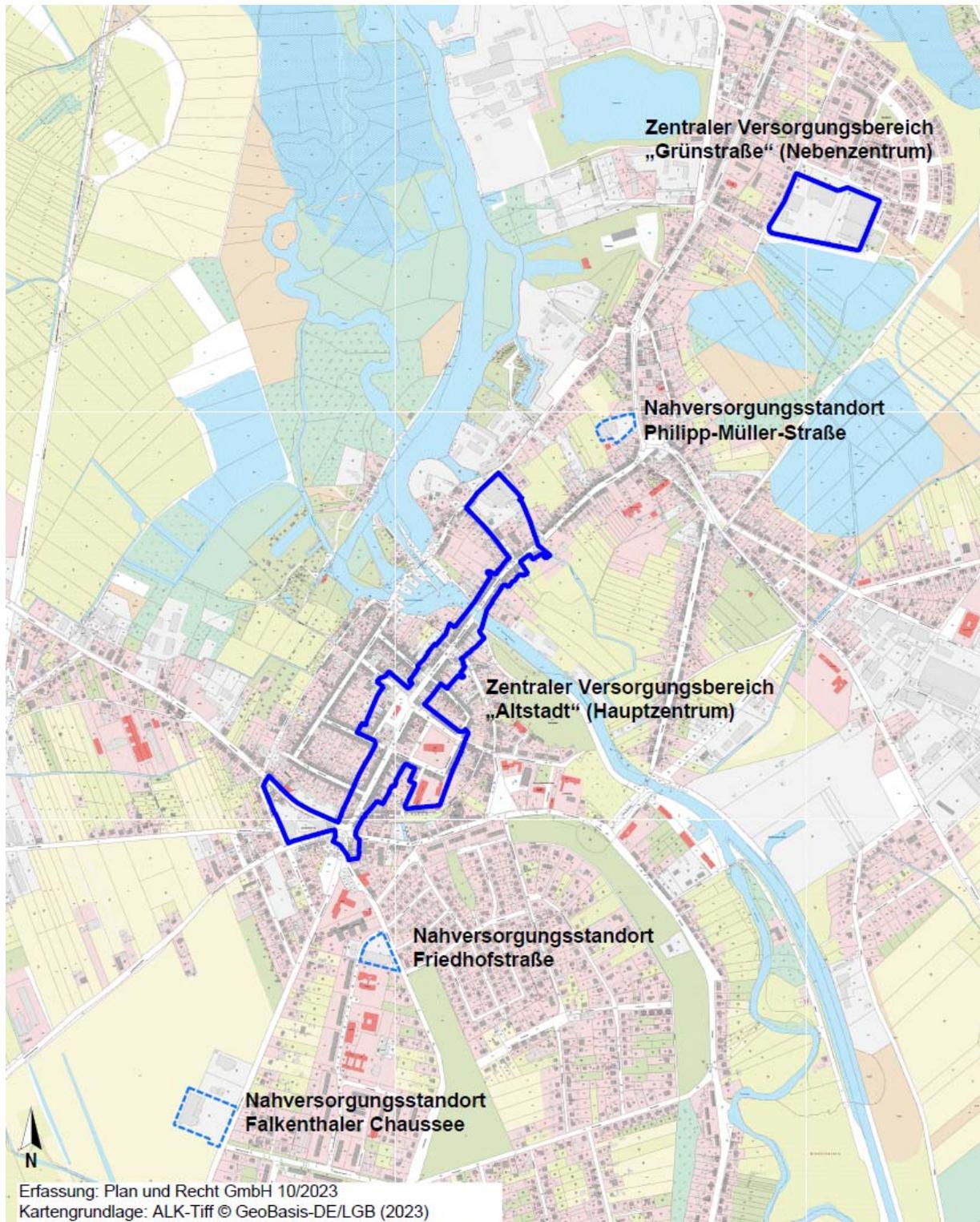


Teil-Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Zehdenick: Nahversorgungskonzept



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stand: März 2024

Inhalt

I.	Einleitung	4
1.	Ausgangslage und Anlass zur Konzeptfortschreibung	4
2.	Inhalte und Arbeitsschritte der Teilfortschreibung.....	7
3.	Leitlinien und Entwicklungsziele der Teilfortschreibung.....	7
II.	Kurzbeschreibung des Betrachtungsraums und der planerische Rahmenbedingungen	9
4.	Räumliche Einordnung	9
5.	Einwohnerzahl und -entwicklung	10
6.	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.....	10
7.	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben	11
	Flächennutzungsplan	11
	Bebauungspläne	13
	Informelle Planungen	14
III.	Standortkonzept	15
8.	Zum Begriff des zentralen Versorgungsbereichs.....	15
9.	Übersicht Standortkonzept Nahversorgung der Stadt Zehdenick.....	17
10.	Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche	18
	Zentraler Versorgungsbereich „Altstadt“ (Hauptzentrum)	18
	Zentraler Versorgungsbereich „Grünstraße“ (Nebenzentrum)	21
11.	Identifikation ergänzender Nahversorgungsstandorte	22
	Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee	23
	Nahversorgungsstandort Friedhofstraße	25
	Nahversorgungsstandort Philipp-Müller-Straße	27
	Sonstige Einzelstandorte von Einzelhandelsbetrieben	29
	Nahversorgungsangebote außerhalb der Kernstadt	29
12.	Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Zehdenick.....	30
IV.	Zehdenicker Sortimentsliste	32
V.	Zusammenfassendes Ergebnis	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Standortkonzept des EHK 2005	4
Abbildung 2: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aus dem EZK 2007	5
Abbildung 3: Einzelhandelsbereiche Zehdenick gemäß INSEK.....	6
Abbildung 4: Entfernung der Ortsteile vom Altstadtzentrum in der Kernstadt Zehdenick	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus der schematischen Darstellung des FNP der Stadt Zehdenick	12
Abbildung 6: Standortkonzept Nahversorgung.....	17
Abbildung 7: Abgrenzung ZVB Altstadt mit Darstellung des Einzelhandelsbesatz	19
Abbildung 8: Abgrenzung des ZVB Grünstraße	21
Abbildung 9: Lage der ergänzenden Nahversorgungsstandorte in der Kernstadt	22
Abbildung 10: Abgrenzung des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee	24
Abbildung 11: Gebäudekomplex mit Parkplatz Nahversorgungsstandort Friedhofstraße	25
Abbildung 12: Abgrenzung des Nahversorgungsstandortes Friedhofstraße.....	26
Abbildung 13: Lebensmittelmarkt Philipp-Müller-Straße 54 mit Backshop und Stellplatzanlage	27
Abbildung 14: Abgrenzung des Nahversorgungsstandortes Philipp-Müller-Straße	28
Abbildung 15: Nahversorgungssituation – Radien um strukturprägende Lebensmittelmärkte	30

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einzelhandelsbesatz im ZVB „Altstadt“ nach Warensortiment	20
Tabelle 2: Einzelhandelsbesatz im ZVB „Grünstraße“ nach Warensortiment	21
Tabelle 3: Einzelhandelsbesatz am Nahversorgungsstandort „Falkenthaler Chaussee“ nach Warensortiment	23
Tabelle 4: Einzelhandelsbesatz am Nahversorgungsstandort „Friedhofstraße“ nach Warensortiment	25
Tabelle 5: Einzelhandelsbesatz am Nahversorgungsstandort „Philipp-Müller-Straße“ nach Warensortiment	27
Tabelle 6: Grund- Nahversorgungsangebote in den Ortsteilen der Stadt Zehdenick.....	29

I. Einleitung

1. Ausgangslage und Anlass zur Konzeptfortschreibung

Die Stadt Zehdenick beschloss bereits im Jahr 2005 ein Einzelhandelskonzept (EHK). Im Jahr 2007 erfolgte eine Fortschreibung des Konzepts. Damit verfügt die Stadt über eine wesentliche planerische Grundlage, die in Verbindung mit entsprechender Bauleitplanung dazu beiträgt, einerseits die bestehende Einzelhandelsstruktur zu stützen und andererseits unkoordinierte und städtebaulich nicht gewollte Ansiedlungen von Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten zu verhindern. Grundsätzlich soll sich die weitere Entwicklung des Einzelhandels in Zehdenick auf die bestehenden – sich in der Vergangenheit bewährt habenden – Flächenstrukturen konzentrieren. Jede Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote außerhalb der bestehenden Struktur – auf nicht integrierten Standorten – soll sehr restriktiv behandelt, wenn nicht sogar ganz ausgeschlossen werden.

