadtbereich, rd. 38 % am Standortbereich Am Mühlengraben sowie rd. 43 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von gerade einmal rd. 4 %

¹⁶ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Die nachfolgende Abbildung stellt die in Trebbin erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

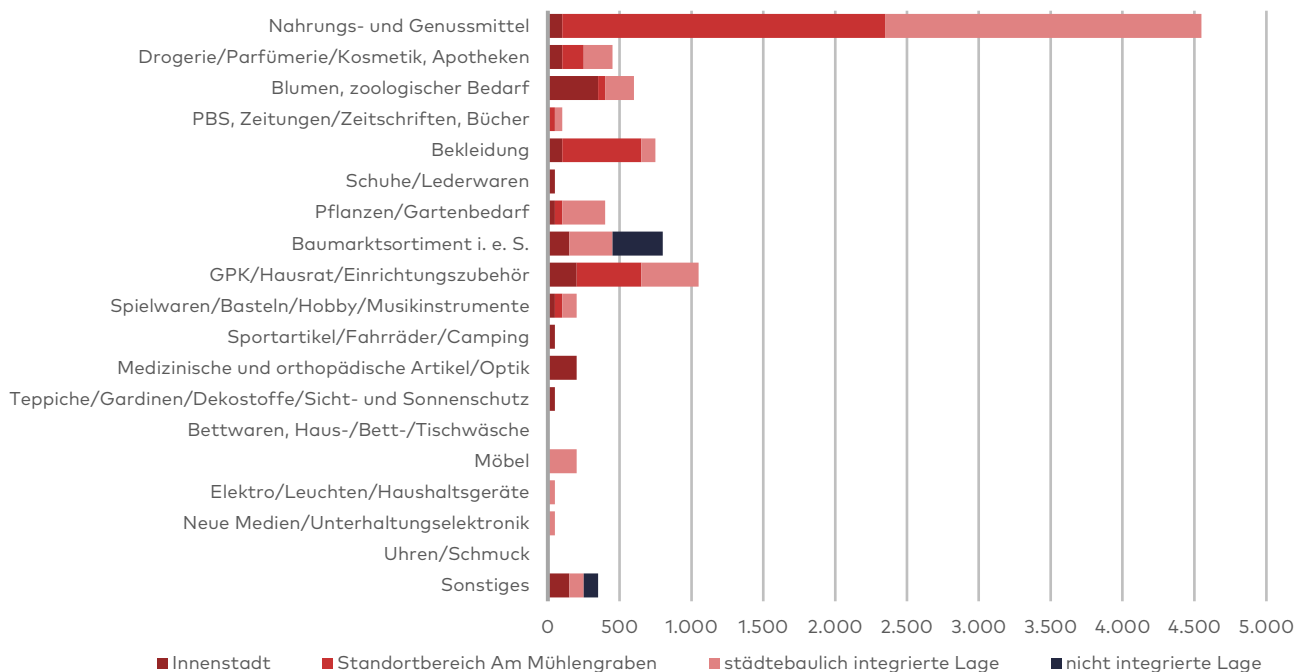


Abbildung 6: Einzelhandelsbestand in Trebbin nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01/2021; Standortbereichs-Abgrenzung: Stadt + Handel 2021; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u.a. Kfz-Zubehör

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Trebbin ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großformatige Lebensmittelmärkte (u. a. REWE, Netto, Norma und Lidl), die am Standortbereich Am Mühlengraben sowie im Umfeld des Bahnhofs vorzufinden sind. Bis auf das Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör beträgt die jeweilige sortimentsbezogene, gesamtstädtische Verkaufsfläche weniger 1.000 m².
- Im Bereich der Innenstadt sind lediglich 15 % der städtischen Verkaufsfläche verortet, jedoch rd. 31 % der Einzelhandelsbetriebe, die Unterschiede der beiden relativen Zahlen liegen insbesondere an einem Fehlen eines größeren Einzelhandelsbetriebes begründet. Die vorhandene Einzelhandelsstruktur ist ausschließlich durch kleinteiligen Einzelhandelsbesatz geprägt.
- Der Standortbereich Am Mühlengraben ist hingegen überwiegend durch Fachmärkte geprägt, mit rd. 38 % der Verkaufsfläche stellt der Standortbereich die größte Einzelhandelskonzentration im Stadtgebiet dar und weist eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion auf.
- In den weiteren städtebaulich integrierten Lagen sind insgesamt 43 % der Verkaufsfläche verortet. Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche entfällt hierbei auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Strukturprägende Anbieter sind hierbei die beiden Lebensmitteldiscounter Netto und Norma im Umfeld des Bahnhofs.

- In Trebbin sind kaum Einzelhandelsbetriebe an nicht integrierten Standorten verortet, auf der dort verorteten Verkaufsfläche werden überwiegend Sortimente aus der Warengruppe Baummarktsortiment i.e.S. angeboten. Ein Sortiment, das aufgrund seines flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche ist.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in der Stadt Trebbin hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Die städtebauliche Integration der Einzelhandelsbetriebe ist in den relevanten Warengruppen als positiv zu bewerten.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁷ im Einzelhandel von Trebbin basiert auf allgemeinen und für die Stadt Trebbin spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit **nachfrageseitige Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft
- Im Rahmen Recherche werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Trebbin beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von 33,1 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandels-

¹⁷ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

relevanten Kaufkraft von rd. 57,1 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁸ von rd. 0,58. Wie Tabelle 4 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Trebbin je nach Bedarfsstufe sehr differenziert aus.

Tabelle 4: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Trebbin

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4.540	21,8	22,3	0,98
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	430	2,0	3,2	0,63
Sonstiger kurzfristiger Bedarf	630	1,2	2,5	0,49
Summe kurzfristiger Bedarfsbereich	5.610	25,1	28,0	0,90
Summe mittelfristiger Bedarfsbereich	3.330	4,7	14,9	0,38
Summe langfristiger Bedarfsbereich	910	3,0	14,2	0,21
Gesamt	9.850	32,9	57,1	0,58

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2021; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Verkaufsfläche auf 10 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Mit einer Zentralität von rd. 0,98 in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel wird deutlich, dass sich die aktuelle Versorgungsfunktion weitgehend auf das eigene Stadtgebiet beschränkt. In der Warengruppe der Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sind hingegen bei einer Zentralität von 0,63 im Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse in die nächstgelegenen zentralen Orte zu verzeichnen, dies ist insbesondere auf das Fehlen des Betriebstypus Drogeriefachmarkt im Stadtgebiet zurückzuführen. Ebenso sind in den weiteren Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (u.a. zoologischer Bedarf, Bücher, Papier, Büro, Schreibwaren) bei einer Zentralität von 0,49 im Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Entsprechend der Versorgungsfunktion Trebbins als grundfunktionaler Schwerpunkt sind in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe mit 0,38 bzw. 0,21 erhebliche Kaufkraftabflüsse festzustellen.

¹⁸ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

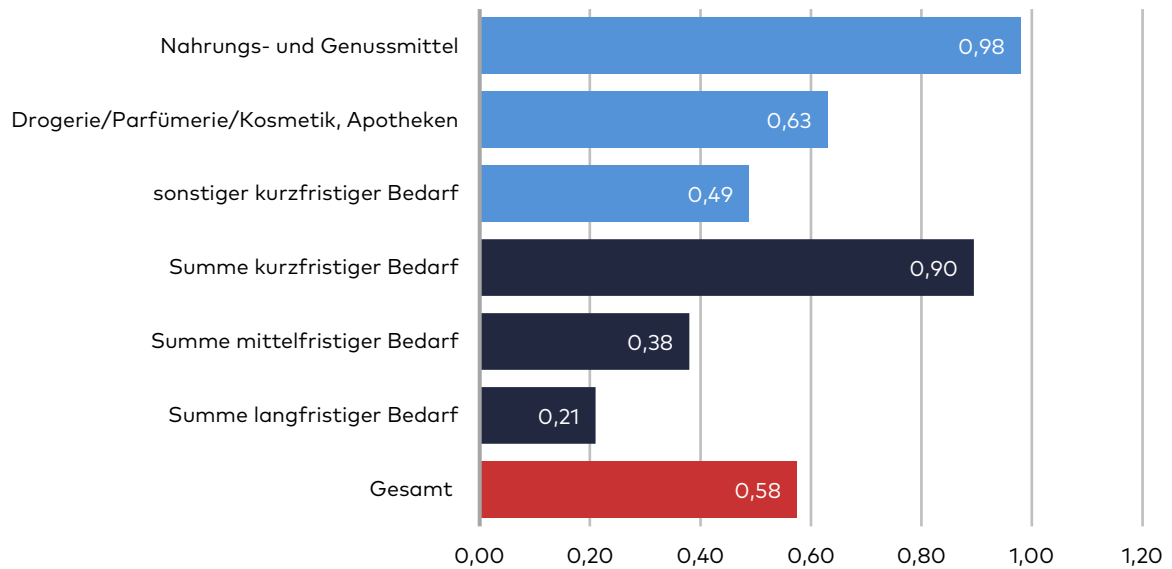


Abbildung 7: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität in Trebbin

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel

5.4 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Einzelhandelsstandorte hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in der Stadt Trebbin einbezogen. Wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Analyse ist die Definition der sogenannten zentralen Versorgungsbereiche. Im Rahmen der Strukturanalyse kann die Innenstadt Trebbins als strukturprägender Standortbereich identifiziert werden. Zudem wird der verkaufsflächenstärkste Standortbereich Am Mühlengraben näher analysiert.

.

INNENSTADT TREBBIN

Räumliche Analyse

Versorgungsfunktion

Stadtgebiet Trebbin

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

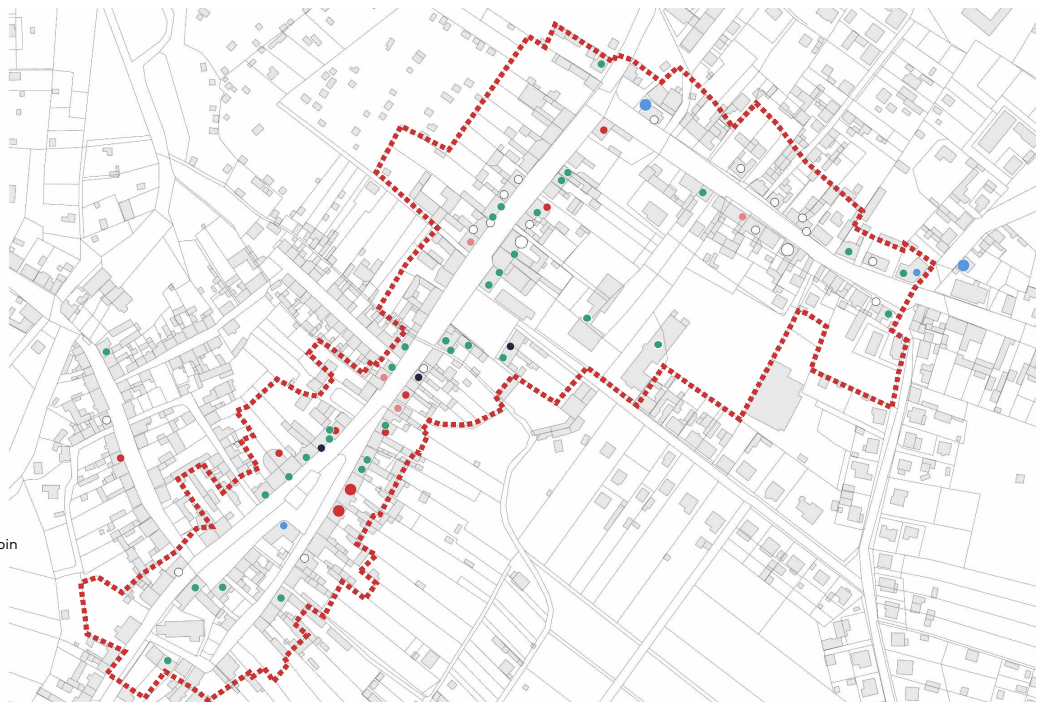
Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

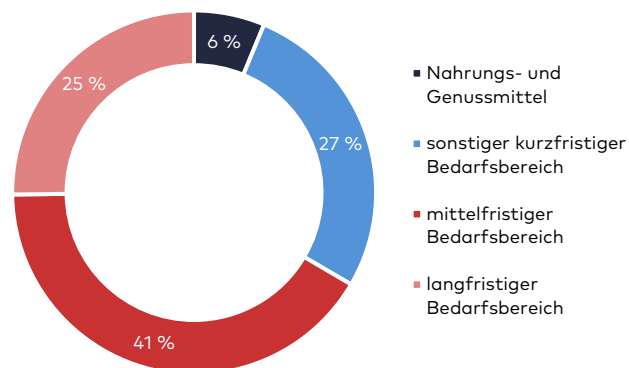
Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Standortbereich Innenstadt Trebbin



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	9.820
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	+ 2,7 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	21	31 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	1.500	15 %
Anzahl der Leerstände**	18	46 %
Zentrenergänzende Funktionen	31	-

Magnetbetriebe

Keine klassischen Magnetbetriebe oder strukturprägende Handelsanker im Sinne großformatiger Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtkern Trebbin verortet. Frequentierung durch eine breite Nutzungsmischung aus Fachgeschäfte (teilweise spezialisiert), Dienstleistungsangebote, öffentliche Einrichtungen und Gastronomie

Städtebaulich-funktionale Situation

- Städtebaulich gut integrierter Innenstadtbereich, eingebettet in Wohnbebauung.
- Gute Erreichbarkeit für den MIV (B 246, L 70), gute ÖPNV Anbindung durch mehrere Buslinien und Haltestellen (Haltestellen Markt, Schule, Weinberg)
- Angebotsstruktur aus allen Bedarfsbereichen, jedoch kein vollständiges und umfassendes Angebot aus allen Sortimentsbereichen, teilweise spezialisierte Fachgeschäfte (wie bspw. Jagdausstatter), deren Einzugsbereich deutlich über den Nahbereich hinausgeht.
- Überwiegend ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild
- Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch hohe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen, v. a. entlang der Berliner Straße, Luckenwalder Straße und der Bahnhofstraße (u. a. Rathaus, gastronomische Angebote, Banken, einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie bspw. Friseure, Kosmetikstudios, medizinische Angebote, Post und Versicherungsbüros. Als wesentliche Frequenzbringer für den Standortbereich fungieren zudem eine Grund- sowie eine Oberschule.

