

Grundversorgungs- & Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen



28. September 2024

Auftraggeber:

Stadt Treuenbrietzen

Großstraße 105, 14929 Treuenbrietzen

Tel. +49 (0) 33748 747 0

www.treuenbrietzen.de

Verfasser:

**Consilium Gesellschaft für Planungs- und
Entwicklungsmanagement mbH**

Haubachstraße 40, 10585 Berlin

Tel: +49 30 318 0714-0

office@consilium-strategie.de

www.consilium-strategie.de

Projektnummer: TreuenGNK280924-01

Datenstand: Februar 2022 / Juli 2023

© Consilium 2024 Das Gutachten unterliegt nach § 2 Abs. 1 und § 35 Abs. 2 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urhebergesetz) dem Urheberrecht der Consilium- Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH (Consilium GmbH) und ist unter der benannten Projektnummer registriert. Allein dem benannten Auftraggeber wurde das einfache Nutzungsrecht eingeräumt, das den eigenen Gebrauch zur Erfüllung der gemäß Auftrag vereinbarten Zweckbestimmung umfasst.

Die Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Consilium GmbH gestattet und mit der Angabe der Originalquelle zu versehen. Sämtliche Rechte, hier insbesondere die Urheber- und Nutzungsrechte, verbleiben bei der Consilium GmbH.

Die dargelegten Ermittlungen, Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der gebotenen Sorgfalt auf Grundlage vorhandener und in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Neben den von der Consilium GmbH erhobenen Daten und dem vorliegenden Erfahrungswissen wird auf Veröffentlichungen und Rechtsprechungen verschiedener Institutionen zurückgegriffen. Trotz aller Sorgfalt kann keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben und einer etwaigen Rechtseinschätzung übernommen werden.

Hinweise: Die mit dem vorliegenden Gutachten entwickelten Zielstellungen und empfohlenen Standorte für die künftige Zentrenstruktur stellen in ihrer Gesamtheit das gewünschte tragfähige Gerüst zur Sicherung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der weiteren gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur dar. Es ist daher von besonderer Bedeutung, dass die Maßnahmen in ihrer Gesamtheit umgesetzt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen vom vorliegenden Gutachten, wie etwa bei Neuansiedlungen, Verlagerungen, Erweiterungen, Umbauten und Nutzungsänderungen, dazu führen können, dass nachfolgenden Vorhaben nur noch sehr eingeschränkt vorgehalten werden kann, dass sie den Zielen des vorliegenden Gutachtens widersprechen. Das Gewicht des Konzepts als abwägungsbeachtlicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) fällt umso geringer aus, je häufiger und umfangreicher das Konzept bereits durchbrochen worden ist (BVerwG, Urteil vom 29. 1. 2009 - 4 C 16.07).

INHALTSVERZEICHNIS

AUFGABENSTELLUNG	5
1. Aufstellungsanlass.....	6
1.1 Aufhebungsbeschluss Einzelhandelskonzept 2019.....	6
1.2 Aufgabenstellung	6
1.3 Steuerungsfunktion.....	8
Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	9
2. Methodisches Vorgehen	11
VERSORGUNGSSTRUKTUR.....	14
3. Versorgungsaufträge Stadt Treuenbrietzen	15
3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR).....	15
Vorgaben für großflächige Lebensmittelmärkte.....	15
3.2 Regionalplanung Havelland-Fläming.....	16
Sachlicher Teilregionalplanplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP)	16
4. Grundfunktionelle Ausstattung & Versorgungsgrad	18
4.1 Grundversorgung: Definition & Sortimente.....	18
4.2 Einzugsgebiet Grundversorgung.....	19
4.3 Bevölkerung aktuell & Prognose 2040.....	19
4.4 Nachfragepotenzial	20
4.5 Angebotsstruktur Treuenbrietzen.....	22
4.6 Handlungsbedarf Strukturschwäche.....	24
Ansiedlung großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter	25
5. Nahversorgungsfunktionelle Ausstattung & Versorgungsgrad	26
5.1 Nahversorgung: Definition & Sortimente	26
5.2 Angebotsstruktur Treuenbrietzen.....	26
5.3 Handlungsbedarf Strukturschwäche.....	28
Ansiedlung großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter	28
Unterversorgte Ortsteile.....	29
STANDORTSTRUKTUR	30
6. Grundversorgung.....	31
6.1 Mehrpolige Funktionsteilung.....	31
7. Nahversorgung.....	31
7.1 Räumliche Nahbereichsabdeckung.....	31
7.2 Städtebauliche Integration.....	33
8. Standortalternative Lebensmittel-Vollsortimenter	36
8.1 Grundversorgung & ergänzend Nahversorgung.....	36
8.2 Standortalternativen Lebensmittel-Vollsortimenter.....	36
Nullvariante: Unveränderter Zustand Grundversorgung	37
Variante: Standort Innenstadtzentrum.....	37
Variante: Standort Mittlere & südwestliche & südliche Kernstadt.....	37
Nahversorgung Nordöstliche Kernstadt	38
Nullvariante: Unveränderter Zustand Nahversorgung Nordost	41
Variante: Anderer Standort im Nahbereich Nordost	42
8.3 Favorisierte Variante: Nordost.....	43
8.4 Verträglichkeit Lebensmittel-Vollsortimenter (Nahbereich Nordost).....	43
EINZELHANDELSSTEUERUNG.....	48
9. Ziele der Einzelhandelsentwicklung	49

9.1	Erhalt, Stärkung und Entwicklung der raumordnerischen Versorgungsfunktion „Grundversorgung“	49
9.2	Erhalt, Stärkung und Entwicklung einer funktionsfähigen Nahversorgung	49
9.3	Mehrpoliges Standortmodell Grundversorgung (mit ergänzender Nahversorgung)	50
10.	Sortimentsliste Treuenbrietzen 2024	53
10.1	Zentrenrelevante Sortimente der Grund-/Nahversorgung (Nahversorgungsrelevante Sortimente)	53
10.2	Zentrenrelevante Sortimente	56
10.3	Weitere zentrenrelevante Sortimente	58
10.4	Nicht-zentrenrelevante Sortimente	60
11.	Konzentrationsziele	62
11.1	Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“	62
11.2	Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹ (Werksverkauf, Handwerkerprivileg)	66
11.3	Konzentrationsziel „Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“	67
11.4	Hinweise	68
	Hinweis zu „Zentrenrelevanten Sortimenten“	68
	Hinweis zu „Nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“	69
	GRUND- & NAHVERSORGUNGSKONZEPT	70
12.	Standortmodell: Mehrpolige Grundversorgung (mit ergänzender Nahversorgung)	71
13.	Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“	72
13.1	Abgrenzungskriterien ZVb „Innenstadt“	72
13.2	Räumliche Abgrenzung	73
13.3	Versorgungsfunktionen	74
13.4	Steuerungsempfehlung	75
14.	Städtebaulich integrierte, strukturprägende Grund-/Nahversorgungstandorte	77
14.1	Abgrenzungskriterien Grund-/Nahversorgungstandort	77
14.2	Zentraler Versorgungsbereich „Schlacher Straße/Berliner Chaussee“	78
	Räumliche Abgrenzung	78
	Versorgungsfunktion & Städtebauliche Integration	78
	Steuerungserfordernis & Steuerungsempfehlungen	83
14.3	Zentraler Versorgungsbereich „Leipziger Straße 8“	91
	Räumliche Abgrenzung	91
	Versorgungsfunktion & Städtebauliche Integration	91
	Steuerungsempfehlungen	92
14.4	Zentraler Versorgungsbereich City-Center (Leipziger Straße 152)	97
	Räumliche Abgrenzung	97
	Versorgungsfunktion & Städtebauliche Integration	97
	Steuerungserfordernis & Steuerungsempfehlungen	99
14.5	Weitere städtebaulich integrierte Grund-/Nahversorgungsstandorte	100
	Steuerungsempfehlungen	101
15.	Bestandsstandort ohne künftige Nahversorgungsfunktion	103
15.1	Steuerungserfordernis & Steuerungsempfehlungen	103
16.	Weitere Einzelhandelsstandorte	106
16.1	Wohn- und Mischgebiete	106
16.2	Gewerbegebiete	106
16.3	Tankstellen	107
	VERFAHREN	109
17.	Rechtsverbindliche Umsetzung	110
17.1	Einzelhandelssteuerung durch Bebauungsplanung	110
17.2	Übernahme in vorbereitenden Flächennutzungsplan	111
17.3	Selbstbindungsbeschluss: städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB	111
18.	Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes	112

ANHANG.....	114
19. Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024)	115
20. Verträglichkeitsgutachten (Juli 2023).....	116
21. Einzelhandelskonzept (Dezember 2019)	117
22. Abbildungsverzeichnis.....	118
23. Glossar	119

AUFGABENSTELLUNG

1. AUFSTELLUNGSANLASS

1.1 Aufhebungsbeschluss Einzelhandelskonzept 2019

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wurde für die Stärkung der Grundversorgungsfunktion der Stadt Treuenbrietzen die Notwendigkeit formuliert, einen Lebensmittel-Vollsortimenter in Treuenbrietzen anzusiedeln. Sein Standort wurde ausschließlich in dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ bestimmt. Allerdings sind in diesem nach eingehender Prüfung keine Potenzialflächen vorhanden, die eine Realisierung eines solchen Lebensmittel-Vollsortimenters ermöglichen würden. Da mit dem Landesentwicklungsplan "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig ist (Ziel 2.12 LEP HR), wäre für einen anderen Standort im Stadtgebiet keine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen gewesen. In der Konsequenz waren die Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zur Stärkung der grund-/nahversorgungsfunktionalen Versorgungsfunktion durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters nicht umsetzbar.

Mit dem Einzelhandelskonzeptes 2019 wurden ergänzend weitere Lebensmittelmarktstandorte in das Standortmodell aufgenommen, denen auch eine wettbewerbsgerechte Entwicklung bis in die Großflächigkeit zugestanden wurde. Diese Zielstellung lässt sich mit Blick auf die Anforderungen der Raumordnung bzw. mit dem Landesentwicklungsplan "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" nur im Verbund mit der Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich umsetzen. Diese Ausweisung unterblieb allerdings mit dem Einzelhandelskonzept 2019, so dass sich die Notwendigkeit ergab, zur Absicherung der angestrebten Grund-/Nahversorgungsstruktur weitere zentrale Versorgungsbereiche für die Grund-/Nahversorgungsstandorte in der Kernstadt auszuweisen.

Aus der Bevölkerung erwuchs parallel ein Bürgerbegehren getragen von dem Wunsch, einen Lebensmittel-Vollsortimenter in Treuenbrietzen anzusiedeln, mit der Forderung, den Selbstbindungsbeschluss für das Einzelhandelskonzept 2019 aufzuheben.

In der Zusammenschau all dessen erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.08.2020 (Beschluss-Nr. 20/03/20) die Aufhebung des Einzelhandelskonzeptes 2019.

Die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2019 (ausgenommen die Teile, die sich auf die nicht realisierbare Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beziehen, sowie die darauf aufbauenden Konzeptelemente und Steuerungsgrundsätze) dienen weiterhin als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage und fließen weiterhin in die Erarbeitung von gesamtstädtischen Konzepten und sektoralen Planungen ein.

1.2 Aufgabenstellung

Mit dem Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 wird ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept bezogen allein auf die Grund-/Nahversorgungsfunktion der Stadt Treuenbrietzen entwickelt. Schwerpunkte bilden dabei u.a.:

Identifikation Alternativstandort Lebensmittel-Vollsortimenter: Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wurde für die Stärkung der Grundversorgungsfunktion der Stadt Treuenbrietzen die Notwendigkeit formuliert, einen Lebensmittel-Vollsortimenter in der Kernstadt Treuenbrietzen anzusiedeln, da in der Kernstadt Treuenbrietzen derzeit ausschließlich Lebensmittel-Discounter und kein Lebensmittel-Vollsortimenter ansässig sind, so dass die Einwohner Treuenbrietzens für einen Vollversorgungseinkauf auf Orte außerhalb des grundfunktionalen Schwerpunktes Treuenbrietzen angewiesen sind und diesen nicht innerhalb Treuenbrietzens bewerkstelligen können. Allerdings sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ nach eingehender Prüfung keine Potenzialflächen vorhanden, die eine Realisierung eines solchen Lebensmittel-Vollsortimenters ermöglichen würden. Die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 hierfür ausgewiesenen drei Potenzialflächen in zentraler Lage der Innenstadt (rote Flächen) fallen von ihren Grundstücksflächen zu klein aus, so dass sie die Mindestanforderungen von 5.000 m² Grundstücksfläche (Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes 2019) nicht erreichen und daher grundsätzlich für einen modernen, der Grundversorgungsfunktion entsprechenden Lebensmittel-Vollsortimenter ausscheiden.

Die vierte Potenzialfläche, das städtebauliche Entwicklungsgebiete (ehemalige Gärtnerei; orangefarbene Fläche) erreicht zwar knapp die geforderte Mindestgröße, aber ein Lebensmittelmarkt ist dort bereits bautechnisch nicht umsetzbar (Hochwasserrisikogebiet) und kommt zudem auch aus Betreibersicht wegen der rückwärtigen Lage und schlechten Einsehbarkeit grundsätzlich nicht in Frage. Auch diese Potenzialfläche scheidet für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes aus (auch für einen Lebensmittel-Discounter).



Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 76

Weitere Potenzialflächen bestanden bereits nach der Analyse des Einzelhandelskonzeptes 2019 im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ nicht (Seite 77). Der von kleinteiligen Bebauungs- und Grundstücksstrukturen gekennzeichnete historische Stadtkern unterliegt den Zielen einer erhaltenden Stadterneuerung und erschwert die Verfügbarkeit größerer Flächenareale sowie die Realisierung eines modernen, marktgerechten Lebensmittelmarktes, wie der im Jahr 2014 erfolgte Marktaustritt des Lebensmittel-Discounters (Aldi) zeigt, der sich an seinem Bestandsstandort im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ nicht fortentwickeln konnte. Der ehemals von ihm genutzte Standort ist für einen modernen Lebensmittel-Vollsortimenter nicht ausreichend bemessen und wird mittlerweile andersweitig nachgenutzt.

Da weitere zentrale Versorgungsbereiche mit dem Einzelhandelskonzept 2019 nicht ausgewiesen wurden, war die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen.

Mit dem Landesentwicklungsplan "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" ist in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen ein solcher großflächiger Einzelhandelsbetrieb nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Ziel 2.12 LEP HR). Danach wäre der großflächige Einzelhandelsbetrieb ausschließlich in dem einzigen durch das Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig gewesen.

Damit ergibt sich die Notwendigkeit, für den Lebensmittel-Vollsortimenter einen alternativen Standort für den großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ zu identifizieren und für diesen einen weiteren zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen.

Entwicklungsfähigkeit weiterer Grundversorgungs- und Nahversorgungsstandorte: Bei den im weiteren Stadtgebiet für die Grundversorgung/Nahversorgung zu sichernden Standorten handelt es sich um solche, bei denen bereits ein großflächiger Lebensmittelmarkt ansässig ist (z.B. Nahbereich Mitte) oder für seine langfristige Wettbewerbsfähigkeit ein großflächiger Lebensmittelmarkt zu ermöglichen ist (z.B. Nahbereich Südwest). In beiden Fällen bedarf es gemäß Landesentwicklungsplan "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen die Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Sie wären jedoch ausschließlich in dem einzigen durch das Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig gewesen. Damit ergibt sich die Notwendigkeit, für diese Standorte einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen sowie die angestrebte moderne und wettbewerbsfähige Grundversorgung/Nahversorgung im weiteren Stadtgebiet umsetzen zu können.

Präzisierung Grund- und Nahversorgungsfunktion: Der Sachliche Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming (ReP GSP) liegt mittlerweile als Satzung vor und überträgt der Stadt Treuenbrietzen eine Grundversorgungsfunktion, welche die Stadt Treuenbrietzen wahrnehmen möchte und daher in den Zielstellungen der Einzelhandelsentwicklung sowie in den Steuerungszielen und -empfehlungen zu verankern und entsprechend zu konkretisieren ist. Dies auch, um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung herzustellen.

Konzentrationsziele und Steuerungsempfehlungen: Die aus dem Vorstehenden resultierenden konzeptionellen Ansätze sind schließlich durch eine Einzelhandelssteuerung umzusetzen. Hierfür werden die Zielstellungen der Einzelhandelsentwicklung, die Konzentrationsziele und für die einzelnen Standortlagen der Grund-/Nahversorgung das Steuerungserfordernis sowie konkrete Steuerungsempfehlungen konkretisiert.

1.3 Steuerungsfunktion

Erhaltung, Stärkung und Entwicklung: Das vorliegende Grund-/Nahversorgungskonzept soll der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der Grund-/Nahversorgungsfunktion der Stadt Treuenbrietzen sowie der hierfür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche dienen und die Grundlage für die künftige baugenehmigungsrechtliche Zulassungsprüfung und gezielte planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsvorhaben durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung bilden, sei es für

Neuansiedlungen oder für Erweiterungen und Umstrukturierungen von Bestandsstandorten des entwickelten Grund-/ Nahversorgungskonzeptes.

Hierfür wägt es mit Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung sorgfältig die rein wirtschaftlich orientierten Unternehmensbelange gegenüber den gesamtstädtischen und raumordnerischen Belangen ab, um Einzelhandelsvorhaben auf städtebaulich wünschenswerte Standorte zu lenken und möglichst günstige Voraussetzungen für die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der Versorgungsfunktion aller angestrebten Grund-/Nahversorgungsstandorte zu schaffen.

Die Einzelhandelssteuerung richtet sich dabei stets an den Standort in seiner städtebaulichen, raumordnerischen Versorgungsfunktion und damit an den unternehmens- und wettbewerbsneutralen öffentlichen Belang „Versorgungsfunktion des Standortes“, setzt jedoch nicht den Wettbewerbsschutz eines Einzelbetriebes bzw. nicht den privaten Belang „Einzelbetrieb“ in den Mittelpunkt.

Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Für die planungsrechtliche Umsetzung durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung bedarf es eines gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur gesamtstädtischen Einzelhandelssteuerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Selbstbindungsbeschluss: Hierfür wird das vorliegende „Grundversorgungs- & Nahversorgungskonzept der Stadt Treuenbrietzen“ (2024) mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2024 (Beschluss-Nr. 70/06/24) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und als Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung der Stadt Treuenbrietzen bestimmt.

Abwägungsbeachtlicher Belang: Die mit dem Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 entwickelte Einzelhandelssteuerung mit ihren Zielen der Einzelhandelsentwicklung, ihrer Sortimentsliste Treuenbrietzen 2024 und ihren Konzentrationszielen sowie das darauf aufbauende Grund- & Nahversorgungskonzept mit seinen empfohlenen Versorgungsfunktionen und Steuerungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) und die weiteren Standortlagen des Stadtgebietes stellen in ihrer Gesamtheit das städtebaulich gewünschte Gerüst zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung für die Grund-/Nahversorgung in der Stadt Treuenbrietzen dar. Als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird es abwägungsbeachtlicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) für jegliche künftige Einzelhandelsvorhaben und -standortentwicklungen im Stadtgebiet sowie für die nachbarkommunale Abstimmung bei Einzelhandelsvorhaben der Nachbarkommunen.

Es ist zudem von besonderer Bedeutung, dass das Konzept in seiner Gesamtheit umgesetzt wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen vom vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept, wie etwa bei Neuansiedlungen, Verlagerungen, Erweiterungen, Umbauten und Nutzungsänderungen, dazu führen können, dass nachfolgenden Vorhaben nur noch sehr eingeschränkt vorgehalten werden kann, dass sie den Zielen des Grund-/Nahversorgungskonzeptes widersprechen. Das Gewicht des Konzepts als abwägungsbeachtlicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) fällt umso geringer aus, je häufiger

und umfangreicher das Konzept bereits durchbrochen worden ist (BVerwG, Urteil vom 29. 1. 2009 - 4 C 16.07).

Zeithorizont: Die Grundversorgungsstrategie sowie die Nahversorgungsstrategie für die Stadt Treuenbrietzen sollte aufgrund der dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel mittelfristig überprüft und das daraus abgeleitete Erfordernis von Einschränkungen für die einzelnen Einzelhandelslagen der Stadt Treuenbrietzen erneut bewertet werden. Eine Überprüfung empfiehlt sich spätestens nach 2035.

2. METHODISCHES VORGEHEN

Die konzeptionellen und strategischen Empfehlungen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes ergeben sich aus mehreren Analyse- und Bewertungsschritten.

- Bestimmung der **Versorgungsfunktionen**, die sich aus den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes der beiden Länder Berlin und Brandenburg für die Hauptstadtregion (LEP HR) und aus der ihn konkretisierenden Regionalplanung, insbesondere aus dem sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ergeben.
- **Definition** der mit den Versorgungsfunktionen „Grundversorgung“ und „Nahversorgung“ wachzunehmenden Bedarfe und ihrer zugehörigen Warengruppen/Sortimente.
- **Quantitative Angebotsstruktur** für diese Warengruppen aus der Zusammenstellung des Kaufkraft-/ Nachfragepotenzials der Einwohner der Stadt Treuenbrietzen sowie der warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und erzielten Umsätze der Bestandsbetreiber, aus denen der aktuelle quantitative Ausstattungsgrad und die mit ihm aktuell erzielte Versorgungsreichweite ermittelt werden.
- Die **qualitative Angebotsstruktur** für diese Warengruppen wird insbesondere anhand der aktuell vertretenen Betriebstypen (Betriebstypenmix) und Betriebsgrößenstruktur (Betriebsformate) eingeordnet.
- Aus diesen Analysen formuliert sich ein **Handlungsbedarf**, um die wachzunehmenden Versorgungsfunktionen „Grundversorgung“ und „Nahversorgung“ zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln.
- Die **Standortstruktur** gibt zunächst Aufschluss über die aktuelle räumliche Verteilung der beiden Versorgungsfunktionen auf die einzelnen Standortlagen im Stadtgebiet sowie über den von ihnen aktuell erzielten räumlichen Versorgungsgrad in den einzelnen Nahbereichen der Stadt. Mit Blick auf das künftige Standortmodell werden die einzelnen Standortlagen auf ihre städtebauliche Eignung geprüft, bei der ein besonderes Augenmerk auf einer städtebaulich integrierten Lage liegt.
- In der Zusammenschau werden die das **künftige Standortmodell der Grundversorgung** (mit ergänzender Nahversorgung) tragenden Standortlagen extrahiert.
- Hierfür ist zudem ein geeigneter Standort für den grundfunktional erforderlichen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter zu identifizieren, der neben der vorrangigen Grundversorgungsfunktion ergänzend auch eine Nahversorgungsfunktion übernehmen soll. In der Standortabwägung finden verschiedene dargelegte städtebauliche Kriterien sowie die Flächenverfügbarkeit Berücksichtigung, die schließlich in eine konkrete Standortempfehlung mündet. Für diese werden die Ergebnisse der städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung, nachgewiesen durch Verträglichkeitsgutachten, dargelegt.

Einzelhandelssteuerung: Die vorstehenden Analysen und Bewertungen münden schließlich in strategische Empfehlungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt,

- mit den Zielen für die wachzunehmenden Versorgungsaufgaben, bei denen die Versorgungsfunktionen der Grundversorgung und Nahversorgung im Vordergrund stehen,
- mit dem zukünftigen Standortmodell der Grundversorgung (mit ergänzender Nahversorgung) und seinen Funktionen für die einzelnen Standortlagen,
- hierauf aufbauend mit der Zusammenstellung der Sortimente des stationären Einzelhandels gemäß ihrer künftigen Bedeutung für die Versorgungsfunktionen in einer Sortimentsliste und

- schließlich mit Konzentrationszielen, mit denen die an den einzelnen Standortlagen zulässigen Betriebsformate und zulässigen Sortimente eingegrenzt werden.

Grund-/Nahversorgungskonzept: Aus den vorstehenden Zielen und Steuerungsstrategien resultiert schließlich das Konzept der Grund-/Nahversorgung für die Stadt, mit dem auf Grundlage des Standortmodells der Grundversorgung (mit ergänzender Nahversorgung) für jede Standortlage

- die räumliche Abgrenzung der Standortlage beschrieben und kartographisch dargestellt wird.
- die ihr zukommenden Versorgungsfunktionen und hierfür erforderlichen Einrichtungen bestimmt werden. Dabei stehen nicht einzelne Anbieter im Mittelpunkt, sondern vielmehr die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Versorgungsfunktion des Standortes, die er als Ganzes wahrnehmen soll. Die Ziele und Empfehlungen richten sich damit an den öffentlichen Belang „Versorgungsfunktion des Standortes“, und nicht an den privaten Belang „Einzelbetrieb“.
- das Erfordernis für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß LEP HR und seine Eignung hierfür geprüft.
- die sich aus den Konzentrationszielen ergebenden Steuerungserfordernisse für den Bestand und etwaige künftige Entwicklungen mit Blick auf die Umsetzung der für sie vorgesehenen Versorgungsfunktion einerseits und auf die Zielstellungen für die anderen Standortlagen des Stadtgebietes andererseits benannt werden.
- und daraus konkrete Steuerungsempfehlungen für die planungsrechtliche Umsetzung entwickelt werden.

Kennziffern: Die Bewertungen und Einschätzungen des vorliegenden CONSILIUM-Gutachtens basieren auf mehreren Primär- und Sekundäranalysen, insbesondere auf

- einer flächendeckenden Bestandserhebung der Betriebsstätten mit grund-/nahversorgungsrelevanten oder anderen Kernsortimenten in der Stadt Treuenbrietzen (inkl. Ortsteile) durch persönliche Inaugenscheinnahme und professionell geschultes Personal. Sie umfasst die betrieblichen Verkaufsflächen, differenziert nach Kern-/Haupt- und Randsortiment und dies nach Warengruppen und Einzelsortimenten. Letztmalige Fortschreibung im Juli 2023. Der Verkaufsflächendefinition liegen die Abgrenzungskriterien gemäß aktueller Rechtsprechung zugrunde (v.a. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04, zuletzt ergänzt um BVerwG, Beschluss vom 16.07.2019 - 4 B 9.19).
- branchen- und betriebsformentypische Leistungskennziffern und standortbezogene Wirtschaftsdaten auf Basis einschlägiger, seriöser Datenquellen renommierter Unternehmen, insbesondere EHI-Handelsdaten des EHI Retail-Institutes, GfK-Marktdaten der Gesellschaft für Konsumforschung, Hahn Retail Real Estate Report, Veröffentlichungen der Branchenverbände, Industrie- und Handelskammer, Handelsverband Deutschland.
- sozioökonomischer Gesamtrahmendaten, insbesondere Einwohnermeldeamt Stadt Treuenbrietzen, ifo-Konjunkturprognose des Institutes für Wirtschaftsforschung, destatis des Statistischen Bundesamtes, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg.
- Direktinformationen der vor Ort und im Wettbewerbsumfeld ansässigen Betriebe.
- Erfahrungswerten und der Marktkennntnis der CONSILIUM, gestützt durch das CONSILIUM-Research mit stetig aktualisierten Datenbanken.

sowie auf den nachfolgenden Unterlagen

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Juli 2019

- Sachlicher Teilregionalplanplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP), Dezember 2020
- Verträglichkeitsgutachten, Die Stadt Treuenbrietzen als Standort für einen EDEKA- Verbrauchermarkt, Juli 2023
- Einzelhandelskonzept der Stadt Treuenbrietzen, Dezember 2019
- Flächennutzungsplan der Stadt Treuenbrietzen, wirksam seit Dezember 2002, in der Fassung der 10. Änderung (05/2022)

VERSORGUNGSSTRUKTUR

3. VERSORGUNGSAUFRÄGE STADT TREUENBRIETZEN

3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

LEP HR: Von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg wurde jüngst der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) aufgestellt. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten und ersetzt damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Zentralörtliche Funktion: Mit der zentralörtlichen Gliederung des LEP HR wird die Stadt Treuenbrietzen nicht als zentraler Ort eingeordnet.

Versorgungsauftrag: Raumordnerische Aufgabe der Stadt ist es danach, die Funktionen der Grundversorgung sicherzustellen (Ziel 3.2).

Vorgaben für großflächige Lebensmittelmärkte

Konzentrationsziel LEP HR Ziel 2.12: Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandels-einrichtungen ist abweichend von Ziel 2.6 LEP HR auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 LEP HR angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar (Absatz 1).

In den gemäß Ziel 3.3 LEP HR festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1.000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist (Absatz 2).

Grundfunktionaler Schwerpunkt: Die Kernstadt Treuenbrietzen ist nach den Zielen des sachlichen Teilregionalplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Grundfunktionaler Schwerpunkt bestimmt (siehe nachfolgendes Kapitel 3.2). Für solche

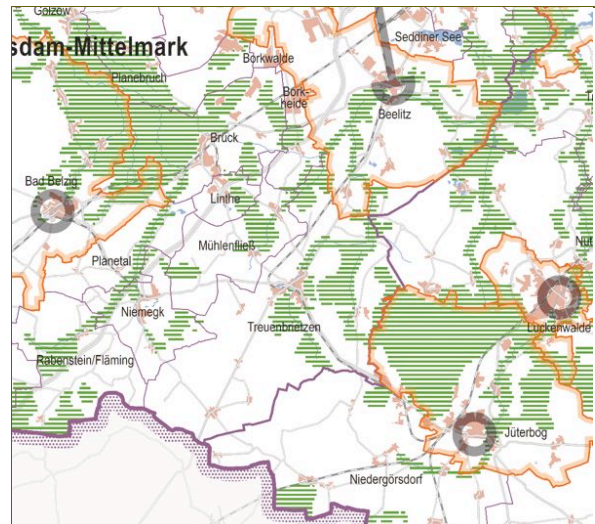


Abbildung 2: Zentrale Orte
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, 2019, Ausschnitt

festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte ist nach Ziel 2.12 Absatz 2 LEP HR eine zusätzliche Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m², insgesamt also 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche, für großflächige Lebensmittelmärkte mit den Zielen des LEP HR vereinbar.

3.2 Regionalplanung Havelland-Fläming

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0: Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin- Brandenburg vom 05.07.2018 unwirksam geworden. Nach der Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 2020 hat die Regionalversammlung am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen (Beschluss 11/03/01). Aktuell liegt noch kein rechtskräftiger Regionalplan vor. In Aufstellung befindliche und damit abwägungserhebliche Ziele des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 sind damit im Rahmen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes nicht zu berücksichtigen.

Sachlicher Teilregionalplanplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP)

Satzung ReP GSP: Nach Ziel 3.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin Brandenburg (LEP HR) werden im Land Brandenburg mit den Regionalplänen außerhalb der Zentralen Orte sogenannte Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegt. Diese sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen (Ziel 3.3 LEP HR). Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming setzt diesen Handlungsauftrag des LEP HR mit der seit 23. Dezember 2020 rechtskräftigen Satzung des Sachlichen Teilregionalplanes "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) um.



Abbildung 3: Planzeichnung (Auszug)
Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP), Satzung

Grundfunktionaler Schwerpunkt: Die Kernstadt der Stadt Treuenbrietzen wird in diesem Sachlichen Teilregionalplan als Grundfunktionaler Schwerpunkt bestimmt (Ziel).

Versorgungsauftrag: Raumordnerische Aufgabe der Kernstadt Treuenbrietzen als Grundfunktionaler Schwerpunkt ist es, die Funktionen der Grundversorgung sicherzustellen (Ziel 3.3 LEP HR, Begründung).

Vorgaben für großflächige Lebensmittelmärkte: Bezogen auf den großflächigen Einzelhandel sind im Grundfunktionalen Schwerpunkten Treuenbrietzen die zusätzlich in Grundfunktionalen Schwerpunkten zulässigen 1.000 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung für den großflächigen Einzelhandel zulässig (ReP GSP, Seite 15).

Weitere Festlegungen bzw. Ziele und Grundsätze werden mit dem sachlichen Teilregionalplan nicht formuliert, so dass keine darüberhinausgehenden beachtenswerten Zielstellungen für das vorliegende Konzept zu berücksichtigen sind.

4. GRUNDFUNKTIONELLE AUSSTATTUNG & VERSORGUNGSGRAD

4.1 Grundversorgung: Definition & Sortimente

Eine allgemeingültige Definition der Grundversorgung und Zusammenstellung für die Sortimente der Grundversorgung besteht nicht. Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der den Grundversorgungsauftrag der Stadt Treuenbrietzen formuliert, wird der Einordnungsrahmen vorgegeben und schließlich durch den ihn konkretisierenden Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Havelland-Fläming (ReP GSP) präzisiert.

Funktional: Mit den Zielstellungen für die Festlegung der Grundfunktionalen Schwerpunkte definiert der LEP HR mit Ziel 3.3 die Grundversorgung als „Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes“. Bei einem Grundfunktionalen Schwerpunkt handelt es sich gemäß LEP HR im Regelfall um einen mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteil in der gesamten Region (LEP HR, Seite 49).

Mit Blick hierauf sieht Ziel 2.12 Absatz 2 LEP HR für die großflächigen Einzelhandelsvorhaben in Grundfunktionalen Schwerpunkten auch eine Zulässigkeit von zusätzlichen 1.000 m² Verkaufsfläche vor, die keiner Sortimentsbeschränkung unterliegen und somit einen höheren Anteil an nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente ermöglichen (LEP HR, Seite 49 / ReP GSP, Seite 15).

Sortimente: Mit Ziel 3.3 bestimmt der LEP HR zugleich die zum täglichen Bedarf zählenden Einrichtungen, die ein grundfunktionaler Schwerpunkt bereithalten muss (LEP HR, Seite 49). Mit dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ReP GSP) werden diese Arten an Grundbedarfseinrichtungen übernommen und konkretisiert (ReP GSP, Seite 23). In der Zusammenschau ergeben sich die in nebenstehender Abbildung aufgeführten Einrichtungen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bezogen auf den Einzelhandel umfasst der Grundbedarf nach der Definition des LEP HR und ReP GSP den stationären Einzelhandel mit

Einrichtungen des Grundbedarfs	
Grundbedarf	Einrichtung
Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> stationärer Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment stationärer Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment als Gemischtwarenangebot
Dienstleistung, handelsnah	<ul style="list-style-type: none"> stationäre Apotheke stationäre Bank- oder Sparkassenfiliale stationäre Filiale eines Postdienstleisters (z.B. Deutsche Post oder andere)
Gesundheitswesen	<ul style="list-style-type: none"> stationäre Praxis eines Allgemeinarztes oder Facharztes Innere Medizin stationäre Praxis eines Zahnarztes
Öffentliche Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> Hauptsitz der Kommunalverwaltung
Bildungswesen	<ul style="list-style-type: none"> Schule der Primärstufe
Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> stationäres, wöchentliches Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche stationäres, regelhaftes Angebot der Altenbetreuung (z.B. Pflegeheim, Begegnungsstätte, Sozialstation)
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> Anbindung an ÖPNV mit wichtiger Verkehrsverknüpfungsfunktion im Verkehrsnetz, insbesondere mit Verbindung zu Mittelzentren wochentags und am Wochenende

Abbildung 4: Grundbedarf gemäß LEP HR und ReP GSP
Quelle: Consilium GmbH

nahversorgungsrelevantem Sortiment. Mit dem vorliegenden Grund-/ Nahversorgungskonzept werden die für die Stadt Treuenbrietzen als nahversorgungsrelevant einzuordnenden Sortimente mit der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) zusammengeführt. Bei ihnen handelt es sich um solche, die einen täglichen bis wöchentlichen Beschaffungsrhythmus aufweisen und im Regelfall als Sortimente des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs bezeichnet werden (weiterführende Erläuterungen zu Einstufung der Sortimente siehe Kapitel 10.1). In der Zusammenschau sind für die Stadt Treuenbrietzen die nahversorgungsrelevanten Sortimente der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) zugleich als Sortimente der Grundversorgung zugrunde zu legen.

4.2 Einzugsgebiet Grundversorgung

Landesentwicklungsplan: Grundfunktionale Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb der zentralen Orte.

Die Funktionen der Grundversorgung sollen nach Grundsatz 3.2 LEP HR in allen Gemeinden abgesichert werden. Die örtliche Grund- und Nahversorgung einer Stadt/Gemeinde ist damit regelhaft auf das eigene Stadt-/Gemeindegebiet zu beschränken. Dies gilt auch für Grundfunktionale Schwerpunkte, wie die Kernstadt der Stadt Treuenbrietzen.

Einklang mit Raumordnung: Mit Blick auf Grundsatz 3.2 LEP HR wird für die weiteren Analysen des Grund- und Nahversorgungskonzeptes eine räumliche Reichweite der raumordnerischen Grundversorgungsfunktion begrenzt auf die Kernstadt Treuenbrietzen samt den Ortsteilen der Stadt Treuenbrietzen zugrunde gelegt. Das Einzugsgebiet des Grundfunktionalen Schwerpunktes Treuenbrietzen steht damit im Einklang mit den Ziele und Grundsätzen des LEP HR und ReP GSP.

4.3 Bevölkerung aktuell & Prognose 2040

Bevölkerung aktuell: In der Stadt Treuenbrietzen sind aktuell rund 7.530 Einwohner mit alleinigem Wohnsitz und Hauptwohnsitz gemeldet (Einwohnermeldeamt Stadt Treuenbrietzen, Stand 30.06.2023). Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt dabei einen leicht wachsenden Zuwachs.

Bevölkerung Prognose: Für die Bevölkerungsvorausschau dient das Prognoseszenario des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes als Grundlage. Mit dem Flächennutzungsplan werden drei Prognoseszenarien der Einwohnerentwicklung der Stadt Treuenbrietzen bis zum Jahr 2040 ermittelt (vgl. Kapitel 4.3, Begründung zum Vorentwurf Flächennutzungsplan, Stand März 2023):

- Prognose „Wachstum“: Mit dieser wird angenommen, dass Treuenbrietzen aus der Nähe zum Agglomerationsraum Berlin-Potsdam und einem künftig entstehenden Wohnflächennachfragedruck in diesen Regionen profitiert und der Trend der Zuzüge auch kurzfristig positive Auswirkungen auf die natürlichen Salden erzielt (=natürlicher Bevölkerungsgewinn). Es wird von einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von durchschnittlich 30 Einwohnern ausgegangen, aus dem ein Bevölkerungszuwachs auf etwa 8.500 Einwohner bis 2040 resultiert.

Als nicht-zentraler Ort sind die Entwicklungspotenziale für Wohnbauflächen durch den Landesentwicklungsplan LEP HR stark eingeschränkt. Dies nimmt Einfluss auf die künftige räumliche Bevölkerungsentwicklung. Aufgrund der bereits aktivierten Wohnbaupotenzialflächen sind die

künftigen Entwicklungspotenziale für Wohnbauflächen stark beschränkt, so dass sich die Einwohnerentwicklung künftig deutlich abbremsen wird. Zugleich wirkt die demographische Entwicklung mit höheren Sterbefällen als Geburten bremsend. Das Szenario „Wachstum“ wird daher ausgeschlossen.

- Prognose „Schrumpfung“: Dieses Szenario führt die Prognose des LBV aus dem Jahr 2021 fort, mit der ein Bevölkerungsrückgang auf rund 7.760 Einwohner bis 2030 prognostiziert wird. Diesem Trend folgend ermittelt sich bis 2040 ein linearer Rückgang der Bevölkerung auf etwa 6.900 Einwohner. Dem liegt zugrunde, dass der natürliche Bevölkerungssaldo weiterhin negativ verläuft und auch verstärkt räumliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen sind.

