



Stellungnahme zu drei Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsbegehren in Finsterwalde

Auftraggeber: Stadtverwaltung Finsterwalde

Projektleitung: Dr. Eddy Donat
Dipl.-Geogr. Franziska Haase

Dresden, am 03.12.2019

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 - 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273

Telefax: 0351 / 8023895

E-Mail: info.@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Anlass der Stellungnahme	4
II. Beschreibung der geplanten Vorhaben und Einordnung in das Standortgefüge	5
1. Ansiedlung Lebensmittelmarkt (Vorhaben 1)	5
2. Erweiterung und Verlagerung eines Lebensmittelmarktes (Vorhaben 2)	5
3. Ansiedlungsbegehren weiterer Lebensmittelmarkt (Vorhaben 3)	6
4. Zusammenfassung der Einzelhandelsplanungen	7
5. Abwägung der Standortfaktoren	8
III. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde	10
1. Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte	10
2. Finsterwalder Sortimentsliste	12
3. Steuerungsempfehlungen	14
4. Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Entwurf EHK	15
IV. Wirtschaftliche Auswirkungen der Ansiedlungsvorhaben	16
V. Abschließende gemeinsame Betrachtung Vorhaben	18

I. Anlass der Stellungnahme

Vor und während der Erarbeitung der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Finsterwalde¹ wurden folgende Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsbegehren geäußert:

- Ansiedlung Lebensmittelmarkt, Sonnewalder Straße / Massener Straße
- Erweiterung und Verlagerung eines Lebensmittelmarktes an eine Fläche westlich der Brandenburger Straße und nördlich der Finspångsgatan
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes westlich der Brandenburger Straße und südlich der Finspångsgatan

Bei Realisierung aller drei Vorhaben ist zu erwarten, dass mit der wesentlichen Erweiterung im Sortimentsbereich Lebensmittel Veränderungen im städtebaulichen Gefüge eintreten werden. Deshalb werden die drei Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsbegehren nicht nur einzeln geprüft, sondern mögliche Auswirkungen auch in Summe betrachtet. Schließlich wirft sich damit die Frage auf, inwiefern die Nahversorgungsstruktur von Finsterwalde im Bestand auch in Zukunft gesichert werden kann. Dies ist auch vor dem Hintergrund nochmals zu prüfen, welche Aussagen der Entwurf EHK dazu trifft und ob diese für derartige sowie andere wettbewerbliche Veränderungen (z. B. Verlagerung, Aufgabe, neue Standortbegehren) ausreichend steuernd wirken.

Die nachfolgende Betrachtung geht davon aus, dass das Erweiterungsvorhaben des Aldi-Marktes in der Berliner Straße erfolgen kann bzw. wird, da dieses durch die Lage des Marktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auch ohne nochmalige Prüfung als zulässig zu sehen ist und bereits vom Stadtrat im Sommer 2019 gebilligt wurde.

¹ Im Weiteren abgekürzt als Entwurf EHK.

II. Beschreibung der geplanten Vorhaben und Einordnung in das Standortgefüge

1. Ansiedlung Lebensmittelmarkt (Vorhaben 1)

Am Standort des Kreuzungsbereiches Sonnewalder Straße / Massener Straße ist die Etablierung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.900 m² Verkaufsfläche (VK) inkl. Metzgerei und Bäckerei mit Café in Diskussion. Derzeit befindet sich am Standort die Ruine des ehemaligen Viktoria Hotels, was später das Kreiskulturhaus bzw. das „Haus der Freundschaft“ beheimatete.

Der Planstandort (siehe Karte 1) befindet sich nicht innerhalb eines im Entwurf EHK 2018 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Er liegt vielmehr in Anschlagelage zum Hauptzentrum Innenstadt, welches ca. 100 m südlich angrenzt und durch den Verlauf der Bahntrasse bzw. Bahnunterführung abgegrenzt ist. Im Umfeld befinden sich Wohnbereiche, so z. B. entlang der Genossenschaftsstraße, Gröbitzer Weg, Sonnewalder Straße, Kirchhainer Straße und Schillerstraße. Es handelt sich somit um eine siedlungsräumlich integrierte Lage.

Nach gutachterlicher Einschätzung handelt es sich bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² um einen Lebensmittelsupermarkt², der einen Gesamtumsatz von max. ca. 6,1 Mio. € erwirtschaften kann. Davon entfallen ca. 5,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,9 Mio. € auf den Non-Food-Bereich. Der ermittelte Gesamtumsatz entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 3.200 € / m² VK. Dieses untere Leistungsniveau ist vor dem Hintergrund des starken Wettbewerbs in Finsterwalde und der bereits hohen Zentralität im Lebensmittelbereich als realitätsnah einzuschätzen. Zwar bildet dies nicht den worst-case im Sinne der zu erwartenden Auswirkungen ab, jedoch ist der Ansatz im Sinne einer wohlwollenden Bewertung der gesamtstädtischen Situation als moderat zu charakterisieren.

2. Erweiterung und Verlagerung eines Lebensmittelmarktes (Vorhaben 2)

Ein bereits in Finsterwalde ansässiger Markt³ beabsichtigt, seine Filiale zu verlagern und gleichzeitig die Verkaufsfläche von ca. 810 m² VK auf dann ca. 1.380 m² VK zu erweitern. Damit ergäbe sich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 570 m². Die Erweiterung soll hauptsächlich der großzügigeren Gestaltung des Verkaufsraums und einer verbesserten Warenpräsentation dienen. Die modernen Lebensmittelmärkte passen sich besser an die demografische Entwicklung an (breitere Gänge, niedrigere Regale). Eine wesentliche Sortimentsveränderung ist im Zuge der Erweiterung hingegen nicht geplant. Da das Bestandsgrundstück diese Erweiterungspläne aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht zulässt, möchte der Betreiber den Markt vom aktuellen Standort an ein Grundstück westlich der Brandenburger Straße und nördlich der Finspångs-

² Für die weiteren Betrachtungen wird bei Vorhaben 2 vom Betriebstyp Supermarkt ausgegangen.

³ Für die weiteren Betrachtungen wird bei Vorhaben 3 vom Betriebstyp Discounter ausgegangen.

gatan verlagern (siehe Karte 1). Derzeit befindet sich auf dem Areal eine Grünfläche, die von beiden genannten Straßen sowie einem Seniorenpflegeheim im Norden und Bürogebäuden im Westen begrenzt wird.