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 01/2021; Einwohner: Stadt Trebbin (Stand: 31.12.2020); Kartengrundlage: Stadt Trebbin; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 50 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

STANDORTBEREICH AM MÜHLENGRABEN

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Stadtgebiet Trebbin

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

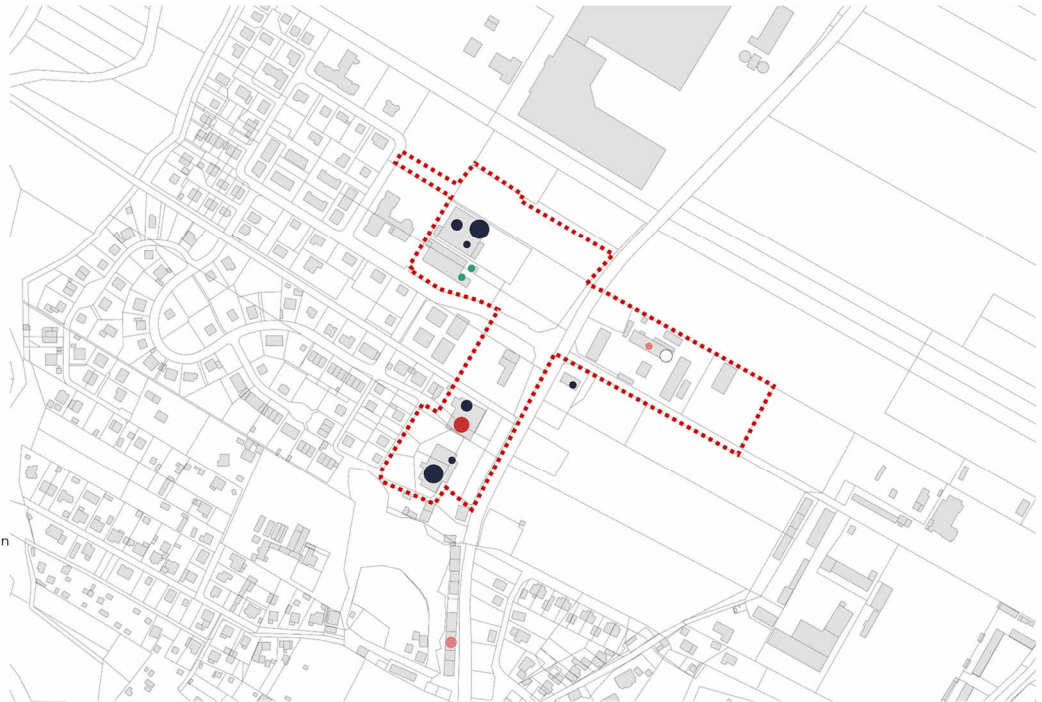
Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

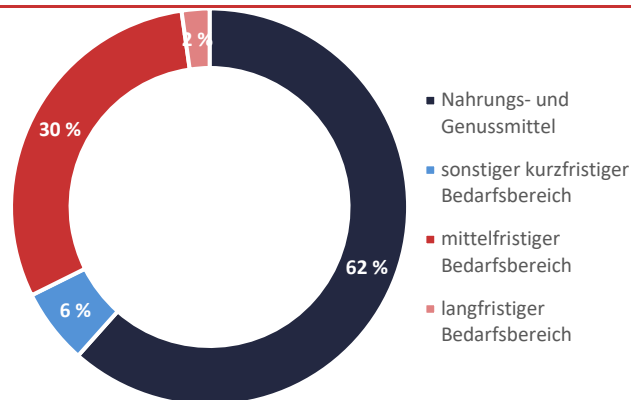
Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

□ Standortbereich Am Mühlengraben



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	9.820
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	+2,7 %

Einzelhandelsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	10	15 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	3.700	38 %
Anzahl der Leerstände**	1	10 %
Zentrenergänzende Funktionen	2	-

Magnetbetriebe

Als Magnetbetriebe lassen sich am Standortbereich die beiden Lebensmittelmärkte REWE und Lidl identifizieren, ergänzt wird das Angebot u. a. durch die weiteren filialisierten Fachmärkte Tedi, KiK, Getränke Hoffmann

Städtebaulich-funktionale Situation

- Städtebaulich integrierter Fachmarktstandort im Nordosten der Trebbiner Kernstadt mit deutlichem Angebotsfokus auf Nahrungs- und Genussmittel sowie Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe.
- Deutliche Prägung durch Fachmärkte, Angebotsergänzung durch Konzessionäre.
- Insbesondere durch die Verortung des einzigen städtischen Vollsortimenters am Standort umfasst das Einzugsgebiet das gesamte Stadtgebiet.
- Gute Erreichbarkeit durch den MIV (L 70), eine hinreichende Anbindung an den ÖPNV ist nicht vorhanden, durch die unmittelbare Nähe an Wohnsiedlungsbereichen ist eine fußläufige Anbindung im hinreichenden Maße gewährleistet.
- Geringe Aufenthaltsqualität, insgesamt funktionale Gestaltung und Prägung durch Kundenparkplätze.
- Das Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch zwei Imbisse, weitere zentrenergänzende Funktionen sind am Standort nicht verortet.



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 01/2021; Einwohner: Stadt Trebbin (Stand: 31.12.2020); Kartengrundlage: Stadt Trebbin; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 50 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

5.5 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Trebbin im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Trebbin

Trebbin weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 4.540² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 430 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹⁹ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,46 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,04 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Trebbin im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel leicht über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m² je Einwohner²⁰. Die Verkaufsflächenausstattung Trebbins in der Warengruppe der Drogeriewaren liegt hingegen mit 0,04 m² je Einwohner deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner²¹.

Die Zentralität von rd. 0,98 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt, dass im Saldo die örtliche Kaufkraft in der Warengruppe nahezu komplett gebunden werden kann, während mit einer Zentralität von 0,63 im Bereich der Drogeriewaren die lokale Kaufkraft im erheblichen Umfang v.a. in die umliegenden Mittelzentren, die im Gegensatz zu Trebbin Drogeriefachmärkte aufweisen, abfließt.

Tabelle 5 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

¹⁹ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 300 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²¹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 5: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Trebbin

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren				
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2026)	9.820 (+2,7 %)							
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	4.540			430				
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,46			0,04				
Sortimentspezifische Zentralität	98 %			63 %				
Verkaufsfläche nach Lagebereich	52 % ZVB	48 % siL	0 % niL	58 % ZVB	41 % siL	0 % niL		
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt	1x Lebensmittelsupermarkt	3x Lebensmitteldiscounter	1x Getränkemarkt	20x sonstige Lebensmittelgeschäfte	0x Drogeriefachmarkt	2x Apotheken	0x Fachgeschäft

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 01/2021; Einwohner: Stadt Trebbin (Stand: 31.12.2020); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB: Zentraler Versorgungsbereich, siL: städtebaulich integrierte Lage, niL: städtebaulich nicht integrierte Lage.

Insgesamt sind im Stadtgebiet vier strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 300 m²) vorhanden. Davon sind drei Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei einem weiteren Betrieb handelt es sich um einen Supermarkt. Ergänzt wird das Angebot an strukturprägenden Märkten durch einen Getränkemarkt. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Trebbin hinsichtlich des Betriebstypenmixes als deutlich discountorientiert zu bewerten. Dies zeigt auch in der Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 8) und der Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp, bei der Trebbin einen signifikant höheren Anteil an discountorientierter Verkaufsfläche als der Bundesdurchschnitt aufweist.

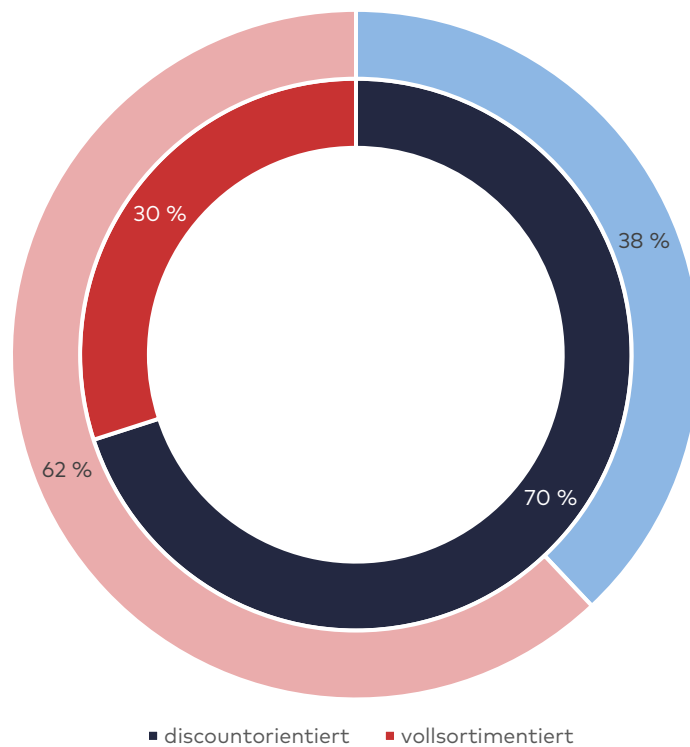


Abbildung 8: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2021, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Trebbin; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Die Verkaufsflächenausstattung für Lebensmitteldiscounter liegt mit rd. 0,27 m² je Einwohner über dem Bundesdurchschnitt. Die Verkaufsflächenausstattung für Lebensmittelvollsortimenter ist hingegen mit rd. 0,12 m² je Einwohner deutlich unterdurchschnittlich (siehe Abbildung 9)²².

²² Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

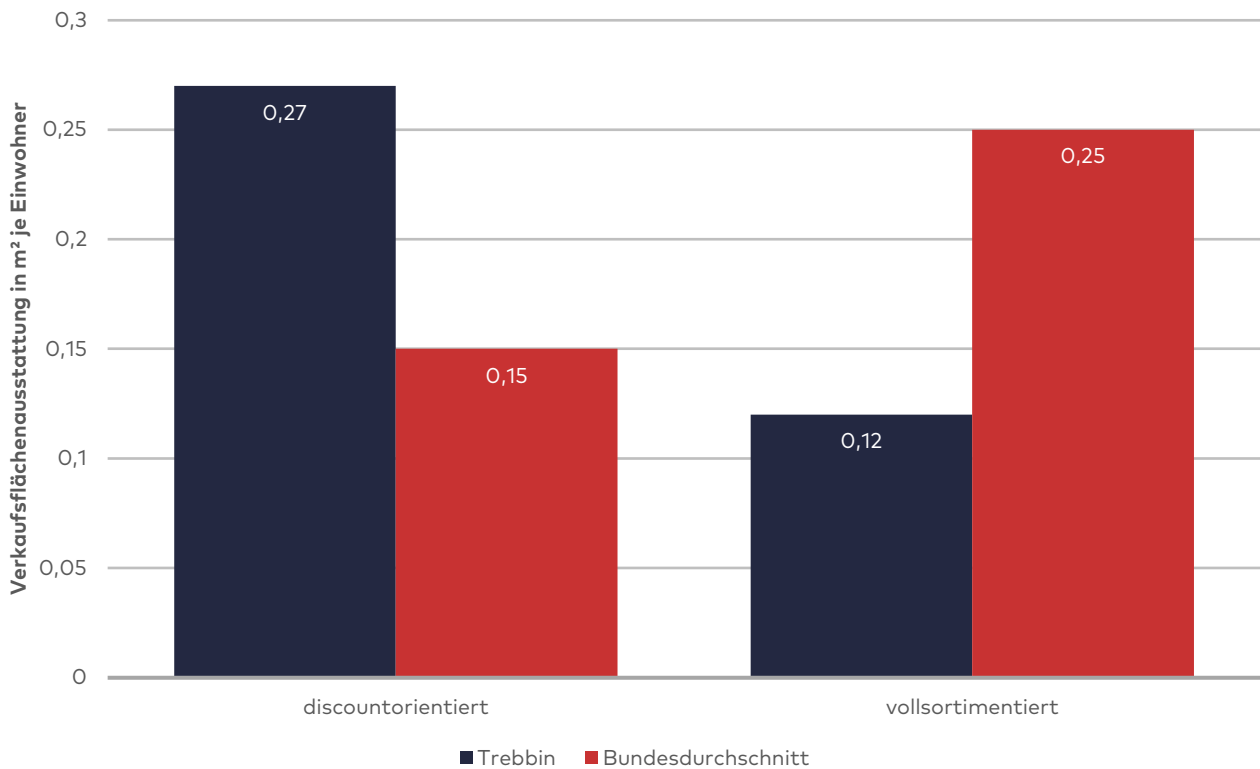


Abbildung 9: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 01/2021, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren innerhalb Trebbins erfolgt durch die oben genannten Lebensmittelmärkte (hier jedoch nur als Randsortiment) im Stadtgebiet. Bei zwei weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken. Ein Drogeriefachmarkt zur umfänglichen Versorgung der Trebbiner Bevölkerung ist im Stadtgebiet nicht vorhanden, dies begründet auch die vergleichsweise geringe sortimentsbezogene Zentralität in Trebbin. Im Bereich der Drogeriewaren sind somit deutliche Defizite sowohl hinsichtlich der quantitativen als auch der qualitativen Nahversorgungssituation zu konstatieren.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 8.

Räumliche Nahversorgungssituation in Trebbin

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 300 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen²³. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12

²³ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 10). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, der Attraktivität der Fußwegnetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung jedoch ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden. Für Trebbin ist die Darstellung der Gehzeit-Isochronen daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereiches** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehenden Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft nicht optimal fußläufig erreichbare Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen.

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden alle strukturprägenden, filialisierten Lebensmittelmärkte dargestellt.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Gesamtstädtische Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (Innenstadtbereich, Standortbereich Am Mühlengraben, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Gebiet verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (geringer) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.²⁴

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Trebbin. Dabei wird deutlich, dass sich seit der Schließung des NP Lebensmitteldiscounters in Thyrow (Februar 2020) außerhalb

²⁴ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

der Kernstadt kein strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet ist. Entsprechende Versorgungsfunktionen übernehmen die Lebensmittelmärkte der Kernstadt (vgl. Abbildung 10).

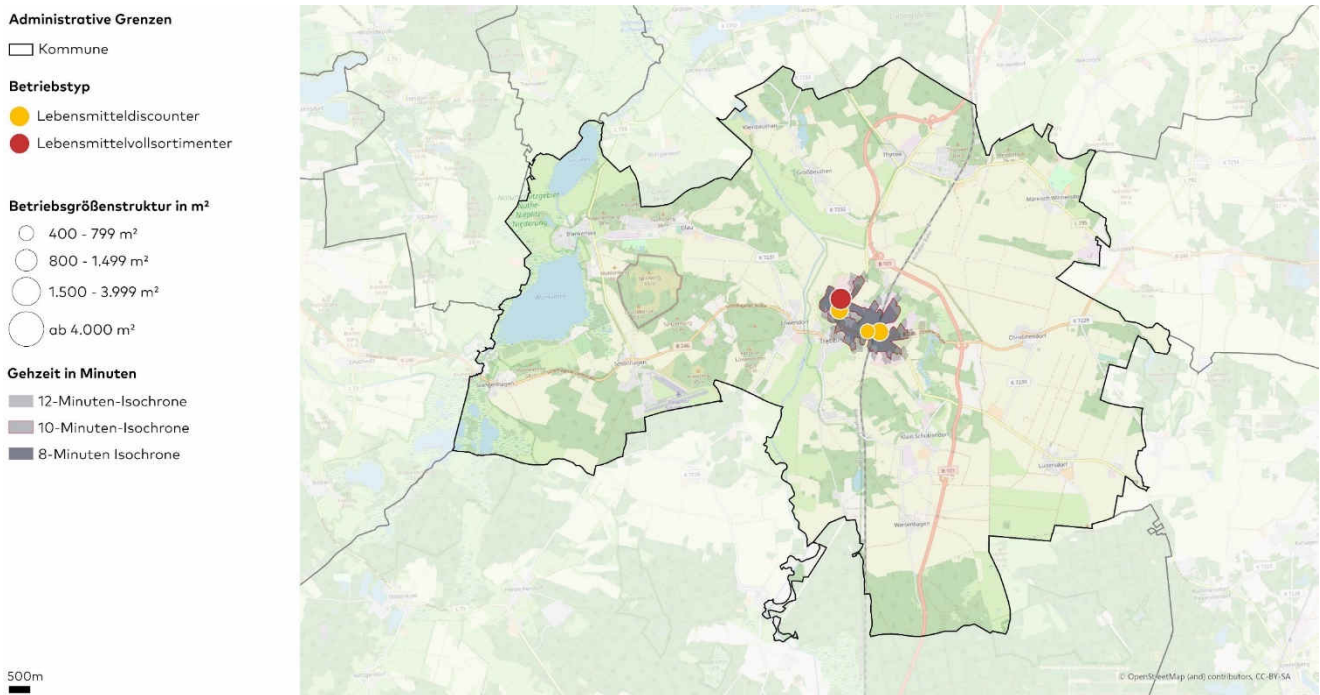


Abbildung 10: Räumliche Nahversorgungssituation von Trebbin (Gesamtstadt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2021; Kartengrundlage: Stadt Trebbin und OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL.