Die demographische Entwicklung in Treuenbrietzen wirkt zwar bremsend, allerdings eröffnet der enge Rahmen des LEP HR noch möglichen Entwicklungspotenziale für Wohnbauflächen, die von der Stadt Treuenbrietzen mit Blick auf den anhaltenden Nachfragedruck konsequent ausgeschöpft werden sollen. Das Szenario „Schrumpfung“ ist daher ebenfalls auszuschließen.

- Prognose „Stagnation“: Mit diesem Prognoseszenario wird davon ausgegangen, dass sich der Trend der Zuzüge langfristig positiv auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt auswirken wird und entgegen der Prognosen des LBV eine Stagnation der Bevölkerungszahl bei etwa 7.500 Einwohnern bis 2040 einstellen wird (Logarithmus der Einwohnerentwicklung). Für den natürlichen Bevölkerungssaldo wird wie bei der „Schrumpfung“ eine negative Entwicklung zugrunde gelegt, jedoch eine positive Entwicklung des räumlichen Saldos angenommen, als Folge davon, dass sich die Zuzüge aus der jüngsten Vergangenheit fortsetzen und die Geburtendefiziten ausgleichen. Dieses Szenario wird seitens der Stadt Treuenbrietzen als realistisch eingestuft und wird mit Blick auf das Vorstehende auch mit dem vorliegenden Konzept zugrunde gelegt.

Danach wird die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Treuenbrietzen bis zum Jahr 2040 ca. 7.500 Einwohner erreichen und damit dem heutigen Einwohnerniveau entsprechen.

4.4 Nachfragepotenzial

Aktuell: Die örtliche Kaufkraft bzw. das Nachfragepotenzial Treuenbrietzens ermittelt sich aus der Einwohnerzahl und den Einzelhandelsausgaben je Einwohner für den Einzelhandel im engeren Sinne¹. Die Einzelhandelsausgaben werden für ganz Deutschland erfasst und sind anhand des regionalen Kaufkraftniveaus für den Einzelhandel zu gewichten.

Für die Stadt Treuenbrietzen ergibt sich für das Jahr 2019 ein Nachfragepotenzial im Einzelhandel von insgesamt rund 43,8 Mio. €. Davon entfallen auf die Warengruppen des Grundbedarfes (überwiegend periodischen/kurzfristigen Bedarfs) rund 21,8 Mio. € (vgl. Einzelhandelskonzept 2019, Seite 28).

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Treuenbrietzen Wohnbevölkerung		
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)	Anteil an Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	2.290	17,1	39%
Blumen (Indoor) / Zoo	109	0,8	2%
Gesundheits- und Körperpflege	380	2,8	6%
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	151	1,1	3%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.931	21,8	50%

Abbildung 5: Einzugsgebiet Treuenbrietzen

Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 28 (Auszug)

¹ Einzelhandelsumsatz ohne Kfz, Tankstellen u. Apotheken oder Versandhandel

Das Kaufkraftniveau wird auf den Durchschnitt aller Bundesländer (=100) bezogen und fällt im Jahr 2019 über alle Branchen hinweg für die Stadt Treuenbrietzen mit 92,4 leicht unterdurchschnittlich aus. Dies entspricht allerdings dem leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau, das die gesamte Region prägt und in der lediglich die nördlich gelegene Gemeinde Borkheide ein Kaufkraftniveau von knapp über 100 erreicht (vgl. Einzelhandelskonzept 2019, Seiten 28f.).

Basisjahr 2019: Die Einwohnerzahlen für das Jahr 2019 werden mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept ebenfalls den Bewertungen zugrunde gelegt. Die Einwohnerzahlen haben sich seit 2019 nur minimal von rund 7.450 auf rund 7.530 erhöht und werden sich auch prognostisch bis 2040 auf dem Niveau von 7.500 Einwohnern einpendeln.

Mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept sollen die zu erwartenden Wechselwirkungen möglichst realitätsnah abgebildet werden. Von der CONSILIUM werden daher für die wirtschaftlichen Kennziffern (Ausgaben je Einwohner, Kaufkraftkennziffer, online-Anteil) Werte aus dem Basisjahr 2019 zugrunde gelegt. Die Krisenjahre 2020-2022 stellen ungewöhnliche Ausnahmejahre dar, die als Bezugsgröße für die Ermittlung des Kaufkraft-/Nachfragepotenzials ungeeignet sind und die Analyseergebnisse verfälschen würden. Die Hamster- und Bevorratungskäufe in der Anfangsphase der Corona-Krise und in den Angstintervallen im weiteren Pandemieverlauf sorgten für sprunghaft gestiegene Einzelhandelsausgaben und Sortimentsnachfragen sowie für eine starke Verschiebung der Umsätze in den Online-Handel/Versandhandel aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit der stationären Einzelhandelsbetriebe, der Ansteckungsrisiken, Impfvoraussetzungen und Komfortbeschränkungen durch Hygienemaßnahmen. Dies setzte sich mit der anschließenden Ukraine-Krise und der rasanten Inflationsdynamik weiter fort.

Gleichzeitig entstanden während der Krisenjahre mehrere Verschiebungen im Kaufverhalten zwischen den Betriebsformaten der Lebensmittelanbieter. In der Pandemie war zunächst eine Trendumkehr von den Discountformaten hin zu Lebensmittel-Vollsortimentern und bioorientierten Formaten zu beobachten, die von einer höheren Geldverfügbarkeit (aufgrund eingeschränkter Freizeitaktivitäten) und Notwendigkeit, sich vermehrt selbst zu versorgen (aufgrund eingeschränkter Fastfood- und Gastronomieangebote) von einer stärkeren Nachfrage nach Frischeprodukten und nach teureren Marken- und Bioartikeln profitierten. Mit dem erheblichen Preisanstieg für Lebensmittel in der Inflationskrise und den zusätzlichen Preissteigerungen in allen anderen Lebensbereichen entwickelte sich eine Trendumkehr des Käuferverhalten hin zu preisgünstigen konventionellen und ökologischen Lebensmitteln, von der wiederum Lebensmittel-Discounter und discountorientierte SB-Warenhäuser profitieren. Mit der für die kommenden Jahre erwartete Inflationsabschwächung auf ein voraussichtliches Niveau leicht oberhalb des Vor-Corona-Niveaus (z.B. Ifo-Konjunkturprognose 09/23) ist zukünftig mit einer Trendausbalancierung zwischen den Betriebsformaten zu rechnen.

Auch flachen sich die inflationsbedingten Steigerungen nach den Konjunkturprognosen renommierter Marktforschungsinstitute in den kommenden Jahren wieder deutlich ab und erreichen bereits in 2024-2026 voraussichtlich das Vor-Corona-Niveau (z.B. Ifo-Konjunkturprognose 09/23). Die gegenwärtigen inflationsgetriebenen Verbraucherausgaben und Bestandumsätze ergeben daher ebenfalls keine zuverlässigen Referenzwerte.

Mit dem vorliegenden Gutachten ist das Kaufkraft-/Nachfragepotenzial des Jahres 2023/2024 darzulegen, für das noch keine krisenbereinigten sowie trend- und inflationsausbalancierten statistischen Werte existieren. Um die Analysen des Gutachtens auf einem realitätsnahen Bestandsumsatz und Kaufkraft-/Nachfragepotenzial aufzubauen, werden von der CONSILIUM die von den Krisenjahren 2020-2022 noch unverfälschten und zugleich nach der Inflationsabschwächung am ehesten zu erwartenden Werte aus dem Jahr 2019 als Ausgangsgröße zugrunde gelegt.

4.5 Angebotsstruktur Treuenbrietzen

Verkaufsfläche & Umsatz: In der Einzelhandelsstruktur der Stadt Treuenbrietzen dominieren die Angebotsformen des Grundbedarfs. So entfallen im Jahr 2019 auf die Warengruppen des Grundbedarfs (überwiegend kurzfristigen Bedarfs) mit rund 5.150 m² rund 46% des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und mit rund 17,6 Mio. € rund 62% des Gesamtumsatzes im Treuenbrietzen Einzelhandel (vgl. EZK 2019, Seiten 33 und 35).

Eine besondere Bedeutung für die grundfunktionale Versorgung der Stadt nimmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein, die sowohl in der Verkaufsflächenausstattung (2.800 m²) als auch im Umsatz (11,4 Mio. €) bestimmend für den Grundbedarf in Treuenbrietzen ist. Der Ausstattungsgrad an Verkaufsfläche fällt dabei der Stadtgröße entsprechend aus. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt mit ca. 0,38 m² pro Einwohner im Mittel des bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 bis 0,40 m² pro Einwohner sowie etwas unterhalb des Vergleichswerts von 0,41 m² pro Einwohner für Kommunen zwischen 5.000 und <10.000 Einwohnern (EZK 2019, Seite 34).

Ein weiteres Angebotsgewicht liegt auf der Warengruppe Blumen / Zoo, das allerdings für die Größe der Stadt Treuenbrietzen überdurchschnittlich hoch ausfällt. Während für die Stadtgröße Treuenbrietzens das Angebot der Blumenfachgeschäfte und in Form von Randsortimenten der Lebensmittelmärkte üblich ist, treten zusätzlich auch umfangreiche Angebote in zwei großflächigen Betrieben hinzu, die für die Stadtgröße Treuenbrietzens eher als „untypisch“ einzustufen sind (Agrarfachhandel und Bau-/Gartenmarkt).

Einzelhandelszentralität: Aus der Handelszentralität lässt sich die Bedeutung der Stadt Treuenbrietzen als

Einkaufsstandort für das Umland ablesen. Die Handelszentralität bildet den Umsatz der Bestandsbetriebe in der Stadt Treuenbrietzen im Verhältnis zum Kaufkraft-/Nachfragepotenzial der Stadt Treuenbrietzen ab. Für den Umsatz der Bestandsbetriebe ist ihr Gesamtumsatz maßgeblich, d.h. der Umsatz mit

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Einzelhandels- relevanter Umsatz (in Mio. Euro)	Einzelhandels- relevante Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	2.800	11,4	0,67
Blumen (Indoor) / Zoo	1.750	3,0	3,70
Gesundheit und Körperpflege	400	2,4	0,84
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	200	0,8	0,72
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	<i>5.150</i>	<i>17,6</i>	<i>0,81</i>
Bekleidung	650	1,6	0,45
Schuhe / Lederwaren	150	0,5	0,51
GPK / Haushaltswaren	200	0,4	0,91
Spielwaren / Hobbyartikel	50	0,2	0,17
Sport und Freizeit	700	2,1	2,07
<i>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	<i>1.750</i>	<i>4,8</i>	<i>0,69</i>
Wohn Einrichtung	150	0,3	0,30
Möbel	650	0,6	0,27
Elektro / Leuchten	200	0,9	0,76
Elektronik / Multimedia	100	0,6	0,22
medizinische und orthopädische Art.	150	0,9	1,49
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baummarktsortimente	1.350	1,3	0,36
Gartenmarktsortimente	1.750	1,2	1,56
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	<i>4.350</i>	<i>5,8</i>	<i>0,46</i>
Gesamtsumme	11.250	28,2	0,64

Abbildung 6: Kurzfristiger Bedarf Bestand

Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 33 (Auszug)

Kunden aus der Stadt Treuenbrietzen inklusive des Umsatzes mit Auswärtigen. Mit einer Handelszentralität von über 1,0 fließt Kaufkraft aus dem Umland zu. Eine Handelszentralität unter 1,0 weist auf einen Kaufkraftabfluss hin. Je höher die Kennzahl, desto zentraler ist Treuenbrietzen für das Einkaufsverhalten aus dem Umland.

Für den gesamten Grundbedarf (überwiegend kurzfristigen Bedarf) zeigt sich in 2019 eine unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität von 0,81 und zeigt an, dass ein Anteil von mindestens 0,19 der Kaufkraft der Stadt Treuenbrietzen an das regionale Umfeld abfließen.

Die Einzelhandelszentralität für die den Grundbedarf prägenden Nahrungs- und Genussmittel bleibt mit rund 0,67 nochmals deutlich zurück und weist einen hohen Kaufkraftabfluss an das regionale Umfeld von mindestens rund einem Drittel aus. Die „Nahrungs- und Genussmittel“ erzielen im Regelfall eine hohe Kaufkraftbindung innerhalb ihres Nahbereiches/ Stadtgebietes, da die häufigen Beschaffungsrhythmen eine hohe Zeitsensibilität der Verbraucher für ihren periodischen Versorgungseinkauf bewirken. Wenn gleich eine vollständige Kaufkraftbindung aufgrund von Einkäufen außerhalb des Stadtgebietes (z.B. in der Kopplung mit anderen Einkaufsanlässen oder auf dem Arbeitsweg) regelmäßig nicht erfolgt, fällt die Einzelhandelszentralität mit rund 0,67 nur sehr unterdurchschnittlich aus. Dies ist auf die Angebotslücken im Lebensmittel-Vollsortiment zurückzuführen, aufgrund derer die Einwohner Treuenbrietzens für ihren Vollversorgungseinkauf mit Lebensmitteln auf Orte außerhalb Treuenbrietzens angewiesen sind (z.B. Kaufland Linthe, Marktkauf Luckenwalde, Edeka Jüterbog und Beelitz, Rewe Beelitz, etc.). Dies sorgt für die erheblichen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet in das weitere regionale Umland.

Für einen grundfunktionalen Schwerpunkt, der eine hervorgehobene Versorgungsaufgabe für die Stadt Treuenbrietzen und gemäß LEP HR auch für die benachbarten Gemeinden der angrenzende Region übernehmen soll, fallen die Kaufkraftabflüsse vor allem in den Nahrungs- und Genussmitteln zu umfangreich aus und verdeutlichen, dass eine **quantitative Strukturschwäche in der grundfunktionalen Lebensmittelversorgung** der Stadt Treuenbrietzen vorliegt.

Betriebstypenmischung: Die Betriebsformate, die in Treuenbrietzen vorrangig Nahrungs- und Genussmitteln führen, bleiben bislang auf Lebensmittel-Discounter und kleinteilige Betriebe (Bäcker, Fleischer, Hofläden) beschränkt. Ein Lebensmittel-Vollsortiment ist in Treuenbrietzen bislang nicht ansässig. Mit Blick auf den wahrzunehmenden grundfunktionalen Versorgungsauftrag ist eine ausgewogene Betriebstypenmischung anzustreben, die ein möglichst vielfältiges und breitgefächertes Angebot in der Lebensmittelversorgung bereitstellt.

Es bestehen zwischen den Betriebstypen des Lebensmittel-Discounts und des Lebensmittel-Vollsortiments erhebliche Unterschiede hinsichtlich der Sortimentsvielfalt, Warenpräsentation, Preispolitik, Service- und Frischekompetenz. Während das Sortiment eines durchschnittlichen Netto Marken-Discounters nach unternehmenseigenen Angaben etwa 5.000 Artikel umfasst, was eine für einen Discounter bereits beachtliche Artikelanzahl darstellt, und Penny-Märkte im Schnitt etwas mehr als 2.000 Produkte fest im Sortiment führen, umfasst das Sortiment des „klassischen“ Vollsortimenters zwischen 12.000 und 25.000 Artikel. Verglichen mit einem durchschnittlichen Netto Marken-Discounter führt ein großer Vollsortimenter somit etwa fünfmal so viele Artikel dauerhaft in seinem Sortiment und offeriert damit eine deutlich größere Sortimentsauswahl mit einer größeren Sortimentsbreite und -tiefe.

Zwar haben discountorientierte Formate ihr Sortiment in den vergangenen Jahren erweitert und damit verbunden auch ihr Marken- und Frischeangebot ausgedehnt. Gleiches gilt allerdings auch für das Lebensmittel-Vollsortiment, das hierauf ebenfalls mit einer weiteren Ausdifferenzierung seines Sortiments (v.a. in den Bereichen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegan) reagiert hat, um sich als hochwertige Vollsortimenter auch weiterhin entscheidend von den Discountformaten abheben zu können. Zudem sind Frischebedientheken, wie sie für zeitgemäß aufgestellte Lebensmittel-Vollsortimenter typisch sind, nur in absoluten Ausnahmefällen Teil des Filialkonzepts eines Discounters.

Angesichts dieser betrieblich-konzeptionellen Unterschiede zielen die beiden Betriebsformen im Kern auf unterschiedliche Zielgruppen ab und ergänzen sich in ihrem Angebot. Dies wird auch dadurch verdeutlicht, dass Vollsortimenter und Discounter regelmäßig im Verbund auftreten, sich gegenseitig nur zum Teil als direkte Wettbewerber sehen und an den entsprechenden Verbundstandorten vielmehr von wechselseitigen Kundenaustauschbeziehungen profitieren („One-Stop-Shopping“).

In der Zusammenschau liegt aufgrund des fehlenden Lebensmittel-Vollsortimentsangebotes auch eine **qualitative Strukturschwäche in der grundfunktionalen Lebensmittelversorgung vor**.

Basisjahr 2019: Die Angebotsstruktur der Stadt Treuenbrietzen im Grundbedarf des Jahres 2019 blieb nahezu unverändert (verifizierende Bestandsaufnahme zuletzt im Juli 2023) und ist als Grundlage für die Analysen und Bewertungen des vorliegenden Konzeptes weiterhin geeignet.

Für die Bestandsumsätze wird im vorliegenden Konzept das Basisjahr 2019 zugrunde gelegt. Die Krisenjahre 2020-2022 stellen ungewöhnliche Ausnahmejahre dar, die als Bezugsgröße ungeeignet sind und die Analyseergebnisse verfälschen würden. Weitere Ausführungen hierzu können Kapitel 4.4 entnommen werden.

4.6 Handlungsbedarf Strukturschwäche

Qualitativ & Quantitativ: Da ein Lebensmittel-Vollsortimenter in der Stadt Treuenbrietzen nicht ansässig ist, können die Einwohner Treuenbrietzens ihren Vollversorgungseinkauf mit Lebensmitteln derzeit nicht im Grundfunktionalen Schwerpunkt bewerkstelligen und sind hierfür auf Orte außerhalb Treuenbrietzens angewiesen (z.B. Kaufland Linthe, Marktkauf Luckenwalde, Edeka Jüterbog und Beelitz, Rewe Beelitz etc.). Dies ist wiederum mit erheblichen Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet in das weitere regionale Umland verbunden und erklärt die unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität trotz guter Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln. Im Ergebnis ist ein signifikantes qualitatives und quantitatives Versorgungsdefizit und damit verbunden eine deutliche Funktionsschwäche der Stadt Treuenbrietzen als grundfunktionaler Schwerpunkt zu konstatieren.

Dies ist von besonderem Gewicht, da sich die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel durch kurzfristig wiederkehrende Beschaffungsrhythmen auszeichnet und damit als Kundenmagnet einen wesentlichen Beitrag für andere grundfunktionale Angebote und die Wahrnehmung der grundfunktionalen Versorgungsaufgabe leisten kann.

Ansiedlung großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter

Mit Blick auf die wahrzunehmende grundfunktionale Versorgungsfunktion besteht für die Stadt Treuenbrietzen das Handlungserfordernis, einen modernen, zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter innerhalb des Grundfunktionalen Schwerpunktes (Kernstadt Treuenbrietzen) anzusiedeln. Mit dessen umfassendem Sortimentskonzept, seiner hochwertigen Warenpräsentation sowie Service- und Frischekompetenz ließe sich eine qualitative starke Aufwertung des bislang discountorientierten Lebensmittelangebotes erzielen, ein Vollversorgungseinkauf in Treuenbrietzen etablieren und hierdurch die Grundversorgungsfunktion Treuenbrietzens nachhaltig stärken.

Stadtweite & Regionale Versorgungsfunktion: Die grundfunktionale Versorgungsfunktion des Lebensmittel-Vollsortimenters zielt auf den raumordnerischen Versorgungsauftrag der Stadt Treuenbrietzen für ihre Kernstadt und ihre Ortsteile sowie gemäß LEP HR auch für die benachbarten Gemeinden der angrenzenden Region. Als noch nicht in der Stadt Treuenbrietzen vertretene Angebotsform stellt seine Versorgungsfunktion damit zumindest auf eine stadtweite Versorgung mit grundfunktional bedeutenden Warengruppen ab. Sie ist folglich von mindestens stadtweiter Bedeutung und - anders als bei den bereits ansässigen Lebensmittel-Discountern - nicht allein auf die Nahversorgung des eigenen fußläufigen Nahbereiches beschränkt. Die städtebauliche Integration beurteilt sich folglich auch anders als die Nahversorgung deutlich großräumiger, etwa auf eine Erreichbarkeit für die Gesamtstadt/nahe Region und eine Nachfragedeckung für die Einwohner der Gesamtstadt/nahen Region.

5. NAHVERSORGUNGSFUNKTIONELLE AUSSTATTUNG & VERSORGUNGSGRAD

5.1 Nahversorgung: Definition & Sortimente

Nahversorgung: Eine allgemeingültige Definition der Nahversorgung besteht nicht. In der Praxis hat sich angelehnt an den Begriff der „verbrauchernahen Versorgung“ des Baugesetzbuches eine Abgrenzung als wohnortnahe Versorgung mit Gütern, die durch einen kurzfristigen, häufig täglichen bis wöchentlichen Beschaffungsrhythmus gekennzeichnet sind, etabliert. Die „wohnortnahe Versorgung“ zielt auf eine fußläufige Erreichbarkeit von der Wohnung aus, die insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität eine Teilhabe an gleichwertigen Lebensverhältnissen gemäß Artikel 72 Grundgesetz ohne eigenen Pkw ermöglichen soll. Beispielsweise wächst mit dem demographischen Wandel der Anteil älterer Bevölkerungsteile, die an einer wohnortnahen Versorgung nicht nur aus sozialen Beweggründen (Kontakte, persönliche Beratung/Betreuung im Laden) interessiert, sondern aufgrund ihrer rückläufigen Mobilität auf diese auch zunehmend angewiesen sind. Auch reagieren die Verbraucher in ihrer täglichen Bedarfsversorgung grundsätzlich stärker zeit- und distanzsensibel als beim Einkauf anderer Waren und suchen hierfür bevorzugt wohnortnahe Standorte auf (z.B. junge Familien mit engen Zeitbudget). Hinzu tritt eine zunehmende Verbrauchersensibilisierung gegenüber Umwelt- und Klimabelastungen sowie gegenüber Kostensteigerungen des motorisierten Individualverkehrs, die eine Bevorzugung von Standorten mit günstigem Zeit-Wege-Aufwand fördern.

Für die „fußläufige Erreichbarkeit“ wird in der gutachterlichen Praxis eine Fußgängerdistanz von 500 bis 1.000 Metern als angemessen erachtet. Mit dem vorliegenden Konzept wird für Treuenbrietzen mit Blick auf die weitläufige Siedlungsstruktur und Topographie mit gemäßigten Geländehöhenunterschieden eine fußläufige Entfernung von rund 700 Metern zugrunde gelegt, die je nach Alter und persönlicher Mobilität in etwa einer Gehzeit von maximal 10 bis 15 Minuten entspricht.

Nahversorgungsrelevante Sortimente: Eine allgemeingültige Zusammenstellung für die Sortimente der Nahversorgung besteht ebenfalls nicht und ist daher mit dem vorliegenden Konzept abzuleiten. Dies sind nach einzelhandelsgutachterlicher gängiger Zuordnung diejenigen Sortimente, die einen täglichen bis wöchentlichen Beschaffungsrhythmus aufweisen und im Regelfall als Sortimente des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs bezeichnet werden. Mit dem vorliegenden Grund-/ Nahversorgungskonzept werden die für Treuenbrietzen geltenden nahversorgungsrelevanten Sortimente abgegrenzt und in der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) zusammengeführt (weiterführende Erläuterungen zu Einstufung der Sortimente siehe Kapitel 10.1). In der Zusammenschau werden mit dem vorliegenden Konzept für die Nahversorgung die „Nahversorgungsrelevanten Sortimente“ der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) zugrunde gelegt.

5.2 Angebotsstruktur Treuenbrietzen

Betriebe & Verkaufsflächen: Für die Analyse der Nahversorgungsstruktur sind insbesondere die Bestandsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln von besonderer Bedeutung. In der Zusammenschau sind von den 17 Betrieben mit Nahrungs- und Genussmitteln ca. 71% (12 Betriebe) in der Kernstadt ansässig. Die Ortsteile Treuenbrietzens verfügen nur über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächen-ausstattung oder bleiben gänzlich ohne Versorgung.

Die Nahversorgungsangebote konzentrieren sich in der Kernstadt, in der im Wesentlichen die drei Lebensmittel-Discounter (2x Netto Marken-Discount, Penny) als strukturprägende Lebensmittelmärkte die Nahversorgung in der nördlichen, mittleren und südlichen Kernstadt übernehmen. Ergänzend treten an diesen drei Lebensmittelstandorten und in der weiteren Kernstadt weitere Lebensmittelhandwerksbetriebe (insbes. Bäcker, Fleischer) sowie Randsortimentsangebote der weiteren Betriebe der Kernstadt hinzu. Von den 17 Betrieben mit Nahrungs- und Genussmitteln im Kern-/ Hauptsortiment sind ca. 71% (12 Betriebe) in der Kernstadt ansässig.

In der Gesamtstadt führen 17 Betriebe die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Kern-/ Hauptsortiment. Zusammen mit den Randsortimenten der weiteren Betriebe werden Nahrungs- und Genussmittel auf rund 2.800 m² Verkaufsfläche angeboten (vgl. EZK 2019, Seite 52).

Die Verkaufsflächenausstattung liegt in der Kernstadt mit rund 0,55 m² je Einwohner zwar deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 0,40 m² je Einwohner, allerdings verbleibt sie für die Gesamtstadt aufgrund der Unterversorgung der Ortsteile mit rund 0,38 m² je Einwohner knapp unter dem bundesweiten Durchschnitt.

Ortsteil	Einwohner	Anzahl der Betriebe im NuG*	VKF NuG* (in m ²)	VKF NuG* / EW (in m ²)
Treuenbrietzen (inkl. Lüdendorf und Tiefenbrunnen)	4.771	12	2.600	0,55
Bardenitz (inkl. Klausdorf und Pechüle)	627	3	<100	0,14
Brachwitz	175	-	-	-
Dietersdorf	152	1	<100	0,10
Feldheim (inkl. Schwabeck)	190	-	-	-
Frohnsdorf	368	-	-	-
Lobbese (inkl. Pflügkuff und Zeuden)	264	-	-	-
Lühsdorf	67	-	-	-
Marzahna (inkl. Schmögelsdorf)	403	1	<100	0,17
Niebel	125	-	-	-
Niebelhorst	61	-	-	-
Rietz (inkl. Neu-Rietz, Rietz-Ausbau und -Bucht)	250	-	-	-
Gesamt	7.453	17	2.800	0,38

Abbildung 7: Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Bestand
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 52 (Auszug)

Die Ortsteile der Stadt Treuenbrietzen weisen gegenüber der Kernstadt deutlich geringere Einwohnerzahlen und ein damit verbundenes geringes Nachfragepotenzial auf, das einen wirtschaftlichen Betrieb eines Lebensmittelmarktes nicht und eines kleinteiligen Betriebsformates nur sehr eingeschränkt sicherstellt. Folglich haben sich in den Ortsteilen nur vereinzelt Anbieter etabliert, deren Angebot mit 0,10 m² bis 0,17 m² je Einwohner auch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt verbleibt.

Trotz einer Verkaufsflächenausstattung knapp am Bundesdurchschnitt erreichen die Betriebe der Gesamtstadt Treuenbrietzen (Kernstadt und Ortsteile) im Jahr 2019 bei Nahrungs- und Genussmitteln nur eine sehr unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität von 0,67 (siehe Kapitel 4.5). Eine vollständige Kaufkraftbindung der Nachfrage des jeweiligen Nahbereiches ist zwar aufgrund von Einkäufen außerhalb des Stadtgebietes (z.B. in der Kopplung mit anderen Einkaufsanlässen oder auf dem Arbeitsweg) regelmäßig nicht erreichbar, jedoch fallen die Kaufkraftabflüsse sehr hoch aus und spiegelt die Angebotslücken im Lebensmittel-Vollsortiment wieder, aufgrund derer die Einwohner Treuenbrietzens für ihren Vollversorgungseinkauf mit Lebensmitteln auf Orte außerhalb Treuenbrietzens ausweichen (z.B. Kaufland Linthe, Marktkauf Luckenwalde, Edeka Jüterbog und Beelitz, Rewe Beelitz, etc.). Dies sorgt für die erheblichen Kaufkraftabflüsse aus den Nahbereichen in das regionale Umland. Damit liegt eine **quantitative Strukturschwäche auch in der nahversorgungsfunktionalen Lebensmittelversorgung** der Stadt Treuenbrietzen vor.

Betriebstypenmischung: Analog den Erläuterungen zum Grundbedarf bleibt die Nahversorgung bislang auf Lebensmittel-Discounter und kleinteilige Betriebe (Bäcker, Fleischer, Hofläden) beschränkt und es

mangelt an einer ausgewogenen Betriebstypenmischung aufgrund eines fehlenden Lebensmittel-Vollsortiments. Dies ist für die Nahversorgung beachtlich, da zwischen den Betriebstypen des Lebensmittel-Discounts und des Lebensmittel-Vollsortiments erhebliche Unterschiede hinsichtlich der Sortimentsvielfalt, Warenpräsentation, Preispolitik, Service- und Frischekompetenz bestehen. Weitere Ausführungen hierzu können Kapitel 4.2 (Betriebstypenmischung) entnommen werden. In der Zusammenschau liegt aufgrund des fehlenden Lebensmittel-Vollsortimentsangebotes auch eine **qualitative Strukturschwäche in der nahversorgungsfunktionalen Lebensmittelversorgung vor**.

5.3 Handlungsbedarf Strukturschwäche

Qualitativ & Quantitativ: Die für die grundfunktionale Versorgung bereits attestierte quantitative Strukturschwäche (hohe Kaufkraftabflüsse) und qualitative Strukturschwäche (fehlendes Lebensmittel-Vollsortiment) schlägt auch auf die Nahversorgung durch.

Die Einwohner der Kernstadt Treuenbrietzen sind für ihren Vollversorgungseinkauf mit Lebensmitteln auf Orte außerhalb Treuenbrietzens angewiesen (z.B. Kaufland Linthe, Marktkauf Luckenwalde, Edeka Jüterbog und Edeka Beelitz, Rewe Beelitz, etc.), da die Angebotsform des Lebensmittel-Vollsortimenters in der Stadt Treuenbrietzen nicht ansässig ist. Dies gilt umso mehr für die Ortsteile Treuenbrietzens, in denen keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte (>400 m² Verkaufsfläche) ansässig sind. Dieses sorgt für die erheblichen Kaufkraftabflüsse aus den Nahbereichen in das regionale Umland und erklärt die unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität trotz nahezu durchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln für die Gesamtstadt.

Dieses signifikante qualitative und quantitative Versorgungsdefizit führt zu einer deutlichen Funktionschwäche der Stadt Treuenbrietzen in der wohnortnahen Nahversorgung.

Ansiedlung großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter

Für die erforderliche Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Stadt Treuenbrietzen ist die Ansiedlung eines modernen, zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters in der Kernstadt Treuenbrietzen anzustreben. Mit dessen umfassendem Sortimentskonzept, seiner hochwertigen Warenpräsentation sowie Service- und Frischekompetenz ließe sich eine qualitative starke Aufwertung des bislang discountorientierten Lebensmittelangebotes in der Nahversorgung erzielen. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters wird die Nahversorgungsfunktion um eine Angebotsform erweitert, die in Treuenbrietzen bislang nicht vertreten ist, einen Vollversorgungseinkauf in Treuenbrietzen ermöglicht und damit die Nahversorgungsfunktion Treuenbrietzens nachhaltig stärkt.

Stadtweite Versorgungsfunktion: Die Versorgungsfunktion des Lebensmittel-Vollsortimenters ist folglich von stadtweiter Bedeutung und - anders als bei den bereits ansässigen Lebensmittel-Discountern - nicht allein auf die Nahversorgung seines eigenen Nahbereiches beschränkt.

Ergänzende Nahversorgungsfunktion: Das Nachfragepotenzial der Stadt Treuenbrietzen lässt lediglich die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters zu, so dass sein künftiger Standort möglichst so angeordnet werden sollte, dass er zusätzlich zu seiner grundfunktionalen

Versorgungsaufgabe auch ergänzend eine Nahversorgung für einen Nahbereich der Stadt wahrnehmen kann. Dies bietet sich auch deswegen an, da die grundfunktional bedeutenden Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs auch für die Nahversorgung bedeutend sind. Bei der Nahversorgungsfunktion handelt es sich jedoch um eine ergänzende Funktion, nachrangig gegenüber der Grundfunktionalen Versorgungsfunktion.

Unterversorgte Ortsteile

Die Ortsteile Treuenbrietzens weisen zwar ebenfalls Lücken in der räumlichen Nahbereichsabdeckung auf, allerdings ergeben sich aus der geringen Mantelbevölkerung bzw. zu geringen Nachfragepotenzials des jeweiligen Ortsteils nicht die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters oder eines anderen strukturprägenden Lebensmittelmarktes (>400 m² Verkaufsfläche). Die Ortsteile sind daher auch künftig auf einen Vollversorgungseinkauf in der Kernstadt angewiesen.

STANDORTSTRUKTUR

6. GRUNDVERSORGUNG

6.1 Mehrpolige Funktionsteilung

In der Kernstadt Treuenbrietzen wird die Grundversorgung in der Funktionsteilung zwischen der Innenstadt und den außerhalb gelegenen Lebensmittelmarktstandorten übernommen.

Während sich außerhalb der Innenstadt an den Standorten der Lebensmittelmärkte das großformatige Grundversorgungsangebot an Nahrungs- und Genussmitteln konzentriert, hat sich in der kleinteiligen Innenstadt ein vielfältiges, kleinformatisches Grundversorgungsangebot etabliert, zu denen aus dem Einzelhandel etwa das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer), Blumenfachgeschäfte, Apotheke u.a., aus den handelsnahen Dienstleistungen etwa Postagentur sowie Bankfilialen und aus den öffentlichen Dienstleistungen etwa die Stadtverwaltung zählen. Ergänzt werden diese durch mehrere kleinformative Einzelhandelsbetriebe aus dem mittel- und langfristigen Bedarf sowie mehrere Dienstleistungs-, Gastronomieangebote, Einrichtungen aus dem Gesundheitssektor (z.B. Praxen) und der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindergarten).

7. NAHVERSORGUNG

7.1 Räumliche Nahbereichsabdeckung

Für die wohnortnahe, fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote ist vor allem die räumliche Verteilung des Angebotes an Nahrungs- und Genussmitteln bedeutend, da sie nicht nur zu den Angeboten des täglichen/kurzfristigen Bedarfs, sondern unter diesen auch zu dem besonders häufig nachgefragten Angebot zählen. Mit dem vorliegenden Konzept wird für Treuenbrietzen mit Blick auf die weitläufige Siedlungsstruktur und Topographie mit gemäßigten Geländehöhenunterschieden eine fußläufige Entfernung von maximal 700 Metern zugrunde gelegt, die je nach Alter und persönlicher Mobilität in etwa einer Gehzeit von maximal 10 bis 15 Minuten entspricht (weitere Erläuterungen siehe Kapitel 5.1).

Die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (>400 m²) sind ausschließlich in der Kernstadt Treuenbrietzen ansässig und umfassen:

- Leipziger Straße 8 (Netto Marken-Discount)
- Leipziger Straße 152 (Penny City-Center)
- Berliner Chaussee 27a (Netto Marken-Discount)

Ihre fußläufigen Einzugsbereiche überlappen sich in ihren 700 m-Radien nicht und decken wesentliche Teilbereiche des Wohnsiedlungsgebietes der Kernstadt ab. Dies dokumentiert zunächst eine ausgewogene räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte, die wiederum eine Überversorgung von einzelnen Nahbereichen ausschließt.

Südwestliche Kernstadt: Der strukturprägende Lebensmittelmarkt der südwestlichen Kernstadt (Leipziger Straße 152; aktuell Penny) bleibt mit seiner Gesamtverkaufsfläche noch knapp unterhalb der 800 m²-Schwelle zur Großflächigkeit und in den Wohnquartieren seines Nahbereiches gegenwärtig eine nahezu vollständige fußläufige räumliche Abdeckung.

Mittlere Kernstadt: Der südwestlich der Innenstadt gelegene strukturprägende Lebensmittelmarkt (Leipziger Straße 8; aktuell Netto Marken-Discount) überschreitet mit seiner Gesamtverkaufsfläche die 800 m²-Schwelle zur Großflächigkeit, deckt aber mit seiner südwestlichen Randlage in der Innenstadt nur den südlichen und südwestlichen Teil seines Nahbereiches fußläufig ab, umspannt aber nicht mehr den nordöstlichen Innenstadtkern. Diese Lücke wird auch nicht durch den Lebensmittelmarkt der nordöstlichen Kernstadt geschlossen und lässt sich mangels verfügbarer Flächen im Innenstadtzentrum und im weiteren Verlauf der Berliner Chaussee auch langfristig nicht schließen.

Nordöstliche Kernstadt: Der strukturprägende Lebensmittelmarkt der nordöstlichen Kernstadt (Berliner Chaussee 27a; aktuell Netto Marken-Discount) weist eine Gesamtverkaufsfläche unterhalb der 800 m²-Schwelle zur Großflächigkeit auf und erreicht eine hohe fußläufige räumliche Abdeckung in den Wohnquartieren beidseitig der Berliner Chaussee bis hinein in die Ringstraße/Lindenstraße (Westlich Berliner Chaussee) und teilweise in die Jahnstraße (östlich Berliner Chaussee) sowie in der Schmalacher Siedlung. Die weiter nördlich gelegene Berliner Siedlung (verdichteter Wohnsiedlungsschwerpunkt Treuenbrietzens) sowie den weiteren Verlauf der Jahnstraße umspannt sein fußläufiges Einzugsgebiet allerdings nicht. Anders als bei den anderen Lebensmittelmarktstandorten decken weite Teile des fußläufigen 700 m-Radius keine Wohnsiedlungsbereiche, sondern landwirtschaftliche Flächen ab.

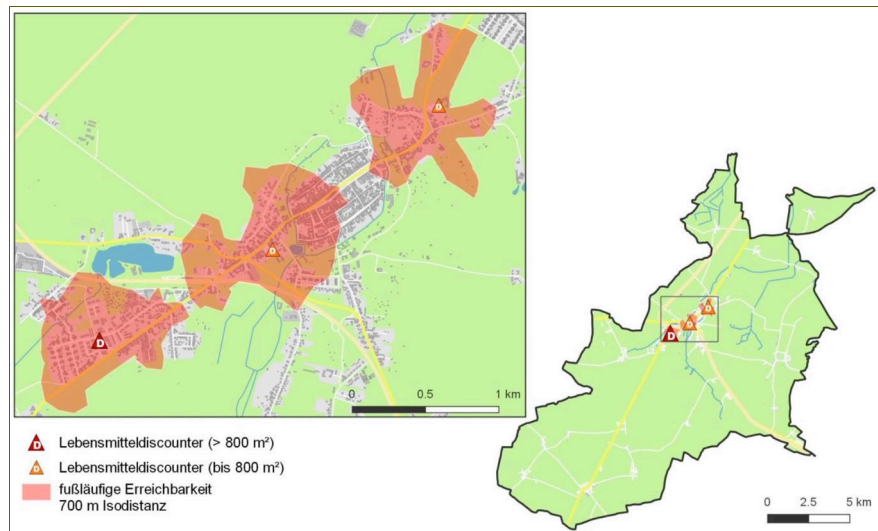


Abbildung 8: Räumliche Verteilung strukturprägender Lebensmittelmärkte, Bestand
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 53 (Auszug)

Die Berliner Siedlung und die weitere Jahnstraße erreichen wiederum selbst mit ihrer Wohnbauverdichtung eine zu geringe Mantelbevölkerung, um zusätzlich zum bestehenden Lebensmittel-Discounter einen zweiten wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittelmarkt zu gewährleisten. Zugleich handelt es sich aber um die Wohnsiedlungsschwerpunkte des Nahbereiches.

