

## Entwicklungsperspektiven für das NVZ Nord in Fürstenwalde/Spree

- Ergänzung: Verträglichkeitsanalyse/ Tragfähigkeitsbewertung für einen Drogeriefachmarkt -

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 17. Februar 2014

---



**Im Auftrag**

Rewe Group

**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Straße 12  
44147 Dortmund  
fon 0 231. 8 62 68 90  
fax 0 231. 8 62 68 91

Beiertheimer Alle 22  
76137 Karlsruhe  
fon 0 721. 14 51 22 62  
fax 0 721. 14 51 22 63

[info@stadt-handel.de](mailto:info@stadt-handel.de)  
[www.stadt-handel.de](http://www.stadt-handel.de)

---



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	i
<b>1 Ausgangslage und Untersuchungsziel</b>	<b>1</b>
<b>2 Methodik</b>	<b>2</b>
<b>3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
3.1 Stadt Fürstenwalde	5
3.2 Vorhabenstandort	7
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>8</b>
4.1 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum	8
4.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum	11
4.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen im Untersuchungsraum	14
<b>5 Vorhabendaten</b>	<b>16</b>
<b>6 Potenzial- und Auswirkungsanalyse</b>	<b>18</b>
6.1 Tragfähigkeits-/Potenzialberechnung	18
6.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der aktuellen Planungen	20
6.3 Raumordnerische Einordnung	22
<b>7 Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>25</b>
Abbildungsverzeichnis	27
Tabellenverzeichnis	28
Literatur und sonstige Quellen	29



## 1 Ausgangslage und Untersuchungsziel

Im Stadtteil Fürstenwalde Nord sind nutzungsbezogene Änderungen im Bereich des Nahversorgungszentrums Nord geplant. Die Überlegungen werden seitens der Stadt Fürstenwalde/Spree insofern aktiv weiter geprüft, weil das Nahversorgungszentrum Nord im Rahmen einer Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aufgrund der künftigen nicht einzelhandelsbezogenen Nutzung der südlich gelegenen Fläche im Bereich Wriezener Straße/ Ernst-Thälmann-Straße um den in Rede stehenden Bereich an der Ernst-Grube-Straße erweitert wurde.

Für die Planfläche bestehen in wesentlichem Umfang einzelhandelsbezogene Planungen. Der vorhandene Rewe Markt (rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF zzgl. Backshop rd. 30 m<sup>2</sup> VKF) erwägt eine Verlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung (Ziel Supermarkt rd. 1.550 m<sup>2</sup> VKF zzgl. Backshop rd. 50 m<sup>2</sup> VKF). Der ebenfalls im Bereich des derzeitigen Rewe Marktes vorhandene Drogeriemarkt Schlecker (rd. 180 m<sup>2</sup> VKF) wurde im Verlauf der Projektbearbeitung aufgegeben. Eine potenzielle Nachnutzung der jetzigen Rewe Immobilie ist vakant.

Stadt + Handel hat die Verträglichkeit der aktuellen Planungen aufgezeigt und einen entsprechenden Entwicklungsrahmen skizziert. Im Rahmen der Bauleitplanung und entsprechender Beratungen zu Inhalten im Hinblick auf eine möglichst hohe Rechtssicherheit wurde erörtert, dass eine weitere Nutzungsoption hinsichtlich der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit geprüft werden soll. So steht aktuell die Nutzung der ehemaligen Rewe-Fläche durch einen Drogeriefachmarkt in Rede. Dieser könnte dort auf einer Verkaufsfläche von 830 m<sup>2</sup> entstehen. In diesem Kontext ergeben sich folgende Fragestellungen:

- Wie haben sich die angebotsseitigen Rahmenbedingungen im Drogeriewarensegment seit den Verträglichkeitsprüfungen im Jahr 2012 verändert?
- Welches Potenzial hat Fürstenwalde für den Bereich der Drogeriefachmärkte nach Wegbruch der Schlecker-Märkte insgesamt? Welche Verkaufsfläche/ wie viele Standorte erscheinen realistisch?
- Welche Rolle spielt in diesem Kontext das Fürstenwalder Umland, denn nach der Schlecker Insolvenz dürfte sich die Einkaufsorientierung im Drogeriefachmarktsegment auf einige wenige Städte/ Standorte (vor allem Mittelzentren) konzentrieren.
- Welche konkreten Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsperspektiven insbesondere der Innenstadt wären mit einem neuen Drogeriefachmarkt mit 830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im NVZ Nord verbunden und wie wären diese im Hinblick auf die zuvor durchgeführte Tragfähigkeitsberechnung absatzwirtschaftlich/ städtebaulich zu bewerten?
- Welche Verkaufsflächengrößen wären letztlich für eine verträgliche Entwicklung zu empfehlen?

## 2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

### Angebotsanalyse

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage folgender Sortimentsbereich für untersuchungsrelevant eingeschätzt:

- Drogeriewaren (ohne Apotheken)

Die vorliegenden Daten der relevanten Angebotsstrukturen im Bereich Drogeriewaren werden für die Stadt Fürstenwalde/Spree sowie die Umlandkommunen durch Desktop-Research ergänzt.

### Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/ Planvorhaben)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Grundsätzlich erfolgt ein Plausibilitätsabgleich mit den Daten, die im Rahmen der Erstellung des *Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree* (Stadt + Handel 2009) ermittelt wurden.

### Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IFH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2013 für Fürstenwalde/Spree und die Umlandkommunen sowie auf von der Stadt Fürstenwalde (Stand 12/2012) und vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Einwohnerzahlen (Stand 06/2013).



## Städtebauliche Analyse

Als Grundlage werden die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche in dem *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürstenwalde/Spree* (Stadt + Handel 2009) herangezogen. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch das Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

## Tragfähigkeitsberechnung

Es wird geprüft, welches Potenzial in Fürstenwalde insgesamt im Sortimentsbereich Drogeriewaren zur Verfügung steht und welche tragfähigen Verkaufsflächengrößenordnungen für Drogeriefachmärkte sich hieraus ableiten lassen. Für die Ableitung einer tragfähigen Entwicklung ist die Kaufkraft im Sortimentsbereich Drogeriewaren von Bedeutung. Jedoch ist nicht die gesamte Kaufkraft des Sortiments für die Berechnung relevant, sondern nur diejenige, die durch die Drogeriefachmärkte gebunden wird. Unter Berücksichtigung einer erforderlichen Flächenproduktivität können tragfähige Verkaufsflächengrößenordnungen einerseits für das Sortiment Drogeriewaren und andererseits für Drogeriefachmärkte insgesamt (inkl. Randsortimentsverkaufsflächen) ermittelt werden.

Für die Tragfähigkeitsberechnung ist auch das Fürstenwalder Umland von Bedeutung. Bei Drogeriewaren handelt es sich zunächst um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment, welches von allen Kommunen ortsnahe zur Verfügung gestellt werden sollte. Die aktuellen Verschiebungen im Drogeriefachmarktsegment (insbesondere die Insolvenz der Fa. Schlecker) führen jedoch dazu, dass sich die Einkaufsorientierung hier auf einige wenige Städte/Standorte (vor allem Mittelzentren) konzentriert und Fürstenwalde somit eine Mitversorgungsfunktion für umliegende Kommunen übernimmt.

## Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein weiterer Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Spannweiten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen.

Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche in Fürstenwalde dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

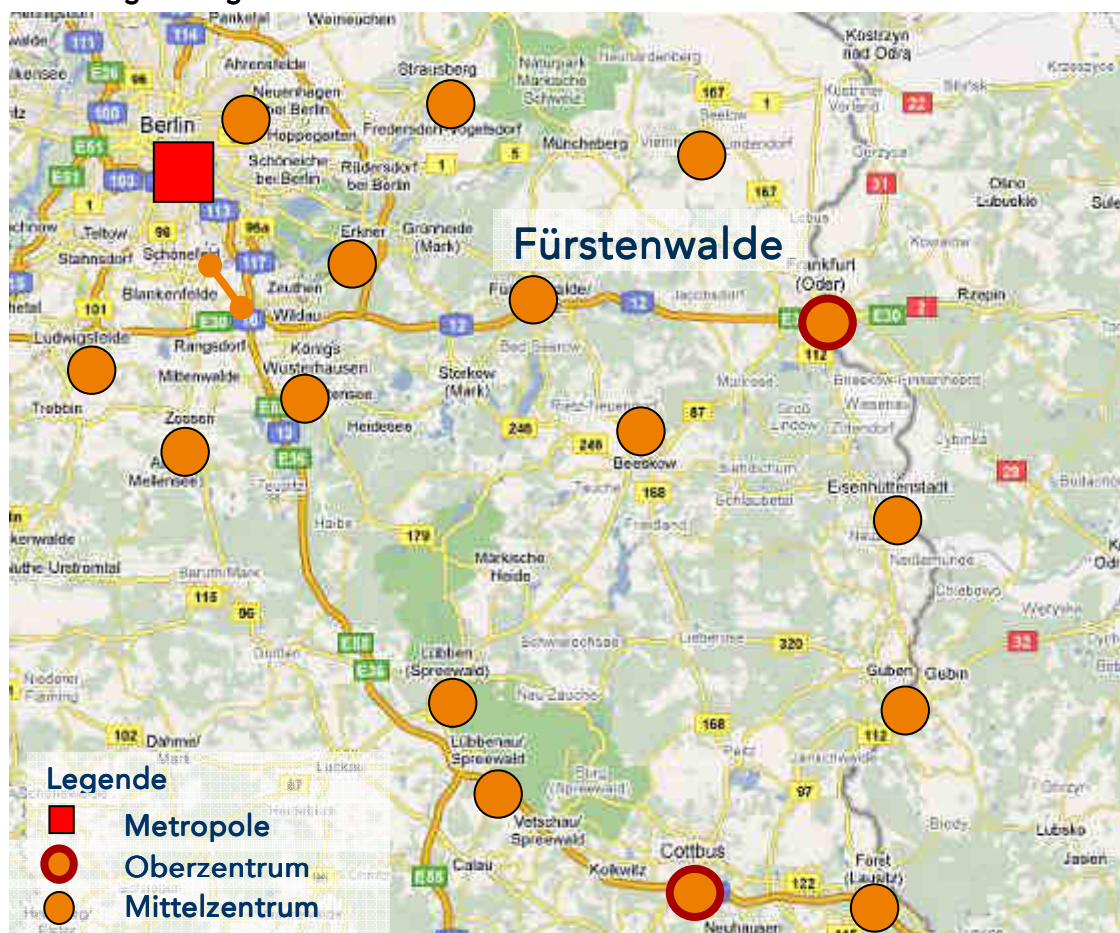
Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur der untersuchungsrelevanten Sortimente vor Ort gemäß Fürstenwalder Sortimentsliste (vgl. Stadt + Handel 2009: S. 129 ff).

### 3 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Stadt Fürstenwalde

„Das Mittelzentrum Fürstenwalde liegt im Landkreis Oder-Spree im Osten Brandenburgs zwischen Berlin und Frankfurt/ Oder. (...) Fürstenwalde nimmt eine Lage in einem eher ländlich geprägten, strukturschwachen Siedlungsraum am östlichen Rand Deutschlands ein und übernimmt die Versorgungsfunktion für die Gemeinden im dünn besiedelten Umland“ (Stadt + Handel 2009: S. 13).

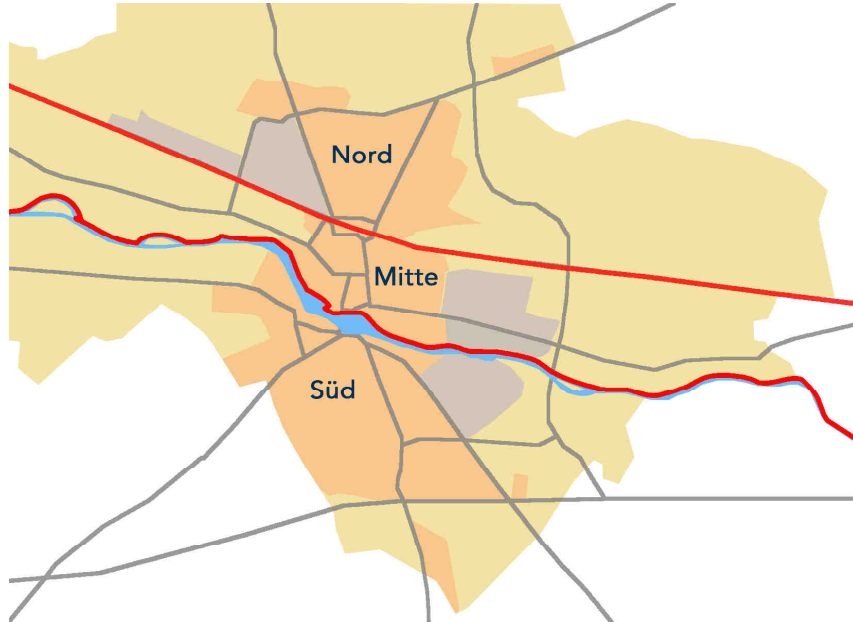
Abbildung 1: Lage im Raum



Quelle: Stadt + Handel 2009: S. 14.

Die Stadt Fürstenwalde/Spree setzt sich aus den drei Stadtteilen Nord, Mitte und Süd zusammen.

**Abbildung 2: Gliederung der Stadt Fürstenwalde/Spree nach Stadtteilen**



Quelle: Stadt + Handel 2009: S. 15.

Insgesamt leben rd. 32.100 Einwohner (Stadt Fürstenwalde/Spree; Stand 12/2012) in der Stadt Fürstenwalde/Spree. Die Stadtteile werden sehr deutlich durch eine Eisenbahnlinie (Nord und Mitte) sowie die Spree (Mitte und Süd) voneinander abgegrenzt.