Gemäß Entwurf EHK befindet sich der Planstandort nicht innerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Er liegt vielmehr zwischen dem Hauptzentrum Innenstadt, welches ca. 150 m in nördlicher Richtung entfernt liegt und dem Stadtteilzentrum Südpassage / Sängerstadt-Center, das sich ca. 100 m entfernt auf der südlichen Straßenseite der Finspångsgatan erstreckt. Das Umfeld ist durch Mischnutzungen geprägt. So ist neben den bereits angesprochenen direkt angrenzenden Nutzungen auch auf verdichtete Wohnbereiche östlich der Brandenburger Straße hinzuweisen (u. a. Am Schlosspark, Mecklenburger Straße, Holsteiner Straße). Somit kann der Planstandort als siedlungsräumlich integrierte Lage klassifiziert werden.

Im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung ist mit einer Umsatzausweitung zu rechnen. Diese beläuft sich bei den geplanten 570 m² zusätzlicher Verkaufsfläche auf ca. 3,1 Mio. €. Hierbei entfallen ca. 2,5 Mio. € auf den Bereich Lebensmittel und ca. 0,6 Mio. € auf den Non-Food-Bereich. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 5.400 € / m² VK. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der erweiterte Markt nicht unbedingt dieselben Flächenleistungen erzielen wird wie der Bestandmarkt. So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche grundsätzlich von sinkenden Flächenleistungen auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird i. d. R. nicht zu erwarten sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Insofern ist die gutachterlicherseits ermittelte Umsatz bei konstant bleibender Flächenleistung für den erweiterten Markt bereits als Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen zu betrachten, da eine höhere Umsatzleistung nicht zu erwarten ist (worst-case-Ansatz).

3. Ansiedlungsbegehren weiterer Lebensmittelmarkt (Vorhaben 3)

Ein weiteres Ansiedlungsvorhaben wurde westlich der Brandenburger Straße und südlich der Finspångsgatan geäußert. Weitere Angaben über Betriebsform, Betreiber oder Verkaufsfläche lagen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Aktuell ist von einer Verkaufsfläche bei Neuansiedlungen von rd. 900 – 2.000 m² auszugehen. Nur noch bei der Übernahme von Bestandsmärkten realisieren einzelne Unternehmen Verkaufsflächen von weniger als 800 m², wie z. B. diska (EDEKA) oder NP-Märkte. Ansonsten haben moderne Lebensmittelmärkte Standardgrößen ab 1.000 m² VK (z. B. Norma, Penny). Zunehmend wird auch bei Discountern noch größer geplant und Flächen von 1.200 – 1600 m² VK realisiert (z. B. Netto, Lidl). Für die weitere Betrachtung gehen wir von einem Markt mit ca. 1.200 m² VK aus. Dieser kann einen nach Betreiber dif-

ferierenden Umsatz zwischen 4,8 Mio. € und 6,6 Mio. € erwirtschaften. Für die weitere Betrachtung wird der Mittelwert von ca. 5,7 Mio. € angenommen. Hierbei entfallen modellhaft ca. 4,6 Mio. € auf den Bereich Lebensmittel und ca. 1,1 Mio. € auf den Non-Food-Bereich.

Der Planstandort liegt gemäß Entwurf EHK 2018 nicht innerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Er liegt vielmehr ähnlich dem Vorhabenstandort 2 zwischen dem Hauptzentrum Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Südpassage / Sängerstadt-Center, das sich direkt im Süden anschließt. Der Standort ist als nördliche Ergänzung des Stadtteilzentrums zu sehen. Das Umfeld ist durch Mischnutzungen geprägt. So ist neben den beiden Einkaufskomplexen des Stadtteilzentrums beidseits der Brandenburger Straße auch auf die verdichteten Wohnbereiche östlich der Brandenburger Straße hinzuweisen (u. a. Mecklenburger Straße, Holsteiner Straße). Somit kann der Planstandort des Lebensmittelmarktes als siedlungsräumlich integrierte Lage klassifiziert werden.

4. Zusammenfassung der Einzelhandelsplanungen

In Summe würde sich mit den drei angefragten Vorhaben insgesamt eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Finsterwalde von ca. 3.670 m² inkl. der derzeit nur schätzbaren Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes südlich der Finspångsgatan ergeben (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Übersicht der drei Vorhaben

Vorhaben	Standort	VK-Zuwachs im Lebensmittelbereich in m ²	Umsatzzuwachs im Lebensmittelbereich in Mio. €
Ansiedlung Supermarkt	Sonnewalder Straße / Massener Straße	1.900	5,2
Erweiterung und Verlagerung Discounter	westl. Brandenburger Str., nördlich Finspångsgatan	570	2,5
Ansiedlung Lebensmittelmarkt	westl. Brandenburger Str., südlich Finspångsgatan	1.200	4,6
Gesamt		3.670	12,3

GMA-Darstellung 2019.

Derzeit existiert in Finsterwalde eine Gesamtverkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 13.165 m² VK⁴. Durch die drei Ansiedlungsbegehren würde eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich auf ca. 16.835 m² VK erfolgen, was einem Anstieg von ca. 28 % entspräche.

⁴ Bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen der Mehrbranchenunternehmen > 1.000 m² VK wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet. Verkaufsfläche von Aldi, Berliner Straße im Bestand und ohne Erweiterungsfläche.

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel werden in Finsterwalde derzeit ca. 49,9 Mio. € umgesetzt. Durch den Umsatzzuwachs von ca. 12,3 Mio. € ergibt sich ein neuer Gesamtumsatz in der Branche von ca. 62,2 Mio. € und demnach einer Steigerung um ca. 25 %.