Südliche Kernstadt: Die südliche Kernstadt liegt vollständig außerhalb der fußläufigen Einzugsgebiete der strukturprägenden Lebensmittelmärkte und weist eine zu geringe Mantelbevölkerung auf, als dass eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Lebensmittelmarkt im eigenen Nahbereich garantiert wäre. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Lebensmittel-Discounter oder Lebensmittel-Vollsortimenter) ist für die südliche Kernstadt daher unwahrscheinlich. Deren Einwohner werden für ihren Nahversorgungseinkauf auch künftig auf die Standorte in anderen Nahbereichen angewiesen sein.

Ortsteile: Strukturprägende Lebensmittelanbieter (>400 m²) sind in den Ortsteilen nicht vertreten. Deren Einwohner sind für den umfassenden Nahversorgungseinkauf auf die Standorte der Kernstadt angewiesen.

7.2 Städtebauliche Integration

Abgrenzungskriterien Nahversorgung: Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ deckt die Einzelhandelsversorgung nicht für das gesamte Stadtgebiet alleine ab. Er wird durch Nahversorgungsstandorte im weiteren Stadtgebiet ergänzt, die eine verbrauchernahe Versorgung für die sie umgebenden Wohnquartiere übernehmen und für eine gesicherte bevölkerungsnah Versorgung städtebaulich erforderlich sind. Allerdings sind nicht alle Standorte mit Lebensmittelangeboten zugleich städtebaulich integrierte und damit städtebaulich geeignete Nahversorgungsstandorte. Für die Beurteilung der städtebaulichen Eignung ist daher stets eine wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten erforderlich (BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).

Für die Bewertung, ob ein Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ mit Blick auf seine Nahversorgungsfunktion in der Stadt Treuenbrietzen als städtebaulich integriert einzuordnen ist oder nicht, sind aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen Treuenbrietzens von städtebaulicher Bedeutung:

Als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort wird der Bereich zugeordnet, der...	
<ul style="list-style-type: none"> seiner Nahversorgungsaufgabe entsprechend einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt (>400 m² Gesamtverkaufsfläche) aufweist und seiner Nahversorgungsaufgabe entsprechend in seiner Angebotsstruktur durch nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen) geprägt wird (d.h. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen bilden das Kern-/Hauptsortiment des jeweiligen Betriebes und dominieren dessen Angebotsstruktur in seinem Umfang (belegte Verkaufsfläche und Stückzahl) sowie in seiner Gewichtigkeit (Umsatz)) und damit einen umfassenden Nahversorgungseinkauf ermöglicht und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen) in einem Gesamtumfang aufweist, der den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen) in seinem Umfang (Verkaufsfläche, Sortimentsanzahl) und seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet ist und mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (700m-Radius) seinen eigenen Nahbereich, zumindest aber weite Teile von ihm, umfasst (Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht) und mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (700m-Radius) keine, zumindest aber nur geringfügige Überschneidungen mit den fußläufigen Einzugsgebieten anderer städtebaulich integrierter, strukturprägender Lebensmittelmärkte aufweist und unmittelbar in einen bevölkerungsreichen Wohnsiedlungsbereich eingebettet ist (zumindest aber mehrseitig von einem Wohnsiedlungsbereich umgeben ist) ohne, dass ihn Barrieren von diesem Wohnsiedlungsbereich separieren, wie z.B. Bahngleis, Autobahn, und mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (700m-Radius) vollständig oder zumindest deutlich überwiegend einen Wohnsiedlungsbereich abdeckt und zusätzlich zum PKW auch fußläufig für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar ist und über einen leistungsfähigen Anschluss des öffentlichen Nahverkehrs am Standort oder zumindest in fußläufiger Nahdistanz verfügt und für die Bevölkerung keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung als identitätsstiftender Mittelpunkt zukommt 	<p>Versorgungsfunktion, Angebotsschwerpunkt</p>
	Einzugsbereich
	Wohnortnähe
	Erreichbarkeit
	Urbanität

Abbildung 9: Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte - Abgrenzungskriterien
Quelle: Consilium GmbH

Leipziger Straße 8: In der Innenstadt Treuenbrietzen ist an der Leipziger Straße, westlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“, ein großflächiger Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount) gelegen. Seine Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen 2024) ausgerichtet und ermöglicht einen umfassenden Nahversorgungseinkauf. Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente (zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente) werden nur untergeordnet angeboten. Der Standort liegt am westlichen Rand der Innenstadt, ist aber in das bevölkerungsreiche Wohnquartier der Innenstadt eingebettet, das er mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet vollständig abdeckt, ohne dass es zu Überschneidungen mit den fußläufigen Einzugsgebieten anderer städtebaulich integrierter, strukturprägender Lebensmittelmärkte kommt. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in unmittelbarer Nähe (Leipziger Straße/ Parkstraße) ist er auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar. Zentrenbildende Anbieter im unmittelbaren Anschluss an den Lebensmittelmarkt bestehen nicht, so dass er eine reine Nahversorgungsfunktion aufweist.

Leipziger Straße 152 (City-Center): In der südwestlichen Kernstadt Treuenbrietzens ist an der Leipziger Straße am Kreuzungsbereich mit dem Kameruner Weg der Agglomerationsstandort „City-Center“ mit mehreren Einzelhandelbetrieben gelegen. Ein nicht-großflächiger Lebensmittel-Discounter (aktuell: Penny) fungiert als Magnetbetrieb, der durch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe (Getränkemarkt, Bekleidungsfachmarkt, Tiernahrungsfachhandel), Dienstleistung (Kosmetikstudio, Physiotherapie, Tierarzt) und Gastronomie ergänzt wird. Der Angebotsschwerpunkt ist in seinem Umfang (belegte Verkaufsfläche und Stückzahl) sowie in seiner Wichtigkeit (Umsatz) ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen 2024) ausgerichtet und ermöglicht einen umfassenden Nahversorgungseinkauf, während nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente (zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente) gegenüber dem Angebotsschwerpunkt nur untergeordnet angeboten werden. Bei dem ihn umgebenden Wohnquartier handelt es sich um einen Bevölkerungsschwerpunkt des Stadtgebietes, geprägt durch Mehrgeschosswohnungsbau, in das der Standort eingebettet liegt. Der Standort ist direkt über eine Bushaltestelle (Albert-Schweitzer-Straße/ Kameruner Weg) an den ÖPNV angebunden. Neben den Einzelhandelbetrieben ist keine zentrenbildende Dienstleistungs-, Gastronomie- und Einrichtungsvielfalt in beachtlicher Weise vertreten, so dass er über die Nahversorgungsfunktion hinaus keinen Zentrencharakter entfaltet.

Standortliste: Für das Stadtgebiet Treuenbrietzens werden mit dem vorliegenden Konzept auf Grundlage der Bestandsaufnahmen die folgenden Standorte als städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte klassifiziert:

- Lebensmittel-Discounter Leipziger Straße 8
- Lebensmittel-Discounter Leipziger Straße 152

Entwicklungsoption: Diese Nahversorgungsstandorte sind aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Nahversorgung ebenfalls zu erhalten, zu stärken und in ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit zu fördern – sofern dies im Einklang mit dem nachfolgenden Beeinträchtungsverbot steht.

Beeinträchtungsverbot: Die Entwicklung eines städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes bzw. seiner Betriebe darf den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung

- des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ sowie
- der anderen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte sowie

- die Umsetzung des Konzentrationszieles „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen.

Dieses Beeinträchtigungsverbot bezieht sich immer auf die ausgeübte Funktion des Standortes und damit auf seine städtebauliche Bedeutung. Sie stellt damit ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar.

Standorte ohne künftige Nahversorgungsfunktion: Von den bestehenden Standorten strukturprägender Lebensmittelmärkte sind dagegen nicht als städtebaulich integriert zu werten, da sie nicht in allen Punkten den Abgrenzungskriterien eines städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes entsprechen:

- **Berliner Chaussee 27a:** In der nordöstlichen Kernstadt ist am Innenstadtrand an der Berliner Chaussee ein Lebensmittelmarkt (aktuell: Netto Marken-Discount) entstanden, dessen Standort nicht als städtebaulich integriert zu werten ist. Er ist zwar im Wohnsiedlungsanschluss gelegen und deckt mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (700m-Radius) die Wohnbaugrundstücke entlang der Jahnstraße bis etwa hälftig (Osten), der Ringstraße (Westen), des Musterplatzes (Süden), des südwestlich gelegenen Teils der Berliner Chaussee bis zum Innenstadtzentrum (Südwesten) und die Schlalacher Siedlung bis etwa hälftig (Norden) ab. Er ist jedoch mit seiner Siedlungsrandlage nicht allseitig von Wohnnutzung, sondern zweiseitig durch Landwirtschaftsfläche umgeben und etwa die Hälfte seines fußläufigen Einzugsgebietes umspannt keine Wohnnutzung, sondern Landwirtschaftsfläche, und deckt damit nicht mehr überwiegend Wohnsiedlungsbereiche ab. Auch ist er am äußersten südlichen Rand des Nahbereiches „Nordost“ und damit in großer Distanz zu den nördlichen Teilen des Nahbereiches gelegen, so dass er beispielsweise den Wohnschwerpunkt „Berliner Siedlung“ nicht mehr fußläufig erreicht.

Dieser Standort wird daher nicht in das Grund-/Nahversorgungskonzept aufgenommen, wenngleich er weitere Kriterien eines städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes erfüllt.

Keine Entwicklungsoption: Diesem Bestandsstandort ist folglich keine Entwicklungsoption über den Bestand hinaus einzuräumen. Eine Erweiterung seiner Gesamtverkaufsfläche oder Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante (und zentrenrelevante) Sortimente oder eine Nachnutzung mit Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt stehen dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept entgegen und sind planungsrechtlich zu unterbinden. Das Nachfragepotenzial der Gesamtstadt ist mit der Realisierung des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters vollständig bzw. soweit ausgeschöpft, dass eine Entwicklung über den Bestand hinaus zulasten der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte und damit zulasten der Funktionsfähigkeit ihrer Nahversorgungsaufgabe geht.

8. STANDORTALTERNATIVE LEBENSMITTEL-VOLLSORTIMENTER

8.1 Grundversorgung & ergänzend Nahversorgung

Grundversorgungsfunktion: Ziel des außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ zu realisierenden großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters ist es, die raumordnerisch zugewiesene grundfunktionale Versorgungsfunktion des Grundfunktionalen Schwerpunktes Treuenbrietzen sicherzustellen (siehe Kapitel 4.6). Mit der Ausweisung des Grundfunktionalen Schwerpunktes durch den Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ReP GSP) in der Kernstadt Treuenbrietzen ist sein Standort in der Kernstadt zu realisieren.

Ergänzende Nahversorgungsfunktion: Das Nachfragepotenzial der Stadt Treuenbrietzen lässt lediglich die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters zu, so dass sein künftiger Standort möglichst so angeordnet werden sollte, dass er zusätzlich zu seiner grundfunktionalen Versorgung auch ergänzend eine Nahversorgung für einen Nahbereich der Stadt wahrnehmen kann. Dies wird durch die Überlegung getragen, dass die grundfunktional bedeutenden Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs auch für die Nahversorgung bedeutend sind. Bei der Nahversorgungsfunktion handelt es sich jedoch um eine ergänzende Funktion, nachrangig gegenüber der Grundfunktionalen Versorgungsfunktion (siehe Kapitel 5.3).

Stadtweite & Regionale Versorgungsfunktion: Der raumordnerische Versorgungsauftrag der Stadt Treuenbrietzen umfasst ihre Kernstadt und Ortsteile sowie gemäß LEP HR auch benachbarten Gemeinden der angrenzenden Region. Als noch nicht in der Stadt Treuenbrietzen vertretene Angebotsform stellt seine Versorgungsfunktion damit auf eine stadtweite und im gewissen Grad auch eine regionale Versorgung mit grundfunktional bedeutenden Warengruppen ab. Auch bezogen auf die Nahversorgungsfunktion der Stadt soll der Lebensmittel-Vollsortimenter der Behebung der Strukturschwäche in der Gesamtstadt dienen. Die Versorgungsfunktion ist damit in beiden Versorgungsaufgaben von zumindest stadtweiter Bedeutung und - anders als bei den bereits ansässigen Lebensmittel-Discounter - nicht allein auf die Nahversorgung des eigenen fußläufigen Nahbereiches beschränkt. Die städtebauliche Integration beurteilt sich folglich auch - anders als bei der Nahversorgung - deutlich großräumiger, etwa mit einer Erreichbarkeit für die Gesamtstadt und einer Nachfragedeckung für die Einwohner der Gesamtstadt (siehe Kapitel 4.6 und 5.3).

8.2 Standortalternativen Lebensmittel-Vollsortimenter

Kernstadt: Der großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter dient dem Ziel, die qualitative und quantitative Funktionsschwäche in der grundfunktionalen Versorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln zu beheben und die Grundfunktion zu stärken und zu entwickeln. Mit dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ReP GSP) hat die Kernstadt Treuenbrietzen eine Versorgungsfunktion für die Grundversorgung zugewiesen bekommen, die die Stadt Treuenbrietzen wahrnehmen möchte. Damit beschränkt sich das Suchfeld für den Standort des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters auf die Kernstadt Treuenbrietzen.

Nullvariante: Unveränderter Zustand Grundversorgung

Funktionsschwäche: Die Stadt Treuenbrietzen hat raumordnerisch die Funktionen der Grundversorgung sicherzustellen (Ziel 3.2 LEP HR; siehe Kapitel 3). Zugleich wird ihre Kernstadt als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ bestimmt (siehe Kapitel 3.2), so dass ihr insbesondere eine besondere Bedeutung in der Versorgung mit Lebensmitteln und weiteren nahversorgungsrelevanten Angeboten zukommt, infolge derer raumordnerisch auch Lebensmittelmärkte mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche (statt 1.500 m²) vereinbar sind.

Mit der Lebensmittelversorgung bestehen in der Stadt Treuenbrietzen allerdings derzeit Lücken in der Grundversorgung, da diese auf Lebensmittel-Discounter und kleinteilige Läden beschränkt bleibt. Den Vollversorgungseinkauf mit Lebensmitteln können die Einwohner Treuenbrietzens derzeit nicht im Grundfunktionalen Schwerpunkt Treuenbrietzen bewerkstelligen und sind hierfür auf Orte außerhalb Treuenbrietzens angewiesen. Mit Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 wird daher die Notwendigkeit gesehen, einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter in der Kernstadt Treuenbrietzen anzusiedeln, um die aktuelle Funktionsschwäche in der grundfunktionalen Versorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln zu beheben. Mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter würde eine qualitative starke Aufwertung des bislang discountorientierten Lebensmittelangebotes erfolgen, ein Vollversorgungseinkauf in Treuenbrietzen ermöglicht und die Grundversorgungsfunktion Treuenbrietzens hierdurch nachhaltig gestärkt werden.

Ein Belassen des unveränderten Zustandes würde demgegenüber die Funktionsschwäche des Grundfunktionalen Schwerpunktes fortführen und die Gefahr in sich bergen, dass mit Standortstärkungen in umliegenden Orten, die Wettbewerbsfähigkeit Treuenbrietzens weiter abnehmen wird und sich die Funktionsschwäche in der grundfunktionalen Versorgung sukzessive vertieft. In der Zusammenschau wurde diese Variante verworfen.

Variante: Standort Innenstadtzentrum

Mangelnde Potenzialflächen: Ein Lebensmittel-Vollsortimenter wäre auch zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ denkbar, allerdings fallen die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 hierfür ausgewiesenen Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ von ihren Grundstücksflächen zu klein aus, da sie die Mindestanforderungen von 5.000 m² Grundstücksfläche (Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes 2019) nicht erreichen oder bautechnisch nicht umsetzbar (Hochwasserrisikogebiet) und aus Betreibersicht wegen der rückwärtigen Lage und schlechten Einsehbarkeit grundsätzlich für einen modernen, der Grundversorgungsfunktion entsprechenden großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter ungeeignet sind. Die Potenzialflächen scheiden nach eingehender Prüfung und Abwägung für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters aus. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 1.2. Diese Variante wurde daher verworfen.

Variante: Standort Mittlere & südwestliche & südliche Kernstadt

Mittlere & südwestliche Kernstadt: In der mittleren und südwestlichen Kernstadt befinden sich die beiden strukturprägenden Lebensmittelmarktstandorte „Leipziger Straße 8“ (aktuell: Lebensmittel-Discounter Netto Marken-Discount) und „Leipziger Straße 152“ (aktuell: Lebensmittel-Discounter Penny mit

Getränke Hoffmann, Bekleidungsfachmarkt u.a.). Beide Standorte sind als städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte fester Bestandteil der künftigen Standortmodells „Grundversorgung“ (mit ergänzender Nahversorgung) und damit als Grund-/Nahversorgungsstandorte langfristig zu sichern. Beide Nahbereiche sind damit als langfristig versorgt einzustufen, so dass für sie kein Bedarf für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkts (Lebensmittel-Discounter oder Lebensmittel-Vollsortimenter) besteht.

Die räumliche Versorgungslücke im Nahbereich Mitte für den nordöstlichen Innenstadtkern lässt sich wiederum mangels verfügbarer geeigneter Flächen im Innenstadtzentrum und im östlich unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ angrenzenden Bereich der Berliner Chaussee langfristig nicht schließen. Für den Standort Leipziger Straße 8 in der mittleren Kernstadt scheidet wiederum ein Ersatz des bestehenden Lebensmittel-Discounters durch den großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter aufgrund mangelnder Grundstücksgrößen und mangelnder Flächenverfügbarkeiten langfristig aus. Auch wurde der Standort betreiberseitig in jüngerer Vergangenheit erst erweitert und modernisiert.

Für den Standort Leipziger Straße 152 in der südwestlichen Kernstadt wäre ein Ersatz des bestehenden Lebensmittel-Discounters durch den großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter aufgrund der Gesamtfläche des Standortes grundsätzlich möglich, allerdings ist mit einer betreiberseitigen Standortaufgabe des Lebensmittel-Discounters langfristig nicht zu rechnen.

Südliche Kernstadt: Für die südliche Kernstadt ist aufgrund der zu geringen Mantelbevölkerung die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Lebensmittel-Discounter oder Lebensmittel-Vollsortimenter) nicht gegeben. Eine Ansiedlung scheidet daher aus (vgl. auch

EZK 2019, Seite 80).

Die vorstehenden Varianten wurden daher ebenfalls verworfen.

Nahversorgung Nordöstliche Kernstadt

Stärkung & Entwicklung Nahversorgungsfunktion: Für den Nordosten der Stadt Treuenbrietzen besteht seit Jahren eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die bereits zu einer intensiven Nachverdichtung bestehender Wohnsiedlungen geführt hat, insbesondere in der Jahnstraße und Berliner Siedlung. Nach den stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen der Stadt Treuenbrietzen kommt der

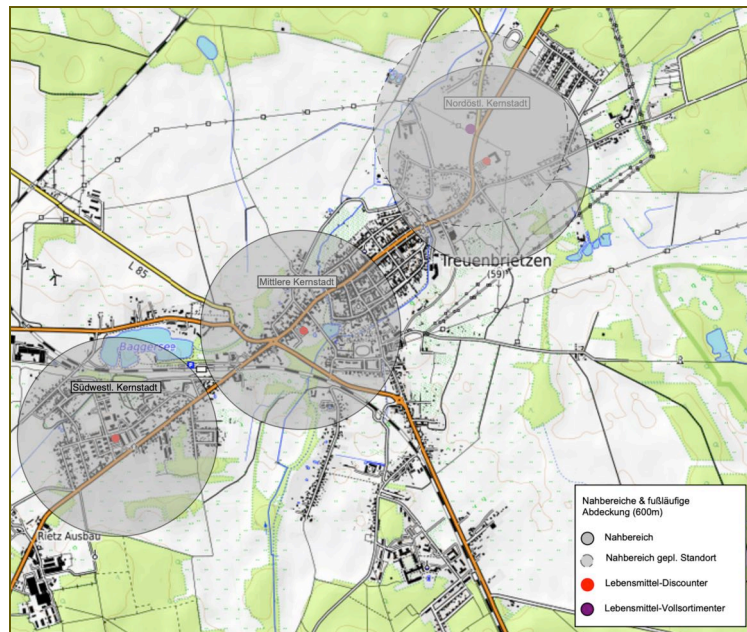


Abbildung 10: Nahversorgung Bestand & Planung – Räumliche Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH, Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende

nordöstlichen Kernstadt eine besondere Bedeutung für die Wohnraumversorgung und damit für die Attraktivität Treuenbrietzens als Wohnstandort zu. Der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken wurde zusätzlich zu den Nachverdichtungspotenzialen des Nahbereiches daher bereits durch mehrere abgeschlossene Bebauungsplanverfahren in den Quartieren Jahnstraße und Berliner Siedlung der Weg bereitet.

Mit Blick auf die Einwohnerentwicklung in diesem Stadtgebiet steigt auch das Erfordernis, für den Nahbereich „Nordost“ eine Nahversorgung durch einen modernen, zeitgemäßen großflächigen Lebensmittelmarkt mit möglichst breit umfassendem und höherwertigem Nahversorgungsangebot kurz- bis mittelfristig sicherzustellen. Dies dient auch dem stadtentwicklungsplanerischen Ziel, die nordöstliche Kernstadt als Wohnort aufzuwerten und seine Attraktivität zu steigern.

Funktionsschwäche: Der in dem Nahbereich gelegene Lebensmittelmarkt Berliner Chaussee 27a (aktuell: Lebensmittel-Discounter Netto Marken-Discount) ist nur „suboptimal“ aufgestellt und wird mit seiner geringen Verkaufsfläche den aktuellen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel im Allgemeinen sowie im Discount-Segment im Speziellen nicht gerecht, so dass er den Lebensmittel-Discountmärkten in der südwestlichen und mittleren Kernstadt hinsichtlich seiner Attraktivität deutlich unterlegen ist (Verträglichkeitsgutachtens 2023, Seite 55). Dies gilt ebenfalls gegenüber dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter, unabhängig davon, in welchem Nahbereich der Kernstadt er angesiedelt wird. In der Konsequenz ist sein Marktausscheiden sehr wahrscheinlich. Zudem mangelt es dem Standort an einer städtebaulichen Integration im Sinne des vorliegenden Konzeptes (siehe Kapitel 7.2). Auch ist er am äußersten südlichen Rand des Nahbereiches „Nordost“ und damit in großer Distanz zu den nördlichen Teilen des Nahbereiches gelegen, so dass er beispielsweise den Wohnschwerpunkt „Berliner Siedlung“ nicht mehr fußläufig erreicht.

Diese Funktionsschwäche in der Nahversorgung ist mit Blick auf die bereits erfolgten Wohnbauverdichtungen von besonderem städtebaulichem Gewicht und wirkt dämpfend auf die aktuelle und künftige Attraktivität Treuenbrietzens als Wohnstandort und damit auf die Stadtentwicklung Treuenbrietzens.

Mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter ließe sich für den Nahbereich „Nordost“ gegenüber der aktuellen Situation eine erhebliche qualitative Aufwertung des Angebotes erzielen und diese auch nachhaltig absichern (vgl. auch Verträglichkeitsgutachten 2023, Seite 56). Mit der Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortimenters in der nordöstlichen Kernstadt ließen sich neben der grundfunktionalen Versorgungsaufgabe auch Synergien zugunsten der angestrebten Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes „Nordöstliche Kernstadt“ einleiten.

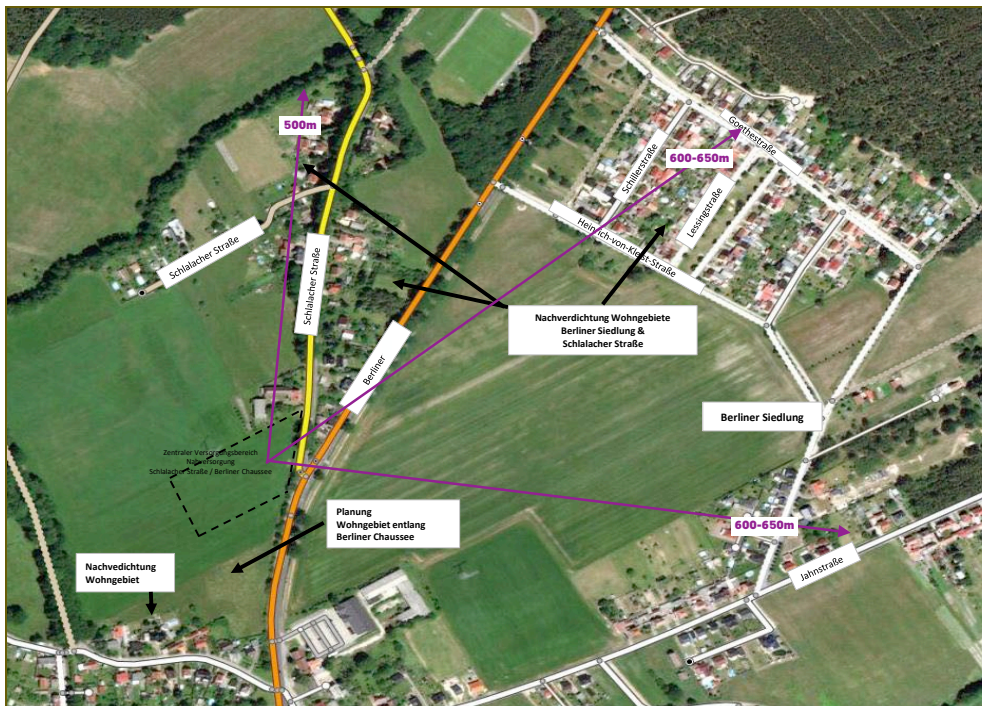


Abbildung 11: Nahversorgung: Fußläufiger Einzugsbereich und Einbettung des zentralen Versorgungsbereiches
Quelle: Beschluss vom 22.02.2021, Anlage 2

Selbst wenn der bestehende Lebensmittel-Discounter seinen Betrieb aufgeben müsste, wird dieser durch einen modernen und leistungsfähigen Lebensmittel-Vollsortimenter ersetzt. Mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter bliebe die hohe fußläufige räumliche Abdeckung in den Wohnquartieren beidseitig der Berliner Chaussee bis hinein in die Ringstraße/Lindenstraße (westlich Berliner Chaussee) und in die Jahnstraße (östlich Berliner Chaussee) erhalten. Sein fußläufiges Einzugsgebiet würde im 700 m-Radius auch die nördlich gelegene Berliner Siedlung (verdichteter Wohnsiedlungsschwerpunkt Treuenbrietzen) einschließen, die bislang unterversorgt blieb, und auch die Schlalacher Siedlung vollständig umfassen. Eine räumliche Versorgungslücke in der fußläufigen Abdeckung über die aktuelle Situation hinaus ist daher nicht zu befürchten.

Räumliche & verkehrliche Erreichbarkeit: Die Siedlungsstruktur des Nahbereiches Nordost ist durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichnet, die durch einen Wechsel von locker bebauten Wohngebieten und größeren Frei- und Landwirtschaftsflächen geprägt wird, und dadurch zu einer weiträumigen Ausdehnung des Nahbereiches führt. Dadurch lassen sich unabhängig von der Standortlage grundsätzlich nicht alle Wohngebiete des Nahbereiches mit dem für sie gängigen fußläufigen Radius von rund 700 m abdecken. Jedoch gewährleistet der Standort mit seiner zentralen Lage etwa mittig im Nahbereich eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aus allen Richtungen der dispersen Siedlungsstruktur sowie eine weitestgehende Abdeckung im 700 m-Radius und ist zudem durch seine sehr gute verkehrliche Anbindung per Rad auch für die nicht-motorisierten Bevölkerungsteile leicht zugänglich. Eine ÖPNV-Anbindung ist in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 400 m) gegeben, wenngleich dies für eine Nahbereichsversorgung im Allgemeinen sowie bei der guten fußläufigen Erreichbarkeit und sehr guten Anbindung per Rad im Besonderen nur von untergeordneter Bedeutung sein wird.

Flächenverfügbarkeit: Im Nahbereich Nordost sind Flächen westlich des Kreuzungsbereich Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee in größerem Umfang verfügbar, die auch betreiberseitig für die Entwicklung eines Lebensmittel-Vollsortimenters geeignet sind. Für eine möglichst günstige räumliche Nähe zu den aktuellen und künftigen Wohnschwerpunkten ist städtebaulich eine Lage am Kreuzungsbereich Schlalacher Straße / Berliner Chaussee zu bevorzugen. Mit dieser ist der Standort unmittelbar in den bestehenden Wohnsiedlungsbereich Schlalacher Siedlung angebunden.

Grundfunktionale Erreichbarkeit: Mit seiner grundfunktionalen Versorgungsfunktion muss der Standort über die Nahversorgung hinaus auch für das weitere Stadtgebiet und die benachbarten Gemeinden der angrenzenden Region eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aufweisen. Mit seiner Lage an der B 2 ist er zugleich an das überörtliche Straßennetz angebunden und damit für die Einwohner des gesamten Stadtgebietes und die benachbarten Gemeinden verkehrlich sehr gut mit dem PKW zu erreichen. Für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile besteht mit seiner direkten Anbindung an das Radwegenetz der Berliner Chaussee für die Einwohner der gesamten Kernstadt eine sehr gute Erreichbarkeit sowie mit der Haltestelle „Berliner Dreieck“ in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 400 m) eine sehr gute Erreichbarkeit für die mit dem ÖPNV angeschlossenen Teile des weiteren Stadtgebietes und der benachbarten Gemeinden.

Fazit: Mit einem Standort wäre als zusätzlicher Effekt zur grundfunktionalen Versorgung sowohl eine Beseitigung der Funktionsschwäche in der Nahversorgung Nordost möglich als auch ein positiver Impuls zugunsten der angestrebten Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes „Nordöstliche Kernstadt“ verbunden. Seine Flächen sind verfügbar, so dass seine Impulswirkung für die Grundversorgungsfunktion und die Attraktivität des Wohnstandortes „Nordost“ bereits kurzfristig einsetzen würde. Mit seiner Lage etwa mittig im Nahbereich ist er aus allen Richtungen der dispersen Siedlungsstruktur des Nahbereiches fußläufig gut erreichbar und ergänzend auch verkehrlich per PKW und Fahrrad sehr gut erreichbar. Mit seiner Anbindung an das übergeordnete Straßen-, Radwege- und ÖPNV-Netz besteht auch für die Gesamtstadt und benachbarten Gemeinden (Grundfunktionale Versorgung) eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit.

Nullvariante: Unveränderter Zustand Nahversorgung Nordost

Funktionsschwäche Nahversorgung: Für den Nahbereich Nordost der Stadt Treuenbrietzen gilt es, angesichts der Einwohnerentwicklung, eine Nahversorgung durch einen modernen, zeitgemäßen großflächigen Lebensmittelmarkt mit möglichst umfassendem und höherwertigem Nahversorgungsangebot kurz- bis mittelfristig sicherzustellen. Zugleich soll die nordöstliche Kernstadt als Wohnort aufgewertet und seine Attraktivität gesteigert werden.

Der bestehende Standort Berliner Chaussee 27a (aktuell: Lebensmittel-Discounter Netto Marken-Discount) ist hierfür ungeeignet, da er nur „suboptimal“ aufgestellt und den Discountmärkten in der südwestlichen und mittleren Kernstadt bereits heute unterlegen ist und dies auch gegenüber dem in der Kernstadt geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter sein wird, unabhängig von dessen Lage in der Stadt. In der Konsequenz ist sein Marktausscheiden mit der Realisierung des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters sehr wahrscheinlich. Damit wird sich die aktuelle Funktionsschwäche in der Nahversorgung Nordost künftig verschärfen und werden sich die vorstehend genannten stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen für den Nahbereich nicht verwirklichen. Von einem Belassen des unveränderten

Zustandes wurde daher Abstand genommen und dem Abbau der Funktionsschwäche durch eine höherwertige Versorgung durch einen modernen und zeitgemäßen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter der Vorrang eingeräumt.

Variante: Anderer Standort im Nahbereich Nordost

Für den Nahbereich Nordost wurden weitere Standortoptionen geprüft:

- Die Bereiche der Jahnstraße und der Fritz-Reuter-Straße werden nach den stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen der Stadt als Schwerpunktgebiet des Wohnens eingeordnet und in der Umsetzung mittels der verbindlichen Bauleitplanung als Wohngebiete gesichert. Sie stehen für eine Entwicklung als Lebensmittelmarktfäche daher grundsätzlich nicht zur Verfügung und wären zudem aufgrund der in das Wohnquartier geführten Verkehrsbelastungen unvereinbar mit den Wohn- und Immissionsschutzbelangen, auch wäre die für einen solchen Standort erforderliche Verkehrsanbindung für den PKW- und Lieferverkehr mit den Wohngebietsstraßen nicht gegeben und es würde an einer Anbindung für den Radverkehr mangeln.
- Ein Standort im östlichen Anschluss an die Berliner Siedlung an der Berliner Chaussee wäre für den PKW und Lieferverkehr sehr gut erreichbar sowie an den überörtlichen Radweg der Berliner Chaussee und durch die nahegelegene Haltestelle an den ÖPNV sehr gut angebunden und läge im Anschluss eines Wohnsiedlungsbereiches, allerdings sind seine Flächen mittel- und langfristig nicht verfügbar und lägen auch am äußersten nördlichen Rand des Nahbereiches und damit in großer Distanz zu den südlichen Teilen des Nahbereiches.
- Die im weiteren Verlauf der Berliner Chaussee nach Süden gelegenen Landwirtschaftsflächen würden eine sehr gute Anbindung für PKW, Lieferverkehr und Rad ermöglichen und eine gute fußläufige Nahdistanz der ÖPNV-Haltestellen aufweisen, sie stehen jedoch mittel- und langfristig nicht zur Verfügung, auch würde es ihnen an einem Wohnsiedlungsanschluss mangeln und die ÖPNV-Anbindung wäre erschwert.
- Im Siedlungsbereich entlang der Schalacher Straße außerhalb des Kreuzungsbereiches mit der Berliner Chaussee liegen mit den kleinteiligen Grundstückszuschnitten keine für einen großflächigen Lebensmittelmarkt erforderlichen Flächengrößen vor.
- Der Standort des bestehenden Lebensmittel-Discounters (Berliner Chaussee) ist derzeit in Betrieb und steht damit nicht zur Verfügung. Er wäre verkehrlich über die Berliner Chaussee sehr gut für PKW-, Liefer- und Radverkehr angebunden und weist eine sehr gute fußläufige Nahdistanz einer ÖPNV-Haltestelle auf (ca. 200 m). Allerdings ist seine Grundstücksgröße zu gering bemessen, als dass sie einen modernen Lebensmittel-Vollsortimenter mit seinem auf die Grundversorgung abstellenden Parkplatzangebot aufnehmen können. Zudem wäre er am äußersten südlichen Rand des Nahbereiches und damit in großer Distanz zu den nördlichen Teilen des Nahbereiches gelegen.

In der Zusammenschau sind andere Standortoptionen im Nahbereich Nordost entweder nicht verfügbar, städtebaulich oder stadtentwicklungsplanerisch nicht zu vertreten oder betreiberseitig ungeeignet. Diese Varianten wurden daher verworfen.

8.3 Favorisierte Variante: Nordost

In der Zusammenschau ergeben sich für den südwestlichen und mittleren Nahbereich des Stadtgebietes keine räumlichen Versorgungslücken oder Funktionsschwächen der mit dem Standortmodell festgelegten Grund- und Nahversorgungsstandorte, die mit der Ansiedlung des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters zu beheben wären. Im südlichen Nahbereich besteht zwar eine räumliche Versorgungslücke, allerdings wäre eine wirtschaftliche Tragfähigkeit eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters nicht gegeben.

Im Nahbereich Nordost besteht dagegen eine Funktionsschwäche in der Nahversorgung und dies in einem Stadtteil, dem nach den stadtentwicklungsplanerischen Zielen der Stadt eine besondere Bedeutung für die Wohnraumversorgung in der Stadt zukommt, der mit mehreren abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren bereits der Weg bereit wurde. Mit der Realisierung des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters in diesem Nahbereich wäre als zusätzlicher Effekt zur grundfunktionalen Versorgung sowohl eine Beseitigung der Funktionsschwäche in der Nahversorgung Nordost möglich als auch ein positiver Impuls zugunsten der angestrebten Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes „Nordöstliche Kernstadt“ verbunden.

Mit seiner Lage im Nahbereich Nordost fügt sich der Lebensmittel-Vollsortimenter analog den anderen strukturprägenden Lebensmittelmärkten in das mehrpolige Standortsmodell der Grundversorgung (mit ergänzender Nahversorgung) ein.

In der abwägenden Zusammenschau wird dem Nahbereich Nordost daher gegenüber den anderen Nahbereichen der Vorrang eingeräumt.

Innerhalb des Nahbereiches Nordost wird ebenfalls in abwägender Zusammenschau (Flächenverfügbarkeit, grundfunktionale Erreichbarkeit des Modal-Split, städtebauliche, stadtentwicklungsplanerische und betreiberseitige Eignung etc.) der Standort im Kreuzungsbereich Schlalacher Straße / Berliner Chaussee favorisiert.

8.4 Verträglichkeit Lebensmittel-Vollsortimenter (Nahbereich Nordost)

Verträglichkeitsgutachten: Für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters in der Kernstadt Treuenbrietzen wurde ein Verträglichkeitsgutachten zur Bewertung der Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erstellt (Verträglichkeitsgutachten Lademann&Partner, Juli 2023).

Standort nordöstliche Kernstadt: Mit Blick auf die Abwägung der Standortalternativen sowie die Zielstellungen für die Grundversorgung und Nahversorgung wurde für die gutachterliche Bewertung der Potenzialstandort in der nordöstlichen Kernstadt „Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“ sowie eine Gesamtverkaufsfläche von rund 2.100 m² für einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter mit Laden (Bäcker) zugrunde gelegt.

Keine Beeinträchtigungen für Zentrale Versorgungsbereiche: Die Gutachter gehen für das Planvorhaben von einem voraussichtlichen Marktanteil von 25% für den periodischen Bedarf im Einzugsgebiet der Stadt Treuenbrietzen aus. Daraus ergibt sich mit der Modellrechnung inklusive der Streuumsätze ein

Gesamtumsatz von voraussichtlich 8,9 Mio. € für das Planvorhaben, wovon ca. 8,6 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 40). Um den Worst-Case für die Lebensmittelbetriebe im Einzugsgebiet der Stadt Treuenbrietzen abzubilden, wurde der Umsatzanteil, der sich aus der zu erwartende Rückholung der Kaufkraft ergibt, die aktuell aus Treuenbrietzen an die Vollsortimenter und SB-Warenhäuser in Städten/Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes der Stadt Treuenbrietzen abfließt (ca. 4,0 Mio. €), vollständig gegen eben diese vom Kaufkraftzufluss aus Treuenbrietzen profitierenden Einzelhandelsbetriebe gerechnet (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 44). Im Ergebnis prognostizieren die Gutachter:

- **Treuenbrietzen:** Für die Stadt Treuenbrietzen ist das Innenstadtzentrum als zentrale Versorgungsbereich einzustufen. In diesem ist kein mit dem Planvorhaben vergleichbarer strukturprägender Lebensmittelmarkt ansässig und befinden sich ausschließlich kleinteilige Anbieter. Insgesamt kommt dem zentralen Versorgungsbereich nur eine stark untergeordnete Rolle in der Versorgung im periodischen Bedarf zu. Die zu erwartende Umverteilungsquote fällt daher mit maximal 8,5% vergleichsweise gering aus und verbleibt unterhalb der kritischen 10%-Schwelle, ab der nach aktueller Rechtsprechung negative städtebauliche Auswirkungen einsetzen könnten.