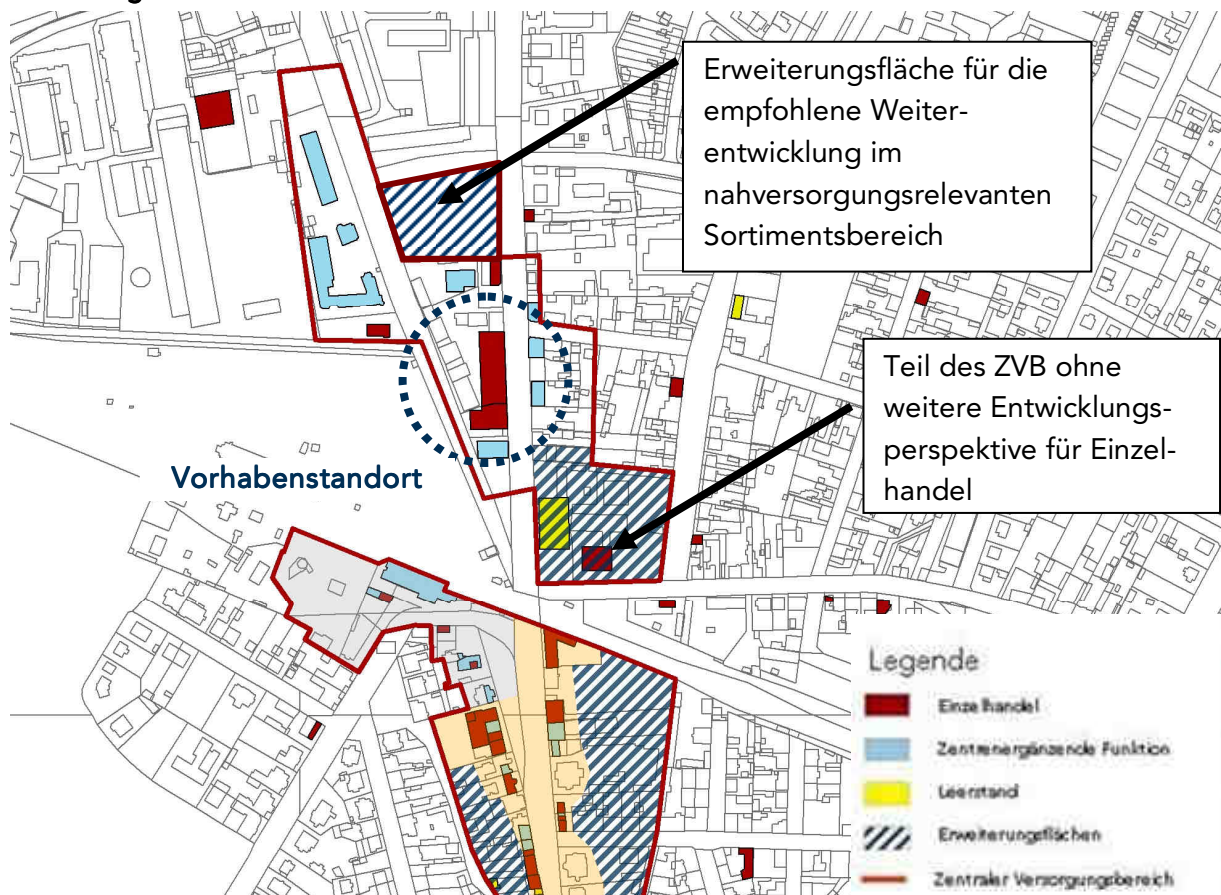
„Fürstenwalde ist durch seine direkte Lage an der A 12 gut erreichbar. (...) Fürstenwalde ist durch seinen Bahnhof an das Regionalbahnnetz der Deutschen Bahn in Richtung Frankfurt/ Oder und Berlin angebunden und ist von Berlin aus in rd. 45 Minuten erreichbar. Eine weitere Einrichtung des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz des Verkehrsverbundes Berlin-Brandenburg (VBB) dar“ (Stadt + Handel 2009: S. 15 f).

### 3.2 Vorhabenstandort

Der Vorhabenstandort liegt an der Ernst-Thälmann-Straße, zentral innerhalb des Nahversorgungszentrums Nord. Der derzeit vor Ort bestehende Rewe-Markt soll innerhalb des Nahversorgungszentrums Nord um ca. 150 Meter nach Norden verlagert werden.

Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes bzw. des Nahversorgungszentrums Nord aus dem südlichen Stadtgebiet ist durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Eisenbahnlinie nur eingeschränkt gegeben. Für Fußgänger und Fahrradfahrer ist eine direkte Unterführung der Eisenbahnlinie eingerichtet worden; für den MIV besteht ein Bahnübergang an der Johann-Sebastian-Bach-Straße. Aus dem nördlichen Stadtgebiet ist der Vorhabenstandort gut zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Nähe zum Bahnhof und zur zentralen Busstation als gut zu bezeichnen.

Abbildung 3: Vorhabenstandort



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Stadt + Handel 2011: S. 5.

## 4 Markt- und Standortanalyse

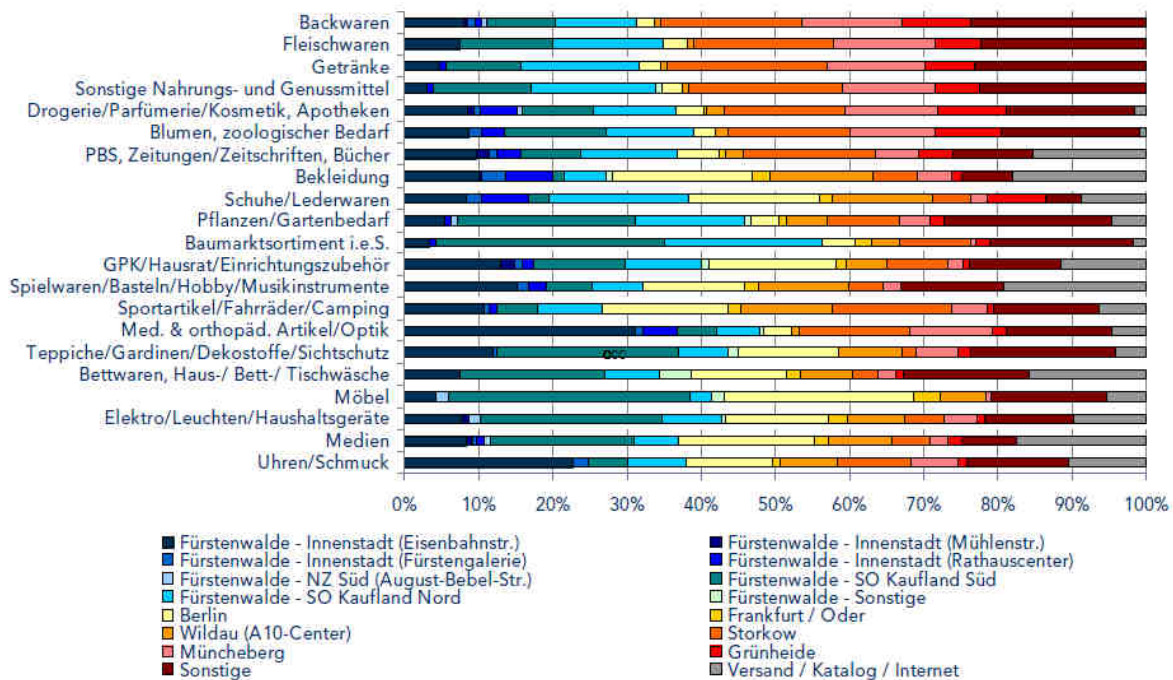
In diesem Analyseschritt werden die Angebots- und Nachfragekennziffern des Untersuchungsraums aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet.

### 4.1 Einzugsgebiet, Untersuchungsraum

Für die Tragfähigkeitsberechnung, d. h. die Ermittlung des Potenzials in Fürstenwalde im Bereich der Drogeriefachmärkte, ist auch das Fürstenwalder Umland von Bedeutung. Bei Drogeriewaren handelt es sich zunächst um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment, welches von allen Kommunen ortsnahe zur Verfügung gestellt werden sollte. Die aktuellen Verschiebungen im Drogeriefachmarktsegment (insbesondere die Insolvenz der Fa. Schlecker) führen jedoch dazu, dass sich die Einkaufsorientierung hier auf einige wenige Städte/Standorte (vor allem Mittel- und Oberzentren) konzentriert. Ausgehend von Fürstenwalde betrachtet, liegen die nächstgelegenen Drogeriefachmärkte in den Mittelzentren Seelow, Strausberg, Erkner und Beeskow sowie im Oberzentrum Frankfurt (30 – 50 Kilometer Entfernung). Im Zwischenbereich liegen somit einige Gemeinden, in welchen ortsnahe kein Drogeriefachmarkt vorhanden ist und für welche die Mittel- bzw. Oberzentren eine Mitversorgungsfunktion übernehmen.

Bereits eine im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Fürstenwalde/Spree (Stadt + Handel 2009) durchgeführt telefonische Haushaltsbefragung der Einwohner in den Umlandkommunen (Bad Saarow, Berkenbrück, Grünheide, Langewahl, Rauen, Spreenhagen, Steinhöfel) hat gezeigt, dass hier die Warengruppe Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken zu einem deutlichen Anteil von rd. 35 % in Fürstenwalde nachgefragt wird. Es ist anzunehmen, dass sich der Anteil nach der Schlecker Insolvenz noch leicht erhöht hat.

Abbildung 4: Einkaufsorientierung in den Umlandkommunen Fürstenwaldes



Quelle: Stadt + Handel 2009: S. 24.