5. Abwägung der Standortfaktoren

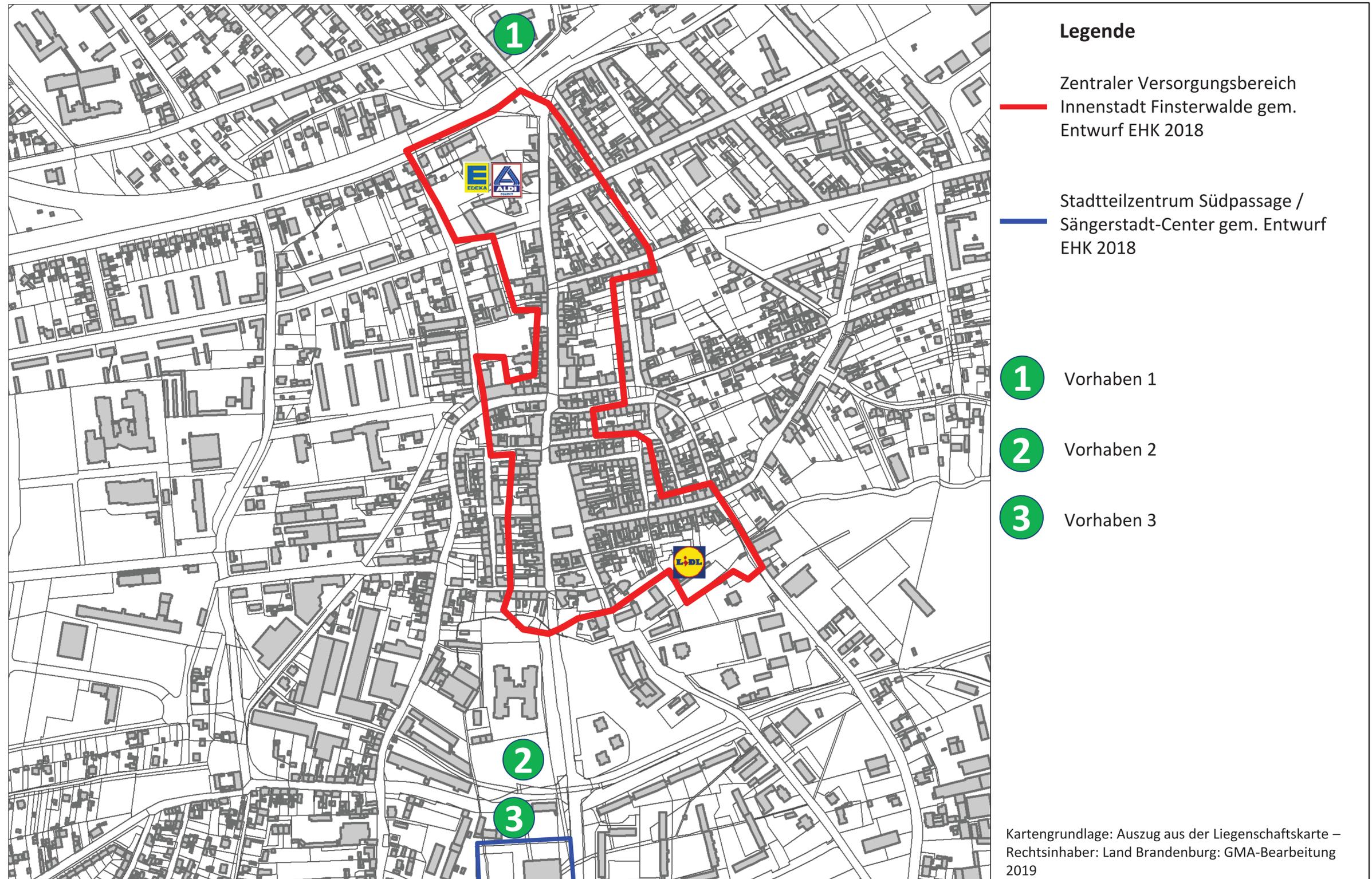
Jedes Vorhaben steht zunächst für sich und ist in seinen Standortrahmenbedingungen zu bewerten, um daraus auch Schlussfolgerungen bzw. Bewertungen für die Einhaltung städtebaulicher Entwicklungsziele ziehen zu können. Die Bewertung sollte eine Antwort auf die Frage geben, inwiefern das / die Ansiedlungsbegehren das städtebauliche Gefüge nicht nur unwesentlich, nachhaltig negativ beeinflusst. Dazu zählt u. a., inwiefern die Vorhaben die Zentrenstruktur (zentrale Versorgungsbereiche) sowie die Nahversorgungsstruktur (Nahversorgungsstandorte) nachhaltig gefährden. Außerdem sind generelle städtebauliche Entwicklungsziele wie Entwicklung der Wohnbebauung, Nutzung und Sicherung der Infrastruktur, Entwicklungsziele sonstiger städtischer Funktionen (Freiräume, Gewerbe, Kultur, Soziales etc.) zu beachten, die es zu sichern gilt.

Eine Abwägung voraussichtlich negativ zu bewertender Faktoren mit möglichen positiven Aspekten soll in der Einzelfallbetrachtung sowie in Summe eine bessere Entscheidungsgrundlage im weiteren Umgang mit dem Ansiedlungsbegehren liefern.

Vorhaben	Positive Aspekte	Negative Faktoren
Ansiedlung Supermarkt	<ul style="list-style-type: none"> /// nördlich des Hauptzentrums, bessere Nahversorgung /// Beseitigung / Nachnutzung von Bau-ruine /// Erhöhung der Wettbewerbsvielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> /// trotz Anschmiegung an Hauptzentrum Trennung von Innenstadt durch Bahntrasse, Unterführung und Straßenverlauf /// starke Umsatzkonzentration an einem Standort (mit Aldi und Edeka), damit Gefährdung Edeka im Hauptzentrum zu erwarten
Erweiterung und Verlagerung Discounter	<ul style="list-style-type: none"> /// Ermöglichung neuer moderner Marktauftritt /// bessere Erschließung als Bestandsmarkt (Drehkreuz zwischen Innenstadt und Südvorstadt) /// unmittelbare Nähe zu dichter Wohnbebauung (Fußläufigkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> /// keine Ergänzung eines ZVB, da wesentliche Bebauung dazwischen /// Entfernung zu beiden ZVB zu groß /// Versiegelung von Grünflächen /// Beeinflussung der Nachbarbebauung (Seniorenpflegeheim) u. a. durch Lärmemissionen
Ansiedlung Lebensmittelmarkt	<ul style="list-style-type: none"> /// im Falle der Ansiedlung eines Supermarktes: Erhöhung der Wettbewerbsvielfalt /// unmittelbare Nähe zu dichter Wohnbebauung (Fußläufigkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> /// keine Ergänzung eines ZVB, da außerhalb beider gelegen /// Versiegelung von Grünflächen

GMA-Darstellung 2019

Karte 1: Lage der Vorhaben in Finsterwalde



III. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Finsterwalde

Bei Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben sind die Aussagen kommunaler Einzelhandels- und Zentrenkonzepte zu beachten. Finsterwalde verfügt über den Entwurf eines fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Beschluss April 2019). Dieses weist neben den sogenannten schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen auch Nahversorgungsstandorte (siehe Karte 2) zur Sicherung der Nahversorgung in der Gesamtstadt aus. Anhand einer Liste von zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente differenziert sich schließlich die Zuordnung der Sortimente, ob diese schützenswert und in bestimmten Gebieten / Lagen zulässig sein sollen und in welcher Größenordnung.