Mit dem im Planvorhaben vorgesehenen Bäcker wird ein Angebotsformat etabliert, welches im Innenstadtzentrum zweifach vertreten ist, weshalb nicht vollständig auszuschließen ist, dass einer der beiden Bäcker im Innenstadtzentrum vorhabeninduziert schließen wird. Dass jedoch gleich beide Bäcker vorhabeninduziert aus dem Markt austreten werden, lässt sich aus gutachterlicher Sicht vollständig ausschließen. Denn im Falle des Marktaustritts eines der beiden im Innenstadtzentrum ansässigen Bäcker würde eine Freisetzung von (betriebstypenspezifischen) Umsatzpotenzialen einsetzen, von denen nicht nur der geplante Bäcker am Vorhabenstandort, sondern auch der im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ verbleibende Bäcker profitieren könnte, da er künftig ein Alleinstellung einnehmen würde. Zudem sind Bäckereien in Innenstadtlage regelmäßig durch ein hybrides Betriebskonzept (Verknüpfung von Verkauf und Gastronomie) gekennzeichnet und generieren deshalb in größerem Umfang "handelsfremde" (Gastronomie) Umsätze und übernehmen mit ihrer Lage im Innenstadtzentrum häufig viel stärker die Funktion eines sozialen Treffpunktes, als es etwa die geplante Bäckerei des Planvorhabens übernehmen kann (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 58).

Für die im Innenstadtzentrum ansässige Fleischerei wird nach gutachterlicher Einschätzung eine vorhabeninduzierte Betriebsschließung als äußerst unwahrscheinlich eingestuft. Es handelt sich um die einzige Fachfleischerei in der gesamten Stadt Treuenbrietzen mit mehr als 7.000 Einwohnern und einer entsprechend breiten Nachfrageplattform. Zudem hat eine Fachfleischerei im Hinblick auf Qualität, Auswahl und Service durchaus Möglichkeiten, sich gegenüber dem zumeist standardisierten Angebot der Frischbedientheke eines Lebensmittel-Vollsortimenters abzusetzen (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 58).

In der Zusammenschau kann eine flächendeckende Aufgabe der im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ansässigen kleinteiligen Einzelhändler mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die einen Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ bezogen auf die grundfunktionale Versorgungsfunktion zur Folge hätte, ausgeschlossen werden (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 58). Auch sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches keine Potenzialflächen für die Ansiedlung eines marktgerechten, zukunfts- und wettbewerbsfähigen großflächigen Lebensmittelmarktes vorhanden, so dass mit dem Planvorhaben auch nicht

diese Entwicklungsperspektiven eingeschränkt werden (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 56f.).

- **Umland:** Für die zentralen Versorgungsbereiche der umliegenden Städte/Gemeinden resultieren die Umsatzrückgänge ganz überwiegend aus der Rückbindung der Kaufkraftabflüsse aus Treuenbrietzen, die bislang aufgrund des mangelnden Lebensmittel-Vollsortimentsangebotes aus der Stadt Treuenbrietzen an die vollsortimentierten Standorte der umliegenden Städte/Gemeinden abgefließen sind, und nicht daraus, dass das Planvorhaben in erheblichen Maße Kunden aus ihrem Einzugsgebiet abziehen würde. Trotz der vollständigen Anrechnung der Kaufkraftrückbindung auf eben diese Städte/Gemeinden außerhalb des Einzugsgebiete der Stadt Treuenbrietzen verbleiben die erwarteten Umverteilungsquoten mit 8,4% (Ortskern Beelitz) und 7,6% (NVZ Schloßstraße Jüterbog) deutlich unterhalb von 10% und damit unterhalb des Schwellenwertes, ab dem nach aktueller Rechtsprechung negative städtebauliche Auswirkungen verbunden sein könnten (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 59f.).

Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für verbrauchernahe Versorgung: Für die Standorte der strukturprägenden Lebensmittelmärkte prognostizieren die Gutachter:

- **Treuenbrietzen:** Die Wechselwirkungen des Planvorhabens werden nach Einschätzung der Gutachter für die strukturprägenden Lebensmittelmärkte der Stadt Treuenbrietzen am intensivsten ausfallen. Am stärksten wird der Lebensmittel-Discounter Berliner Chaussee (aktuell: Netto Marken-Discount) aufgrund seiner Lage im Nahbereich Nordost und der damit verbundenen räumlichen Nähe zum Planvorhaben und der größten (Kern)Einzugsgebietsüberschneidungen betroffen sein. Mit einer Umverteilungsquote von 37% rechnen die Gutachter mit einem Marktaustritt, da der Bestandsmarkt nur suboptimal aufgestellt ist, den aktuellen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel im Allgemeinen sowie im Discountsegment im Speziellen nicht mehr entsprechen kann und bereits aktuell den weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkten der Stadt sowie dem Planvorhaben hinsichtlich seiner Attraktivität deutlich unterlegen ist. Ein solcher Marktaustritt wäre allerdings mit keinen negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden, da der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter die Versorgungsfunktion des ausscheidenden Bestandsmarktes übernehmen würde und die verbrauchernahe Versorgung im nordöstlichen Kernstadtgebiet somit gesichert bliebe (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 55).

Wenngleich auch für die beiden weiteren Lebensmittel-Discounter im Nahbereich Mitte (aktuell: Netto Marken-Discount) und Nahbereich Südwest (aktuell: Penny) Umsatzumverteilungsquoten von (z.T. deutlich) mehr als 10% ermittelt wurden, schließen die Gutachter aus, dass es über die wahrscheinliche Betriebsaufgabe des Bestandsmarktes an der Berliner Chaussee hinaus zu einem weiteren Marktaustritt bei diesen beiden Standorten kommen wird, da mit dem anzunehmenden Marktaustritt des Bestandmarktes an der Berliner Chaussee in erheblichem Umfang Umsatzpotenziale „frei“ werden, die daraufhin anderen Anbietern mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zufließen würden. Wenngleich von den freigesetzten Umsatzpotenzialen auch das Planvorhaben einen Teil binden könnte, würden diese zu einem wesentlichen Teil von den mit dem aus dem Markt ausscheidenden Bestandsmarkt unmittelbar vergleichbaren Lebensmittel-Discountmärkten absorbiert werden können. Hierdurch könnten die für diese beiden Lebensmittel-Discounter ermittelten vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge nahezu vollständig kompensiert

werden, sodass die Umsatzplattformen der beiden Lebensmittel-Discounter letztlich auf einem stabilen Niveau verbleiben würden.

Für den Lebensmittel-Discounter an der Leipziger Straße 8 im Nahbereich Mitte ist zudem zu bedenken, dass er in jüngerer Vergangenheit modernisiert und auf eine Verkaufsfläche über der Großflächigkeitsschwelle von 800 m² erweitert wurde (statt vorher etwa 700 m²), so dass er seine Attraktivität deutlich steigern konnte, er einer für moderne Lebensmitteldiscounter zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung deutlich näherkommt und er mit einem modernen Marktauftritt entsprechend zukunftsfähig aufgestellt ist. Es erscheint daher sehr wahrscheinlich, dass das Unternehmen Netto eher ihren suboptimal aufgestellten Bestandsmarkt an der Berliner Chaussee und nicht ihren durch erhebliche Investitionen modernisierten Bestandsmarkt an der Leipziger Straße aufgeben wird.

Der Lebensmittel-Discounter im Nahbereich Südwest (City-Center; aktuell: Penny) ist von den strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Treuenbrietzen aufgrund der räumlichen Distanz am geringsten von dem Vorhaben betroffen, profitiert (anders als die beiden Netto Marken-Discounter) von den Agglomerations- und Synergieeffekten mit den weiteren am Standort ansässigen Anbietern (Getränkefachmarkt, Bekleidungsfachmarkt, Tiernahrungsfachhandel u.a.) und generiert im gesamtstädtischen Kontext hierüber ein gewisses Alleinstellungsmerkmal. Zudem ist er von einem Wohnnutzungsschwerpunkt umgeben, was ihm neben einer verkehrsgünstigen Lage durch die Anbindung an die B 2 eine solide Nachfrageplattform im unmittelbaren Standortumfeld sichert. Für die umliegende Wohnbevölkerung im Nahbereich Südwest wird der Lebensmittel-Discounter hinsichtlich der (auch fußläufigen) Grund- und Nahversversorgung auch künftig eine präferierte Einkaufsalternative darstellen, zumal er als Discounter bzw. als anderer Betriebstyp eher in Angebotsergänzung zum geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter treten wird.

In der Zusammenschau wird gutachterlich ausgeschlossen, dass es vorhabeninduziert zu einer Funktionsstörung in der Grund- und Nahversorgung im Stadtgebiet Treuenbrietzen kommen wird (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 55f.).

Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ übernimmt zugleich auch eine Versorgungsfunktion für die verbrauchernahe Versorgung. Wie vorstehend erläutert, sind für ihn ebenfalls keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten.

- **Umland:** Für die Standorte der verbrauchernahen Versorgung der umliegenden Städte/Gemeinden werden keine nachweisbaren Umverteilungen ermittelt. Negative städtebauliche Auswirkungen können damit ausgeschlossen werden (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 59f).

Weitere Standorte: Die weiteren Umverteilungen entfallen im Umland vorrangig auf den Sonderstandort „Marktkauf Luckenwalde“, für den mit einer nur gering ausfallenden Umverteilungsquote von 3,4% keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten sind, und auf den Kaufland Linthe (14,5%), die jedoch aufgrund seines Standortes in einer Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion und seiner städtebaulich nicht-integrierten Lage grundsätzlich irrelevant sind, aber mit Blick auf seine Reichweite und die avisierte Neustrukturierung des Standortes nach Einschätzung der Gutachter ausgeschlossen werden können (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 60f).

Zusammenfassend halten die Gutachter fest, dass städtebaulich negative Auswirkungen oder gar ein Umschlagen in Funktionsstörungen aufgrund des Planvorhabens für alle zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung in Treuenbrietzen und im Umland ausgeschlossen werden können (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Kapitel 7.3, Seite 62).

Atypischer Einzelfall nach § 11 Abs. 3 BauNVO: Die Realisierung des Lebensmittel-Vollsortimenters löst als atypischer Einzelfall abweichend vom Regelfall des § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen städtebaulichen Wechselwirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Treuenbrietzen und Umlandgemeinden/-städte sowie für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Treuenbrietzen aus. Auch steht er im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023).

EINZELHANDELSSTEUERUNG

9. ZIELE DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

9.1 Erhalt, Stärkung und Entwicklung der raumordnerischen Versorgungsfunktion „Grundversorgung“

Stärkung & Entwicklung: Die Stadt Treuenbrietzen hat nach raumordnerischer Vorgabe die Funktionen der Grundversorgung sicherzustellen (Ziel 3.2 LEP HR; siehe Kapitel 3.1). Zugleich wird ihre Kernstadt mit dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Havelland-Fläming als „Grundfunktionaler Schwerpunkt“ bestimmt (siehe Kapitel 3.2). Die raumordnerisch zugewiesene Funktion als grundfunktionaler Schwerpunkt wahrzunehmen und zu erfüllen, ist ein hervorgehobenes Ziel der Stadt Treuenbrietzen.

Die aktuelle quantitative und qualitative Funktionsschwäche der Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln resultiert insbesondere aus einem fehlenden Lebensmittel-Vollsortiment und soll behoben werden.

Zugunsten einer attraktiven und adäquaten Angebotsvielfalt in der Grundversorgung (insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln) sind nach den Zielstellungen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes der Stadt Treuenbrietzen

- ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter anzusiedeln, um die aktuellen quantitativen und qualitativen Funktionsschwächen in der großformatigen Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln zu beheben, sowie diesen langfristig zu erhalten und zu stärken sowie
- die städtebaulich integrierten Standorte für die großformatige Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Segment Lebensmittel-Discount (Leipziger Straße 8 und 152) langfristig zu erhalten, zu stärken und bedarfsgerecht zu entwickeln sowie
- der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ als Schwerpunkt der klein- und mittelformatigen Grundversorgung zu erhalten, zu stärken und bedarfsgerecht zu entwickeln (insbes. mittelformatige Grundversorgung).

9.2 Erhalt, Stärkung und Entwicklung einer funktionsfähigen Nahversorgung

Nahversorgungsziel: Der wohnortnahen, fußläufigen Erreichbarkeit der Angebote des täglichen Bedarfs kommt wegen der eingeschränkten Mobilität vieler Menschen, angesichts der demographischen Entwicklung mit zunehmendem Seniorenanteil und der Zeit- und Distanzsensibilität der Verbraucher bei ihrer täglichen Bedarfsversorgung (z.B. junge Familien mit engen Zeitbudget) eine besondere Bedeutung zu. Ziel einer nachhaltigen Nahversorgung ist es daher, die Versorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs auch ohne Motorisierung bewerkstelligen zu können. Nahversorgungsstandorte sollten daher vom Wohnort aus in einer fußläufigen Entfernung von rund 700 Metern erreichbar sein. Dies entspricht je nach Alter und persönlicher Mobilität mit Blick auf die weitläufige Siedlungsstruktur und Topographie mit gemäßigten Geländehöhenunterschieden in etwa einer Gehzeit von maximal 10 bis 15 Minuten. Für die wohnortnahe, fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote ist vor allem die räumliche Verteilung des Angebotes an Nahrungs- und Genussmitteln und der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen 2024 bedeutend, da sie nicht nur zu den Angeboten des

täglichen/kurzfristigen Bedarfs, sondern unter diesen auch zu dem besonders häufig nachgefragten Angebot zählen.

Die bestehende räumlich gut verteilte Nahversorgungsabdeckung in den Nahbereichen der Kernstadt ohne Überlagerungen der fußläufigen Einzugsgebiete (700 m-Radien) soll beibehalten und langfristig gestärkt werden.

Die aktuelle quantitative und qualitative Funktionsschwäche bei Nahrungs- und Genussmitteln resultiert insbesondere aus einem fehlenden Lebensmittel-Vollsortiment und soll behoben werden.

Zugunsten einer trag- und funktionsfähigen Nahversorgung sind nach den Zielstellungen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes der Stadt Treuenbrietzen

- ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter anzusiedeln, um die aktuellen quantitativen und qualitativen Funktionsschwächen in der Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln zu beheben, sowie diesen langfristig zu erhalten und zu stärken sowie
- die städtebaulich integrierten Standorte strukturprägender Lebensmittel-Discounter (Leipziger Straße 8 und 152) langfristig zu erhalten, zu stärken und bedarfsgerecht zu entwickeln sowie
- der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ als Schwerpunkt kleinteiliger Betriebsformate der Nahversorgung zu erhalten, zu stärken und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Ortsteile: Die Ortsteile der Stadt Treuenbrietzen sind durch geringe Einwohnerzahlen gekennzeichnet, deren Nachfragepotenzial für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines strukturprägenden Lebensmittelmarkt nicht ausreichen. Für den Vollversorgungseinkauf müssen sie daher auch langfristig auf die Nahversorgungsstandorte der Kernstadt ausweichen. Eine wohnortnahe Versorgung ist in den Ortsteilen lediglich mittels kleinformatiger Betriebskonzepte, mobiler Angebote und Hofläden denkbar, allerdings setzt das geringe Nachfragepotenzial auch ihnen einen sehr engen wirtschaftlichen Rahmen.

9.3 Mehrpoliges Standortmodell Grundversorgung (mit ergänzender Nahversorgung)

Mehrpolige Funktionsteilung: In der Kernstadt wird die Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln durch mehrere Standorte im Stadtgebiet wahrgenommen. Im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ haben sich verschiedene kleinteilige Grundversorgungsangebote etabliert, zu denen aus dem Einzelhandel etwa das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer), Blumenfachgeschäfte, Apotheke u.a., aus den handelsnahen Dienstleistungen etwa Postagentur sowie Bankfilialen und aus den öffentlichen Dienstleistungen etwa die Stadtverwaltung zählen. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ haben sich als weitere Pole die Standorte von Lebensmittelmärkten etabliert, die das großformatige Grundversorgungsangebot an Nahrungs- und Genussmitteln bereitstellen.

An dieser mehrpoligen Funktionsteilung in der Grundversorgung soll weiterhin festgehalten werden. Dabei übernimmt der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ die Aufgabe, das kleinteilige Einzelhandelsangebot des Grundbedarfs zusammen mit den Dienstleistungen des Grundbedarfs und weiteren zentralen Einrichtungen des Grundbedarfs (z.B. Sitz der Stadtverwaltung) bereitzustellen, künftig gestärkt durch die Aktivierung der Entwicklungsflächen für mittelformatige Einzelhandelsangebote des Grundbedarfs. Ergänzend stehen Leerstandslokale für die Ansiedlung kleinformatiger Angebote der Grundversorgung bereit. Dem städtebaulich integrierten Standort „Schlälacher Straße/Berliner

Chaussee“ kommt die Grundversorgungsaufgabe zu, in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ das großformatige Grundversorgungsangebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Form des Lebensmittel-Vollsortiments bereitzustellen. Den beiden städtebaulich integrierten Standorten „Leipziger Straße 8“ und „Leipziger Straße 152“ kommt die Grundversorgungsaufgabe zu, in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ das großformatige Grundversorgungsangebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Form des Lebensmittel-Discounts bereitzustellen. Mit dieser mehrpoligen Funktionsmischung stellt die Stadt Treuenbrietzen ein umfassendes Angebot im Grundbedarf bereit und kann damit ihre raumordnerisch zugewiesene Grundversorgungsfunktion für die Stadt Treuenbrietzen und die unmittelbar angrenzende Region umfassend wahrnehmen.

Begrenztes Nachfragepotenzial: Die städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 übernehmen in der mehrpoligen Funktionsteilung im Grundbedarf durch ihre Lebensmittelmärkte die Bereitstellung des großformatigen Grundbedarfsangebotes an Nahrungs- und Genussmitteln. Die Nachfrage-/Kaufkraftpotenziale für Nahrungs- und Genussmittel sind durch die Standorte der Grundversorgung (Innenstadt, Schallacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) weitestgehend ausgeschöpft und bieten keinen Raum für einen weiteren Lebensmittelmarkt in der Gesamtstadt (Kernstadt inkl. Ortsteile). Insoweit ist eine Konzentration des Grundbedarfs auf diese wenigen, städtebaulich geeigneten Standorte erforderlich und deren Grundversorgungsfunktion dauerhaft sicherzustellen.

Ergänzende Nahversorgung: Die vorstehenden drei städtebaulich integrierten Standorte der Grundversorgung (Schallacher Straße/ Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) sind in der Kernstadt räumlich so verteilt gelegen, dass sie zugleich mit ihrem fußläufigen Einzugsbereich (700 m-Radius) einen eigenständigen Nahbereich (Südwest, Mitte, Nordost) abdecken ohne dass es zu Überlagerungen kommt. Zugleich sind die an den Grundversorgungsstandorten angebotenen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs ebenfalls für die Nahversorgung bedeutend. Die drei städtebaulich integrierten Standorte der Grundversorgung sollen daher zusätzlich zu ihrer Grundversorgungsfunktion ergänzend auch eine Nahversorgungsfunktion übernehmen. Bei der Nahversorgungsfunktion handelt es sich jedoch um eine ergänzende Funktion, nachrangig gegenüber der raumordnerisch bedeutsamen grundfunktionalen Versorgungsfunktion (siehe Kapitel 5.3).

Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ übernimmt für seinen Nahbereich „Mitte“ ebenfalls ergänzend zu seiner Versorgungsfunktion im Grundbedarf eine Nahversorgungsfunktion, unterscheidet sich allerdings von den drei städtebaulich integrierten Standorten der Grundversorgung (Schallacher Straße/ Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) durch die ebenfalls vorrangige Versorgungsfunktion als Hauptzentrum der Gesamtstadt bzw. Konzentrationsstandort der zentrenrelevanten Sortimente.

In der Zusammenschau setzt sich das künftige Standortmodell „Grundversorgung“ (mit ergänzender Nahversorgung) der Stadt Treuenbrietzen zusammen aus der Innenstadt und den städtebaulich integrierten strukturprägenden Lebensmittelmarktstandorten (Leipziger Straße 8 und 152) sowie dem identifizierten Vorzugsstandort des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters (Schallacher Straße / Berliner Chaussee) zusammen. Alle vier Standorte übernehmen funktional dem vorrangigen raumordnerischen Versorgungsauftrag entsprechend zuvorderst eine grundfunktionelle Versorgungsaufgabe:

- Innenstadt
- Schallacher Straße / Berliner Chaussee

- Leipziger Straße
- Leipziger Straße 152

Die drei städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte (Schlalacher Straße / Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) unterscheiden sich dabei in ihren Versorgungsaufgaben. Der städtebaulich integrierte Standort „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ dient dem primären Ziel, die aktuelle qualitative und quantitative Funktionsschwäche in der Grundversorgungsfunktion der Kernstadt Treuenbrietzen durch ein bislang noch nicht in der Stadt vertretenes Lebensmittel-Vollsortiment zu beheben. Mit dieser grundfunktionalen Zielstellung genießt seine Grundversorgungsfunktion absolute Priorität und unterscheidet ihn zugleich inhaltlich von den beiden weiteren städtebaulich integrierten Standorten des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes (Leipziger Straße 8 und 152), die, anders als er, der Bereitstellung des bereits vorhandenen großformatigen Grundbedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln aus dem Segment „Lebensmittel-Discount“ dienen.

Beeinträchtungsverbot: Die Entwicklung eines der drei vorgenannten städtebaulich integrierten grundfunktionalen/nahversorgungsfunktionalen Standorte darf

- den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ sowie
- den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung eines anderen städtebaulich integrierten grundfunktionalen/nahversorgungsfunktionalen Standortes sowie
- die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen.

Dieses Beeinträchtungsverbot dient der langfristigen Erhaltung und Stärkung der vorgenannten grundfunktionalen/nahversorgungsfunktionalen Standorte. Es bezieht sich immer auf die ausgeübte Funktion des Standortes und damit auf seine städtebauliche Bedeutung. Sie stellt damit ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar.

10. SORTIMENTSLISTE TREUENBRIETZEN 2024

Für eine Festsetzung von Sortimenten im Rahmen eines Bebauungsplanes ist es nach aktueller Rechtsprechung erforderlich, für jede Kommune im Einzelfall zu prüfen, welche Sortimente unter Berücksichtigung der konkreten, örtlichen Besonderheiten als zentrenrelevant und nahversorgungsrelevant einzustufen sind (vgl. OVG Münster Urteil vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE). Eine bloße Übernahme der Sortimentsliste eines Einzelhandelserlasses oder Landesentwicklungsplanes genügt diesem Anspruch nicht und führt in der Konsequenz zur Nichtigkeit der Festsetzung eines Bebauungsplanes (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05 / OVG Münster Urteil vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE).

Diese Einzelfallprüfung übernimmt das vorliegende Grund-/Nahversorgungskonzept.

10.1 Zentrenrelevante Sortimente der Grund-/Nahversorgung (Nahversorgungsrelevante Sortimente)

Nahversorgung: Eine allgemeingültige Definition der Nahversorgung besteht nicht und ist daher mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept abzuleiten. Die Einstufung eines Sortimentes als „nahversorgungsrelevant“ ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Nahversorgung in der jeweiligen Stadt, für die insbesondere solche Sortimente infrage kommen, die häufig nachgefragt werden und in der Erreichbarkeit mit Blick auf die Bevölkerungsteile, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind (z.B. Senioren, Behinderte), und mit Blick auf die große Zeitsensibilität der Verbraucher bei ihrer periodischen/kurzfristigen Bedarfsversorgung (z.B. Eltern mit Kind) und auf eine Reduzierung der Verkehrsbewegungen in der Stadt (Klimaschutz, Lärm, Abgase etc.) möglichst wohnortnah bereitgestellt werden sollten. Dies sind nach einzelhandelsgutachterlicher gängiger Zuordnung diejenigen Sortimente, die einen täglichen bis wöchentlichen Beschaffungsrhythmus aufweisen und im Regelfall als Sortimente des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs bezeichnet werden.

Die Einstufung eines Sortimentes als „nahversorgungsrelevant“ ist aus den besonderen örtlichen Verhältnissen der Stadt Treuenbrietzen abzuleiten (ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Beschluss vom 4. Oktober 2001 - 4 BN 45.01). Hierfür werden mit dem vorliegenden Konzept mehrere Kriterien zugrunde gelegt (siehe nebenstehende Abbildung).

Berücksichtigung als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente) finden Sortimente, die...

- einen täglichen bis wöchentlichen Beschaffungsrhythmus aufweisen (periodischer bzw. kurzfristiger Bedarf) und
- der wohnortnahen Grund-/Nahversorgung dienen und
- im Hauptzentrum und an den städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorten bereits im Bestand vertreten sind und/oder
- im Bestand noch nicht vertreten sind, aber für die Herausbildung einer Nahversorgungsfunktion von besonderer Bedeutung sind und für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung ihrer Grund-/Nahversorgungsfunktion weiterhin mitbestimmend sein sollen - ohne jedoch die Ziele für das Hauptzentrum und die städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte zu konterkarieren.

Abbildung 12: Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente): Beurteilungskriterien

Quelle: Consilium GmbH

Als Sortimente, die einen täglichen bis wöchentlichen Beschaffungsrhythmus aufweisen, werden nach gängiger gutachterlicher Einstufung im Regelfall die in der nachfolgenden Abbildung benannten Sortimente eingestuft. Diese Einordnung wird mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept anhand der Angebotssituation in Treuenbrietzen überprüft. Aus der Bestandserhebung ergibt sich für den jeweiligen Betrieb eine nach Einzelsortimenten aufgeschlüsselte Zusammensetzung der angebotenen Sortimente (Stand: 2019, Januar 2022, zuletzt Juli 2023). Im Stadtgebiet

Treuenbrietzens sind die städtebaulich integrierten Grundbedarfsstandorte mit ergänzender Nahversorgungsfunktion bestimmend für die Nahversorgung der Kernstadt, an denen entweder ein Lebensmittelmarkt (Leipziger Straße 8) oder ein Lebensmittelmarkt in Kombination mit anderen Betrieben (Leipziger Straße 152) vertreten sind. An diesen werden aus dem periodischen / kurzfristigen Bedarf im Regelfall als Hauptsortiment die Sortimente der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel geführt. In den Lebensmittelmärkten treten die Sortimente der Warengruppe Drogeriewaren als umfangreiches Randsortiment hinzu und mit einem demgegenüber reduzierten Umfang zusätzlich die Sortimente der weiteren Warengruppen des periodischen/kurzfristigen Bedarfs. In der Innenstadt als weiterer Standort der Nahversorgung sind ebenfalls die Nahrungs- und Genussmittel bestimmend und werden zusätzlich vor allem durch Drogeriewaren, Apothekenwaren, Blumen und Zeitungen/Zeitschriften ergänzt.

In der Zusammenschau sind die nebenstehenden Warengruppen des periodischen/kurzfristigen Bedarfs in Treuenbrietzen an den Nahversorgungsstandorten im Bestand vertreten und dienen entsprechend ihrer Nahversorgungsfunktion der wohnortnahen Versorgung.

Die eingeschränkten Nachfrage-/Kaufkraftpotenziale machen es in Treuenbrietzen erforderlich, die Warengruppen des periodischen/kurzfristigen Bedarfs an städtebaulich geeigneten Standorten zu konzentrieren. Dies begründet einen besonderen Steuerungsbedarf zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152). Sie werden mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 daher als nahversorgungsrelevante Sortimente eingestuft.

Periodischer / Kurzfristiger Bedarf	
Warengruppe	Sortiment
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> Back- und Konditoreiwaren Fleisch- und Metzgereiwaren Fischwaren Getränke inkl. Bier, Wein, Sekt, Spirituosen weitere Nahrungs- u. Genussmittel inkl. Obst&Gemüse, Feinkost, Kaffee/Tee, Tabakwaren
Drogerieartikel	<ul style="list-style-type: none"> Drogerieartikel inkl. Wasch-, Haushaltspflegeartikel, reinigungsartikel und Haushaltshygieneartikel Körperpflege- und Körperhygieneartikel Kosmetikartikel inkl. Naturkosmetik Parfümerieartikel
Apothekenartikel	<ul style="list-style-type: none"> Freiverkäufliche Apothekenwaren inkl. pharmazeutische Artikel
Tierartikel	<ul style="list-style-type: none"> Heimtier- u. Kleintiernahrung (ohne Großtiernahrung, Lebende Tiere, Zoologischer Bedarf (Reinigungs-, Pflege- und Hygienartikel, zoologische Gebrauchsartikel))
Zeitungen/ Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none"> Zeitungen Zeitschriften
Papier-/Büro-/ Schreibwaren	<ul style="list-style-type: none"> Papierartikel inkl. Geschenkpapier Schreibwaren Büroartikel (ohne Büromöbel und Büromaschinen)
Bücher	<ul style="list-style-type: none"> Bücher (ohne Antiquariats-/gebrauchte Bücher)
Blumen	<ul style="list-style-type: none"> Schnittblumen (ohne Topf- und Zimmerpflanzen, Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Saatartikel und Düngemittel)

Abbildung 13: Periodischer/Kurzfristiger Bedarf: Warengruppen u. Sortimente
Quelle: Consilium GmbH

Zentrenrelevante Sortimente

der Nahversorgung: Die Sortimente der Warengruppen des periodischen/ kurzfristigen Bedarfs sind ebenfalls im Hauptzentrum vertreten und sind dort für seine Funktionsstärkung (mittelformatiges Angebot) weiter auszubauen. Mit dieser Zielstellung sind sie zugleich zentrenrelevant. Sie erfüllen im

Regelfall zudem die weiteren Zuordnungskriterien der „Zentrenrelevanz“. In der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) werden sie daher den „Zentrenrelevanten Sortimenten“ zugeordnet, bilden aber mit Blick auf die Steuerungsaufgaben der Nahversorgung innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente eine eigenständige Sparte. Mit der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente daher als „Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung“ (= nahversorgungsrelevante Sortimente) geführt. Im vorliegenden Konzept wird für diese Sortimente die Begrifflichkeit „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ verwendet.

Grundversorgung: Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ReP GSP) hat die Kernstadt Treuenbrietzen eine Versorgungsfunktion für die Grundversorgung zugewiesen bekommen, die die Stadt Treuenbrietzen wahrnehmen möchte. Der Landesentwicklungsplan (LEP HR) definiert mit Ziel 3.3 für die Festlegung der Grundfunktionalen Schwerpunkte die Grundversorgung als „Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes“ und konkretisiert die Einrichtungen des täglichen Bedarfs bezogen auf den Einzelhandel auf den stationären Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment (LEP HR, Seite 49). Diese Zuordnung wird mit dem Sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ übernommen (ReP GSP, Seite 23). Diese nahversorgungsrelevanten Sortimente werden mit der Sortimentsliste des LEP HR (Tabelle 1 Nr. 1.2) abgegrenzt und dort unter den zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung geführt.

1.	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2 ³	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Abbildung 14: Sortimentsliste LEP HR - Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
Quelle: LEP HR, Tabelle 1 Nr. 1.2, Seite 41 (Auszug)

In der Zusammenschau werden für die Stadt Treuenbrietzen die nahversorgungsrelevanten Sortimente der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) zugleich als Sortimente der Grundversorgung zugrunde gelegt und als „Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung“ bezeichnet.

Abweichungen gegenüber LEP HR: Die Sortimentsliste des LEP HR bildet den Rahmen für die in den Ländern Brandenburg und Berlin üblicherweise als zentrenrelevant einzustufenden Sortimente, die jedoch flexibel ist und mit Blick auf ortsspezifische Besonderheiten ergänzt und als Gesamtergebnis in einer örtlichen Sortimentsliste zusammengeführt werden kann (LEP HR, Begründung, Seite 41). Mit der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) werden die „Zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung“ gemäß LEP HR weitestgehend übernommen. Eine Ergänzung erfolgt mit den Sortimenten „*Schnittblumen*“ und „*Heim-/Kleintiernahrung*“, da sie für die Lebensmittelmärkte an den städtebaulich integrierten Nahversorgungstandorten als Randsortiment bedeutend für das Betriebskonzept sind. Die Sortimente „Medizinische Artikel“, „Orthopädische Artikel“ und aus den Büchern die Gruppe „Antiquariats- u. gebrauchte Bücher“ werden in diesen Betrieben dagegen entweder gar nicht oder nur in kaum erfassbaren Umfang als Randsortiment geführt und mit der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) daher als nahversorgungsrelevantes Sortiment ausgespart, werden allerdings mit der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) als „Sonstiges zentrenrelevantes Sortiment“ geführt und bleiben damit weiterhin zentrenrelevant im Sinne des LEP HR und damit im Einklang mit dem LEP HR.

Zentrenrelevante Sortimente	
Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (= Nahversorgungsrelevante Sortimente)	
Nahrungs- und Genussmittel	inkl. Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Fischwaren, Obst, Gemüse, Feinkost, Kaffee, Tee inkl. Getränke wie Bier, Wein, Sekt, Spirituosen etc. inkl. Tabakwaren
Drogerieartikel	inkl. Wasch-, Haushaltspflegeartikel/-reinigungsartikel/-hygieneartikel inkl. Körperpflege- und Körperhygieneartikel, Kosmetikartikel u. Naturkosmetik inkl. <i>Parfümerieartikel</i>
Apothekenartikel	Freiverkäufliche Apothekenartikel inkl. pharmazeutische Artikel
<i>Heimtier- und Kleintiernahrung</i>	(ohne Großtiernahrung, Lebende Tiere, Zoologischer Bedarf)
Zeitungen / Zeitschriften	
Papier- und Schreibwaren	inkl. Geschenkpapier
Büroartikel	inkl. Büroorganisationsmittel (ohne Büromöbel und Büromaschinen)
Bücher	(ohne Antiquariats-/gebrauchte Bücher)
<i>Schnittblumen</i>	(ohne Topf- und Zimmerpflanzen, Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Saatartikel und Düngemittel)

Kursiv: Ergänzend zur Sortimentsliste LEP HR (Tabelle 1, Seite 41)

Abbildung 15: Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024): Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (= Nahversorgungsrelevante Sortimente)
Quelle: Consilium GmbH unter Einbezug der Sortimentslisten von LEP HR (Tabelle 1) und Einzelhandelskonzept 2019

10.2 Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevanz: Eine allgemeingültige Definition der „Zentrenrelevanz“ besteht nicht und ist daher mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept abzuleiten. Die Einstufung eines Sortimentes als „zentrenrelevant“ ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit eines Zentrums, allen voran für das Hauptzentrum einer Stadt, aber auch für die ihm untergeordneten Stadtteilzentren, Ortsteilzentren, Nebenzentren etc.. Die Zentrenrelevanz eines Sortimentes ist aus den besonderen örtlichen Verhältnissen der Stadt abzuleiten (ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Beschluss vom 4. Oktober 2001 - 4 BN 45.01).

Hauptzentrum: In der Stadt Treuenbrietzen wird die Innenstadt als Hauptzentrum identifiziert und als zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“ festgelegt. Weitere Zentren werden mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept nicht bestimmt. Bei den weiteren zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich nicht um Zentren, sondern um städtebaulich integrierte Standorte der Grund-/Nahversorgung, deren Lebensmittelmärkte die Schwelle zur planungsrechtlichen Großflächigkeit überschreiten oder perspektivisch überschreiten dürfen und angesichts Ziel 2.12. LEP HR die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches bedürfen.

Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung: Der Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung des Hauptzentrums bzw. zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ist stadtentwicklungsplanerische Zielstellung der Stadt Treuenbrietzen. Insoweit ist für die Einordnung der „Zentrenrelevanz“ von

besonderer Bedeutung, dass das Sortiment einen Beitrag zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung des Hauptzentrums bzw. zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ leistet.

Dies kann im Regelfall für die Sortimente vorausgesetzt werden, die bereits im Bestand vertreten sind. Eine Ableitung aus dem Bestand allein ist jedoch nach aktueller Rechtsprechung nicht zwingend erforderlich. Die Berücksichtigung eines Sortimentes hängt vielmehr von den Zielstellungen für die perspektivische Versorgungsfunktion des Zentrums ab und kann auch solche Sortimente einschließen, die im Bestand nicht vertreten sind, denen aber für die Umsetzung der Zielstellungen ebenfalls eine besondere Bedeutung beizumessen ist und daher ebenfalls angesiedelt werden sollten.

Grundbedarf: Das Hauptzentrum der Kernstadt Treuenbrietzen bzw. der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ hat die raumordnerisch zugewiesene versorgungsstrukturelle Aufgabe, den Grundbedarf für die Gesamtstadt und die benachbarten Gemeinden der angrenzenden Region bereitzustellen. Nach der Definition des Landesentwicklungs-

Berücksichtigung finden Sortimente, die...	
<ul style="list-style-type: none"> im Bestand bereits mit großem / geringen Gewicht vertreten sind und für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung weiterhin mitbestimmend sein sollen oder 	Bestand
<ul style="list-style-type: none"> im Bestand noch nicht vertreten sind und aufgrund der Zielstellungen für die weitere Entwicklung und Stärkung bedeutend sind und daher angesiedelt werden sollen 	Entwicklung

Abbildung 16: Status eines Sortimentes
Quelle: Consilium GmbH

planes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und des Sachlichen Teilregionalplanes „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Havelland-Fläming (ReP GSP) umfasst dies im Grundbedarfsbereich „Einzelhandel“ die Sortimente, die den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind. Diese werden mit dem vorliegenden Grund-/ Nahversorgungskonzept anhand der ortstypischen Besonderheiten der Stadt Treuenbrietzen bestimmt und in der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) zusammengeführt (siehe vorstehende Kapitel 10.1). Nach der Bestandsaufnahme führt der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ die nahversorgungsrelevanten Sortimente bereits im Bestand und soll nach den Zielstellungen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes auch künftig die Angebotsformen des Grundbedarfs bereitstellen. Zielstellung ist darüber hinaus eine weitere Entwicklung seiner Grundversorgungsfunktion durch die Aktivierung seiner verfügbaren Entwicklungsfläche insbesondere für die Ansiedlung mittelformatiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (z.B. Getränkemarkt, Drogeriemarkt).

In der Zusammenschau sind die nahversorgungsrelevanten (grundbedarfsrelevanten) Sortimente zugleich von besonderer Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ im Sinne seiner grundfunktionalen Versorgungsfunktion und damit zugleich als zentrenrelevant einzustufen. Sie werden daher mit der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) unter den „Zentrenrelevanten Sortimenten“ als „Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung“ zusammengefasst.