Innerhalb der Kernstadt ist in weiten Teilen der Wohnsiedlungsbereiche eine fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes gewährleistet. Erreichbarkeitsdefizite sind insbesondere im Bereich der Innenstadt sowie an den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen entlang der Beelitzer Straße sowie der Luckenwalder Straße vorhanden. Des Weiteren verfügen einige Siedlungsrandbereiche im Norden der Kernstadt über keinen fußläufigen Lebensmittelmarkt (vgl. Abbildung 11).

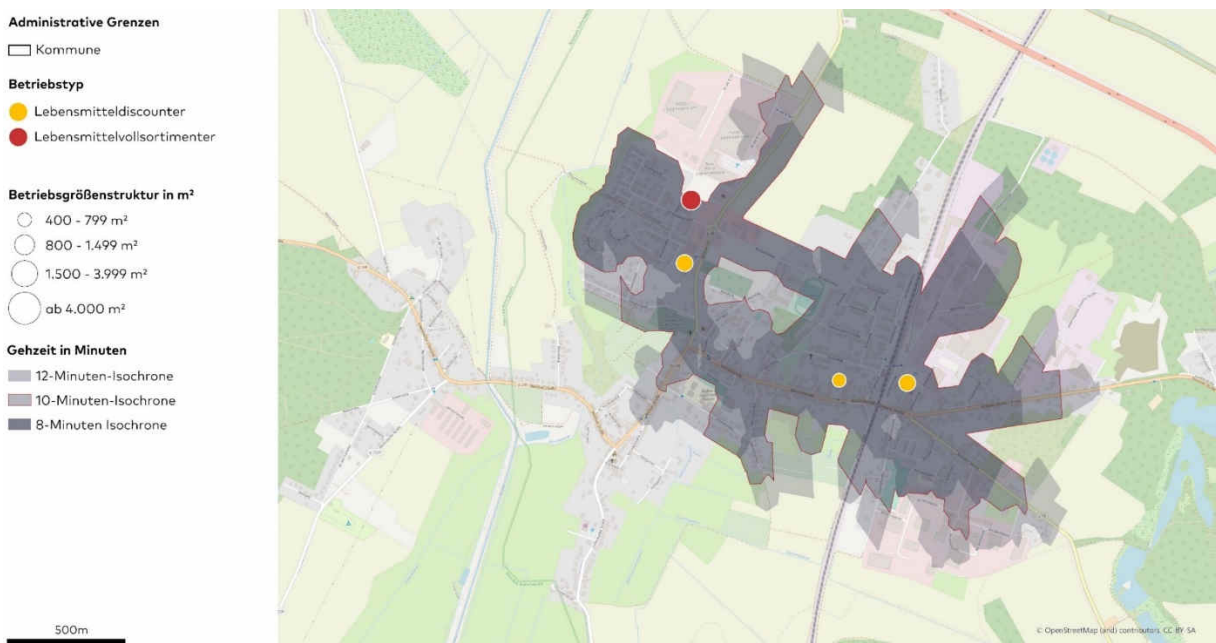


Abbildung 11: Räumliche Nahversorgungssituation von Trebbin (Kernstadt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2021; Kartengrundlage: Stadt Trebbin und OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL.

5.6 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Trebbin dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Der Stadt Trebbin ist im LEP HR nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Der Kernstadt Trebbins wird jedoch aufgrund der Funktionsstärke sowie der Ausstattung im Regionalplan Havelland-Fläming die Funktion eines grundfunktionalen Schwerpunkts zugewiesen. Raumplanerische Zielstellung für einen solchen ist die Sicherung der vorhandenen Grundversorgungseinrichtungen sowie die Ermöglichung einer Versorgung der kurzen Wege.
- Die Versorgungsfunktion des grundfunktionalen Schwerpunktes im Bereich des Einzelhandels umfasst somit insbesondere die Versorgung der Bevölkerung Trebbins mit Waren des qualifizierten Grundbedarfs.
- Die Stadt Trebbin ist von mehreren Mittelzentren umgeben, so kann von der Kernstadt aus innerhalb von einer PKW-Fahrzeit von 13 Minuten Ludwigsfelde, innerhalb von 19 Minuten Luckenwalde sowie innerhalb von 23 Minuten Zossen erreicht werden. Das nächstgelegene Oberzentrum Potsdam kann in einer PKW-Fahrzeit von 26 Minuten erreicht werden. Die Fahrzeit in die Zentrenbereichskerne der Metropole Berlin beträgt rd. 45 Minuten. Insgesamt ist von einem **leistungsfähigen Wettbewerbsumfeld** auszugehen.

Gesamtstädtische Nachfragesituation

- Mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer von rd. 92** liegt die Stadt Trebbin leicht unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (rd. 94) und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100.
- Das **Einzugsgebiet** von Trebbins umfasst im Wesentlichen das eigene Stadtgebiet.

Gesamtstädtische Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 1,00 m² je Einwohner deutlich **unter dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner, sowie deutlich unterhalb des Durchschnittes des Landes Brandenburg (1,75 m² je Einwohner).²⁵
- Die Einzelhandelsbetriebe in Trebbin sind **nahezu vollständig in städtebaulich integrierten Lagen verortet**. In Bezug auf die Verkaufsfläche ist lediglich mit rd. 4 % der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet.

²⁵ Quelle: Einzelhandel im Land Brandenburg (2016): Bestandsanalyse 2016.

- Die städtische **Einzelhandelszentralität** beträgt rd. 0,58, es sind somit deutliche Kaufkraftabflüsse insbesondere in die nächstgelegenen zentralen Orte festzustellen.
- In der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel werden mit einer Zentralität von rd. 0,98 Umsätze generiert, die weitgehend der örtlichen Kaufkraft entsprechen. In der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheke sind hingegen bei einer Zentralität von rd. 0,63 deutliche Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Diese sind insbesondere darauf zurückzuführen, dass im Stadtgebiet kein Drogeriefachmarkt verortet ist.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 0,38 bzw. rd. 0,21 **deutliche Kaufkraftzuflüsse** insbesondere in die nächstgelegenen zentralen Orte sowie dem Online-Handel zu verzeichnen.

Standortbereich Innenstadt

- Am Standortbereich Innenstadt sind insgesamt **21 Einzelhandelsbetriebe** (rd. 31 % aller Einzelhandelsbetriebe in Trebbin) mit einer Verkaufsfläche von **rd. 1.500 m²** (rd. 15 % der Gesamtverkaufsfläche in Trebbin) angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind **31 zentrenergänzende Funktionen** verortet im Innestadtbereich verortet. Die Innenstadt stellt somit die größte Agglomeration an Einzelhandelsbetrieben dar.
- Der Standortbereich Innenstadt verfügt über keinen strukturprägenden Magnetbetrieb, die Einzelhandelsfunktion ist durch Fachgeschäfte geprägt, die z. T. über ein spezialisiertes Angebot verfügen. Insgesamt ist der Innestadtbereich neben seiner Einzelhandelsfunktion durch einen Nutzungsmix aus Dienstleistungen, öffentlichen und sozialen Einrichtungen sowie Gastronomie geprägt. Das Angebot in seiner Gesamtheit wirkt dabei deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.
- Die verkehrliche Anbindung für den MIV und den ÖPNV ist als gut zu klassifizieren.

Standortbereich Am Mühlengraben

- Am Standortbereich Am Mühlengraben befinden sich 10 Einzelhandelsbetriebe, die insgesamt über eine Verkaufsfläche von 3.700 m² verfügen. Damit verfügt der Standortbereich über das höchste Verkaufsflächengewicht im Stadtgebiet. Zentrenergänzende Funktionen sind mit zwei Imbissen am Standortbereich kaum verortet.
- Das standörtliche Angebot ist insbesondere durch einen Supermarkt sowie einem Lebensmitteldiscounter geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Fachmärkte sowie Konzessionäre.
- Der Standortbereich ergänzt somit hinsichtlich seines Betriebstypenschwerpunktes die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen.
- Der Standortbereich übernimmt Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet. Hervorzuheben ist dabei, dass am Standort der einzige Lebensmittelvollsortimenter verortet ist.
- Die städtebauliche Gestaltung des Standortes ist funktional, die Aufenthaltsqualität ist als gering einzustufen.

- Die verkehrliche Erreichbarkeit für den MIV ist als gut zu klassifizieren, die ÖPNV-Anbindung ist unzureichend.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Trebbin mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,46 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als angemessen zu bezeichnen. Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken ist hingegen mit 0,04 m² je Einwohner deutlich unterdurchschnittlich.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte) als insgesamt **deutlich discountlastig** zu bewerten.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Trebbin ein **gewisses Optimierungspotenzial** zu erkennen. Insbesondere im Bereich der Innenstadt sowie angrenzende Bereiche ist die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes hinreichend nicht gewährleistet.

6

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Trebbin zu erarbeiten.

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

6.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

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

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Handlungsbedarfe** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklung. Die Betrachtung liefert **keine „sklavische“ Grenze** – sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Geringe oder fehlende Handlungsbedarfe stellen **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar. Insbesondere Entwicklungen in zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer Ziele und Grundsätze zu befürworten.
- Werden über diese Handlungsbedarfe hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene Handlungsbedarf im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Handlungsbedarfe zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

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

6.1.2 Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung

Bei der Herleitung möglicher Handlungsbedarfe für den Trebbiner Einzelhandel bis 2026 werden u. a. die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet sowie die Entwicklung der Online-Anteile nach Sortimentsbereichen zugrunde gelegt.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Trebbin werden Prognosedaten der Stadt Trebbin zugrunde gelegt. Die Einwohnerprognose der Stadt Trebbin geht von leicht steigenden Einwohnerzahlen von rd. +2,7 % bis 2026 aus. Diese Entwicklung ist mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung verbunden, die nachfrageseitige Veränderungen mit sich bringt.

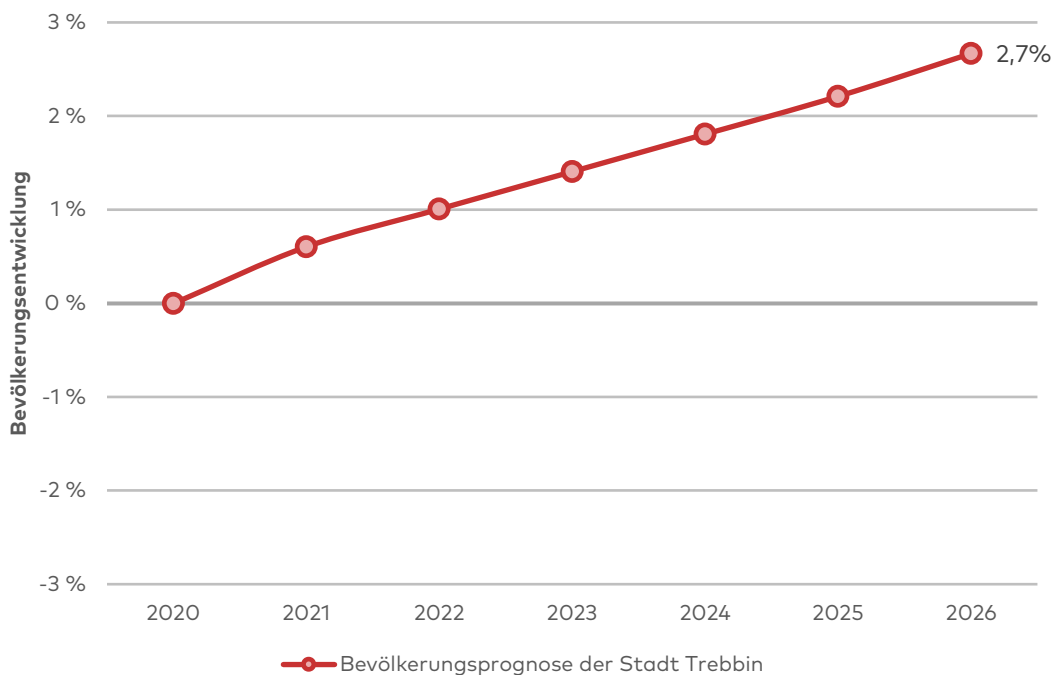


Abbildung 12: Einwohnerprognose für Trebbin

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bevölkerungsvorausberechnung: Stadt Trebbin

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % zwischen 2014 und 2019. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben im gleichen Zeitraum lediglich um rd. 15 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene absolute Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

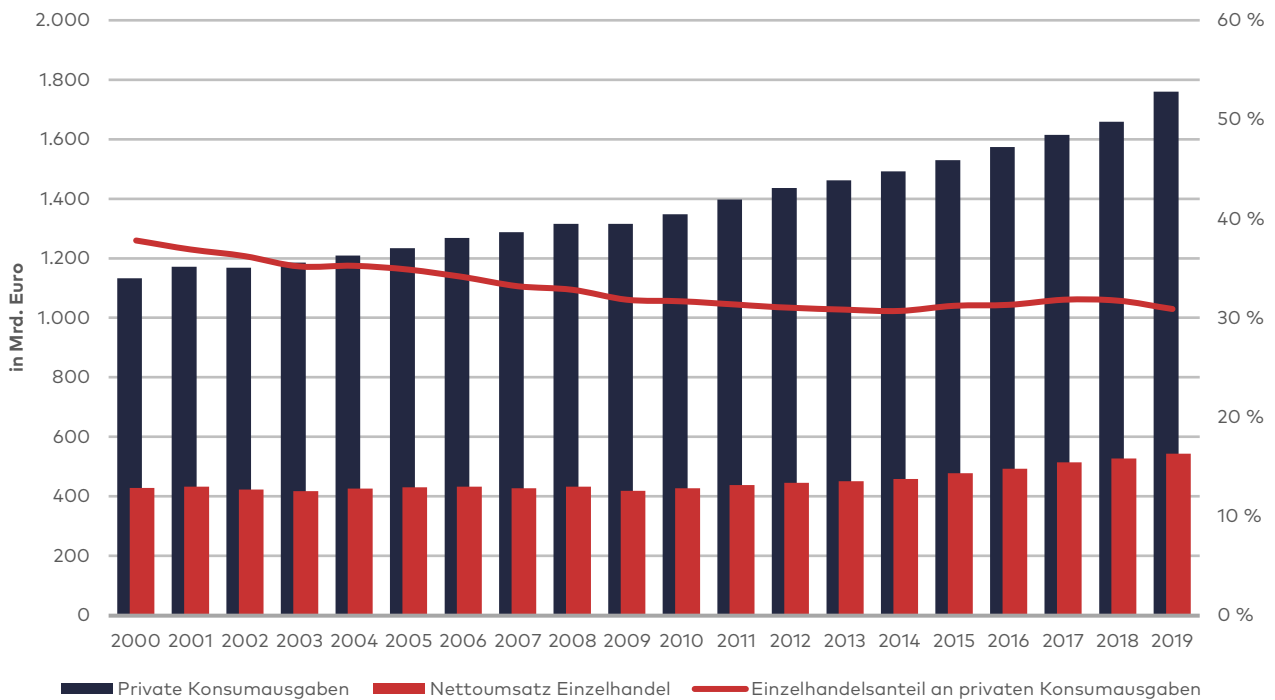


Abbildung 13: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Aktuell entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,50 m² Verkaufsfläche.²⁶ Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat bis 2013 zu einem Rückgang der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt (siehe Abbildung 14). Seit 2013 ist im Saldo ein leichter Anstieg der Flächenproduktivitäten zu beobachten, dieser ist jedoch auf wenige Segmente des Einzelhandels beschränkt (u. a. Lebensmitteleinzelhandel).

