



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Friesack

Einzelhandelskonzept



Endbericht

Im Auftrag der Stadt Friesack
Hamburg, 26.07.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Friesack

Einzelhandelskonzept

Projektnummer: 24DLP3620

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

Stadt Friesack

Vertreten durch das Amt Friesack

Marktstraße 22, 14662 Friesack

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	II
1	Grundlagen	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Friesack	3
2.1	Lage im Raum und raumordnerische Funktion	3
2.2	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	4
3	Nachfragesituation für den Einzelhandel in der Stadt Friesack	6
3.1	Marktgebiet der Stadt Friesack	6
3.2	Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Friesack	7
4	Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Friesack	8
4.1	Verkaufsflächen und Umsatzstruktur in der Stadt Friesack	8
4.2	Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Stadt Friesack	9
5	Nahversorgungssituation und Zentralitätsanalyse	10
5.1	Nahversorgungssituation in der Stadt Friesack	10
5.2	Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel in der Stadt Friesack	11
5.3	Analyse der Nachfrageverflechtungen	13
6	Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Friesack bis 2030	14
6.1	Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung	14
6.2	Verkaufsflächenspielräume	15

7	Zentrenkonzept für die Stadt Friesack	17
7.1	Zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	17
7.2	Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Friesack	18
7.3	Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Friesacker Liste“	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum	3
Abbildung 2: Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Friesack	6
Abbildung 3: Nahversorgungssituation in der Stadt Friesack	11
Abbildung 4: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in der Stadt Friesack	13
Abbildung 5: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Friesack	15
Abbildung 6: ZVB Ortskern Friesack	19
Abbildung 7: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Friesack	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmenbedingungen in der Stadt und im Amt Friesack	5
Tabelle 2: Marktgebiet des Einzelhandels	7
Tabelle 3: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Friesack	7
Tabelle 4: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in der Stadt Friesack	8
Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Stadt Friesack	12
Tabelle 6: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Friesacker Liste“)	21

1 Grundlagen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Friesack, die als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen ist, bestehen aktuell zwei Einzelhandelsplanungen. Der bereits ansässige Aldi-Markt möchte seinen Markt abreißen und am gleichen Ort neu bauen und vergrößern. Der Norma-Markt in Friesack möchte ebenfalls neu bauen, aber an einen neuen Standort (Klesse-ner Straße/B5) ziehen.

Gemäß landesplanerischer Vorgaben ist auch in einem Grundfunktionalen Schwerpunkt die Realisierung großflächiger Einzelhandelsnutzungen möglich, wenn ein Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort sich in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Bislang liegt für die Stadt Friesack gleichwohl kein Einzelhandelskonzept vor, das den zentralen Versorgungsbereich der Stadt festlegt.

Zur Umsetzung der beiden Vorhaben sollte nunmehr ein kurzes Einzelhandelskonzept zur Bestimmung des zentralen Versorgungsbereichs erstellt werden. Dieses soll letztlich durch die Stadt beschlossen werden, um die gezielte Umsetzung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung zu ermöglichen.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben Dr. Lademann & Partner folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Kurzbewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort Friesack (u.a. Bevölkerungsstand, -entwicklung und -prognose, Kaufkraftniveau, Beschäftigungssituation);
- Abgrenzung des Marktgebiets des Einzelhandels in Friesack unter Berücksichtigung der raumordnungsrelevanten Vorgaben; Ermittlung des Nachfragevolumens innerhalb des Marktgebiets aktuell und perspektivisch für 2030 (unter Berücksichtigung der Einwohnerprognosen); gegliedert nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf;
- Ermittlung und Analyse der aktuellen Angebotssituation des Friesacker Einzelhandels; hierfür wurden sämtliche Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebiets mittels Vor-Ort-Begehungen erfasst und differenziert nach Lagen/Standorten, Branchen und Betriebstypen mit Angaben zu Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz und Flächenproduktivität ausgewertet;