Die Einordnung als nahversorgungsrelevante Sortimente und nicht als ausschließlich zentrenrelevante Sortimente erfolgt vor dem Hintergrund ihrer gleichzeitigen Bedeutung für die Nahversorgung im weiteren Stadtgebiet Treuenbrietzen (weitere Erläuterungen hierzu siehe vorstehendes Kapitel 10.1). Hierdurch wird auch nicht die Versorgungsfunktion des zentrale Versorgungsbereiches „Innenstadt“ konterkariert, da er neben seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum auch eine Versorgungsfunktion als Nahversorgungsstandort für den umgebenden Nahbereich Mitte übernimmt.

10.3 Weitere zentrenrelevante Sortimente

Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ im Bestand noch weitere Sortimente vertreten, mit denen er eine Versorgungsfunktion für die gesamte Stadt Treuenbrietzen unabhängig von seinem periodischen/täglichen Grundbedarf übernimmt und nach den stadtentwicklungsplanerischen Zielen der Stadt auch künftig übernehmen soll.

NUR ZUR ORIENTIERUNG: Die Einordnung der über den Grundbedarf und die Nahversorgung hinausgehenden Sortimente liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes (2024) und wird nachfolgend lediglich informativ zum besseren Verständnis dargelegt und hilft die Abgrenzung zwischen den im vorliegenden Konzept verwendeten Begriffe, wie Zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung (= nahversorgungsrelevante Sortimente), Weitere zentrenrelevante Sortimente (= zentrenrelevante Sortimente) oder Nicht-zentrenrelevante Sortimente, sowie die Ergänzung und Berücksichtigung der LEP HR-Sortimentsliste nachvollziehen zu können.

Vorgabe LEP HR: Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wird der in den Ländern Berlin und Brandenburg geltende Kern an zentrenrelevanten Sortimenten bestimmt, der den Mindeststandard für den Schutz der in beiden Ländern gelegenen zentralen Versorgungsbereiche abbildet (LEP HR, Seite 41). Diese zentrenrelevanten Sortimente werden in der Sortimentsliste des LEP HR zusammengefasst (LEP HR, Seite 41, Tabelle 1).

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

Abbildung 17: Sortimentsliste LEP HR

Quelle: LEP HR, Tabelle 1, Seite 41 (Auszug)

Angesichts der ortsspezifischen Besonderheiten der einzelnen Städte und Gemeinde kann diese Sortimentsliste um weitere Sortimente ergänzt werden, die in der jeweiligen Stadt/Gemeinde für den Schutz (und die Entwicklung) ihrer zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind. Das Gesamtergebnis ist in einer örtlichen Sortimentsliste abzubilden (LEP HR, Begründung, Seite 41).

Mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 wird für die Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Ausbau der Angebotsstruktur im Grundbedarf durch die Aktivierung der Entwicklungsflächen für klein- und mittelformatige Einzelhandelsangebote empfohlen. Für kleinformatige Einzelhandelsangebote bietet sich zudem die Aktivierung der aktuellen Leerstandsflächen an. Beide Entwicklungsansätze sind gleichermaßen für die Stärkung und Entwicklung des

zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ in seiner Funktion als Hauptzentrum der Stadt Treuenbrietzen, also auch für die Realisierung von zentrenrelevanten Sortimenten geeignet. Auf Grundlage einer detaillierten Bestandsaufnahme im gesamten Stadtgebiet (2019) wurden die für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ als zentrenrelevant geltenden Sortimente identifiziert. Danach sind für die Erhaltung, die Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ über die Sortimente der LEP-Sortimentsliste hinaus die folgenden Sortimente bedeutend: *Erotikartikel, Zubehör für Musikinstrumente, Unterhaltungselektronik und Telekommunikation, Bastel- u. Künstlerbedarf, Wohndekurationsartikel sowie Innenraumbüchertöpfe und -vasen* (vgl. Einzelhandelskonzept 2019, Seiten 89f.).

Hinzu treten *Medizinische u. orthopädische Artikel*, und aus den Büchern die *Antiquariats- u. gebrauchten Bücher*, die mit der LEP-Sortimentsliste als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung eingestuft werden, aber aus der Ortstypik Treuenbrietzens heraus nicht als nahversorgungsrelevant, sondern als zentrenrelevant gelten und daher als „reine“ zentrenrelevante Sortimente den „Weiteren zentrenrelevanten Sortimenten“ zuzuordnen sind. Dies steht im Einklang mit der Einstufung gemäß LEP HR, der sie ebenfalls der Gesamtgruppe der „Zentrenrelevanten Sortimente“ zuordnet.

Die Gesamtheit dieser für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ bedeutenden Sortimente ergibt die „Weiteren zentrenrelevanten Sortimente“ (Zentrenrelevante Sortimente). Im weiteren Gutachten wird für diese Sortimente die Begrifflichkeit „Zentrenrelevante Sortimente“ in der Abgrenzung gegenüber den nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten verwendet.

Zentrenrelevante Sortimente	
Weitere zentrenrelevante Sortimente (= Zentrenrelevante Sortimente) NUR ZUR ORIENTIERUNG	
Bekleidung	inkl. Sportbekleidung u. Berufsbekleidung
Schuhe	inkl. Sportschuhe
Lederwaren / Reisegepäck	inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme
Uhren, Schmuck	
<i>Medizinische u. orthopädische Artikel</i>	inkl. Hörgeräte, Sanitätsartikel, Orthopädiehilfen; (ohne Augenoptik)
Augenoptik	
Foto- und optische Erzeugnisse	inkl. Fotoartikel; (ohne Augenoptik)
<i>Bücher</i>	Antiquariats- u. gebrauchte Bücher
Spielwaren	
<i>Bastel- u. Künstlerbedarf</i>	inkl. Leinwandfarben, Zeichenblöcke, Leinwände, Staffeleien, Bastel- u. Malutensilien
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse	
Briefmarken und Münzen	
<i>Musikinstrumente u. -zubehör</i>	
Fahrräder, Fahrradteile u. -zubehör	inkl. technisches Zubehör
Sportartikel, Sportkleingeräte	(ohne Boote und Bootszubehör)
<i>Erotikartikel</i>	
Geschenkartikel	
Bild- und Tonträger	(ohne Unterhaltungselektronik und -zubehör)
Elektrokleingeräte	inkl. elektrische Haushaltsgeräte

Elektrogroßgeräte	inkl. Fernseher, Waschmaschine, Kühlschrank, Trockner
Computer und -zubehör	inkl. Drucker, Software, Netzwerktechnikartikel
Telekommunikation u. -zubehör	inkl. Mobiltelefonie
Unterhaltungselektronik u. -zubehör	
Glas-, Porzellan- Keramikwaren	inkl. Geschirrartikel
Wohndekurationsartikel	inkl. Bilder, Bilderrahmen, Wohnaccessoires, Ziergegenstände, Kunstblumen, Kerzenständer
Innenraumbtumentöpfe und -vasen	
Haushaltswaren	inkl. Küchenartikel u.-geräte (ohne Elektrokleingeräte), Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer u. -körbe, Besen, Kunststoffbehälter u. -schüsseln (ohne Gartenmöbel / Campingmöbel u. -artikel)
Holz-, Kork-, Flecht- u. Korbwaren	
Heimtextilien	inkl. Handtücher, Tisch- u. Sofadecken, Gardinen, Dekostoffe, Bettwäsche (ohne Handarbeitsartikel u. Kurzwaren)
Handarbeitsartikel u. Kurzwaren	inkl. Meterware, Wolle
Topf- u. Zimmerpflanzen, Saatartikel	(ohne Schnittblumen, Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Düngemittel)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	
Antiquitäten u. Gebrauchtwaren	
Camping- und Outdoorartikel	inkl. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung u. Schuhe)
Lebende Tiere / Zoologischer Bedarf	inkl. Reinigungs-, Pflege- und Hygienartikel, zoologische Gebrauchsartikel

Kursiv: Ergänzend zur Sortimentsliste LEP HR (Tabelle 1, Seite 41)

Abbildung 18: Weitere Zentrenrelevante Sortimente (= Zentrenrelevante Sortimente)

Quelle: Consilium GmbH unter Einbezug der Sortimentslisten von LEP HR (Tabelle 1) und Einzelhandelskonzept 2019

10.4 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Diejenigen Sortimente, die in der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) unter den zentrenrelevanten Sortimenten nicht aufgeführt werden, sind in der Stadt Treuenbrietzen für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ nicht bedeutend. Diejenigen Sortimente, die in der Sortimentsliste unter den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente) nicht aufgeführt werden, sind in der Stadt Treuenbrietzen weder für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ noch für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte (Berliner Chaussee/Schlalacher Straße, Leipziger Straße 8 und 152) bedeutend.

Diese Sortimente sind daher als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Im weiteren Gutachten wird für diese Sortimente die Begrifflichkeit „Nicht-Zentrenrelevante Sortimente“ in der Abgrenzung gegenüber den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten verwendet.

Beispielhaft erfolgt nachfolgend eine Zusammenstellung dieser Sortimente, die alle Sortimente aufnimmt, die mit der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) nicht als zentrenrelevant oder

nahversorgungsrelevant eingestuft werden. Die nachfolgende Auflistung dient der Orientierung und ist folglich nicht abschließend.

Nicht-Zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
Baumarktspezifische Artikel	inkl. Bodenbeläge, Fliesen / Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Sanitärartikel und -installationsmaterial / Tapeten, Farben, Lacke / Heizungs- u. Klimageräte, Kamine, Kachelöfen, Rollläden, Markisen / Werkzeuge, Heimwerkermaschinen
Bauelemente, Baustoffe	
Gartenartikel u. -geräte	inkl. Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Düngemittel / Pflanzenschutzmittel / Gartenwerkzeuge wie Schaufeln, Harken, Scheren / Gartenmaschinen wie Garten- u. Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher u. -trimmer, Vertikutierer / Regentonnen, Schläuche u. Zubehör, Bewässerungssysteme, Teichbauelemente u. -zubehör / Outdoor- u. Terrakotta-Pflanzgefäße / Garten- u. Gewächshäuser / Zaunbauartikel / Großspielgeräte / Grillgeräte u. -zubehör / (ohne Saatartikel, Zimmer- und Outdoor-Pflanzen)
Outdoor-Pflanzen	inkl. Beetpflanzen, Wurzelstöcke; (ohne Zimmerpflanzen u. Saatartikel)
<i>Großtiernahrung</i>	(ohne Kleintier- und Heimtiernahrung)
Bettwaren	inkl. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner (ohne Bettwäsche)
Matratzen	
Teppiche	inkl. Meter- und Einzelware
Möbel	inkl. Wohn-, Bad-, Küchen- u. Büromöbel, Gartenmöbel u. -polsterauflagen
<i>Kinderwagen</i>	
<i>Angler-, Jagd- u. Reitsportartikel</i>	(ohne Bekleidung und Schuhe)
<i>Waffen</i>	
Sportgroßgeräte	inkl. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- u. Handballtore, Basketballkörbe, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel
Sport- u. Freizeitboote, Bootszubehör	
Kfz-, Caravan- u. Motorradzubehör	inkl. Autokindersitze, Caravanmarkisen, -vorzelte, -heizungen
Weitere Sortimente	Alle weiteren nicht als zentren- oder nahversorgungsrelevant eingestuften Sortimente

Kursiv: Ergänzend zur Sortimentsliste LEP HR (Tabelle 1, Seite 41)

Abbildung 19: Nicht-Zentrenrelevante Sortimente

Quelle: Consilium GmbH unter Einbezug der Sortimentslisten von LEP HR (Tabelle 1) und Einzelhandelskonzept 2019

11. KONZENTRATIONSZIELE

11.1 Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“

Konzentrationsziel: *Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) sind grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.*

Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Drogeriewaren gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) sind ausnahmslos im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig.

Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) sind ausnahmslos im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind ausnahmsweise kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter der dezentralen Nahversorgung und kleinflächige, nicht-strukturprägende Verkaufsstellen eines Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betriebes mit bis maximal 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) zulässig, sofern sie der wohnortnahen Nahversorgung an städtebaulich integrierten Standorten in der Kernstadt und in den Ortsteilen dienen.

Konzentration in zentralen Versorgungsbereichen: Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind im Regelfall durch in sehr kurzen Abständen wiederkehrende Beschaffungsrhythmen (täglich, wöchentlich) gekennzeichnet und nehmen damit eine Magnet- und Frequenzwirkung für die zentralen Versorgungsbereiche wahr. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße primär in den zentralen Versorgungsbereichen verwirklicht werden, um deren grundversorgungsfunktionale Versorgungsfunktion und ergänzende Nahversorgungsfunktion zu stärken und weiter zu entwickeln.

Die Konzentration allein auf die zentralen Versorgungsbereiche erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage-/Kaufkraftpotenziale für Nahrungs- und Genussmittel durch die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) weitestgehend ausgeschöpft sind und keinen Raum für einen weiteren Lebensmittelmarkt in der Gesamtstadt (Kernstadt inkl. Ortsteile) bieten. Zugleich sind mit den Lebensmittelmärkten der zentralen Versorgungsbereiche die bevölkerungsreichen Nahbereiche der Kernstadt Nordost, Mitte und Südwest in ihrer fußläufigen, räumlichen Versorgung (700 m-Radius) weitestgehend abgedeckt und sichern damit die verbraucher-nahe Versorgung für weite Teile der Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach dem Ziel 2.12 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen nur innerhalb faktischer oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Dies gilt auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wie sie mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept für die Wahrnehmung der Grundversorgung an den städtebaulich integrierten Standorten (Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) vorgesehen werden. Deren raumordnerisch vorgegebener Verweis auf zentrale Versorgungsbereiche wird mit dem Konzentrationsziel nachgekommen.

Konzentration Kernsortiment Drogeriewaren in Innenstadt: Für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Drogeriewaren erfolgt ein genereller Ausschluss für alle Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Drogeriewaren werden mit der Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) nicht nur als zentrenrelevantes, sondern zugleich als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die grund-/nahversorgungsrelevanten Lebensmittelmärkte ebenfalls Drogeriewaren als Randsortiment führen. Mit der angestrebten Konzentration der nahversorgungsrelevanten Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen wären Drogeriewaren jedoch nicht nur als Randsortiment, sondern in jeglichem Verkaufsflächenumfang zulässig und würden damit auch Drogeriefachmärkte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ermöglichen.

Bundesweit ist zu beobachten, dass die Handelsketten bei der Standortwahl ihrer Drogeriemärkte vor allem Standorte in unmittelbarer Nähe zu anderen Kundenmagneten, insbesondere zu Lebensmittelmärkten, und mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit favorisieren. In Treuenbrietzen rücken damit auch die städtebaulich integrierten Standorte der Grundversorgung in den Fokus.

Moderne Drogeriemärkte umfassen nach den Ansiedlungsprofilen der Handelsketten eine Gesamtverkaufsfläche zwischen 500-800 m² und verbleiben damit unterhalb der planungsrechtlichen Großflächigkeit. Mit dieser Gesamtverkaufsfläche sind sie auch mit den Flächenpotenzialen des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ entwickelbar. Ein moderner Drogeriefachmarkt ist in Treuenbrietzen bislang nicht vertreten und könnte aufgrund seiner Kundenfrequenz zu einer Belebung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ beitragen. Die Stadt Treuenbrietzen weist bei Drogeriewaren bereits einen hohen Versorgungsgrad auf (Einzelhandelszentralität 0,84), so dass die Nachfragepotenziale für die Ansiedlung bereits deutlich eingeschränkt sind. Der Versorgungsgrad ergibt sich allerdings bislang nur aus den Randsortimenten von Lebensmittelmärkten und durch einen limitierten Fachgeschäftsbesatz im Innenstadtzentrum und bietet damit in der qualitativen Versorgung noch Raum für einen Drogeriefachmarkt. Der erreichte Versorgungsgrad lässt allerdings keinen Raum für zwei Drogeriefachmärkte und gebietet damit zugleich, die Entwicklungspotenziale an städtebaulich gewünschte Standorte zu lenken, von denen der Innenstadt oberste Priorität einzuräumen ist, nicht nur um eine Frequenzwirkung zugunsten des kleinteiligen Besatzes in der Innenstadt zu erzielen, sondern auch um ihre grundfunktionale Ausstattung und damit verbundene Versorgungsfunktion zu stärken. Dieser Steuerung dient das Konzentrationsziel.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche zwischen 500-800 m² verbleiben Drogeriefachmärkte planungsrechtlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit und unterliegen damit im Regelfall nicht dem Regime der landesplanerischen Steuerung und wären damit auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Dem wird mit der grundsätzlichen Lenkung in den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ gemäß Konzentrationsziel ebenfalls begegnet.

Konzentration Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe in Innenstadt: Zu den nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen planungsrechtlich solche, die eine Gesamtverkaufsfläche unterhalb von 800 m² aufweisen und damit ebenfalls mit den Flächenpotenzialen des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ entwickelbar sind. Solche Betriebe, die nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortiment führen, dienen insbesondere der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ in seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum und als Standort der grundfunktionalen Versorgung. Die zentralen Versorgungsbereiche der städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte

dienen wiederum in der mehrpoligen Funktionsteilung der Bereitstellung des großformatigen Grundbedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, die durch einen Lebensmittelmarkt sichergestellt werden soll. Die über den Lebensmittelmarkt hinausgehende Konzentration von Betrieben, die Nahrungs- und Genussmittel auf mehr als 100 m² Verkaufsfläche führen und damit nicht mehr als kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter der dezentralen Nahversorgung einzustufen sind, wie etwa Getränkemärkte, beeinträchtigen die mehrpoligen Funktionsteilung sowohl für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ als auch für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Nachfragepotenziale für Nahrungs- und Genussmittel mit den Lebensmittelmärkten an den drei städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorten weitestgehend erschöpft ist und etwaig verbleibende Nachfragepotenziale zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ einzusetzen sind. Dem wird mit dem Konzentrationsziel nachgekommen.

Ausnahme außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Von den fußläufigen Einzugsgebieten der städtebaulich integrierten Standorte des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes werden nicht alle Wohnsiedlungsbereiche der Kernstadt Treuenbrietzen abgedeckt. In den Ortsteilen ist häufig kein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vertreten. Das Nachfragepotenzial in diesen unterversorgten Wohnsiedlungsteilen ist wiederum gering bemessen und ermöglicht, wenn dann lediglich kleinteiligen Betriebsformen eine wirtschaftliche Tragfähigkeit.

In diesen unterversorgten Wohnsiedlungsbereichen werden die zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Stadtgebiet aktuell durch kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ergänzt (z.B. Bäcker, Fleischer, Zeitungsfachgeschäfte). Letztere leisten einen wesentlichen kompensatorischen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs.

Diese kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Versorgung soll daher erhalten und auch künftig realisierungsfähig bleiben. Um solche Betriebsformen in den unterversorgten Wohnsiedlungsteilen zu ermöglichen, ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Stadtgebiet die Neuansiedlung und Erweiterung nahversorgungsrelevanter Sortimente nur im Ausnahmefall zulässig, wenn es sich um

- **kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter der dezentralen Nahversorgung**, d.h. um Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von insgesamt maximal 100 m² je Betrieb oder
- eine **Verkaufsstelle** eines Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betriebes mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von insgesamt maximal 100 m² je Betrieb handelt (siehe Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹, Kapitel 11.2).

Die Obergrenze von 100 m² je Betrieb wird aus der örtlichen Situation Treuenbrietzens auf Grundlage der örtlichen Bestandserhebung abgeleitet (zuletzt Juli 2023). In der mehrpoligen Grundversorgung konzentrieren sich im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ insbesondere kleinflächige Betriebskonzepte mit Kernsortimenten des Grundbedarfs bzw. mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dies resultiert aus den kleinflächigen Ladengrößenstruktur der Innenstadt, bei denen von 47 der rund 50 Ladeneinheiten (94%) eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m² aufweisen. Lediglich drei Ladeneinheiten weisen eine größere Verkaufsfläche auf, bleiben allerdings innerhalb der Range von 100 m² bis 400 m². Bei den aktuellen Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment belegen aktuell rund 11 von 12 (92%)

eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m². Auch in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen verbleiben die kleinteiligen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten unterhalb von 100 m².

Auch kleinflächige Nahversorgungsbetriebe, wie Bäcker, Fleischer, Zeitungen etc., erzielen aufgrund des sehr kurzfristigen bis täglichen Beschaffungsrhythmus ihrer Sortimente eine sehr intensive Kundenfrequenz. Sie sind daher trotz ihrer vermeintlich „geringen Betriebsgröße“ gerade in Kleinstädten einer der wichtigsten Frequenzgaranten und daher für deren Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit ebenfalls maßgeblich. Werden außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente über 100 m² ermöglicht, wäre einem Betrieb dort eine umfangreichere Angebotsbreite und -tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Dies ginge vor allem zulasten der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere zulasten des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ mit seiner kleinteiligen Ladengrößenstruktur – wie vorstehend beschrieben –, so dass die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ deutlich erschwert oder gar unmöglich werden würde. In der Zusammenschau wirken Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf mehr als 100 m² Verkaufsfläche daher in Treuenbrietzen strukturingehend.

Die Zulässigkeit setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus. Diese ist gegeben bei

- einem kleinflächigen, nicht-strukturprägenden Anbieter der dezentralen Nahversorgung, wenn er unmittelbar in einen bevölkerungsreichen Wohnsiedlungsbereich eingebettet (zumindest aber mehrseitig von Wohnsiedlungsbereichen umgeben) ist, ohne, dass ihn Barrieren von diesem Wohnsiedlungsbereich separieren, wie z.B. Bahngleis, Autobahn, und er mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (700 m-Radius) vollständig oder zumindest deutlich überwiegend Wohnsiedlungsbereiche abdeckt
- einer Verkaufsstelle eines Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betriebes, wenn sie sich innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhanges nach § 34 BauGB befindet, zumindest aber im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgebiet nach § 34 BauGB geplant wird.

Diese Ausnahmenvoraussetzungen gelten sowohl für die erstmalige Ansiedlung als auch für die Erweiterung im Bestand.

Für Betriebe mit Drogeriewaren im Kernsortiment und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment findet die vorstehende Ausnahmeregelung keine Anwendung. Diese sind unabhängig von der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig.

Bestandsbetriebe: Bestehende Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz, sofern sie und ihre Sortimente baugenehmigungsrechtlich zulässig sind. Die vorstehenden Regelungen gelten für sie erst mit einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder mit einer Veränderung der Sortimentszusammensetzung oder mit einer Nutzungsänderung. Diese sind nur im Rahmen der Regelungen des Konzentrationsziels zulässig.

Beeinträchtigerungsverbot: Das Beeinträchtigerungsverbot gilt gegenüber den zentralen Versorgungsbe-
reichen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner
Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152). Dieses Beeinträchtigerungsverbot bezieht sich immer auf die aus-
geübte Funktion des Standortes und damit auf seine städtebauliche Bedeutung. Sie stellt damit aus-
drücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar.

Der Bestandsstandort „Berliner Chaussee 27A“ (aktuell: Netto Marken-Discount) wird vom Beeinträchti-
gungsverbot nicht erfasst, da er nach dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept nicht mehr als
Bestandteil der künftigen Grund-/Nahversorgungsstruktur geführt wird (siehe Kapitel 7.2 und 9.3).

11.2 Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹ (Werksverkauf, Handwerkerprivileg)

Konzentrationsziel: *Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen
(2024) sind in Verkaufsstellen von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirt-
schaftlichen Betrieben für den Fall zulässig, wenn*

- eine direkte räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb erfolgt,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht,
- das Angebot am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert wird,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von insgesamt max. 100 m² je Betrieb für nahversorgungs-
relevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) nicht überschritten wird.

Steuerungserfordernis: Die Gewerbegebiete der Stadt Treuenbrietzen sollen nach der stadtentwick-
lungsplanerischen Zielstellung der Stadt vorrangig den Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Re-
paratur- und landwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten bleiben, um

- ausreichende Grundstücksflächen in Gewerbegebieten für diese Nutzungsarten erhalten und si-
chern zu können (Verbrauch von Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe eindämmen) und
- preisgünstige Standorte für solche Betriebe bereitstellen zu können, die auf günstige Bodenpreise
oder günstige Rummieten (als Resultat des günstigen Bodenerwerbs) angewiesen sind (Boden-
preissteigerung als Folge der Nachfrage durch Einzelhandelsbetriebe verhindern).

Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftliche Betriebe machen aller-
dings gelegentlich ihre Ansiedlung und Entwicklung von der Möglichkeit abhängig, eine Verkaufsstelle
für ihre vor Ort hergestellten Produkte realisieren zu können. Die Ansiedlung und Entwicklung dieser
Betriebe ist ebenfalls ein besonderes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt. Zugunsten der ange-
strebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Handwerks-, Produktions-,
Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben sollen nahversorgungsrelevante Sorti-
mente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) in dem beschriebenen Rahmen zulässig sein.

Die Herleitung der Obergrenzen von 100 m² je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente können
dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ entnommen werden.

Bestandsbetriebe: Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment
und bestehende Verkaufsstellen mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment über 100 m²

Verkaufsfläche unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz, sofern sie und ihre Sortimente baugenehmigungsrechtlich zulässig sind. Die vorstehenden Regelungen gelten für sie erst mit einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder mit einer Veränderung der Sortimentszusammensetzung oder mit einer Nutzungsänderung. Diese sind nur im Rahmen der Regelungen des Konzentrationsziels zulässig.

Beeinträchtungsverbot: Das Beeinträchtungsverbot gilt zunächst gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes (Innenstadt, Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152). Dieses Beeinträchtungsverbot bezieht sich immer auf die ausgeübte Funktion des Standortes und damit auf seine städtebauliche Bedeutung. Sie stellt damit ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar.

Zentrenrelevante Sortimente (NUR ZUR ORIENTIERUNG): Die Steuerung derjenigen Sortimente, die über die Grund-/Nahversorgung bzw. über die zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung (= nahversorgungsrelevante Sortimente) gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) hinausgehen, liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes (2024). Hierzu zählen auch die „Weiteren zentrenrelevanten Sortimente“ (= zentrenrelevante Sortimente). Für die zentrenrelevanten Sortimente können sich aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig weitere Erfordernisse für eine Steuerung ergeben, die mit einer Erweiterung der vorstehenden Steuerungshinweise verbunden sein können.

In der Vorausschau auf ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung für die Versorgungsfunktionen der Stadt Treuenbrietzen neben der im vorliegenden Grund-/ Nahversorgungskonzept (2024) behandelten Grund-/Nahversorgungsfunktion ist die Zielstellung zu erwarten, die zentrenrelevanten Sortimenten in aller Konsequenz im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu konzentrieren (siehe Kapitel 11.2). In der Konsequenz ist damit auch zu erwarten, dass das vorstehende Konzentrationsziel für Verkaufsstellen von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben um die zentrenrelevanten Sortimente erweitert werden würde.

11.3 Konzentrationsziel „Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“

Bezogen auf die sachliche Aufgabenstellung des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 bleiben all diejenigen Sortimente, die gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung (= nahversorgungsrelevante Sortimente) zählen, ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße / Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) und bedürfen bezogen auf die Grund-/Nahversorgung keiner Steuerung.

Die Steuerung derjenigen Sortimente, die über die Grund-/Nahversorgung bzw. über die zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung (= nahversorgungsrelevante Sortimente) gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) hinausgehen, liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes (2024).

Für diese Sortimente können sich daher künftig aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten weitere Erfordernisse für eine Steuerung ergeben, die mit einer Erweiterung des vorstehenden

Konzentrationsziels verbunden sein können. Hierbei wären auch die Regelungserfordernisse gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadt Berlin-Brandenburg (LEP HR) aus Ziel 2.12 Absätze 1 und 2 LEP HR zu beachten.

11.4 Hinweise

Hinweis zu „Zentrenrelevanten Sortimenten“

NUR ZUR ORIENTIERUNG: Die Steuerung derjenigen Sortimente, die über die Grund-/Nahversorgung bzw. über die zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung (= nahversorgungsrelevante Sortimente) gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) hinausgehen, liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes (2024). Hierzu zählen auch die „Weiteren zentrenrelevanten Sortimente“ (= zentrenrelevante Sortimente) gemäß Kapitel 10.2.

Für diese zentrenrelevanten Sortimente können sich aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig weitere Erfordernisse für eine Steuerung ergeben, die mit einer Erweiterung der vorstehenden Steuerungshinweise verbunden sein können.

Definitionsgemäß sind die „Weiteren zentrenrelevanten Sortimente“ (= zentrenrelevanten Sortimente) für den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ in seiner Funktion als Hauptzentrum der Stadt Treuenbrietzen bedeutend. Im Bestand werden mehr als die Hälfte der belegten und für den Einzelhandel geeigneten Ladenlokale durch Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genutzt. Zentrenrelevante Sortimente bilden damit einen wesentlichen Schwerpunkt der Angebotsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ und sind damit für seine Funktionsfähigkeit als Hauptzentrum bedeutend.

Mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 wird zudem für die Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ der Ausbau seiner Angebotsstruktur im Grundbedarf durch die Aktivierung der möglichen Entwicklungsflächen für klein- und mittelformatige Einzelhandelsangebote sowie eine Aktivierung der aktuellen Leerstandsflächen für kleinformatige Einzelhandelsangebote empfohlen. Dieser Entwicklungsansatz ist gleichermaßen für die Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ in seiner Funktion als Hauptzentrum der Stadt Treuenbrietzen geeignet.

Gleichzeitig zeigen Analysen des Einzelhandelskonzeptes 2019, dass sich aus dem künftigen Nachfragepotenzial und dem bereits im Stadtgebiet etablierten Wettbewerbsangebot nur sehr begrenzte Entwicklungsspielräume für die meisten zentrenrelevanten Sortimente ergeben (vgl. auch EZK 2019, Seiten 60f.).

In der Vorausschau auf ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept zur Einzelhandelsentwicklung für die Versorgungsfunktionen der Stadt Treuenbrietzen neben der im vorliegenden Konzept behandelten Grund-/Nahversorgungsfunktion ist die Zielstellung zu erwarten, den Pool der zentrenrelevanten Sortimenten in aller Konsequenz im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu konzentrieren, damit sich für seine Versorgungsaufgaben sowohl ein entsprechendes Anbietergewicht als auch ein attraktiver

Branchen- und Sortimentsmix entwickelt und hiermit verbunden für den Kunden weitere attraktive Einkaufssynergien herausbilden.

Das Konzentrationsziel stünde im Einklang mit dem Agglomerationsverbot gemäß Ziel 2.14 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dessen Regelungsinhalt sich auf nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bezieht. Diese würden mit dem Konzentrationsziel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

Beeinträchtigungsverbot: Das Beeinträchtigungsverbot würde gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ gelten. Dieses würde sich immer auf die ausgeübte Funktion des Standortes und damit auf seine städtebauliche Bedeutung beziehen und damit ausdrücklich keinen Wettbewerbschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter darstellen.

Bestandsbetriebe: Bestehende Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen mit zentrenrelevantem Kernsortiment würden grundsätzlich dem Bestandsschutz unterliegen, sofern sie und ihre Sortimente baugenehmigungsrechtlich zulässig sind. Die vorstehenden Regelungen würden für sie erst mit einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder mit einer Veränderung der Sortimentszusammensetzung oder mit einer Nutzungsänderung gelten. Diese wären nur im Rahmen der Regelungen des Konzentrationsziels zulässig.

Hinweis zu „Nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“

NUR ZUR ORIENTIERUNG: Die Steuerung derjenigen Sortimente, die über die Grund-/Nahversorgung bzw. über die zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung (= nahversorgungsrelevante Sortimente) gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) hinausgehen, liegt außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes (2024). Hierzu zählen auch die „Nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ gemäß Kapitel 10.4.

Nicht als „zentrenrelevant“ eingestufte Sortimente bleiben definitionsgemäß ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße / Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) und bedürften zunächst keiner Steuerung. Allerdings sind Einschränkungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadt Berlin-Brandenburg (LEP HR) aus Ziel 2.12 Absätze 1 und 2 LEP HR zu beachten.

GRUND- & NAHVERSORGUNGSKONZEPT

12. STANDORTMODELL: MEHRPOLIGE GRUNDVERSORGUNG (MIT ERGÄNZENDER NAHVERSORGUNG)

Das künftige Standortmodell „Grundversorgung“ (mit ergänzender Nahversorgung) der Stadt Treuenbrietzen setzt sich zusammen aus den Standorten

- Innenstadt,
- Schlalacher Straße / Berliner Chaussee,
- Leipziger Straße und
- Leipziger Straße 152.

Grundversorgung: Für die Grundversorgung übernehmen diese Standorte im Rahmen einer mehrpoligen Funktionsteilung verschiedene Versorgungsaufgaben. Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 9.3.

Ergänzende Nahversorgung: Die drei städtebaulich integrierten Standorte der Grundversorgung (Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) übernehmen zusätzlich zu ihrer Grundversorgungsfunktion ergänzend auch eine Nahversorgungsfunktion. Bei der Nahversorgungsfunktion handelt es sich jedoch um eine ergänzende Funktion, nachrangig gegenüber der raumordnerisch bedeutsamen grundfunktionalen Versorgungsfunktion. Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 9.3.

Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ übernimmt für seinen Nahbereich „Mitte“ ebenfalls ergänzend zu seiner Versorgungsfunktion im Grundbedarf eine Nahversorgungsfunktion, unterscheidet sich allerdings von den drei städtebaulich integrierten Standorten der Grundversorgung (Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) durch die ebenfalls vorrangige Versorgungsfunktion als Hauptzentrum der Gesamtstadt bzw. Konzentrationsstandort der zentrenrelevanten Sortimente (vgl. Kapitel 9.3).

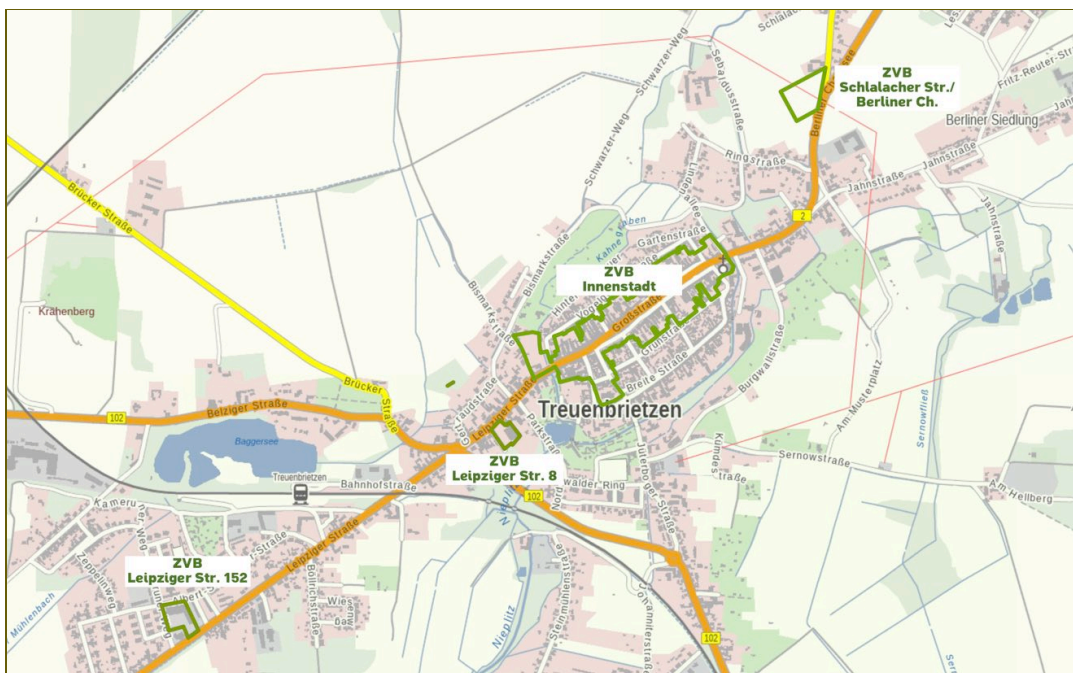


Abbildung 20: Standortmodell: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Treuenbrietzen
Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

13. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH „INNENSTADT“

13.1 Abgrenzungskriterien ZVb „Innenstadt“

Der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO, § 2 Abs. 2 BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB), eine inhaltliche Definition des Begriffs „Zentraler Versorgungsbereich“ erfolgt durch den Gesetzgeber allerdings nicht. Für die Beurteilung, ob ein Bereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, ist stets eine wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten erforderlich (BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).

Hauptzentrum der Stadt: Für die Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches als Hauptzentrum der Stadt werden mit dem vorliegenden Konzept zusätzlich zu den durch Rechtsprechung gefestigten Kriterien auch solche Abgrenzungskriterien hinzugezogen, die aufgrund der besonderen örtlichen Situation der Stadt Treuenbrietzen für die Identifikation des Hauptzentrums von städtebaulicher Relevanz sind und zudem geeignet sind, die Abgrenzung gegenüber den weiteren Standorten des Stadtgebietes zu beschreiben. Für die Stadt Treuenbrietzen sind in der Zusammenschau folgende Abgrenzungskriterien maßgeblich:

Als zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum“ wird der Bereich zugeordnet, der...	
<ul style="list-style-type: none"> seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum der Stadt entsprechend eine vielfältige Nutzungsmischung aus stationären Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen, Gastronomiebetrieben sowie zentrenbildenden Einrichtungen in beachtlicher Weise aufweist und mit seinen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben ein breites Angebotsspektrum des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs abbildet und in enger räumlicher Nachbarschaft weitere wesentliche zentrenbildende öffentliche wie private Einrichtungen bereithält, wie etwa öffentliche Verwaltung, Gesundheitssektor (z.B. Praxen), soziale Infrastruktur etc., und eine räumlich weitestgehend ununterbrochene Abfolge von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen in der Erdgeschosszone aufweist und in seiner Reichweite die Versorgung des gesamten Stadtgebietes einschließt (gesamstädtisches Gewicht & grundfunktionales Gewicht) und auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile erreichbar und an einen leistungsfähigen Anschluss des öffentlichen Nahverkehrs angebunden ist und in der historisch gewachsenen Innenstadt/Stadtmitte gelegen ist und von der Bevölkerung als identitätsstiftender Mittelpunkt, lebendiger Ort des Aufenthalts sowie als sozialer und kommunikativer Treffpunkt wahrgenommen wird und den hierfür entsprechenden Rahmen durch eine anspruchsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes und seine Aufenthaltsqualität schafft. 	Versorgungsfunktion, Ausstattung
	Kopplungsaffinität
	Einzugsbereich
	Erreichbarkeit
	Urbanität

Abbildung 21: Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum“: Abgrenzungskriterien
Quelle: Consilium GmbH

Innenstadt Treuenbrietzen: Nach den vorstehenden Kriterien ist im Stadtgebiet Treuenbrietzens die historische Innenstadt als ein solches Hauptzentrum der Stadt einzustufen.

13.2 Räumliche Abgrenzung

Faktische Abgrenzung: Eine räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ durch einen Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan liegt in Treuenbrietzen nicht vor und ist daher aus dem vorhandenen, faktischen Bestand abzuleiten.