Im Folgenden wird somit ein dreizoniges Einzugsgebiet hergeleitet, welches für die Tragfähigkeitberechnung von Bedeutung ist und neben der Stadt Fürstensee/Spree (**Zone 1**) auch weitere Umlandgemeinden einschließt.

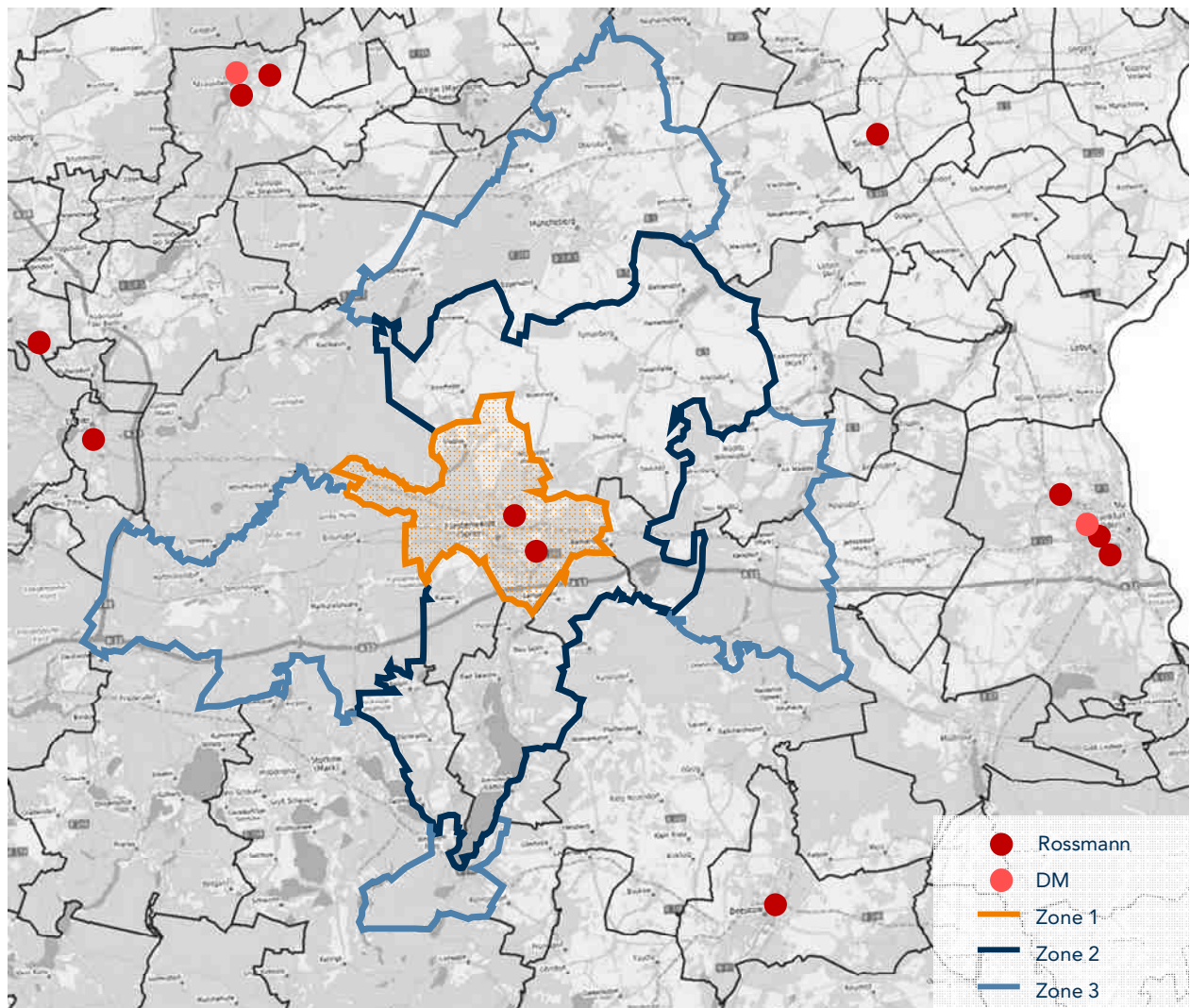
Die **Zone 2** umfasst im Wesentlichen die Umlandgemeinden Steinhöfel im Norden, Berkenbrück und Langewahl im Osten sowie Rauen, Reichenwalde und Bad Saarow im Süden. Berücksichtigung bei der Zonierung spielt insbesondere die Erreichbarkeit des nächstgelegenen Drogeriefachmarkts. Die Kommunen in der Zone 2 können Fürstensee in max. rd. 15 Minuten Fahrtzeit erreichen; die Drogeriefachmärkte in den weiteren Mittelzentren liegen deutlich weiter entfernt.

Die Kommunen in der **Zone 3** können neben Fürstensee jeweils mindestens einen weiteren Drogeriefachmarkt in ungefähr gleicher Fahrtzeit erreichen (jeweils rd. 20 Minuten). Hierzu gehören die Kommunen Müncheberg im Norden, Madlitz-Wilmersdorf und Briesen (Mark) im Osten, Wendisch Rietz und Storkow (Mark) im Süden sowie Spreenhagen im Westen. Ausgehend von dieser Zonierung werden im Folgenden unterschiedliche Kaufkraftabschöpfungsquoten hergeleitet, um das Potenzial in Fürstensee im Bereich der Drogeriefachmärkte darzustellen.

Da mit den Drogeriefachmärkten im Innenstadtzentrum von Fürstensee bereits starke Angebotsstandorte bestehen, ist von einer weiteren Erhöhung der Kaufkraftabschöpfung im Umland nur bedingt auszugehen. Somit bleibt der Untersuchungsraum hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Fürstensee (Zone 1) beschränkt.

Die nachfolgende Darstellung stellt das oben beschriebene Einzugsgebiet und Untersuchungsraums für die Tragfähigkeitsberechnung im Drogeriefachmarktsegment und für die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sortiment Drogeriewaren sowie die systemgleichen Wettbewerbsstandorte (Drogeriefachmärkte) dar.

Abbildung 5: Einzugsgebiet, Untersuchungsraum, Wettbewerbsstandort



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.



## 4.2 Angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum

Nachfolgend werden die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen für den Sortimentsbereich Drogeriewaren aufgezeigt.

### Angebotsanalyse

Die Bestandsdarstellung für die unterschiedlichen Lagebereiche in Fürstenwalde basiert auf der Einzelhandelsbestandserhebung im Jahr 2012 sowie einer Aktualisierung im Jahr 2013. Die wesentliche Veränderung ist die Verlagerung und Erweiterung eines Rossmann-Markts im Innenstadtzentrum. Hier sind derzeit zwei Drogeriefachmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> vorhanden. Außerhalb des Innenstadtzentrums wird das Sortiment vorwiegend als Randsortiment in Lebensmittelmärkten (insb. Kaufland) angeboten.

**Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m<sup>2</sup>\***

Kommune	Lage	Drogeriewaren
Fürstenwalde	Innenstadtzentrum	1.110
	Nebenzentrum Süd	220
	Nahversorgungszentrum Nord	100
	Sonstige Lagen Stadtteil Nord	740
	Sonstige Lagen Stadtteile Mitte und Süd	780
<b>Gesamt**</b>		<b>2.950</b>

Quelle: Stadt + Handel 2012 und Aktualisierung 2013;

\* auf 10 m<sup>2</sup> gerundet;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Auf der oben dargestellten Verkaufsfläche werden folgende Umsätze generiert.