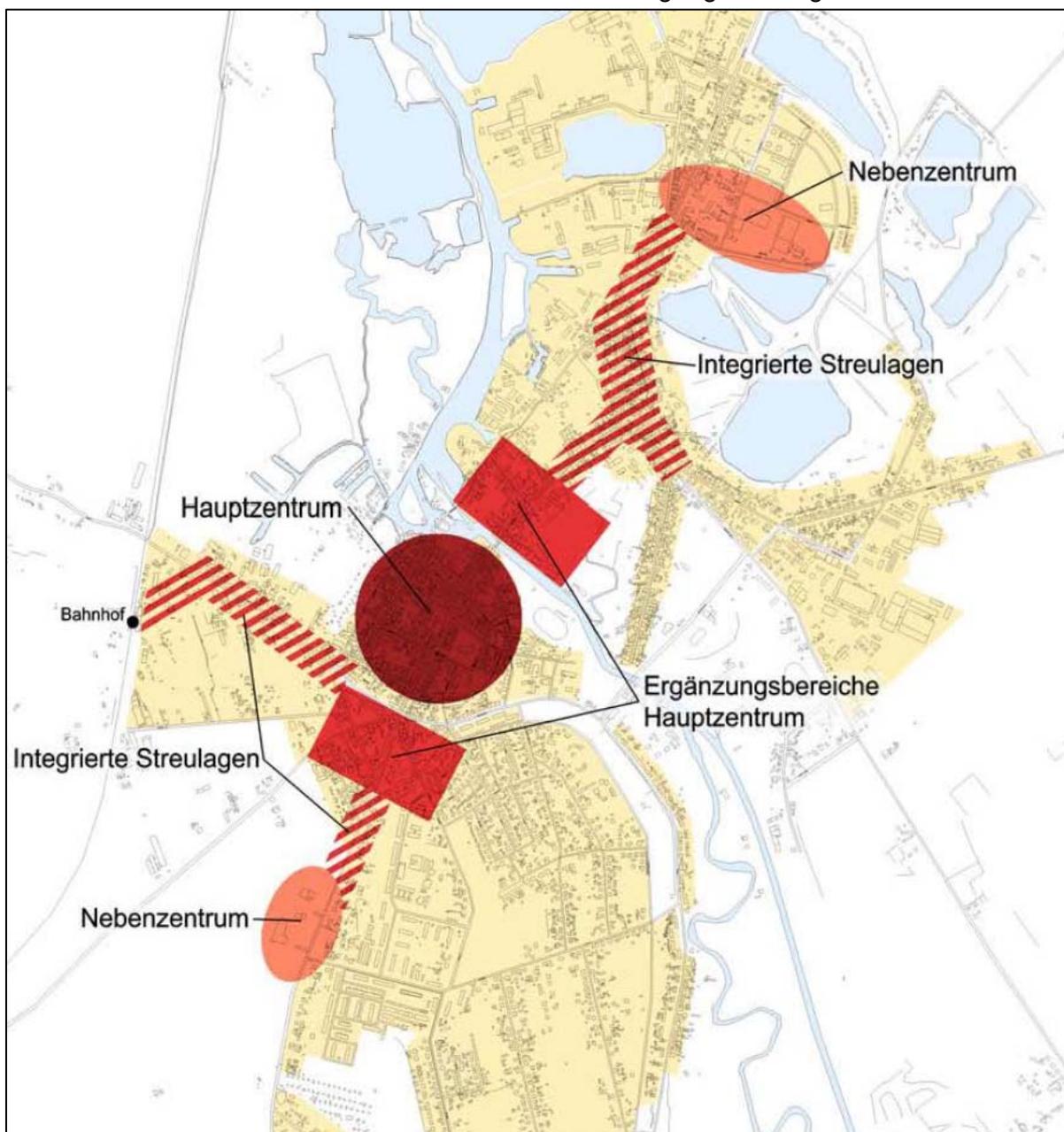


Abbildung 1: Standortkonzept des EHK 2005

Quelle: BSG mbH 06/05

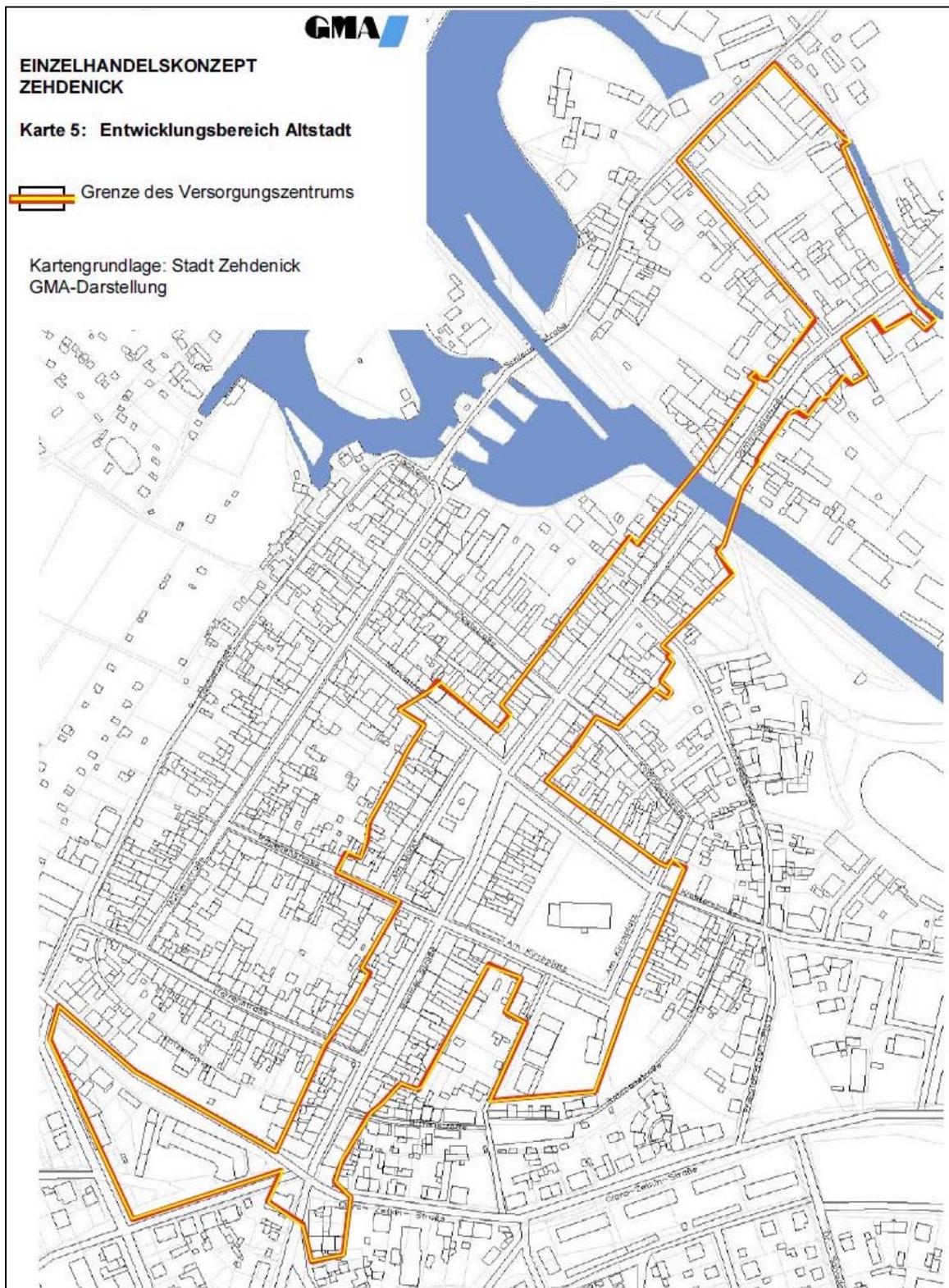


Abbildung 2: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs aus dem EZK 2007

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Zehdenick. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH. 2007.

Parallel zu den nunmehr anstehenden Bauleitplanverfahren für die Nahversorgungsstandorte Falkenthaler Chaussee und Philipp-Müller-Straße soll die Einzelhandelskonzeption (EHK) der Stadt Zehdenick aus dem Jahr 2007 (Beschluss Nr. 0059/07 der SVV Zehdenick vom 12.07.2007) fortgeschrieben werden. Das EHK 2007 ist hinsichtlich der Bewertung der Betriebsgrößen als Voraussetzung für eine funktionsfähige Nahversorgung sowie im Hinblick

auf die Entwicklungsprognose für die Angebote und Bedarfe in der Stadt Zehdenick bis zum Jahr 2015 überholt. Zudem wäre ein Festhalten an der im EHK 2007 enthaltenen Bedarfsprüfung nicht europarechtskonform. Der Europäische Gerichtshof hat im Fall Visser / Appingedam (Rs. C-31/16) mit seinem Urteil vom 30. Januar 2018 entschieden, dass Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen an der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Nach Artikel 14 Nr. 5 der Dienstleistungsrichtlinie sind wirtschaftliche Bedarfsprüfungen grundsätzlich verboten. Weiterhin ist die Ausweisung der als zentrenrelevant geltenden Sortimente der Konzeption an die Liste des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) aus dem Jahr 2019 anzupassen.

Bei der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzepts wird an der grundsätzlichen Zentrenstruktur – so wie sie auch im INSEK 2015 verankert ist – festgehalten: Die „Altstadt“ bildet den zentralen Versorgungsbereich der Stufe Hauptzentrum. Die Angebote an der „Grünstraße“ und an der „Falkenthaler Chaussee“ gelten als ergänzende Standorte mit besonderer Bedeutung, wobei nur die Angebote an der Grünstraße als zentraler Versorgungsbereich der Stufe Nebenzentrum einzustufen sind. Daneben gibt es akzeptierte Standorte mit Nahversorgungsangeboten.

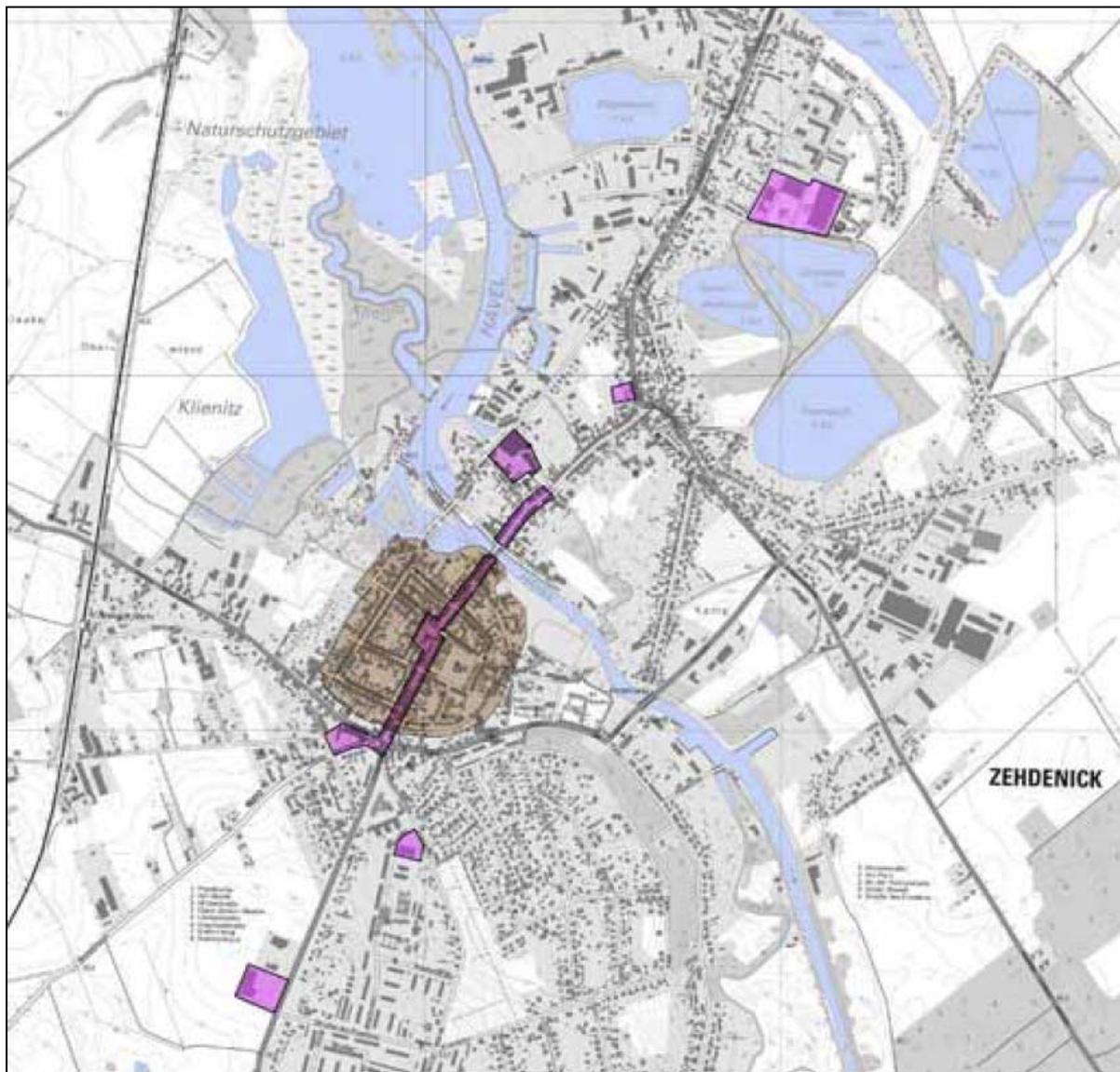


Abbildung 3: Einzelhandelsbereiche Zehdenick gemäß INSEK

Quelle: INSEK FGZ 2015, Spath + Nagel, S. 69.

2. Inhalte und Arbeitsschritte der Teilfortschreibung

Die vorliegende Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts konzentriert sich auf die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Zehdenick. Ziel eines neuen Nahversorgungskonzepts ist die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Nahversorgung entsprechend den aktuellen raumordnerischen Zielvorgaben und den städtebaulichen Leitvorstellungen der Stadt Zehdenick. Die Stadt Zehdenick folgt damit der ausdrücklichen Empfehlung der Industrie- und Handelskammer; diese regte eine Konzeptaktualisierung an, um perspektivisch eine zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Zehdenick zu gewährleisten.

Das Nahversorgungskonzept soll eine fachliche Grundlage für kommunale Entscheidungsträger und Investoren bilden, sowie Transparenz und Rechtssicherheit für zukünftige Standortentscheidungen gewährleisten. Damit sollen attraktive Einzelhandelsstrukturen gestärkt werden, die auf die Lebensqualität der Zehdenicker Bevölkerung nachhaltig wirken und zur Kaufkraftbindung in der Stadt beitragen.