²⁶ vgl. HDE 2018.

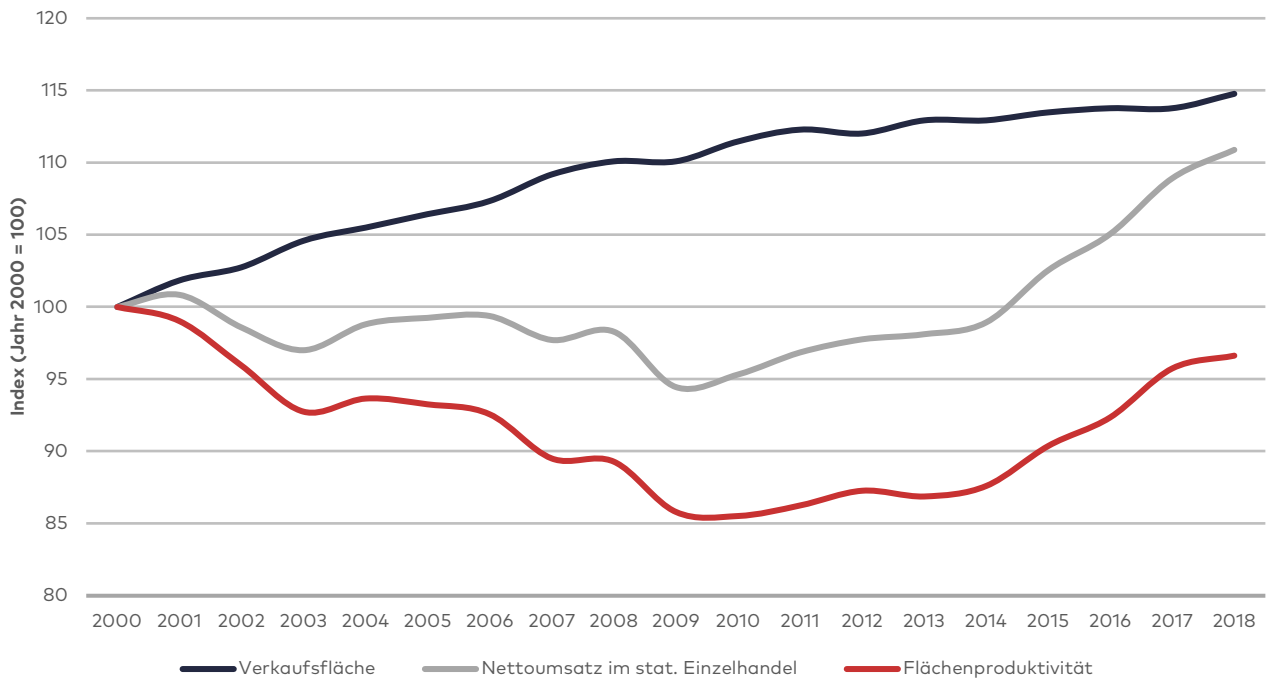


Abbildung 14: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Inzwischen nehmen die Flächenproduktivitäten deutlich stärker zu. Dies lässt sich einerseits auf steigende Umsätze im Zuge der guten konjunkturellen Entwicklung in Deutschland zurückführen. Andererseits erwirken auch Preissteigerungen (insb. im Lebensmittelbereich) einen Anstieg des Umsatzes je Quadratmeter.

In Hinblick auf die Entwicklung der Verkaufsfläche in Deutschland ist seit 2007 zunehmend eine Abschwächung des Wachstums bzw. eine Stagnation zu erkennen. Die Gründe hierfür liegen u. a. in dem sukzessive gesättigten Marktniveau, dem erstarkenden Online-Handel und den daraus resultierenden Insolvenzen prägender Einzelhandelskonzerne wie Schlecker, Praktiker, Strauss-Innovation, etc. Expansive Einzelhandelssegmente sind aktuell insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel sowie Fachmarktzentren.

Entwicklung des Online-Handels

Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag laut Hochrechnungen im Jahr 2019 bei rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe nachfolgende Abbildung). Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen und weisen bereits heute signifikante Marktanteile von über einem Viertel der Umsätze auf.

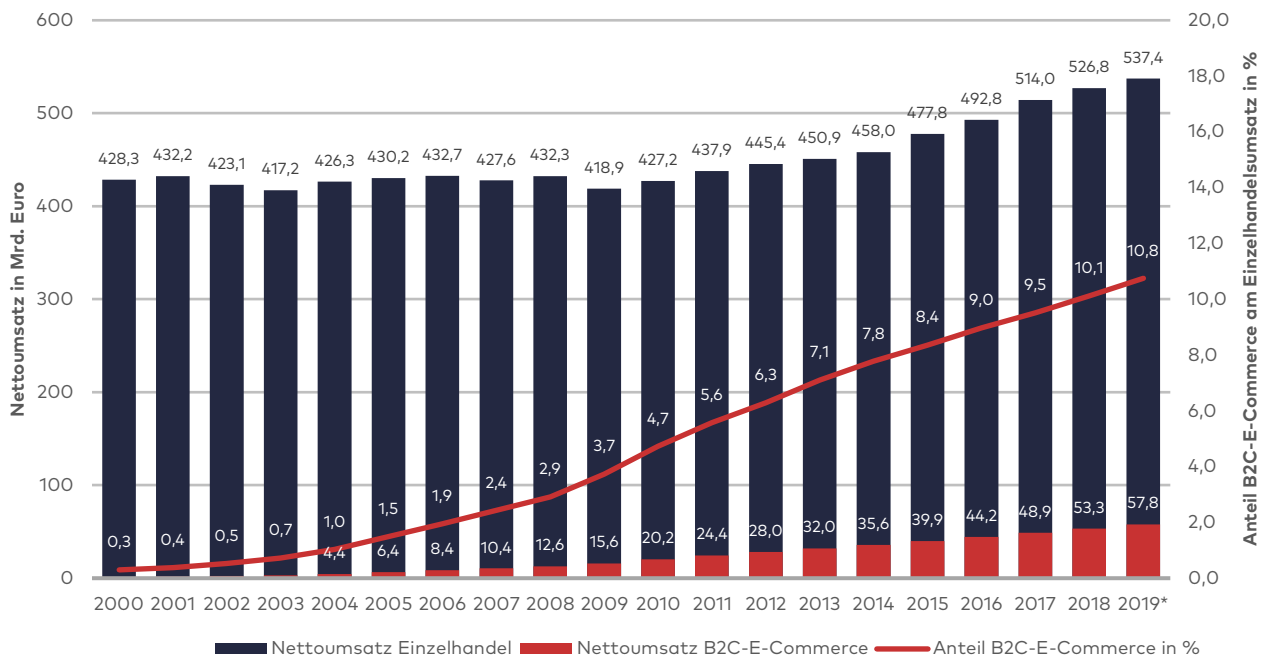


Abbildung 15: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist²⁷, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,2 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen²⁸. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden.

Für die Stadt Trebbin werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des periodischen Bedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr begrenzten Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien). Jedoch hat auch der Online-Handel die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden“ Beratung, Service und Erlebnis mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und

²⁷ Unterhaltungselektronik rd. 31,0 %, Fashion & Accessoires rd. 27,7 %, Freizeit & Hobby rd. 26,4 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,6 % (vgl. HDE/IFH 2019).

²⁸ Vgl. HDE/IFH 2017.

Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche sortimentspezifische Entwicklungsimpulse

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Trebbin beträgt in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel 0,98 sowie in der Warengruppe der Drogeriewaren 0,63. Aufgrund der Versorgungsfunktion Trebbins und seinem grundfunktionalen Schwerpunkt ist aus fachgutachterlicher Sicht ein Entwicklungsimpuls von 1,00 im Bereich des kurzfristigen Bedarfs stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des Versorgungsauftrages langfristig plausibel.

Aus den dargestellten Entwicklungsimpulsen (siehe Abbildung 16) ergeben sich gewisse Entwicklungsimpulse insbesondere für die Sortimentsgruppe der Drogeriewaren.

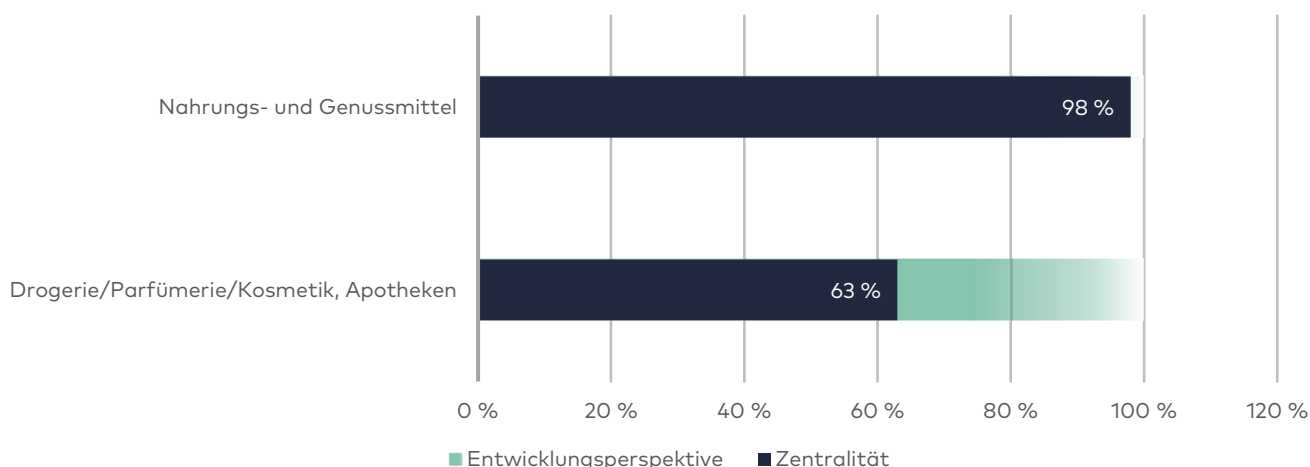


Abbildung 16: Sortimentspezifische Zentralität und Entwicklungsimpuls

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 6 zu entnehmen.

Tabelle 6: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Trebbin

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für die Stadt Trebbin bis 2026
Demografische Entwicklung		leicht positive Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. kurzfristiger Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des Versorgungsauftrages als Stadt mit grundfunktionalem Schwerpunkt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

6.1.3 Handlungsbedarfe für die Einzelhandelsentwicklung in Trebbin

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Trebbin bis 2026 Spielräume, die in der nachfolgenden Tabelle in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 7: Entwicklungsprognose für 2026

Warengruppe	Spielräume	Entwicklungsmöglichkeiten & Zielstellung
Nahrungs- und Genussmittel		Geringer Spielraum in Anbetracht der aktuellen Ausstattung (Arondierungsspielraum); eine qualitative Weiterentwicklung des Angebotes sollte angesichts einer deutlichen Discountlastigkeit fokussiert werden.
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik		Gewisser Spielraum in Anbetracht der aktuellen Ausstattung; Weiterentwicklung des Angebotes (kleiner Drogeriefachmarkt)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; ■■■ = hoher Handlungsbedarf vorhanden; □□□ = geringer Handlungsbedarf vorhanden.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Spielräume in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.

Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten daher vornehmlich zur Stärkung der qualitativen Nahversorgungssituation insb. in den zentrale Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorte erfolgen. In der Warengruppe **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** sind aufgrund der aktuellen Ausstattung und der Zentralität gewisse Spielräume für die Ansiedlung eines kleinen Drogeriefachmarktes vorhanden.

6.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR TREBBIN

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

- 1. Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsangebotes der Stadt Trebbin insbesondere im Bereich des grundfunktionalen Schwerpunkts.
- 2. Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren:** Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Kontext ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung, Stärkung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Kernstadt an städtebaulich integrierten Standorten, wobei schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden sollen. Etablierung bzw. Sicherung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleineren Ortsteilen.

Abbildung 17 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Trebbin.

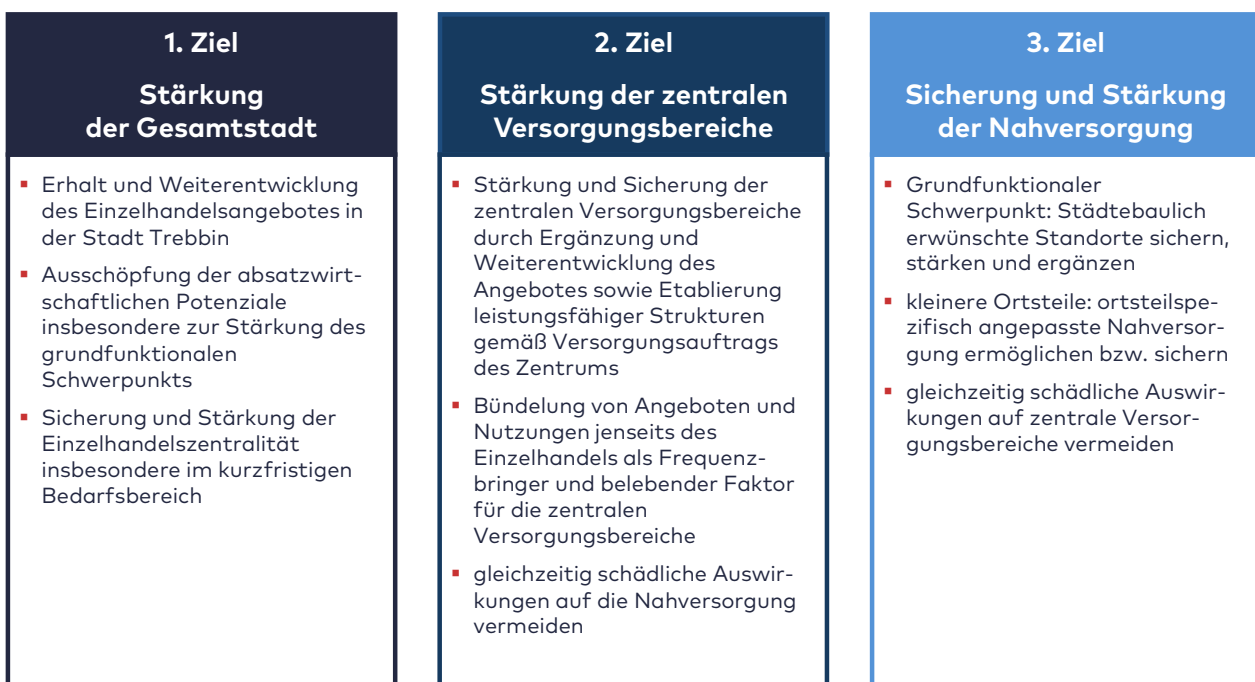


Abbildung 17: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Trebbin

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren-

und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Trebbin) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Trebbin entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

7.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie Neben- bzw. Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁹

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.³⁰

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.³¹

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³²

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

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

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³³

²⁹ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³⁰ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³¹ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³² Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³³ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen.