- Kurzbewertung der wohnstandortnahen Nahversorgungsstruktur in der Stadt Friesack;
- Darstellung der Hauptantriebskräfte und Restriktionen der künftigen Flächenentwicklung sowie deren Ausprägung in Friesack; Tragfähigkeitsberechnung für den Friesacker Einzelhandel auf Basis einer Kaufkraftabschöpfungsanalyse unter Berücksichtigung der zuvor analysierten Antriebskräfte und Restriktionen für die künftige Einzelhandelsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2030; konkrete Ableitung von Flächenpotenzialen, differenziert nach Hauptwarengruppen, um die Entwicklungsperspektiven für Friesack abzuleiten;
- Ableitung und Darstellung der künftigen Standortstruktur des Friesacker Einzelhandels; Dabei Abgrenzung und Definition des zentralen Versorgungsbereichs;
- Aufstellung einer ortstypischen Sortimentsliste zur Einstufung der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente („Friesacker Liste“).

Gegenstand der Untersuchung war der stationäre Einzelhandel im engeren Sinne. Nachfrageseitig wurde zudem der nicht-stationäre Handel (Onlinehandel) einbezogen, da er immer stärker an Bedeutung gewinnt und Verschiebungen zu Lasten des stationären Einzelhandels zu erkennen sind. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2030 zu Grunde gelegt.

2 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Friesack

2.1 Lage im Raum und raumordnerische Funktion

Friesack ist eine amtsangehörige Stadt im Landkreis Havelland im Land Brandenburg. Sie wird vom Amt Friesack verwaltet. Die Stadt Friesack liegt rd. 60 km nordwestlich von Berlin zwischen den Städten Rathenow, Nauen, Kyritz und Neurüppin. Zum Amt Friesack gehören neben der Stadt Friesack die Gemeinden Mühlenberge, Paulinenaue, Pessin, Wiesenaue und Retzow.



Abbildung 1: Lage im Raum

Gemäß dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ aus Dezember 2020 ist die Stadt Friesack als solcher ausgewiesen.

„Darüber hinaus erhalten die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile nach LEP HR Z 2.12 zusätzliche Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels ohne Sortimentsbeschränkung:

Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

(2) In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen (Anmerkung: Maximum von 1500 Quadratmeter Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsbestimmung) hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.“

Dabei übernimmt die Stadt Friesack insbesondere Grundversorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung sowie für die Einwohner der übrigen Gemeinden des Amts Friesack.

2.2 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die **Bevölkerungsentwicklung in** der Stadt Friesack war in den letzten 5 Jahren leicht rückläufig, während die Einwohnerzahl im Amt Friesack insgesamt im Vergleichszeitraum um rd. 1,8 % zugenommen hat. Insgesamt lebten in der Stadt Friesack in 2023 rd. 2.540 Einwohner. Im Amt Friesack lebten am Stichtag rd. 6.620 Personen.

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt und im Amt Friesack kann in Anlehnung an die Prognose¹ von MB Research unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen bis 2030 in Friesack selbst auf rd. 2.520 leicht zurückgehen werden, während die Einwohnerplattform im Amt Friesack insgesamt auf etwa 6.750 Personen ansteigen wird.

Die **Altersstruktur** der Einwohner in der Stadt (47,4) und im Amt Friesack (46,9) ist im Vergleich zum Landkreis Havelland (46,1) durch ein leicht überdurchschnittliches Durchschnittsalter geprägt. Die Herausforderungen des demografischen Wandels wirken sich auch auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist.

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die

¹ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2023. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer². Hier ist sowohl für die Stadt (81,6) als auch das Amt Friesack (88,5) ein deutlich unterdurchschnittlicher Wert zu konstatieren. Im Vergleich dazu liegt der Wert im Landkreis Havelland bei 96,0 und der Bundesdurchschnitt bei 100,0.

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Stadt Friesack mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die **Aus- und Einpendlerströme**. Hier zeigt sich ein deutlich negativer Pendlersaldo. Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs – ergibt sich daraus die Gefahr deutlicher Nachfrageabflüsse, der mit einem attraktiven Angebot gegengesteuert werden muss.