Für die Abfassung des Entwurfs zum Nahversorgungs-konzept (Fassung März 2024) wurden bislang folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Aktuelle Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Gebiet der Kernstadt zwecks
 - Überprüfung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Altstadt und der Nebenzentren sowie
 - Definition der ortsspezifischen Sortimentsliste,
- Auswertung übergeordneter Planungsvorgaben und kommunaler Planungen,
- Formulierung von Leitlinien und Entwicklungszielen in Bezug auf die Nahversorgung.

Der Entwurf zum Nahversorgungs-konzept wird öffentlich ausgelegt und den maßgeblichen Behörden zur Stellungnahme übergeben. Nach Abwägung der Stellungnahmen zum Konzeptentwurf erfolgt die Schlussredaktion, um die Billigung durch die Stadtverordnetenversammlung einzuholen.

3. Leitlinien und Entwicklungsziele der Teilfortschreibung

Die dem Konzept zugrunde liegenden Leitvorstellungen und Entwicklungsziele lauten:

- I. Unter Beachtung des anerkannten städtebaulichen Ziels der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll die Altstadt in der Zehdenicker Kernstadt als zentraler Versorgungsbereich für die Bevölkerung stabilisiert und gefördert werden.
- II. Die Altstadt soll die lebendige Mitte von Zehdenick bleiben. Dort sollen sich die Einzelhändler der zentrenrelevanten Sortimente, Dienstleister und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung zu einem attraktiven Ganzen zusammenfinden.
- III. Zugleich soll die Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs möglichst wohnortnah in der Kernstadt und auch in allen Ortsteilen von Zehdenick dauerhaft gesichert werden.
- IV. Für Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen, für Immobilieneigentümer und Investoren soll Investitionssicherheit geschaffen werden.

Die Kernempfehlungen des Konzepts lauten dementsprechend:

1. Der Einzelhandel mit **zentrenrelevanten Sortimenten** gemäß der **Zehdenicker Sortimentsliste** soll grundsätzlich nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“ (Hauptzentrum) und der Nebenzentrums „Grünstraße“ der Stadt Zehdenick **allgemein zulässig sein**. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sollen keine neuen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden.
2. Es gibt eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen „Altstadt“ als Hauptzentrum und dem Nebenzentrum „Grünstraße“ der Stadt Zehdenick.
3. **Nahversorgungsrelevante** Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevanten** Sortimenten gemäß der Zehdenicker Liste sollen auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein, um eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grund- und Nahversorgung zu erreichen.
4. Die bereits etablierten Nahversorgungsstandorte „Falkenthaler Chaussee“, „Philipp-Müller-Straße“ und „Friedhofstraße“ tragen zur wohnortnahen Grund- und Nahversorgung bei. Diese Standorte sollen **positiven Bestandschutz** genießen. Dies schließt auch eine **standortangemessene Erweiterung** ein.
5. Neue Lebensmittel-**Discounter** und **-Vollsortimenter** sollen (wenn überhaupt) nur in Verbindung mit qualifizierter vorhabenbezogener Bauleitplanung zugelassen werden. Neuansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder der etablierten Nahversorgungsstandorte sind nur dann städtebaulich sinnvoll, wenn sie zur Verbesserung der räumlichen Versorgungssituation beitragen.
6. Der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten als **Produkte an der Produktionsstätte**, in **Kiosken**, **Backshops** und in **Tankstellenshops** soll in Zehdenick nicht beschränkt werden. **Zentrenrelevante Nebensortimente** sollen diesen Betrieben nur in begrenztem Umfang erlaubt werden.
7. Das Nahversorgungskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

II. Kurzbeschreibung des Betrachtungsraums und der planerische Rahmenbedingungen

4. Räumliche Einordnung

Die Stadt Zehdenick liegt im östlichen Bereich des Landkreises Oberhavel. Die Stadt gliedert sich neben der Kernstadt in die 13 Ortsteile: Badingen, Bergsdorf, Burgwall, Kappe, Klein-Mutz, Krewelin, Kurtschlag, Marienthal, Mildenberg, Ribbeck, Vogelsang, Wesendorf und Zabelsdorf. In der landesplanerischen Hierarchie wird Zehdenick unter Einbeziehung der Stadt Gransee als Mittelzentrum in Funktionsteilung eingestuft. Weitere Mittelzentren befinden sich in Templin (20 km nordöstlich) und Neuruppin (50 km westlich); sie sind über die Bundesstraßen verkehrlich gut angebunden. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Bundeshauptstadt Berlin, die sich in etwa 60 km Entfernung südlich befindet.

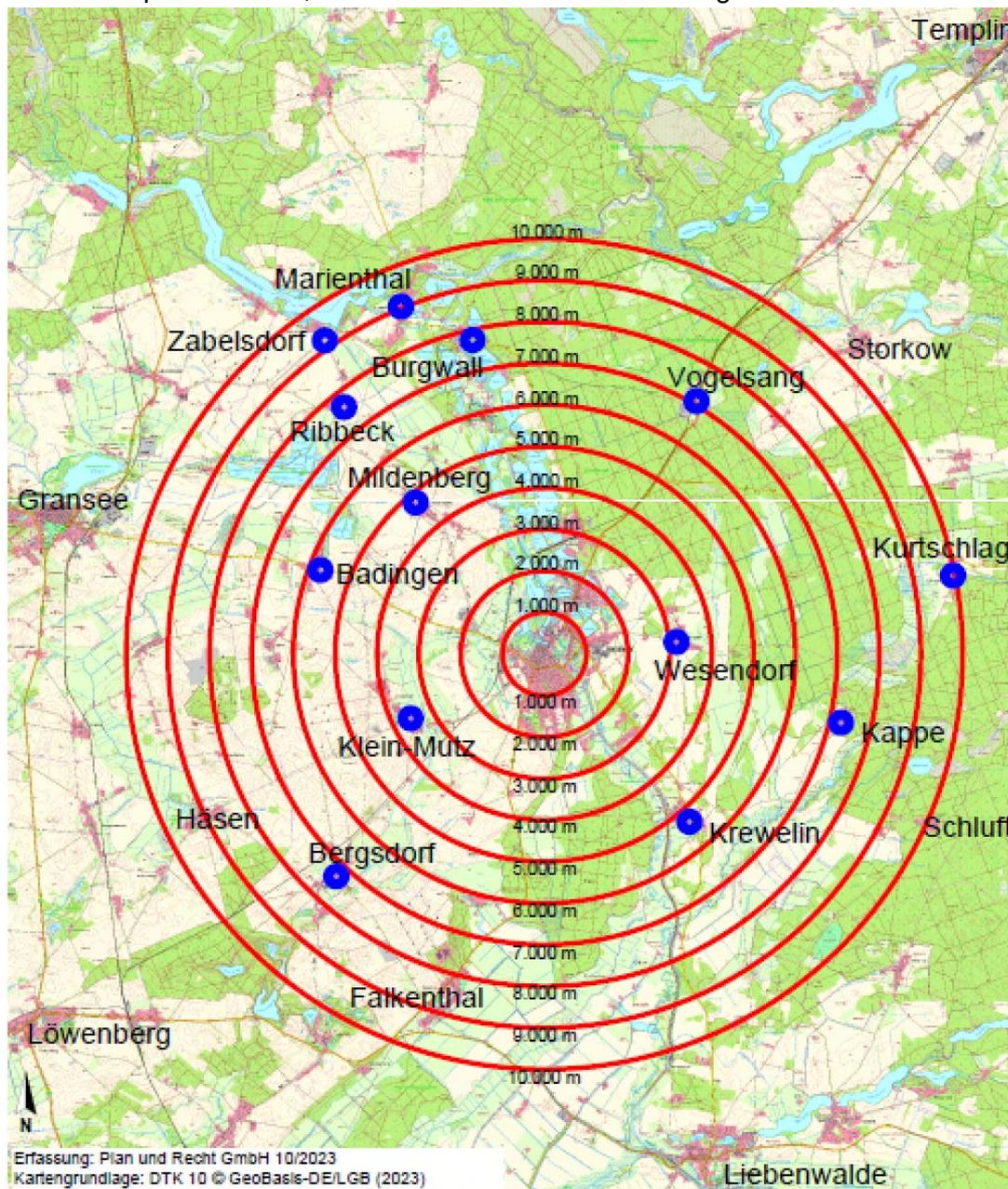


Abbildung 4: Entfernung der Ortsteile vom Altstadtzentrum in der Kernstadt Zehdenick

5. Einwohnerzahl und -entwicklung

In der Stadt Zehdenick lebten Ende des Jahres 2023 13.260 Menschen¹. Die Einwohnerzahl der Stadt Zehdenick sank seit 2001 von damals 15.206 Einwohnern bis 2014 um 10,9 %. Seit dem Jahr 2014 konnte der Trend bis zum Jahr 2017 zunächst leicht gedreht werden, da es zu einem kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs unter 1% kam. Ab dem Jahr 2018 sank die Bevölkerungszahl erstmals wieder kontinuierlich auf 13.510 Einwohner im Jahr 2021, bis es ab 2022 erstmals wieder einen halben Prozentpunkt Bevölkerungszuwachs gab, wodurch die aktuelle Bevölkerungszahl zu Stande kommt.

6. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Rechtliche Grundlage der brandenburgischen Landesplanung bildet der Landesplanungsvertrag zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg². Es handelt sich um die gemeinsame Landesplanung der beiden Bundesländer. Instrumente zur Festlegung von Grundsätzen und Zielen der Raumordnung sind das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und die Landesentwicklungspläne (LEP HR, LEP FS).

Grundsätzlich ist zu beachten, dass gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zwischen Zielen (Z), Grundsätzen (G) und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung zu unterscheiden ist. Eine strikte Beachtungspflicht lösen Ziele der Raumordnung aus. Ziele können weder durch planerische Abwägung noch durch Ermessen überwunden werden. Mit § 1 Abs. 4 BauGB ist die Anpassungspflicht für die Bauleitplanung konkretisiert. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung oder bei Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Aus dem Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ergeben sich die folgenden Vorgaben, die bei der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung zu beachten sind. Für das vorliegende Nahversorgungskonzept sind insbesondere folgende Festlegungen des LEP HR von Bedeutung:

1. Die Stadt Zehdenick ist gemäß den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Gransee eingestuft.
2. Gemäß Ziel 2.6 „Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte“ sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (sog. Konzentrationsgebot). Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen demnach in der Stadt Zehdenick angesiedelt werden.
3. Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Zehdenick sind einschlägig: Ziel Z 2.7 „Schutz benachbarter Zentren“ sowie die Grundsätze G 2.8 „Angemessene Dimensionierung“ (sog. Kongruenzgebot) und G 2.11 „Strukturverträgliche Kaufkraftbindung“ im einschlägigen Bezugsraum; Bezugsraum für die Nahversorgungsfunktion ist auch in zentralen Orten das jeweilige Gemeindegebiet.

¹ Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stichtag 30.11.2023. Aus: https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/d27a68c7f69d2866/7668b37e5e49/SB_A01-07-00_2023m11_BB.pdf

² Landesplanungsvertrag in der Fassung vom 1. Februar 2008 (Berlin: GVBl. S. 37; Brandenburg: GVBl. I S. 42).

Im Hinblick auf die räumliche Verortung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und die Häufung nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Zehdenicker Stadtgebiet gelten die folgenden Zielvorgaben:

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte

- Integrationsgebot: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortiment 10 Prozent nicht überschreitet.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Z 2.14 Einzelhandelsagglomerationen:

- Agglomerationsverbot: Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken.

