

Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021

– Endbericht –



Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung)

haedicke@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH

Spreeufer 2 10178 Berlin

T 030 214 587 16

F 030 214 587 18

cima.berlin@cima.de

www.cima.de

Berlin, 29. Oktober 2021

© **CIMA Beratung + Management GmbH**

Dieses Gutachten fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 1 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG).

Das Nutzungsrecht für das Gutachten geht an die Gemeinde Stahnsdorf als Auftraggeberin über, verbunden mit allen Rechten der nicht-kommerziellen Weiterverwendung.

Eine gewerbliche Nutzung sowie die Weiterverwendung durch Dritte sind nur nach ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet.

Sämtliche Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in Berlin.

Auftraggeber

- Gemeinde Stahnsdorf, Sachbereich Bauleitplanung, Annastraße 3, 14532 Stahnsdorf

Untersuchungszeitraum

- März bis Juni 2021

Vorbemerkungen zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Gemeinde Stahnsdorf basiert auf einer flächendeckenden Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam im April 2021.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weitere Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.

Inhaltsverzeichnis

1	Bestands- und Informationserhebung.....	5	3	Nahversorgungskonzept	26
1.1	Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung.....	5	4	Sortimentsliste.....	30
1.1.1	Makrostandort Stahnsdorf.....	5	2.7	Vorbemerkung zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen	30
1.1.2	Zentralörtliche Funktion.....	6	2.8	Stahnsdorfer Liste	33
1.2	Sozioökonomische Strukturdaten	7	5	Branchen- und Standortkonzept.....	37
1.3	Nachfragepotenzial des Stahnsdorfer Einzelhandels.....	9	2.9	Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Stahnsdorf	37
1.4	Leistungsdaten des Einzelhandels in Stahnsdorf.....	10	2.10	Ansiedlungsleitlinien für die Bauleitplanung	38
1.4.1	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze	10	6	Hinweise für die Bauleitplanung.....	40
1.4.2	Einzelhandelszentralität.....	11	7	Anhang	43
1.4.3	Zentralitätskennziffern im interkommunalen Vergleich.....	13	2.11	Methodik und Begriffsdefinitionen	43
2	Zentren- und Standortstruktur in Stahnsdorf.....	14	2.11.1	Analyse der Angebotsseite.....	43
2.1	Vorbemerkung zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche	15	2.11.2	Abgrenzung von Betriebstypen.....	44
2.2	Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Wannseestraße“	17	2.11.3	Analyse der Nachfrageseite	45
2.3	Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ – in Planung.....	19	2.11.4	Weitere Kennzahlen	45
2.4	Potenzieller Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Stahnsdorf-Ost“	21			
2.5	Einzelhandel im übrigen Gemeindegebiet von Stahnsdorf	23			
2.6	Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Stahnsdorf.....	25			

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage der Gemeinde Stahnsdorf im Raum.....	5	Abb. 20:	Beispiel für ein Sammeländerungsverfahren (Ausschnitt).....	41
Abb. 2:	Gemeinde Stahnsdorf im zentralörtlichen System	6	Abb. 21:	Beispiel für einen strategischen Bebauungsplan „Einzelhandel“ (Ausschnitt)	41
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung von Stahnsdorf im Vergleich.....	7	Abb. 23:	cima-Sortimentssystematik.....	43
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung und -prognose für die Gemeinde Stahnsdorf 2011 bis 2035.....	7			
Abb. 5:	Beschäftigten- und Pendelraten von Stahnsdorf im Vergleich ...	8			
Abb. 6:	Nachfragepotenzial der Stahnsdorfer Bevölkerung (in Mio. €)....	9			
Abb. 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich	9			
Abb. 8:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Gemeinde Stahnsdorf	10			
Abb. 9:	Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Stahnsdorfer Einzelhandel.....	11			
Abb. 10:	Warengruppenspezifische Einzelhandelszentralitäten von Stahnsdorf.....	12			
Abb. 13:	Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Wannseestraße“	17			
Abb. 14:	Leistungsdaten des ZVB „Hauptzentrum Wannseestraße“	18			
Abb. 15:	Abgrenzung des ZVB „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ – in Planung	19			
Abb. 16:	Abgrenzung des Suchraums für den potenziellen ZVB „Nahversorgungszentrum Stahnsdorf-Ost“	21			
Abb. 17:	Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Stahnsdorf	25			
Abb. 18:	Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Stahnsdorf (Ist-Situation).....	28			
Abb. 19:	Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Stahnsdorf (perspektivische Situation einschließlich Planungen)	29			
Abb. 20:	sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (periodischer Bedarf).....	34			
Abb. 21:	sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (aperiodischer Bedarf)	34			
Abb. 22:	Stahnsdorfer Liste	35			

1 Bestands- und Informationserhebung

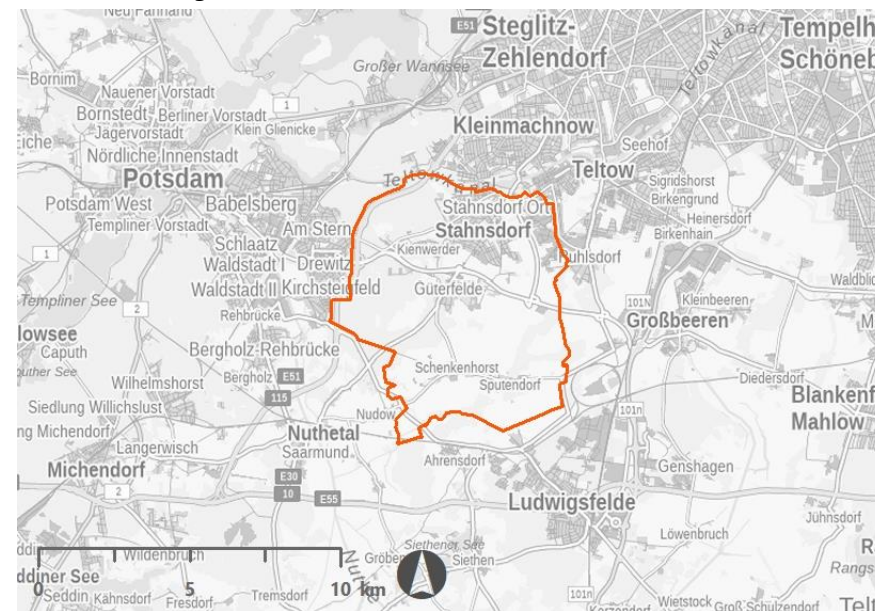
1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung

1.1.1 Makrostandort Stahnsdorf

- Stahnsdorf ist eine Gemeinde mit 15.925 Ew.¹ im Landkreis Potsdam-Mittelmark in Brandenburg.
- Die Gemeinde setzt sich zusammen aus dem Hauptort (Stahnsdorf Ort) und den Ortsteilen Güterfelde (mit Siedlung Kienwerder), Schenkenhorst und Sputendorf.
- Stahnsdorf grenzt unmittelbar an die Gemeinden Kleinmachnow und Teltow an, mit denen es die sog. Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf (T-K-S) bildet. Gemeinsam haben die drei Gemeinden mehr als 60.000 Ew. und bilden damit den Bevölkerungsschwerpunkt im Landkreis Potsdam-Mittelmark.
- An der westlichen Grenze des Gemeindegebietes verläuft die Autobahn A115, welche eine Verbindung zwischen der A10 (Dreieck Nuthetal) und der A100 in Berlin (Dreieck Funkturm) darstellt. Die A10 (Berliner Ring) verläuft rd. 2 km südlich von Stahnsdorf. Außerdem verläuft durch das Stahnsdorfer Gemeindegebiet die autobahnähnlich ausgebaute L40 als Verbindung von Potsdam (Nuthestraße) über die A115 (Abfahrt Potsdam-Babelsberg) zur B101 bei Großbeeren.
- Als innerörtliche Hauptverkehrsader ist insbesondere die stark frequentierte Achse Potsdamer Allee – Bäkedamm – Wilhelm-Külz-Straße (zwischen Potsdam-Stern und Teltow) von Bedeutung sowie in Nord-Süd-Richtung die Achse Zehlendorfer Damm – Lindenstraße – Güterfelder Damm (zwischen Kleinmachnow und L40) und zunehmend auch die neue L77 im östlichen Gemeindegebiet.

- Stahnsdorf verfügt nicht über einen Bahnanschluss. Die nächsten Fernverkehrsbahnhöfe befinden sich in Berlin und Potsdam, Regionalbahnhöfe außerdem in Teltow und Großbeeren. Im Nahverkehr ist Stahnsdorf durch zahlreiche Buslinien in das regionale ÖPNV-Netz eingebunden. Perspektivisch soll Stahnsdorf durch eine Verlängerung der S-Bahnlinie 25 auch den SPNV angeschlossen werden.

Abb. 1: Lage der Gemeinde Stahnsdorf im Raum



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

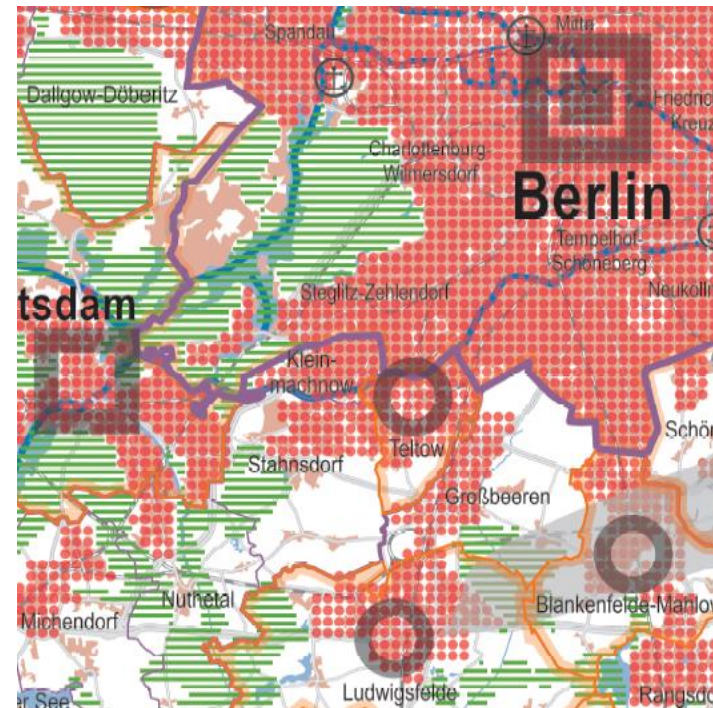
Bearbeitung: cima 2021

¹ Zum Stichtag 31.12.2020; Quelle: Meldewesen der Gemeinde Stahnsdorf 2021

1.1.2 Zentralörtliche Funktion

- Der Gemeinde Stahnsdorf ist keine Funktion als Zentraler Ort zugewiesen. Somit hat die Gemeinde Stahnsdorf raumordnerisch den Auftrag, die Funktionen der Grundversorgung (d.h. Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs) für die eigene Bevölkerung abzusichern².
- Der Ortsteil Stahnsdorf Ort ist außerdem als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt³. Damit sollen in Stahnsdorf Ort auch die „Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen“ gesichert und räumlich gebündelt werden⁴.
- Nächstgelegene Zentrale Orte mit Bedeutung als Wettbewerbsstandorte sind
 - Mittelzentrum Teltow
 - Mittelzentrum Ludwigsfelde
 - Oberzentrum Potsdam
 - Metropole Berlin

Abb. 2: Gemeinde Stahnsdorf im zentralörtlichen System



Quelle: Ausschnitt der Festlegungskarte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019 (eigene Bearbeitung)

² G 3.2 LEP HR

³ vgl. Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“, Stand 10/2020

⁴ Begründung zu Z 3.3 LEP HR

1.2 Sozioökonomische Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

- Im Vergleichszeitraum (2011 bis 2019) verzeichnete die Gemeinde Stahnsdorf einen signifikanten **Bevölkerungszuwachs** um 8,6 % (+ 1.215 Ew.)⁵. Damit liegt das Bevölkerungswachstum in Stahnsdorf über den Wachstumsraten des Landkreises Potsdam-Mittelmark (+ 6,5 %) und des Landes Brandenburg insgesamt (+ 2,8 %).
- Es ist davon auszugehen, dass die positive Bevölkerungsentwicklung sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird – jedenfalls sofern hierfür ausreichende Wohnbauflächen aktiviert werden können. Die Bevölkerungsvorausschätzung des LBV geht bis zum Jahr 2030 von einem Anstieg der Bevölkerungszahl auf 17.061 Personen (+ 9,7 %) aus⁶. Im INSEK Stahnsdorf 2035 wird ein Bevölkerungsanstieg auf 17.478 Personen bis zum Jahr 2035 prognostiziert⁷.

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung von Stahnsdorf im Vergleich

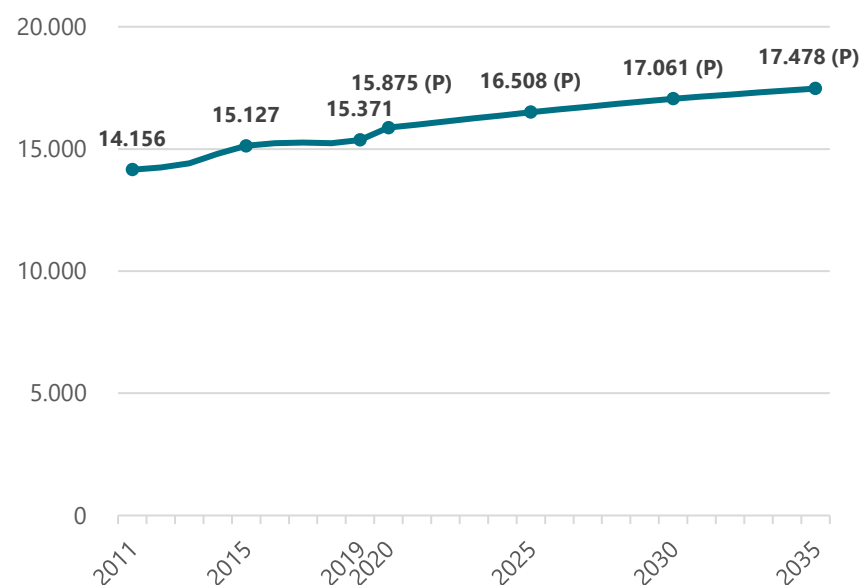
Indikatoren		Gemeinde Stahnsdorf	Landkreis Potsdam-Mittelmark	Land Brandenburg
Bevölkerungs-entwicklung	31.12.2011	14.156	203.391	2.453.180
	31.12.2013	14.415	205.520	2.449.193
	31.12.2015	15.127	210.910	2.484.826
	31.12.2017	15.270	213.214	2.504.040
	31.12.2019	15.371	216.566	2.521.893
+/- in % 2011 - 2019		8,6	6,5	2,8

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2021

Bearbeitung: cima 2021

⁵ Aus Gründen der Vergleichbarkeit wird für diese Betrachtung die Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus 2011 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg herangezogen. Diese Daten liegen bislang nur bis zum Stichtag 31.12.2019 vor. Daraus ergibt sich eine Abweichung zum Meldewesen der Gemeinde Stahnsdorf, wonach zum Stichtag 31.12.2020 bereits 15.925 Menschen in Stahnsdorf lebten.