Sozioökonomische Rahmendaten Stadt und Amt Friesack			
Strukturdaten	Friesack	Amt Friesack	Landkreises Havelland
Einwohner ¹⁾			
01.01.2023	2.537	6.620	169.334
01.01.2018	2.550	6.504	160.710
Veränderung ggü. 2018 in %	-0,5	1,8	5,1
Prognose bis zum Jahr 2030 ²⁾	2.520	6.750	174.171
Veränderung ggü. 2023 in %	-0,7	1,9	2,8
Durchschnittsalter 2023 in Jahren ¹⁾	47,4	46,9	46,1
Einwohnerdichte ¹⁾ (Ew./ km ²)	30,3	27,9	98,0
Fläche in km ²	83,67	237,39	1.727,32
Pendler ³⁾			
Auspendler			
2018	729	2.262	35.275
2023	756	2.311	38.933
Einpendler			
2018	416	692	14.632
2023	410	719	14.884
Saldo			
2018	-313	-1.570	-20.643
2023	-346	-1.592	-24.049
Arbeitslose bezogen auf die Einwohner ³⁾			
2018	4,2%	3,7%	3,0%
2023	3,9%	3,1%	3,0%
Einzelhandelskaufkraftkennziffer 2023 ²⁾ (Index)	81,6	88,5	96,0

1) Gemäß der Statistischen Berichte des statistischen Landesamts.
2) MB Research 2023.
3) Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 1: Sozioökonomische Rahmenbedingungen in der Stadt und im Amt Friesack

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung sind zweiseitig zu bewerten. Der positiven Einwohnerentwicklung im Amt Friesack steht ein deutlich unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau gegenüber. Restriktiv wirkt auch der deutlich negative Pendlersaldo.

² Vgl. MB-Research 2023, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern. Deutschland=100.

3 Nachfragesituation für den Einzelhandel in der Stadt Friesack

3.1 Marktgebiet der Stadt Friesack

Das Marktgebiet einer Stadt bzw. einer Gemeinde bezeichnet den räumlichen Bereich, für den der lokale Einzelhandel Versorgungsaufgaben übernehmen soll.

Das Marktgebiet ist in zwei Zonen untergliedert, die der unterschiedlich hohen Intensität der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet entsprechen. Das Friesacker Stadtgebiet stellt dabei die Zone 1 dar. Die Zone 2 (Nahbereich) wird von den restlichen Gemeinden des Amts Friesack gebildet.