**Tabelle 2: Umsatz in Mio. Euro im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Drogeriewaren\***

Kommune	Lage	Drogeriewaren
Fürstenwalde	Innenstadtzentrum	4,2
	Nebenzentrum Süd	1,0
	Nahversorgungszentrum Nord	0,4
	Sonstige Lagen Stadtteil Nord	3,3
	Sonstige Lagen Stadtteile Mitte und Süd	3,7
<b>Gesamt**</b>		<b>12,5</b>

Quelle: Stadt + Handel 2012 und Aktualisierung 2013; laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur;

\* auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## Nachfrageanalyse

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sowie für die Tragfähigkeitsberechnung sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten in den Kommunen lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Stadt Fürstenwalde/Spree selbst weist eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 88,0 (IFH 2013) auf, d. h. sie liegt deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100). Auch die weiteren Kommunen im Umland weisen eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer auf.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Kaufkraft im Sortimentsbereich Drogeriewaren in Fürstenwalde sowie in den Umlandkommunen dar.

**Tabelle 3: Drogeriewaren-Kaufkraft in Mio. Euro in Fürstenwalde sowie in Umlandkommunen**

Kommune	Einwohner	Drogeriewaren-Kaufkraft in Mio. Euro
<b>Zone 1</b>		
Fürstenwalde	30.900	6,7
<b>Zone 2 (gesamt 2,9 Mio. Euro)</b>		
Steinhöfel	4.400	0,9
Berkenbrück	1.000	0,2
Langewahl	800	0,2
Rauen	1.900	0,4
Bad Saarow	5.000	1,0
Reichenwalde	1.100	0,2
<b>Zone 3 (gesamt 4,9 Mio. Euro)</b>		
Münchenberg	6.700	1,4
Madlitz-Wilmersdorf	700	0,1
Briesen (Mark)	2.200	0,5
Wendisch Rietz	1.400	0,3
Storkow (Mark)	9.000	1,9
Spreehagen	3.400	0,7

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis IFH Köln 2013, Stadt Fürstenwalde (Stand 12/2012), Statistisches Bundesamt (Stand 06/ 2013); Werte gerundet.

## 4.3 Städtebauliche Analyse und Untersuchung der Standortstrukturen im Untersuchungsraum

### Innenstadtzentrum

„Das Innenstadtzentrum von Fürstenwalde befindet sich im zentralen Stadtgebiet und ist der wichtigste Versorgungsbereich mit einer mittelzentralen Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie die Region. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt erstreckt sich vom Bahnhof Fürstenwalde in Richtung Süden entlang der Eisenbahnstraße bis zur Fürstengalerie, östlich bis zum Rathaus Center und weiter südlich entlang der Mühlenstraße bis zur Wassergasse. Insgesamt erstreckt sich das Innenstadtzentrum als durchgängige und lineare verlaufende Einkaufsstraße über rd. 800 m. (...) Der überwiegende Anteil des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt liegt mit rd. 50 % im mittelfristigen Bedarfsbereich. Den größten Verkaufsflächenanteil hat hierbei das Modekaufhaus Moses in der Fürstengalerie. Waren des kurzfristigen Bedarfs werden auf 36 % der innerstädtischen Verkaufsfläche angeboten“ (Stadt + Handel 2009: S. 46 f). Die wesentlichen Magnetbetriebe im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente stellen die Betriebe Netto, Norma, Nahkauf und Rossmann dar. Im Verlauf der Projektbearbeitung wurde der Einzelhandelsbestand des Innenstadtzentrums durch die Ansiedlung von zwei weiteren Lebensmitteldiscountern und die Verlagerung und Erweiterung eines Drogeriefachmarkts weiter gestärkt.

### **Nebenzentrum Süd**

„Das Nebenzentrum Fürstenwalde Süd liegt rd. 1 km südlich des Innenstadtzentrums abgegrenzt durch den Verlauf der Spree. (...) Der zentrale Versorgungsbereich Fürstenwalde Süd erstreckt sich entlang der August-Bebel-Straße, begrenzt im Norden durch das Gelände der Samariteranstalten. Im Süden verläuft der sehr lineare zentrale Versorgungsbereich bis zur Einmündung der Krausestraße, und schließt westlich der August-Bebel-Straße mit einer Teilfläche an der Langen Straße ab. (...) Das Nebenzentrum Fürstenwalde Süd ist gekennzeichnet durch einen kleinteiligen, insbesondere inhabergeführten Einzelhandelsbesatz und eine geringe Einzelhandelsdichte“ (Stadt + Handel 2009: S. 51 f). Die wesentlichen Magnetbetriebe im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente stellen die Betriebe der Lebensmittelmärkte Netto Marken-Discount und Netto Supermarkt dar.

### **Nahversorgungszentrum Nord**

„Das Nahversorgungszentrum Fürstenwalde Nord befindet sich nördlich des Innenstadtzentrums und der Bahnlinie in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Fürstenwalde. Die verkehrliche Erreichbarkeit aus der Innenstadt bzw. dem Stadtgebiet Mitte ist aufgrund der Barrierewirkung der Eisenbahnlinie eingeschränkt. (...) Die Bestandsstruktur des Nahversorgungszentrums Fürstenwalde Nord ist durch die Einzelhandelsagglomeration mit dem Rewe-Markt (4 Betriebe) charakterisiert. Der Rewe-Lebensmittel- und Getränkemarkt stellt hierbei den flächenmäßig größten Betrieb dar und fungiert gleichzeitig als Magnetbetrieb“ (Stadt + Handel 2009: S. 54 ff).

Aufgrund der Verlagerung des NCC-Verwaltungsgebäudes auf die ursprüngliche Erweiterungsfläche für den zentralen Versorgungsbereich im Süden des Nahversorgungszentrums, steht dieser Bereich für Einzelhandelsnutzungen nicht mehr zur Verfügung. Ergänzend wurde die Fläche südlich der Ernst-Grube-Straße zwischen der Trebuser Straße und der Ernst-Thälmann-Straße in die Abgrenzung des ZVB aufgenommen (vgl. Stadt + Handel 2011: S. 5), welche als Standort für das Erweiterungs-/ Verlagerungsvorhaben Rewe in Rede steht.

## 5 Vorhabendaten

Aktuell steht, ergänzend zur Erweiterung und Verlagerung des Rewe-Markts (Ziel Supermarkt rd. 1.550 m<sup>2</sup> VKF zzgl. Backshop rd. 50 m<sup>2</sup> VKF), die Nutzung der ehemaligen Rewe-Fläche durch einen Drogeriefachmarkt in Rede. Dieser könnte dort auf einer Verkaufsfläche von 830 m<sup>2</sup> entstehen. Das Flächenprogramm des Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsvorhabens (Verkaufsfläche Drogeriefachmarkt + zusätzliche Verkaufsfläche des erweiterten Rewe-Markts) stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar:

**Tabelle 4: Flächenprogramm (Drogeriefachmarkt + Rewe-Markt)**

Sortimente	VKF Drogeriefachmarkt in m <sup>2</sup>	VKF-Veränderung Ansiedlung Drogeriefachmarkt + Erweiterung Rewe-Markt in m <sup>2</sup>
Drogeriewaren	540	+ 595
Sonstige Sortimente (insb. NuG)	290	+ 805
<b>Gesamt*</b>	<b>830</b>	<b>+ 1.400</b>

Quelle: Angaben Stadt Fürstenwalde/Spree; eigene Annahmen; VKF-Werte auf 10 m<sup>2</sup> gerundet;  
\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Fürstenwalde/Spree und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- die durchschnittliche Flächenproduktivität von Drogeriemärkten liegt im Jahr 2013 bei rd. 4.500 – 5.000 Euro/ m<sup>2</sup> VKF;
- ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Fürstenwalde;
- gute Verkehrslage und voraussichtlich gute Außenwirkung des Vorhabenstandortes an der Ernst-Thälmann-Straße;
- starkes Wettbewerbsumfeld in Fürstenwalde selbst: zwei systemgleiche Wettbewerber (Rossmann) im Innenstadtzentrum vorhanden (Erweiterung eines Anbieter im Jahr 2013);
- die nächstgelegenen Drogeriefachmärkte außerhalb Fürstenwaldes liegen in deutlicher Entfernung (30 – 50 Kilometer); die umliegenden Kommunen verfügen über keinen marktgerechten Drogeriefachmarkt.

Unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen wird für einen potenziellen Drogeriefachmarkt eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.500 – 4.000 Euro/ m<sup>2</sup> VKF angenommen. Diese Größenordnung spiegelt zudem die durchgeführte Tragfähigkeits- /Potenzialberechnung wider.

Es ergeben sich somit für die Varianten nachfolgend dargestellte sortimentspezifische Umsätze in Spannweiten (moderate case und worst case).

**Tabelle 5: Veränderung des Umsatzes zum Bestand in Spannweiten**

Sortimente	Umsatzprognose Drogeriefachmarkt in Mio. Euro p. a.	Veränderung Umsatz Ansiedlung Drogeriefachmarkt + Erweiterung Rewe-Markt in Mio. Euro p. a.
	Drogeriewaren	1,9 – 2,2
Sonstige Sortimente (insb. NuG)	1,0 – 1,1	+ 2,9 – 3,5
<b>Gesamt*</b>	<b>2,9 – 3,3</b>	<b>+ 5,0 – 5-8</b>

Quelle: Eigene Berechnungen, laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

## 6 Potenzial- und Auswirkungsanalyse

### 6.1 Tragfähigkeits-/Potenzialberechnung

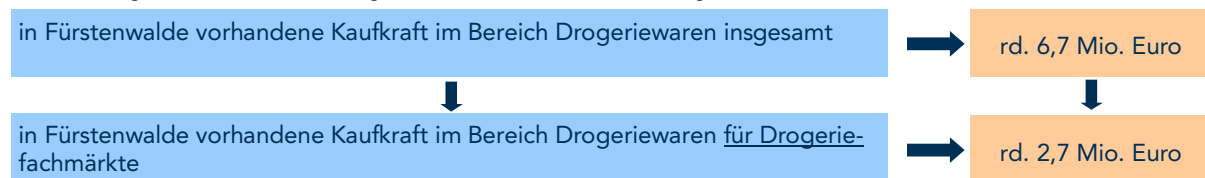
Im Folgenden ist zu überprüfen, welches Potenzial in Fürstenwalde insgesamt im Sortiment Drogeriewaren zur Verfügung steht und welche tragfähigen Verkaufsflächengrößenordnungen für Drogeriefachmärkte sich hieraus ableiten lassen.

Für die Ableitung einer tragfähigen Entwicklung ist die Kaufkraft im Sortimentsbereich Drogeriewaren von Bedeutung. In Fürstenwalde beträgt diese Kaufkraft rd. 6,7 Mio. Euro.

Jedoch ist nicht die gesamte Kaufkraft des Sortiments Drogeriewaren für die nachfolgenden Berechnungs- und Bewertungsschritte relevant, sondern nur diejenige, die durch die Drogeriefachmärkte gebunden wird. Dieser Anteil liegt i. d. R. bei rd. 40 % der zur Verfügung stehenden Kaufkraft; weitere rd. 40 % werden i. d. R. in Lebensmittelmärkten gebunden, in denen Drogeriewaren als Randsortimente angeboten werden, und weitere rd. 20 % werden i. d. R. in sonstigen kleineren Fachgeschäften bzw. in Apotheken gebunden.

Demnach sind folgende Anteile der Kaufkraft im Sortimentsbereich Drogeriewaren untersuchungsrelevant.

**Abbildung 6: Untersuchungsrelevante Kaufkraft Drogeriewaren in Fürstenwalde**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigene Berechnung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH 2013; Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

Wie die Herleitung des Einzugsgebiets der Stadt Fürstenwalde für den Bereich Drogeriewaren gezeigt hat, übernimmt Fürstenwalde auch eine Versorgungsfunktion für umliegende Kommunen (insb. im Drogeriefachmarktsegment). Es wurde ein dreizoniges Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der Entfernung zu den nächstgelegenen Drogeriefachmärkten hergeleitet. Hinsichtlich der potenziellen Fürstenwalder Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Drogeriewaren werden folgende Annahmen für die Zonen 2 und 3, welche Umlandkommunen von Fürstenwalde umfassen, getroffen:

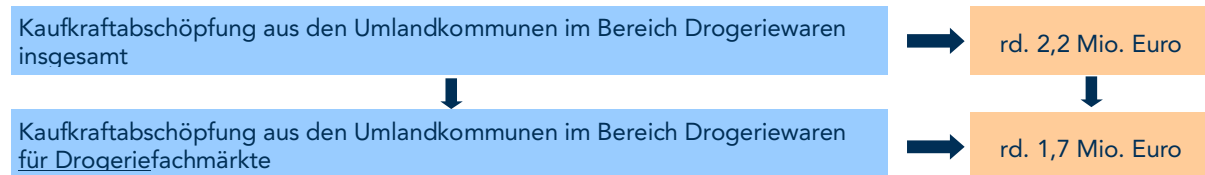
- Zone 2: ~ 40 % (= 1,2 Mio. Euro)
- Zone 3: ~ 20 % (= 1,0 Mio. Euro)

Auch hier ist nicht die gesamte Kaufkraft des Sortiments Drogeriewaren für die nachfolgenden Berechnungs- und Bewertungsschritte relevant, sondern nur diejenige, die durch die Drogeriefachmärkte gebunden wird. Da in den Umlandkommunen Lebensmittelmärkte und kleinere Fachgeschäfte bzw. Apotheken i. d. R. vorhanden sind, ist anzunehmen, dass



der nach Fürstenwalde fließende Kaufkraftanteil zum größten Teil in Drogeriefachmärkten, die in den Umlandkommunen nicht angesiedelt sind, gebunden wird (rd. 80 %). Somit sind folgende Anteile der Kaufkraft im Sortimentsbereich Drogeriewaren untersuchungsrelevant.

**Abbildung 7: Untersuchungsrelevante Kaufkraft Drogeriewaren im Einzugsgebiet**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis eigene Berechnung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH 2013; Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur.

Den Fürstenwalder Drogeriefachmärkten steht im Bereich Drogeriewaren stehen somit rd. 4,4 Mio. Euro Kaufkraft (2,7 Mio. Euro aus Fürstenwalde und rd. 1,7 Mio. Euro aus Umlandgemeinden) zur Verfügung. In dieser Summe sind die generierten Umsätze von Lebensmittelmärkten, die Drogeriewaren als Randsortiment führen sowie von kleineren Fachgeschäften bzw. Apotheken nicht enthalten.

## Prüfung der Tragfähigkeit für Drogeriefachmärkte

Es wird angenommen, dass ein Drogeriefachmarkt in Fürstenwalde langfristig etwa eine Flächenproduktivität von rd. 3.500 Euro/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erwirtschaften sollte, um sich am Markt behaupten zu können. Daraus ergibt sich bei einer zur Verfügung stehenden Kaufkraft von rd. 4,4 Mio. Euro eine potenzielle Verkaufsfläche von rd. 1.250 m<sup>2</sup> für den Sortimentsbereich Drogeriewaren in Drogeriefachmärkten.

Hinzu kommen in modernen Drogeriefachmärkten i. d. R. rd. 35 % Verkaufsfläche für Neben- und Randsortimente. Letztendlich beziffert sich der absatzwirtschaftliche Anhaltswert für eine tragfähige Größenordnung in Fürstenwalde demnach auf rd. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die derzeitige Gesamtverkaufsfläche der bestehenden Drogeriefachmärkte beträgt rd. 1.000 m<sup>2</sup>. Die Berechnungen verdeutlichen, dass, aufgrund des ermittelten Potenzials von rd. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarkts als grundsätzlich tragfähig erachtet werden könnte. Die geplante Realisierung eines Drogeriefachmarkts mit rd. 830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geht allerdings unter Berücksichtigung der Verkaufsfläche der Bestandsbetriebe über das ermittelte Potenzial hinaus. Es ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelte Verkaufsflächendimensionierung einen groben Richtwert darstellt, da insbesondere eine abschließende und valide Einschätzung zu „erforderlichen“ Flächenproduktivitäten nur annäherungsweise möglich ist.