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung und -prognose für die Gemeinde Stahnsdorf 2011 bis 2035



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2021 (Jahre 2011 bis 2019); Landesamt für Bauen und Verkehr (Hrsg.) 2018 (Jahre 2020 bis 2030); Gruppe Planwerk / Timourou 2021 (Jahre 2031 bis 2035)

Bearbeitung: cima 2021

⁶ Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 – Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr (Hrsg.) 2018

⁷ Öffentlichkeitsinformation zum Arbeitsstand des INSEK Stahnsdorf 2035, Gruppe Planwerk / Timourou 01/2021

Beschäftigten- und Pendelraten

- Im Vergleichszeitraum (2012 bis 2020) verzeichnete Stahnsdorf eine deutlich positive Entwicklung der **Beschäftigtenzahl** um +25,8 %. Somit hatten im Jahr 2020 5.607 Beschäftigte einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz in Stahnsdorf. Der Beschäftigtenzuwachs in Stahnsdorf überstieg damit die ebenfalls positive Entwicklung im Landkreis (+14,5 %) sowie in Brandenburg insgesamt (+10,5 %).
- Bei den **Pendelverkehren** weist Stahnsdorf einen leichten Überschuss von Auspendelnden gegenüber Einpendelnden auf, wobei sowohl die Zahl der Einpendelnden als auch die Zahl der Auspendelnden im Vergleichszeitraum gewachsen ist.
- Insbesondere im Vergleich mit dem Landkreis und dem Land wird der relativ geringe Pendelsaldo deutlich: In Stahnsdorf gibt es nur rd. 11 % mehr Aus- als Einpendelnde. Im Landkreis sind es hingegen rd. 84 %. Und im Land Brandenburg insgesamt kommen ein einpendelnde Person zwei auspendelnde Personen. Dies deutet darauf hin, dass Stahnsdorf nicht nur ein beliebter Wohnort für Auspendelnde ist, sondern ebenfalls eine hohe Bedeutung als Arbeitsplatzstandort hat.
- Die fünf bedeutendsten Arbeitsorte von aus Stahnsdorf auspendelnden Personen sind: Berlin (2.531 Pers.), Potsdam (1.045 Pers.), Teltow (550 Pers.), Kleinmachnow (316 Pers.) und Ludwigfelde (151 Pers.).
- Ebenso pendeln aus diesen Gemeinden die meisten Menschen zum Arbeiten nach Stahnsdorf ein, nämlich aus Berlin (1.056 Pers.), Potsdam (702 Pers.), Teltow (359 Pers.), Ludwigfelde (133 Pers.) sowie Kleinmachnow (129 Pers.)⁸.

Abb. 5: Beschäftigten- und Pendelraten von Stahnsdorf im Vergleich

Indikatoren		Gemeinde Stahnsdorf	Landkreis Potsdam-Mittelmark	Land Brandenburg
Sozialvers.-pflichtig	30.06.2012	4.456	53.578	770.620
	30.06.2014	4.926	57.443	795.830
Beschäftigte (am Arbeitsort)	30.06.2016	5.560	60.201	816.778
	30.06.2018	5.146	61.387	849.148
	30.06.2020	5.607	61.330	848.381
	+/- in % 2011 - 2019	25,8	14,5	10,1
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2021				
Einpendelnde	30.06.2012	3.877	24.649	122.701
Auspendelnde	30.06.2012	4.932	49.457	259.301
	Saldo	-1.055	-24.808	-136.600
Einpendelnde	30.06.2014	4.225	27.020	126.113
Auspendelnde	30.06.2014	5.204	50.858	266.455
	Saldo	-979	-23.838	-140.342
Einpendelnde	30.06.2016	4.800	29.609	140.954
Auspendelnde	30.06.2016	5.340	52.713	278.187
	Saldo	-540	-23.104	-137.233
Einpendelnde	30.06.2020	4.393	30.115	153.366
Auspendelnde	30.06.2020	5.494	54.694	292.335
	Saldo	-1.101	-24.579	-138.969
Einpendelnde	30.06.2020	4.988	30.300	151.390
Auspendelnde	30.06.2020	5.549	55.697	300.567
	Saldo	-561	-25.397	-149.177
Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2021				

Bearbeitung: cima 2021

⁸ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2021 (Pendelraten nach Gemeinden am Stichtag 30.06.2020)

1.3 Nachfragepotenzial des Stahnsdorfer Einzelhandels

Die Berechnung des Nachfragepotenzials⁹ in der Gemeinde Stahnsdorf erfolgt auf Basis der gemeindeschaffen Bevölkerungszahlen und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.

Es wird ein bundesdurchschnittlicher Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 5.732 € für 2021 zugrunde gelegt, der mit der Kaufkraftkennziffer an das Niveau der Gemeinde Stahnsdorf angepasst wird.

Abb. 6: Nachfragepotenzial der Stahnsdorfer Bevölkerung (in Mio. €)

cima Warengruppe	Nachfrage in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	50,7
Nahrungs- und Genussmittel	41,1
Gesundheit, Körperpflege	8,0
Zeitschriften, Schnittblumen	1,5
Aperiodischer Bedarf insgesamt	49,7
Bekleidung, Wäsche	9,2
Schuhe, Lederwaren	2,9
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	3,2
Uhren, Schmuck	1,3
Bücher, Schreibwaren	1,8
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	8,7
Sportartikel, Fahrräder	3,9
Spielwaren, Hobbybedarf	1,3
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,5
Einrichtungsbedarf	7,3
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	8,6
Einzelhandel insgesamt	100,4

Quellen: Michael Bauer Research GmbH 2021, cima 2021
 Bearbeitung: cima 2021; Rundungsdifferenzen möglich

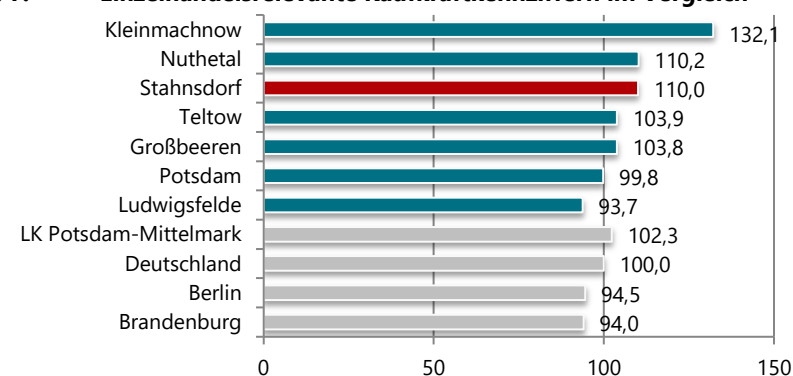
⁹ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Stahnsdorf beträgt 110,0¹⁰. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer in Stahnsdorf signifikant über dem Bundesdurchschnitt (= 100) und auch über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (94,0) und des Landkreises Potsdam-Mittelmark (102,3).

Der durchschnittliche Ausgabesatz im Einzelhandel einer jeden Einwohner:in von Stahnsdorf entspricht rd. 6.307 € (brutto, p.a.). Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in Stahnsdorf deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Somit gibt jede:r Stahnsdorfer:in rd. 575 € mehr pro Jahr im stationären Einzelhandel aus als ein:e durchschnittliche Bundesbürger:in.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial der Stahnsdorfer Bevölkerung (15.925 Ew.¹¹) somit auf rd. 100,4 Mio. € jährlich. Davon entfallen rd. 50,7 Mio. € auf den periodischen Bedarf und rd. 49,7 Mio. € auf den aperiodischen Bedarfsbereich.

Abb. 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich



Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2021
 Bearbeitung: cima 2021

¹⁰ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2021

¹¹ Meldewesen der Gemeinde Stahnsdorf 2021: Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2020

1.4 Leistungsdaten des Einzelhandels in Stahnsdorf

1.4.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen, flächendeckenden Einzelhandelsbestandserhebung in der Gemeinde Stahnsdorf im April 2021¹².

Im Rahmen dieser Bestandserhebung wurden insgesamt 44 Einzelhandelsbetriebe im Stahnsdorfer Gemeindegebiet erfasst. Diese haben zusammen eine Verkaufsfläche von 15.950 m² und erwirtschafteten einen Einzelhandelsumsatz von rd. 44,2 Mio. € (brutto, p.a.).

Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit rd. 16,6 Mio. € die umsatzstärkste Warengruppe, gefolgt von der Warengruppe Baumarktartikel/ Pflanzen/ Zooartikel mit rd. 11,7 Mio. €. Diese beiden Warengruppen haben auch die größten Verkaufsflächen, nämlich 3.405 m² (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. 8.100 m² (Baumarktartikel/ Pflanzen/ Zooartikel).

In einigen Warengruppen ist in Stahnsdorf kein oder nur ein rudimentäres Einzelhandelsangebot vorhanden. So ist die Warengruppe Spielwaren/ Hobbybedarf gar nicht in Stahnsdorf vertreten, in der Warengruppe Schuhe/ Lederwaren ist nur ein kleines Angebot in einem örtlichen Modehaus sowie Arbeitsschuhe in einem Berufsbekleidungsgeschäft vorhanden. In der Warengruppe Sanitätsartikel/ Optik/ Akustik ist in Stahnsdorf nur ein Fachgeschäft für Optik und Hörgeräteakustik ansässig, aber beispielsweise kein Sanitätshaus. Und in der Warengruppe Uhren/Schmuck ist ebenfalls nur ein Fachgeschäft vorhanden.

Zu erwähnen ist außerdem, dass sich insgesamt 41 der 44 Betriebe (rd. 98 % der Verkaufsfläche) in Stahnsdorf Ort befinden. In Güterfelde ist bislang lediglich ein Betrieb ansässig (Fachgeschäft für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik), in Sputendorf zwei Kleinbetriebe (Hofladen, Spezialanbieter für Motocross-Ausstattung).

Abb. 8: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Gemeinde Stahnsdorf

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	18	4.390	23,4
Nahrungs- und Genussmittel	11	3.405	16,6
Gesundheit, Körperpflege	3	855	6,1
Zeitschriften, Schnittblumen	4	130	0,7
Aperiodischer Bedarf insgesamt	26	11.560	20,8
Bekleidung, Wäsche	3	405	1,3
Schuhe, Lederwaren	0	15	0,1
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	1	40	0,3
Uhren, Schmuck	1	50	0,4
Bücher, Schreibwaren	1	25	0,1
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1	865	2,7
Sportartikel, Fahrräder	3	325	1,0
Spielwaren, Hobbybedarf	0	0	0,0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1	515	0,8
Einrichtungsbedarf	7	1.220	2,5
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	8	8.100	11,7
Einzelhandel insgesamt	44	15.950	44,2

Bearbeitung: cima 2021

¹² Betriebe, die zu diesem Zeitpunkt bedingt durch die Corona-Pandemie nicht geöffnet hatten, wurden zu einem späteren Zeitpunkt (Mai/ Juni 2021) nacherfasst.

1.4.2 Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung, die Kaufkraft im regionalen Umfeld und die Wettbewerbsstärke benachbarter Einkaufsorte gesteuert.

Die Zentralität der Gemeinde Stahnsdorf liegt aktuell bei 44. Dieser Wert deutet auf saldierte Kaufkraftabflüsse in erheblichem Umfang hin. Dies kann sicherlich auf das starke regionale Wettbewerbsumfeld zurückgeführt werden (Nähe zu Berlin, Potsdam, Teltow, Ludwigsfelde, ...), deutet zum Teil aber auch darauf hin, dass die Einzelhandelsausstattung in Stahnsdorf nicht parallel mit der positiven Bevölkerungsentwicklung mitgewachsen ist.

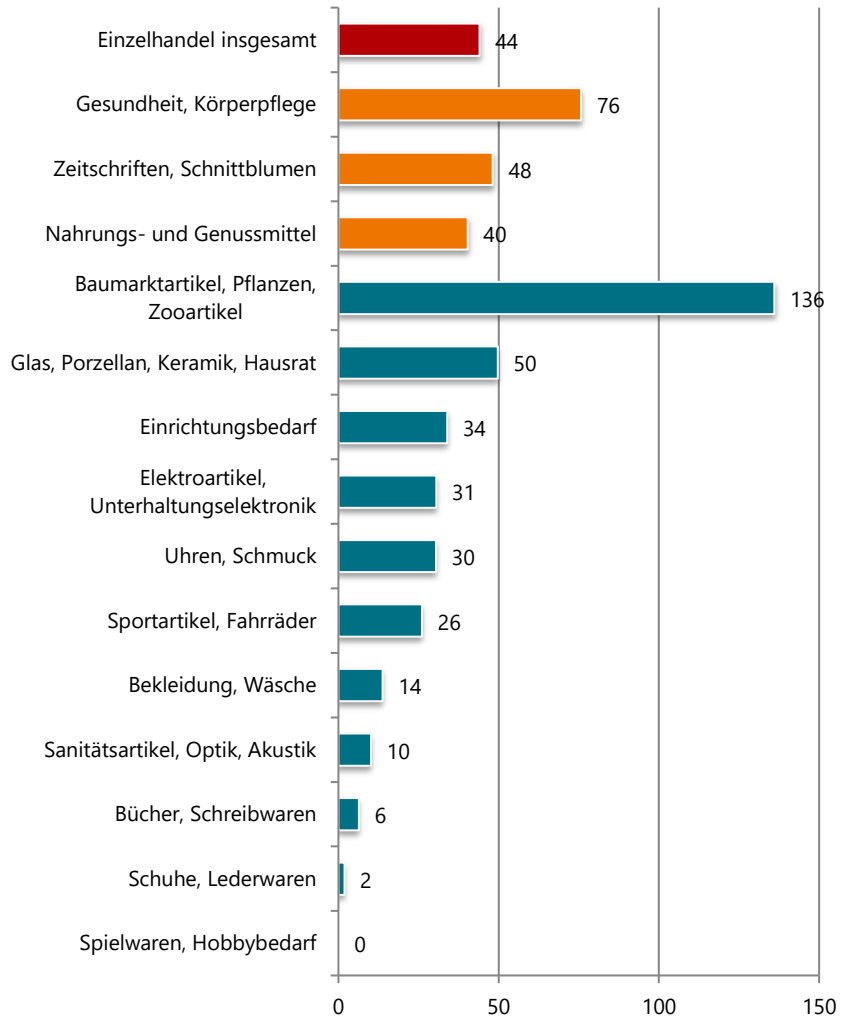
Im periodischen Bedarf liegt die Zentralität bei 46, im aperiodischen bei 42. Lediglich in der Warengruppe Baumarktartikel/ Pflanzen/ Zooartikel generiert Stahnsdorf saldierte Kaufkraftzuflüsse (Zentralität 136), was primär auf den im Gewerbegebiet ansässigen toom Baumarkt zurückzuführen ist. In der Warengruppe Gesundheit/ Körperpflege sorgt die Ausstattung mit einem dm Drogeriemarkt sowie zwei Apotheken für eine überdurchschnittliche Zentralität von 76. In einigen Warengruppen verfügt Stahnsdorf über kein oder nur ein rudimentäres Angebot und dementsprechend niedrige Zentralitätswerte (Schuhe/Lederwaren, Bücher/Schreibwaren, Spielwaren/Hobbybedarf).