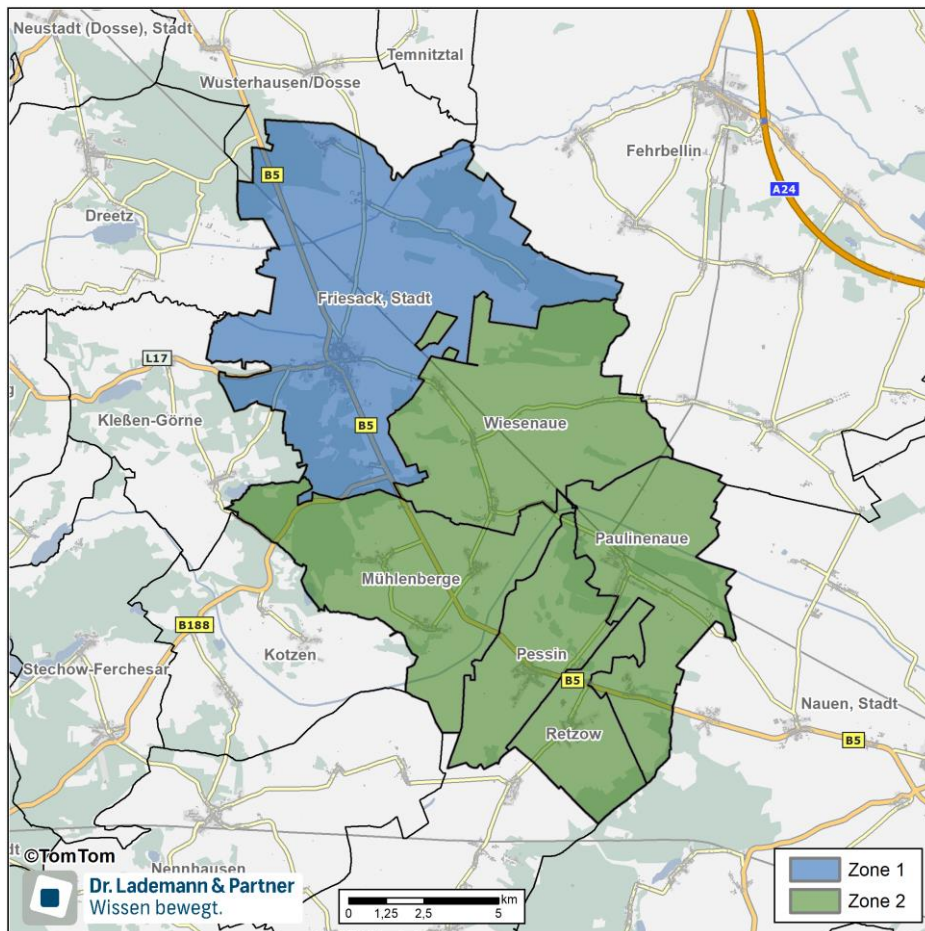


Abbildung 2: Marktgebiet des Einzelhandels der Stadt Friesack

In dem Marktgebiet leben derzeit rd. 6.620 Personen. Auf Basis der o.g. Bevölkerungsprognosen ist von einem Anstieg des Einwohnerpotenzials bis 20230 auf

rd. 6.750 Einwohner auszugehen.

 Marktgebiet des Einzelhandels in Friesack

Bereich	Zonen	2023	2030
Friesack	Zone 1	2.537	2.520
Umland	Zone 2	4.083	4.230
Einzugsgebiet	Gesamt	6.620	6.750

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 2: Marktgebiet des Einzelhandels

3.2 Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Friesack

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des bundesdeutschen Pro-Kopf-Ausgabesatzes³ errechnet sich für 2018 ein **einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial** über alle Sortimente innerhalb des Marktgebiets von rd. **43,7 Mio. €**.

Dabei handelt es sich um das Volumen, dass die Bewohner aus dem Marktgebiet der Stadt Friesack jährlich im Einzelhandel ausgeben – in der Stadt Friesack selbst und/oder an anderen Standorten/Einkaufskanälen.

Unter Berücksichtigung der insgesamt wachsenden Bevölkerungsplattform ergibt sich für das Marktgebiet der Stadt Friesack für den Prognosehorizont **2030** ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von **rd. 44,7 Mio. €**.

 Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Friesack 2030 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Kurzfristiger bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf	8,3	15,8	24,1
Mittelfristiger Bedarf	2,8	5,3	8,1
Langfristiger Bedarf	4,3	8,2	12,5
Gesamt	15,3	29,3	44,7

Quelle: Eigene Berechnungen.

Tabelle 3: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Friesack

Im Marktgebiet der Stadt Friesack leben in 2030 rd. 6.750 Einwohner. Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial wird in 2030 bei rd. 44,7 Mio. € liegen. Dabei entfallen rd. 24,1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

³ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023.

4 Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Friesack

4.1 Verkaufsflächen und Umsatzstruktur in der Stadt Friesack

Im Mai 2024 verfügt die Stadt Friesack in 13 Ladenschäften über eine aktiv betriebene⁴ einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.265 qm.

Der Schwerpunkt liegt dabei funktionsgerecht mit rd. 2.140 qm im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Einzelhandelsstruktur in Friesack

Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Kurzfristiger bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf	2.140	10,0
Nahrungs- und Genussmittel	1.980	9,0
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	110	0,7
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	50	0,2
Mittelfristiger Bedarf	205	0,6
Bekleidung/Wäsche	90	0,3
Schuhe, Lederwaren	10	0,0
Spielwaren, Hobbybedarf	0	0,0
Sportbedarf, Camping	0	0,0
Hausrat, GPK	55	0,1
Tiernahrung	20	0,0
Schnittblumen	30	0,1
Langfristiger Bedarf	920	1,5
Optik	0	0,0
Schmuck, Uhren	0	0,0
Elektrobedarf	55	0,2
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	0	0,0
Möbel	80	0,1
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	785	1,2
Summe	3.265	12,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 4: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in der Stadt Friesack

⁴ Ohne Leerstände und ohne gesicherte Planvorhaben.