## 6.2 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der aktuellen Planungen

Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Drogeriewaren ist weiterhin das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in Fürstenwalde von Relevanz. Da mit den Drogeriefachmärkten im Innenstadtzentrum von Fürstenwalde bereits starke Angebotsstandorte bestehen, ist von einer weiteren Erhöhung der Kaufkraftabschöpfung im Umland nur bedingt auszugehen. Somit bleibt der Untersuchungsraum hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Fürstenwalde beschränkt.

Es wird darüber hinausgehend ein eher geringer sogenannter ‚Streuumsatz‘ i. H. v. rd. 5 % angenommen, der nicht umverteilungsrelevant im Untersuchungsraum ist.

Nachfolgend wird unter Beachtung dieses Streuumsatzes zunächst der für den Untersuchungsraum umverteilungsrelevante Umsatzanteil und darauf aufbauend die resultierenden Umsatzumverteilungen dargestellt. Es folgt darüber hinaus eine städtebauliche Einordnung dieser Umsatzumverteilungswerte.

### Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung

Es ergibt sich der in der folgenden Tabelle dargestellte, für den Untersuchungsraum umverteilungsrelevante Umsatzanteil; berücksichtigt wird die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts mit rd. 830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei einer gleichzeitigen Erweiterung und Verlagerung des Rewe-Markts (Ziel Supermarkt rd. 1.550 m<sup>2</sup> VKF zzgl. Backshop rd. 50 m<sup>2</sup> VKF).

**Tabelle 6: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz**

Sortiment	Umsatzprognose in Mio. Euro p. a.	Umsatzumverteilungs- neutraler Anteil		Umverteilungsrele- vanter Umsatz für Bestandstrukturen in Mio. Euro p. a.
		in %	in Mio. Euro	
Drogeriewaren	+ 2,1 – 2,4	5	~ 0,1	2,0 – 2,3
Sonstige Sortimente (insb. NuG)	+ 2,9 – 3,5	5	0,1 – 0,2	2,7 – 3,3
<b>Gesamt*</b>	<b>+ 5,0 – 5,8</b>	-	<b>0,2 – 0,3</b>	<b>4,7 – 5,6</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Umsatzprognose für Vorhaben; Werte auf 0,1 Mio. gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Drogeriewaren werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tabelle 7: Umsatzumverteilung im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Drogeriewaren**

Kommune	Lage	Umsatzumverteilungen	
		in Mio. Euro p. a.	in %
Fürstenwalde	Innenstadtzentrum	1,0 – 1,1	23 – 26
	NZ Süd	**	**
	NVZ Nord	**	**
	Sonstige Lagen Stadtteil Nord	0,6 – 0,7	19 – 21
	Sonstige Lagen Stadtteil Mitte und Süd	0,3 – 0,4	9 – 11
<b>Untersuchungsraum gesamt</b>		<b>2,0 – 2,3</b>	-
außerhalb des Untersuchungsraumes		~ 0,1	-
<b>Gesamt*</b>		<b>2,1 – 2,4</b>	-

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Stadt + Handel 2012 und Aktualisierung 2013; laufende Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Werte gerundet;

\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;

\*\* empirisch nicht nachweisbar und somit ohne städtebauliche Relevanz.

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich vor allem für das **Innenstadtzentrum** deutliche Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Drogeriewaren von 23 – 26 % bzw. i. H. v. 1,0 – 1,1 Mio. Euro. Diese Umsatzumverteilungen konzentrieren sich primär auf die systemgleichen Wettbewerber Rossmann. Die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums haben durch die Verlagerung und Erweiterung eines Drogeriefachmarkts eine deutliche Aufwertung erfahren und stellen sich aktuell stabil und leistungsfähig dar. Unter Berücksichtigung der dargestellten Umsatzumverteilungen würden die Flächenproduktivitäten allerdings auf einen nicht mehr tragfähigen Wert von deutlich unter 3.500 Euro/ m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fallen. Daher erscheint eine Verkaufsflächenreduktion des Drogeriefachmarktes am Planstandort angeraten. Bei einer **Reduktion der Gesamtverkaufsfläche des Drogeriefachmarkts auf rd. 600 m<sup>2</sup>**

- ist von einer Reduktion der Umsatzumverteilungen auf 15 – 17 % bzw. 0,6 – 0,7 Mio. Euro für das Innenstadtzentrum auszugehen;
- werden sich die Umsatzumverteilungen weiterhin primär auf die systemgleichen Wettbewerber Rossmann konzentrieren: die Flächenproduktivität der bestehenden Drogeriefachmärkte wird dann, unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen, bei rd. 3.500 Euro/ m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen, so dass von einer vorhabenbedingten Marktaufgabe nicht auszugehen ist;

- sind weiterhin Randsortimentsverkaufsflächen in den bestehenden Lebensmittelmärkten und kleinere Fachgeschäfte betroffen; von einer Einschränkung der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums ist jedoch nicht auszugehen;
- ist letztendlich nicht von städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit des zentralen Versorgungsbereichs (bspw. durch die Betriebsaufgabe eines Drogeriefachmarkts) auszugehen.

Auch die sonstigen Lagen im **Stadtteil Nord** (19 – 21 % bzw. i. H. v. 19 – 21 Mio. Euro) sowie in den **Stadtteilen Mitte und Süd** (9 – 11 % bzw. i. H. v. 0,3 – 0,4 Mio. Euro) sind z. T. deutlich betroffen. Allerdings betreffen diese Umsatzumverteilungen insbesondere Randsortimentsverkaufsflächen in Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, so dass eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe nicht wahrscheinlich erscheint. Durch das Vorhaben resultieren demnach keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Fürstenwalde.

Unter Berücksichtigung der neuen Entwicklungen im Drogeriewarenssegment in Fürstenwalde (vor allem Schlecker-Insolvenz, Stärkung der Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum), der durchgeführten Potenzial- und Tragfähigkeitsberechnung sowie der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung des Vorhabens kann folgendes festgehalten werden:

- Die Berechnungen verdeutlichen, dass die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarkts als grundsätzlich tragfähig erachtet werden könnte. Die geplante Realisierung eines Drogeriefachmarkts mit rd. 830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geht allerdings unter Berücksichtigung der Bestandsbetriebe über das ermittelte Potenzial hinaus.
- Die Umsatzumverteilungen, insbesondere bezogen auf das Innenstadtzentrum, stellen sich in einer Variante mit rd. 830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als nicht unerheblich dar. Durch die Verlagerung und Erweiterung eines Drogeriefachmarkts haben die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums jedoch eine deutliche Aufwertung erfahren und stellen sich aktuell stabil und sehr leistungsfähig dar.
- Unter Berücksichtigung der dargestellten Umsatzumverteilungen würden die Flächenproduktivitäten allerdings auf einen nicht mehr tragfähigen Wert von deutlich unter 3.500 Euro/ m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fallen, so dass eine Verkaufsflächenreduktion eines Drogeriefachmarktes am Planstandort angeraten erscheint (s. o.).

### 6.3 Raumordnerische Einordnung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) beinhaltet wesentliche raumordnerische Ziele zur Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Berlin-Brandenburg. Es erfolgt eine Überprüfung des Vorhabens hinsichtlich der Kongruenz mit den genannten Zielvorgaben.

### **Integrationsgebot – Grundsatz der Raumordnung**

*„Innerhalb zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Ziffer 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen<sup>1</sup> entwickelt werden.“*

(Grundsatz 4.8 Abs. 1 LEP Berlin-Brandenburg)

*„Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in der Metropole und in den Oberzentren 5.000 Quadratmeter sowie in den Mittelzentren 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.“*

(Grundsatz 4.8 Abs. 5 LEP Berlin-Brandenburg)

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Nord. Die Verkaufsflächenobergrenze liegt deutlich unterhalb von 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Ein grundsätzlicher Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens auf nahversorgungsrelevante Sortimente (mehr als 75 % der Verkaufsfläche) ist festzustellen. Insofern korrespondiert das Vorhaben mit dem Integrationsgebot.