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

Abbildung 18 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

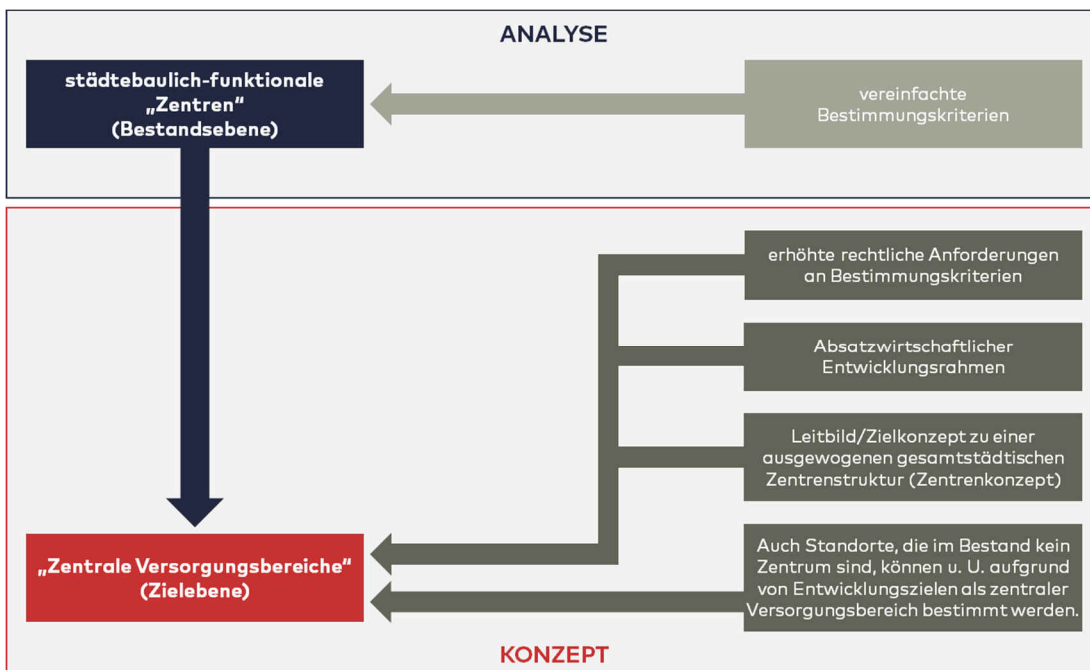


Abbildung 18: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadhistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³⁴

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³⁵

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

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl

³⁴ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³⁵ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder

- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

7.2 ZENTRENSTRUKTUR IN DER STADT TREBBIN

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde überprüft, inwieweit der Standortbereich Innenstadt sowie andere Standortbereiche im Stadtgebiet die Kriterien der Rechtsprechung zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfüllen. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (siehe Kapitel 5.4) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Trebbin zwei zentrale Versorgungsbereiche festgeschrieben:

- ZVB A-Zentrum Innenstadt Trebbin
- ZVB B-Zentrum Am Mühlengraben

Die Kernstadt von Trebbin ist im Regionalplan als grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen und soll als städtebauliches, wirtschaftliches und funktionales Zentrum der Stadt fungieren. Beide zentrale Versorgungsbereiche liegen innerhalb des grundfunktionalen Schwerpunktes und übernehmen bedeutende Versorgungsfunktionen (vgl. nachfolgende Kap. 7.2.1 und 7.2.2.9).

Angesichts dessen wird empfohlen, die angesprochenen zentralen Bereiche Innenstadt und Am Mühlengraben arbeitsteilig für den Einzelhandel, v. a. für den innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu sichern und im Rahmen der Zulässigkeiten des LEP HR weiter zu entwickeln.

7.2.1 Zentraler Versorgungsbereich A-Zentrum Innenstadt Trebbin

Die Innenstadt Trebbin nimmt als Knotenpunkt für wirtschaftliche als auch soziale Beziehungen eine wichtige Rolle in der gesamten Stadt Trebbin ein. Der festgelegte innerstädtische Bereich weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, eine breite Nutzungsmischung sowie eine Versorgungsfunktion, die deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht, auf.

Räumliche Ausprägung und Bestandsstrukturen

Die zentralen Funktionen der Innenstadt sind im Wesentlichen entlang der Berliner Straße und der nördlichen Luckenwalder Straße in Nord-Süd-Richtung sowie in West-Ost Richtung im Bereich der Bahnhofstraße im Abschnitt zwischen der Einmündung in die Berliner Straße sowie in östlicher Richtung dem Kreuzungsbereich Bahnhofstraße – Parkstraße verortet. Des Weiteren ist der Markt, die Puschkinstraße sowie die Goethestraße mit dem dort verorteten Schulstandort hervorzuheben.

Die Innenstadt Trebbins weist die höchste Dichte an Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet auf, insgesamt sind rd. 31 % der Einzelhandelsbetriebe Trebbins im Bereich der Innenstadt verortet, die insgesamt rd. 1.500 m² Verkaufsfläche aufweisen. Dies entspricht einem relativen, gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von 15 %. Das Verhältnis der beiden relativen Anteile verdeutlicht bereits, dass

der Einzelhandelsbesatz durch eher kleinteilige Strukturen geprägt ist. Das Warenangebot umfasst sämtliche Bedarfsstufen und ist z. T. durch spezialisierte Anbieter mit größerem Einzugsgebiet geprägt (bspw. Jagdbedarf, Münzen und Briefmarken, Optiker) geprägt. Insgesamt lassen sich dennoch Angebotslücken in den innerstädtischen Leitsortimenten konstatieren.

Neben der Einzelhandelsfunktion ist im Innenstadtbereich eine hohe Konzentration an zentrenergänzenden Funktionen vorhanden, die wesentlich zur Frequenzierung des Zentrums beitragen. Besonders hervorzuheben sind hierbei die Ober- sowie die Grundschule, das Rathaus, die Post, Banken, Versicherungsbüros, medizinische und gastronomische Angebote sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen.

Daneben sind im Innenstadtbereich insgesamt 18 Leerstände verortet. Diese verhältnismäßig hohe Anzahl an Leerständen lässt eine Handlungserfordernis ableiten. Zu empfehlen in diesem Zusammenhang ist die Einrichtung eines Leerstandsmanagements, das insbesondere die Umnutzung der Leerstände fokussiert.

Die Festlegungsempfehlung der Innenstadt Trebbins orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Trebbin.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 7.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Die Innenstadt Trebbins zentral der Achse Berliner Straße - Bahnhofstraße
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an der Luckenwalder Straße bis zur Einmündung zum Kirchplatz und schließt damit die entlang der Luckenwalder Straße im Abschnitt Ecke Beelitzer Straße bis zur Ecke Kirchplatz verorteten zentrenergänzenden und identitätsstiftenden Funktionen Rathaus und Kirche St. Marien mit ein.
- Der nördliche Abschluss des ZVB Innenstadt umfasst den Bereich rund um die evangelische Kirchengemeinde im Kreuzungsbereich Berliner Straße – Bahnhofstraße. Des Weiteren bilden die nördlichen Grundstücksgrenzen der Bahnhofstraße im Abschnitt zwischen Berliner Straße sowie Parkstraße die nördliche Grenze des ZVB.
- Im Westen wird der zentrale Bereich insbesondere durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Berliner Straße von der Ecke Berliner Straße – Bahnhofstraße bis zum Übergang zur Luckenwalder Straße im Süden gebildet.
- Die östliche Begrenzung des Zentrums wird durch östlichen Grundstücksgrenzen entlang der Puschkinstraße gebildet, des Weiteren wird die östliche Grenze durch den Schulstandort in der Goethestraße gebildet.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 19 für den Versorgungsbereich A-Zentrum Innenstadt dargestellt.

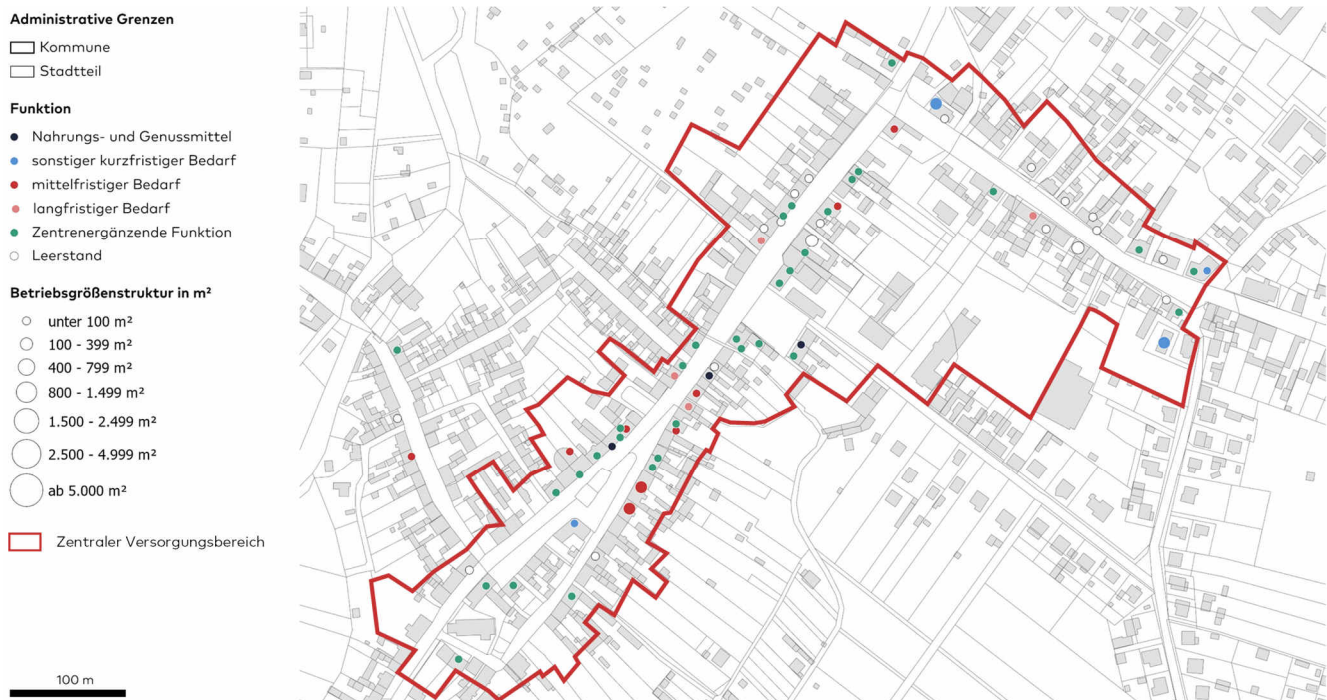


Abbildung 19: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches A-Zentrum Innenstadt Trebbin

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Trebbin.

Als Potenzial- und mögliche Entwicklungsflächen sind im Innenstadtbereich insbesondere Leerstände erkennbar, größere Potenzial- und Entwicklungsflächen für großformatige Einzelhandelsbetriebe, die als zusätzlich als Magnetbetriebe für den zentralen Versorgungsbereich fungieren könnten, sind im Bereich der Innenstadt nicht erkennbar. Lediglich im Bereich der Puschkinstraße befindet sich eine größere unbebaute Fläche, die mittel- bis längerfristig entwickelt werden könnte. Aufgrund der betreiberseitigen Anforderungen, der momentanen Eigentumsverhältnisse, der nur bedingt leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung sowie weiterer planungsrechtlicher Restriktionen (u. a. Ausweisung als Sanierungsgebiet) ist die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittel- oder Drogeriefachmarktes am Standort als nur bedingt realistisch einzustufen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND EMPFEHLUNGEN: INNENSTADT TREBBIN

- Sicherung und Stärkung des kleinteiligen Einzelhandels im innerstädtischen Bereich – Nutzung von Synergieeffekten durch Dienstleistungen, Gastronomie und Verwaltung
- städtebauliche Rahmenbedingungen des privaten und öffentlichen Raums weiter aufwerten und die Aufenthaltsqualität weiter erhöhen
- Qualifizierung und Quantifizierung des Angebots, hier Schwerpunkt auf Fachgeschäfte, Dienstleistung und Gastronomie, Schaffung von Ankerpunkten
- Bei Verlagerungs- oder Ansiedlungsbegehren von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment prioritärer Positivstandort im städtischen Standortgefüge.
- Bei zentrenergänzenden Funktionen klarer Fokus auf die Innenstadt. Des Weiteren Fokus auf die Innenstadt bei sonstigen Nutzungen, die zu einer stärkeren Frequentierung führen (bspw. Packstation, Fahrradreparaturstation, Veranstaltungen o. ä.)
- ansprechende Gestaltung der aktuell vorhandenen Leerstände, Prüfung der Einrichtung eines Leerstands- und Flächenmanagements, in diesem Zusammenhang auch Prüfung von Nachnutzungsmöglichkeiten und Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung.
- Funktionsverluste vermeiden

- **Entwicklungsziel:** Ausweisung als **zentraler Versorgungsbereich A-Zentrum Innenstadt**

Flächenzusammenlegung

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Die Innenstadt von Trebbin ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle, filialisierte Betriebskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Innenstadtzentrum entsprechend der ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und wo möglich umgesetzt werden. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten eher für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Projekte aus der Stadt Plauen verwiesen. Dort sind jeweils zwei zuvor getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, sodass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Evident wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinander gelegenen Verkaufsräumen erfolgen kann.



Abbildung 20: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen
Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.

Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten

Neben dem Einzelhandel spielen auch die zentrenergänzenden Funktionen als Frequenzbringer eine wichtige Rolle für die Funktionsvielfalt des Innenstadtzentrums. Es sollte daher auf die Sicherung bereits bestehender zentrenergänzender Funktionen sowie die gezielte Neuansiedlung solcher Funktionen, wie z. B. Banken und Ärzte im zentralen Versorgungsbereich hingewirkt werden. Hierbei empfiehlt

sich zudem die Etablierung von Ankerpunkten an denen Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere Funktionen eine gebündelte Angebotskompetenz aufweisen. Beispiele hierfür sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit regionalspezifischen Produkten und gastronomischen Angeboten. Auch im gesundheitsorientierten Bereich bietet sich die Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten an – gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. So ist z. B. die Kombination aus verschiedenen Ärzten, einer Apotheke, altengerechtem Wohnen sowie Einzelhandelsbetrieben wie Sanitätshäusern und Anbietern von Reformwaren eine zukunftsfähige Form, das Zentrum belebt zu halten. Ein etablierter „Gesundheitscluster“ kann entscheidend höhere Besucherfrequenzen erzeugen als die einzelnen Betriebe für sich alleine.

Leerstands- und Flächenmanagement

Für die Belebung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bietet sich die Etablierung eines Leerstands- und Flächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und in die „gewachsenen Lagen“ zu lenken. Ein zentraler „Kümmerer“, z. B. ein Citymanagement, sollte die eindeutige Anlaufstelle zur Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen sein. Dabei steht das gleichzeitige Anstreben des gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben dem quantitativen Ziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt auch das qualitative Ziel zur Steuerung des Branchenmixes (ähnlich wie das Management eines Shopping-Centers) eine große Rolle. Nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements.

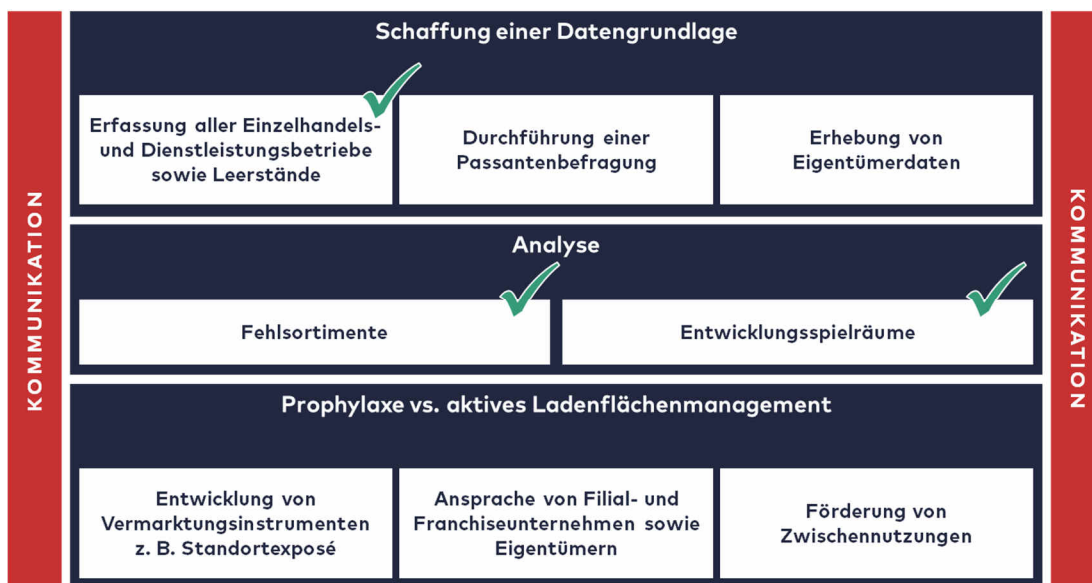


Abbildung 21: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes erfolgt.

Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage, durch die Erfassung aller Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände (Anschrift, Verkaufsfläche). Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit auch Eigentümerdaten, Vertragslaufzeiten und weitere Daten (z. B. Schaufensterlänge, Nebenräume) ergänzt werden. Zusätzlich können Ergebnisse von Passantenbefragungen berücksichtigt werden.

Im zweiten Schritt werden die erhobenen Daten analysiert und in einer umfassenden Flächendatenbank zusammengeführt. Diese Flächendatenbank und weitere

Auswertungen zur räumlichen Umsetzung von Einzelhandelsansiedlungen und zu fehlenden Sortiment bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können.

Im Fokus der dritten Stufe steht die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen, durch die Entwicklung von Vermarktungsinstrumenten und die gezielte Ansprache potenzieller Handelsunternehmen und Immobilieneigentümer. Durch die Akquirierung von Zwischennutzungen (die im Idealfall über reine Schaufensterdekoration hinausgehen) können sonst leerstehende Immobilien ggf. in ihrem Wert stabilisiert und gleichzeitig das direkte Umfeld attraktiv gehalten werden.

Der vierte Baustein der Kommunikation sollte begleitend stattfinden. Zum einen ist eine gezielte Pressearbeit nach außen zu empfehlen. Zum anderen sollte nach innen die Kooperation und Kommunikation am Standort durch regelmäßige Treffen gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt bildet auch hier die Beratung von Immobilieneigentümern zur Vermarktung ihrer Ladenlokale bzw. zur Sensibilisierung für mögliche Flächenzusammenlegungen.

Durch das nun vorliegende Einzelhandelskonzept und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Bausteine und Analysen (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Trebbin bereits wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements vor.

Im Rahmen eines Ladenflächenmanagements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften im Innenstadtzentrum im Fokus liegen. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme eines professionellen Coachings insbesondere folgende Aspekte bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben thematisiert und optimiert werden:

- Warenpräsentation/Schaufenstergestaltung/Marketing
- Inhabernachfolge
- Zwischenfinanzierung
- bautechnische/architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen

Diese qualifizierenden Maßnahmen dienen der mittel- bis langfristigen Bestandssicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und somit der Sicherung der Angebotsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

7.2.2 Zentraler Versorgungsbereich B-Zentrum Am Mühlengraben

Räumliche Ausprägung und Bestandsstrukturen

Das B-Zentrum Am Mühlengraben ist nördlich der Innenstadt verortet und umfasst den Standortbereich im Stadtgebiet mit der höchsten Verkaufsflächenkonzentration. Der Standortbereich weist einen deutlichen funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf und ist im Westen und Süden von einer solchen umgeben. Nördlich des Standortbereiches sind in mehrere Logistikzentren von Möbelmarktketten vorhanden, die bedeutende Arbeitgeber im Stadtgebiet darstellen. Östlich ist aktuell eine gewerbliche Nutzung vorhanden, aktuelle Planungen sehen für diesen Bereich jedoch Umnutzungen vor. So ist vorgesehen den aktuellen Gebäudebestand rückzubauen und Einzelhandelsflächen zu schaffen. Geplant ist in diesem

Zusammenhang u. a. die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des standörtlichen Lidl Lebensmitteldiscounters sowie die Realisierung eines weiteren Fachmarktes.

Zwischen den beiden zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet ist eine klare Arbeitsteilung zu erkennen: Während in der Innenstadt insbesondere Fachgeschäfte verortet sind, die teilweise über ein spezialisiertes Angebot verfügen, sind im B-Zentrum Am Mühlengraben insbesondere großformatige Angebotsformen angesiedelt (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachmärkte), die aufgrund der baulichen Strukturen nicht im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden können. Das Angebot ist im Schwerpunkt durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt (rd. 68 % der Verkaufsfläche), auf den weiteren Verkaufsflächen werden überwiegend Waren der mittelfristigen Bedarfsstufe angeboten, entweder in Form eines Randsortimentes in den Lebensmittelmärkten oder in discountorientierten Fachmärkten (KiK, Tedi). Fachgeschäfte sind nur deutlich untergeordnet als Konzessionäre in den Lebensmittelmärkten vorhanden. Zentrenergänzende Funktionen sind am Standort im Gegensatz zur Innenstadt lediglich in Form von zwei Imbissen verortet. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist im Bereich des MIV durch die direkte Lage an der L 70 als sehr gut zu bewerten, eine hinreichende Erreichbarkeit für den ÖPNV ist hingegen nicht gegeben.

Insbesondere durch sein umfängliches Nahversorgungsangebot in Form des REWE Supermarkt als einzigen Lebensmittelvollsortimenter im Stadtgebiet, des Lidl Lebensmitteldiscounters sowie eines Getränkemarktes, nimmt der Standortbereich bedeutende Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet wahr. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Trebbin.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 7.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Der zentrale Versorgungsbereich B-Zentrum Am Mühlengraben erstreckt sich entlang des Kreuzungsbereiches L 70/Berliner Tor (L 70) – Am Kulturhaus – Am Mühlengraben.
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an den Einzelhandelsbetrieben am Fachmarktstandort Lidl, KiK, Getränke Hoffmann.
- Der nördliche Abschluss des Versorgungsbereichs umfasst den Bereich rund um den REWE Supermarkt, ebenfalls mit einbezogen wird eine Entwicklungsfläche nördlich des Bestandsmarktes, da in diesem Bereich eine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Vollsortimenters geplant ist. Im Bereich des Bestandsmarktes ist u. a. eine weitere Diversifizierung des standörtlichen und städtischen Nahversorgungsangebotes durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes geplant.
- Im Westen wird der Standortbereich im Wesentlichen durch die rückwärtigen Lagen der Fachmarktstandorte begrenzt.

- Im Osten wird der zentrale Versorgungsbereich durch aktuell gewerblich genutzte Flächen an der Straße Am Kulturhaus begrenzt. Wie bereits dargestellt, ist in diesem Bereich ein Rückbau der vorhandenen Gebäude und die Verlagerung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters vom Fachmarktzentrum Berlin Tor vorgesehen. Des Weiteren ist dort die Schaffung eines weiteren Fachmarktes geplant.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 22 für den Versorgungsbereich B-Zentrum Am Mühlengraben dargestellt.

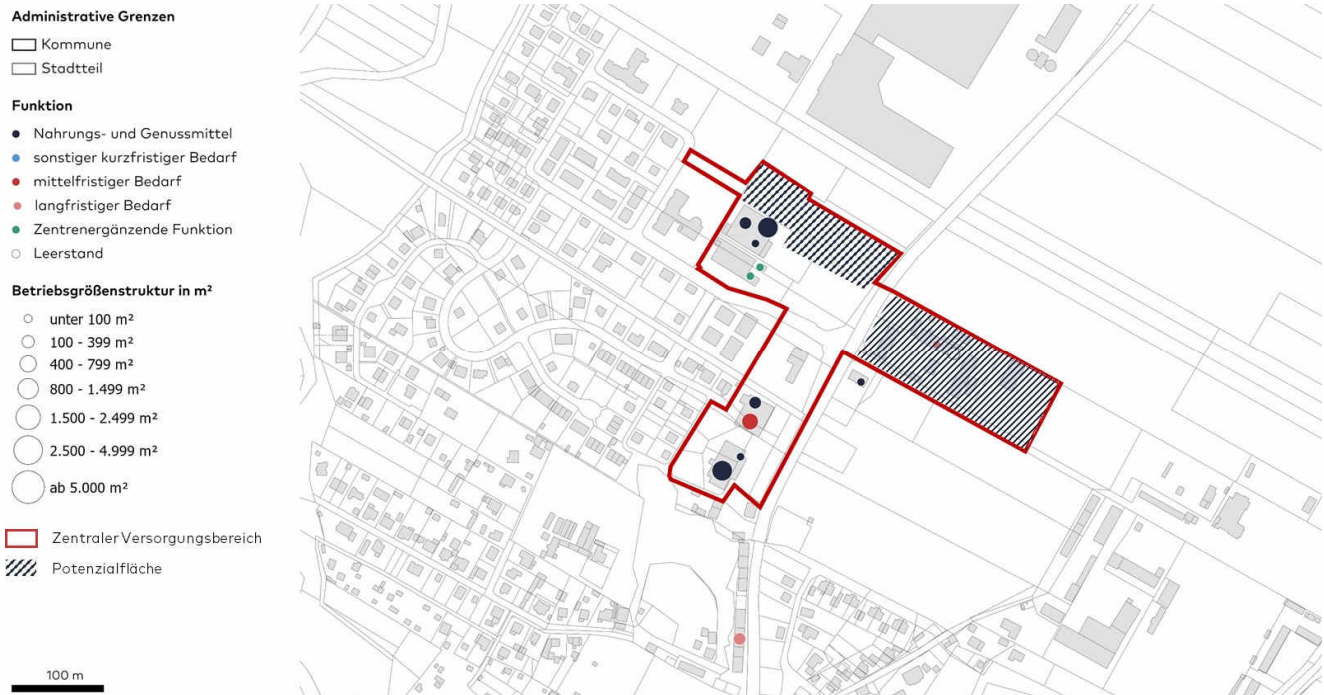


Abbildung 22: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches B-Zentrum Am Mühlengraben

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 01/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Trebbin.

Für den zentralen Versorgungsbereich B-Zentrum Am Mühlengraben werden folgende Entwicklungszielstellungen formuliert:

ENTWICKLUNGSZIELE UND EMPFEHLUNGEN: VERSORGUNGSBEREICH B-ZENTRUM AM MÜHLENGRABEN

- Weitere Qualifizierung des Angebots mit dem Schwerpunkt der Nah- und Grundversorgung, auch im Hinblick auf die bedeutende Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs für die Stadt im Rahmen des Versorgungsauftrages als grundfunktionalen Schwerpunkt.
- Festlegung als Positivstandort für den großformatigen Einzelhandel in Form von Fachmärkten. Im Bereich des Einzelhandels mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll das B-Zentrum eine Ergänzungsfunktion zum A-Zentrum einnehmen. So ist Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment prioritär im A-Zentrum Innenstadt anzusiedeln, bei einer Nicht-Umsetzbarkeit eines entsprechenden Planvorhabens kann sekundär eine Ansiedlung am B-Zentrum Am Mühlengraben erfolgen, sofern mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.
- Keine weitere Ansiedlung von kleinteiligeren Einzelhandelsstrukturen, v. a. in Fachgeschäftsgröße (v.a. spezialisierte Anbieter oder Optiker und Apotheken) oder zentrenergänzende Funktionen, die als wesentlicher Frequenzerzeuger im ZVB Innenstadt wirken (könnten).

- Verbesserung der Erreichbarkeit durch den ÖPNV sowie der Erreichbarkeit durch Fußgänger und Radfahrer. In diesem Zusammenhang ist bereits eine deutliche Verbesserung der Anbindung für Radfahrer nach Norden (Richtung Thyrow) sowie über die Straße „Am Kulturhaus“ geplant. In dem Zusammenhang ist auch zu prüfen, inwieweit eine Verbesserung der Anbindung für Radfahrer zwischen dem Haupt- und dem B-Zentrum bspw. über die Trebbiner Schweiz erreicht werden kann.
- **Entwicklungsziel:** Ausweisung als **zentraler Versorgungsbereich**

8 Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 5.5 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Trebbin ausgesprochen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Trebbin die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 7.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Trebbin dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Trebbin. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Nahversorgungskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- **Ausrichtung auf Nahversorgung:** Das Einzelhandelsangebot (Bestand/geplant) ist überwiegend auf Nahversorgung ausgerichtet (75 % der Verkaufsfläche periodischer Bedarf, abweichend max. Fachgeschäfte).
- **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Städtebauliche Integration

Der Standort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden und verfügt über einen regelmäßig frequentierten Haltepunkt in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Von einer immer noch ausreichenden ÖPNV-Anbindung ist bis zu einer Luftlinienentfernung von 300 m zwischen Prüfstandort und ÖPNV-Haltepunkt auszugehen. Bei einer Entfernung von mehr als 300 m Luftlinie stellt sich die ÖPNV-Anbindung als nicht mehr ausreichend dar. Das Kriterium gilt in diesem Fall in der Regel als nicht erfüllt.

Ausrichtung auf Nahversorgung

Das Einzelhandelsangebot eines Einzelhandelsbetriebes (Bestand/geplant) ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Dieses Kriterium gilt als erfüllt, wenn mind. 75 % der Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf aufgewendet werden. Hiervon abweichen können max. Fachgeschäfte.

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

Der Standort soll zudem einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung oder Optimierung der räumlichen, qualitativen und/oder quantitativen Nahversorgung liefern.

Zur Sicherung oder Optimierung der **räumlichen Nahversorgungssituation** soll der Lebensmittelmarkt wesentlich zur Verbesserung der fußläufigen/wohortsnahen Nahversorgungssituation beitragen.

Die Sicherung oder Optimierung der **quantitativen Nahversorgung** ist gegeben, wenn der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität im Stadtteil liefert. Dies kann der Fall sein, wenn der Stadtteil über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist hingegen ein Hinweis darauf, dass kein weiterer Bedarf an einer quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht.

Sofern der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil liefert bzw. zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nahversorgungsstrukturen beiträgt, ist eine Sicherung oder Optimierung der **qualitativen Nahversorgung** gegeben. So kann z. B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmittel-discounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter

absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.³⁶

Tabelle 8: Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als Nahversorgungsstandort

Standortbereich	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Ausrichtung auf Nahversorgung	Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	Fazit
Industriestraße (Norma)	○ ● ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	NVS
Bahnhofstraße (Netto)	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	NVS

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; NVS = Nahversorgungsstandort

Es zeigt sich hierbei, dass die beiden außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verorteten strukturprägenden Lebensmittelmärkte

- **Industriestraße (Norma)**
- **Bahnhofstraße (Netto)**

in der Bestandssituation in hinreichendem Maße die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen. Beide Lebensmittelmärkte übernehmen bedeutende Versorgungsfunktionen im Bereich der östlichen Kernstadt Trebbins.

Abschließend wird die räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Trebbin zusammenfassend kartographisch dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung).

