

## Kurzfassung

Die Stadt Fürstenwalde/ Spree beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur auf eine tragfähige und städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die „Leitfunktion Einzelhandel“ eine bestmögliche Vitalität und eine nachfragewirksame Attraktivität des Innenstadtzentrums und der nachgeordneten Zentren in Fürstenwalde Süd und Fürstenwalde Nord gewährleisten. Des Weiteren soll durch die Gesamtkonzeption die alltägliche Lebensqualität in Fürstenwalde durch eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gesichert und ausgebaut werden.

Um eine solche ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft strategisch zu stärken, hat die Stadt Fürstenwalde/ Spree das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept beauftragt, welches umfangreiche Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage primär für die Baugenehmigungspraxis und die Bauleitplanung enthält. Zudem beinhaltet dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sind: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der aktuelle Zustand der Fürstenwalder Einzelhandelsstruktur für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Ausgehend von dieser empirisch-analytisch abgeleiteten Bewertung wird der zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. In Verbindung mit empfohlenen strategischen räumlichen Entwicklungsleitlinien sowie dem gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzept werden darauf aufbauend Ansiedlungsleitsätze entwickelt, die vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten. Hierzu wird zudem die „Fürstenwalder Liste“ zentrenrelevanter Sortimente definiert.

Zusammengefasst stellen sich Angebots- und Nachfrageseite in Fürstenwalde wie folgt dar:

- In Fürstenwalde sind insgesamt 277 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 87.500 m<sup>2</sup> vorhanden, die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner liegt mit 2,7 m<sup>2</sup>/EW über dem Bundesdurchschnitt und dem Schnitt Brandenburgs.
- Von den 277 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 44 % im Innenstadtzentrum angesiedelt, woraus die besondere Bedeutung der Innenstadt als ein vielseitiger und attraktiver Einzelhandelsstandort resultiert.
- Die ermittelte gesamtstädtische Einzelhandelszentralität von 132 % ist sehr hoch und als kaum mehr steigerungsfähig zu bezeichnen.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich aus den Ausstattungsdaten kaum quantitative Optimierungserfordernisse: es besteht eine Bindung von annähernd 100 % der vorhandenen Kaufkraft und eine kaum mehr steigerbare Zentralität von 120 %.
- Auch die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist weitgehend gut gegeben. Allenfalls kann an einigen Standorten in den zentralen Versorgungsbereichen die qualitative Ausstattung verbessert werden.
- Über die Verkaufsflächenausstattung hinaus spielen qualitative Aspekte, wie die Erreichbarkeit und das Parkplatzangebot, die Qualität der Waren, der Umfang an Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten oder die Möglichkeit zum Bummeln und

Verweilen, eine wesentliche Rolle bei der Bewertung eines Innenstadtzentrums. In diesem Kontext ist der Fürstenwalder Innenstadt eine gute Ausgangslage zu attestieren, die sich in einer überwiegenden Kundenzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum widerspiegelt.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Das Innenstadtzentrum ist zwar stark gemessen an der Betriebsanzahl, das Gewicht nach Verkaufsflächen liegt aber deutlich auf den Standorten in nicht integrierten Lagen und sonstig integrierten Lagen. Die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen beispielsweise über 16 % der Einzelhandelsbetriebe und 54 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext sicherlich, dass ein Großteil der nicht integrierten Verkaufsflächen nicht zentrenrelevante Einzelhandels assortimente umfasst.
- Die Länge und Linearität des Innenstadtzentrums (Eisenbahnstraße) und des Nebenzentrums (August-Bebel-Straße) sowie die Kleinteiligkeit der Immobilienstruktur können sich hemmend auf die zukünftige Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auswirken.
- Die befragten Haushalte vermissen trotz der guten gesamtstädtischen Ausstattungsmerkmale einige Sortimente, vor allem das Sortiment Bekleidung.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt daraus, dass die vorhandenen Einzelhandelsmerkmale Fürstenwaldes für die Zukunft gesichert und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in der Metropole Berlin und in den nächstgelegenen Ober- und Mittelzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln.

Hergeleitet aus der Bestandsanalyse sowie der Analyse des zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, verbunden mit räumlich-funktional erarbeiteten Entwicklungsszenarien, sollten in Fürstenwalde künftig die folgenden Ziele für eine Fortentwicklung der Einzelhandelsstruktur zugrunde gelegt werden:

- der Schutz und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung
- die ausgewogene Entwicklung der ergänzenden Sonderstandorte Ehrenfried- Jopp-Straße und Kaufland Süd

Aufgrund der Tragweite der strategischen Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen den erstellenden Gutachterbüros und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und die besonderen Belange auch der Fürstenwalder Händlerschaft Berücksichtigung finden.