Die größten Betriebe sind:

- ein Aldi-Markt an der Klessener Straße 36 (Ortskern)
- ein Getränkemarkt an der Klessener Straße 36 (Ortskern)
- ein Baumarkt Fürstenberg an der Klessener Straße 32 (Ortskern)
- ein Norma-Markt an der Hamburger Straße 6 (Streulage)

Die Umsätze des Einzelhandels wurden auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen/Betreiber geschätzt. Demnach beläuft sich der **Bruttoumsatz** aller Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Friesack auf insgesamt **rd. 12,0 Mio. €**.

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche **Flächenproduktivität** von etwa 3.700 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr.

Auf einer Verkaufsfläche von rd. 3.265 qm wird ein Umsatz von rd. 12,0 Mio. € generiert. Der Schwerpunkt liegt dabei funktionsgerecht im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

4.2 Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Stadt Friesack

Der bereits ansässige Aldi-Markt möchte seinen Markt abreißen und am gleichen Ort neu bauen und vergrößern (Erweiterung auf bis zu rd. 1.100 qm Verkaufsfläche). Der bereits am Standort bestehende Getränkemarkt und der Bäcker sollen erhalten bleiben, sodass insgesamt am Standort künftig rd. 1.500 qm Verkaufsfläche vorgehalten werden soll.

Der Norma-Markt in Friesack (der aktuelle Standort befindet sich am Stadtrand an der Hamburger Straße) möchte ebenfalls neu bauen, aber an einen neuen Standort (Klessener Straße/B5) ziehen. Dabei ist im Zuge der Verlagerung auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu rd. 1.300 qm vorgesehen.

5 Nahversorgungssituation und Zentralitätsanalyse

5.1 Nahversorgungssituation in der Stadt Friesack

Eines der zentralen städtebaulichen Ziele ist die flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im Stadtgebiet von Friesack sind mit Aldi und Norma insgesamt zwei strukturprägende Betriebe des nahversorgungsrelevanten Bedarfs angesiedelt. Inclusive der Kleinflächen (Lebensmittelhandwerk, Getränkemärkte u.a.) liegt die Flächendichte im nahversorgungsrelevanten Bedarf bei ca. 840 qm Verkaufsfläche je Tausend Einwohner (Bundesdurchschnitt rd. 560 qm je 1.000 EW). Damit ist auf den ersten Blick eine tendenziell überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung zu vermuten. Unter Berücksichtigung der Einwohner im übrigen Amt Friesack⁵ liegt der Wert gleichwohl bei rd. 350 qm je 1.000 Einwohner, sodass auch quantitative Defizite zu erkennen sind. Auch ist zu konstatieren, dass die beiden Märkte mit rd. 745 qm (Aldi) und rd. 870 qm (Norma) keine zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierungen aufweisen. Moderne Lebensmitteldiscounter verfügen tendenziell über mind. rd. 1.000 bis 1.200 qm Verkaufsfläche.

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation bzw. der räumlichen Verteilung des Angebots wurden die aktuell betriebenen Nahversorgungsbetriebe bzw. der geplante Norma-Standort kartiert. Die 1.000-m-Isosistanzen um die jeweiligen Standorte entsprechen dabei dem fußläufigen Umfeld um den Standort. Die innerhalb dieser Isodistanzen lebenden Einwohner finden in einem fußläufigen Bereich mindestens einen signifikanten Anbieter vor, sodass die Nahversorgung grundsätzlich gegeben ist.