Diese Ableitung erfolgt auf Grundlage einer örtlichen Bestandserhebung (2019, zuletzt Juli 2023). Danach haben sich im Kernbereich der Innenstadt Treuenbrietzen beidseitig der Großstraße zahlreiche Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen, gastronomische Einrichtungen und zentrale Einrichtungen (z.B. Rathaus, Kirchen, Kindergarten) etabliert. Dieser Kernbereich umfasst vorrangig die Großstraße mit ihrem umfangreichen Anbieterbesatz und dehnt sich in die südlich angrenzende Bäckerstraße und Neue Marktstraße aus (siehe nachfolgende Abbildung; rote durchgehende Linie). Die Abgrenzung dieses Kernbereiches umfasst in der Großstraße im Wesentlichen die 1. Baureihe auf ihren beiden Straßenseiten und reicht in ihrer Ausdehnung nach Südwesten bis zum Verlauf der Leipziger Straße/Nieplitz und nach Nordosten bis zur Lindenallee/Nieplitz. Die Abgrenzung in der Großstraße orientiert an den Gebäudetiefen der 1. Baureihe und nicht an den Flurstücksgrenzen, da die Grundstücke entlang der Großstraße sehr tief ausfallen und im hinteren Grundstücksbereich vorrangig durch Wohnnutzung geprägt werden. Ziel ist eine vorrangige Belegung der 1. Baureihe durch zentrenprägende Nutzungen, so dass von einer Orientierung an den Grundstücks- bzw. Flurstückszuschnitten und der daraus folgenden zu weiträumigen Abgrenzung abgesehen wird.

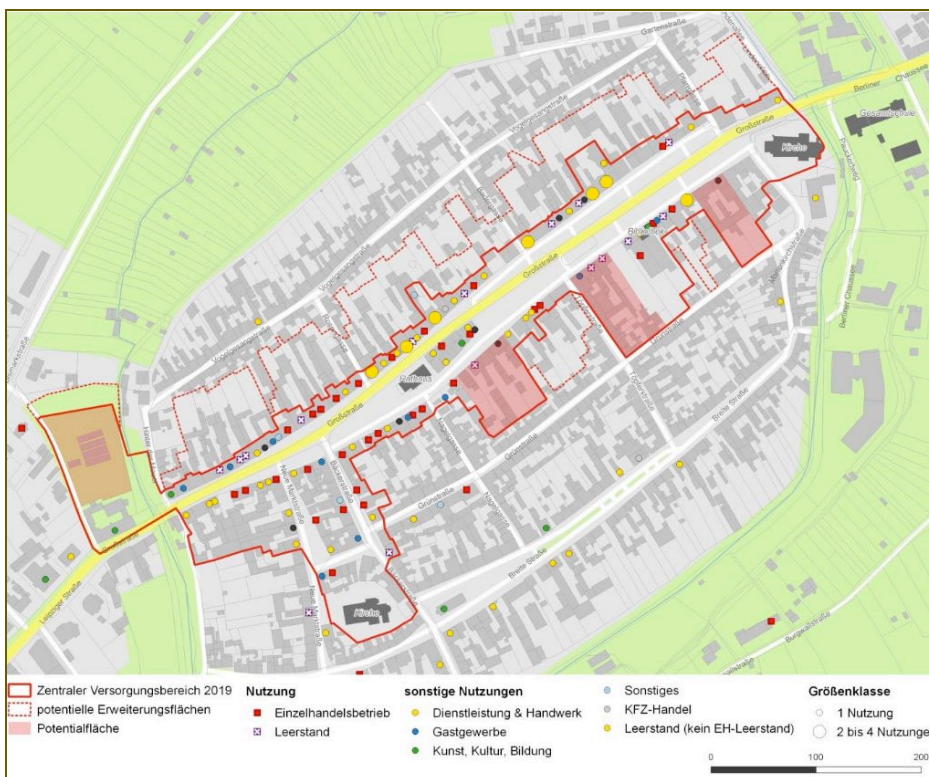


Abbildung 22: Räumliche Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“

Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 76

In der Bäckerstraße und Neuen Marktstraße reicht die südliche räumliche Ausdehnung bis zur St. Nicolaikirche. In der Bäckerstraße setzt sich die räumliche Abgrenzung von der Großstraße auf der Ostseite fort und umfasst die 1. Baureihe der Bäckerstraße und orientiert sich ebenfalls an den Gebäudetiefen der 1. Baureihe und nicht an den Flurstücksgrenzen (zu weiträume Grundstückstiefen), verschwenkt in ihrem weiteren Verlauf nach Süden auf die westliche Straßenseite und umschließt im Süden schließlich den Grundstücksbereich der St. Nicolaikirche. In der Neuen Marktstraße setzt sich die räumliche Abgrenzung von der Großstraße auf der Westseite fort, umfasst bis zur Grünstraße die Flurstücksgrenzen, verschwenkt in ihrem weiteren Verlauf nach Süden auf die westliche Straßenseite und umschließt ab der Grünstraße die Grundstücke zwischen der Grünstraße und dem Grundstücksbereich der St. Nicolaikirche.

Der so abgegrenzte Kernbereich der Innenstadt (vgl. vorstehende Abbildung; rote durchgehende Linie) ist aufgrund des faktischen Bestandes als faktischer zentraler Versorgungsbereich einzustufen und entspricht aktuell weiterhin der Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept 2019 (vgl. EZK 2019, Seite 76).

Entwicklungsflächen: Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ umfasst nicht nur den faktischen Bestand, sondern auch Entwicklungsflächen. Diese umfassen

- zum einen größere zusammenhängende Potenzialflächen, die meist direkt angrenzend der Großstraße in der Zusammenlegung mehrerer Grundstücke die Möglichkeit bieten, die aktuell kleinteilige Ladengrößenstruktur des zentralen Versorgungsbereiches durch größere Ansiedlungsflächen zu ergänzen (vgl. vorstehende Abbildung; orangefarbene Flächen). Wenngleich sie für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht geeignet sind, ermöglichen sie weiterhin klein- und mittelformatigen Einzelhandels-/Magnetbetrieben den Raum für adäquate Flächenraumprogramme, wie z.B. Drogeriefachmarkt, Getränkefachmarkt etc.
- zum anderen Erweiterungsflächen, die sich beidseitig der Großstraße mit den tiefen Grundstücken im hinteren Grundstücksbereich ergeben und durch die bauliche Erweiterung der 1. Baureihe in die Grundstückstiefe hinein die Optionen bieten, bestehende Ladenlokale in ihrer Verkaufsfläche zu erweitern oder neue, größere Ladenlokale für neue Nutzungsergänzungen zu entwickeln (vgl. vorstehende Abbildung; rot-gestrichelte Linie).

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme entspricht auch diese erweiterte räumliche Abgrenzung aktuell weiterhin der Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept 2019 (vgl. EZK 2019, Seite 76).

13.3 Versorgungsfunktionen

Die Innenstadt weist im gesamten Stadtgebiet das umfangreichste Angebot aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und zentralen Einrichtungen auf und bleibt auch ohne strukturprägende Einzelhandelsbetriebe (>400 m² Verkaufsfläche) weiterhin Schwerpunkt der Versorgung mit verschiedensten Angeboten für das gesamte Stadtgebiet (einschließlich Ortsteilen). Bei ihr handelt es sich seit jeher um das historische Zentrum und den von den Einwohnern wahrgenommenen identitätsstiftenden Mittelpunkt der Stadt Treuenbrietzen, der neben der Versorgung auch als sozialer und kommunikativer Treffpunkt dient. Die historische und im Rahmen einer umfassenden Sanierung wieder attraktiv aufgewertete Baustruktur bildet zusammen mit einer anspruchsvollen Gestaltung und Möblierung des öffentlichen Raumes die hierfür erforderliche attraktive Aufenthaltsqualität. Aus der historisch, innerhalb der noch heute wahrnehmbaren Stadtmauer gewachsenen Baustruktur ist im Wesentlichen durch kleinteilige

Gebäude-, Grundriss- und Grundstückszuschnitte charakterisiert, wobei häufig noch große Grundstückstiefen vertreten sind. Mit seinen entlang der Großstraße eingerichteten Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs und seinem umfassenden Stellplatzangebot auf öffentlich bewirtschafteten Parkplätzen oder in straßenbegleitender Anordnung ist das Innenstadtzentrum auch aus dem gesamten Stadtgebiet (einschließlich Ortsteilen) sowie für die benachbarten Gemeinden der unmittelbar angrenzenden Region gut erreichbar. In der Zusammenschau handelt es sich um einen funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich.

Grundfunktionale Versorgungsfunktion: Auch ohne strukturprägende Einzelhandelsbetriebe (>400 m² Verkaufsfläche) übernimmt der zentrale Versorgungsbereich bereits heute eine bedeutende grundfunktionale Versorgung im Einzelhandel, geprägt durch Fachgeschäfte und beratungsintensive Angebote, sowie auch außerhalb des Einzelhandels mit seinen kleinteiligen Dienstleistungsbetrieben, Gastronomiebetrieben und Verwaltungseinrichtungen etc., die gemeinsam einen vielfältigen Nutzungsmix der grundfunktionalen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ begründen.

In der für die Grundversorgung angestrebte mehrpoligen Funktionsteilung (siehe Kapitel 9.3) übernimmt der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ mit Blick auf seine kleinteilige Bebauungsstruktur die Aufgabe, kleinformatige Grundversorgungsangebote, und mit Blick auf seine Entwicklungsflächen auch mittelformatige Grundversorgungsangebote, bereitzustellen, während außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ als weitere Pole die städtebaulich integrierten Standorte der strukturprägenden Lebensmittelmärkte das großformatige Grundversorgungsangebot an Nahrungs- und Genussmitteln bereitstellen.

Nahversorgungsfunktion: Im Innenstadtzentrum sind verschiedene kleinteilige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vertreten (z.B. Bäcker, Fleischer, Zeitung, Blumen, Apotheke), die zugleich eine Nahversorgung für die mittlere Kernstadt übernehmen. Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ übernimmt damit neben seiner grundfunktionalen Versorgungsfunktion ergänzend auch eine Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Mitte. Die Nahversorgung des Nahbereiches Mitte erfolgt nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich, sondern insbesondere durch den westlich in räumlicher Nähe, aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ gelegenen Lebensmittel-Discounter Leipziger Straße 8 (aktuell: Netto Marken-Discount) und ist damit umfassend abgedeckt.

Maßnahmenkonzept: Ergänzend zu den vorstehenden Zielstellungen für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sind weitere Maßnahmen erforderlich, um ihn als vitales Hauptzentrum zu stabilisieren und zukunftsfähig auszurichten. Eine Ausarbeitung dieser Maßnahmen ist nicht Auftragsgegenstand des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes. Anhaltspunkte ergeben sich bereits aus dem Einzelhandelskonzept 2019, werden aber nicht Gegenstand des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes.

13.4 Steuerungsempfehlung

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind gemäß Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu konzentrieren (siehe Kapitel 11.1) und damit grundsätzlich zulässig. Aus dem vorliegenden Grund-/

Nahversorgungskonzept heraus ergibt sich damit für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ kein Steuerungserfordernis.

Aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten können sich künftig weitere Erfordernisse für eine Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ergeben (z.B. für zentrenrelevante Sortimente, nicht-zentrenrelevante Sortimente, Gewerbenutzung etc.).

14. STÄDTEBAULICH INTEGRIERTE, STRUKTURPRÄGENDE GRUND-/NAHVERSORGUNGSTANDORTE

14.1 Abgrenzungskriterien Grund-/Nahversorgungsstandort

Grundversorgungsfunktion: In der mehrpoligen Funktionsteilung für die Grundversorgung übernehmen die städtebaulich integrierten Standorte

- Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee
- Leipziger Straße 8
- Leipziger Straße 152

gemäß dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 die Bereitstellung des großformatigen Grundbedarfs mit Nahrungs- und Genussmitteln durch ihre strukturprägenden Lebensmittelmärkte.

Für die Beurteilung ihrer städtebaulichen Integration ist stets eine wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten erforderlich (BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08). Da die vorstehenden städtebaulich integrierten Standorte zuvorderst eine grundfunktionale Versorgungsfunktion übernehmen, sind die Kriterien der grundfunktionalen Versorgung von besonderer Bedeutung und großräumiger zu fassen, als etwa bei einer reinen Nahversorgungsfunktion.

Ergänzende Nahversorgung: Aufgrund der Sortimentsüberlappungen im kurzfristigen/ täglichen Bedarfsbereich (nahversorgungsrelevante Sortimente) und mit Blick auf die räumliche Verteilung dieser Standorte im Stadtgebiet in jeweils einem eigenen Nahbereich ohne gegenseitige Überlappung der fußläufigen Einzugsgebiete (700 m-Radius) bietet sich für sie zudem eine ergänzende Nahversorgungsfunktion an. Bei dieser Nahversorgungsfunktion handelt es sich jedoch um eine ergänzende Funktion, nachrangig gegenüber der raumordnerisch bedeutsamen grundfunktionalen Versorgungsfunktion (siehe Kapitel 9.3). Ihre Nahversorgungsfunktion fließt in den Abgrenzungskriterien direkt in Form der zu sichernden mehrpoligen Nahversorgungsstruktur ein und indirekt durch die Abgrenzungskriterien der Angebotsausstattung. Weitere Abgrenzungskriterien, wie sie für die Einordnung als reiner Nahversorgungsstandort zugrunde zu legen wären, sind angesichts der primären Grundversorgungsfunktion nicht erforderlich.

In der Zusammenschau sind aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen der Stadt Treuenbrietzen für die Einstufung eines Standortes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ als städtebaulich integrierter Grund-/Nahversorgungsstandort von städtebaulicher Bedeutung:

Als städtebaulich integrierter Grund-/Nahversorgungsstandort wird der Bereich zugeordnet, der...	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ seiner grundfunktionalen Versorgungsaufgabe, das großformatige Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln bereitzustellen, entsprechend einen großflächigen Lebensmittelmärkte (zumindest aber nahe der Großflächigkeit) aufweist und ▪ seiner grundfunktionalen Versorgungsaufgabe entsprechend in seiner Angebotsstruktur durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt wird (d.h. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen 2024 bilden das Kern-/Hauptsortiment des jeweiligen Betriebes und dominieren dessen Angebotsstruktur in seinem Umfang (belegte Verkaufsfläche und Stückzahl) sowie in seiner Gewichtigkeit (Umsatz)) und damit einen umfassenden Versorgungseinkauf im grundfunktionalen Bedarf ermöglicht und ▪ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente in einem Gesamtumfang aufweist, der den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen 2024 in seinem Umfang (Verkaufsfläche, Sortimentsanzahl) und seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet ist und 	Grundfunktionale(r) Versorgungsfunktion, Angebotsschwerpunkt

<ul style="list-style-type: none"> in seiner Reichweite die Versorgung des gesamten Stadtgebietes einschließt (gesamstädtisches Gewicht & grundfunktionales Gewicht) und mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (700 m-Radius) keine, zumindest aber nur eine geringfügige, Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsgebieten anderer städtebaulich integrierter Grund-/Nahversorgungsstandorte aufweist und durch die Anbindung an das übergeordnete Straßen- und Radwegenetz auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar ist und über einen leistungsfähigen Anschluss des öffentlichen Nahverkehrs am Standort oder zumindest in fußläufiger Nahdistanz verfügt und für die Bevölkerung keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung als identitätsstiftender Mittelpunkt zukommt. 	Grundfunktionaler Einzugsbereich
	Sicherung mehrpolige Nahversorgungsstruktur
	Grundfunktionale Erreichbarkeit
	Urbanität

Abbildung 23: Städtebaulich integrierter Grund-/Nahversorgungsstandort - Abgrenzungskriterien
Quelle: Consilium GmbH

14.2 Zentraler Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“

Räumliche Abgrenzung

Auf Grundlage einer umfassenden Abwägung möglicher Standortalternativen für den großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter (vgl. Kapitel 8) wurde der Standort im Nahbereich Nordost der Kernstadt Treuenbrietzen westlich des Kreuzungsbereiches Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee identifiziert und mit Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.02.2021 (Beschluss-Nr. 08/01/21) als Zentraler Versorgungsbereich „Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“ festgelegt.

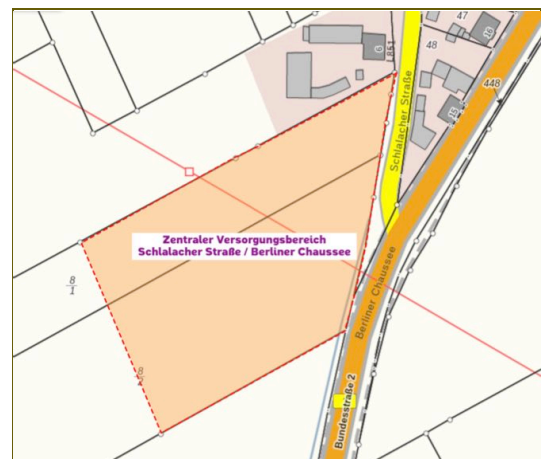


Abbildung 24: Räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“
Quelle: Beschluss vom 22.02.2021, Anlage 1

Versorgungsfunktion & Städtebauliche Integration

Der städtebaulich integrierte Standort soll der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters dienen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kern-/Hauptsortimenten erfordern in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen nach Ziel 2.12 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich.

Für die Einstufung einer Standortlage als zentraler Versorgungsbereich ist wiederum entscheidend, dass er nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich hat (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4C 2.08). Dies ist mit dem zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ der Fall. Er hat die Zweckbestimmung zwei zentrale Versorgungsfunktionen zu übernehmen:

- Grundfunktionale Versorgung des gesamten Stadtgebietes Treuenbrietzens durch einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter.

- Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Nordost durch einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter, ergänzend zur grundfunktionalen Versorgung.

Stärkung & Entwicklung Grundversorgung: Die am städtebaulich integrierten Standort vorgesehene Ansiedlung dient dem Entwicklungsziel des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes, in der Kernstadt einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter anzusiedeln, damit die Stadt Treuenbrietzen ihrem Ziel, den raumordnerischen Versorgungsauftrag ihrer Kernstadt als Grundfunktionaler Schwerpunkt wahrzunehmen (Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ Havelland-Fläming; ReP GSP), nachkommen und ihre Funktionsschwäche in der grundfunktionalen Versorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln beheben kann. Derzeit ist die Grundversorgungsfunktion der Kernstadt Treuenbrietzen bei Nahrungs- und Genussmitteln stark eingeschränkt, da ein Lebensmittel-Vollsortiment in der Stadt nicht vertreten ist und sich das Angebot im gesamten Stadtgebiet allein auf Lebensmittel-Discounter und kleinteilige Anbieter beschränkt. Dadurch können die Einwohner Treuenbrietzens ihren Vollversorgungseinkauf mit Lebensmitteln derzeit nicht im Grundfunktionalen Schwerpunkt Treuenbrietzen bewerkstelligen und sind hierfür auf Orte außerhalb Treuenbrietzens angewiesen (z.B. Kaufland Linthe, Marktkauf Luckenwalde, Edeka Jüterbog, Edeka Beelitz, Rewe Beelitz, etc.). Mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes wird daher der Handlungsbedarf gesehen, einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter in der Kernstadt Treuenbrietzen anzusiedeln. Mit dessen umfassender Sortimentsvielfalt in Sortimentsbreite und -tiefe, seiner hochwertigen Warenpräsentation sowie Service- und Frischekompetenz bestehen erhebliche betrieblich-konzeptionelle Unterschiede gegenüber dem in Treuenbrietzen bislang bestehenden Betriebsformat „Lebensmittel-Discount“ und ließe sich daher eine Vervollständigung des grundfunktionalen Angebotes in bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie eine deutliche qualitative Aufwertung des aktuell stark discountorientierten Lebensmittelangebotes erzielen. Der großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter sichert den Einwohnern der Stadt Treuenbrietzen gegenüber der aktuellen Situation künftig eine breiter aufgefächerte grundfunktionale Angebotsstruktur in der Lebensmittelversorgung, mit der die aktuell umfassenden Ausweicheinkäufe an Standorten außerhalb der Stadt Treuenbrietzen reduziert und die aktuelle Funktionsschwäche in der Grundversorgungsfunktion der Kernstadt Treuenbrietzen bei Nahrungs- und Genussmitteln aufgehoben werden kann.

Nach umfassender Prüfung der Potenzialflächen des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ musste eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ verworfen werden und erfolgte eine umfassende Auseinandersetzung mit möglichen Standortalternativen im weiteren Stadtgebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“. Im Ergebnis wird der Lebensmittel-Vollsortimenter im Nahbereich Nordost am Kreuzungsbereich „Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“ bzw. im zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“ vorgesehen (siehe Kapitel 8). Die für den raumordnerischen Versorgungsauftrag funktional erforderliche Grundversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches ist dauerhaft zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln.

In seiner grundfunktionalen Versorgungsfunktion übernimmt der Standort eine zentrale Funktion bezogen auf die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich eine gesamtstädtische Versorgung für die Einwohner der gesamten Stadt Treuenbrietzens. Der zentrale Versorgungsbereich ist mit seiner Lage an der B 2 (Berliner Chaussee) als eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt, mit seinen Haltestellen des ÖPNV in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 400 m) und mit seinem Anschluss an das übergeordnete Radwegesystem der Berliner Chaussee auch auf Grund seiner verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu

erreichen und damit auch seiner Lage nach geeignet, seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich für die Grundversorgung der Gesamtstadt wahrzunehmen. Mit seinen Angebotsformen deckt er wesentliche Bestandteile der großformatigen Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ab und entspricht damit der Zweckbestimmung des zentralen Versorgungsbereiches und ist damit auch der Art nach geeignet, die dem zentralen Versorgungsbereich zugedachte Funktion wahrzunehmen.

Der städtebaulich integrierte Standort „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ nimmt in der Grundversorgung eine Sonderrolle unter den städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorten ein. Er dient dem primären Ziel, die aktuelle qualitative und quantitative Funktionsschwäche in der Grundversorgungsfunktion der Kernstadt Treuenbrietzen durch ein bislang noch nicht in der Stadt vertretenes Lebensmittel-Vollsortiment zu beheben. Mit dieser grundfunktionalen Zielstellung genießt seine Grundversorgungsfunktion absolute Priorität und unterscheidet ihn zugleich inhaltlich von den weiteren städtebaulich integrierten Standorten des Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 (Leipziger Straße 8 und 152), die, anders als er, der Bereitstellung des bereits vorhandenen großformatigen Grundbedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln aus dem Segment „Lebensmittel-Discount“ dienen.

Stärkung & Entwicklung Nahversorgungsfunktion Nordost: Zugleich soll der zentrale Versorgungsbereich mit seinem Lebensmittelmarkt eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Nordost bzw. für den nordöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Treuenbrietzen übernehmen und die aktuelle Funktionsschwäche in der Nahversorgung des Nahbereiches Nordost beheben. Für den Nordosten der Stadt Treuenbrietzen besteht seit Jahren eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die bereits zu einer intensiven Nachverdichtung bestehender Wohnsiedlungen geführt hat, insbesondere in der Jahnstraße und Berliner Siedlung. Nach den stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen der Stadt Treuenbrietzen kommt der nordöstlichen Kernstadt eine besondere Bedeutung für die Wohnraumversorgung und damit für die Attraktivität Treuenbrietzens als Wohnstandort zu. Der Entwicklung von Wohnbaugrundstücken wurde zusätzlich zu den Nachverdichtungspotenzialen des Nahbereiches daher bereits durch mehrere abgeschlossene Bebauungsplanverfahren in den Quartieren Jahnstraße und Berliner Siedlung der Weg bereitet. Mit Blick auf die Einwohnerentwicklung in diesem Stadtgebiet ist für den Nahbereich Nordost eine Nahversorgung durch einen modernen, zeitgemäßen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter mit möglichst breit umfassendem und höherwertigem Nahversorgungsangebot kurz- bis mittelfristig sicherzustellen. Dies dient auch dem Ziel, die nordöstliche Kernstadt als Wohnort aufzuwerten und in der Folge seine Attraktivität zu steigern. Der im Nahbereich bestehende Lebensmittel-Discountmarkt an der Berliner Chaussee (aktuell: Lebensmittel-Discounter Netto Marken-Discount) wird mit seiner geringen Verkaufsfläche den aktuellen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel im Allgemeinen sowie im Discount-Segment im Speziellen nicht gerecht, so dass er sowohl den Lebensmittel-Discountmärkten in der südwestlichen und mittleren Kernstadt hinsichtlich seiner Attraktivität bereits aktuell deutlich unterlegen ist. Dies gilt ebenfalls gegenüber dem geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter, unabhängig davon, in welchem Nahbereich der Kernstadt er angesiedelt wird. In der Konsequenz ist sein Marktausscheiden sehr wahrscheinlich und wird damit eine Vertiefung der aktuellen Funktionsschwäche in der Nahversorgung Nordost einsetzen. Zudem mangelt es dem Standort an einer städtebaulichen Integration im Sinne des vorliegenden Konzeptes (siehe Kapitel 7.2). Auch ist er am äußersten südlichen Rand des Nahbereiches „Nordost“ und damit in großer Distanz zu den nördlichen Teilen des Nahbereiches gelegen, so dass er beispielsweise den Wohnschwerpunkt „Berliner Siedlung“ nicht mehr fußläufig erreicht.

Bereits die aktuelle Funktionsschwäche in der Nahversorgung ist mit Blick auf die bereits erfolgten und planungsrechtlich vorbereiteten Wohnbauverdichtungen von besonderem städtebaulichem Gewicht und wirkt dämpfend auf die aktuelle und künftige Attraktivität Treuenbrietzens als Wohnstandort und damit auf die Stadtentwicklung Treuenbrietzens. Dies gilt umso mehr bei der sich künftig noch vertiefenden Funktionsschwäche.

Mit dem großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter ist als zusätzlicher Effekt zur grundfunktionalen Versorgung sowohl eine Beseitigung der Funktionsschwäche in der Nahversorgung Nordost als auch ein positiver Impuls zugunsten der angestrebten Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes „Nordöstliche Kernstadt“ verbunden. Seine Flächen sind verfügbar, so dass seine Impulswirkung für die Grundversorgungsfunktion und die Attraktivität des Wohnstandortes bereits kurzfristig einsetzen wird. Mit seiner Lage etwa mittig im Nahbereich ist er aus allen Richtungen der dispersen Siedlungsstruktur des Nahbereiches fußläufig gut erreichbar und ergänzend auch verkehrlich für den Nahbereich per PKW und Fahrrad sehr gut erreichbar. Die für den Nahbereich städtebaulich gewünschte, ergänzend zur Grundversorgung hinzutretende Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches ist ebenfalls dauerhaft zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln.

In seiner die Grundversorgungsfunktion ergänzenden Nahversorgungsfunktion übernimmt der Standort ebenfalls eine zentrale Funktion bezogen auf die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich eine Versorgung für die Einwohner des Nahbereiches Nordost. Mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (700 m-Radius) deckt er den Nahbereich Nordost in weiten Teilen ab und entspricht damit der für Treuenbrietzen angestrebten wohnortnahen Versorgung bzw. fußläufigen Erreichbarkeit. Ergänzend ist er mit seiner Anbindung an den ÖPNV, das Radwegenetz der Berliner Chaussee sowie an die Berliner Chaussee als eine Hauptverbindungsachse des Nahbereiches auch verkehrlich sehr gut aus dem Nahbereich zu erreichen und damit seiner Lage nach geeignet, seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung wahrzunehmen. Mit seinen Angebotsformen deckt er wesentliche Bestandteile der Nahversorgung ab und ist damit auch seiner Art nach geeignet, die dem zentralen Versorgungsbereich zugedachte Funktion als ergänzender Nahversorgungsstandort wahrzunehmen.

Funktionale Nutzungen: Der zentrale Versorgungsbereich soll mit seinem großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter in der mehrpoligen Funktionsteilung der Grundversorgung vorrangig das großformatige Grundbedarfsangebot an Nahrungs- und Genussmitteln bereitstellen, so dass neben dem für das Betriebskonzept typischen, ergänzenden Laden (Bäcker) weitere Nutzungen am zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ ausgeschlossen bleiben sollen, um die dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zukommende kleinformatische grundfunktionale Versorgung mit einem vielfältigen Mix aus Fachgeschäften, beratungsintensiven Angeboten, kleinteiligen Dienstleistungsbetrieben, Gastronomiebetrieben und weiteren zentrenbildenden Einrichtungen (z.B. Rathaus, Kirchen, Kindergarten etc.) nicht zu konterkarieren. Hierüber ist auch gewährleistet, dass der zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ zwar in der grundfunktionalen Versorgung in eine städtebaulich und versorgungsstrukturell notwendige Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ tritt, dessen Funktion als grundfunktionaler Standort (mehrpole Funktionsteilung Grundversorgung) und als multifunktionales Hauptzentrum der Stadt aber nicht ersetzt.

Für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ist eine Kombination der Einzelhandelsnutzung mit anderen Nutzungen, wie etwa diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, nicht

zwingend erforderlich. Vielmehr bedarf es einer Nutzung, mit der sich die beabsichtigte zentrale Funktion des zentralen Versorgungsbereiches erreichen lässt. Dies ist vorliegend der Fall (siehe vorstehende Erläuterungen). Auch eine Ansiedlung von (ausschließlich) Einzelhandelsbetrieben kann einen zentralen Versorgungsbereich bilden (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4C 2.08). Zudem ist für einen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ gelegenen und ihm in der Hierarchieebene untergeordneten Standort nicht derselbe Maßstab an den Funktions- bzw. Nutzungsumfang anzulegen wie für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“.

Städtebauliche Integration: Der zentrale Versorgungsbereich ist als städtebaulich integriert zu werten. Die Siedlungsstruktur des Nahbereiches Nordost ist durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichnet, die durch einen Wechsel von locker bebauten Wohngebieten und größeren Frei- und Landwirtschaftsflächen geprägt wird, und dadurch zu einer weiträumigen Ausdehnung des Nahbereiches führt. Dadurch lassen sich unabhängig vom gewählten Standort im Nahbereich nicht alle Wohngebiete des Nahbereiches mit dem für Treuenbrietzen angestrebten fußläufigen Radius von rund 700 m abdecken. Der zentrale Versorgungsbereich gewährleistet jedoch mit seiner zentralen Lage etwa mittig im Nahbereich eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aus allen Richtungen der dispersen Siedlungsstruktur und ist ergänzend durch seine sehr gute verkehrliche Anbindung an das Radwegenetz und an den ÖPNV auch für die nicht-motorisierten Bevölkerungsteile leicht erreichbar.

Mit seiner grundfunktionalen, gesamtstädtischen Versorgungsfunktion käme es für die Lage des zentralen Versorgungsbereiches zwar nicht auf einen unmittelbaren Wohngebietsanschluss an, wie es für einen reinen Nahversorgungsstandort erforderlich wäre, dennoch schließt er unmittelbar an den Wohnsiedlungsbereich beidseitig der Schlalacher Straße mit anschließender Wohnnutzung der Berliner Chaussee an, so dass auch seine siedlungsräumliche Einbindung gegeben ist.

Für die Einordnung der städtebaulichen Integration ist zudem das für die Zukunft angestrebte Standortmodell der Stadt Treuenbrietzen zu berücksichtigen, das durch das vorliegende Grund-/Nahversorgungskonzept (2024) festgelegt wird (Kapitel 6 und 9.3):

- Diesem liegt für die gesamtstädtische Grundversorgung eine mehrpolige räumliche Funktionsteilung zugrunde, bei dem die strukturprägenden, städtebaulich integrierten Lebensmittelmarktstandorte in funktionale Ergänzung zur grundfunktionalen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ treten (siehe Kapitel 6). Der geplante Standort fügt sich in dieses mehrpolige funktionale Standortmodell ein.
- Diesen strukturprägenden, städtebaulich integrierten Lebensmittelmarktstandorten wird mit dem Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 angesichts derselben Angebotsstruktur für die Grundversorgung und Nahversorgung (kurzfristiger/ täglicher Bedarf, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) zusätzlich zur Grundversorgungsfunktion auch eine ergänzende Nahversorgungsfunktion zugewiesen (siehe Kapitel 7 und 9.3). Der geplante Standort entspricht dieser Zielstellung.

Der städtebaulich integrierte Standort „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ nimmt allerdings eine Sonderrolle unter den städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorten ein, da er dem primären Ziel dient, die aktuelle qualitative und quantitative Funktionsschwäche in der Grundversorgungsfunktion der Kernstadt Treuenbrietzen durch ein bislang noch nicht in der Stadt vertretenes Lebensmittel-Vollsortiment zu beheben. Mit dieser Zielstellung genießt seine Grundversorgungsfunktion absolute Priorität und er unterscheidet sich hierdurch von den weiteren

städtebaulich integrierten Standorten des vorliegenden Grund-/ Nahversorgungskonzeptes 2024 (Leipziger Straße 8 und 152), die, anders als er, der Bereitstellung des bereits vorhandenen großformatigen Grundbedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln aus dem Segment „Lebensmittel-Discount“ dienen.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die Regionale Planungsgemeinschaft waren ihm Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2020-03 als zuständige Fachträger beteiligt und sehen mit ihren Stellungnahmen keine Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches und seiner städtebaulichen Integration.

Steuerungserfordernis & Steuerungsempfehlungen

Beeinträchtigungsverbote: Mit dem zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/ Berliner Chaussee“ sollen die bestehenden Funktionsschwächen in der Grundversorgung des Grundfunktionalen Schwerpunktes Treuenbrietzen und ergänzend die bestehende Funktionsschwäche in der Nahversorgung Nordost behoben werden. Angesichts seiner Bedeutung für die Grundversorgungsfunktion und ergänzenden verbrauchernahe Versorgung des Nahbereiches Nordost ist künftig zwar neben der Erhaltung auch die Stärkung und marktgerechte Entwicklung des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters sicherzustellen, jedoch nur insoweit, als dass sie

- den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Städte/Gemeinden nicht beeinträchtigt und
- die weiteren städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte der Stadt Treuenbrietzen (Leipziger Straße 8 und 152) sowie der benachbarten Städte/Gemeinden nicht beeinträchtigt und
- die Umsetzung des gesamtstädtischen Konzentrationsziels „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ zum Erhalt, zur Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ nicht konterkariert oder gar unmöglich macht und
- die Umsetzung des gesamtstädtischen Konzentrationsziels „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ zum Erhalt, zur Stärkung und Entwicklung der weiteren städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte der Stadt Treuenbrietzen nicht konterkariert oder gar unmöglich macht.

Die Beeinträchtigungsverbote beziehen sich immer auf die ausgeübte Funktion des Standortes und damit auf seine städtebauliche Bedeutung. Sie stellen damit ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar.

Hieraus folgend erwachsen für den zentralen Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“ trotz seiner hervorgehobenen Versorgungsfunktionen die nachfolgenden Steuerungsempfehlungen.

Lebensmittelmarkt: Die Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereiches (Grundfunktionale Versorgung mit ergänzender Nahversorgung) begründen sich ganz wesentlich durch den großflächigen Lebensmittelmarkt mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024). Der Standort des Lebensmittelmarktes ist daher mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in seiner grundfunktionalen

Versorgungsfunktion und ergänzenden Nahversorgungsfunktion dauerhaft für die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ zu sichern.

Dies auch für den Fall einer etwaigen späteren Betriebsaufgabe des Lebensmittelmarktes durch den aktuellen Betreiber, um eine Nutzungsänderung zu unterbinden, etwa zugunsten von Einzelhandelsbetrieben, die ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) führen (wie z.B. Getränkemarkt) oder nicht-zentrenrelevanten Sortimente führen (z.B. Tierfachmarkt, Bettenfachmarkt etc.). Diese Betriebe wären mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente und die uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ebenfalls an dem Standort des Lebensmittelmarktes zulässig und würden eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt unmöglich machen. Dies wird daher mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Lebensmittelmarkt ausgeschlossen. Dies wirkt auch der erstmaligen Realisierung eines vom Lebensmittelmarkt abweichenden Betriebsformates entgegen (z.B. Drogeriefachmarkt, Getränkemarkt etc.).

Lebensmittelmarkt mit Nebenbetrieb: Der eigenständige Anlagentyp besteht aus einem in Gesamtverkaufsfläche und Angebot prägenden Hauptbetrieb (Lebensmittelmarkt) ergänzt um in dessen Gebäude angesiedelten Nebenbetrieb/Laden (geplant: Bäcker). Letzterer könnte zwar auf baulich abgetrennter Fläche agieren, es würde sich jedoch nicht um ein betrieblich-funktionell eigenständiges, von der Hauptnutzung bzw. dem Lebensmittelmarkt unabhängiges Vorhaben handeln:



Abbildung 25: ZVB Schlalacher Straße / Berliner Chaussee
Quelle: Consilium GmbH

- Die Gesamtverkaufsfläche wird durch den Hauptbetrieb (Lebensmittelmarkt) geprägt. Die von dem kleinflächigen Betrieb in Anspruch genommenen Flächen bleiben deutlich hinter denjenigen des Hauptbetriebs zurück (Nebenbetrieb).
- Das Warenangebot des Nebenbetriebes/Ladens (geplant: Bäcker) steht in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ des Lebensmittelmarktes, rundet dieses jedoch als „Nebenleistung“ nur ab und ist damit von nur untergeordneter Bedeutung. Die kleineren Betriebsflächen hätten ebenso in die Verkaufsfläche des größeren Hauptbetriebs einbezogen sein können. Aus der Sicht des Verbrauchers wird der Nebenbetrieb als ein zum Hauptbetrieb zugehöriges Randangebot angesehen.
- Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung handelt es sich daher um eine betriebliche Einheit mit einem Hauptbetrieb und damit um einen zusammenhängenden Anlagentyp (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8/05, BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2004 - 4 C 3.03).
- Gegenstand der Bauanträge wird ein Gesamtvorhaben (Hauptbetrieb mit Nebenbetrieb) sein, das als solches auch realisiert wird. Ein dies geartetes Gesamtvorhaben kann nicht in Einzelvorhaben aufgespalten werden (vgl. OVG Thüringen, Urteil vom 17.04.2007 - 1 KO 1127/03).

Lebensmittelmarkt Obergrenze Gesamtverkaufsfläche 2.050 m²: Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Juli 2023) wurden die Wechselwirkungen des geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters sowie des Ensembles aus großflächigem Lebensmittel-Vollsortimenter und Nebenbetrieb/Laden

(geplant: Bäcker) geprüft und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen bewertet und in Verbindung mit den Konzentrationszielen und Beeinträchtigungsverböten abgewogen.

Negative städtebauliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und die weiteren städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte der Stadt Treuenbrietzen (Leipziger Straße 8 und Leipziger Straße 152) sowie für die benachbarten Gemeinden/Städten sind nach den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens (Juli 2023, Kapitel 7.3) nicht zu erwarten bei einer

- maximalen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 2.100 m² für den Lebensmittelmarkt samt Nebenbetrieb/Laden und
- maximalen Verkaufsfläche von 2.050 m² für den Lebensmittelmarkt und
- maximalen Verkaufsfläche von 50 m² für den Nebenbetrieb/Laden (geplant: Bäcker).

Trotz der hervorgehobenen Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches im Allgemeinen und seines großflächigen Lebensmittelmarktes im Besonderen werden diese Obergrenzen aus zwei städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Die Grundversorgung und ergänzende Nahversorgung der weiteren Kernstadt durch städtebaulich integrierte Grund-/Nahversorgungsstandorte ist ebenfalls zu erhalten, zu stärken und deren weitere Entwicklungsfähigkeit ist nicht zu konterkarieren. Dies gilt insbesondere für die beiden städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte in der mittleren und südwestlichen Kernstadt von Treuenbrietzen (Leipziger Straße 8 und 152).

Der städtebaulich integrierte Standort in der mittleren Kernstadt (Leipziger Straße 8; Lebensmittel-Discountmarkt) wurde in jüngerer Zeit modernisiert und bis in die Großflächigkeit hinein erweitert, bleibt allerdings weiterhin noch hinter den durchschnittlichen Verkaufsflächen moderner Lebensmittel-Discountmärkte zurück (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 55).