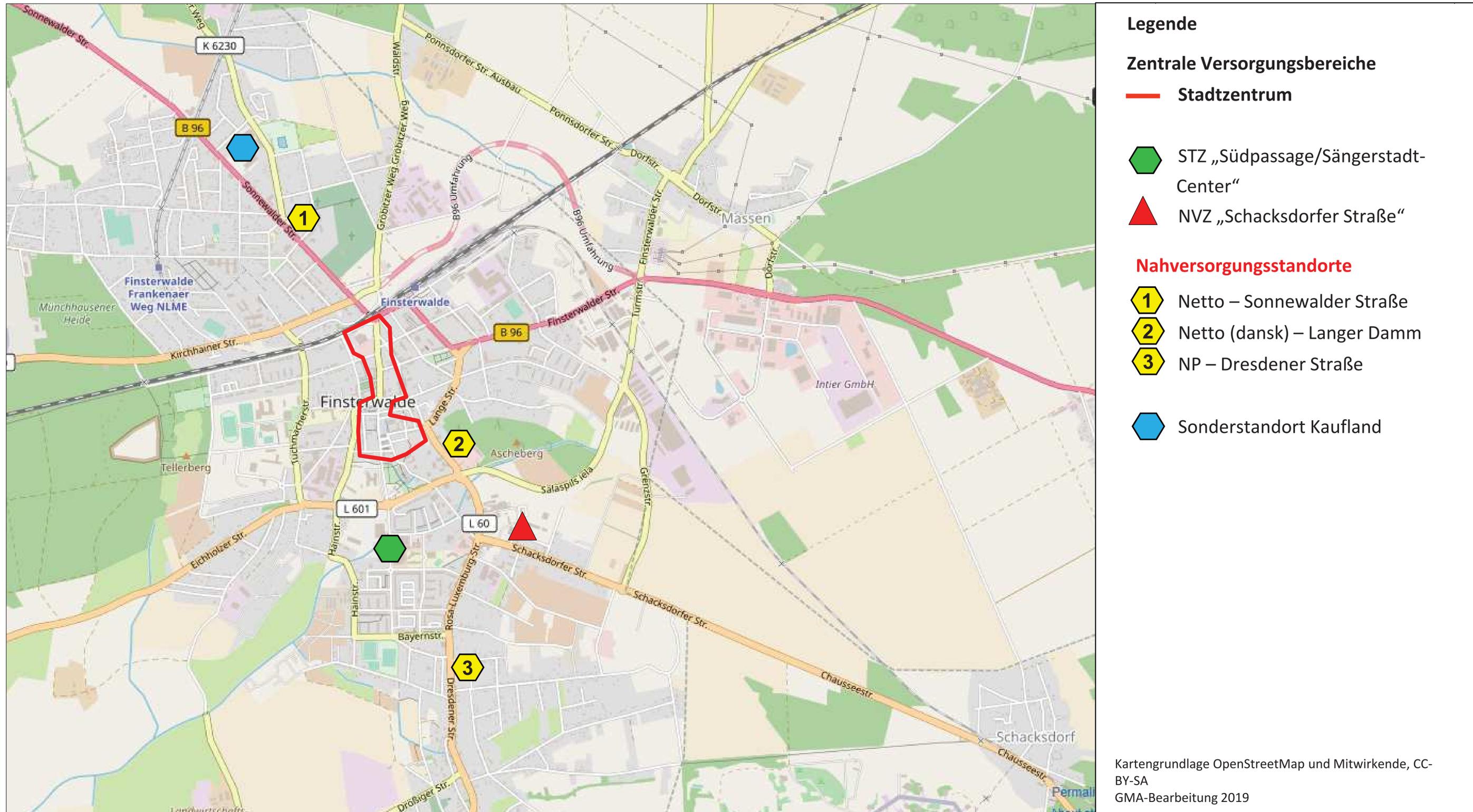
1. Zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte

Als zentrale Versorgungsbereiche werden dabei das **Hauptzentrum Innenstadt**, das **Stadtteilzentrum „Südpassage / Sängerstadt-Center“** und das **Nahversorgungszentrum „Schacksdorfer Straße“** ausgewiesen. Darüber hinaus werden drei Nahversorgungsstandorte definiert. Diese haben Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen, gleichwohl ist ihr Angebotsspektrum begrenzt und verfügt nicht über die erforderliche Breite und Multifunktionalität, um sie als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Diese sind:

- /// Sonnewalder Straße 66 (Netto)
- /// Langer Damm 17 (Netto dansk)
- /// Dresdener Straße 125 (NP-Markt).

Wie bereits in Kapitel II analysiert, handelt es sich zwar bei allen drei potentiellen Standorten jeweils um eine Nah- bzw. Anschmiegelage zum Haupt- bzw. Stadtteilzentrum, liegen jedoch alle Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Die Lagekategorie kann für alle der angefragten Vorhaben als „siedlungsräumlich integrierter Lage“ definiert werden.