All diesen Vorgaben wird mit den eingangs dargestellten Kernempfehlungen des vorliegenden Nahversorgungskonzepts entsprochen.

Hinweis: Die Vorgaben der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel im Hinblick auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen ergeben sich aus der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321). Mit diesem Regionalplan setzt die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel den Handlungsauftrag des LEP HR um, Grundfunktionale Schwerpunkte festzulegen (Z 3.3 LEP HR). Da Grundfunktionale Schwerpunkte nur außerhalb der Zentralen Orte festgelegt werden dürfen (Z 3.3 Satz 1 LEP HR), werden die Ortsteile von Gemeinden mit mittelzentraler Funktion von der Betrachtung ausgeschlossen. Dies betrifft auch das Mittelzentrum in Funktionsteilung (Z 3.6 Absatz 1 und 2 LEP HR) Zehdenick – Gransee. Der nächstgelegene Grundfunktionale Schwerpunkt ist der Ortsteil Liebenwalde, der Stadt Liebenwalde. Dieser liegt ca. 20 Fahrt-km von der Zehdenicker Altstadt entfernt.

7. Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten, stehen der Kommune (hier: der Stadt Zehdenick) folgende Planarten zur Verfügung: der Flächennutzungsplan, Bebauungspläne sowie informelle städtebauliche Planungen und Entwicklungskonzepte. Diese dienen ebenfalls der Konkretisierung übergeordneter Planungsziele. Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf solche Inhalte der kommunalen Planungen, die eine Relevanz für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Zehdenick haben.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Stadtgebiet die beabsichtigte Bodennutzung in den Grundzügen dar. Als räumliches Gesamtkonzept ist er Leitlinie für die kommunale Entwicklungspolitik und nachfolgende

Planungen. Der Flächennutzungsplan bildet Rahmen und Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen, welche gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus diesem zu entwickeln sind. Die Stadt Zehdenick verfügt seit dem 08.06.2010 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Hierbei handelt es sich um den Gesamtplan der Stadt Zehdenick mit den Ortsteilen Badingen, Bergsdorf, Burgwall, Kappe, Klein-Mutz, Krewelin, Kurtschlag, Marienthal, Mildenberg, Ribbeck, Vogelsang, Wesendorf und Zabelsdorf bestehend aus sechs Einzelblättern (1/6 NW, 2/6 NO, 3/6 MW, 4/6 MO, 5/6 SW, 6/6 SO; Bekanntmachung am 08.06.2010 im Amtsblatt).

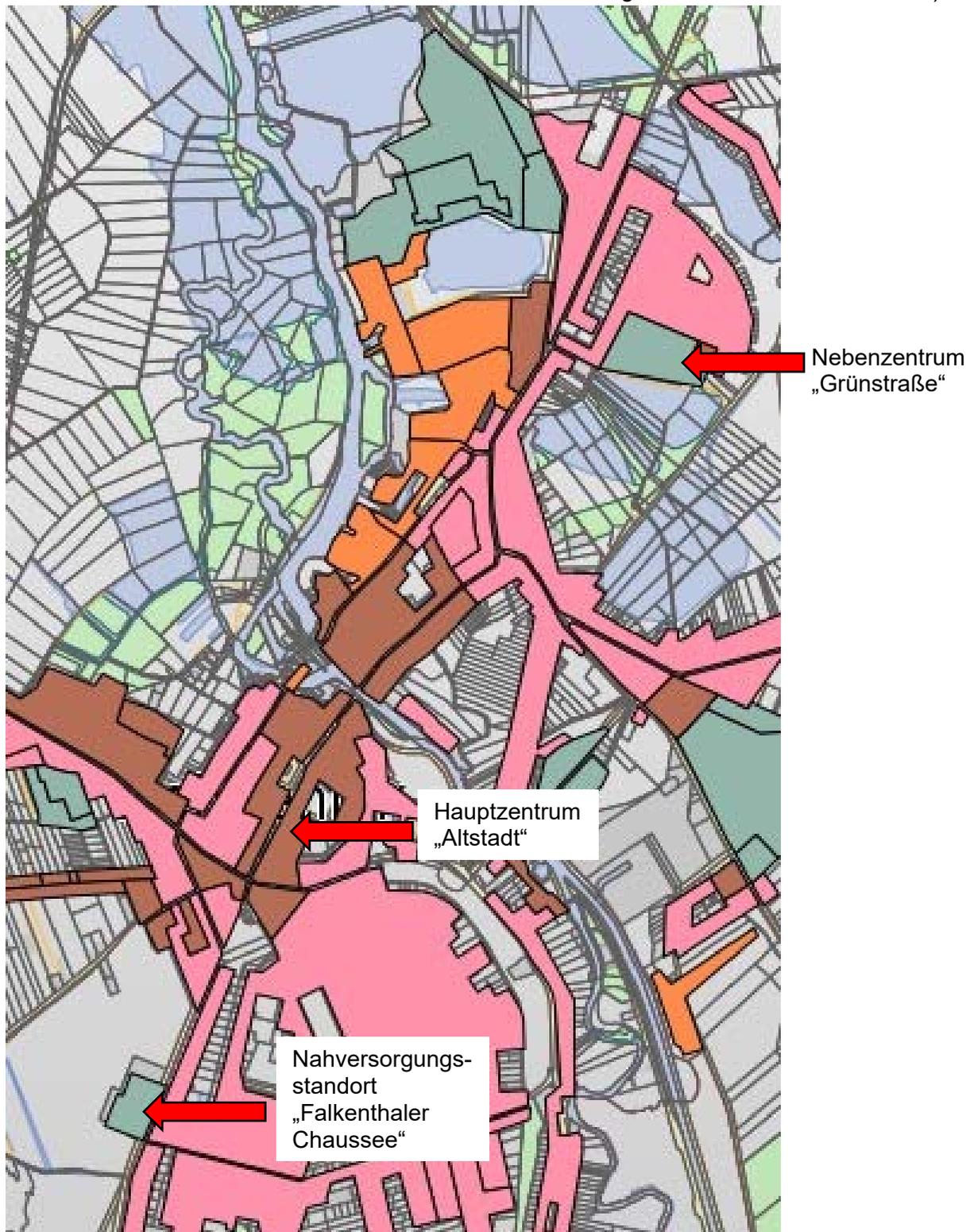


Abbildung 5: Ausschnitt aus der schematischen Darstellung des FNP der Stadt Zehdenick

Quelle: Geportal der Stadt Zehdenick, Zugriff am 10.03.2024

Bereits die vereinfachte Darstellung des Zehdenicker Flächennutzungsplans aus dem Geoportal (vorstehende Abbildung) zeigt, dass für die jeweiligen Einzelhandelskonzentrationen verschiedene Arten von Bauflächen ausgewiesen werden: So liegt der Zentrale Versorgungsbereich „Altstadt“ in einer als gemischten Baufläche ausgewiesenen Fläche, während das Nahversorgungszentrum „Grünstraße“ und der Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee „rein“ gewerblichen Bauflächen bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten zugewiesen sind.

Im Flächennutzungsplan können zentrale Versorgungsbereiche dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB). Von dieser Darstellungsmöglichkeit hat die Stadt Zehdenick bislang keinen Gebrauch gemacht. Die Begründung zum Flächennutzungsplan verweist lediglich auf das städtische Einzelhandelskonzept (Stand Mai 2007), welches bei Planungen, die Auswirkungen auf den Einzelhandel haben können, zu beachten ist³.

Als Entwicklungsziel für das „Stadtzentrum Kernstadt Zehdenick“ sieht die Begründung zum Flächennutzungsplan vor: „Erhalt der Mischgebietsstrukturen zur Belebung des Zentrums der Kernstadt Zehdenick, zur Sicherung der Nahversorgung, der Versorgung mit Dienstleistungen und der Sicherung wohnnaher Arbeitsplätze“.⁴

Weitere Vorgaben im Hinblick auf die Nahversorgungsstrukturen werden durch den Flächennutzungsplan nicht formuliert.

Bebauungspläne

Bebauungspläne regeln die städtebauliche Ordnung durch verbindliche Festsetzungen. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist somit eine bauliche oder sonstige städtebaulich relevante Nutzung zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.

Zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsangebote hat die Stadt Zehdenick die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne aufgestellt und in Kraft gesetzt:

- VE-Plan Nr. 3/92 „An der Falkenthaler Chaussee gegenüber der Straße des Friedens“ (in Kraft getreten am 21.01.1994)
- B-Plan „Neubau Netto-Markt“ (an der Friedhofstraße) Abwägungsbeschluss am 26.04.2001 (Bauvorhaben genehmigt und realisiert nach § 33 BauGB)

Parallel zur Erarbeitung des vorliegenden Nahversorgungskonzepts betreibt die Stadt Zehdenick zwei Bauleitplanverfahren, um den Nahversorgungsstandort „Falkenthaler Chaussee“ zu qualifizieren: Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die parallele Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee 57“ der Stadt Zehdenick soll der dortige marode Baukomplex durch zwei Neubauten ersetzt werden. Im Zuge dessen wird auch die Gesamtverkaufsfläche der beiden Lebensmittelanbieter am Standort erhöht; das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Raumordnung⁵ und den hier verfolgten Zielen für die Nahversorgungsstrukturen der Stadt Zehdenick.

³ Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick, Teil 1/2 Begründung, Mai 2010, S. 75.

⁴ Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick, Teil 1/2 Begründung, Mai 2010, S. 126.

⁵ Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 14.08.2023 zur Bauleitplanung für den Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee.

Weiterhin hat die Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Philipp-Müller-Straße 54 mit angrenzender Wohnbebauung“ gefasst. Der vorhandene Lebensmitteldiscounters soll durch rückwärtigen Anbau erweitert werden. Die Gesamtverkaufsfläche des Marktes soll künftig ca. 1.200 m² zuzüglich ca. 40 m² für den Backshop betragen.

Für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters im südlichen Bereich des ZVB „Altstadt“ wurde am 03.05.2018 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Am Berliner Tor“ gefasst (Beschluss-Nr. 026/18). Weitere Verfahrensschritte wurden bislang nicht absolviert, da die Stadt Zehdenick Probleme hinsichtlich des Einfügens des vom Vorhabenträger geplanten Baukörpers in die städtebauliche Situation am Platz und im Übergang zur Altstadt sieht.

Informelle Planungen

Als informelle Planungen mit Aussagen zur Einzelhandelsstruktur liegen vor:

- das fortzuschreibende Einzelhandelskonzept Zehdenick 2007 und
- das Integrierte Stadtkonzept von 2015.

Das im Integrierten Stadtkonzept von 2015 festgehaltene Leitbild zum Zehdenicker Einzelhandel besagt, dass weiterhin ein umfassendes und vielfältiges Waren- und Dienstleistungsangebot angestrebt wird. Dabei übernimmt die Kernstadt wichtige Aufgaben für die Ortsteile in diesem Sektor. Das Zentrum des Einzelhandels soll die Altstadt bleiben, welche durch die Bereiche Schmelzstraße und Berliner Tor mit größeren Läden ergänzt wird. Übrige Einzelhandelsstandorte, welche vorrangig dem örtlichen Umfeld dienen, sollen nicht mit weiteren zentrenrelevanten Sortimenten ausgebaut oder aufgewertet werden. Nicht integrierte Standorte für zentrenrelevanten Einzelhandel sollen nicht zugelassen werden.

Im Lebensmittelbereich sollen zusätzliche hochwertige Angebote vor allem im Altstadtbereich angesiedelt werden. Jedoch sollen auch nicht zentrenrelevante Sortimente in integrierten, gut erreichbaren Lagen entwickelt werden.⁶

⁶ Vgl. Spath + Nagel – Büro für Städtebau. INSEK Fürstenberg/Havel Gransee Zehdenick. Berlin. 2015.