Auch der städtebaulich integrierte Standort der südwestlichen Kernstadt (Leipziger Straße 152, Lebensmittel-Discountmarkt mit weiteren Fachmärkten) bleibt als nicht-großflächiger Markt hinter den durchschnittlichen Verkaufsflächen moderner Lebensmittel-Discountmärkte zurück.

Mit den Obergrenzen für den geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter ist nach Einschätzung des Verträglichkeitsgutachtens eine Betriebsschließung für beide städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte unwahrscheinlich (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seiten 55f.). Dennoch sind beide Standorte anfällig gegenüber zusätzlichen Wettbewerbsverschärfungen, die künftig ergänzend zu dem gegenwärtig geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter hinzutreten könnten. Für sie würden die dann weiter zunehmenden Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich „Schlalachter Straße / Berliner Chaussee“ das Risiko von dann einsetzenden Attraktivitätsverlusten und damit verbundenen kritischen Kaufkraftabschöpfungen bergen. Dies soll zur Sicherung der grundfunktionalen/nahversorgungsfunktionalen Versorgung dieser beiden Standorte mittels der Obergrenzenregelung unterbunden werden.

Der Bestandsstandort Berliner Chaussee ist dagegen nicht Bestandteil der künftigen Grund-/Nahversorgungsstruktur und damit für diese Betrachtung nicht relevant (siehe Entwicklungsziele Kapitel 9).

- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ übernehmen die kleinteiligen Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sowohl eine grundfunktionale Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt als auch eine Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Mitte. Für Städte der Größenordnung Treuenbrietzens nehmen diese Betriebe trotz ihrer

geringen Flächengröße einen besonderen Stellenwert als Magneten des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ein, da sie im Regelfall eine sehr hohe Kundenfrequenz aufweisen. Insbesondere mit dem Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker oder Fleischer, mit dem Fachhandel und seinen Angeboten bei Drogeriewaren, Blumen, Zeitungen und mit Apotheken bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Haupt- und Nebensortimenten eines Lebensmittelmarktes und eines Bäckers.

Mit den gesetzten Obergrenzen ist nach Einschätzung des Verträglichkeitsgutachtens ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ unwahrscheinlich (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Kapitel 7.3). Dennoch sind diese kleinteiligen Betriebe anfällig gegenüber zusätzlichen Wettbewerbsverschärfungen, die künftig ergänzend zu dem gegenwärtig geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter hinzutreten könnten. Für sie würden die dann weiter zunehmenden Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich „Schlalachter Straße/ Berliner Chaussee“ das Risiko von dann einsetzenden kritischen Kaufkraftabschöpfungen bergen. Um die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ erhalten und weiter entwickeln zu können, ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes und Bäckers über die Obergrenze hinaus auszuschließen.

Die Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes bleibt mit maximal 2.050 m² auch unterhalb der Obergrenze nach Ziel 2.12 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) von maximal 2.500 m² (siehe Kapitel 3.1 unter Konzentrationsgebot).

Laden - Obergrenze Gesamtverkaufsfläche 50 m²: Die im Verträglichkeitsgutachten attestierte Gesamtverkaufsfläche für den Nebenbetrieb (geplant: Bäcker) ist ebenfalls als Obergrenze festzulegen, damit im zentralen Versorgungsbereich keine flächenintensiveren Flächenkonzepte im Rahmen der Nicht-Großflächigkeit (etwa bis 800 m² Verkaufsfläche) realisiert werden. Die für den Lebensmittelmarkt formulierten städtebaulichen Erwägungen der beiden vorstehenden Anstriche stellen gleichsam auch auf das Ensemble aus Lebensmittelmarkt und Nebenbetrieb (Bäcker) ab und bilden damit zugleich die Grundlage für die Festlegung der Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche des Nebenbetriebes.

Zusätzlich gilt es, eine Attraktivitätssteigerung des gesamten Ensembles gegenüber den städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorten der mittleren und südwestlichen Kernstadt (Leipziger Straße 8 und Leipziger Straße 152) sowie gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ durch höhere Verkaufsflächen für den zulässigen Laden zu unterbinden. Dem wird mit einer Obergrenzenregelung für den Anlagentypen „Laden“ nachgekommen.

Mindesthöhe nahversorgungsrelevante Sortimente: Um die versorgungsstrukturell gewünschten Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereiches (Grundversorgung mit ergänzender Nahversorgung) dauerhaft sicherzustellen, ist die Angebotsausrichtung der zulässigen Betriebe auf die Grundbedarfsversorgung und Nahversorgung zu konzentrieren und dieser Funktionen entsprechend auf den periodischen/kurzfristigen Bedarfeinkauf bzw. die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) zu fokussieren. Für diese Sortimente ist im zentralen Versorgungsbereich „Schlalachter Straße/ Berliner Chaussee“ dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

Um die Eingriffe in die Nutzung des Eigentums möglichst gering zu halten, ist es das Ziel, für den Fall einer etwaigen Aufgabe des Betreibers auch die Nachnutzung durch einen Nachfolgebetrieb aus dem Segment Lebensmittel-Vollsortiment zu ermöglichen. Da die Betreiber von Lebensmittel-Vollsortimentsmärkten mit ihren verschiedenen Konzepten unterschiedliche Verkaufsflächenvolumen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorsehen, ist eine betreiberunabhängige Obergrenze zu bestimmen, so dass Betreiberwechsel möglich bleiben und der Standort dauerhaft als Standort eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes erhalten bleibt. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist diese aus der Ortstypik von Treuenbrietzen abzuleiten.

Bei den in Treuenbrietzen bestehenden Lebensmittelmärkten handelt es sich allerdings um Lebensmittel-Discounter und damit um Betriebstypen, die mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter nicht vergleichbar sind. Für die Ableitung der betreiberunabhängigen Mindesthöhe ist daher auf die Raumprogramme der Lebensmittel-Vollsortimenter zurückzugreifen, wie sie von den Handelsketten bei der Neuerrichtung ihrer Märkte mit vergleichbarer Betriebsgröße und Versorgungsfunktion umgesetzt werden. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) fällt bei den Unternehmen aufgrund ihrer verschiedenen Vertriebskonzepte unterschiedlich umfangreich aus und umfasst einen Verkaufsflächenanteil von 90% bis 95% der Gesamtverkaufsfläche (Consilium-Research 2022/24; Angaben der Betreiber). Die für einen Lebensmittel-Vollsortimenter zu berücksichtigende Mindesthöhe beträgt danach in Treuenbrietzen für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) mindestens 90%. Dies entspricht bei einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.050 m² einem Anteil von mindestens 1.840 m² Verkaufsfläche. Diese Mindestgröße (1.840 m² Verkaufsfläche) wird zugrunde gelegt und ist auch durch die Untersuchungen des Verträglichkeitsgutachtens abgedeckt (1.995 m² Verkaufsfläche für periodischen Bedarf; Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 9).

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) entsprechen weitestgehend den mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 und umfassen gegenüber diesen lediglich zusätzlich die Sortimente „Schnittblumen“ und „Heim-/Kleintiernahrung“, die jedoch in den Flächenprogrammen eines Lebensmittelmarktes regelmäßig nur einen Verkaufsflächenanteil von insgesamt weniger als 3% aufweisen². Der rechnerisch um die „Schnittblumen“ und „Heim-/Kleintiernahrung“ reduzierte Gesamtumfang der verbleibenden nahversorgungsrelevanten Sortimente (90% minus 3% = 87%) überschreitet weiterhin die nach Ziel 2.12 LEP HR geforderte Mindesthöhe von mindestens 75% deutlich und ist damit vereinbar mit dem Konzentrationsgebot des LEP HR (siehe Kapitel 3.1 unter Konzentrationsgebot).

Der festgesetzte Mindestanteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird bewusst auf die Gesamtverkaufsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes bezogen. Aus der Zielstellung heraus, zur Stärkung der grundfunktionalen Versorgungsfunktion, einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter im zentralen Versorgungsbereich „Schlalachter Straße/ Berliner Chaussee“ zu realisieren, ist als stadtentwicklungsplanerisches Erfordernis sicherzustellen, dass innerhalb des zentralen

² Consilium-Research 2022/2024: Bei einem Lebensmittelmarkt in der hier anzusetzenden Gesamtverkaufsfläche nimmt die sortimentsbezogene Verkaufsfläche von Schnittblumen einen Anteil von durchschnittlich 1% bis 1,5% und Heim-/Kleintiernahrung einen Anteil von durchschnittlich <1% bis 1,5% ein.

Versorgungsbereiches tatsächlich der erforderliche Lebensmittel-Vollsortimenter realisiert wird und keine andere Betriebsform eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wie etwa ein Lebensmittel-Discounter. Der Betriebstyp des Lebensmittel-Discountmarktes bedarf nach den Anforderungsprofilen der großen Lebensmittel-Discountketten mittlerweile einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² bis 1.400 m² (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 8). Diese Gesamtverkaufsfläche wird mit der vorgeschriebenen Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente des großflächigen Einzelhandelsbetriebes deutlich überschritten, so dass die vorgeschriebene Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht nachgewiesen werden kann und damit die Realisierung eines Lebensmittel-Discounters ausgeschlossen bleibt.

Drogeriefachmärkte werden mit einer Gesamtverkaufsfläche unter oder knapp oberhalb von 800 m² realisiert (z.B. Rossmann Beelitz)³ und könnten die vorgeschriebene Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht vorweisen und sind danach ebenfalls ausgeschlossen. Auch entsprechen sie nicht dem zulässigen Betriebstyp „Lebensmittelmarkt“ sowie nicht der angestrebten Großflächigkeit.

Getränkemarkte erreichen im Regelfall eine Gesamtverkaufsfläche unterhalb von 800 m² und erreichen damit bereits nicht die erforderliche Großflächigkeit und zählen auch nicht zu dem zulässigen Betriebstyp „Lebensmittelmarkt“.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 2020-03 wurde vorgetragen, dass sich im Rahmen der maximal zulässigen 2.050 m² Gesamtverkaufsfläche auch zwei großflächige Lebensmittelmärkte ansiedeln könnten, da die mit den Regelungen geforderte Großflächigkeit nach aktueller Rechtsprechung bereits ab 800 m² Verkaufsfläche erreicht wird und sich damit im Rahmen der maximal zulässigen 2.050 m² Gesamtverkaufsfläche auch zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit jeweils mindestens 800 m² Verkaufsfläche (insgesamt mindestens 1.600 m² Verkaufsfläche) realisieren ließen. Mit der vorgeschriebenen Mindestverkaufsfläche an nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist diese Variante ausgeschlossen, denn die Mindestgrenze würde für beide großflächige Lebensmittelmärkte gelten und ließe sich in der Addition ($2 \times 1.840 \text{ m}^2 = 3.680 \text{ m}^2$) im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.050 m² nicht nachweisen. In der Konsequenz wäre ein zweiter großflächiger Lebensmittelmarkt unzulässig.

Analog zum Lebensmittelmarkt ist auch für den nicht-großflächigen Betriebstypen „Bäcker“ die Ausrichtung auf die Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereiches (Grundversorgung mit ergänzender Nahversorgung) dauerhaft sicherzustellen. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) fällt aufgrund der verschiedenen Vertriebskonzepte der Unternehmen ebenfalls unterschiedlich umfangreich aus und umfasst im Bestand der Stadt Treuenbrietzen einen Verkaufsflächenanteil von 90% bis 97% der Gesamtverkaufsfläche (Bestandserhebung Januar 2022, zuletzt Juli 2023 sowie Consilium-Research 2022/24). Die für kleinflächige Läden mit nahversorgungsrelevanten Kern-/Hauptsortimenten zu berücksichtigende ortsspezifische Mindesthöhe beträgt in Treuenbrietzen danach mindestens 90% der Gesamtverkaufsfläche. Dies entspricht bei einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 50 m² einem Anteil von mindestens 40 m² (gerundet). Diese

³ Verträglichkeitsgutachten Juni 2023, Seite 34

Mindestgröße (40 m² Verkaufsfläche) wird zugrunde gelegt und ist auch durch die Untersuchungen des Verträglichkeitsgutachtens abgedeckt (1.995 m² Verkaufsfläche für periodischen Bedarf; Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Seite 9).

Zentrenrelevante Sortimente: Der Lebensmittelmarkt führt im Regelfall auch zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment. Mit Blick auf die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ werden diese im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu konzentrieren sein. Eine Regelung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 LEP HR) ist für den zentralen Versorgungsbereich „Schlacher Straße/ Berliner Chaussee“ jedoch nicht erforderlich. Mit der Festsetzung zur Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) verbleibt nur noch ein sehr geringer Spielraum für andere Sortimente. Für den großflächigen Lebensmittelmarkt verbleiben maximal 205 m² Verkaufsfläche (10% von 2.050 m²) und für den Laden maximal 10 m². Da Lebensmittelmärkte zudem auch nicht-zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente führen, fällt der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten noch geringer aus.

Mit dem Verträglichkeitsgutachten (Juli 2023) wurden auch die Wechselwirkungen des Planvorhabens mit den Betrieben des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ geprüft, die als Kern-/Hauptsortiment solche Sortimente führen, die nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen sind (aperiodische bzw. zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente). Eine flächendeckende Aufgabe dieser im zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ansässigen kleinteiligen Betriebe und ein hiermit verbundener Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches bzw. negative städtebauliche Auswirkungen als Folge des Planvorhabens können gutachterlich ausgeschlossen werden (Verträglichkeitsgutachten, Juli 2023, Kapitel 7.3). Dies gilt auch für ggf. künftig hinzutretenden Betriebe (Entwicklungsperspektive) und die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Städte/Gemeinden im Umland.

In der Zusammenschau können mit den gewählten Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche in Kombination mit der Mindesthöhe für nahversorgungsrelevante Sortimente negative städtebauliche Folgewirkungen für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie für die zentralen Versorgungsgebiete der benachbarten Städten/Gemeinden ausgeschlossen werden.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Diese bedürfen entsprechend der sachlichen Aufgabenstellung des vorliegenden Grund-/Versorgungskonzeptes 2024 keiner Steuerung, da sie gemäß Konzentrationsziel „Nicht-Nahversorgungsrelevante Sortimente“ nach der Definition des Grund-/ Nahversorgungskonzeptes 2024 ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlacher Straße / Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) bleiben (siehe Kapitel 11.3).

Für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente können sich jedoch aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig weitere Erfordernisse für eine Steuerung ergeben. Mit der Festsetzung zur Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) verbleibt auch für diese Sortimente nur noch ein sehr geringer Spielraum, so dass mit den gewählten Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche in Kombination mit der Mindesthöhe für nahversorgungsrelevante Sortimente ebenfalls negative städtebauliche Folgewirkungen für

Einzelhandelsstandorte in der Stadt Treuenbrietzen und in benachbarten Städten/Gemeinden ausgeschlossen werden können.

Sicherung & Stärkung Grundversorgung: In der Bereitstellung der großformatigen Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ist es die Aufgabe des Standortes, das Discountformat sicherzustellen, das in der Grundversorgung einen bedeutenden Baustein neben dem Lebensmittel-Vollsortimentsformat (zentraler Versorgungsbereich „Schallacher Straße / Berliner Chaussee“) und den klein-/mittel-flächigen Formaten des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ darstellt, um das gesamte Grundbedarfsspektrum in der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im grundfunktionalen Schwerpunkt Treuenbrietzen abdecken zu können.

In seiner grundfunktionalen Versorgungsfunktion übernimmt der Standort eine zentrale Funktion bezogen auf die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich eine gesamtstädtische Versorgung für die Einwohner der gesamten Stadt Treuenbrietzens. Mit seiner Lage an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt (B 2 Leipziger Straße), mit Haltestellen des ÖPNV in sehr guter fußläufiger Nahdistanz (ca. 150 m) und mit seinem Anschluss an das übergeordnete Radwegesystem der Leipziger Straße ist er aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen und damit auch seiner Lage nach geeignet, seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich für die Grundversorgung der Gesamtstadt wahrzunehmen. Mit seinem großformatigen Grundversorgungsangebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten deckt er wesentliche Bestandteile der großformatigen Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ab und entspricht damit der Zweckbestimmung des zentralen Versorgungsbereiches und ist damit auch der Art nach geeignet, die dem zentralen Versorgungsbereich zugedachte grundfunktionale Funktion wahrzunehmen.

Sicherung & Stärkung Nahversorgung: Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt mit seinem großflächigen Lebensmittelmarkt eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Mitte bzw. für die Kernstadt Treuenbrietzen und soll diese nach den Zielen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes auch langfristig übernehmen. In dieser seiner die Grundversorgungsfunktion ergänzenden Nahversorgungsfunktion übernimmt der Standort ebenfalls eine zentrale Funktion bezogen auf die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich für die Einwohner des Nahbereiches Mitte. Mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (700 m-Radius) deckt er den südlichen und südwestlichen Teil des Nahbereiches Mitte und damit weite Teile seines Nahbereiches fußläufig ab. Mit seiner verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung ist er auch per ÖPNV, PKW und Fahrrad sehr gut aus dem Nahbereich zu erreichen und damit der Lage nach geeignet, seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich für die Nahversorgung wahrzunehmen. Mit seinem Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten deckt er wesentliche Bestandteile der Nahversorgung ab und ist damit auch der Art nach geeignet, die dem zentralen Versorgungsbereich zugedachte Funktion als ergänzender Nahversorgungsstandort wahrzunehmen.

Steuerungsempfehlungen

Beeinträchtigerungsverbote: Der zentrale Versorgungsbereich „Leipziger Straße 8“ dient sowohl der grundfunktionalen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln als auch ergänzend der Nahversorgung des Nahbereiches Mitte, so dass nach den Zielen des Grund-/Versorgungskonzeptes 2024 neben der Erhaltung auch die Stärkung und marktgerechte Entwicklung des Lebensmittelmarktes sicherzustellen ist, jedoch nur insoweit, als dass sie

- den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Städte/Gemeinden nicht beeinträchtigt und
- die weiteren städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte der Stadt Treuenbrietzen (Schlalacher Straße / Berliner Chaussee, Leipziger Straße 152) sowie der benachbarten Städte/Gemeinden nicht beeinträchtigt und
- die Umsetzung des gesamtstädtischen Konzentrationsziels „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ zum Erhalt, zur Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ nicht konterkariert oder gar unmöglich macht und
- die Umsetzung des gesamtstädtischen Konzentrationsziels „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ zum Erhalt, zur Stärkung und Entwicklung der weiteren städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte der Stadt Treuenbrietzen nicht konterkariert oder gar unmöglich macht.

Die Beeinträchtigungsverbote beziehen sich immer auf die ausgeübte Funktion des Standortes und damit auf seine städtebauliche Bedeutung. Sie stellt damit ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar.

Hieraus folgend erwachsen für den zentralen Versorgungsbereich „Leipziger Straße 8“ trotz seiner hervorgehobenen Versorgungsfunktion die nachfolgenden Steuerungsempfehlungen.

Lebensmittelmarkt: Die Versorgungsfunktionen des städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandortes (Grundfunktionale Versorgung mit ergänzender Nahversorgung) begründet sich ganz wesentlich durch den großflächigen Lebensmittelmarkt mit seinem Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024). Der Standort des Lebensmittelmarktes ist daher mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in seiner grundfunktionalen Versorgungsfunktion und ergänzenden Nahversorgungsfunktion dauerhaft für die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ zu sichern. Weitere Ausführungen zur Berücksichtigung späterer Betreiberwechsel siehe vorstehend unter Kapitel 14.2, Steuerungsempfehlungen.



Abbildung 27: Lebensmittelmarkt Leipziger Straße 8
Quelle: Consilium GmbH

Lebensmittelmarkt Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: Der Lebensmittel-Discounter entspricht in seiner Gesamtverkaufsfläche aktuell nicht vollumfänglich den Flächenprofilen moderner Lebensmittel-Discounter. Bei einer etwaigen Erweiterung sind in einem Verträglichkeitsgutachten die Wechselwirkungen der geplanten Erweiterung zu prüfen und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen in Verbindung mit den Konzentrationszielen und Beeinträchtigungsverboten für die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 152) in der Stadt Treuenbrietzen sowie für die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung in den benachbarten Gemeinden/Städten zu bewerten. Die daraus resultierende verträgliche Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche gilt dann als Obergrenze für den im zentralen Versorgungsbereich

„Leipziger Straße 8“ zulässigen Lebensmittelmarkt. Weitere Ausführungen zu den städtebaulichen Erwägungen zur Obergrenze siehe vorstehend unter Kapitel 14.2 Steuerungsempfehlungen.

Der Standort befindet sich in der Kernstadt Treuenbrietzen und damit in dem mit ReP GSP ausgewiesenen Grundfunktionalen Schwerpunkt und erlaubt damit für den Lebensmittelmarkt eine Gesamtverkaufsfläche bis zur Obergrenze gemäß Ziel 2.12 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) von maximal 2.500 m², darf diese jedoch auch nicht überschreiten (siehe Kapitel 3.1 unter Konzentrationsgebot).

Mindesthöhe nahversorgungsrelevante Sortimente: Um die versorgungsstrukturell gewünschten Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsbereiches (Grundversorgung mit ergänzender Nahversorgung) dauerhaft sicherzustellen, ist die Angebotsausrichtung der zulässigen Betriebe auf die Grundbedarfsversorgung und Nahversorgung zu konzentrieren und dieser Funktionen entsprechend auf den periodischen/kurzfristigen Bedarfeinkauf bzw. die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) zu fokussieren. Für diese Sortimente ist im zentralen Versorgungsbereich „Leipziger Straße 8“ dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

Um die Eingriffe in die Nutzung des Eigentums möglichst gering zu halten, ist es das Ziel, für den Fall einer etwaigen Aufgabe des Betreibers auch die Nachnutzung durch einen Nachfolgebetrieb aus dem Segment Lebensmittel-Vollsortiment zu ermöglichen. Da die Betreiber von Lebensmittelmärkten mit ihren verschiedenen Konzepten unterschiedliche Verkaufsflächenvolumen bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorsehen, ist eine betreiberunabhängige Obergrenze zu bestimmen, so dass Betreiberwechsel möglich bleiben und der Standort dauerhaft als Standort eines Lebensmittelmarktes erhalten bleibt. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist diese aus der Ortstypik von Treuenbrietzen abzuleiten.

Bei den in Treuenbrietzen bestehenden Lebensmittel-Discounter fällt der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) bei den Unternehmen aufgrund ihrer verschiedenen Vertriebskonzepte unterschiedlich umfangreich aus und umfasst einen Verkaufsflächenanteil von 90% bis 93% der Gesamtverkaufsfläche (Bestandserhebung Januar 2022, zuletzt Juli 2023). Dies entspricht auch den Raumprogrammen der Lebensmittel-Discounter, wie sie von den Handelsketten bei der Neuerrichtung ihrer Märkte mit vergleichbarer Betriebsgröße und Versorgungsfunktion umgesetzt werden (Consilium-Research 2022/24, Angaben der Betreiber). Die für einen Lebensmittelmarkt zu berücksichtigende Mindesthöhe beträgt danach in Treuenbrietzen für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) mindestens 90%. Diese Mindestgröße ist auf die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche zu beziehen und als m²-Verkaufsflächenwert zugrunde zu legen.

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) entsprechen weitestgehend den mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) bestimmten zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 1.1 und umfassen gegenüber diesen lediglich zusätzlich die Sortimente „Schnittblumen“ und „Heim-/Kleintiernahrung“, die jedoch in den Flächenprogrammen eines Lebensmittelmarktes regelmäßig nur einen

Verkaufsflächenanteil von insgesamt weniger als 3% aufweisen⁴. Der rechnerisch um die „Schnittblumen“ und „Heim-/ Kleintiernahrung“ reduzierte Gesamtumfang der nahversorgungsrelevanten Sortimente (90% minus 3% = 87%) überschreitet weiterhin die nach Ziel 2.12 LEP HR geforderte Mindesthöhe von mindestens 75% deutlich und ist damit vereinbar mit dem Konzentrationsgebot des LEP HR (siehe Kapitel 3.1 unter Konzentrationsgebot).

Drogeriefachmärkte werden mit einer Gesamtverkaufsfläche unter oder knapp oberhalb von 800 m² realisiert (z.B. Rossmann Beelitz)⁵, entsprächen aber nicht dem zulässigen Betriebstyp „Lebensmittelmarkt“ sowie nicht der angestrebten Großflächigkeit.

Getränkefachmärkte erreichen im Regelfall eine Gesamtverkaufsfläche unterhalb von 800 m² und erreichen damit bereits nicht die erforderliche Großflächigkeit und zählen auch nicht zu dem zulässigen Betriebstyp „Lebensmittelmarkt“.

Zentrenrelevante Sortimente: Der Lebensmittelmarkt führt im Regelfall auch zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment. Mit Blick auf die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ werden diese im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu konzentrieren sein. Eine Regelung der zentrenrelevanten Sortimente (bzw. sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 LEP HR) ist jedoch nicht erforderlich. Mit der Festsetzung zur Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) verbleibt nur noch ein sehr geringer Spielraum für andere Sortimente. Für den großflächigen Lebensmittelmarkt verbleiben hierfür maximal 10% seiner Verkaufsfläche. Da Lebensmittelmärkte zudem auch nicht-zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente führen, fällt der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten noch geringer aus.

In der Zusammenschau können mit den gewählten Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche (attestiert durch ein Verträglichkeitsgutachten) in Kombination mit der Mindesthöhe für nahversorgungsrelevante Sortimente negative städtebauliche Folgewirkungen für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie für die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Städte/Gemeinden ausgeschlossen werden.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Diese bedürfen entsprechend der sachlichen Aufgabenstellung des vorliegenden Grund-/Versorgungskonzeptes 2024 keiner Steuerung, da sie gemäß Konzentrationsziel „Nicht-Nahversorgungsrelevante Sortimente“ nach der Definition des Grund-/ Nahversorgungskonzeptes 2024 ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalachter Straße / Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) bleiben (siehe Kapitel 11.3).

Für die nicht-zentrenrelevante Sortimente können sich jedoch aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig weitere Erfordernisse für eine Steuerung ergeben. Mit der Festsetzung zur Mindestverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) verbleibt auch für diese Sortimente nur noch ein sehr geringer Spielraum, so dass mit den

⁴ Consilium-Research 2022/2024: Bei einem Lebensmittelmarkt in der hier anzusetzenden Gesamtverkaufsfläche nimmt die sortimentsbezogene Verkaufsfläche von Schnittblumen einen Anteil von durchschnittlich 1% bis 1,5% und Heim-/Kleintiernahrung einen Anteil von durchschnittlich <1% bis 1,5% ein.

⁵ Verträglichkeitsgutachten Juni 2023, Seite 34

gewählten Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche in Kombination mit der Mindesthöhe für nahversorgungsrelevante Sortimente ebenfalls negative städtebauliche Folgewirkungen für Einzelhandelsstandorte in der Stadt Treuenbrietzen und in benachbarten Städten/Gemeinden ausgeschlossen werden können.

14.4 Zentraler Versorgungsbereich City-Center (Leipziger Straße 152)

Räumliche Abgrenzung

Faktische Abgrenzung: Der Grund-/Nahversorgungsstandort wird aus dem aktuellen Bestand abgeleitet und umfasst den rechtwinklig ausgebildeten Bestandsbaukörper einschließlich Stellplatzanlage, Grundstückszufahrt und rückwärtiger Anlieferung. Seine Nutzung wird durch eine Agglomeration aus großflächigen Lebensmittel-Discounter als Magnetbetrieb und ergänzend durch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (Getränkemarkt, Bekleidungsfachmarkt, Tiernahrung) sowie Dienstleistungsbetriebe und Gastronomiebetrieb gebildet. Die vorgelegte Tankstelle ist als einzelhandelsferner Gewerbebetrieb nicht Gegenstand des Grund-/Nahversorgungsstandortes.

Die räumliche Abgrenzung bestimmt sich durch die Grenzen der Flurstücke 324/14, 324/16 und 324/22 der Flur 6 der Stadt Treuenbrietzen.

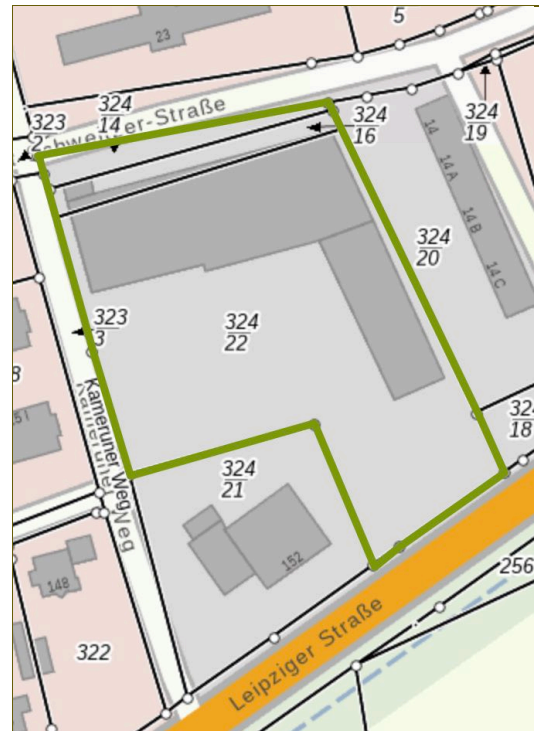


Abbildung 28: ZVB Leipziger Straße 152

Quelle: Eigene Darstellung auf Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Versorgungsfunktion & Städtebauliche Integration

Entwicklungsoption: Der städtebaulich integrierte Grund-/Nahversorgungsstandort ist nach den Zielen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 langfristig zu sichern. Der bestehende Lebensmittel-Discounter verbleibt mit seiner Gesamtverkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur planungsrechtlichen Großflächigkeit (ab ca. 800 m² Verkaufsfläche) und entspricht mit seinem Flächenkonzept nicht mehr den Anforderungen moderner und zukunftsfähiger Lebensmittel-Discounter. Mit Blick auf eine langfristig gesicherte Versorgungsfunktion ist eine Verkaufsflächenerweiterung für den Bestandsmarkt zu ermöglichen, die nach den Flächenprofilen der Handelsketten für Lebensmittel-Discounter die Schwelle zur planungsrechtlichen Großflächigkeit (ab ca. 800 m² Verkaufsfläche) überschreiten. Die Entwicklung zum großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kern-/Hauptsortimenten erfordert wiederum in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen

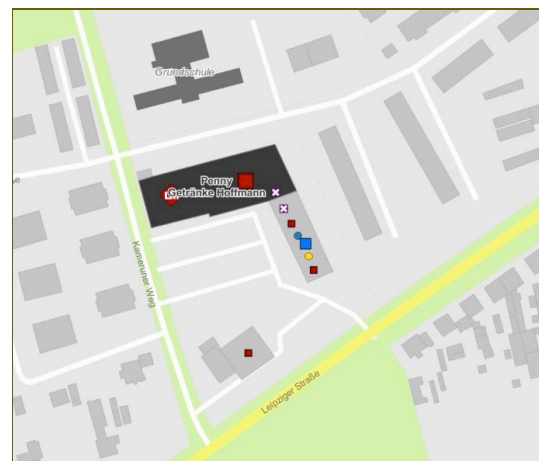


Abbildung 29: Standort Leipziger Straße 152

Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 47

nach Ziel 2.12 des Landesentwicklungsplanes "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" (LEP HR) eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich.

Für die Einstufung einer Standortlage als zentraler Versorgungsbereich ist wiederum entscheidend, dass er nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich hat (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4C 2.08). Dies ist mit dem zentralen Versorgungsbereich „Leipziger Straße 152“ der Fall. Er hat die Zweckbestimmung zwei zentrale Versorgungsfunktionen zu übernehmen:

- Grundfunktionale Versorgung des gesamten Stadtgebietes Treuenbrietzens durch einen großflächigen Lebensmittel-Discounter.
- Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Mitte durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt, ergänzend zur grundfunktionalen Versorgung.

Sicherung & Stärkung Grundversorgung: In der Bereitstellung der großformatigen Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ist es die Aufgabe des Standortes, das Discountformat sicherzustellen, das in der Grundversorgung einen bedeutenden Baustein neben dem Lebensmittel-Vollsortimentsformat (zentraler Versorgungsbereich „Schallacher Straße / Berliner Chaussee“) und den klein-/mittel-flächigen Formaten des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ darstellt, um das gesamte Grundbedarfsspektrum in der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im grundfunktionalen Schwerpunkt Treuenbrietzen abdecken zu können.

In seiner grundfunktionalen Versorgungsfunktion übernimmt der Standort eine zentrale Funktion bezogen auf die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich eine gesamtstädtische Versorgung für die Einwohner der gesamten Stadt Treuenbrietzens. Mit seiner Lage an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt (B 2 Leipziger Straße), mit Haltestellen des ÖPNV in sehr guter fußläufiger Nahdistanz am Kreuzungsbereich Albert-Schweizer-Straße / Kameruner Weg und damit unmittelbar am Standort sowie mit seinem Anschluss an das übergeordnete Radwegesystem der Leipziger Straße ist er aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen und damit auch seiner Lage nach geeignet, seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich für die gesamtstädtische Grundversorgung wahrzunehmen. Mit seinem großformatigen Grundversorgungsangebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten deckt er wesentliche Bestandteile der großformatigen Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ab und entspricht damit der Zweckbestimmung des zentralen Versorgungsbereiches und ist auch seiner Art nach geeignet, die dem zentralen Versorgungsbereich zugedachte grundfunktionale Funktion wahrzunehmen.

Sicherung & Stärkung Nahversorgung: Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt mit seinem Lebensmittelmarkt eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich Südwest bzw. für die südwestliche Kernstadt Treuenbrietzen und soll diese nach den Zielen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes auch langfristig übernehmen. In dieser seiner die Grundversorgungsfunktion ergänzenden Nahversorgungsfunktion übernimmt der Standort ebenfalls eine zentrale Funktion bezogen auf die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich, nämlich für die Einwohner des Nahbereiches Südwest. Mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (700 m-Radius) erreicht er eine nahezu vollständige fußläufige räumliche Abdeckung des Nahbereiches Südwest. Mit seiner verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung ist er auch per ÖPNV, PKW und Fahrrad sehr gut aus dem Nahbereich zu erreichen und damit seiner Lage nach geeignet, seine Funktion als zentraler

Versorgungsbereich für die Nahversorgung wahrzunehmen. Mit seinem Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten deckt er wesentliche Bestandteile der Nahversorgung ab und ist damit auch seiner Art nach geeignet, die dem zentralen Versorgungsbereich zugedachte Funktion als ergänzender Nahversorgungsstandort wahrzunehmen.

Steuerungserfordernis & Steuerungsempfehlungen

Beeinträchtigungsverbote: Der zentrale Versorgungsbereich „Leipziger Straße 152“ dient sowohl der grundfunktionalen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln als auch ergänzend der Nahversorgung des Nahbereiches Südwest, so dass nach den Zielen des Grund-/Versorgungskonzeptes 2024 neben der Erhaltung auch die Stärkung und marktgerechte Entwicklung des Lebensmittelmarktes sicherzustellen ist, jedoch nur insoweit, als dass sie

- den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Städte/Gemeinden nicht beeinträchtigt und
- die weiteren städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte der Stadt Treuenbrietzen (Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8) sowie der benachbarten Städte/Gemeinden nicht beeinträchtigt und
- die Umsetzung des gesamtstädtischen Konzentrationsziels „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ zum Erhalt, zur Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ nicht konterkariert oder gar unmöglich macht und
- die Umsetzung des gesamtstädtischen Konzentrationsziels „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ zum Erhalt, zur Stärkung und Entwicklung der weiteren städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte der Stadt Treuenbrietzen nicht konterkariert oder gar unmöglich macht.

Die Beeinträchtigungsverbote beziehen sich immer auf die ausgeübte Funktion des Standortes und damit auf seine städtebauliche Bedeutung. Sie stellt damit ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar.

Hieraus folgend erwachsen für den zentralen Versorgungsbereich „Leipziger Straße 152“ trotz seiner hervorgehobenen Versorgungsfunktion die nachfolgenden Steuerungsempfehlungen.

Lebensmittelmarkt: Erläuterung und Begründung siehe vorstehend unter Kapitel 14.3.

Lebensmittelmarkt Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: Erläuterung und Begründung siehe vorstehend unter Kapitel 14.3.

Der Standort befindet sich in der Kernstadt Treuenbrietzen und damit in dem mit ReP GSP ausgewiesenen Grundfunktionalen Schwerpunkt und erlaubt damit für den Lebensmittelmarkt eine Gesamtverkaufsfläche bis zur Obergrenze gemäß Ziel 2.12 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-



Abbildung 30: Standort Leipziger Straße 152
Quelle: Consilium GmbH

Brandenburg (LEP HR) von maximal 2.500 m², darf diese jedoch auch nicht überschreiten (siehe Kapitel 3.1 unter Konzentrationsgebot).

Lebensmittelmarkt Mindesthöhe nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterung und Begründung siehe vorstehend unter Kapitel 14.3.

Lebensmittelmarkt Zentrenrelevante Sortimente: Erläuterung und Begründung siehe vorstehend unter Kapitel 14.3.

Getränkemarkt: Der am Standort ansässige nicht-großflächige Getränkemarkt führt nahezu ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024). Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ ausschließlich in dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zulässig. Der Bestand an nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterliegt nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ grundsätzlich dem Bestandschutz, sofern der Betrieb und seine Sortimente baugenehmigungsrechtlich zulässig sind. Der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) über den Bestand hinaus ist jedoch unzulässig und planungsrechtlich zu unterbinden (Bestandsfestschreibung).

Zentrenrelevante Sortimente werden im Getränkemarkt bislang nicht geführt. Entsprechend der sachlichen Aufgabenstellung des vorliegenden Grund-/Versorgungskonzeptes 2024 zählen zentrenrelevante Sortimente nicht zu seinen Steuerungsaufgaben. Für zentrenrelevante Sortimente können sich jedoch aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig Erfordernisse für eine Steuerung ergeben.

Bekleidungsfachmarkt: Der am Standort ansässige nicht-großflächige Bekleidungsfachmarkt führt vorrangig zentrenrelevante Sortimente. Entsprechend der sachlichen Aufgabenstellung des vorliegenden Grund-/Versorgungskonzeptes 2024 zählen zentrenrelevante Sortimente nicht zu seinen Steuerungsaufgaben. Für zentrenrelevante Sortimente können sich jedoch aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig Erfordernisse für eine Steuerung ergeben.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Erläuterung und Begründung siehe vorstehend unter Kapitel 14.3.

14.5 Weitere städtebaulich integrierte Grund-/Nahversorgungsstandorte

Keine Notwendigkeit: Die städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 (zugleich zentrale Versorgungsbereiche) übernehmen in der mehrpoligen Funktionsteilung im Grundbedarf die Bereitstellung des großformatigen Grundbedarfsangebotes an Nahrungs- und Genussmitteln. Mit der Realisierung des für die grundfunktionale Versorgung erforderlichen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters sind die Nachfrage-/Kaufkraftpotenziale für Nahrungs- und Genussmittel durch die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) weitestgehend ausgeschöpft und bieten keinen Raum für einen weiteren Lebensmittelmarkt in der Gesamtstadt (Kernstadt inkl. Ortsteile). Mit dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ sind daher nahversorgungsrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren und werden außerhalb des zentralen

Versorgungsbereiches „Innenstadt“ keine großformatigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zugelassen (vgl. Kapitel 11.1).