³⁶ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

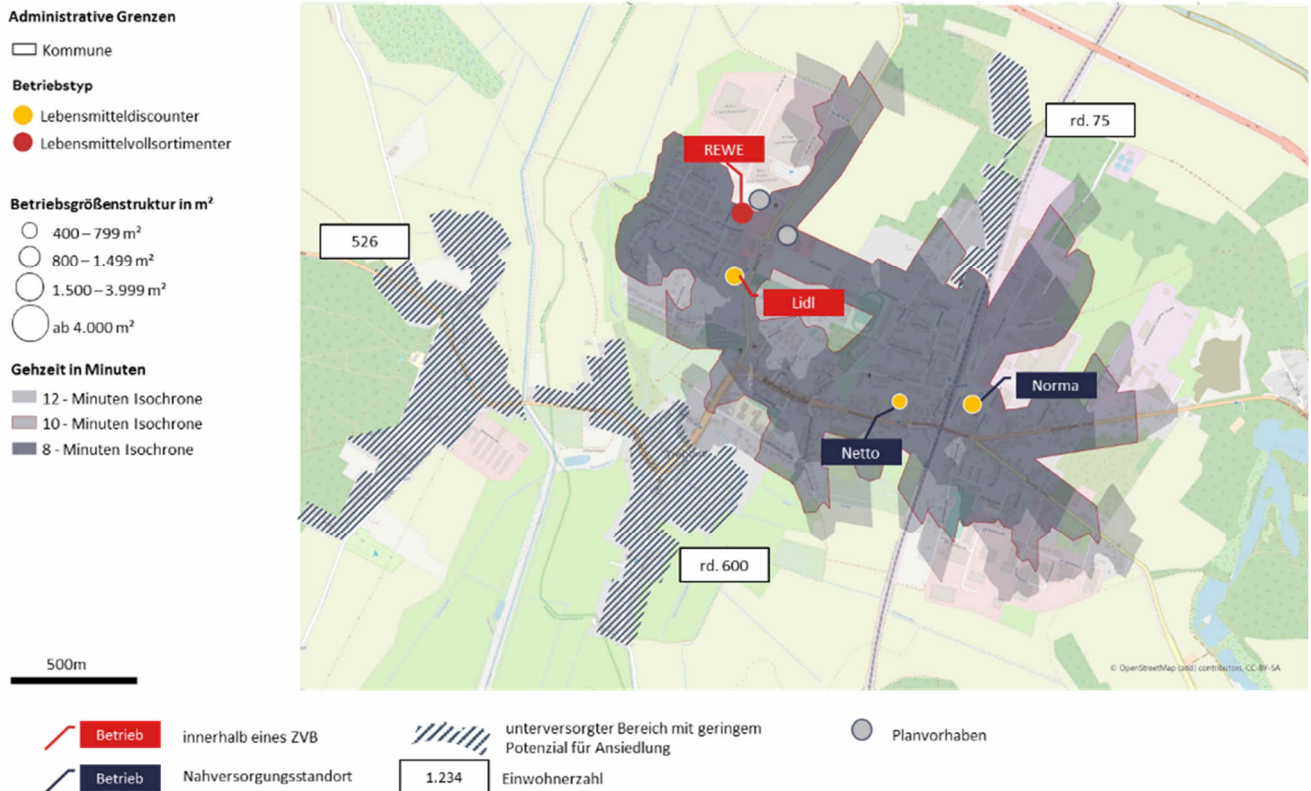


Abbildung 23: Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Trebbin

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 03/2020; Kartengrundlage: Stadt Trebbin und OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL..

8.1 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Trebbin ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebs-schließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Trebbin aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN TREBBIN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)
- Qualitative Aufwertung des Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen
- Verbesserung der Nahversorgungssituation im Süden der Innenstadt, aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit ist hier der Fokus auf Angebote abseits des „Standard“-Lebensmittelmarkt zu setzen (bspw. Lebensmittelhandwerker mit erweitertem Angebot oder spezialisierte Lebensmittelangebote).

Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsstandorte entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Entwicklung, Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung konzeptkonformer Standorte
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben
- Orientierung an den Kriterien für bei betrieblichen Neuansiedlungen an konzeptionell wünschenswerte Standorte

Ziel 3 Keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

- Keine Neuansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten

Sonstige Empfehlungen:

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Parkplätze und Service
- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung von alternativen Angeboten in kleineren Ortsteilen ohne das Kaufkraftpotenzial für einen eigenen marktgängigen „Standard“-Lebensmittelmarkt, wie bspw. Dorfläden, Hofläden, Lebensmittelhandwerker mit erweitertem Angebot oder mobiler Handel.
- ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gilt der Steuerungsleitsatz (vgl. Kap. 10.2), der ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der verbrauchernahen Versorgung in der Fläche beinhaltet. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Trebbin als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

9.1 METHODISCHE HERLEITUNG

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

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

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Zusätzlich basiert die Fortschreibung der Sortimentsliste auf den Zielen des LEP HR. Im LEP HR werden die folgenden Sortimente verbindlich als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Trebbiner Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden (vgl. nachfolgende Abbildung).

1.	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2 ³	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Abbildung 24: Liste der zentrenrelevanten Sortimente im LEP HR 2019

Quelle: LEP HR 2019.

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Trebbin. Im Anhang befindet sich zudem eine Zuordnung der Sortimentsliste nach dem WZ 2008 (vgl. Anhang).

9.2 SORTIMENTSLISTE FÜR TREBBIN

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Trebbin:

Tabelle 9: Sortimentsliste für die Stadt Trebbin (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Bücher	Baummarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Boote und Zubehör
Bettwaren/Matratzen	Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte)	Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)
Briefmarken und Münzen	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Kfz-Zubehör
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Elektrogroßgeräte	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Motorräder und Zubehör (inkl. Mo-fas)
Elektrokleingeräte	Zeitungen/Zeitschriften	Teppiche (ohne Teppichböden)
Fahrräder und Zubehör		
Glas/Porzellan/Keramik		
Haus-/Bett-/Tischwäsche		
Hausrat/Haushaltswaren		
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		
Kinderwagen		
Künstler- und Bastelbedarf		
Kurzwaren/Schneidereibe-darf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Lampen/Leuchten		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Blumen/Pflanzen (Indoor)		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *gleichzeitig auch zentrenrelevant; **gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Für die kommunale Feinsteuern empfielt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich diese Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen (s. Anhang).

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

10.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, der Zentren- und Standortsteuerung des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

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

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

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

10.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR TREBBIN

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Trebbin empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll prioritär im zentralen Versorgungsbereich A-Zentrum Innenstadt konzentriert werden.

Der zentrale Versorgungsbereich B-Zentrum Am Mühlengraben fungiert daneben als Ergänzungsstandort und als Positivstandort für Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, die nicht in der Innenstadt realisiert werden können. In diesem Zusammenhang müssen vorhabenbedingte, mehr als unerhebliche negative Auswirkungen auf die Innenstadt und andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig prioritär auf das A-Zentrum Innenstadt fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung des Zentrums zu begünstigen.
- Daneben fungiert das B-Zentrum Am Mühlengraben als Positivstandort für Planvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, die nicht im A-Zentrum angesiedelt werden können. In diesem Zusammenhang müssen vorhabenbedingte mehr als unerhebliche, negative städtebauliche Auswirkungen auf A-Zentrum sowie andere zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können.
- In **sonstigen nicht integrierten Lagen** sollen zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeit restriktiv gehandhabt werden.

Die Entwicklungsspielräume stellen für die Zentren daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich hierbei um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt. In diesem Zusammenhang müssen jedoch bei Ansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung innerhalb und außerhalb Trebbin ausgeschlossen werden können (Beeinträchtungsverbot). Auch die weiteren Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Bereits in der Bestandssituation ist eine Arbeitsteilung zwischen den beiden zentralen Versorgungsbereichen erkennbar. So befinden sich im Bereich des A-Zentrums Innenstadt insbesondere Fachgeschäfte, teilweise mit spezialisiertem Angebot, die zusammen mit weiteren Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomie oder öffentlichen Einrichtungen prägend sind. Diese Nutzungsmischung gilt es langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Um möglichen Funktionsverlusten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entgegenzuwirken, sollte auf die Schaffung von Flächen für die Ansiedlung von Fachgeschäften außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt verzichtet werden.

Der zentrale Versorgungsbereich B-Zentrum Am Mühlengraben ist im Gegensatz zur Innenstadt überwiegend durch Fachmärkte, die aufgrund ihres Flächenbedarfes nicht im A-Zentrum Innenstadt angesiedelt werden können, geprägt. Entsprechende Angebote sind zukünftig im zentralen Versorgungsbereich B-Zentrum Am Mühlengraben zu konzentrieren, sofern eine Ansiedlung in der Innenstadt nicht möglich ist.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an konzeptkonformen Versorgungsstandorten vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen auf Grund der hohen Bedeutung als Frequenzbringer zukünftig primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (klein- und großflächig).

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorrangig an den ausgewiesenen leistungsfähigen Nahversorgungsstandorten zu entwickeln, um diese zu langfristig zu sichern und somit die wohnortnahe Versorgung zu sichern.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an weiteren **konzeptkonformen Versorgungsstandorten** (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten) im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.

Unabhängig davon kann **in städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente³⁷ auf bis **zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

³⁷ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

Zudem soll stets **eine deutliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und die Großflächigkeit nicht überschreitet. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Trebbin künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Die Stadt Trebbin verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch die zuständige Stadtverordnetenversammlung werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 25).

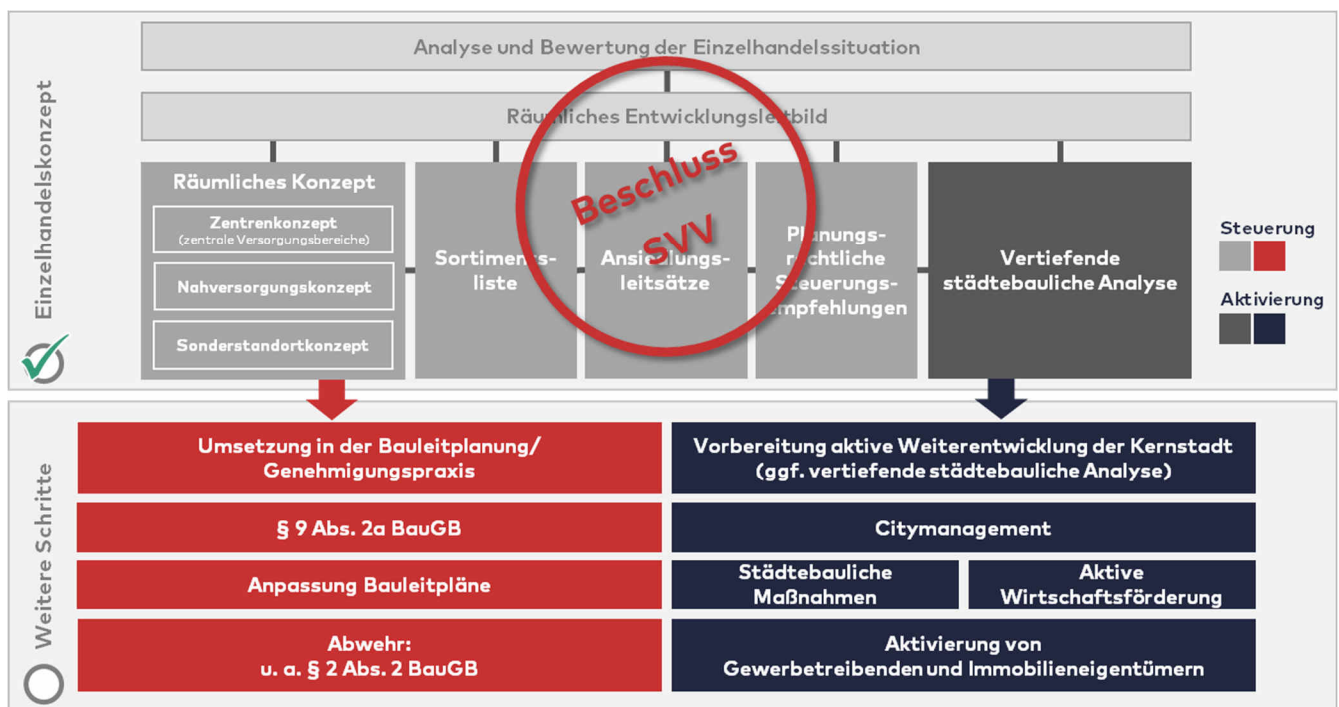


Abbildung 25: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder eines möglichen City-/Ortskernmanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in zentralen Versorgungsbereichen), für De-

tailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händler-schaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

Exkurs: Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel und das Einzelhandelskonzept

AUSGANGSSITUATION (STAND FEBRUAR 2021)

Die Corona-Pandemie nimmt seit März des Jahres 2020 in vielerlei Hinsicht Einfluss auf unser alltägliches Leben. Auch der stationäre Einzelhandel war und ist durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie massiv betroffen. Der deutschlandweite Lockdown Mitte März 2020 inkl. Ladenschließungen, die anschließend verhängten Zugangsbeschränkungen und z. T. veränderte Öffnungszeiten, die Maskenpflicht und auch das Abwandern großer Teile der Kunden in den Online-Handel sowie der erneute Lockdown inkl. Ladenschließungen seit Mitte Dezember 2020 wirken sich in unterschiedlicher Weise auf den stationären Einzelhandel aus.

Dabei waren und sind nicht alle Segmente des stationären Einzelhandels von den Auswirkungen in gleichem Ausmaß betroffen: Während insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel und u. a. auch Baumärkte sowie der Fahrradeinzelhandel (zwischen dem ersten und zweiten Lockdown) Umsatzzuwächse durch eine erhöhte Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen konnten, mussten insbesondere die klassischen innerstädtischen Branchen wie bspw. Bekleidung und Schuhe massive Umsatzverluste hinnehmen³⁸. Diese besonders stark betroffenen Branchen konnten sich bis zum Beginn des zweiten Lockdowns nicht von diesen Umsatzverlusten erholen, denn viele in den Online-Handel abgewanderte Kunden blieben und bleiben nach wie vor den Betrieben und den Innenstädten fern. Vor allem der abrupte Abbruch des Weihnachtsgeschäfts durch den zweiten Lockdown Mitte Dezember 2020 und der seitdem anhaltende zweite Lockdown hat die wirtschaftliche Notsituation des stationären Einzelhandels nochmals gravierend verschärft. Verspätete, bürokratische sowie z. T. unzureichende staatliche Hilfszahlungen und Überbrückungshilfen, Förder- und steuerliche Sofortmaßnahmen können die durch die Pandemie und die beiden Lockdowns bedingte z. T. existenzbedrohende Lage des stationären Einzelhandels bisher nur abmildern. Auch das vielerorts von Einzelhändlern mittlerweile angebotene Click & Collect vermag Umsatzverluste nicht komplett zu kompensieren, sondern kann diese lediglich abschwächen. Gewinner der durch die Pandemie im deutschen Einzelhandel ausgelösten Verwerfungen ist der Online-Handel³⁹. Zwar ist die Corona-Pandemie nicht als originärer Auslöser des forcierten Wachstums des Online-Handels und des entsprechenden Bedeutungsverlustes des stationären Einzelhandels zu sehen. Vielmehr hat die Pandemie entsprechende, bereits vor Corona zu beobachtende strukturelle Entwicklungen (siehe auch Kapitel 4) forciert und weiter beschleunigt: Die seit Jahren fortschreitende Transformation unserer Innenstädte und Einzelhandelsstrukt-

³⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr.317 vom 20. August 2020.

³⁹ So betrug der Wachstum des Online Handels 2020 gegenüber dem Vorjahr rd. 21 %. (Quelle: HDE Online Monitor News Januar 2021: Onlinehandel 2020/2021. HDE/IFH Köln, Berlin, Januar 2021.)

ren, die Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel sowie die in Konsequenz daraus resultierenden Leerstands- und Trading-Down-Entwicklungen sowie nicht zuletzt die stetig zunehmende Bedeutung und die steigenden Marktanteile des Online-Handels treten durch die Corona-Pandemie noch deutlicher hervor. Bis zum Ende der Pandemie wird die Magnet- und Leitfunktion des stationären Einzelhandels, welche dieser bisher (noch) für unsere Innenstädte – neben den zentrenergänzenden Funktionen auch in Trebbin – wahrgenommen hat, weiter an Bedeutung verlieren. Auch die mit massiven Unsicherheiten behaftete gesamtwirtschaftliche Lage wirkt sich negativ auf das Konsumverhalten aus und trägt damit nochmals zu einer Verschärfung der Problemlage des stationären Einzelhandels bei.