III. Standortkonzept

8. Zum Begriff des zentralen Versorgungsbereichs

Unter dem Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ sind räumlich abgrenzbare Gebiete einer Gemeinde zu subsumieren, welche aufgrund bestehender Einzelhandelsnutzungen eine zentrale Versorgungsfunktion übernehmen.⁷ In der Regel ergänzen diverse Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen das Einzelhandelsangebot. Der Einzelhandel ist nicht das einzige Kennzeichen eines zentralen Versorgungsbereichs. Ein städtebaulich wertvolles Zentrum verfügt regelmäßig über weitere Qualitäten:

- Es stellt regelmäßig einen **Siedlungsschwerpunkt** dar, welcher nur selten in einer Randlage anzutreffen ist.
- Es entspricht möglicherweise dem **historischen Ortskern** bzw. stellt einen historisch gewachsenen Bereich dar, welcher oft auch einen hohen gestalterischen bzw. kunsthistorischen Wert besitzt.
- Oder es handelt sich um Siedlungsbereich mit einer besonderen **städtebaulichen Prägung**, welcher z. T. bewusst geplant oder schrittweise entstanden ist. Konstituierende Elemente sind z. B. Straßenkreuzungen, markante Gebäude und Plätze.
- Die Funktionsfähigkeit des Zentrums wird durch eine gute **Erreichbarkeit** wesentlich unterstützt. Straßen, Wege, Verkehrslinien, Haltestellen und Parkmöglichkeiten üben einen starken Einfluss auf seine Entwicklung aus und können zur Verlagerung bzw. zur Entstehung neuer Zentren führen.
- Ein Zentrum zeichnet sich durch eine **Vielfalt** aus; aufeinander abgestimmte Nutzungen und Einrichtungen begünstigen sich gegenseitig und repräsentieren ein höheres Angebotsniveau als einzelne Einrichtungen.

Grundsätzlich gilt, dass es innerhalb einer Gemeinde mehrere zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen geben kann.⁸

Zentrale Versorgungsbereiche können sein:

- Innenstadtzentren - insbesondere in Städten mit größerem Einzugsbereich oder sog. Hauptzentren,
- Nebenzentren in Stadtteilen sowie
- Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und in nichtstädtischen Gemeinden.⁹

Je nach Größe der zu betrachtenden Kommune unterscheiden sich die anzutreffenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Größe, Angebotsvielfalt und Ausstrahlungskraft.

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Zehdenicker Stadtgebiet richtet sich unter Berücksichtigung der allgemeingültigen Kriterien nach den ortsspezifischen

⁷ OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05. Langtext. In: Juris-Dokumentation.

⁸ Gatawis, Siegbert (2006): Neuregelung des § 34 III Baugesetzbuch (BauGB). In: *Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ)*. Jg. 25 (2006), S. 272 (274).

⁹ BT-Drucksache 16/2496, S. 11.

Gegebenheiten. Dabei muss der Umfang des zentralen Versorgungsbereichs in einem ausgewogenen Verhältnis zur Stadtgröße stehen.¹⁰

Maßgeblichen Einfluss auf die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche nehmen das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Bereichs. Ein weiterer wesentlicher Anhaltspunkt zur Bestimmung des Standortes sind städtebauliche sowie stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellungen, die mit dem Bereich verbunden sind.

Im Siedlungsgebiet der Stadt Zehdenick existieren zwei zentrale Versorgungsbereiche, die bereits durch das EHK 2007 ausgewiesen wurden: der Zentrale Versorgungsbereich „Altstadt“ (Hauptzentrum) und der Zentrale Versorgungsbereich „Grünstraße“ (Nebenzentrum). In beiden zentralen Versorgungsbereichen sind Lebensmittelmärkte vorhanden, aber auch außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche sind vier Lebensmittelmärkte ansässig. Einzelheiten zur Verteilung der Lebensmittelmärkte innerhalb und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht zum Standortkonzept Nahversorgung der Stadt Zehdenick.

¹⁰ So führt Gatawis (2006) aus, dass sich die allgemeingültigen Aussagen zur Abgrenzung nicht immer unverändert anwenden lassen. Es bedarf der wertenden Einzelfallbetrachtung, wobei die Gemeindegröße Einfluss auf die Größe der zentralen Versorgungsbereiche nimmt. Vgl. Gatawis, Siegbert (2006):a. a. O., S. 272 (274).

9. Übersicht Standortkonzept Nahversorgung der Stadt Zehdenick

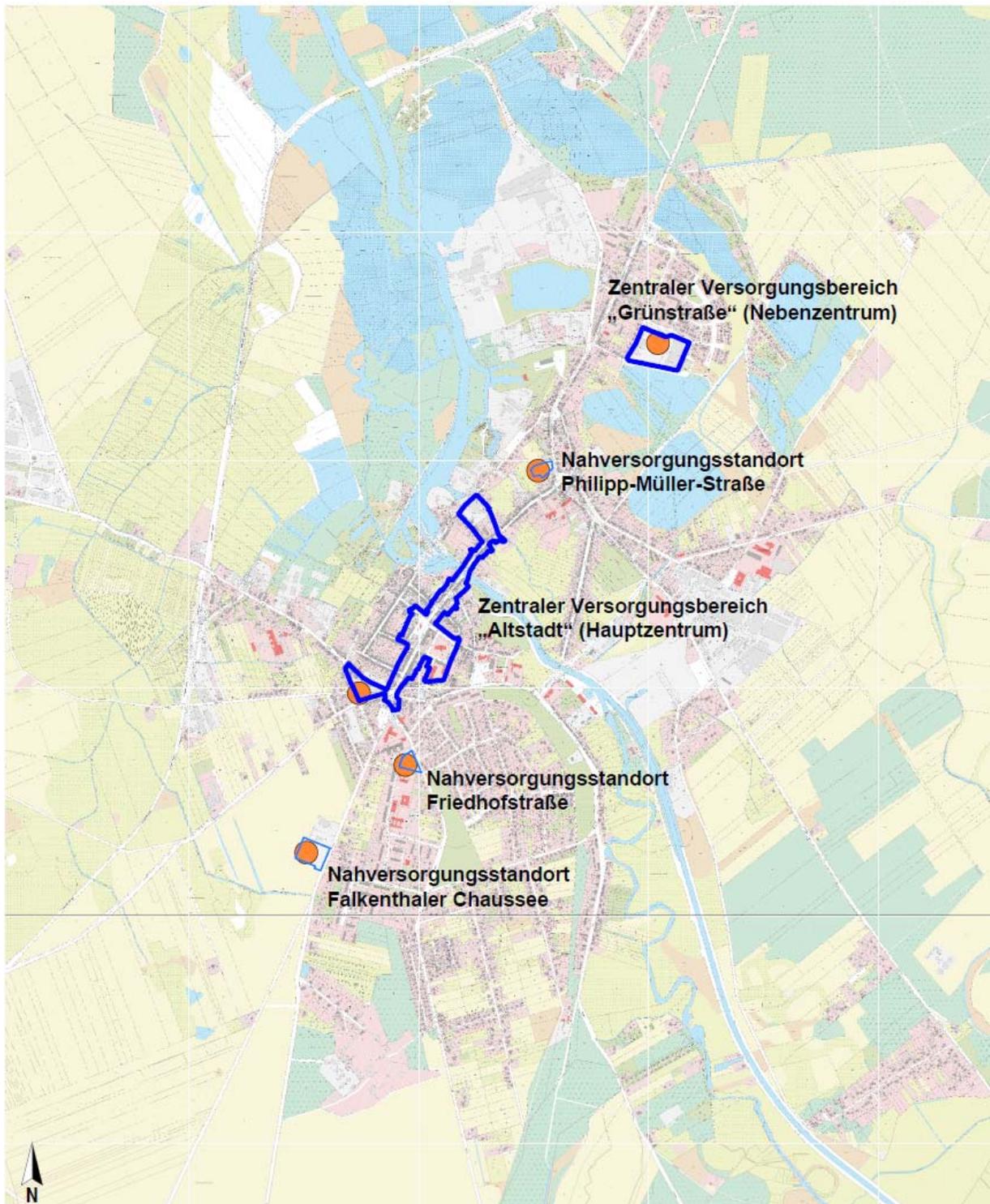


Abbildung 6: Standortkonzept Nahversorgung
Kartengrundlage: ALK-Tiff © GeoBasis-DE/LGB (2023)

● Lebensmittelmarkt

10. Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich „Altstadt“ (Hauptzentrum)

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) „Altstadt“ ist maßgeblicher Bestandteil der vorliegenden Konzeption. Um die im EHK 2007 dargestellte Abgrenzung des Hauptzentrums zu überprüfen, erfolgte im Oktober 2023 eine Bestandserfassung durch Ortsbegehung und eine Auswertung der von der Industrie- und Handelskammer Potsdam bereitgestellten Rohdaten aus der landesweiten Einzelhandelserhebung Brandenburg 2022.

Im Ergebnis der Überprüfung bestätigt sich die Abgrenzung aus dem EHK 2007. Die vorwiegend kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden kleinteiligen Gewerbeflächen sind vornehmlich innerhalb dieses Bereichs Zehdenicks angesiedelt. Dies liegt zunächst an den städtebaulichen Gegebenheiten, da entlang der im ZVB Altstadt gelegenen „Hauptachse“ Berliner Straße zahlreiche Erdgeschossflächen zu Gewerbebezwecken nutzbar sind. Im Wechselspiel mit der historischen Altstadtkulisse, die durch Rathaus und Kirche samt der umliegenden Plätze geprägt ist, ergibt sich eine positiv zu bewertende Kulisse. Die zentralen Einzelhandelsansiedlungen tragen zu einer erhöhten Passantenfrequenz innerhalb des in die Länge ausgedehnten ZVB Altstadt bei. Sie stärken ein lokales Gefühl von Urbanität, welches mit identifikatorisch und gesellschaftlichem Mehrwert für die Stadt Zehdenick verbunden ist.

Eine Schwäche des ZVB Altstadt liegt sicherlich in einem Mangel an größeren Flächeneinheiten samt ausgedehnten Parkplatzangeboten, die den aktuellen Anforderungen des Einzelhandels gerecht werden. Raum für derartige Angebote findet sich daher eher in den Randbereichen des ZVB Altstadt, die ergänzend positive Synergieeffekte für das historische Stadtzentrum bedeuten können. Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs spiegelt die mittelzentralen Funktionen der Stadt Zehdenick wider.

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Zehdenick erstreckt sich im Süden vom Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 109 zur Bahnhofstraße sowie im Norden bis zu den Gewerbe- und Dienstleistungsansiedlungen rund um die Schmelzstraße.

Der zentrale Versorgungsbereich „Altstadt“ soll auch langfristig das gesamte Stadtgebiet und das weitere Umland mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs versorgen. Es umfasst nicht nur Angebote der Grund- und Nahversorgung sondern auch des sonstig zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortiments.

Im ZVB Altstadt befinden sich rund 40 Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Waren anbieten. Auch nicht zentrenrelevante Sortimente sind innerhalb des ZVB Altstadt ansässig. So gibt es dort ein Geschäft für Wohnmöbel sowie drei Läden für Grillgeräte. Die Innenstadt ist jedoch größtenteils durch nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Angebote geprägt. Davon dazu zählen: Bekleidung, Bücher und Zeitschriften, Apotheken, Textilien, Schuhe und Lederwaren, Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck, Spielwaren, Blumen, Zoologischer Bedarf, Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse, Telekommunikationsendgeräte.