Karte 2: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet von Finsterwalde



2. Finsterwalder Sortimentsliste

Mit dem Entwurf EHK wurde auch die **Finsterwalder Sortimentsliste** beschlossen. Hier werden die einzelnen Sortimente den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Finsterwalder Sortimentsliste gem. Entwurf EHK 2018

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
Davon nahversorgungsrelevant	
/// Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren	/// Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
/// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika	/// Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)
/// Arzneimittel und apothekenübliche Waren	/// Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge
/// Schnittblumen	/// Sanitärartikel, Fliesen
/// Zeitungen, Zeitschriften	/// Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)
Zentrenrelevant	/// Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken)
/// zoolog. Bedarf	/// Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
/// Bekleidung, Wäsche	/// Elektroinstallationsbedarf
/// Schuhe, Lederwaren	/// Antennen / Satellitenanlagen
/// Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	/// Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
/// Spielwaren und Bastelartikel	/// Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware**)
/// Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren	/// Büromaschinen, Büroorganisationsmittel
/// Baby-, Kinderartikel	/// Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
/// Sportartikel, Sportkleingeräte (inkl. Reit- / Jagd- / Angelbedarf)	/// Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)
/// Fahrräder, Fahrradzubehör (ohne Bekleidung)	/// Sportgroßgeräte (z.B. Heimtrainer, Tischtennisplatten)
/// Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)	/// Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
/// Heimtextilien, Wolle, Stoffe, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken	/// Kfz-Zubehör, Motorradzubehör
/// Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel	/// Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds***
/// Kunstgewerbe, Antiquitäten, Bilder, Rahmen	
/// Uhren, Schmuck, Silberwaren	
/// Foto- und Videoartikel	
/// Optik / Hörakustik	
/// Optische Erzeugnisse	
/// Musikinstrumente, Briefmarken, Münzen	
/// Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- und Bildträger, Multimedia	
/// Computer	
/// Geräte der Telekommunikation	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte

***kein Einzelhandel im engeren Sinne

Quelle: Entwurf EHK, GMA.

Discounter und Supermärkte erwirtschaften in der Regel bis zu 20 % ihres Umsatzes auch mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Nahrungs- und Genussmittel. Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten haben also auch die Erweiterung derartiger Verkaufsflächen zur Folge, was wiederum die vorhandene Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten beeinflussen kann.

Nachfolgend wird in Tabelle 3 die „typische“ Aufteilung der angebotenen Sortimente der verschiedenen Betriebstypen anhand des Umsatzanteils aufgezeigt.

Tabelle 3: Umsatzanteile der zusätzlichen Verkaufsfläche anhand verschiedener Betriebstypen

Warengruppe	Umsatzanteile der zusätzlichen VK in %	
	Supermarkt	Discounter
Nahrungs- und Genussmittel	85,00	80,00
Gesundheit / Körperpflege	10,00	10,00
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	1,00	1,00
Zeitschriften, Bücher, Schreib- und Spielwaren	1,20	0,65
Bekleidung, Schuhe, Sport	0,00	5,00
Elektrowaren	0,40	1,60
Haushaltswaren	1,90	1,00
Bau-, Heimwerker- Gartenbedarf	0,00	0,20
Sonstiges (u. a. Autozubehör / Sportgeräte)	0,50	0,55
Gesamt	100,00	100,00

GMA-Grundlagenforschung 2019

Es wird deutlich, dass bei einem Supermarkt weniger Randsortimente angeboten werden im Vergleich zu einem Lebensmitteldiscounter. So verkaufen diese neben ihrem festen Sortiment an Lebensmitteln ein regelmäßig wechselndes Angebot verschiedenster Sortimente.

Im Abgleich mit der Finsterwalder Sortimentsliste ist festzustellen, dass der überwiegende Teile der geplanten Sortimente als zentrenrelevant einzustufen sind.

Auch wenn für das Vorhaben südlich der Finspångsgatan weder Betriebsform noch Betreiber feststeht, kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass üblicherweise der ganz überwiegende Anteil der angebotenen Sortimente als zentrenrelevant einzustufen ist. In Kapitel IV werden die wirtschaftlichen bzw. wettbewerblichen Auswirkungen näher untersucht.

3. Steuerungsempfehlungen

Anhand der verschiedenen Lagekategorien sowie der Zuordnung der Kernsortimente wurden im Entwurf EHK Steuerungsempfehlungen für die Ansiedlung von Einzelhandel angeführt, die in folgender Übersicht dargestellt wurden:

Abbildung 1: Übersicht Steuerungsempfehlungen gem. Entwurf EHK 2018

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt Finsterwalde	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum	Sonderstandorte	sonstige Lagen		
						Nahversorgungsstandorte	siedlungsräumlich integrierte Lagen	siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen
Nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	> 800 m ² VK	✓	✓	ⓘ	⚡	ⓘ	⚡	⚡
	400 – 799 m ² VK	✓	✓	✓	⚡	✓	⚡	⚡
	50 – 399 m ² VK	✓	✓	✓	⚡	✓	✓	⚡
zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 m ² VK	✓	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡
	400 – 799 m ² VK	✓	ⓘ	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡
	50 – 399 m ² VK	✓	✓	ⓘ	⚡	⚡	⚡	⚡
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 m ² VK	⚡	⚡	⚡	✓	⚡	⚡	⚡
	50 – 799 m ² VK	⚡	⚡	⚡	✓	⚡	⚡	⚡

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich **zu empfehlen**
⚡ Ansiedlung möglich, aber städtebaulich **nicht zu empfehlen**
ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich, beachte Ausführung in den entsprechenden Kapiteln
⚡ Ansiedlung nicht möglich

GMA-Empfehlungen 2018

Wie in Kapitel II erläutert, handelt es sich bei den drei Planstandorten jeweils um eine siedlungsräumlich integrierte Lage. Im Entwurf EHK wird darüber hinaus Folgendes zum Lagetyp „siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)“ ausgeführt:

Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen sowie Streulagen des Einzelhandels. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel unter 50 m² Verkaufsfläche soll möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen (Kleinflächenregelung). Die Ansiedlung von kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollte hier auch im Sinne einer Quartiersversorgung möglich sein, wenn keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte vorliegen. Dies bezieht sich in erster Linie auf kleinteilige Angebote wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. Hier wird eine grundsätzliche Zulässigkeit von max. 400 m² Verkaufsfläche als sinnvoll erachtet. Auf dieser Fläche lassen sich kleinere „Quartiersversorger“ mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment für die unmittelbare fußläufige Nahversorgung realisieren, die nicht über den Nahbereich hinaus wirken oder die negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsanbieter erwarten lassen. Insbesondere für die Nahversor-

gung in bisher unterversorgten Stadtgebieten oder in den Ortsteilen dient diese Regelung einer Verbesserung, sofern das nächste Stadtteilzentrum oder der nächste Nahversorgungsstandort sich in einer Entfernung von mehr als 800 m befindet⁵.