Abb. 9: Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Stahnsdorfer Einzelhandel

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfrage- volumen in Mio. €	Einzelhandels- zentralität in %
Periodischer Bedarf insgesamt	23,4	50,7	46
Nahrungs- und Genussmittel	16,6	41,1	40
Gesundheit, Körperpflege	6,1	8,0	76
Zeitschriften, Schnittblumen	0,7	1,5	48
Aperiodischer Bedarf insgesamt	20,8	49,7	42
Bekleidung, Wäsche	1,3	9,2	14
Schuhe, Lederwaren	0,1	2,9	2
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	0,3	3,2	10
Uhren, Schmuck	0,4	1,3	30
Bücher, Schreibwaren	0,1	1,8	6
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	2,7	8,7	31
Sportartikel, Fahrräder	1,0	3,9	26
Spielwaren, Hobbybedarf	0,0	1,3	0
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,8	1,5	50
Einrichtungsbedarf	2,5	7,3	34
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	11,7	8,6	136
Einzelhandel insgesamt	44,2	100,4	44

Bearbeitung: cima 2021

Abb. 10: Warengruppenspezifische Einzelhandelszentralitäten von Stahnsdorf



Bearbeitung: cima 2021

1.4.3 Zentralitätskennziffern im interkommunalen Vergleich

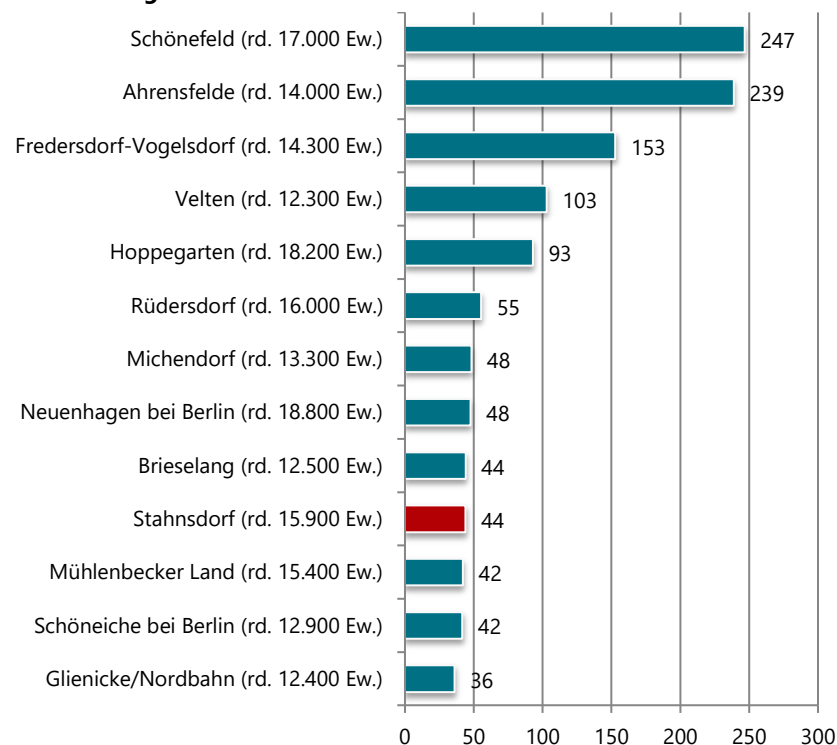
Um die Einzelhandelszentralität der Gemeinde Stahnsdorf besser einordnen zu können, erfolgt an dieser Stelle die Darstellung der Zentralitätskennziffern von Städten und Gemeinden, die hinsichtlich der Bevölkerungszahl und der Raumstruktur mit Stahnsdorf vergleichbar sind.

Zu diesem Zweck wurden Kommunen ausgewählt, die eine Größe von ± 4.000 Ew. im Vergleich zu Stahnsdorf (rd. 16.000 Ew.) haben, also Städte und Gemeinden mit einer Bevölkerungszahl zwischen 12.000 und 20.000. Hinsichtlich der Raumstruktur wurden solche Kommunen ausgewählt, die wie Stahnsdorf im verdichteten Berliner Umland liegen, nämlich innerhalb oder direkt am Berliner Ring (A10). Zudem sind alle Vergleichskommunen keine Zentralen Orte, d.h. sie sind nicht als Mittel- oder Oberzentrum eingestuft.

Das nebenstehende Diagramm zeigt die Zentralitätskennziffern der so ausgewählten Kommunen:

- Im interkommunalen Vergleich zeigt sich, dass die Zentralitätskennziffer Stahnsdorfs ungefähr auf demselben Niveau liegt wie die vieler weiterer Gemeinden (Schöneiche, Mühlenbecker Land, Brieselang, Neuenhagen, Michendorf).
- Es wird ebenfalls deutlich, dass solche Kommunen, die über großflächigen Einzelhandel in größerem Umfang verfügen, sehr hohe Zentralitätskennziffern von deutlich über 100 erreichen. Zu nennen sind hier die Gemeinde Schönefeld mit einer großflächigen Fachmarkt-Agglomeration in Waltersdorf („Einrichtungs-Center“), Ahrensfelde mit dem Einkaufszentrum „Kaufpark Eiche“ oder Fredersdorf-Vogelsdorf ebenfalls mit einer ausgedehnten Fachmarkt-Agglomeration („Multicenter Vogelsdorf“). Diese Einzelhandelsangebote sind von der verkehrsgünstigen Lage an der Autobahn abhängig und zielen deutlich auf sehr ausgedehnte Einzugsgebiete ab. Sie gehen damit deutlich über die Versorgungsfunktion des jeweiligen eigenen Stadt-/Gemeindegebietes hinaus.

Abb. 11: Zentralitätskennziffer von Stahnsdorf im interkommunalen Vergleich



Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2021
 Bearbeitung: cima 2021

2 Zentren- und Standortstruktur in Stahnsdorf

In diesem Abschnitt wird die räumliche Verteilung der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Stahnsdorfer Gemeindegebiets näher beschrieben und bewertet. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer Herleitung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch sonstige Einzelhandelsstandorte in Solitär- und Streulagen werden beschrieben.

Mit Hilfe der relevanten Strukturkennziffern (Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen, Umsätze) wird die Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche (einschließlich geplanter bzw. potenzieller Standorte) für die Versorgungsfunktion der Stahnsdorfer Bevölkerung dargestellt und Entwicklungsstrategien beschrieben.

Die cima hat die Identifizierung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anhand rechtlicher und planerischer Vorgaben (vgl. hierzu Kap. 2.1) vorgenommen. Bei der Abgrenzung wurden neben vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auch zentrenprägende komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, öffentliche/soziale Einrichtungen etc.) berücksichtigt, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen stehen. Darüber hinaus wurde nicht nur der Ist-Zustand in die Betrachtung einbezogen, sondern auch absehbare und planerisch gewollte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Die cima hat im Stahnsdorfer Gemeindegebiet einen existierenden und zwei geplante (potenzielle) zentrale Versorgungsbereiche identifiziert, deren räumliche Abgrenzung und Kategorisierung mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt wurde:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Wannseestraße“
- Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ – in Planung
- Potenzieller zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum „Stahnsdorf-Ost“

2.1 Vorbemerkung zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ in Raumordnungsprogrammen oder Einzelhandelserslassen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat eine Definition des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ erarbeitet, die bereits in zahlreichen Urteilen und Beschlüssen zitiert wurde und daher als allgemeingültig betrachtet werden kann:

„Zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. 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. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass

der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein“.

Die Raumordnungsverordnungen und die Rechtsprechung liefern außerdem Hinweise und Vorgaben für die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass eine Stadt mehrere zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine gebietsscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.
- Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als solche entwickelt sein müssen;

sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfallstraße).

Grundsätzlich gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen/ geplanten Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, etc.),
- siedlungsstrukturell integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit/ Anbindung an Wohngebiete),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Stadt/ Gemeinde.

2.2 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Wannseestraße“

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) „Hauptzentrum Wannseestraße“ erstreckt sich unweit der Gemeindegrenze zu Kleinmachnow entlang der Wannseestraße zwischen der „Waldschänke“ im Westen und der Einmündung in die Potsdamer Allee im Osten. Dabei ist die Wannseestraße als die zentrale Achse zu betrachten, zu welcher ein Großteil der in dem zentralen Versorgungsbereich ansässigen Nutzungen ausgerichtet sind.

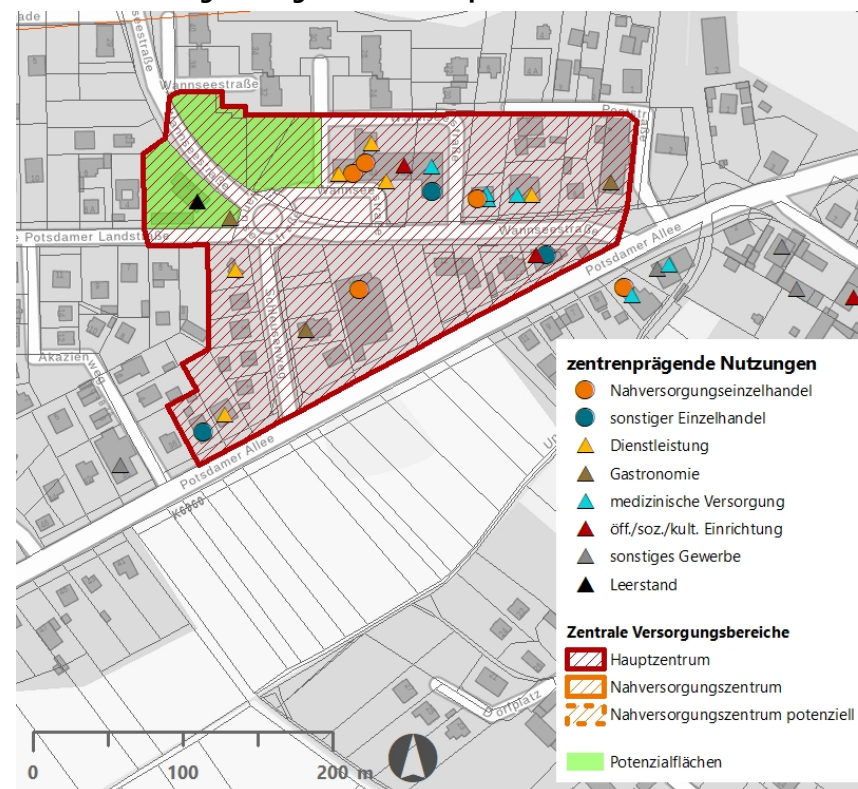
Die südliche (und östliche) Begrenzung des Hauptzentrums Wannseestraße bildet die Potsdamer Allee, die aufgrund ihrer starken Verkehrsbelastung eine trennende Wirkung entfaltet. Daher sind die Nutzungen südlich der Potsdamer Allee (u.a. Praxishaus mit Apotheke) nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Einzelhandelsstrukturen im ZVB „Hauptzentrum Wannseestraße“

Mit 2.100 m² befindet sich nur rd. 13 % der Stahnsdorfer Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Wannseestraße“. Bei der Anzahl der Betriebe sind es rd. 18 % (8 von 44 Betrieben). Der Umsatzanteil liegt hingegen bei rd. 28 % (12,3 von 44,2 Mio. €), was darauf hindeutet, dass im Hauptzentrum höherwertige Einzelhandelsnutzungen ansässig sind, die überdurchschnittliche Flächenproduktivitäten (Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche) erzielen können.

Der Angebotsschwerpunkt liegt deutlich im periodischen (nahversorgungsrelevanten) Bedarf. Die größten Anbieter und „Magneten“ des Hauptzentrums Wannseestraße sind ein großflächiger Lidl Lebensmittel-discounter sowie ein dm Drogeriemarkt. Im Mall-Bereich des dm-Marktes befindet sich zudem ein Post- und DHL-Shop, was dessen Attraktivität zusätzlich erhöht. Weitere Betriebe des periodischen Bedarfs sind eine Apotheke und ein Kiosk. Im aperiodischen Bedarf das Angebot des Hauptzentrums Wannseestraße ergänzt durch ein Optik- und Hörakustikgeschäft, ein Küchenstudio sowie ein Fachgeschäft für Berufsbekleidung.

Abb. 12: Abgrenzung des ZVB „Hauptzentrum Wannseestraße“



Quelle: Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021
 Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Bearbeitung: cima 2021

Abb. 13: Leistungsdaten des ZVB „Hauptzentrum Wannseestraße“

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	1.670	10,9
davon Nahrungs- und Genussmittel	1	940	5,6
aperiodischer Bedarf (gesamt)	4	430	1,5
davon zentrenrelevant	3	220	1,0
gesamt	8	2.100	12,3

Bearbeitung: cima 2021

Sonstiger zentrenprägender Besatz

Neben den Einzelhandelsangeboten tragen auch weitere zentrenprägende Nutzungen wesentlich zur Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Wannseestraße bei:

- Im Bereich **kundenorientierter Dienstleistungen** wurden bei der Bestandserhebung im Mai 2021 der oben erwähnte Post-Shop, ein Friseur-, Kosmetik- und Nagelstudio und ein Geldautomat vorgefunden. Weitere Dienstleistungsangebote sind ein Immobilien- und zwei Versicherungsbüros.
- Das **gastronomische Angebot** umfasst zwei Restaurants und einen Schnellimbiss.
- Von Bedeutung sind außerdem die **medizinischen Versorgungseinrichtungen**. Hier sind eine zahnärztliche Gemeinschaftspraxis, eine Praxis für Kinder- und Jugendmedizin, eine Naturheilpraxis sowie eine Physiotherapiepraxis.
- Soziale Einrichtungen** im ZVB „Hauptzentrum Wannseestraße“ sind ein ambulanter Pflegedienst sowie ein vollstationäres Pflegeheim.

Als wesentlicher Attraktivitätsfaktor ist außerdem die zentral im Hauptzentrum Wannseestraße gelegene Bushaltestelle „Waldschänke“ zu betrachten, die von sechs regionalen Buslinien bedient wird und hier als

zentraler Busbahnhof fungiert. Die Bushaltestelle ist entsprechend stark frequentiert und übernimmt somit ebenfalls eine Magnetfunktion für den zentralen Versorgungsbereich.