Wie die Karte zeigt, sind weite Teile der Kernstadt der Stadt Friesack fußläufig mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel abgedeckt. Im fußläufigen Umfeld rund um den Aldi-Markt leben rd. 1.875 Einwohner, im fußläufigen Umfeld rund um den aktuellen Norma-Standort leben etwa 960 Einwohner. An seinem neuen Standort kann Norma perspektivisch rd. 1.825 Einwohner in seinem fußläufigen Umfeld ansprechen.

⁵ Dort werden rd. 185 qm an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche vorgehalten.

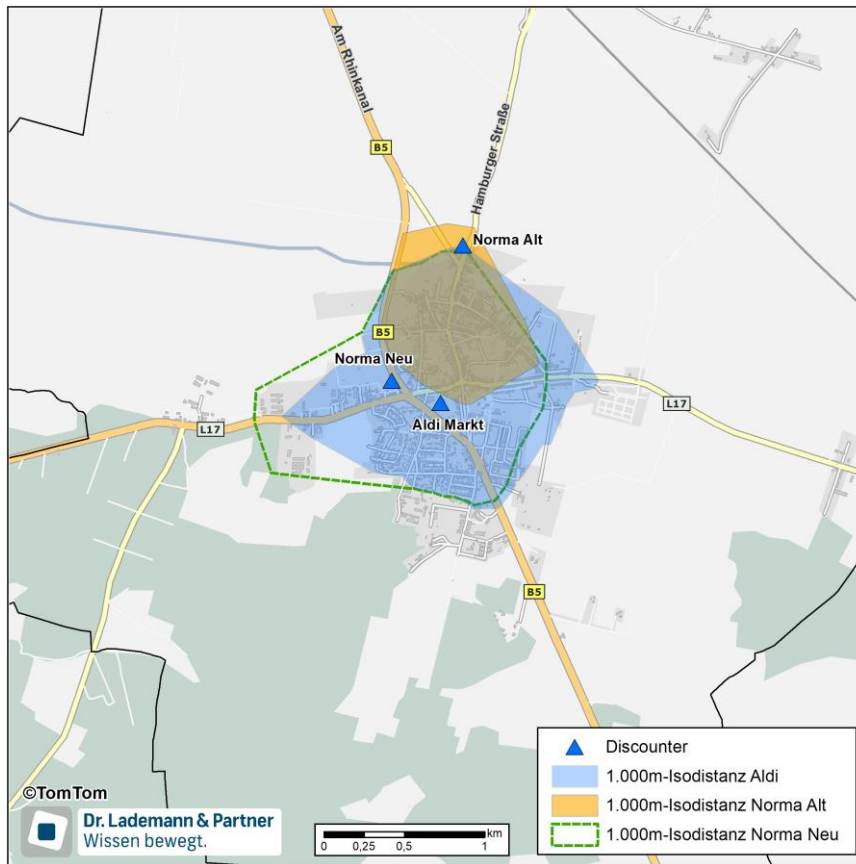


Abbildung 3: Nahversorgungssituation in der Stadt Friesack

Im Lichte der Versorgungsfunktion für das Amt Friesack insgesamt weist die Stadt Friesack ein quantitativ unterdurchschnittliches Angebot auf. Auch verfügen die beiden Nahversorger über keine zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung. Das Kernstadtgebiet weist eine gute räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben auf. Gleichzeitig zeigt sich gleichwohl auch die Bedeutung der verkehrlichen Erreichbarkeit der Standorte, da die Umlandbewohner die Märkte nicht fußläufig erreichen können und z.T. deutlich größere Entfernungen zurücklegen müssen.

5.2 Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel in der Stadt Friesack

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die von einem Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die **Einzelhandelsattraktivität eines Ortes** im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen ablesen.

Auf Basis des Nachfragepotenzials der örtlichen Bevölkerung (nur Einwohner Stadt Friesack) sowie der Umsatzschätzung für den örtlichen Einzelhandel errechnet sich für Friesack eine einzelhandelsrelevante Zentralität von **rd. 78 %**.