Alle vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, ist zu empfehlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne zu überplanen.“

4. Einordnung des Vorhabens in die Vorgaben des Entwurf EHK

Bei allen drei Vorhaben handelt es sich um Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Zudem ist der überwiegende Teil der jeweils angebotenen Sortimente gem. Finsterwalder Liste als zentrenrelevant einzustufen. Die Vorhaben der Ansiedlung bzw. Verlagerung und Erweiterung von Lebensmittelmärkten entsprechen nicht den Zielsetzungen des Entwurf EHK. In siedlungsräumlich integrierten Lagen sind Betriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Kernsortiment über einer Verkaufsfläche von 399 m² ausgeschlossen. Somit sind die geplanten Vorhaben an den jeweiligen Standorten nicht zulässig.

Zudem wird in den Steuerungsempfehlungen darauf hingewiesen, dass im Sinne der Verbesserung der Nahversorgung das nächste Stadtteilzentrum bzw. der nächste Nahversorgungsstandort mind. 800 m entfernt liegen sollte. Auch diese Bedingung erfüllen alle drei Vorhaben nicht aufgrund ihrer jeweiligen Nahlage zum Hauptzentrum bzw. Stadtteilzentrum.

⁵ Der fußläufige Nahversorgungsradius wurde für Finsterwalde mit 500 m angegeben. Bei einer Distanz zum nächsten Nahversorger von mind. 800 m ist davon auszugehen, dass der Überschneidungsbereich der jeweiligen 500 m Radien nur gering ist.

IV. Wirtschaftliche Auswirkungen der Ansiedlungsvorhaben

Mit den angefragten Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsbegehren der Lebensmittelmärkte werden nicht nur Umsätze im Bereich Nahrungs- und Genussmittel erwirtschaftet, sondern - wie in Kapitel III. 2 bereits dargestellt - auch in den Randsortimenten. Diese werden für die zwei Projekte in Tabelle 4 dargestellt und dem Bestandsumsatz der Märkte in Finsterwalde gegenübergestellt. Hierbei ist zu beachten, dass für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vorhaben 1) der gesamte Umsatz betrachtet wird, wohingegen bei der Erweiterung und Verlagerung von Vorhaben 2 lediglich der erwartete Zusatzumsatz mit einbezogen wird. Das angefragte Vorhaben südlich der Finspångsgatan geht hier modellhaft als Discounter mit einem Gesamtumsatz von ca. 5,7 Mio. € ein und lehnt sich mit seinen Umsatzanteilen in den verschiedenen Sortimenten demzufolge an die Aufteilung eines Discounters an.

Tabelle 4: Umsätze der angefragten Märkte nach Warengruppen

Warengruppe	Anzahl Bestandsbetriebe	Umsatz Bestand in Mio. €*	Umsatz bei Zusatz-VK				Umsatzzuwachs in %
			Supermarkt	Discounter	LM-Markt	Gesamt	
Nahrungs- und Genussmittel	49	49,9	5,2	2,5	4,6	12,3	25
Gesundheit / Körperpflege	10	7,3	0,6	0,3	0,6	1,5	20 – 21
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	14	3,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,1 – 0,2	5
Zeitschriften, Bücher, Schreib- und Spielwaren	14	3,7	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,1	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	36	15,3	0,0	0,2	0,3	0,5	3
Elektrowaren	17	9,3	< 0,1	< 0,1	0,1	0,2	2
Haushaltswaren	5	0,6	0,1	< 0,1	< 0,1	0,2	33
Bau-, Heimwerker- Gartenbedarf	5	10,6	0,0	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 1
Sonstiges (u. a. Autozubehör / Sportgeräte)	19	3,4	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,1	3
Gesamt	169	103,2	6,1	3,1	5,7	14,9	14

* Bereinigte Werte: Umsätze der Mehrbranchenunternehmen > 1.000 m² VK wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet. Verkaufsfläche von Aldi, Berliner Straße im Bestand und ohne Erweiterungsfläche.

GMA-Berechnung 2019.

Insgesamt würde mit der Realisierung aller drei Projekte ein Zusatzumsatz von ca. 14,9 Mio. € in Finsterwalde generiert werden. Bei der Gegenüberstellung der Bestandsumsätze mit denen der drei angefragten Projekte ergibt sich ein Umsatzzuwachs von ca. 14 %. Dieser fällt je Warengruppe sehr unterschiedlich aus. Bezogen auf die einzelnen Sortimente würde dies im Bereich

Nahrungs- und Genussmittel einem Zuwachs von 12,3 Mio. € bzw. ca. 25 % entsprechen. Aufgrund der bereits hohen Kaufkraftbindung in diesem Sortimentsbereich (ca. 84 %) wird dieser Zusatzumsatz größtenteils gegenüber anderen Lebensmittelmärkten in Finsterwalde umverteilt, was in dieser Höhe zu wettbewerblichen Effekten führen würde.

Im Sortimentsbereich **Gesundheit / Körperpflege** würde der Zusatzumsatz von ca. 1,5 Mio. € einen Umsatzzuwachs von ca. 20 – 21 % bedeuten. Dieser Umsatz würde jedoch nicht nur gegenüber den Drogeriefachmärkten umverteilt werden, sondern auch gegenüber den Lebensmittelmärkten mit ihren Drogerieabteilungen (z. B. Kaufland, Edeka).

Im Bereich **Haushaltswaren** läge der zusätzlich generierte Umsatz von ca. 0,2 Mio. € aufgrund des geringen Bestandsumsatzes (ca. 0,6 Mio. €) bei einem prozentualen Zuwachs von ca. 33 %. Hierbei muss jedoch erwähnt werden, dass diese Zusatzumsätze nur in untergeordneter Form gegenüber den Anbietern dieser Branche (Fachgeschäfte) umverteilt werden und auch hier v. a. die bestehenden Lebensmittel- und teils Drogeriefachmärkte betroffen sein würden.

Die prozentualen Zuwachsraten der **übrigen Warengruppen** liegen zwischen < 1 und 5 % und sind somit als minimal einzustufen, da sie sich auf eine Vielzahl von Betrieben der jeweiligen Branche (Fachgeschäfte) sowie großer Lebensmittel- und Drogeriefachmärkte (Randsortimente) verteilen.