Potenzialflächen

Im Nordwesten des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich zwei Potenzialflächen, welche nur durch die Wannseestraße voneinander getrennt werden.

Auf der südlicheren, zwischen Wannseestraße und Alter Potsdamer Landstraße gelegenen Fläche befindet sich das derzeit leerstehende frühere Traditionslokal Waldschänke. Aktuelle Planungen einer Betreibergesellschaft sehen vor, das Gebäudeensemble der Waldschänke durch einen vielfältigen Mix aus kleinteiligem Gewerbe, kulturellen Nutzungen und Gastronomie zu reaktivieren. Details der Planung sind noch offen, zu den Nutzungsideen gehören bspw. Café und Bar, Kiosk, Werkstatt, Apotheke, Hofladen, Yogastudio, Arzt und Heilpraktiker, öffentliche Toilette sowie Nutzung des Innenhofs für Veranstaltungen und Märkte¹³. Aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht erscheint jedenfalls absehbar, dass die skizzierten Nutzungen für das Waldschänken-Areal weiter zu einer Stärkung und Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Wannseestraße“ beitragen würden.

Die nordöstliche Potenzialfläche liegt zwischen der Waldschänke und dem Gebäudekomplex, in welchem sich unter anderem der dm Drogeriemarkt befindet. Diese Fläche sollte aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht ebenfalls mit Nutzungen bebaut werden, die zur Attraktivität und Zentrumsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Wannseestraße“ beitragen können. Nach derzeitigem Stand ist hier eine Bebauung mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss (voraussichtlich nahversorgungsrelevante Sortimente, z.B. Biomarkt) und Wohnnutzungen in den darüberliegenden Geschossen geplant.

¹³ Quelle: Präsentation Konzept „Marktplatz Waldschänke“, Anlage zur Beschlussvorlage B-21/006 der Gemeinde Stahnsdorf, Stand 08.02.2021

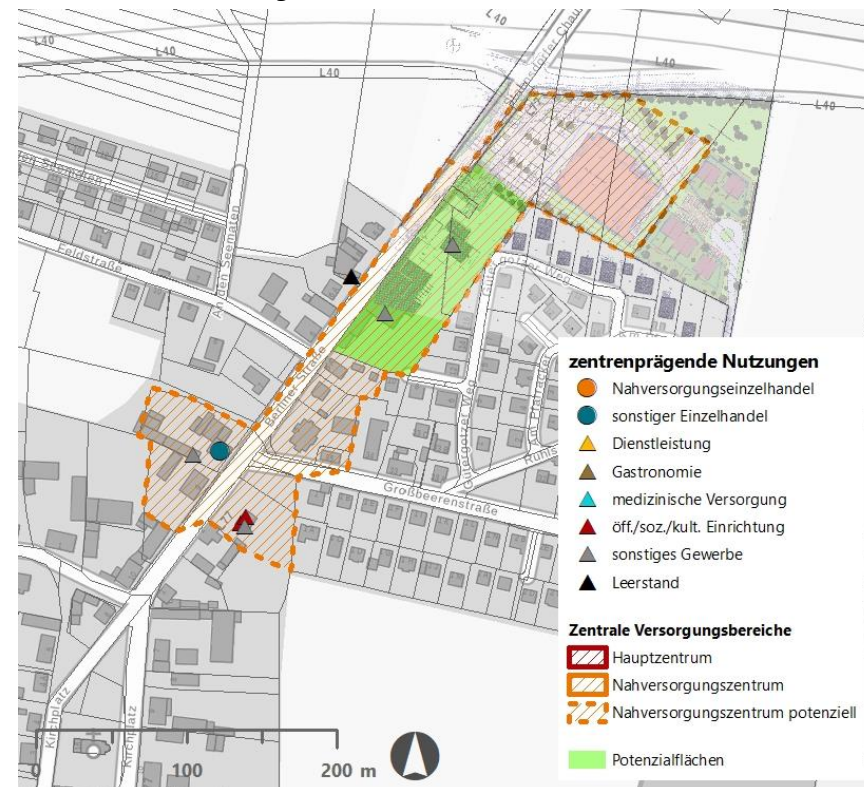
2.3 Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ – in Planung

Bei dem „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ handelt es sich noch nicht um einen faktisch vorhandenen, sondern um einen in Planung befindlichen und planerisch gewollten zentralen Versorgungsbereich.

Der Standort befindet sich in Güterfelde, dem mit rd. 2.300 Einwohner:innen zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde. Der Ortsteil verfügt bislang nicht über einen eigenen Lebensmittelnahversorger. Die Gemeinde Stahnsdorf verfolgt daher seit einigen Jahren das Ziel, in Güterfelde einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln, der eine qualifizierte wohnortnahe Grundversorgung für den Ortsteil sicherstellen soll. Seit dem Jahr 2018 haben sich die Planungen dahingehend konkretisiert, dass auf einer Freifläche nördlich des Güterfelder Siedlungsgebietes eine Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche (inkl. großzügigem Vorkassenbereich mit Backshop und Café) angesiedelt werden soll. Nach Möglichkeit sollen dort auch weitere für die ortsteilbezogene Versorgung relevante Einrichtungen integriert werden, beispielsweise eine Paketstation oder eine Lotto-/Toto-Aannahmestelle mit Post-Shop. Die Realisierbarkeit solcher Nutzungen wird aber noch geprüft, sodass diese Nutzungen noch nicht als gesichert betrachtet werden können.

Südlich des geplanten Lebensmittelnahversorgers schließen sich gewerbliche Nutzungen an (Garten- und Landschaftsbau sowie Gebrauchtwagenhandel). Im Einmündungsbereich der Großbeerenstraße in die Berliner Straße ist ein Fachgeschäft für Unterhaltungselektronik und Elektrohaushaltsgeräte ansässig. Zudem befinden sich dort ein weiterer Gewerbebetrieb (Vertrieb und Montage von Treppenliften) sowie das Bürgerhaus Güterfelde mit Veranstaltungsraum (Bürgersaal) und Trauzimmer sowie einer Büronutzung im Obergeschoss (Ingenieurgesellschaft). Zudem befinden sich hier die Haltestellen der Buslinien 624 (nach Teltow bzw. Saarmund) und 627 (nach Stahnsdorf Waldschänke bzw. Schenkenhorst und Sputendorf).

Abb. 14: Abgrenzung des ZVB „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ – in Planung



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Lageplan Lebensmittelmarkt: REGIE Bauträgergesellschaft mbH / Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen Architekten + Stadtplaner, Stand 04/2020
 Bearbeitung: cima 2021

Potenzialfläche Berliner Straße

Als Potenzialfläche für die Weiterentwicklung und Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereiches (in Planung) „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ wurde das Areal an der Ostseite der Berliner Straße, zwischen der Hausnummer 5a im Süden und dem geplanten Lebensmittelnahversorger im Norden identifiziert. Derzeit sind auf dieser Fläche gewerbliche Nutzungen ansässig, nämlich die Lagerflächen eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens sowie ein Gebraucht-Kfz-Handel. Diese gewerbegebietstypischen Nutzungen tragen nicht zur Stärkung des geplanten Nahversorgungszentrums Güterfelde als zentraler Versorgungsbereich bei und stellen aus städtebaulicher Sicht eine Unternutzung an dieser prominenten Stelle am Ortseingang von Güterfelde dar.

Zukünftig sollte die Gemeinde daher darauf hinwirken, eine städtebauliche Aufwertung der Potenzialfläche zu erreichen. Für die vorhandenen Nutzungen könnten besser geeignete Standorte in einem Gewerbegebiet gefunden werden, sodass die Potenzialfläche für eine zentrenstärkende Entwicklung zur Verfügung stehen würde.

Das Potenzial für großflächigen Einzelhandel im Nahversorgungszentrum Güterfelde wird mit der Realisierung des geplanten Lebensmittelvollsortiments ausgeschöpft sein. Für die Nutzung der Potenzialfläche kommt daher allenfalls kleinflächiger Einzelhandel in Frage. Idealerweise entsteht auf dem Areal eine Mischnutzung aus kleinteiligem, nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (bspw. Bäckerei/Fleischerei, Apotheke, Blumenladen, Kiosk), Dienstleistungen (bspw. Friseur/Kosmetik, SB-Bankfiliale), Gastronomie (z.B. Imbiss/ Bistro/ Café). Für die Obergeschosse sind außerdem medizinische Versorgung (bspw. Arzt-, Zahnarzt- oder Physiotherapiepraxis) und vor allem Wohnnutzungen (einschl. altengerechtes Wohnen) vorstellbar bzw. wünschenswert.

Die genaue Ausgestaltung einer zukünftigen Nutzung der Potenzialfläche an der Berliner Straße sollte letztlich nicht nur im Einklang mit den Zielvorstellungen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stehen, sondern auch mit dem parallel in Erarbeitung befindlichen INSEK. Außerdem ist zu beachten, dass die obigen Ausführungen nur planerische

Vorstellungen im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes darstellen. Selbstverständlich hängt eine Umnutzung des Areals auch von der Bereitschaft der Eigentümer:innen der Fläche ab sowie von der Frage, ob für eine entsprechende Entwicklung geeignete Projektentwickler:innen bzw. Investor:innen gefunden werden können.

2.4 Potenzieller Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Stahnsdorf-Ost“

Im östlichen Bereich von Stahnsdorf-Ort soll künftig die Endhaltestelle der verlängerten S-Bahn S25 entstehen. Die S-Bahn soll Stahnsdorf perspektivisch über Teltow nach Berlin anbinden.

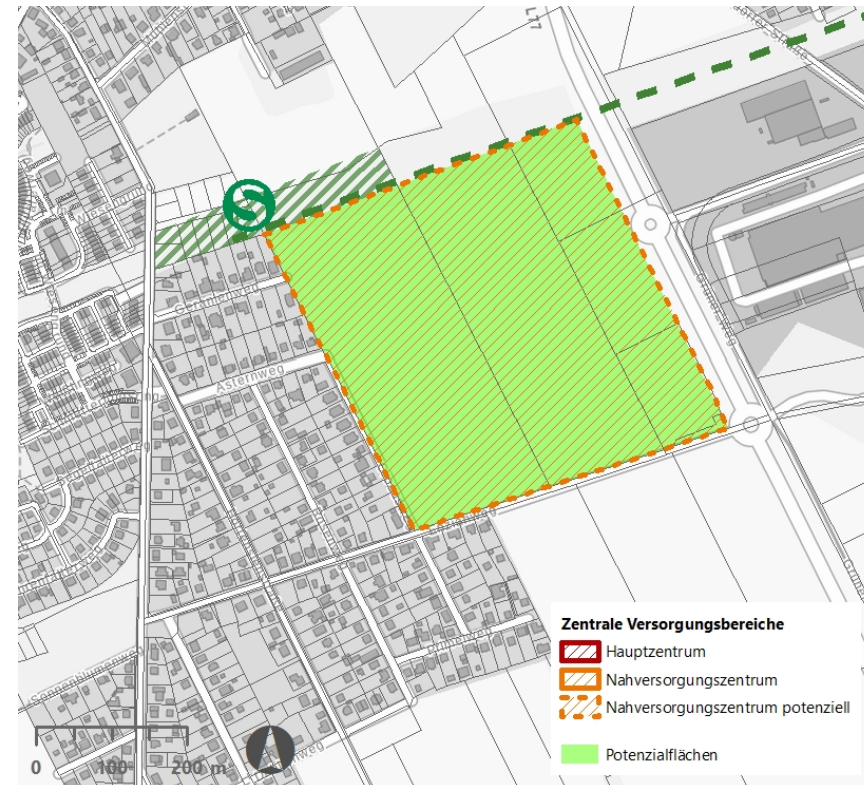
Nach aktuellem Stand soll die S-Bahntrasse aus Teltow kommend nördlich des Gewerbegebietes Quermathe die L77 kreuzen und von dort ungefähr zwischen Geranienweg und Friedhof enden. Der Stahnsdorfer S-Bahnhof soll somit bis an die Sputendorfer Straße heranreichen. Die genaue Lage und Gestaltung des S-Bahnhofes steht zwar derzeit noch nicht fest, in der nebenstehende Abbildung wurde jedoch zur besseren Orientierung die ungefähre Lage mit einer Schraffur dargestellt.

Auf den Freiflächen nördlich der S-Bahntrasse soll künftig die technische Infrastruktur entstehen, also beispielsweise ein Parkhaus, eine Radabstellanlage, eine Mobilitätsstation und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität. Somit verbleibt für die weitere Versorgungsinfrastruktur darüber hinaus die Freifläche südlich der geplanten Bahntrasse zwischen Crocusweg, Enzianweg und L77. Die Fläche ist im INSEK 2035 (Stand 01/2021) als „Schlüsselprojekt Wohnen“ dargestellt und für verdichtetes Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen (z.B. Mehrfamilienhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen, preiswertes Wohnen, generationsgerechtes Wohnen) vorgesehen. Dabei soll kein reines Wohnquartier entstehen, sondern es soll ein vielfältiger Nutzungsmix mit Nahversorgungseinzelhandel, Kultur, Freizeit und sozialen Einrichtungen entstehen. Auch ein Bürgerzentrum soll laut INSEK 2035 in diesem Bereich entstehen.

Mit dem beabsichtigten Nutzungsmix wird in dem Bereich perspektivisch ein zentraler Versorgungsbereich der Kategorie Nahversorgungszentrum entstehen. Der zentrale Versorgungsbereich wird sich aber voraussichtlich nicht über die gesamte dargestellte Potenzialfläche erstrecken, die dargestellte Abgrenzung ist insofern nur als Suchraum zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess für das Quartier wird dann ein kompaktes Nahversorgungszentrum planen sein, welches gut mit dem S-Bahnhof und der umgebenden Wohnbebauung verknüpft ist. An dieses Nahversorgungs-

zentrum kann dann zukünftig eine gebietsscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Stahnsdorf-Ost“ angepasst werden.

Abb. 15: Abgrenzung des Suchraums für den potenziellen ZVB „Nahversorgungszentrum Stahnsdorf-Ost“



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Bearbeitung: cima 2021

Der Umfang der anzusiedelnden Einzelhandelseinrichtungen hängt von der zu erwartenden Bevölkerungszahl im fußläufigen Umfeld ab. Als Nahversorgungszentrum soll der Standort primär eine Versorgung für die

Wohnbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich, d.h. maximal 10 Minuten Gehzeit um den Standort (vgl. Kap. 3) sicherstellen. Die Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich wird auch dadurch beeinflusst, wie viele Wohneinheiten künftig auf den Wohnbaupotenzialflächen im Umfeld realisiert werden.

Über die Versorgung des fußläufigen Wohnumfeldes hinaus wird das Nahversorgungszentrum Stahnsdorf-Ost voraussichtlich auch von den Nutzer:innen des S-Bahnhofs frequentiert werden, die sich bspw. auf dem Weg zur/von der Arbeit mit Waren für den täglichen Bedarf versorgen können.