Zudem sind Dienstleister aus den Bereichen Gesundheit und Kosmetik, Elektronik, Bestattungen, Haarpflege, Versicherung, Finanzwesen, Sport- und Freizeit im ZVB „Altstadt“ ansässig. Die zu beobachtende Vielseitigkeit der Dienstleistungsstruktur zeugt von der intakten und wichtigen Funktion des Zehdenicker Zentrums. Allerdings sind auch Leerstände innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“ zu verzeichnen.

Die Nachnutzung ehemals industrieller Flächen dient als positive Strategie, um den größer werdenden Flächenerfordernissen im innerstädtischen Bereich gerecht zu werden. Davon profitiert auch die historische Innenstadt samt ihrer Einzelhandelsstrukturen.

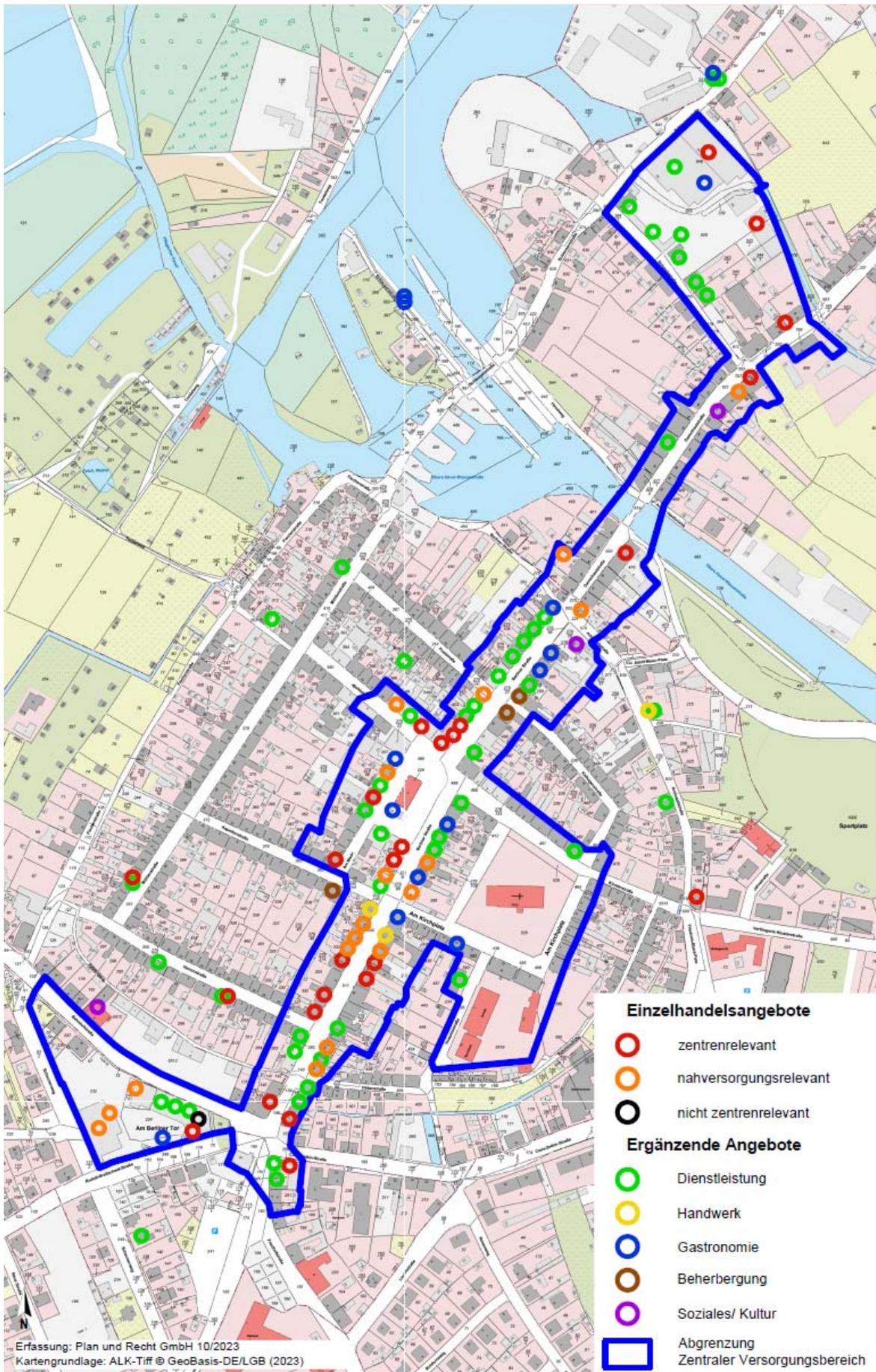


Abbildung 7: Abgrenzung ZVB Altstadt mit Darstellung des Einzelhandelsbesatz
 Kartengrundlage: ALK-Tiff © GeoBasis-DE/LGB (2023)

Tabelle 1: Einzelhandelsbesatz im ZVB „Altstadt“ nach Warensortiment

Warensortiment	Anzahl der Betriebe
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	13
Apotheke, Medizinische und orthopädische Artikel	2
Parfümeriewaren und Körperpflegemittel	3
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf	4
Textilien	1
Bekleidung	5
Schuhe und Lederwaren	2
Wohnmöbel, Einrichtungsgegenstände, Hausrat	1
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	2
Blumen, Pflanzen, Saatgut	1
Augenoptiker	1
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	1
Spielwaren	1
Gesamt	37

Quelle: Eigene Erfassung im Oktober 2023.

Im Hinblick auf die Nahversorgungs- und sonstige Einzelhandelsstruktur lässt sich festhalten, dass es sich bei der deutlichen Mehrzahl der Einzelhandelsangebote im ZVB um inhabergeführte, sehr kleinteilige Betriebe handelt. Allein die Angebote im Umfeld des Lebensmitteldiscounters an der Bahnhofstraße und der Lebensmittelmarkt selbst sowie die nicht-großflächigen Fachmärkte an der Schmelzstraße gehören großen Handelsketten an.

Die inhabergeführten Einzelhandelsangebote tragen zu einer Vielfalt bei und setzen sich damit von den üblichen Angeboten in Einkaufsstraßen ab. Zugleich stellen die inhabergeführten Betriebe eine Herausforderung für die Zukunftsperspektive des ZVB Altstadt dar, wenn es um die Betriebsnachfolge und -fortführung geht.

Im Hinblick auf die Verkaufsflächengrößen ergibt sich aus der Einzelhandelserfassung 2022, dass die Mehrzahl der Ladeneinheiten im ZVB jeweils eine Gesamtverkaufsfläche von rund 50 m² aufweisen. Größere Einheiten befinden sich an der Schmelzstraße und Dammhaststraße (150 m² bis 680 m²) sowie im Bereich Bahnhofsstraße / Am Berliner Tor (600 m² bis 800m²).

Zentraler Versorgungsbereich „Grünstraße“ (Nebenzentrum)

Im Straßengeviert zwischen Grünstraße, Schwärmerweg, Libellenweg und Verlängerte Grünstraße befindet sich das Nebenzentrum „Grünstraße“.

Im Gegensatz zum Hauptzentrum dominieren hier Einzelhandelsbetriebe großer Handelsketten das Angebot. Zudem sind die Verkaufsflächen je Betrieb deutlich größer als der Durchschnitt im ZVB Altstadt. Darin besteht auch die Funktionszuweisung und Arbeitsteilung: hier sollen in der Hauptsache großflächige Angebote konzentriert werden, die im ZVB Altstadt keinen auskömmlichen Platz finden. Zudem soll die Grund- und Nahversorgung für die Bewohner in der nördlichen Kernstadt gesichert werden.

Ansässig sind im Zeitpunkt der Erfassung (Oktober 2023): ein Baumarkt mit angegliederten Holzzuschnitt, ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter, ein Drogeriefachmarkt, ein Bekleidungsfachmarkt, eine Bäckerei und ein Zeitschriften-/ Papierwarenhandel. Dienstleistungsangebote sind in Ergänzung ansässig.



Abbildung 8: Abgrenzung des ZVB Grünstraße

Kartengrundlage: ALK-Tiff © GeoBasis-DE/LGB (2023)

Tabelle 2: Einzelhandelsbesatz im ZVB „Grünstraße“ nach Warensortiment

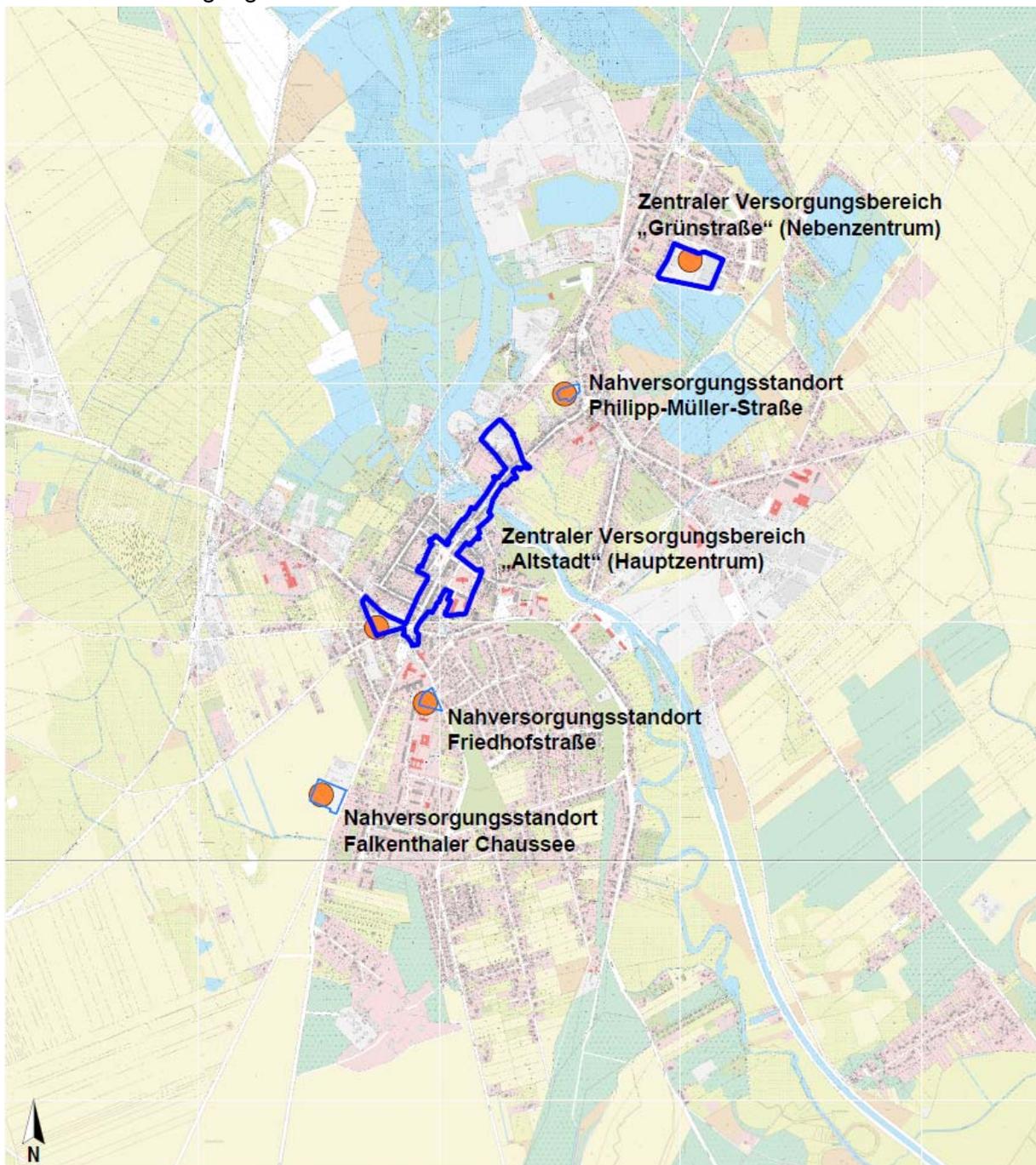
Warensortiment	Anzahl der Betriebe
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	2
Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke / Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)	1
Bekleidung	1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	1
Bau- und Heimwerkerbedarf mit Holzzuschnitt	2
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1
Gesamt	8

Quelle: Eigene Erfassung im Oktober 2023.