Die beiden klassischen innerstädtischen Branchen wie u. a. Bekleidung und Schuhe stellen sich als besonders vulnerabel gegenüber den pandemiebedingten Auswirkungen im Einzelhandel dar. Gleichwohl sind auch andere Funktionen der Trebbiner Innenstadt aufgrund der Auswirkungen der Pandemie im Dienstleistungssektor (z. B. Frisöre) und in der Gastronomie, massiv betroffen. Das Ausmaß der Auswirkungen ist aktuell aufgrund der Fortdauer der Corona-Pandemie noch nicht abzusehen.

Angesichts dieser mit Unsicherheiten behafteten Situation wächst der Handlungsdruck für Innenstädte und Zentren als Standorte des Einzelhandels gegenüber Vor-Pandemie-Zeiten weiter an: Damit die zentralen Versorgungsbereiche auch noch zukünftig ihre Funktion als attraktive und lebendige Zentren sowie Mittelpunkt des öffentlichen Lebens - auch mit einem ansprechenden Einzelhandelsangebot - erfüllen können, erscheinen deutliche, zusätzliche Anstrengungen seitens der Kommunen und der weiteren Akteure notwendig.

Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend drei mögliche Entwicklungsszenarien für den Einzelhandel und dessen Bedeutung für Innenstädten und Zentren abgeleitet. Auf dieser Grundlage werden sodann für die Stadt Trebbin Lösungs- und Handlungsansätze aufgezeigt, so dass die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie abgefedert und zugleich auch als Chance für die zukunftsfähige Fortentwicklung des Einzelhandels in Trebbin genutzt werden können.

SZENARIEN FÜR DEN EINZELHANDEL UND DIE INNENSTÄDTE

Da eine fundierte und abschließende Abschätzung der Auswirkungen der Corona-Pandemie für den stationären Einzelhandel zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich ist, werden im Folgenden drei grundsätzlich denkbare Entwicklungsszenarien betrachtet.

Entwicklungsszenario 1: Die neue Lust am Innenstadterlebnis

Das erste Entwicklungsszenario geht von einer neuen, nach Corona wiederentdeckten Lust am stationären Einzelhandel und am Innenstadtbesuch aus. Die Konsumenten leben den Trend „buy local“ wieder verstärkt aus, die Defizite des Online-Handels (z. B. individuelle Beratung, persönlicher Kontakt, verständliche Informationen, Haptik etc.) lenken die Konsumenten in Verbindung mit dem Wunsch nach einem umfassenden Einkaufs- und Innenstadterlebnis wieder zurück in die klassischen Einkaufslagen der Innenstädte. Die während der Corona-

Pandemie erlittenen z. T. erheblichen Umsatzeinbußen können durch Mehrausgaben nach der Pandemie relativiert werden. Eine weiter verstärkte Nachfrageverschiebung zugunsten des Online-Handel findet in diesem Szenario nicht statt. Somit geht dieses Szenario von einem Boom der Innenstädte nach dem Ende der Corona-Pandemie aus.

Entwicklungsszenario 2: Boost des Online-Handels

Das Entwicklungsszenario geht von einer dauerhaften Verschiebung der Nachfrage vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel aus. Die Einkäufe, die bislang im lokalen und stationären Einzelhandel getätigt wurden, werden nun - verstärkt durch die Corona-Pandemie - online nachgefragt. Die Konsumenten behalten das während der Corona-Pandemie angeeignete online-Einkaufsverhalten bei und bauen dieses weiter aus. Durch die Neuorientierung der Konsumenten auf den Online-Handel bricht die Nachfrage im stationären Einzelhandel weiter ein und stellt die stationären Einzelhändler und traditionellen Einkaufslagen vor große Herausforderungen. Es ist mit vermehrten Betriebsaufgaben nicht mehr wettbewerbsfähiger Betriebe sowie vermehrten Insolvenzen in den durch den Online-Handel besonders betroffenen Sortimentsbereichen zu rechnen. Das Bild der Innenstädte wird sich in Folge dieser Entwicklungen stark verändern: Insbesondere nicht mehr wettbewerbsfähige inhabergeführte Betriebe, Kauf- und Warenhäuser sowie Filialisten des indifferenten mittleren Preissegments werden dem Wettbewerbsdruck nicht mehr standhalten können und vom Markt abgehen.

Entwicklungsszenario 3: Zunahme des Online-Handels und Verschiebung der Nachfrage im stationären Einzelhandel

Das dritte Entwicklungsszenario geht von einem Mittelweg zwischen einem weiteren Bedeutungszuwachs des Online-Handels (allerdings in einem moderateren Verhältnis als das zweite Entwicklungsszenario) sowie einer parallelen Reorientierung auf die Angebote des stationären Einzelhandels aus. Aus fachgutachterlicher Perspektive ist dieses Entwicklungsszenario als realistisch einzuschätzen. Von der Reorientierung auf den stationären Einzelhandel profitieren insbesondere Metropolen und starke Oberzentren, welche durch ihre Qualitäten im Bereich des Erlebniseinkaufes wie auch des umfassenden Innenstadterlebnisses profitieren können, wenngleich auch diese aktuell mit einem nahezu zum Erliegen gekommenen Städtetourismus, sinkenden Frequenzen in den Einkaufslagen und ebenfalls wegbrechenden Handelsstrukturen zu kämpfen haben. Aber auch der stationäre Einzelhandel in Kleinstädten wie Trebbin erfährt in diesem Szenario eine Stabilisierung, da hier vorwiegend Versorgungseinkäufe in vertrautem Umfeld getätigt werden sowie die wohnortnahe Versorgung sichergestellt wird. Der stationäre Einzelhandel in Mittelstädten wird in diesem Entwicklungsszenario hingegen überproportional von Umsatzeinbußen betroffen sein, da sich die Nachfrage sowohl in den Online-Handel als auch in kleinere Städte bzw. Stadtteilzentren und zukünftig auch wieder in die Metropolen bzw. in die starken Oberzentren verlagert. Somit werden die Mittelstädte und ihre Innenstädte an Bedeutung als Einzelhandelsstandort verlieren, wenn sie nicht dem Bedeutungsverlust mit geeigneten Mitteln entgegensteuern.

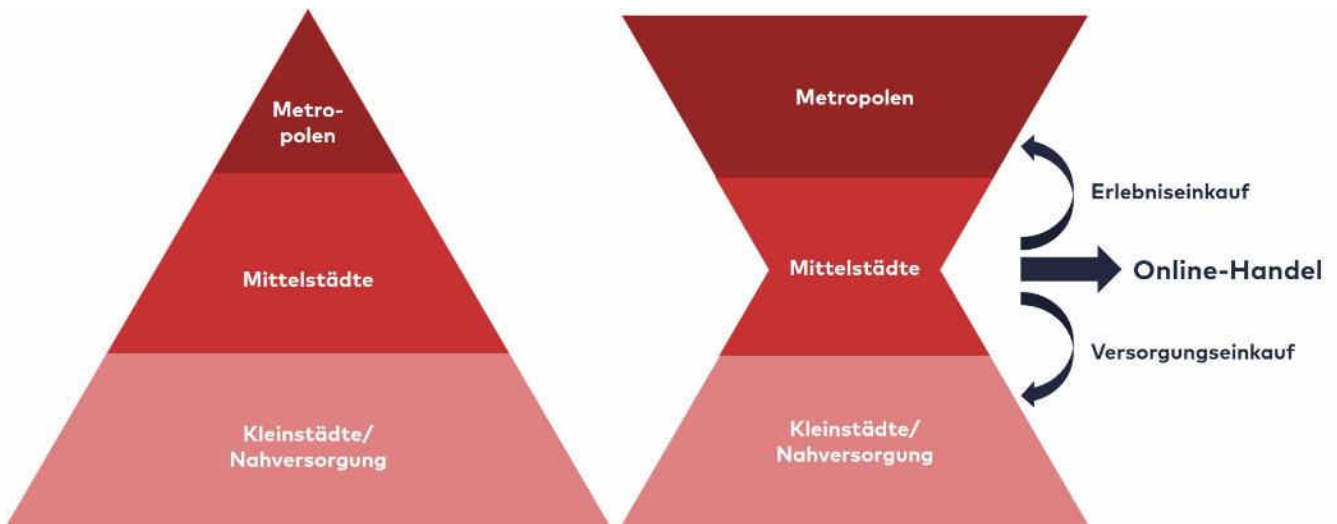


Abbildung 26: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

HANDLUNGSERFORDERNISSE UND LÖSUNGSWEGE

In der Konsequenz aller drei voranstehenden denkbaren Entwicklungsszenarien erwachsen den Städten und Kommunen nach der Corona-Pandemie Handlungserfordernisse, sofern sie dem Bedeutungsverlust als Einzelhandelsstandort und auch dem Verlust der Einzelhandelsfunktion ihrer Innenstädte entgegenwirken wollen. Das aus fachgutachterlicher Perspektive als realistisch zu erwartende Entwicklungsszenario 3 bietet den Städten und Kommunen neben all den negativen Auswirkungen, die durch die Corona-Pandemie ausgelöst werden, jedoch auch Chancen und Ansätze, sich zukunftsfähig als Einzelhandelsstandort nach der Corona-Pandemie aufzustellen bzw. zu repositionieren.

Funktion des Einzelhandelskonzepts im Kontext der Corona-Pandemie

Die in diesem Einzelhandelskonzept für die Stadt Trebbin formulierten Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien münden in stringenten Instrumenten zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels. Die in diesem Konzept enthaltenen zentralen Steuerungselemente wie

- das Zentrenkonzept (s. Kapitel 7),
- das Nahversorgungskonzept (s. Kapitel 8)
- die Sortimentsliste (s. Kapitel 9) sowie
- die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 10)

ermöglichen eine stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels. Dieses Steuerungsregime ist gerade vor dem Hintergrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie weiterhin als grundlegend und zielführend für die Steuerung des Einzelhandels in Trebbin einzuordnen. Das Einzelhandelskonzept sollte daher durch das zuständige kommunalpolitische Gremium beschlossen werden.

Um individuell auf die Erfordernisse vor Ort reagieren zu können, ist es von oberster Priorität, die Entwicklung des Einzelhandels in Trebbin fortlaufend zu analysieren, um die durch die Corona-Pandemie ausgelösten Entwicklungen und Verwerfungen im Einzelhandelsbesatz der Stadt beobachten und beurteilen zu können. Damit das Einzelhandelskonzept langfristig zur Steuerung des stationären

Einzelhandels angewendet werden kann bzw. vor dem Hintergrund von coronabedingten Entwicklungen ggf. angepasst werden kann, erscheint eine **Evaluation des Einzelhandelskonzeptes nach rund einem Jahr nach der Erstellung oder nach Ende der Corona-Pandemie** empfehlenswert.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP H-R). Potsdam.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2018): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2018): Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 – Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

Landesarbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern des Landes Brandenburg (2017) (Hrsg.): Einzelhandel im Land Brandenburg. Bestandsanalyse 2016.

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

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse	14
Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	16
Abbildung 3: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....	17
Abbildung 4: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	19
Abbildung 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Trebbin und Umgebung ..	23
Abbildung 6: Einzelhandelsbestand in Trebbin nach Warengruppen und Lagebereichen	24
Abbildung 7: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität in Trebbin	27
Abbildung 8: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	33
Abbildung 9: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	34
Abbildung 10: Räumliche Nahversorgungssituation von Trebbin (Gesamtstadt)	36
Abbildung 11: Räumliche Nahversorgungssituation von Trebbin (Kernstadt).....	36
Abbildung 12: Einwohnerprognose für Trebbin	41
Abbildung 13: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	42
Abbildung 14: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel	43
Abbildung 15: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	44
Abbildung 16: Sortimentsspezifische Zentralität und Entwicklungsimpuls.....	45
Abbildung 17: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Trebbin.....	47
Abbildung 18: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	51
Abbildung 19: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches A-Zentrum Innenstadt Trebbin.....	55
Abbildung 20: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen.....	56
Abbildung 21: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements	57
Abbildung 22: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches B-Zentrum Am Mühlengraben	60
Abbildung 23: Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Trebbin	65

Abbildung 24:	Liste der zentrenrelevanten Sortimente im LEP HR 2019	70
Abbildung 25:	Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	76
Abbildung 26:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	81

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	11
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	22
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Trebbin.....	23
Tabelle 4:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Trebbin	26
Tabelle 5:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Trebbin	32
Tabelle 6:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Trebbin	46
Tabelle 7:	Entwicklungsprognose für 2026	46
Tabelle 8:	Prüfung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als Nahversorgungsstandort.....	64
Tabelle 9:	Sortimentsliste für die Stadt Trebbin (Kurzfassung).....	71
Tabelle 10:	Sortimentsliste für die Stadt Trebbin (Langfassung)	93

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EW	Einwohner
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg
MIV	motorisierter Individualver- kehr
niL	städtebaulich nicht inte- grierte Lage
NuG	Nahrungs- und Genussmit- tel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennah- verkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
siL	städtebaulich integrierte Lage
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbe- reich

Glossar

Andienung

Im Zusammenhang mit Einzelhandel versteht man unter Andienung die Anliefermöglichkeiten, diese kann bspw. über einen Parkplatz oder einen speziell dafür vorgesehenen Bereich geschehen.

Betriebsform (Betriebstyp)

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

Bindungsquote

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

Einzelhandel

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

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

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m². Neben der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/ Bedienung) entscheidend.

Fachmarkt

Betriebstyp der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 m².

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

Factory-Outlet-Center (FOC)

Großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenhops finden sich in FOCs oft gastronomische und freizeitorientierte Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe. In jüngerer Zeit fanden jedoch auch Ansiedlungen von Factory-Outlet-Centern in historischen Innenstädten statt (bspw. in Bad Münstereifel).

Fristigkeitsstufen

Warengruppen lassen sich in 3 Fristigkeitsstufen - oder auch Bedarfsstufen genannt - aufteilen. Der kurzfristige Bedarf beinhaltet z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren und wird auch als periodischer Bedarf bezeichnet. Die mittelfristige Fristigkeitsstufe ist bereits dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen, entsprechende Sortimente werden mindestens über mehrere Wochen oder Monate genutzt. Typische Sortimente dieser Fristigkeitsstufe sind z.B. Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel. Die Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe werden über einen langen Zeitraum (bspw. mehrere Jahre) hinweg genutzt, entsprechende Sortimente sind bspw. Elektrowaren, Möbel und Uhren und Schmuck.

Kaufkraft

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

Kaufkraftbindung

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

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt in der Regel zwischen 700 – 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

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

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

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

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

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

In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage /städtebaulich integrierte Lage

Als in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbe- reich einzuordnen.

Nicht integrierte Lage (niL)/ autokundenorientierter Standort

Nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbe- bauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche au- ßerhalb der Zentren und in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbebe- bieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Ver- kaufsflächen liegen zwischen 400 - 2.500 m², das Sortiment umfasst überwie- gend Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Weitere Sortimente werden nur auf einem geringen Verkaufsflächenanteil angeboten.

Trading down Prozess

„Trading down“ bezeichnet den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

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

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchs- gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzel- handelszentren. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m² Verkaufs- fläche), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kas- senzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Pfandrückgaberräume und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personal- büros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht

sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

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

Zentralitätskennziffer

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

Anhang

Tabelle 10: Sortimentsliste für die Stadt Trebbin (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren/Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufklagen o. ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähfadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Blumen/Pflanzen (Indoor)	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
Boote und Zubehör	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikel (daraus NUR: Einzelhandel mit Booten)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	aus 47.67.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Motorräder und Zubehör (inkl. Mofas)	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Trebbin als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH

info@Stadt-handel.de
www.Stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43