Als „Grundausstattung“ des Nahversorgungszentrums ist in jedem Fall ein Lebensmittelmarkt (Discounter oder Vollsortimenter) einzuplanen. Darüber hinaus können weitere kleine Läden mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment entstehen, bspw. Bäckerei, Fleischerei, Kiosk, Blumenladen oder Apotheke. Ein tragfähiger Verkaufsflächenrahmen hängt, wie oben beschrieben, von der zu erwartenden Kaufkraft im Umfeld zum Zeitpunkt der Realisierung ab und kann daher erst dann ermittelt werden, wenn die Planungen zur Gestaltung des S-Bahnumfeldes sich weiter konkretisiert haben.

2.5 Einzelhandel im übrigen Gemeindegebiet von Stahnsdorf

Neben den oben beschriebenen Standorten, den zentralen Versorgungsbereichen „Hauptzentrum Wannseestraße“ und „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ (in Planung) sowie dem potenziellen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Stahnsdorf-Ost“ im Bereich des künftigen S-Bahnhofes gibt es im übrigen Gemeindegebiet von Stahnsdorf weitere Einzelhandelsstandorte in Solitär- und Streulagen, die nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu qualifizieren sind:

- Ein **solitärer Lebensmittelnahversorger** befindet sich mit **EDEKA Schrank** in der Annastraße im Einmündungsbereich in den Güterfelder Damm. Mit rd. 700 m² Verkaufsfläche und einem begrenzten Stellplatzangebot weist der Lebensmitteldiscounter nur noch eine eingeschränkte Zukunftsfähigkeit auf. Eine umfangreichere Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung wird aufgrund der angrenzenden Bebauung am Bestandsstandort voraussichtlich nicht möglich sein. Eine Möglichkeit, den Anbieter langfristig in Stahnsdorf zu halten, könnte daher aus Sicht der CIMA sein, eine Standortverlagerung in das neu zu entwickelnde „Nahversorgungszentrum Stahnsdorf-Ost“ (vgl. Kap. 2.4) zu ermöglichen. Dort könnte sich der EDEKA-Markt dann mit größerer Verkaufsfläche und in einem modernen Objekt zukunftsfähig neu positionieren.
- Ein weiterer **solitärer Lebensmittelnahversorger** befindet sich mit **NETTO (dansk)** nur rd. 250 m südlich des EDEKA-Marktes ebenfalls am Güterfelder Damm. Der NETTO Lebensmitteldiscounter verfügt (inkl. Vorkassen-Backshop) über rd. 800 m² Verkaufsfläche. Auch hier ist daher mittelfristig ein Erweiterungsbedarf absehbar. Gleichwohl präsentiert sich der NETTO-Markt mit einem zeitgemäßen Auftritt und guter Leistungsfähigkeit, sodass ein Fortbestand für die kommenden Jahre als gesichert betrachtet werden kann.
- Als dritter **solitärer Lebensmittelnahversorger** befindet sich im westlichen Bereich von Stahnsdorf-Ort, an der Potsdamer Allee, ein **PENNY** Lebensmitteldiscounter. Der PENNY-Markt verfügt ebenfalls über rd.

800 m² Verkaufsfläche und präsentiert sich insgesamt modern und leistungsfähig. Da der Markt ein relativ großes Wohnumfeld fußläufig versorgt, sollte er langfristig in seinem Fortbestand gesichert werden. Dazu gehört auch, falls erforderlich, bedarfsgerechte Verkaufsflächenerweiterungen zu ermöglichen.

Im Umfeld des PENNY-Marktes gibt es entlang der Potsdamer Chaussee einzelne kleinere Versorgungseinrichtungen (bspw. Fahrradladen/-werkstatt, Raumausstattung, Friseur, Kosmetikstudio, Reisebüro, Gastronomie, Zahnarztpraxis). Eine weitere Verdichtung dieser Nutzungen und eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches zu einem zentralen Versorgungsbereich wird aber von der Gemeinde Stahnsdorf nicht angestrebt, weshalb dieser Standort als solitärer Nahversorgungsstandort dargestellt wird. Die vorhandenen Versorgungseinrichtungen sind mit ihrer Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung gleichwohl erhaltenswert.

- Der **historische Ortskern** von Stahnsdorf erstreckt sich entlang der **Wilhelm-Külz-Straße** zwischen Potsdamer Allee und Lindenstraße. Dieser Standort ist kein zentraler Versorgungsbereich, da hier nur noch vereinzelte, kleinteilige Einzelhandelsnutzungen ansässig sind und bedeutende Neuansiedlungen aufgrund der Bebauungsstrukturen auch nicht zu erwarten sind. Zu den ansässigen Einzelhandelsbetrieben gehören zwei Bäckereien, ein kleiner Obst- und Gemüseladen, ein Antiquitätengeschäft und eine Kunstgalerie. In einem Wohn- und Geschäftshaus zwischen Bäckedamm und Wilhelm-Külz-Straße befindet sich außerdem ein Getränkemarkt. Die Räume eines ehemals hier ansässigen Reitsportgeschäftes sowie eines Tinten- und Toner-Geschäftes stehen mittlerweile leer.

Auffällig ist, dass in diesem Bereich gewerbliche Nutzungen dominieren, die der sensiblen, städtebaulich bedeutsamen Lage im historischen Ortskern nicht gerecht werden. Unter anderem sind hier drei Kfz-Werkstätten, ein Metallbau- und ein Messebauunternehmen, ein Autohaus,

ein Elektrotechnik- sowie ein Heizungs- und Sanitärinstallationsbetrieb ansässig. Nach Auffassung der cima sollten, bspw. im Rahmen des IN-SEK 2035, Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden, um eine Verlagerung der gewerblichen Nutzungen an besser geeignete Standorte im Gemeindegebiet anzustreben und eine städtebauliche Aufwertung des historischen Ortskerns zu ermöglichen.

- Als flächengrößter Einzelhandelsstandort von Stahnsdorf befindet sich an der **Ruhlsdorfer Straße**, direkt an der Gemeindegrenze zu Teltow, ein **solitärer Fachmarktstandort**. Hier ist auf rd. 8.000 m² Verkaufsfläche (inkl. Kalthalle und Außenverkaufsflächen) ein Toom Bau- und Gartenmarkt ansässig. Der Baumarkt befindet sich im Erdgeschoss eines dreigeschossigen Geschäftshauses, in dessen erstem Obergeschoss bis 2009 ein Möbelmarkt ansässig war und im zweiten Obergeschoss bis 2018 ein Bowlingcenter mit Gastronomie.

Für das Bowlingcenter konnte der Eigentümer des Objektes bislang keinen neuen Pächter finden und auch die Nachnutzung des ersten Obergeschosses durch Einzelhandel erscheint aus gutachterlicher Sicht unrealistisch. Der Baumarkt im Erdgeschoss hat keine räumliche Erweiterungsmöglichkeit, außerdem widerspräche eine Erweiterung an diesem Standort den raumordnerischen Vorhaben des LEP HR. Zudem ist zu berücksichtigen, dass aus Sicht der Einzelhandelsunternehmen mittlerweile der Standort Teltow mittlerweile das deutlich interessantere (und aus Sicht des LEP HR geeignetere) Ansiedlungsziel sein dürfte.

Somit ist aus Sicht der cima perspektivisch eine einzelhandelsfremde Umnutzung des Standortes für den Fall empfehlenswert, dass in dem Objekt aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße kein Baumarkt mehr betrieben werden soll. Da sich die Nachnutzungsmöglichkeiten für das Bestandsgebäude schwierig gestalten könnten, ist auch ein Abriss und eine Neubebauung des Areals in Erwägung zu ziehen.

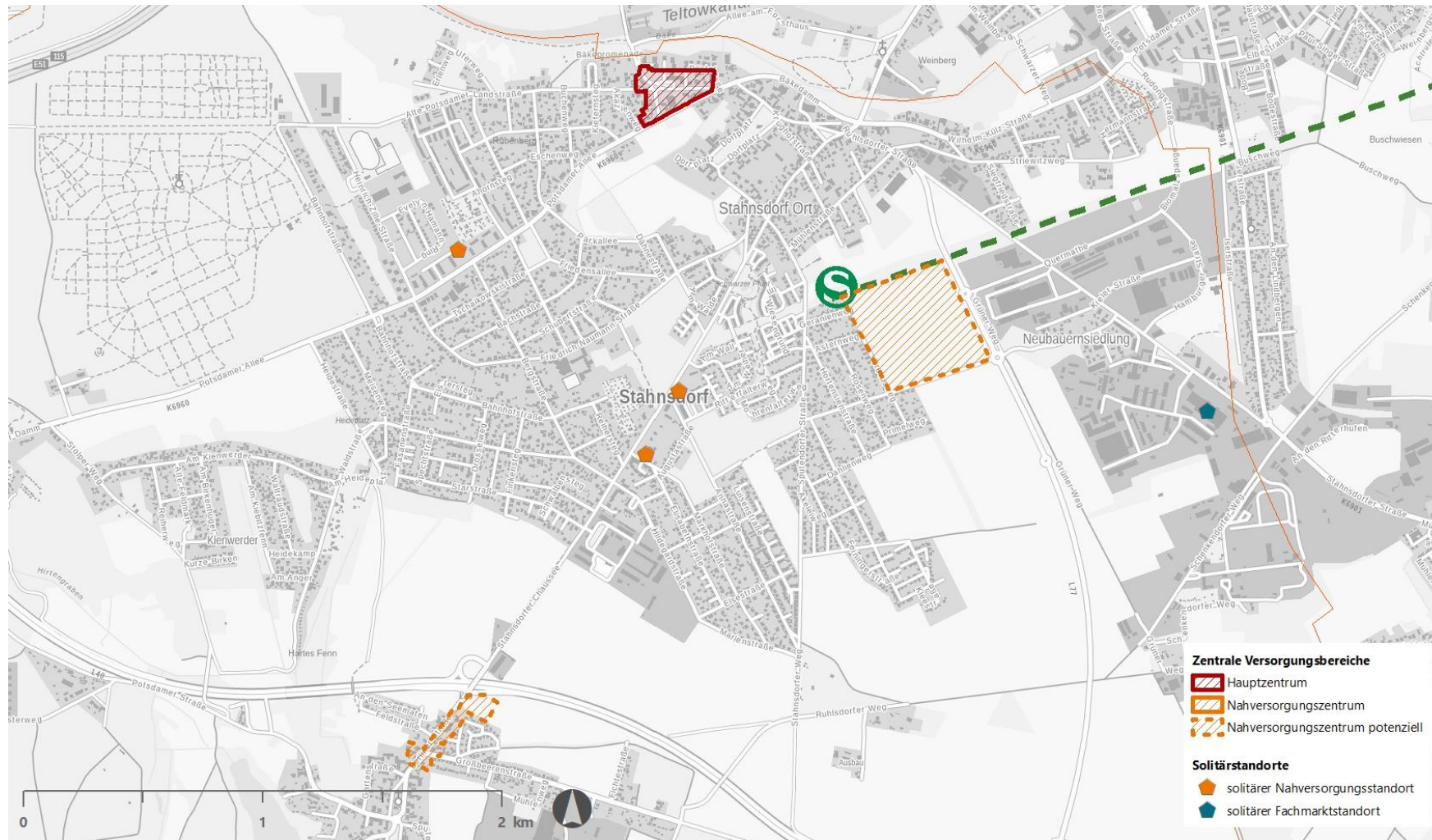
Da das gesamte Standortumfeld bereits deutlich den Charakter eines Gewerbegebietes aufweist, bieten sich für eine Nachnutzung des Standortes ebenfalls gewerbegebietstypische Nutzungen an.

Über die oben beschriebenen Märkte hinaus sind im Gemeindegebiet verteilt noch weitere kleinteilige Angebote in Solitär- und Streulagen ansässig.

Bei dem an der Ruhlsdorfer Straße ansässigen Selgros Cash&Carry-Markt handelt es sich um Großhandel (Verkauf nur an Gewerbetreibende) und somit nicht um Einzelhandel (Verkauf an Endkund:innen).

2.6 Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Stahnsdorf

Abb. 16: Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Stahnsdorf



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Bearbeitung: cima 2021

3 Nahversorgungskonzept

Unter Nahversorgung wird die wohnortnahe, d. h. fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Einrichtungen des täglichen Bedarfs verstanden. Im Zusammenhang mit Einzelhandel betrifft Nahversorgung also die Versorgung mit Sortimenten des periodischen Bedarfs, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 bis maximal 1.000 Metern, was einer Gehzeit von bis zu 10 Minuten entspricht¹⁴. Untersuchungen haben ergeben, dass Distanzen von mehr als rd. 700 Metern zum Lebensmittelmarkt nur von einem geringen Anteil der Bevölkerung zu Fuß zurückgelegt werden. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen. Aus diesem Grund verwendet die cima auch im Einzelhandelskonzept für Stahnsdorf einen Radius von 700 Metern als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger.

Die Abb. 17 zeigt die fußläufigen Erreichbarkeiten der aktuell in Stahnsdorf vorhandenen Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter). Aus der Karte ist abzulesen, dass ein Großteil des Kernortes Stahnsdorf (Stahnsdorf-Ort) durch die 700 Meter-Nahversorgungsradien der Lebensmittelmärkte abgedeckt ist. Lediglich die Wohngebiete im östlichen Bereich (ungefähr östlich der Sputendorfer Straße und Lindenstraße) sowie im Südwesten (südwestlich Bahnhofstraße/ Drosselweg) sind derzeit nicht fußläufig versorgt. Außerdem fehlen für die Siedlung Kienwerder und die Ortsteile Güterfelde, Schenkenhorst und Sputendorf fußläufig erreichbare Nahversorgungseinrichtungen.

Rein **quantitativ** verfügt Stahnsdorf mit einer Dichte von 0,21 m² Lebensmittel-Vkfl./Ew. und einer sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität von 40 (vgl. Kap. 1.4.2) über eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Angesichts des starken

Wettbewerbsumfeldes (u.a. Teltow, Ludwigsfelde, Potsdam und Berlin mit diversen Wettbewerbern) wird Stahnsdorf vermutlich nie eine Einzelhandelszentralität von 100, also eine rechnerische Vollversorgung im Lebensmittel-Segment erreichen können. Gleichwohl ist ein Ausbau des vorhandenen Angebots aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht wünschenswert; mindestens sollte das Nahversorgungsangebot mit der steigenden Bevölkerungszahl mitwachsen, um ein weiteres Absinken der Einzelhandelszentralität zu vermeiden.