V. Abschließende gemeinsame Betrachtung Vorhaben

Anhand der in den vorangegangenen Kapiteln erfolgten Analyse erfolgt eine abschließende Betrachtung der drei Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsbegehren in Finsterwalde.

Übersicht 2: Gemeinsame Betrachtung

Positiv	Negativ
<ul style="list-style-type: none"> /// perlenschnurartige Lage aller Vorhaben entlang der Nord-Süd-Achse (Berliner Straße – Brandenburger Straße) innerhalb der Kernstadt 	<ul style="list-style-type: none"> /// Lage jeweils außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte und damit nicht genehmigungsfähig gem. Entwurf EHK 2018
<ul style="list-style-type: none"> /// zu Vorhaben 2: Anpassung an aktuelle Anforderung für moderne und zukunftsfähige Märkte 	<ul style="list-style-type: none"> /// zu Vorhaben 2: durch Verlagerung ein größerer Leerstand am Altstandort
<ul style="list-style-type: none"> /// zu Vorhaben 1: Erhöhung der Angebotsqualität in Finsterwalde mit Ansiedlung eines Supermarktes 	<ul style="list-style-type: none"> /// Nahversorgungsstruktur innerhalb der Stadt wird nicht verbessert, da alle drei Planstandorte in relativer Nahlage zu bereits bestehenden Lebensmittelmärkten liegen und sich deren Einzugsgebiete überschneiden
	<ul style="list-style-type: none"> /// da in Bezug auf die Lagekonstellation die drei Standorte ähnlich einzustufen sind, müssten bei Genehmigung eines Vorhabens auch die weiteren zwei genehmigt werden, da diese nicht anders zu betrachten sind
	<ul style="list-style-type: none"> /// Errichtung von Neustandorten führt zu zusätzlicher Flächenversiegelung

GMA-Darstellung 2019

Zusammenfassend empfiehlt sich eine restriktive Handhabung von neuen Ansiedlungsbegehren mit dem Ziel der Einhaltung der Steuerungsregelungen lt. Entwurf EHK. Damit ergeben sich jedoch folgende weitere Fragen, die es zu beantworten gilt:

- (1)** *Wird mit dem vorliegenden Vorentwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes schon ausreichend zwischen den nahversorgungsrelevanten und den sonstigen zentrenrelevanten Vorhaben in Bezug auf Ihre unterschiedlichen Funktionen und ggf. Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche eingegangen?*

Hierbei kann auf die Ausführungen des Entwurfes EHK, Kapitel IV, 2.2 verwiesen werden: Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz unter Berücksichtigung folgender Aspekte:

- /// Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- /// Flächenbedarf
- /// Bedeutung für die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- /// städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Finsterwalde

- // räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant** einzustufen, wenn sie

- // Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen
- // für einen leichten Transport geeignet sind (ohne Pkw)
- // geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- // Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes sind
- // Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt aufzeigen (z. B. Schuhe + Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind darüber hinaus Warengruppen zuzuordnen,

- // die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- // die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- // bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Insofern sind die Sortimentszuweisungen bzw. -klassifizierungen als ausreichend zu sehen für die Beschränkungen ihrer Zulässigkeit in den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungszentren.

- (2)** *Kann mit den Empfehlungen des EHK derzeit und insbesondere auch künftig (mittelfristig) eine flächendeckende Nahversorgung in der Stadt planungsrechtlich tatsächlich gesichert werden, insbesondere bei Aufgabe bestehender Solitärstandorte z. B. bei fehlender Expansionsfähigkeit des Grundstückes?*

Im Kernstadtbereich kann derzeit bis auf einzelne Randbereiche von einer guten Nahversorgungssituation ausgegangen werden. Diese hat sich in den vergangenen 20 – 30 Jahren entwickelt und herausgebildet. Falls einzelne Standorte verlassen würden, so besteht dort nach wie vor die Nachnutzungsoption durch einen Lebensmittelmarkt in der bisherigen Größe. Da es auch Anbieter gibt, die kleinere Verkaufsflächen realisieren, können diese Standorte auch nachgenutzt werden, um die Nahversorgungsstruktur zu erhalten. Der Entwurf EHK sieht vor, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und außerhalb von Nahversorgungsstandorten keine neuen Standorte für Nahversorger > 399 m² VK zuzulassen, um eben die vorhandene funktionierende Struktur nicht auszuhöhlen.

- (3)** *Lässt der vorliegende Vorentwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine Entwicklung der nahversorgungsrelevanten Versorgung und somit ausreichende Spielräume für eine dynamische und wettbewerbliche Entwicklung in den nächsten Jahren, insbesondere unter Gesichtspunkt, dass weitere Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandel zu erwarten sind, tatsächlich zu, so wie z. B. auf Seite 72, 75, 109 angegeben oder erfolgt hier nur*

eine Festschreibung des Status quo (z. B. Möglichkeit zur Realisierung konkurrenzfähiger Betriebsgrößen, Wettbewerbsspielräume)?

In den drei zentralen Versorgungsbereichen besteht gem. Entwurf EHK die Möglichkeit, sich an die wettbewerbliche Entwicklung anzupassen. Demgegenüber ist kritisch zu hinterfragen, ob sich die Expansionsintensität der Lebensmittelmärkte sowie deren Flächenwachstum in vergleichbarer Weise weiterentwickelt. So ist bereits zu beobachten, dass das Verkaufsflächenwachstum insgesamt und die Anzahl der Lebensmittelgeschäfte stagniert. Die Neuausrichtung von Märkten geht damit einher, bei Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes die Verkaufsfläche einzelner Märkte zu erweitern, z. B. unter Anpassung des Sortimentskonzeptes und Optimierung der Warenpräsentation. Auch ist abzuwarten, wann der Onlinehandel im Lebensmittelbereich den Durchbruch erreicht. Bisher stellt sich der Bereich Nahrungs- und Genussmittel als der am geringsten entwickelte Zweig im Onlinehandel dar. Aber auch hier beginnen sich die Einkaufsgewohnheiten der Kunden zu verändern. Die Entwicklung im Onlinehandel kann durch alternative Angebote dazu führen, in bisher unterversorgten Gebieten eine Möglichkeit der Nahversorgung mit kleineren Verkaufsflächen einzuführen. Die mit dem EHK dokumentierte Nahversorgungsstruktur bildet eine für die nächsten Jahre stabile, ausreichende Grundstruktur, um den größten Teil der Wohnbevölkerung mit lokalen Angeboten in zumutbarer Entfernung zu versorgen.