### **Konzentrationsgebot – Ziel der Raumordnung**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig.“*

(Ziel 4.7 Abs. 1 LEP Berlin-Brandenburg)

Die Stadt Fürstenwalde/Spree ist als zentraler Ort ausgewiesen. Das Vorhaben korrespondiert daher mit dem Konzentrationsgebot.

---

<sup>1</sup> „Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne sowie in der Metropole Berlin und den Oberzentren auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lokalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind“ (vgl. Grundsatz 4.8 Abs. 2 LEP Berlin-Brandenburg).

## **Kongruenzgebot – Ziel der Raumordnung**

*„Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen.“*  
(Ziel 4.7 Abs. 3 LEP Berlin-Brandenburg)

Die Stadt Fürstenwalde/Spree ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Insofern korrespondiert das auf die Nahversorgung ausgerichtete Vorhaben eindeutig mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot.

## **Raumordnerisches Beeinträchtungsverbot – Ziel der Raumordnung**

*„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen.“*  
(Ziel 4.7 Abs. 2 LEP Berlin-Brandenburg)

*„Im Ergebnis darf es zu keiner mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte, insbesondere mit gleicher bzw. höherer Zentralität, oder auch nur der Städtischen Kernbereiche kommen. Während es jedoch beim kommunalen Beeinträchtungsverbot u. a. um unzumutbare Auswirkungen durch eine zu erwartende Umlenkung von Kaufkraftströmen geht, wird die Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtungsverbotes vor allem an der Wahrung der raumstrukturellen und funktionalen Bedeutung Zentraler Orte gemessen.“*  
(Zu 4.7 (Z) LEP Berlin-Brandenburg: S. 41).

Unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenreduktionsempfehlungen kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keine wesentlichen raumordnerischen Beeinträchtigungen mit sich bringt, die die raumstrukturelle und funktionale Bedeutung Zentraler Orte einschränken.

**Das Vorhaben korrespondiert in den geprüften Punkten mit den Vorgaben des LEP Berlin-Brandenburg.**

## 7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Stadtteil Fürstenwalde Nord sind nutzungsbezogene Änderungen im Bereich des Nahversorgungszentrums Nord geplant. Die Überlegungen werden seitens der Stadt Fürstenwalde/Spree insofern aktiv weiter geprüft, weil das Nahversorgungszentrum Nord im Rahmen einer Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aufgrund der künftigen nicht einzelhandelsbezogenen Nutzung der südlich gelegenen Fläche im Bereich Wriezener Straße/ Ernst-Thälmann-Straße um den in Rede stehenden Bereich an der Ernst-Grube-Straße erweitert wurde.

Für die Planfläche bestehen in wesentlichem Umfang einzelhandelsbezogene Planungen. Der vorhandene Rewe Markt (rd. 1.000 m<sup>2</sup> VKF zzgl. Backshop rd. 30 m<sup>2</sup> VKF) erwägt eine Verlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung (Ziel Supermarkt rd. 1.550 m<sup>2</sup> VKF zzgl. Backshop rd. 50 m<sup>2</sup> VKF). Der ebenfalls im Bereich des derzeitigen Rewe Marktes vorhandene Drogeriemarkt Schlecker (rd. 180 m<sup>2</sup> VKF) wurde im Verlauf der Projektbearbeitung aufgegeben. Eine potenzielle Nachnutzung der jetzigen Rewe Immobilie ist vakant.

Stadt + Handel hat die Verträglichkeit der aktuellen Planungen aufgezeigt und einen entsprechenden Entwicklungsrahmen skizziert. Im Rahmen der Bauleitplanung und entsprechender Beratungen zu Inhalten im Hinblick auf eine möglichst hohe Rechtssicherheit wurde erörtert, dass eine weitere Nutzungsoption hinsichtlich der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit geprüft werden soll. So steht aktuell die Nutzung der ehemaligen Rewe-Fläche durch einen Drogeriefachmarkt in Rede. Dieser könnte dort auf einer Verkaufsfläche von 830 m<sup>2</sup> entstehen.

Unter Berücksichtigung der neuen Entwicklungen im Drogeriewarensegment in Fürstenwalde (vor allem Schlecker-Insolvenz, Stärkung der Bestandsstrukturen im Innenstadtzentrum), der durchgeführten Potenzial- und Tragfähigkeitsberechnung sowie der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung des Vorhabens kann folgendes festgehalten werden:

- Die Berechnungen verdeutlichen, dass die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarkts als grundsätzlich tragfähig erachtet werden könnte. Die geplante Realisierung eines Drogeriefachmarkts mit rd. 830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geht allerdings unter Berücksichtigung der Bestandsbetriebe über das ermittelte Potenzial hinaus.
- Die Umsatzumverteilungen insbesondere bezogen auf das Innenstadtzentrum stellen sich in einer Variante mit rd. 830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als nicht unerheblich dar. Durch die Verlagerung und Erweiterung eines Drogeriefachmarkts haben die Bestandsstrukturen des Innenstadtzentrums jedoch eine deutliche Aufwertung erfahren und stellen sich aktuell stabil und sehr leistungsfähig dar.
- Unter Berücksichtigung der dargestellten Umsatzumverteilungen würden die Flächenproduktivitäten allerdings auf einen nicht mehr tragfähigen Wert von deutlich

unter 3.500 Euro/ m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fallen, so dass eine Verkaufsflächenreduktion eines Drogeriefachmarktes am Planstandort angeraten erscheint.

**Zusammenfassend wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sowie der Ausführungen in Kapitel 6.2 eine Verkaufsflächenreduktion des Drogeriefachmarkts auf rd. 600 m<sup>2</sup> empfohlen.**

Unter Beachtung der vorgenannten Empfehlung bleibt somit festzuhalten, dass

- unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenreduktionsempfehlung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstrukturen in Fürstentum resultieren und
- die Kongruenz zu den landesplanerischen Normen (LEP B-B) gegeben ist.



## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum_____	5
Abbildung 2:	Gliederung der Stadt Fürstenwalde nach Stadtteilen_____	6
Abbildung 3:	Vorhabenstandort _____	7
Abbildung 4:	Einkaufsorientierung in den Umlandkommunen Fürstenwaldes ____	9
Abbildung 5:	Einzugsgebiet, Untersuchungsraum, Wettbewerbsstandort _____	10
Abbildung 6:	Untersuchungsrelevante Kaufkraft Drogeriewaren in Fürstenwalde _____	18
Abbildung 7:	Untersuchungsrelevante Kaufkraft Drogeriewaren im Einzugsgebiet_____	19

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m <sup>2</sup> * _____	11
Tabelle 2:	Umsatz in Mio. Euro im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Drogeriewaren* _____	12
Tabelle 3:	Drogeriewaren-Kaufkraft in Mio. Euro in Fürstenwalde sowie in Umlandkommunen _____	13
Tabelle 4:	Flächenprogramm (Drogeriefachmarkt + Rewe-Markt) _____	16
Tabelle 5:	Veränderung des Umsatzes zum Bestand in Spannweiten _____	17
Tabelle 6:	Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz _____	20
Tabelle 7:	Umsatzumverteilung im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Drogeriewaren _____	21

## Literatur und sonstige Quellen

### Literatur und Handelsfachdaten

IFH Köln (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013, Köln.

LPV Lebensmittel Praxis (2011): Factbook Einzelhandel 2011, Neuwied.

Stadt + Handel (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fürstenwalde/Spree, Dortmund.

Stadt + Handel (2011): Kurzstellungnahme zur Anpassung der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Fürstenwalde Nord, Dortmund.

### Sonstige Quellen

EHI handelsdaten.de

OpenStreetMap - Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0