11. Identifikation ergänzender Nahversorgungsstandorte

Über die benannten zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum „Altstadt“ und Nebenzentrum „Grünstraße“ hinaus verteilen sich weitere Einzelhandelsstandorte mit unterschiedlichen Versorgungsfunktionen und Angebotsschwerpunkten über das Stadtgebiet. Im Hinblick auf die Grund- und Nahversorgung sind zu benennen:

- Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee,
- Nahversorgungsstandort Philipp-Müller Straße,
- Nahversorgungsstandort Friedhofstraße.



Erfassung: Plan und Recht GmbH 10/2023
Kartengrundlage: ALK-Tiff © GeoBasis-DE/LGB (2023)

● Lebensmittelmarkt

Abbildung 9: Lage der ergänzenden Nahversorgungsstandorte in der Kernstadt

Kartengrundlage: ALK-Tiff © GeoBasis-DE/LGB (2023)

Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee

Der seit 1996 in bestehende Verbundstandort zweier Lebensmittelmärkte - Nahversorgungsstandort Falkenthaler Chaussee - liegt im südlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Zehdenick, an der Falkenthaler Chaussee (Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B109). Eine Bäckerei und eine Paketstation ergänzen das Angebot des Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters. Der Standort sichert die Grund- und Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet.

Wie sich bereits aus dem EHK 2005 und 2007 ergibt, kommt diesem Standort eine tragende Rolle in der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur zu: Er steht in Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche „Altstadt“ und „Grünstraße“. Eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich der Stufe Nebenzentrum soll jedoch nicht erfolgen, da er selbst nicht die Angebotsvielfalt aufweist, die einen zentralen Versorgungsbereich im städtebaulichen Sinne ausmacht.

Tabelle 3: Einzelhandelsbesatz am Nahversorgungsstandort „Falkenthaler Chaussee“ nach Warensortiment

Warensortiment	Anzahl der Betriebe
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	3
Gesamt	3

Quelle: Eigene Erfassung im Oktober 2023.

Die Errichtung des Standortes wurde bauleitplanerisch begleitet: es gilt der VE-Plan Nr. 3/92 „An der Falkenthaler Chaussee gegenüber der Straße des Friedens“ (in Kraft getreten am 21.01.1994). Es handelt sich somit um einen aktiv von der Stadt Zehdenick geplanten Standort, der bereits seit seiner Errichtung ein großflächiges Angebot als Ergänzung der Altstadtangebote umfasst.

Die am Standort ansässigen Marktbetreiber beabsichtigen ihre Märkte zu modernisieren und im Zuge dessen zu vergrößern. Das Modernisierungsvorhaben sieht eine Neubebauung mit zwei aneinandergebauten Lebensmittelmärkten und eine Neugestaltung der vorgelagerten gemeinsamen Stellplatzanlage vor. Die Lebensmittelmärkte sollen künftig folgende Verkaufsflächen aufweisen:

- Lebensmittelvollsortimenter mit einem integrierten Backshop und Café-Bereich mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.980 m²,
- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.055 m².

Diesem Vorhaben stehen keine Ziele der Raumordnung entgegen. Es soll zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Nahversorgung beitragen. Auch die IHK Potsdam kann die Bestrebung der Stadt Zehdenick, den Nahversorgungsstandort an der Falkenthaler Chaussee 57 zukunftssicher aufzustellen, im Grundsatz nachvollziehen und unterstützen.

Auf der Grundlage der erfolgten Verträglichkeitsanalyse (Stand: 06/2023 bzw. 01/2024) möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung ist festzuhalten, dass durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche bzw. der verbrauchernahen Versorgung ausgelöst werden. Die im Gutachten ermittelten Umsatzverteilungsquoten von max. 10 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB „Altstadt“ tangieren insbesondere den dort vorhandenen Lebensmitteldiscounter. Angesichts der Lage im ZVB profitiert der Markt jedoch u.a. von den Koppelungseffekten mit den umliegenden Angeboten. Zudem besteht auch für diesen Betrieb einer großen Handelskette die Möglichkeit sich neu zu positionieren.



Abbildung 10: Abgrenzung des Nahversorgungsstandortes Falkenthaler Chaussee

Kartengrundlage: ALK-Tiff © GeoBasis-DE/LGB (2023)

Nahversorgungsstandort Friedhofstraße

Etwa 250 m entfernt von der südlichen Grenze des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“ befindet sich der Nahversorgungsstandort Friedhofstraße / Marianne-Grunthal-Straße. Der Standort umfasst einen Lebensmitteldiscounter (ca. 640 m² VKF¹¹) zzgl. kleiner Backwarenfiliale im Eingangsbereich, einen Fleischer und einen Getränkemarkt (325 m² VKF).



Abbildung 11: Gebäudekomplex mit Parkplatz Nahversorgungsstandort Friedhofstraße

Quelle: Eigene Aufnahme

Tabelle 4: Einzelhandelsbesatz am Nahversorgungsstandort „Friedhofstraße“ nach Warensortiment

Warensortiment	Anzahl der Betriebe
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	4
Gesamt	4

Quelle: Eigene Erfassung im Oktober 2023.

Als Folge des Angebotsmix verfügt der Standort bislang über Koppelungseffekte und profitiert von seiner gut integrierten Lage im Wohngebiet.

Aufgrund der nur geringen Distanz zum Hauptzentrum sind Angebotserweiterungen am Standort Friedhofstraße / Marianne-Grunthal-Straße besonders sorgfältig abzuwägen und - wenn überhaupt - nur auf der Grundlage qualifizierter Bauleitplanung denkbar. Wie sich aus der Übersichtskarte der Lebensmittelmarktstandorte mit den Radien ergibt, profitiert insbesondere das Wohngebiet im Bereich Fontaneweg / Dr.-Salvador-Allende-Straße von diesem Standort. Zugleich aber bestehen deutliche Überschneidungen mit den Radien des Lebensmitteldiscounters im ZVB „Altstadt“.

Hinweis: Im Sommer 2023 wurde eine Bauvoranfrage zwecks Umbau gestellt. Angefragt wurde eine Vergrößerung des Verkaufsraums des Lebensmitteldiscounters durch Rückbau des Getränkemarktes und Einbeziehung des Fleischers sowie des Backshops. Da die Gesamtverkaufsfläche am Standort nur um einige wenige Quadratmeter innerhalb der Gebäudekubatur erhöht wird, hat die Stadt Zehdenick ihr Einvernehmen erteilt. Gleichwohl

¹¹ VKF = Verkaufsfläche

sind die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu untersuchen.



Abbildung 12: Abgrenzung des Nahversorgungsstandortes Friedhofstraße
Kartgrundlage: ALK-Tiff © GeoBasis-DE/LGB (2023)

Nahversorgungsstandort Philipp-Müller-Straße

In einer Entfernung von ca. 450 m von der nördlichen Grenze des ZVB „Altstadt“ und ca. 750 m von ZVB „Grünstraße“ liegt der Nahversorgungsstandort Philipp-Müller-Straße.

Am Standort an der Philipp-Müller-Straße 54 ist lediglich ein Lebensmittel-discounter mit ca. 750 m² Verkaufsfläche und einer Bäckerei im Eingangsbereich ansässig.



Abbildung 13: Lebensmittelmarkt Philipp-Müller-Straße 54 mit Backshop und Stellplatzanlage

Quelle: Eigene Aufnahme

Tabelle 5: Einzelhandelsbesatz am Nahversorgungsstandort „Philipp-Müller-Straße“ nach Warensortiment

Warensortiment	Anzahl der Betriebe
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	2
Gesamt	2

Quelle: Eigene Erfassung im Oktober 2023.

In der Nähe des Standortes finden sich in den Erdgeschosszonen der Gebäude an der Dammhaststraße und der Philipp-Müller-Straße kleinteilige Angebote, wie Läden, Handwerk und Beherbergung (vgl. Abbildung mit der Abgrenzung des Standortes).

Vom Lebensmittelmarkt und den kleinteiligen Angeboten profitiert insbesondere die umliegende Wohnbevölkerung. Trotzdem gilt auch hier: Aufgrund der nur begrenzten Distanz zum Hauptzentrum und zum Nebenzentrum sind Angebotserweiterungen am Standort Philipp-Müller-Straße sorgfältig abzuwägen und - wenn überhaupt - nur auf der Grundlage qualifizierter Bauleitplanung denkbar.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungsstandort Philipp-Müller-Straße 54 mit angrenzender Wohnbebauung“ gefasst. Der vorhandene Markt soll durch rückwärtigen Anbau erweitert werden. Die Gesamtverkaufsfläche des Marktes soll künftig ca. 1.200 m² zuzüglich ca. 40 m² für den Backshop betragen.

Sonstige Einzelstandorte von Einzelhandelsbetrieben

Wie auch in anderen Städten verteilen sich einzelne kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsangebote oder nicht-zentrenrelevante Angebote eingestreut im Gebiet der Kernstadt oder es handelt sich um sogenannten Annex-Handel (Verkauf von Produkten, die im Zusammenhang mit einer Dienstleistung stehen).

Zu benennen sind die Betriebe entlang der Philipp Müller Straße/B 109, nördlich des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“, westlich des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt“ entlang der Bahnhofstraße. Östlich der Castrop-Rauxel-Allee/Bundesstraße B 109 findet sich ein Standort mit Elektronikdienstleister, Autohaus und Tankstelle.

Auch im östlich in der Kernstadt gelegenen Gewerbegebiet Zehdenick sind zahlreiche Dienstleistungsangebote sowie vereinzelt Facheinzelhändler mit einem nicht-zentrenrelevanten Angebot und ein Imbiss angesiedelt. Im Gewerbegebiets befinden sich jedoch keine nahversorgungsrelevanten Angebote.

Nahversorgungsangebote außerhalb der Kernstadt

Aus der der landesweiten Einzelhandelserhebung Brandenburg 2022 ergibt sich, dass es nur in einigen wenigen Ortsteilen außerhalb der Kernstadt Nahversorgungsangebote gibt.

Zu benennen sind die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Betriebe:

Tabelle 6: Grund- Nahversorgungsangebote in den Ortsteilen der Stadt Zehdenick

Ortsteil	Angebot	Anzahl der Betriebe
Bergsdorf	Bäckerei	1
Bergsdorf	Hofladen	1
Marienthal	Einkaufsladen	1
Mildenberg	Landfleischerei	1
Zabelsdorf	Bäckerei	1
	Gesamt	5

Quelle: Einzelhandelserhebung Brandenburg 2022.

12. Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Zehdenick

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht anhand der dargestellten Radien die räumliche Nahversorgungssituation in der Kernstadt. Es wird deutlich, dass ein Großteil der Kernstadt Zehdenick fußläufig durch Einzelhändler im Bereich Nahversorgung abgedeckt wird.