Qualitativ betrachtet kommt in Stahnsdorf derzeit nur ein (kleinflächiger) Vollsortimenter auf drei Discounter. Lebensmittelvollsortimenter bieten auf vergleichbarer Verkaufsfläche in der Regel ein deutlich breiteres Sortiment (bspw. dauerhaft auch Haushaltswaren und Schreibwaren) und eine größere Sortimentstiefe (Vielfalt der Auswahl innerhalb eines Sortiments, z.B. Marmeladen vieler verschiedener Geschmacksrichtungen und jeweils als Eigenmarke, Markenprodukt, Bio-Marke usw.). Ein durchschnittlicher Discounter bietet rd. 2.000 Artikel an, ein durchschnittlicher Supermarkt hingegen rd. 11.000 Artikel. Aus konzeptioneller Sicht sollten somit bei Neuansiedlungen in Stahnsdorf Lebensmittelvollsortimenter grundsätzlich gegenüber Discountern bevorzugt werden, um zukünftig ein besseres Gleichgewicht zwischen beiden Vertriebsformen zu erreichen. Gleichwohl ist anzuerkennen, dass auch Lebensmitteldiscounter eine vollwertige Grundversorgung mit Lebensmitteln und ergänzenden Produkten (Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften usw.) des täglichen Bedarfs anbieten.

Räumlich betrachtet besteht Bedarf für eine Neuansiedlung vor allem im Ortsteil Güterfelde, der als zweitgrößter Ortsteil der Gemeinde mit rd. 2.300 Ew. derzeit nicht über einen eigenen Nahversorger verfügt. Die Gemeinde verfolgt daher das Ziel, in Güterfelde einen modernen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln, welcher neben der wohnortnahen Versor-

¹⁴ vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

gung für den Ortsteil auch eine verkehrlich gut erreichbare Versorgung für die Ortsteile Sputendorf und Schenkenhorst ermöglicht. Denn aufgrund der geringen Bevölkerungszahl von nur rd. 500 bzw. rd. 600 Personen ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Schenkenhorst und Sputendorf weder wirtschaftlich tragfähig noch planerisch sinnvoll. Über kleinteilige Grundversorgungsangebote (bspw. Hofladen, Bäckerei) hinaus wird die Sputendorfer und Schenkenhorster Bevölkerung daher auch zukünftig auf Einkaufsfahrten mit dem Pkw oder ÖPNV zu nahegelegenen Versorgungsstandorten angewiesen sein. Hier kann künftig der in Güterfelde geplante Vollsortimenter ein verkehrlich gut erreichbares Nahversorgungsangebot sicherstellen. Der Lebensmittelmarkt soll außerdem als Magnetbetrieb des weiter zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Güterfelde“ fungieren und Impulse für weitere zentrenstärkende Entwicklungen geben (vgl. Kap. 2.3).

Die oben beschriebene „Lücke“ im Nahversorgungsnetz im östlichen Bereich von Stahnsdorf-Ort soll künftig durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Umfeld des geplanten S-Bahnhofs verringert werden (vgl. Kap. 2.4). Aus konzeptioneller Sicht sollte auch hier ein Vollsortimenter gegenüber einem Discounter bevorzugt werden. Anstatt einer Neuansiedlung kommt hier aus Sicht der CIMA auch eine Standortverlagerung des derzeit an der Annastraße ansässigen EDEKA-Marktes in Frage. Dieser verfügt am Bestandsstandort über eine nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächengröße und hat dort vermutlich keine wesentlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Außerdem überschneidet sich sein Nahversorgungsradius deutlich mit dem des rd. 250 Meter südlich ansässigen NETTO Lebensmitteldiscounters. Eine Standortverlagerung würde daher eine Entzerrung dieser Überschneidung bewirken und des dem Lebensmittelmarkt gleichzeitig ermöglichen, sich an dem neuen Standort zeitgemäß aufzustellen.

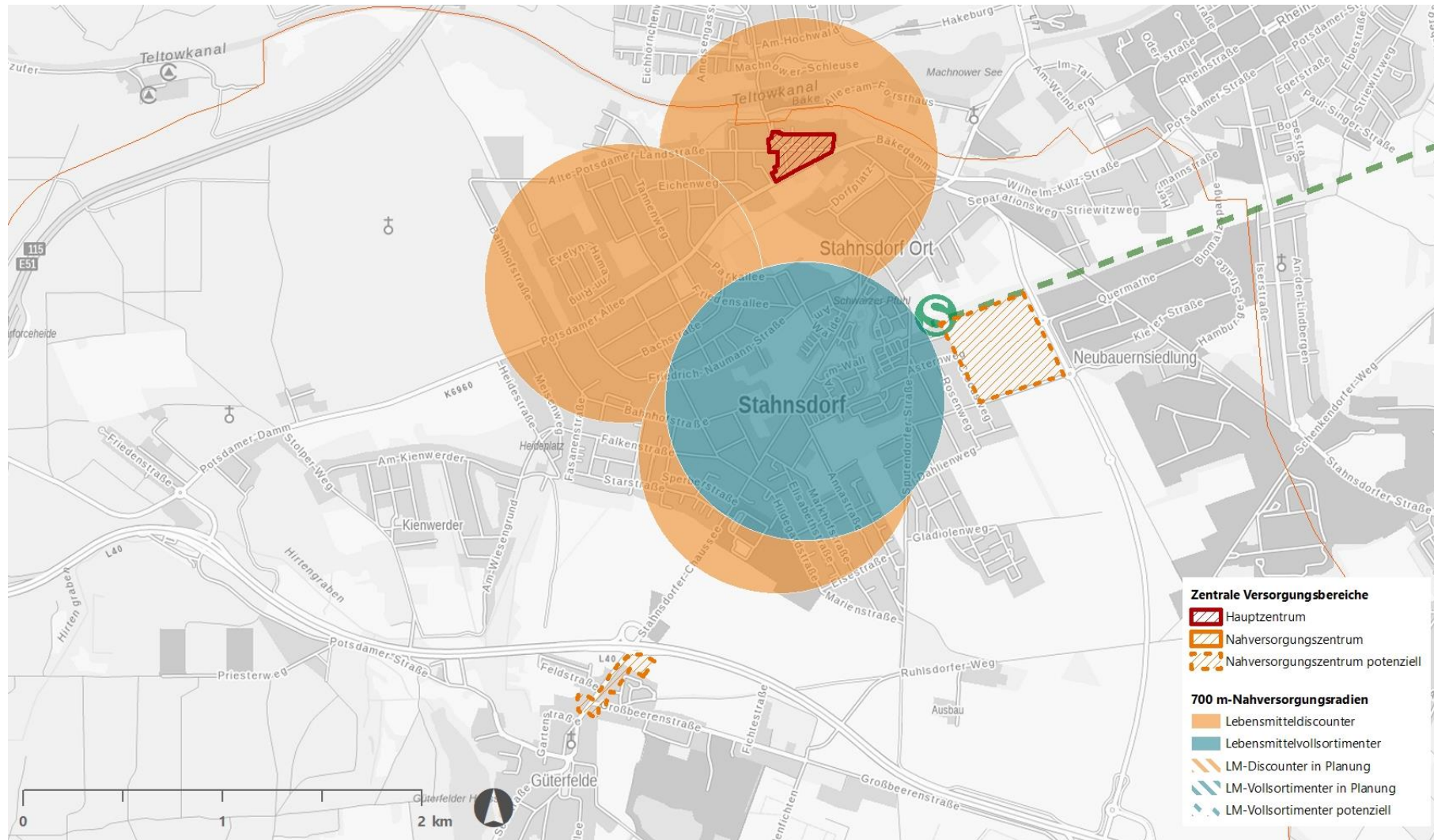
Moderne, attraktive Vollsortimenter weisen heute in der Regel Größen von rd. 1.500 – 1.800 m² Verkaufsfläche auf. Diese Flächen sind notwendig, um

ausreichend breite Gänge und niedrige Regalhöhen zu realisieren sowie Bedientheken für Fleisch-/Wurstwaren und Käse zu integrieren (kleinere Märkte bieten Fleisch, Wurst und Käse zumeist nur SB-verpackt an). Erst bei deutlich mehr als 1.800 m² Verkaufsfläche nimmt der Anteil von Randsortimenten des aperiodischen Bedarfs kontinuierlich zu. Bei größeren Verbrauchermärkten mit ausgedehntem Randsortiment (bspw. Kaufland, Marktkauf, real) kann dann nicht mehr von „Nahversorgern“ gesprochen werden. Eine Verkaufsflächengröße von maximal rd. 1.800 m² sollte daher auch für einen Lebensmittelmarkt im Bereich des S-Bahnhofs nicht überschritten werden.

Ein weiterer potenzieller Nahversorgungsstandort könnte zukünftig im Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes am Güterfelder Damm entstehen¹⁵. Gemäß B-Plan-Vorentwurf sollen an diesem Standort maximal 800 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt zulässig sein. Angesichts der Tatsache, dass selbst bei Neuansiedlungen von Lebensmitteldiscountern gegenwärtig – je nach Betreiber – Verkaufsflächengrößen zwischen ca. 1.050 und 1.300 m² üblich sind, ist aus handelsanalytischer Sicht fraglich, ob für diesen Standort überhaupt ein geeigneter Betreiber gefunden werden kann. Aus konzeptioneller Sicht ist dieser Standort zudem kritisch zu bewerten, da er sich zwischen dem NETTO-Markt am Güterfelder Damm und dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter in Güterfelde befinden würde und sich die Nahversorgungsradien dieser Märkte weitgehend überschneiden würden (vgl. Abb. 18).

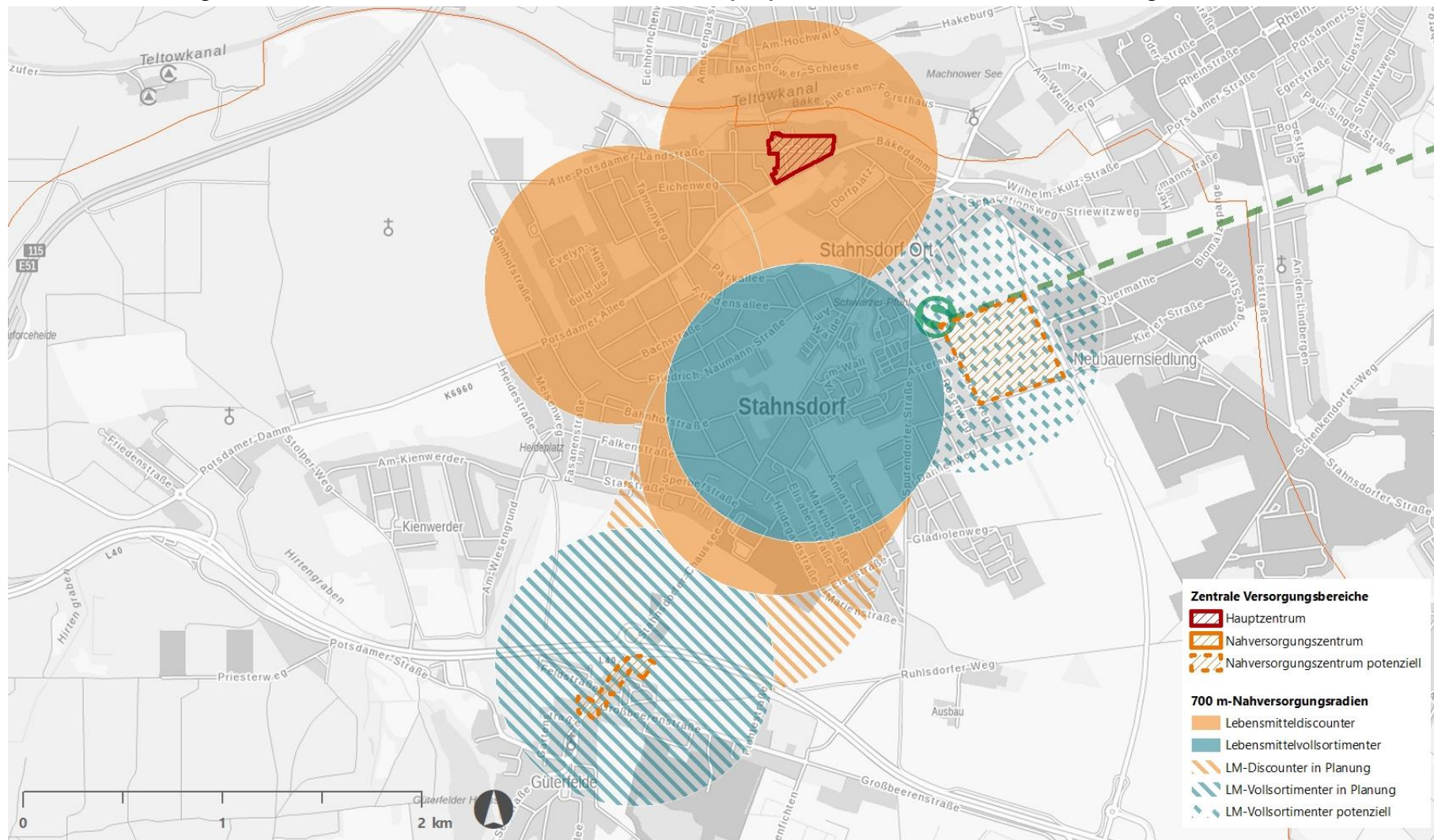
¹⁵ vgl. Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 30 „Ehemaliges Telekomgelände am Güterfelder Damm“ der Gemeinde Stahnsdorf, Stand April 2021; beschlossen durch die Gemeindevertretung Stahnsdorf am 18.06.2021

Abb. 17: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Stahnsdorf (Ist-Situation)



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Bearbeitung: cima 2021

Abb. 18: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Stahnsdorf (perspektivische Situation einschließlich Planungen)



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Bearbeitung: cima 2021

4 Sortimentenliste

4.1 Vorbemerkung zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen

Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentenlisten

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.¹⁶

Die Rechtsprechung betont die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentenlisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandels-sortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“¹⁷

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sieht einen „(nahezu) vollständigen Einzelhandelsausschluss durch das Ziel der Stärkung der im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt“ an¹⁸. Ein Ausschluss kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und die in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein. Das oben beschriebene Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und gezielt zu stärken ist in der Rechtsprechung allgemein als städtebauliche Rechtfertigung anerkannt. Daraus folgt – für Stahnsdorf wie allgemein – dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung kaum rechtssicher abgeleitet werden kann. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf 2021 dient also auch dazu, Einzelhandelsvorhaben im Gemeindegebiet rechtssicher und städtebaulich begründet steuern zu können. Dies umfasst auch die Ableitung einer spezifischen, auf die örtliche Situation angepassten Sortimentenliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten der Kommune zu berücksichtigen.¹⁹

Anforderungen an die Bestimmtheit von Sortimentenlisten

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente beispielsweise in Raumordnungsplänen oder auch der Rückgriff auf vermeintlich allgemeingültige Sortimentenlisten (z.B. Empfehlungen von Verbänden, Kammern, Fachliteratur etc.) ist rechtsfehlerhaft und reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus.