- (4)** *Ist der stadtweite Ausschluss (Ausnahme Läden bis 400 qm Verkaufsfläche) für nahversorgungsrelevante Nutzungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche tatsächlich erforderlich? Werden mit dem vorliegenden Vorentwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ggf. Standorte des Lebensmitteleinzelhandels (Solitärstandorte) geschützt, obwohl dafür im BauGB (§ 9 Abs. 2a BauGB benennt als Zielvorgabe lediglich den Schutz zentraler Versorgungsbereiche) keine rechtliche Grundlage vorhanden ist (z. B. S. 117, 121, 125)? Die empfohlene Zulässigkeit von 400 qm-Läden spiegelt regional keine gängigen Betriebe der Nahversorgung wieder, diese Größenordnung gibt es praktisch nicht (mehr), so dass auch nicht davon auszugehen ist, dass es sie künftig (wieder) geben wird. Werden Regelungen in künftigen Bebauungsplänen auf der Grundlage des EHZK unter diesem Gesichtspunkt rechtlichen Bestand haben können?*

Die drei Ansiedlungsbegehren an nicht zentralen Versorgungsbereichen bzw. Nahversorgungsstandorten zeigen das Interesse vom Lebensmitteleinzelhandel am Standort Finsterwalde. Die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte funktionieren nur deshalb als solche, weil sie jeweils über mindestens einen (meist) großflächigen Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb verfügen. Da Finsterwalde bereits eine hohe Kaufkraftbindung im Lebensmittelbereich besitzt, wird der zusätzliche Umsatz von neuen großflächigen Märkten meist auf Kosten bestehender generiert. Wenn diese dann aufgrund zu großer Umsatzrückgänge wirtschaftlich nicht mehr zu halten sind und geschlossen werden müssten, fielen der Magnetbetrieb und damit die wesentliche Kundenfrequenz resp. wirtschaftliche Existenz weiterer Betriebe am Standort weg. In Folge wäre die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie

auch der festgelegten Nahversorgungsstandorte und damit des städtischen Zentrengefüges nicht unwesentlich beeinträchtigt. Aus diesem Grund ist die restriktive Empfehlung zur möglichen Ansiedlung neuer nahversorgungsrelevanter Sortimente < 400 qm auch an integrierten Standorten der Erhaltung der erreichten bisherigen, ausgewogenen Nahversorgungsstruktur geschuldet.

- (5)** *Erfolgt bei der planungsrechtlichen Umsetzung der Empfehlungen ggf. ein Eingriff in den Wettbewerb, da jeglicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ab 400 qm Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und außerhalb der solitären Bestandsstandorte künftig (durch planerische Festsetzungen) unzulässig sein soll obwohl potentielle neue Standorte die gleichen städtebaulichen Voraussetzungen wie die vorhandenen Solitärstandorte vorweisen könnten (z. B. integrierte städtebauliche Lagen)?*

Mit einem Einzelhandelskonzept erfolgt keine wettbewerbliche Beschränkung oder gar Ausschluss von Marktteilnehmern, sondern eine gebietsbezogene Steuerung anhand festgelegter Regelungen für Sortimente und Größenordnungen, nach denen sich alle interessierten Unternehmen orientieren sollen in ihren Planungen und Ansiedlungsbegehren. Das Einzelhandelskonzept entfaltet dabei noch keine rechtsbindenden Wirkungen. Je besser und konkreter das Konzept jedoch ist, desto plausibler und einfacher können Festsetzungen im Bauleitplanverfahren anhand des Konzeptes abgearbeitet werden. Mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplans auf Basis von § 9 Abs. 2a BauGB hat der Gesetzgeber aber sogar die Möglichkeit gegeben, nunmehr Einzelhandel teilweise oder vollumfänglich im gesamten oder gebietsbezogen bisher unbeplanten Innenbereich auch baurechtlich auszuschließen.

- (6)** *Mit welcher städtebaulichen Begründung wäre die Verlagerung oder Neuerrichtung eines Marktes bei Vorliegen gleicher Voraussetzungen wie bei vorhandenen Solitärstandorten widerspruchsfrei abzulehnen, da u. E. ausschließlich der Schutz zentraler Versorgungsbereiche ggf. noch die Vorhaltung von Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe Gegenstand einer derartigen Planung sein können?*

Derzeitige Solitärstandorte sowie alle weiteren Standorte genießen Bestandsschutz. Die restriktive Behandlung von Ansiedlungsbegehren im nahversorgungsrelevanten und weiteren Einzelhandel dient ausschließlich dem Schutz der vorhandenen funktionierenden Strukturen der zentralen Versorgungsbereiche. Eine marginale Verlagerung mit der Begründung zur noch besseren Nahversorgung in dem Gebiet, in dem sich der Altstandort befindet, ist auch mit dem vorliegenden EHK begründbar und realisierbar.

- (7)** *Liegen in den zentralen Versorgungsbereichen die Voraussetzungen – geeignete Immobiliengrößen - für die Ansiedlung sowohl von 800er-Läden als auch von großflächigen tatsächlich (über den Bestand) vor, z. B. ZVB Innenstadt (wettbewerbsbehindernde Wirkung), siehe z. B. auch Umsiedlungsbegehren des Lebensmittel-Discounters?*

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten neben augenscheinlichen Flächenpotenzialen auch diese Flächen in Betracht gezogen werden, die ggf. unter erhöhtem Aufwand als potenzielle Flächen zur Ansiedlung eines Marktes hergestellt werden können und vorher bspw. als Brachfläche existierten. Leerstehende, dem Verfall überlassene Immobilien, brachliegende ehem. Industrie- oder Gewerbeobjekte finden sich häufig auch innerhalb bestehender zentraler Versorgungsbereiche und können als Potenzialflächen ausgewiesen sein. Hierbei muss die Zusammenarbeit und Kommunikation mit den häufigen Privateigentümern vorangetrieben werden.