Der getätigte Umsatz vor Ort liegt also per saldo rd. 22 % unterhalb der am Ort vorhandenen Nachfrage. Dieser Zentralitätswert zeigt, dass der örtliche Einzelhandel nur bedingt dazu in der Lage ist, innerhalb von Friesack sowie in den angrenzenden (zum Marktgebiet zählenden) Orten per Saldo einen größeren Teil des Nachfragepotenzials abzuschöpfen. Gegenwärtig fließt ein signifikanter Teil des örtlichen Nachfragepotenzials an Einkaufslagen außerhalb der Stadt Friesack sowie in den Online-Handel ab. Nur im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfs gelingt es dem Friesacker Einzelhandel, auch in einem signifikantem Maße Umsatz mit Verbrauchern aus dem Umland zu generieren (Zone 2 des Marktgebiets und Streuumsätze). Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass nur rd. 38 % der Einwohner des Marktgebiets auch innerhalb der Stadt Friesack selbst wohnen.

Zentralitätsstruktur in Friesack

Branchen	Umsatz in Mio. € (Einzelhandel Stadt Friesack)	Nachfragepotenzial in Mio. € (nur Einwohner Stadt Friesack)	Zentralität in %
Kurzfristiger bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf	10,0	8,3	120
Mittelfristiger Bedarf	0,6	2,8	20
Langfristiger Bedarf	1,5	4,3	34
Summe/Mittelwert	12,0	15,4	78

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten in der Stadt Friesack

Per saldo fließen rd. 22 % der Nachfrage als der Stadt Friesack ab. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass nur rd. 38 % der Einwohner des Marktgebiets auch innerhalb der Stadt Friesack selbst wohnen. Damit zeigt sich, dass der örtliche Einzelhandel nur bedingt dazu in der Lage ist, innerhalb von Friesack sowie in den angrenzenden (zum Marktgebiet zählenden) Orten per Saldo einen größeren Teil des Nachfragepotenzials abzuschöpfen. Das gilt auch für den nahversorgungsrelevanten Bedarf.

5.3 Analyse der Nachfrageverflechtungen

Der Zentralitätswert ist eine Saldo-Größe aus den Nachfragezuflüssen aus dem Umland und den Nachfrageabflüssen aus der Stadt Friesack in das Umland. Mit Hilfe einer Nachfragestromanalyse können diese Zu- und Abflüsse quantifiziert werden.

Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Umsatzschätzung und Zentralitätsanalyse aufbaut, liegt die Nachfragebindung der Bewohner der Stadt Friesack über alle Sortimente bei ca. 34 % (5,2 Mio. €), sodass die Abflüsse in den stationären und nicht-stationären Handel rd. 10,2 Mio. € p.a. betragen. Im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel können etwa 50 % der relevanten Nachfrage vor Ort gehalten werden.

Dem steht ein **Brutto-Zufluss** von insgesamt knapp 6,8 Mio. € p.a. gegenüber. Dieser Nachfragezufluss resultiert aus der Abschöpfungsquote aus dem Marktgebiet der Stadt Friesack (Zone 2) in Höhe von rd. 5,5 Mio. € (davon rd. 4,6 mio. € im nahversorgungsrelevanten Bedarf) zuzüglich der Potenzialreserve durch Durchreisende, Gäste, Gelegenheitskunden u.ä. von insgesamt rd. 1,2 Mio. € (ca. 10 %).