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimente „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentenlisten beziehen müssen.

¹⁶ u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE; siehe hierzu auch OVG Lüneburg, Urteil vom 14.06.2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bieten eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanter Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich

angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von diesen Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

¹⁷ VGH Mannheim, Urteil vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05

¹⁸ BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

¹⁹ hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 03.06.2002 – 7 A 92/99.NE

Gleichermaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadt-/Gemeindegebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beruhen.²⁰

Die Stahnsdorfer Sortimentsliste dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.²¹ Dabei können beispielsweise bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein muss, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen kann, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Die Rechtsprechung deutet darauf hin, dass sich die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente in großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben regelmäßig an den Vorgaben der Raumordnungspläne orientieren sollte. Darüber hinausgehende Einschränkungen lassen sich nur schwer begründen.²²

²⁰ hierzu u.a. OVG Münster, Urteile vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE (Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen) und vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE (Bestätigung baurechtlicher Festsetzungen auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes)

Bindungswirkung der Sortimentsliste

Die ortsspezifisch abgeleitete und begründete Sortimentsliste ist ein wesentlicher Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und sollte mit diesem auch als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB politisch per Beschluss der Gemeindevertretung bestätigt werden, um bei der Bauleitplanung verbindlich berücksichtigt zu werden. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investor:innen, Immobilienbesitzer:innen, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

Allgemeine Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Zuordnung einzelner Sortimente in der Stahnsdorfer Liste soll transparent und nachvollziehbar sein. Bei der Zuordnung der Sortimente wurden neue Trends in der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ebenso beachtet wie ortsspezifische Entwicklungen und Besonderheiten. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Gemeinde bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Gemeindeverwaltung geprägt sein. Schließlich spielen die Vorgaben der Raumordnung (LEP HR) eine wichtige Rolle. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung im Gemeindegebiet kann daher lediglich als ein Anhaltspunkt dienen.

Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der CIMA grundsätzlich folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand:** Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes innerhalb des Gemeindegebietes sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der

²¹ vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01

²² siehe hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.03.2002 – 10a D 48/99.NE; OVG Münster, Urteil vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE; VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009 – 18/08

Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in städtebaulich integrierten oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsfläche in m²) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.

- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Zentrumsanlagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.

Darüber hinaus sollte der Branchenmix im zentralen Versorgungsbereich attraktiv und möglichst umfassend sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein, um einen für die Kundschaft attraktiven, vollständigen Branchenmix zu gewährleisten.

- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In Mittel- und Oberzentren sind die Frequenzbringer der Innenstadt i.d.R. in den Branchen des persönlichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren) zu finden, während in Grundzentren bzw. in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion oft der periodische Bedarf (u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren) von größerer Bedeutung ist.
- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch einiger Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartencenter oder ein Baumarkt sind bspw. nur selten geeignet für einen zentralen Versorgungsbereich. Auch die Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet

werden. Ohne die Möglichkeit, zeitgemäße und moderne Flächen in einem zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereiches stark eingeschränkt.

- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. dem Ortskern erfüllt werden können (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannte „Handtaschensortimente“, also kleinformatige und leicht transportable Waren (z.B. Bekleidung, Schuhe).
- **Planungswille der Gemeinde:** Die Rechtsprechung verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der städtebaulich begründete Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und der Politik kann dabei ebenso Auswirkungen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

4.2 Stahnsdorfer Liste

Die Stahnsdorfer Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente baut auf den in den vorherigen Kapiteln dargestellten Bestandsdaten und Analyseergebnissen auf. Bei der Ableitung der Sortimentsliste hat die cima neben den raumordnerischen Vorgaben des LEP HR außerdem die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf).

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als spezielle „Unterform“ der zentrenrelevanten Sortimente zu betrachten. Ihre herausgehobene Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs kann eine Ansiedlung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen rechtfertigen, um in siedlungsstrukturell integrierten Lagen eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen zu können.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- eine bestimmte, zentrenprägende Funktion am Standort erfüllen,
- von den Kund:innen ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Synergieeffekte entstehen zu lassen und
- vorwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden (sollen).

Nicht-zentrenrelevant sind hingegen vor allem Sortimente,

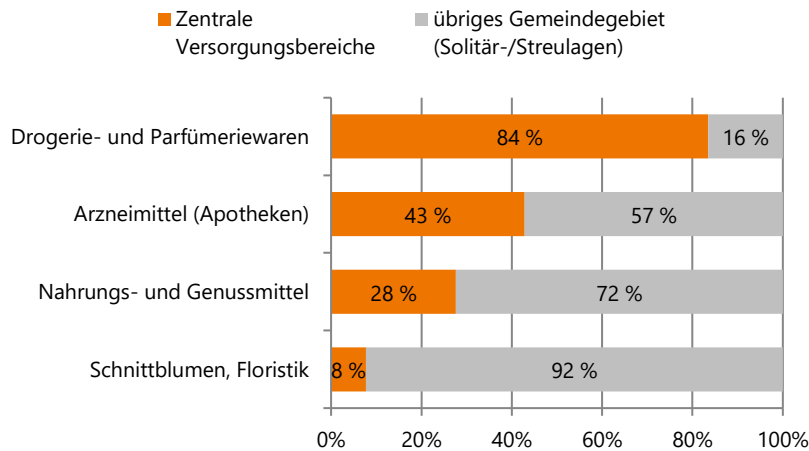
- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und
- überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden.
- Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen oft nur über eine im Vergleich zu nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten geringere Flächenproduktivität und können daher die in der Regel höheren Mietpreise in den Zentren nicht tragen.

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick, welche Sortimente in welchen Einzelhandelslagen im Stahnsdorfer Gemeindegebiet angeboten werden.

Dabei ist zu beachten, dass in einigen Sortimenten in Stahnsdorf nur geringe Verkaufsflächen vorhanden sind. Die in den Diagrammen dargestellten prozentualen Anteile können daher im Einzelfall nur begrenzt aussagefähig sein (bspw. im Sortiment Schuhe, in dem insgesamt nur 15 m² Vklf. vorhanden sind).

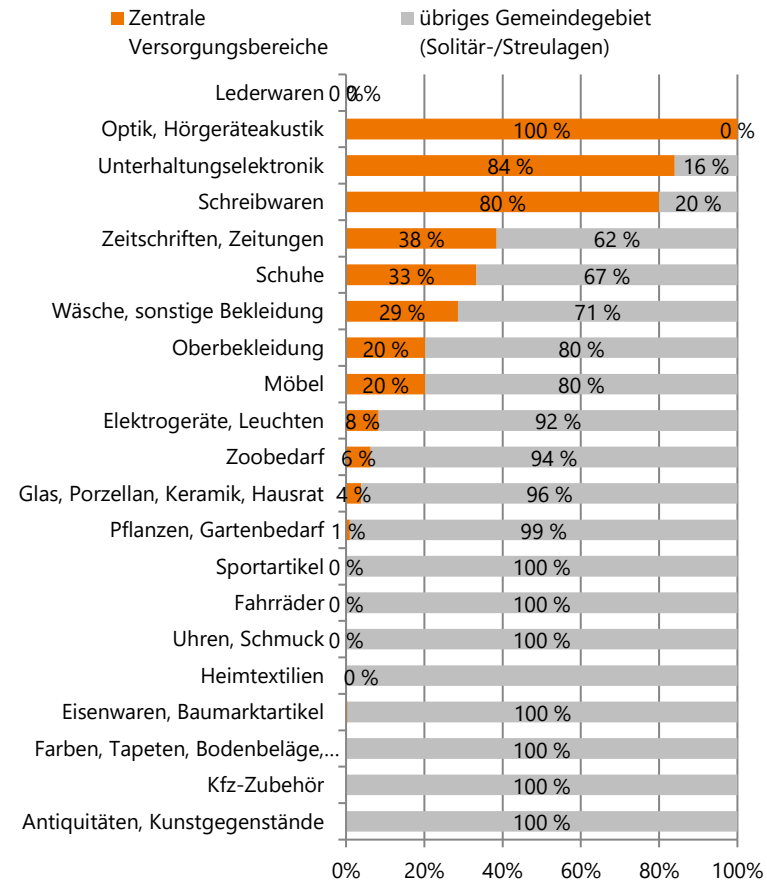
Außerdem weisen wir darauf hin, dass von der CIMA nur die Sortimente des Einzelhandels im engeren Sinne betrachtet werden. Nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gehört der Handel mit Kraftfahrzeugen (z.B. Autohäuser, Landmaschinenhandel, Motorboote), der Handel mit Brennstoffen und Mineralölzeugnissen (z.B. Tankstellen, Gashandel) sowie reiner Baustoffhandel.

Abb. 19: sortimentspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (periodischer Bedarf)



Bearbeitung: CIMA 2021

Abb. 20: sortimentspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (aperiodischer Bedarf)



Bearbeitung: CIMA 2021

Abb. 21: Stahnsdorfer Liste

zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Augenoptik, Hörgeräteakustik
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör
- Elektroklein- und -großgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto und Zubehör
- Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Leuchten und Leuchtmittel
- Musikalien, Musikinstrumente
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Parfümeriewaren

darin nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren)
- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften
- Sanitärwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
- Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik

nicht-zentrenrelevante Sortimente

- baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Büromöbel, Campingmöbel, Küchen, Matratzen usw.)
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Teppiche und Bodenbeläge

Bearbeitung: cima 2021

Hinweis: Die Zuordnung einzelner Produkte/Waren zu einem Sortiment richtet sich nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes Ausgabe 2008.

Erklärung zu einzelnen Sortimenten:

Soweit bei der „Stahnsdorfer Liste“ Abweichungen zu der Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente des LEP HR (Tabelle 1) bestehen, werden diese in den folgenden Erläuterungen begründet.

- Die Sortimentsliste des LEP HR (Tabelle 1) listet das Sortiment **Schnittblumen, Floristik** (dort „Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde) als sonstiges zentrenrelevantes Sortiment auf, nicht aber als zentrenrelevantes Sortiment für die Nahversorgung. Nach Ansicht der cima handelt es sich hierbei aber um ein typisches nahversorgungsrelevantes Sortiment, das entweder in Form von kleinformatischen Blumenläden oder als typisches Randsortiment von Lebensmittelmärkten angeboten wird und für die wohnortnahe Versorgung von Bedeutung ist. Das Sortiment Schnittblumen, Floristik soll daher zum Zweck der Sicherung einer möglichst umfassenden Nahversorgung in Stahnsdorf auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein. Aufgrund des i.d.R. geringen Verkaufsflächenumfangs entsprechender Angebote ist dadurch eine Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung nicht zu erwarten.
- Da es sich weder bei **Kraftfahrzeugen und Booten** noch bei **Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen** um Einzelhandel im engeren Sinne handelt, werden diese in der Stahnsdorfer Liste nicht separat aufgeführt. Die Zulässigkeit von Autohäusern, Bootshandeln oder Tankstellen lässt sich nicht auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes steuern.

5 Branchen- und Standortkonzept

Damit Neuansiedlungen und Erweiterungen in Stahnsdorf eine optimale Wirkung für die Attraktivität der Gemeinde entfalten können, ist es notwendig, diese auf planerisch geeignete Standorte innerhalb des Gemeindegebietes zu lenken. Nachfolgend werden daher die Grundsätze und

Ansiedlungsleitlinien für neue Einzelhandelsbetriebe in Stahnsdorf beschrieben. Diese Ansiedlungsleitlinien gelten außerdem für Verkaufsflächenenerweiterungen und Standortverlagerungen bestehender Betriebe.

5.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Stahnsdorf

Grundsatz 1: Entwicklungspriorität für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Wannseestraße“

Das Hauptzentrum Wannseestraße genießt Entwicklungspriorität. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment soll grundsätzlich nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Wannseestraße“ realisiert werden.

Als einschränkender Faktor ist die Flächenverfügbarkeit in diesem zentralen Versorgungsbereich zu beachten. Ohne die Möglichkeit, zeitgemäße Formate und Betriebstypen in der integrierten Zentrumsanlage zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt. Bei der Überplanung von Bestandsflächen, also bspw. beim Abriss und Neubau von Gebäuden, ist daher auch auf marktgängige Ladenzuschnitte in den Erdgeschosslagen zu achten. Optimal sind hierbei flexible Grundrisse, die sich durch das Verschieben, Herausnehmen oder Hinzufügen von Zwischenwänden flexibel an die sich mit der Zeit wandelnden Nutzungsinteressen und Flächenansprüche anpassen lassen.

Grundsatz 2: Sicherung der wohnortnahen Versorgung

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vor allem Lebensmittelmärkte) sollte nach Möglichkeit nur innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche, einschließlich des

Nahversorgungszentrums Güterfelde (in Planung) und des Nahversorgungszentrums Stahnsdorf-Ost (potenziell), sowie darüber hinaus in siedlungsstrukturell integrierten Lagen (fußläufige Versorgungsfunktion!) erfolgen.

Neue Nahversorgungsstandorte sind nur dort sinnvoll, wo dadurch in maßgeblichem Umfang Lücken im Netz der fußläufigen Versorgung geschlossen werden können.

Grundsatz 3: Keine großflächigen Fachmarktstandorte

Als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion soll sich der Einzelhandel in Stahnsdorf auf die (Nah)Versorgung der eigenen Bevölkerung konzentrieren. Angebote des aperiodischen Bedarfs sollen daher nur kleinflächig zulässig sein und nur einen Teil der örtlichen Nachfrage binden. Sofern es sich um zentrenrelevante Sortimente handelt, sollen diese nur im Hauptzentrum Wannseestraße zulässig sein (siehe Grundsatz 1).

Größere Angebote des aperiodischen Bedarfs sollen durch die benachbarten zentralen Orte (Teltow, Potsdam, Berlin, Ludwigsfelde, ...) vorgehalten werden.

5.2 Ansiedlungsleitlinien für die Bauleitplanung

Zur Umsetzung des Branchen- und Standortkonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die CIMA folgende grundsätzlichen Prinzipien anzuwenden. Sie berücksichtigen die raumordnerischen Vorgaben der Gemeinsamen Landesplanung sowie die in dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Erkenntnisse und konzeptionellen Überlegungen.