Zugleich sind mit den Lebensmittelmärkten der zentralen Versorgungsbereiche die bevölkerungsreichen Nahbereiche der Kernstadt Nordost, Mitte und Südwest in ihrer fußläufigen, räumlichen Versorgung (700 m-Radien) weitestgehend abgedeckt. Mit der mehrpoligen Funktionsteilung im Grundbedarf beschränkt sich die Zulässigkeit auf solche Einzelhandelsbetriebe, die der Bereitstellung des großformatigen Grundbedarfsangebotes an Nahrungs- und Genussmitteln zuzuordnen sind. Für solche Betriebsformate besteht in diesen Nahbereichen keine räumlich-versorgungsstrukturelle Notwendigkeit für eine zusätzliche Ansiedlung. Zudem würde aus der zusätzlichen Ansiedlung eine Überlagerung mit dem fußläufigen Einzugsgebiet (700 m-Radien) eines benachbarten städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandortes resultieren, die jedoch nach den Zuordnungskriterien eines solchen Standortes entgegenstünde (siehe Kapitel 14.1).

Räumliche Versorgungslücken in der fußläufigen Nahversorgung (700 m-Radien) bleiben zwar im Nahbereich Süd der Kernstadt und in den Ortsteilen bestehen, allerdings fällt das Nachfrage-/Kaufkraftpotenzial dieser Nahbereiche aufgrund der geringen Einwohnerdichte zu gering aus, als dass es den wirtschaftlichen Betrieb eines großformatigen Grundbedarfsanbieters bei Nahrungs- und Genussmitteln in der mehrpoligen Funktionsteilung im Grundbedarf sicherstellen würde. Zugleich träfe eine solche zusätzliche Ansiedlung auf ein Nachfrage-/Kaufkraftpotenzial, dass bereits durch die Angebote der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) weitestgehend erschöpft ist und keinen Raum für einen weiteren großformatigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in der Gesamtstadt (Kernstadt inkl. Ortsteile) bietet. Folglich beschränkt das Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ die Zulässigkeit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf maximal 100 m² Verkaufsfläche.

Steuerungsempfehlungen

Wohnsiedlungsbereiche: Aus dem Vorstehenden ergeben sich Steuerungsempfehlungen für die Siedlungsbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die der Wohnnutzung dienen. Diese können nachfolgend dem Kapitel 16.1 entnommen werden.

Sonderfall Ersatz: Die Realisierung eines zusätzlichen großformatigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist lediglich im Austausch mit einem bereits bestehenden städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandort denkbar. Für seine Zulässigkeitsprüfung sind die Zuordnungskriterien für die Einstufung eines städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandortes heranzuziehen (siehe Kapitel 14.1) und in vollem Regelungsgehalt zu erfüllen.

Für den Fall, dass die Zuordnungskriterien in vollem Regelungsgehalt erfüllt werden, ergibt sich ein Steuerungserfordernis analog der städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte für

- **Lebensmittelmarkt:** Erläuterung und Begründung siehe vorstehend unter Kapitel 14.3.
- **Lebensmittelmarkt Obergrenze Gesamtverkaufsfläche:** Erläuterung und Begründung siehe vorstehend unter Kapitel 14.3.

Der Standort befindet sich in der Kernstadt Treuenbrietzen und damit in dem mit ReP GSP ausgewiesenen Grundfunktionalen Schwerpunkt und erlaubt damit für den Lebensmittelmarkt eine Gesamtverkaufsfläche bis zur Obergrenze gemäß Ziel 2.12 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) von maximal 2.500 m², darf diese jedoch auch nicht überschreiten (siehe Kapitel 3.1 unter Konzentrationsgebot).

- **Lebensmittelmarkt Mindesthöhe nahversorgungsrelevante Sortimente:** Erläuterung und Begründung siehe vorstehend unter Kapitel 14.3.
- **Lebensmittelmarkt Zentrenrelevante Sortimente:** Erläuterung und Begründung siehe vorstehend unter Kapitel 14.3.

Es ist davon auszugehen, dass mit dem Ersatz durch einen modernen, zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt ein planungsrechtlich großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche realisiert werden wird. Solch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kern-/Hauptsortimenten erfordert wiederum in sogenannten nicht-zentralen Orten wie Treuenbrietzen nach Ziel 2.12 des Landesentwicklungsplanes "Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" (LEP HR) eine Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich**. Dies erfordert die Fortschreibung des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes, mit der der Standort des ersetzenden Lebensmittelmarktes als zentraler Versorgungsbereich festgelegt und der durch ihn ersetzte zentrale Versorgungsbereich aufgehoben wird.

15. BESTANDSSTANDORT OHNE KÜNFTIGE NAHVERSORGUNGSFUNKTION

Berliner Chaussee 27A: Der Bestandsstandort in der nordöstlichen Kernstadt an der „Berliner Chaussee 27A“ (aktuell: Netto Marken-Discount) wird mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept nicht mehr als Bestandteil der künftigen Grundversorgungs- und Nahversorgungsstruktur eingestuft und nicht als zu sichernder oder zu entwickelnder Standort berücksichtigt (vgl. Kapitel 9).



Abbildung 31: Lebensmittelmarkt Berliner Chaussee 27A
Quelle: Consilium GmbH

15.1 Steuerungserfordernis & Steuerungsempfehlungen

Die städtebaulich integrierten Grund-/Nahversorgungsstandorte des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 übernehmen in der mehrpoligen Funktionsteilung im Grundbedarf die Bereitstellung des großformatigen Grundbedarfsangebotes an Nahrungs- und Genussmitteln. Mit der Realisierung des für die grundfunktionale Versorgung erforderlichen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters sind die Nachfrage-/Kaufkraftpotenziale für Nahrungs- und Genussmittel durch die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schallacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) weitestgehend ausgeschöpft und bieten keinen Raum für einen weiteren Lebensmittelmarkt in der Gesamtstadt (Kernstadt inkl. Ortsteile). Mit dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ sind daher nahversorgungsrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren und werden außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ keine großformatigen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zugelassen (vgl. Kapitel 11.1).

Für den Bestandsstandort Berliner Chaussee 27A geht das Verträglichkeitsgutachten (Juli 2023) davon aus, dass mit der Realisierung des für die grundfunktionale Versorgung erforderlichen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters ein Marktaustritt des Lebensmittel-Discounters zu erwarten ist. Dies begründet sich einerseits aus dem eingeschränkten Nachfrage-/Kaufkraftpotenzial und andererseits aus dem Bestandsmarkt selbst heraus, da er nur suboptimal aufgestellt ist, den aktuellen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel im Allgemeinen sowie im Discountsegment im Speziellen nicht mehr entsprechen kann und damit den Lebensmittel-Discountmärkten in der südwestlichen und mittleren Kernstadt hinsichtlich seiner Attraktivität bereits aktuell deutlich unterlegen ist. Dies gilt ebenfalls gegenüber dem geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter, unabhängig davon, in welchem Nahbereich der Kernstadt er angesiedelt wird.

Eine Nachnutzung des Bestandsstandortes durch einen neuen Lebensmittelmarkt innerhalb der bislang baugenehmigungsrechtlich zulässigen Gesamtverkaufsfläche und Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) würde auf ein Nachfrage-/ Kaufkraftpotenzial treffen, dass bereits durch die Angebote der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schallacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) weitestgehend erschöpft ist und keinen Raum für einen weiteren großformatigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in der Gesamtstadt (Kernstadt inkl. Ortsteile) bietet. Folglich beschränkt das

Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ die Zulässigkeit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf maximal 100 m² Verkaufsfläche. Die Nachnutzung des Bestandsstandortes durch einen Lebensmittelmarkt oder ein Betriebsformat mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf mehr als 100 m² Verkaufsfläche würde folglich zu Umverteilungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schallacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) führen und damit die Umsetzung der Ziele des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes konterkarieren oder gar unmöglich machen.

Das Vorstehende gilt für die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes in seiner Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) gleichermaßen. Gemäß Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf maximal 100 m² Verkaufsfläche zulässig.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich sowohl für die Nachnutzung als auch für die Erweiterung ein Steuerungserfordernis für den Bestandsstandort.

Zugleich unterliegt der bestehende Lebensmittelmarkt gemäß Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ grundsätzlich dem Bestandsschutz, sofern der Betrieb und seine Sortimente baugenehmigungsrechtlich zulässig sind.

Insoweit sollte der bestehende Lebensmittelmarkt planungsrechtlich nur noch im Bestand und dies lediglich für die Dauer seiner Existenz gesichert werden (z.B. als Fremdkörperfestsetzung).

Damit verbunden ist eine **Bestandsfestschreibung** für den aktuellen Bestand mit

- Betriebstyp „Lebensmittelmarkt“ und
- Gesamtverkaufsfläche und
- Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024),

sofern sie mit bestandskräftiger Baugenehmigung genehmigt wurden sowie

eine **Festlegung der Nachfolgenutzung** mit

- Beschränkung der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) auf maximal 100 m² Verkaufsfläche und
- Zulässigkeit nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment und
- Zulässigkeit von Nutzungen außerhalb des Einzelhandels und der grundfunktionalen Versorgung gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO.

Zentrenrelevante Sortimente: Entsprechend der sachlichen Aufgabenstellung des vorliegenden Grund-/Versorgungskonzeptes 2024 zählen zentrenrelevante Sortimente nicht zu seinen Steuerungsaufgaben. Für zentrenrelevante Sortimente können sich jedoch aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig Erfordernisse für eine Steuerung ergeben.

Für den Fall, dass der bestehende Lebensmittel-Discounter seinen Betrieb einstellt, ist für den Nahbereich Nordost keine räumliche Versorgungslücke in der fußläufigen Abdeckung oder eine Angebotslücke

in der Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und in der Nahversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu befürchten, da diese Aufgaben durch den zentralen Versorgungsbe-
reich „Schlalacher Straße / Berliner Chaussee“ wahrgenommen werden.

16. WEITERE EINZELHANDELSSTANDORTE

16.1 Wohn- und Mischgebiete

Steuerungserfordernis: In den Wohngebieten (WR, WA, WB) sind nach den §§ 30 und 34 BauGB Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) und in den Mischgebieten (MD, MDW, MI, MU, MK) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) bis zur Großflächigkeit dem Grunde nach allgemein zulässig. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) stehen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente: Nach den Konzentrationszielen des Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 sind nahversorgungsrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) zu konzentrieren. Für die vorgenannten Wohngebiete (WR, WA, WB) und Mischgebiete (MD, MDW, MI, MU, MK) ist das Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ anzuwenden (siehe Kapitel 11.1). Kleinflächige, nicht-strukturprägende Betriebe der dezentralen Nahversorgung mit nahversorgungsrelevantem Kern-/Hauptsortiment sind mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente auf maximal 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig (siehe auch Kapitel 11.1).

Zentrenrelevante Sortimente: Entsprechend der sachlichen Aufgabenstellung des vorliegenden Grund-/Versorgungskonzeptes 2024 zählen zentrenrelevante Sortimente nicht zu seinen Steuerungsaufgaben. Für zentrenrelevante Sortimente können sich jedoch aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig Erfordernisse für eine Steuerung ergeben.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Diese bedürfen entsprechend der sachlichen Aufgabenstellung des vorliegenden Grund-/Versorgungskonzeptes 2024 keiner Steuerung, da sie gemäß Konzentrationsziel „Nicht-Nahversorgungsrelevante Sortimente“ nach der Definition des Grund-/ Nahversorgungskonzeptes 2024 ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße / Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) bleiben (siehe Kapitel 11.3). Für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente können sich jedoch aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig weitere Erfordernisse für eine Steuerung ergeben.

16.2 Gewerbegebiete

Steuerungserfordernis: In den Gewerbe- und Industriegebieten sind nach den §§ 30 und 34 BauGB Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) bis zur Großflächigkeit dem Grunde nach allgemein zulässig. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) stehen.

Funktion & Vorrangziel: Die Gewerbegebiete der Stadt Treuenbrietzen sollen nach den stadtentwicklungsplanerischen Zielstellungen der Stadt vorrangig den Produktions-, Verarbeitungs-, Handwerks-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten bleiben, um

- ausreichende Grundstücksflächen in Gewerbe-/Industriegebieten für diese Nutzungsarten erhalten und sichern zu können (Verbrauch von Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe eindämmen) und
- preisgünstige Standorte für solche Betriebe bereitstellen zu können, die auf günstige Bodenpreise oder günstige Rummieten (als Resultat des günstigen Bodenerwerbs) angewiesen sind (Bodenpreissteigerung als Folge der Nachfrage durch Einzelhandelsbetriebe verhindern).

Ausnahme Verkaufsstelle (Werksverkauf, Handwerkerprivileg): In Gewerbegebieten gilt ausschließlich das Konzentrationsziel „Verkaufsstelle“ (siehe Kapitel 11.2).

Zentrenrelevante Sortimente: Entsprechend der sachlichen Aufgabenstellung des vorliegenden Grund-/Versorgungskonzeptes 2024 zählen zentrenrelevante Sortimente nicht zu seinen Steuerungsaufgaben. Für zentrenrelevante Sortimente können sich jedoch aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig Erfordernisse für eine Steuerung ergeben.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Diese bedürfen entsprechend der sachlichen Aufgabenstellung des vorliegenden Grund-/Versorgungskonzeptes 2024 keiner Steuerung, da sie gemäß Konzentrationsziel „Nicht-Nahversorgungsrelevante Sortimente“ nach der Definition des Grund-/ Nahversorgungskonzeptes 2024 ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße / Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) bleiben (siehe Kapitel 11.3). Für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente können sich jedoch aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig weitere Erfordernisse für eine Steuerung ergeben.

16.3 Tankstellen

Steuerungserfordernis: Tankstellen sind nach § 34 Abs. 2 BauGB in Mischgebieten (MD, MWD, MI, MK) sowie in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. Denkbar ist auch ihre Zulässigkeit in Wohngebieten (WS, WA, WB) und Urbanen Gebieten (MU) auf Grundlage des § 34 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 BauGB (allgemeine Zulässigkeit einer nach BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung) oder nach § 34 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit sofern bereits eine Tankstelle vorhanden). Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) stehen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente: Die Betriebskonzepte von Tankstellen sehen in ihrer Kassenzone nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) in geringem Umfang vor (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Das Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ ist anzuwenden (siehe auch Kapitel 11.1).

Zentrenrelevante Sortimente: Eine Tankstelle führt im Regelfall keine zentrenrelevanten Sortimente oder nur in einem sehr eingeschränkten Umfang. Entsprechend der sachlichen Aufgabenstellung des vorliegenden Grund-/Versorgungskonzeptes 2024 zählen zentrenrelevante Sortimente nicht zu seinen

Steuerungsaufgaben. Für zentrenrelevante Sortimente können sich jedoch aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig Erfordernisse für eine Steuerung ergeben.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Diese bedürfen entsprechend der sachlichen Aufgabenstellung des vorliegenden Grund-/Versorgungskonzeptes 2024 keiner Steuerung, da sie gemäß Konzentrationsziel „Nicht-Nahversorgungsrelevante Sortimente“ nach der Definition des Grund-/ Nahversorgungskonzeptes 2024 ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße / Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) bleiben (siehe Kapitel 11.3). Für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente können sich jedoch aus anderen gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten künftig weitere Erfordernisse für eine Steuerung ergeben.

VERFAHREN

17. RECHTSVERBINDLICHE UMSETZUNG

17.1 Einzelhandelssteuerung durch Bebauungsplanung

Informell: Auch wenn das vorliegende Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen wird, handelt es sich lediglich um ein informelles Planungskonzept, dass gegenüber Dritten (wie Eigentümern, Projektentwicklern, Nutzern etc.) nicht rechtswirksam wird und in der Konsequenz keine rechtsverbindliche Steuerungswirkung entfalten kann.

Bebauungsplanung: Eine rechtsverbindliche Steuerungswirkung gelingt allein mit der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Eine Rechtsverbindlichkeit ist u.a. auch für die bestehenden Betriebe und die Immobilieneigentümer notwendig, da sie die notwendige Sicherheit für die anstehenden Investitionen schafft.

Die Steuerungsempfehlungen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 behandeln weite Teile des Siedlungsgebietes der Kernstadt und der Ortsteile Treuenbrietzens und finden Anwendung auf

- § 34-Gebiete (unbeplanter Innenbereich) und
- § 30-Gebiete (durch rechtskräftige Bauleitpläne überplanter Innenbereich).

§ 34-Gebiete: In ihnen sind im Regelfall nach den zulässigen Arten der baulichen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) solche Einzelhandelsnutzungen zulässig, die den Konzentrationszielen und Steuerungsempfehlungen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 zuwiderlaufen oder gar deren Umsetzung unmöglich machen. Gleiches gilt auch für bestehende Einzelhandelsstandorte mit bestandskräftiger Baugenehmigung. Dies macht eine Einzelhandelssteuerung für die Gebiete des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB durch eine Bebauungsplanung zwingend erforderlich.

§ 30-Gebiete: Für das Stadtgebiet liegen derzeit verschiedene rechtskräftige verbindliche Bauleitpläne (z.B. Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan) vor, in denen für die steuerungsrelevanten

- Läden
- Einzelhandelsbetriebe
- Einkaufszentren
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Verkaufsstellen von Gewerbe-/Industriebetrieben

im Regelfall

- keine einschränkenden Festsetzungen,
- nur unzureichend formulierte Einschränkungen oder
- durch die Rechtsprechung mittlerweile unsichere Festsetzungen getroffen werden.

Eine Änderung dieser rechtskräftigen verbindlichen Bauleitpläne ist daher dringend geboten, um Entwicklungen zu unterbinden, welche die Steuerungs- und Ordnungsvorstellungen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes 2024 konterkarieren oder deren Umsetzung unmöglich machen.

17.2 Übernahme in vorbereitenden Flächennutzungsplan

Die Stadt Treuenbrietzen schreibt gegenwärtig ihren Flächennutzungsplan fort. Es empfiehlt sich, das vorliegende Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 in das übergeordnete städtebauliche Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes einzubetten und damit den gesamtstädtischen Rahmen für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung) zu schaffen.

Zentrale Versorgungsbereiche: Die mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept bestimmten zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) sollten im Planbild des Flächennutzungsplanes analog den Abgrenzungen des vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzeptes dargestellt werden.

Bestandsstandorte ohne künftige Nahversorgungsfunktion: Diejenigen Standorte von Lebensmittelmärkten, die mit dem vorliegenden Grund-/Nahversorgungskonzept nicht aufgenommen werden (Bestandsstandorte ohne künftige Nahversorgungsfunktion, vgl. Kapitel 15) dürfen im Planbild des Flächennutzungsplanes nicht (mehr) als Sonderbaufläche dargestellt werden, um nicht einen Anspruch als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu begründen.

17.3 Selbstbindungsbeschluss: städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB

Grundlage für Bebauungsplan: Für die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Steuerung in § 34-Gebieten und die Änderung der rechtskräftigen Bauleitpläne in § 30-Gebieten empfiehlt sich ein beschlossenes gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zugrunde zu legen, dessen Steuerungsziele sich aus einem gesamtstädtischen Handlungsrahmen ergeben und so auch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes in eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie einbetten. Für einen Bebauungsplan mit Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Absatz 2a BauGB wird gar ein beschlossenes gesamtstädtisches städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zwingend vorgeschrieben.

Selbstbindungsbeschluss: Das vorliegende Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 kann die Funktion eines solchen gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungskonzepts übernehmen. Mit Beschluss vom 09.12.2024 (Beschlussnummer: 70/06/2024) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Treuenbrietzen das vorliegende Grund-/Nahversorgungskonzept 2024 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und als Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung bestimmt.

18. ABWÄGUNG UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DES EIGENTUMSSCHUTZES

Städtebauliches Ziel: Die mit den Steuerungsempfehlungen verbundenen Einschränkungen des besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes werden nach Abwägung und mit Blick auf die vorstehend erläuterten Zielstellungen bewusst in Kauf genommen.

Bei der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und Leipziger Straße 152) handelt es sich um ein gerechtfertigtes städtebauliches Ziel:

- Die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152) in der Stadt Treuenbrietzen und der zentralen Versorgungsbereiche in benachbarten Städten/Gemeinden werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Zentraler Versorgungsbereich) und Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) als zwei eigenständige Belange der Bauleitplanung besonders hervorgehoben.
- Gleiches gilt für die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der städtebaulich integrierten Grund- und Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet Treuenbrietzen (Schlalacher Straße/Berliner Chaussee, Leipziger Straße 8 und 152). Sie werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) ebenfalls als eigenständiger Belang der Bauleitplanung besonders hervorgehoben.

Das daraus resultierende Zurücksetzen der privaten Interessen am uneingeschränkten Erhalt der gegenwärtigen Nutzungschancen stellt insoweit keinen unverhältnismäßigen Eingriff in die grundrechtlich geschützte Eigentümerposition dar, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums der Kommune (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Verwertungsmöglichkeiten: In die Abwägung wurden zudem die weiteren Verwertungsmöglichkeiten des Eigentums eingestellt:

- Dem Eigentümer bleiben weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen, wie
 - Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen der Obergrenzen/ Mindesthöhen.
 - Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen der Obergrenzen/ Mindesthöhen.
 - Einzelhandelsnutzungen mit „unkritischen“ nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen der Obergrenzen/ Mindesthöhen.
- Eine Umorganisation der Betriebsteile bleibt weiterhin innerhalb der vorgegebenen Obergrenzen/ Mindesthöhen möglich.
- Die vorgegebenen Obergrenzen/ Mindesthöhen gelten auch für jedwede künftige Verwertung der Immobilie und schließt insoweit auch die Nachfolgenutzung mit ein. Auch diese ist im Rahmen der vorgegebenen Obergrenzen/ Mindesthöhen weiterhin zulässig.

Eine Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024) ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Die Stadt Treuenbrietzen ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden

städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbe-
reiche und städtebaulich integrierter Grund-/Nahversorgungsstandorte, ein beachtliches Gewicht zu-
kommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

ANHANG

19. SORTIMENTSLISTE TREUENBRIETZEN (2024)

Zentrenrelevante Sortimente	
Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (= Nahversorgungsrelevante Sortimente)	
Nahrungs- und Genussmittel	inkl. Back- und Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Fischwaren, Obst, Gemüse, Feinkost, Kaffee, Tee inkl. Getränke wie Bier, Wein, Sekt, Spirituosen etc. inkl. Tabakwaren
Drogerieartikel	inkl. Wasch-, Haushaltspflegeartikel/-reinigungsartikel/-hygieneartikel inkl. Körperpflege- und Körperhygieneartikel, Kosmetikartikel u. Naturkosmetik inkl. Parfümerieartikel
Apothekenartikel	Freiverkäufliche Apothekenartikel inkl. pharmazeutische Artikel
Heimtier- und Kleintiernahrung	(ohne Großtiernahrung, Lebende Tiere, Zoologischer Bedarf)
Zeitungen / Zeitschriften	
Papier- und Schreibwaren	inkl. Geschenkpapier
Büroartikel	inkl. Büroorganisationsmittel (ohne Büromöbel und Büromaschinen)
Bücher	(ohne Antiquariats-/gebrauchte Bücher)
Schnittblumen	(ohne Topf- und Zimmerpflanzen, Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Saatartikel und Düngemittel)

Quelle: Grund-/Nahversorgungskonzept für die Stadt Treuenbrietzen 2024, Kapitel 10.1

20. VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN (JULI 2023)

Liegt als separate Datei bei.

21. EINZELHANDELSKONZEPT (DEZEMBER 2019)

Liegt als separate Datei bei.

22. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	7
Abbildung 2:	Zentrale Orte	15
Abbildung 3:	Planzeichnung (Auszug)	16
Abbildung 4:	Grundbedarf gemäß LEP HR und ReP GSP	18
Abbildung 5:	Einzugsgebiet Treuenbrietzen	20
Abbildung 6:	Kurzfristiger Bedarf Bestand.....	22
Abbildung 7:	Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Bestand.....	27
Abbildung 8:	Räumliche Verteilung strukturprägender Lebensmittelmärkte, Bestand.....	32
Abbildung 9:	Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte - Abgrenzungskriterien	33
Abbildung 10:	Nahversorgung Bestand & Planung- Räumliche Abdeckung	38
Abbildung 11:	Nahversorgung: Fußläufiger Einzugsbereich und Einbettung des zentralen Versorgungsbereiches.....	40
Abbildung 12:	Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente): Beurteilungskriterien	53
Abbildung 13:	Periodischer/Kurzfristiger Bedarf: Warengruppen u. Sortimente	54
Abbildung 14:	Sortimentsliste LEP HR - Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung	55
Abbildung 15:	Sortimentsliste Treuenbrietzen (2024): Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (= Nahversorgungsrelevante Sortimente)	56
Abbildung 16:	Status eines Sortiments	57
Abbildung 17:	Sortimentsliste LEP HR.....	58
Abbildung 18:	Weitere Zentrenrelevante Sortimente (= Zentrenrelevante Sortimente)	60
Abbildung 19:	Nicht-Zentrenrelevante Sortimente	61
Abbildung 20:	Standortmodell: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Treuenbrietzen	71
Abbildung 21:	Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum“: Abgrenzungskriterien	72
Abbildung 22:	Räumliche Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“	73
Abbildung 23:	Städtebaulich integrierter Grund-/Nahversorgungsstandort - Abgrenzungskriterien	78
Abbildung 24:	Räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich „Schlalacher Straße/Berliner Chaussee“	78
Abbildung 25:	ZVB Schlalacher Straße / Berliner Chaussee	84
Abbildung 26:	ZVB Leipziger Straße 8	91
Abbildung 27:	Lebensmittelmarkt Leipziger Straße 8.....	93
Abbildung 28:	ZVB Leipziger Straße 152.....	97
Abbildung 29:	Standort Leipziger Straße 152	97
Abbildung 30:	Standort Leipziger Straße 152	99
Abbildung 31:	Lebensmittelmarkt Berliner Chaussee 27A	103

23. GLOSSAR

Agglomeration

Die Ballung von kleinflächigen und/oder großflächigen Einzelhandelsbetrieben an einem Standort oder im näheren räumlichen Zusammenhang, ohne dass ein funktionaler Bezug und ein gemeinsames Erscheinungsbild eindeutig wahrnehmbar sein muss - wie bei einem Einkaufszentrum.

Bedarf, aperiodisch

Sortimente und Dienstleistungen, welche die Kunden im Regelfall mit einem mittel- bis langfristigen Beschaffungsrhythmus nachfragen (mittel- bis langfristiger Gebrauchsgüter-/Warenbedarf bzw. Dienstleistungsbedarf). Consilium-Einkaufsanlässe:

- Gesundheit & Pflege
- Bekleidung & Accessoires
- Hobby & Verschenken sowie
- Wohnen & Bauen

Bedarf, periodisch

Sortimente und Dienstleistungen, welche Kunden im Regelfall mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus nachfragen (kurzfristiger Gebrauchsgüter-/ Warenbedarf bzw. Dienstleistungsbedarf). Consilium-Einkaufsanlass:

- Einkaufsanlasses Periodische Bedarf.

Die periodischen Teilsegmente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Weiterer periodischer Bedarf“ werden getrennt analysiert und bewertet (Splitting). Zusammenfassende Methoden bergen die Gefahr, dass Umsatzspitzen in den einzelnen periodischen Teilsegmenten durch eine Gesamtbetrachtung des periodischen Bedarfs geglättet bzw. verdeckt werden. In der Folge würden die Bewertungen die realen Wechselwirkungen nur ungenügend widerspiegeln.

- Periodischer Bedarf „NuG“: Nahrungs- und Genussmittel (NuG) einschließlich Lebensmittel-Ladenhandwerk, wie Bäckerei, Fleischerei etc..
- Periodischer Bedarf „Weiterer periodischer Bedarf“: Periodische Sortimente und Dienstleistungen außerhalb der Kategorie „Nahrungs- und Genussmittel“, wie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WPR), Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie- und freiverkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften (ohne Abonnements) und Heimtierfutter.

Discounter

Einzelhandelsbetrieb, i.d.R. einer Unternehmenskette (Lebensmittel z.B. Aldi, Lidl, Penny / Bekleidung z.B. KiK / Baumarkt z.B. B1). Enge Sortimentsbreite und -tiefe, auf raschen Umschlag ausgerichtet. Überwiegend in Selbstbedienung mit hoher Werbeaktivität, Dauerniedrig- oder Sonderangebotspreispolitik. Autokunden- oder laufflagenorientiert, Allein- oder Zentrenlage. Verkaufsfläche branchenverschieden.

Einkaufsanlass

Die Kunden suchen die Bestandsbetriebe im Rahmen von bestimmten Einkaufsanlässen auf, bei denen mehrere zusammenhängende Branchen und Sortimente nachgefragt werden. Im Rahmen des Forschungsprojektes „QuickCheck Einzelhandel“ gelang es der Consilium, diese Einkaufsanlässe zuverlässig zu identifizieren. Neben der Vielfalt der möglichen Warengruppen und Einzelsortimente werden zusätzlich auch die handelsnahen

Dienstleistungen berücksichtigt. Diese Gesamtheit des handelsrelevanten Angebotes lassen sich in der Zusammenschau in 5 Consilium-Einkaufsanlässe zusammenfassen:

- Periodischer Bedarf
- Gesundheit & Pflege
- Bekleidung & Accessoires
- Hobby & Verschenken
- Wohnen & Bauen

Einkaufsverhalten und Besuchsgrund der Kunden sowie mögliche Chancen der Standortprofilierung lassen sich wesentlich präziser darstellen als etwa bei den zu stark generalisierten Warengruppen-Zusammenfassungen, wie sie sonst üblicherweise eingesetzt werden. Der „QuickCheck Einzelhandel“ hat sich bereits bei über 300 Innenstadtzentren, Stadtteil- und Ortsteilzentren und Centerstandorten bewährt.

Einzelhandel im engeren Sinne

Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Brenn-, Kraft- und Schmier- stoffhandel und rezeptpflichtige Apothekenwaren.

Einzelhandelsbetrieb

Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher/-innen verkauft, im Unterschied zum Großhandel (Verkauf an Gewerbetreibende) sowie Versand- und Onlinehandel.

Einkaufszentrum

Ein von vornherein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Betrieben. Liegt keine einheitliche Planung vor oder hat sich das Einkaufszentrum erst nachträglich entwickelt, ist neben der engen räumlichen Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation Voraussetzung, welche die Ansammlung einzelner Betriebe aus der Sicht des Kunden zu einem planvoll gewachsenem und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt. Ein zusammenhängender Gebäudekomplex (unter einem Dach) ist nicht erforderlich (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 – 4 C 16.87).

Fachhandel (FH), Fachgeschäft

Zumeist durch den Inhaber selbst geführter Einzelhandelsbetrieb, im Regelfall auf branchenspezifische oder bedarfsgruppenorientierte Sortimente in großer Auswahl sowie in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen ausgerichtet und insbesondere durch fachkundige Beratung von Fachverkäufern und ergänzende Dienstleistungen ausgezeichnet.

Bei den Sonderformen »Spezialgeschäft« und »Boutique« beschränkt sich das Warenangebot auf einen Ausschnitt von Sortimenten, der aber tiefer gegliedert und vorrangig auf hohe Auswahlansprüche ausgerichtet ist.

Factory-Outlet-Center (FOC) / Designer-Outlet-Center (DOC)

Sonderform des Einkaufszentrums; Betriebs- und Vertriebsform des Einzelhandels, bei der mehrere Herstellungs-(factory-)Unternehmen verschiedener Art und Größe in enger räumlicher Konzentration mit einem Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation (siehe unter Einkaufszentrum) ihre hergestellten (Marken-)Artikel an einer gemeinsamen Verkaufsstätte preisreduziert Endverbrauchern

anbieten; i.d.R. zentral von einer Betreibergesellschaft geplant, realisiert und verwaltet.

Fachmarkt

Einzelhandelsbetrieb, im Regelfall einer Unternehmenskette, filialisiert in Eigenregie oder auf Franchise-Grundlage. Breites und oft tiefes Sortiment in eingegrenzten Warengruppen (z.B. Bekleidung, Drogerie), Bedarfsbereichen (z.B. Sport, Bauen) oder Zielgruppenbereichen (z.B. Discount, Sonderposten, Marken), tendenziell niedriges bis mittleres Preisniveau. Selbstbedienung sowie eigene Vorwahl - meist Beratung auf Kundenanfrage.

Fachmarktzentrum

Sonderform des Einkaufszentrums (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Im Regelfall eine enge räumliche Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Art und Größe mit einem Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation (siehe unter Einkaufszentrum).

Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität stellt den Umsatz eines Betriebes ins Verhältnis zu seiner Verkaufsfläche und ist ein Indikator für die Wirtschaftlichkeit des Betriebes und für die Kundennachfrage im Betrieb.

Groß-, Mittel- und Kleinflächig

Großflächig: Gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ab 1.200 m² Bruttogeschossfläche, Verkaufsfläche nach aktueller Rechtsprechung ca. 800 m².

Kleinflächig: Planungsrechtlich alle Betriebsgrößen unterhalb 1.200 m² Bruttogeschossfläche. Für die Bewertung der Einzelhandelsstruktur und Chancen der Standortprofilierung jedoch zu umfangreich. Verstanden werden daher Betriebsgrößen, die für den Fachhandel prägend sind. Dies wird mit Gutachten für den analysierten Ort jeweils ortstypisch abgeleitet; erfahrungsgemäß 80 bis 250 m² Verkaufsfläche.

Mittelflächig: Betriebsgrößen zwischen „Fachhandelsgeschäft“ und „Großfläche“.

Handelszentralität

Abbildung des Kaufkraftzuflusses. Saldo aus dem am Ort vom stationären Einzelhandel erwirtschafteten Umsatz und der handelsrelevanten Nachfrage des Ortes (Umsatz/Nachfrage x 100). Kennzahl über 100: per Saldo fließt Kaufkraft aus dem Umland dem Ort zu. Kennzahl unter 100: per Saldo ein Kaufkraftabfluss. Je höher die Kennzahl, desto zentraler ist der Ort für das Einkaufsverhalten.

Multi-Channel-Handel

Vertriebsansatz des Handels, Kunden auf mehreren Vertriebskanälen und Vertriebswegen parallel zum stationären Geschäft anzusprechen (Katalog, Webseite, mobile Apps etc.).

Pop-up-Store

Stationäres Ladenlokal, in dem auf begrenzte Zeit Waren, Betriebseinrichtungen oder der Betrieb selbst testweise den Kunden präsentiert wird; häufig als Entscheidungsgrundlage für einen endgültigen stationären Auftritt.

Randsortiment

Ergänzendes Sortiment, dem Hauptsortiment in Umfang und Bedeutung deutlich untergeordnet. Im Regelfall Sortimente, die wegen der Einkaufsanlasszugehörigkeit oder Bedarfsgruppenorientierung häufig zusammen mit dem Einkauf des Hauptsortimentes nachgefragt werden.

SBW – Selbstbedienungskaufhaus

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb einer Unternehmenskette (z.B. Kaufland, Globus, familia, E-Center, Rewe-Center). Hohe Sortimentsbreite und -tiefe mit Schwerpunkt im periodischen Bedarf (insbes. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung), überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst, hohe Werbeaktivität, Dauerniedrig- oder Sonderangebotspreispolitik. Autokundenorientiert, Allein- oder Zentrenlage. Verkaufsfläche nach amtlicher Statistik mind. 3.000 m², nach Euro-Handelsinstitut mind. 4.000 m², nach Panelinstituten mind. 5.000 m².

Sortiment

Sortiment: Gesamtheit aller beschafften oder selbst hergestellten Artikel, die der Handelsbetrieb seinen Kunden physisch (Lagersortiment) oder auf andere Weise (Bestellsortiment) anbietet.

Sortimentsbreite, Sortimentstiefe

Sortimentsbreite: Vielfalt an angebotenen Sortimenten

Sortimentstiefe: Auswahlmöglichkeiten innerhalb des einzelnen Sortiments (z.B. zwischen verschiedenen Herstellern).

Sortiment - Hauptsortiment, Kernsortiment

Das den Einzelhandelsbetrieb in seiner Angebotsausstattung dominierende Sortiment, sowohl im Verhältnis seines Angebotsumfanges (belegte Verkaufsfläche und Stückzahl) als auch im Verhältnis seines Umsatzgewichtes (Anteil am Gesamtumsatz des Betriebes).

Verkaufsfläche (VK)

Alle vom Kunden betretbaren Flächen einer Einzelhandelseinrichtung einschließlich Gänge, Treppen und Windfang, die Kassenzone einschließlich Kassenvorraum, Durchgänge, Einpack- und Entsorgungszonen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht zu betretenden Flächen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) einschließlich der dahinter liegenden sichtbaren Bewegungsflächen, wo das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Hinzu treten die Flächen für Einkaufswagen und die vom Kunden begehbare Pfandrückgabe im Baukörper (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04).

Verkausflächendichte

Verkausflächenumfang im Verhältnis zur Einwohnergröße der Stadt, sie wird in m² Verkaufsfläche je Einwohner angegeben. Anhaltspunkt für die Marktsättigung bzw. noch vorhandene Aufnahmefähigkeit des Marktgebietes. Sie spiegelt allerdings nicht die Qualität der Angebotsstruktur wieder, so dass trotz hoher Verkaufsflächendichte ein Verkaufsflächenzuwachs geboten sein kann, etwa weil nicht mehr marktgerechte Standorte durch leistungsfähigere zu ersetzen sind.

Vollsortimenter

Einzelhandelsbetrieb, i.d.R. einer Unternehmenskette (Lebensmittel z.B. Rewe, Edeka / Drogerie z.B. dm, Rossmann / Baumarkt z.B.

Obi, Hornbach). Hohe Sortimentsbreite und -tiefe, überwiegend in Selbstbedienung mit hoher Werbeaktivität. Autokunden- oder laf-lagenorientiert, Allein- oder Zentrenlage. Verkaufsflächenumfang ist branchenverschieden.

Weiterführender Bedarf

Zusätzliche Angebote eines Handelsstandortes, welche

- über den Grundbedarf hinausgehen und
- sich bei der vorliegenden Stadtgröße und der Art des Einzelhandelsstandortes als Spezialanbieter im Markt behaupten.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein städtebauliches Zentrum im Sinne von BauGB § 2 (2), § 9 (2a) und § 34 (3) sowie BauNVO § 11 (3); Merkmale sind:

- **Funktion:** Ein räumlich abgrenzbarer Bereich, dem aufgrund vorhandener oder auch erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Versorgungsfunktion für die Versorgung der Bevölkerung zukommt oder (erst) zukommen soll. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Der Begriff „zentral“ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen und kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen (u.a. BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).
- **Gewicht:** Er muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken (u.a. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 – 7 D 1/09 sowie BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).
- **Integriert:** Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen (u.a. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 – 7 D 1/09 sowie BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).
- **Typen:** Innerhalb des Stadtgebietes können je nach Lage, Art und Zweckbestimmung unterschiedliche Typen von zentralen Versorgungsbereichen existieren, wie z.B. Hauptzentren (Innenstädte, gemeindliche Ortsmitten), Nebenzentren oder Grund- und Nahversorgungszentren (OVG NRW, Urteile v. 17.10.2007 – 10A 3914/04). Ebenfalls kann ein zentraler Versorgungsbereich auch in Hauptzentrum und ein oder mehrere Nebenzentren unterteilt werden (BVerwG, Beschluss 20.11.2006 – 4B 50.06).

Zentraler Versorgungsbereich - faktisch

Ein zentraler Versorgungsbereich, der aufgrund der tatsächlich vorherrschenden Gegebenheiten als solcher einzustufen ist.