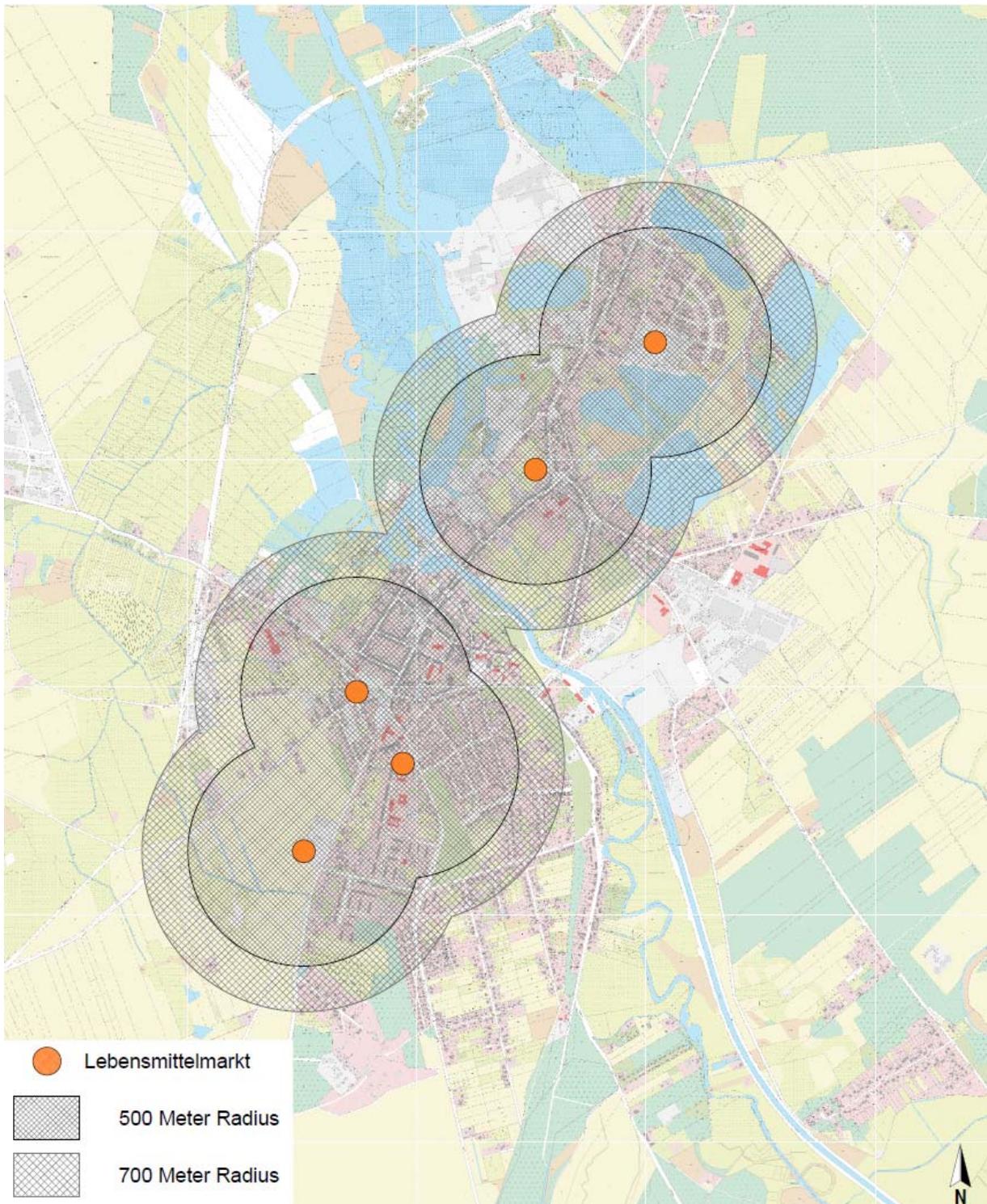


Abbildung 15: Nahversorgungssituation – Radien um strukturprägende Lebensmittelmärkte
Kartengrundlage: ALK-Tiff © GeoBasis-DE/LGB (2023)

Im Hinblick auf die Entwicklungsvorstellungen zur räumlichen Nahversorgungssituation gilt: Im Stadtgebiet Zehdenick soll es außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche und der benannten Nahversorgungsstandorten auch kleinere Nahversorgungsanbieter wie einen Bäcker oder einen Kiosk geben können, mit denen die wohnungsnah Versorgung auf der Grundlage von Kleinflächenkonzepten verbessert wird. Das gilt insbesondere für die Ortsteile außerhalb der Kernstadt. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch

- ein zwar begrenztes, aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial,
- bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und
- eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

„Kleinteilige Nahversorger“ mit einer eigenständigen Ausprägung sind als typische Art der baulichen Nutzung zu charakterisieren. Die Definition eines für die Stadt Zehdenick typischen Nachbarschaftsladens lässt sich aus der Einzelhandelserfassung nicht ableiten, weshalb der bundesweit übliche Anlagentyp des Convenience Store herangezogen wird. Diese stellen sich als Lebensmittel-Anbieter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² dar und unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Die kleinflächigen Lebensmittel-Anbieter konzentrieren sich auf das Kernsortiment Lebensmittel und sind ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem fußläufigen Wohnumfeld.¹²

Das Nahversorgungskonzept zielt grundlegend auf die Erhaltung und die Stärkung der beiden zentralen Versorgungsbereiche ab; dies schließt auch die Lenkung von attraktiven Nahversorgungsanbietern auf die bereits etablierten Nahversorgungsstandorte ein.

Gleichzeitig wird kein genereller Ausschluss von kleinteiligen Fachgeschäften, wie z. B. im Lebensmittelhandwerk (Bäcker oder Fleischer) oder Kiosken angestrebt. Von diesen geht keine strukturprägende Bedeutung aus, schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit derartiger Anbieter ist stets dann gegeben, wenn die städtebaulichen Zielvorstellungen des vorliegenden Nahversorgungskonzeptes eingehalten werden.

¹² Das Bundesverwaltungsgericht hat in den folgenden Entscheidungen den Anlagentyp kleinteiliger Nahversorger beschrieben: BVerwG 4 BN 39.04 vom 08.11.2004, BVerwG 4 B 54.08 vom 18.02.2009, BVerwG 4 BN 9.11 vom 26.07.2011.

IV. Zehdenicker Sortimentsliste

Mit Hilfe eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll der Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Um diese Steuerung zu ermöglichen, muss eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Liste der zentrenrelevanten Sortimente erarbeitet werden. Eine ortsspezifische Sortimentsliste ist zwingend erforderlich, wenn Einzelhandelsbetriebe anhand ihres Warensortimentes planungsrechtlich gesteuert werden sollen.¹³

Ausgangspunkt der ortsspezifischen „Zehdenicker Sortimentsliste“ ist die Sortimentsliste des Landesentwicklungsplans LEP HR. Auf der Grundlage der aktuellen Erfassungsergebnisse war es nicht erforderlich, weitere Sortimente als zentrenrelevant einzustufen. Ebenfalls war es nicht erforderlich, innerhalb der Sortimentsunterklassen „nahversorgungsrelevant“ und „sonstige zentrenrelevante Sortimente“ umzugruppieren. Allein die Sortimentsgruppe 52.49.9 „Sonstiger Facheinzelhandel“ kann entfallen, da diese Bezeichnung nicht hinreichend bestimmt ist und in Zehdenick auch keinem Angebot zugeordnet werden konnte. Alle in den ZVB ansässigen Einzelhandelsangebote mit Zentrenrelevanz sind den in der Liste aufgeführten Gruppen zuzuordnen. Computer und Computerteile sind laut LEP HR zentrenrelevant. In der Stadt Zehdenick sind diese Angebote jedoch bislang nur außerhalb der ZVB ansässig. Diesen Angeboten soll daher ein erweiterter Bestandsschutz gewährt werden, solange die Verkaufsfläche nicht die Schwelle der Großflächigkeit (> 800m²) überschreitet.

Die hier aufgeführte Liste umfasst nur zentrenrelevante Typen; alle nicht aufgeführten Gruppen sind im Umkehrschluss nicht zentrenrelevant. Unter Berücksichtigung der Grundsätze des Nahversorgungskonzepts sind zudem in der Kategorie zentrenrelevanter Sortimente als Untergruppe die nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgewiesen.

Zentrenrelevante Sortimente lassen sich u. a. dadurch charakterisieren, dass sie i. d. R.:

- viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben,
- häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.¹⁴

Sind zentrenrelevante Sortimente überdimensioniert oder an nicht integrierten Standorten angesiedelt, sind negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur, insbesondere auf die Innenstadtentwicklung, zu erwarten.

Nahversorgungsrelevante Sortimente stellen eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente dar, die insbesondere Waren des täglichen Bedarfs umfassen, welche der Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren dienen.

Im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten zeichnen sich die nicht-zentrenrelevante Sortimente dadurch aus, dass sie:

- aufgrund ihrer Eigenheiten mehrheitlich an nicht integrierten Standorten angeboten werden,
- in Folge ihres hohen Flächenanspruchs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (Bsp. Gartencenter) sowie
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

¹³ Janning, Heinz (2005): Ausschluß und Beschränkung des Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 36 (2005), S. 1093 (1101ff.).

¹⁴ Land Brandenburg (2014): Einzelhandelserlass. Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben vom 17.06.2014.

Die in der „Zehdenicker Sortimentsliste“ benannten Warengruppen mit Nummerierung entsprechen der „Klassifikation der Wirtschaftszweige 2003“ des Statistischen Bundesamtes. Die aufgeführten Unterklassen umfassen i. d. R. weitere Waren. Die dazugehörigen Waren sind den Erläuterungen im Abschnitt G, der o. g. Publikation des Statistischen Bundesamtes zu entnehmen¹⁵.

Sortimentsliste der Stadt Zehdenick (Zehdenicker Sortimentsliste)

1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (sog. nahversorgungsrelevante Sortimente)
52.11/52.2 ¹⁶	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
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter

¹⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt (2003): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Ausgabe 2003. Wiesbaden, Abschnitt G.

¹⁶ Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003. Für den Umsteigeschlüssel von der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 zur Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 siehe Statistisches Bundesamt (Hrsg., 2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Mit Erläuterungen. Wiesbaden.

V. Zusammenfassendes Ergebnis

Bei der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzepts wird an der grundsätzlichen Zentrenstruktur – so wie sie auch im INSEK 2015 verankert ist – festgehalten: Die „Altstadt“ bildet den zentralen Versorgungsbereich der Stufe Hauptzentrum. Die Angebote an der „Grünstraße“ und an der „Falkenthaler Chaussee“ gelten als ergänzende Standorte mit besonderer Bedeutung, wobei nur die Angebote an der „Grünstraße“ als zentraler Versorgungsbereich der Stufe Nebenzentrum einzustufen sind. Daneben gibt es akzeptierte Standorte mit Nahversorgungsangeboten.

Mit Hilfe des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll der Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Um diese Steuerung zu ermöglichen, wurde neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Liste der zentrenrelevanten Sortimente erarbeitet. Diese ortspezifische Sortimentsliste ist zwingend erforderlich, um die Einzelhandelsbetriebe anhand ihres Warensortimentes planungsrechtlich zu steuern.

Das Nahversorgungskonzept bildet eine fachliche Grundlage für kommunale Entscheidungsträger und Investoren. Es soll Transparenz und Rechtssicherheit für zukünftige Standortentscheidungen gewährleisten. Damit sollen attraktive Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Zehdenick gestärkt werden, die auf die Lebensqualität der Zehdenicker Bevölkerung nachhaltig wirken und zur Kaufkraftbindung in der Stadt beitragen.