- **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Wannseestraße“ zu realisieren.** Daraus resultiert unmittelbar, dass zentrenrelevante Sortimente außerhalb des Hauptzentrums Wannseestraße regelmäßig nicht mit den Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Einklang stehen. Außerdem sind selbstverständlich auch nicht-zentrenrelevante Kernsortimente im Hauptzentrum Wannseestraße zulässig, allerdings in der Regel nur bis zur Grenze der Großflächigkeit (großflächig nur dann, wenn dadurch der Gebietscharakter der städtebaulich integrierten, kleinteilig strukturierten Lage nicht beeinträchtigt wird).
- **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur in siedlungsstrukturell integrierten Lagen (fußläufige Versorgungsfunktion!) zu realisieren.** Als siedlungsstrukturell integriert gelten die zentralen Versorgungsbereiche, also neben dem Hauptzentrum Wannseestraße auch das Nahversorgungszentrum (in Planung) Güterfelde sowie das potenzielle Nahversorgungszentrum Stahnsdorf-Ost. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche muss ein Standort einen direkten Bezug zu umliegenden Wohngebieten aufweisen. Der Umfang der Nahversorgungseinrichtungen soll sich an der Nachfrage im fußläufigen Umfeld orientieren. Außerdem dürfen neue Vorhaben die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die städtebaulich und raumordnerisch verträgliche Verkaufsflächengröße der entsprechenden Betriebe ist jeweils im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln und planungsrechtlich abzusichern.
- **Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist den benachbarten Zentralen Orten vorbehalten.** Die Entwicklung zusätzlicher Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel soll vermieden werden. Der Sonderstandort an der Ruhlsdorfer Straße (VEP Nr. 10; derzeit Bau- und Gartenmarkt) genießt Bestandschutz. Nur im begründeten Einzelfall können zusätzliche Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel entwickelt werden, nämlich nur dann, wenn dafür in den benachbarten Zentralen Orten nachweislich keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wenn in der betreffenden Branche nachweislich eine Unterversorgung in der Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf besteht und wenn die Entwicklung im Einvernehmen mit den Zentralen Orten (maßgeblich Mittelzentrum Teltow und Oberzentrum Potsdam) erfolgt.
- **In Gewerbegebieten ist nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel vollständig auszuschließen, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel muss bis zur Großflächigkeit zugelassen werden²³.** Zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter Einzelhandel nur im Hauptzentrum Wannseestraße zulässig sein, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel darüber hinaus auch in den (geplanten/ potenziellen) Nahversorgungszentren sowie sonstigen siedlungsstrukturell integrierten Lagen. Aus diesem Grund werden zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in GE-Gebieten ausgeschlossen. Als Konsequenz aus der Entscheidung C 31/16 des EuGH („Visser-

Entscheidung“) müssen kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit in GE-Gebieten zugelassen werden.

- **Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist Annexhandel.** Annexhandel wird definiert als ein Verkauf an Endverbraucher:innen, welcher in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht. Dabei muss die Verkaufsfläche regelmäßig der Gesamtfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein²⁴.
- **In Mischgebieten ist in der Regel Einzelhandel kleinflächig zulässig.** In MI-Gebieten sollte die generelle Zulässigkeit kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigt und gefährdet werden kann, etwa wenn eine Agglomeration mehrerer kleinflächiger Betriebe droht, die in der Summe eine Wirkung wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entfalten können (vgl. Z 2.14 LEP HR). Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Verkaufsflächengröße in MI-Gebieten über die horizontale und vertikale Gliederung des Plangebietes gesteuert werden.

- **Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.** Bei der Überarbeitung von Bebauungsplänen ist zu beachten, dass die bestehende Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus sollen bestehenden Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind („erweiterter Bestandsschutz“). Der Charakter des Betriebstyps darf dadurch jedoch nicht wesentlich verändert werden (beispielsweise kein Ausbau eines Fachgeschäftes zu einem großflächigen Fachmarkt). Der erweiterte Bestandsschutz umfasst auch Betreiberwechsel, soweit dadurch die Nutzung nicht wesentlich verändert wird, jedoch keinen Sortimentswechsel innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente (z.B. von einem Bekleidungs- in ein Schuhgeschäft).

²⁴ vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 27.03.2013 – 4 CN 6.11

6 Hinweise für die Bauleitplanung

Das vorliegende Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Gemeinde Stahnsdorf trifft Aussagen zu den standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der unterschiedlichen Standortkategorien. Basierend auf den Konzeptaussagen sollen zukünftige Einzelhandelsprojekte in Stahnsdorf in planerisch sinnvolle Bahnen gelenkt und für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich gestaltet werden.

In Zukunft sollen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in die Bauleitpläne der Gemeinde Stahnsdorf übernommen werden und gemeindliche Planungen sollen sich an den Aussagen dieses Konzeptes orientieren. Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in Stahnsdorf mittel- bis langfristig zu gewährleisten, ist es aus Sicht der CIMA von Bedeutung, dass die konzeptionellen Aussagen in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Dazu sind folgende Schritte erforderlich:

1. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept muss in den zuständigen Gremien der Gemeinde durch **Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept** im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden.
2. Danach muss das Konzept nach herrschender Meinung **in die Bauleitpläne übernommen** werden, um eine rechtsverbindliche Wirkung zu erzielen (da das Konzept an sich nur eine informelle Planung darstellt).

Um das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in verbindliches Bauplanungsrecht zu überführen, bestehen mehrere Möglichkeiten:

- Eine Möglichkeit ist die **sukzessive Angleichung relevanter B-Pläne**, um diese an die Aussagen und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen.
- Eine weitere Möglichkeit, B-Planänderungen zügig und mit reduziertem Aufwand an die Konzeptaussagen anzugleichen, bietet die parallele Anpassung mehrerer B-Pläne im Rahmen eines **Sammeländerungsverfahrens** (vgl. Abb. 22). Auf diese Weise kann z. B. die

Stahnsdorfer Sortimentsliste zügig in bestehende B-Pläne übernommen werden, ohne für jeden B-Plan ein gesondertes Verfahren durchführen zu müssen.

- Eine dritte Möglichkeit ist die Überplanung des gesamten Stadtgebietes mit einem den Vorgaben des Branchen- und Standortkonzeptes entsprechenden **Bebauungsplan zur strategischen Steuerung des Einzelhandels**, der u.a. die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche festsetzt (vgl. Abb. 23). Ein solcher B-Plan kann auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB (Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) aufgestellt werden. Mit ihm kann der unbeplante Innenbereich („§ 34er-Gebiete“) überplant werden und gleichzeitig können rechtsverbindliche Bebauungspläne auf Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO geändert werden, um sie an die Strategie zur Steuerung des Einzelhandels anzupassen.
- Auch in den Flächennutzungsplan können die räumlichen und inhaltlichen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes übernommen werden (z.B. im Rahmen einer Neuaufstellung, Änderung oder Ergänzung des F-Planes).

Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne ist generell zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich **Bestandsschutz** genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächen-erweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind („erweiterter Bestandsschutz“). Der Charakter des Betriebstyps darf dadurch jedoch nicht wesentlich verändert werden (beispielsweise kein Ausbau eines Fachgeschäftes zu einem großflächigen Fachmarkt). Der erweiterte Bestandsschutz umfasst auch Betreiberwechsel, soweit dadurch die Nutzung nicht wesentlich verändert wird, jedoch keinen

Sortimentswechsel innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente (z.B. von einem Bekleidungs- in ein Unterhaltungselektronikgeschäft).

Ferner beziehen sich die Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht auf den Kfz-, Boots-, Brennstoff- und Mineralölhandel (Autohäuser, Landmaschinenhandel, Bootshandel, Brennstoffhandel, Tankstellen u.ä. werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet).

Abb. 22: Beispiel für ein Sammeländerungsverfahren (Ausschnitt)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Göttingen möge beschließen:
[...]

Die Verwaltung wird beauftragt, für die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne das erforderliche Verfahren mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden einzuleiten.

1. Göttingen Nr. 37, „An der Robert Bosch Breite“, TP Süd
2. Göttingen Nr. 37, „An der Robert Bosch Breite“, TP Südost 1. Änderung
3. Göttingen Nr. 38, „Hagenweg Nordseite“, 1.Änderung
4. Göttingen Nr. 62, „Levinstrasse West“, 1. Änderung
5. Göttingen Nr. 123, „Gewerbliche Bauflächen nördlich Elliehäuser Weg“, 1. Änd.
6. Göttingen Nr. 221, „Science Park“
7. Grone Nr. 9, „Industriegebiet Grone Nord“, Teilplan 1, 1. Änderung
8. Weende Nr. 22, „Fernmeldeamt“
9. Weende Nr. 30, „Klostergut“, 1.Änderung
10. Elliehausen Nr. 8, „Gewerbliche Bauflächen Elliehausen- Ost“, 1. Änderung

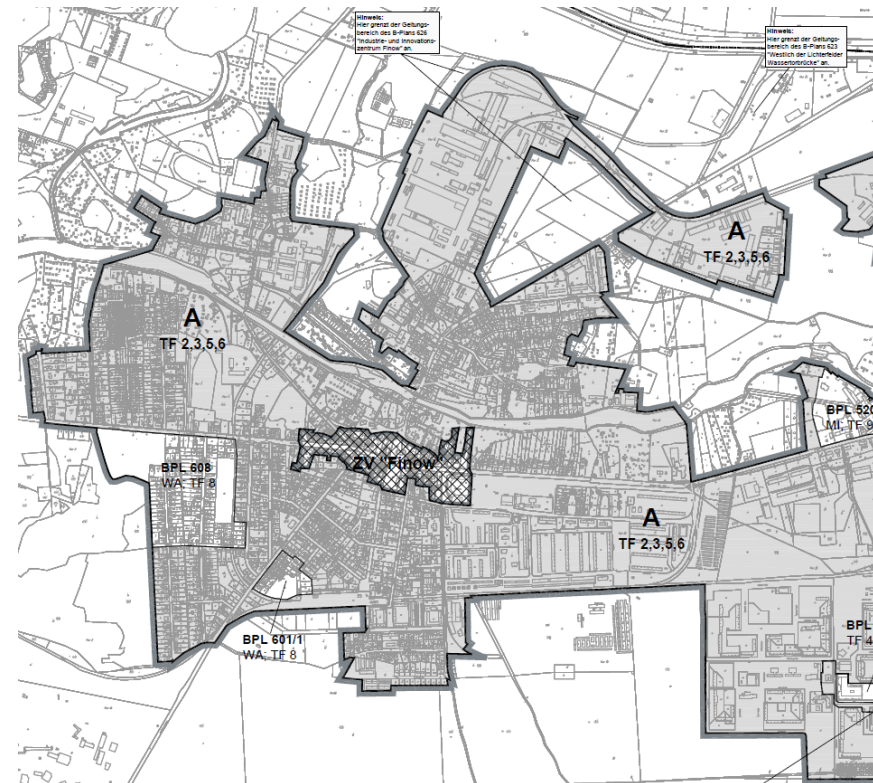
[...]

Allgemeine Ziele:

- Sicherung der für industrielle und gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen
- Vereinheitlichung der Beurteilungsgrundlagen
- Anpassung an das kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Göttingen

Quelle: Stadt Göttingen, Vorlage Nr. 61/469/07 vom 03.04.2007
Bearbeitung: cima 2021

Abb. 23: Beispiel für einen strategischen Bebauungsplan „Einzelhandel“ (Ausschnitt)



Quelle: Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde, Stadt Eberswalde / Plan und Recht GmbH 2012
Bearbeitung: cima 2021

Notwendig beim Ausschluss einzelner Sortimente im Bebauungsplan ist der Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bzw. auf die Stahnsdorfer Sortimentsliste, die gleichzeitig Bestandteil der Begründung des B-Plans sein sollte. Bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen ist darüber hinaus eine auf den Einzelfall bezogene Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO durchzuführen²⁵.

Um Entwicklungen zu verhindern, die den formulierten Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegenstehen, empfiehlt es sich, gefährdete Bereiche (d.h. die Bereiche, die einem akuten Handlungsdruck unterliegen) genau zu bestimmen und zeitnah zu bearbeiten. Dies können vom Grundsatz her Gebiete im beplanten Innenbereich (gemäß §§ 30, 31 BauGB) und im unbeplanten Innenbereich (gemäß § 34 BauGB) sein.

Bei §-34-Gebieten ist grundsätzlich die Aufstellung von B-Plänen zu empfehlen (§ 9 Abs. 2a BauGB). Allerdings weist auch der § 34 Abs. 3 BauGB Möglichkeiten auf, unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen in diesen Bereichen bei Anfrage auszuschließen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass ein „informelles“ Einzelhandels- und Zentrenkonzept lediglich einen Entwicklungsrahmen vorgeben kann. Für akute Fälle stehen im Baurecht jedoch auch die Möglichkeiten der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) zur Verfügung. Auf diese Weise können kritische Planvorhaben zunächst gestoppt und entsprechende B-Planänderungen vorgenommen werden.

²⁵ Die Kosten für ein Verträglichkeitsgutachten sind – ebenso wie ggf. weitere erforderliche Gutachten (z.B. Schall-/ Boden-/ Verkehrsgutachten) i.d.R. durch den Vorhabenträger/ Investor zu tragen.

7 Anhang

7.1 Methodik und Begriffsdefinitionen

2.6.1 Analyse der Angebotsseite

Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte eine flächendeckende Erhebung aller existierenden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gemeindegebiet von Stahnsdorf. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes war dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden konnte. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Bei Betrieben mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte) wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an den Kriterien Bedienungsform, Preisniveau, Sortimentstiefe und -breite sowie Verkaufsflächendimensionierung.

Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Fitnesscenter oder Kreditinstitute zählen nicht zum Einzelhandel. Kfz-Handel zählt ebenfalls nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne und wurde, wie auch der Handel mit Kraft-

und Brennstoffen sowie reiner Baustoffhandel, nicht berücksichtigt. Auch Sozialläden mit Zugangsbeschränkung (Einkauf nur mit Hartz-IV-Bescheid o.ä. möglich) werden nicht als Einzelhandel i.e.S. gewertet.

Bei der Einzelhandelsbestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Sortimentsgruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind:

Abb. 24: cima-Sortimentssystematik

Nahrungs- und Genussmittel	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Antiquitäten, Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2021

2.6.2 Abgrenzung von Betriebstypen

Die cima unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Größeres Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorauswahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 m² und 1.400 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Supermarkt

- Ca. 800 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmitteldiscounter, meist periphere Lage, viele Parkplätze.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m² breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shoppingcenter

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

2.6.3 Analyse der Nachfrageseite

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgt mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Bevölkerungszahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Ew. p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2019)
 - Periodischer Bedarf: 2.894 € je Ew. p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.838 € je Ew. p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.732 € je Ew. p.a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Bevölkerungszahl × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)

Die Kaufkraftbindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von der Bevölkerung im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte ab.

2.6.4 Weitere Kennzahlen

Einzelhandelszentralität: Mittels der Einzelhandelszentralität erfolgt die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) mit dem Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt:

$$\text{Umsatz} : \text{Nachfrage} = \text{Einzelhandelszentralität}$$

Die Einzelhandelszentralität kann für die gesamte Stadt/Gemeinde oder einzelne Stadt-/Ortsteile ausgewiesen werden, außerdem für einzelne Warengruppen sowie für den periodischen und aperiodischen Bedarf.

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Flächenproduktivität: Stellt den Umsatz (in Euro) je m² Verkaufsfläche (brutto p.a.) dar.