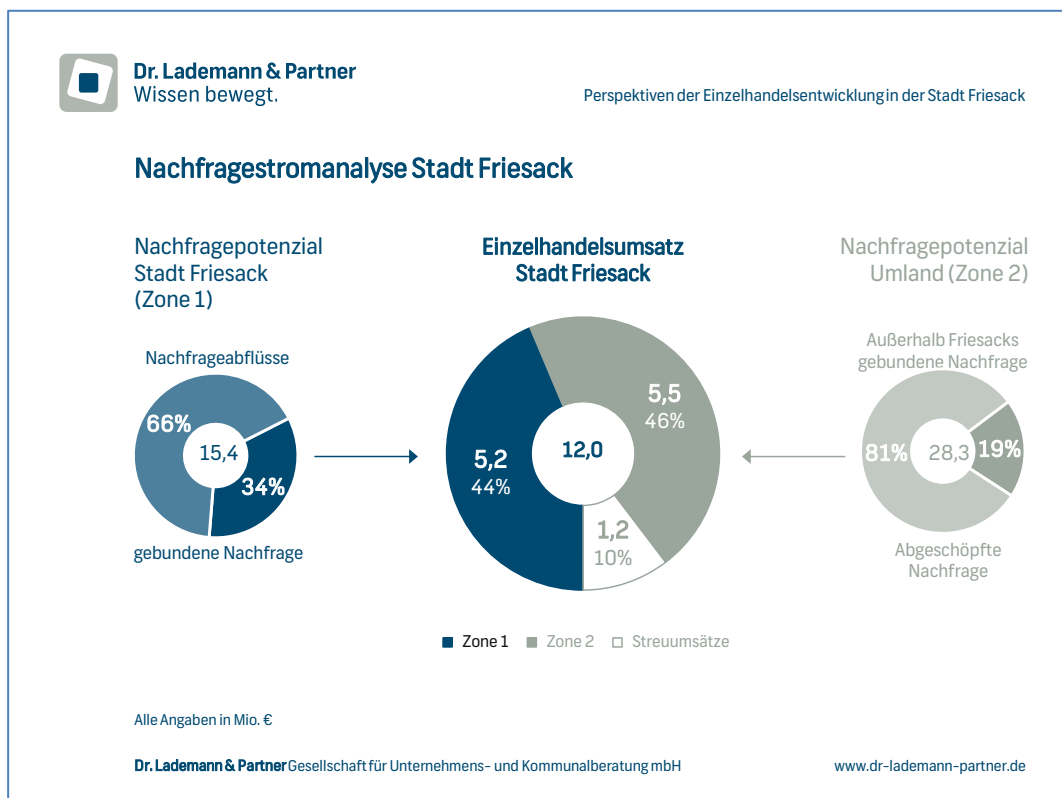


Abbildung 4: Nachfragestromanalyse des Einzelhandels in der Stadt Friesack

Der lokale Einzelhandel kann rd. 34 % der eigenen Nachfrage vor Ort halten. Darüber hinaus fließen knapp 6,8 Mio. € von außen zu (Umland sowie Potenzialreserve).

6 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Friesack bis 2030

6.1 Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung

Für die weitere Entwicklung der Stadt Friesack als Einzelhandelsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in Friesack insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- **Wachstumskräfte** (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik);
- **Defizitfaktoren** (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Stadt Friesack heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die **wachsenden Einwohnerzahlen im Umland** und die **demografische Entwicklung** bewirken zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit mit dem PKW für die Umland-Bevölkerung.
- Von der **Kaufkraftentwicklung** bzw. der Entwicklung der im Bundesvergleich unterdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden perspektivisch keine signifikanten Impulse für die Einzelhandelsentwicklung ausgehen. Zudem ist nochmals auf die steigende Bedeutung des Online-Handels hinzuweisen.
- Die **Betriebstypendynamik** ist auch für Friesack zu beobachten: so ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen⁶ auch hier Verkaufsflächenpotenziale entstehen.
- Die **Einzelhandelszentralität** bzw. die Nachfragbindung/-abschöpfung bewegen sich auf einem ausbaufähigen Niveau. U.E. kann insbesondere im nahversorgungsrelevanten Bedarf eine Steigerung der Nachfragebindung/-abschöpfung um rd. 10 %-Punkte angenommen werden.

⁶ Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe im periodischen Bedarf (auch der im Bestand) um etwa 0,5 % p.a. steigen wird.

- Darüber hinaus sind **strukturelle Defizite** in der Nahversorgung der Stadt Friesack feststellbar. So weisen die Betriebe nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierungen auf.
- Das **Kernstadtgebiet weist eine gute räumliche Abdeckung mit Nahversorgungsbetrieben auf**. Gleichzeitig zeigt sich gleichwohl auch die Bedeutung der verkehrlichen Erreichbarkeit der Standorte, da die Umlandbewohner die Märkte nicht fußläufig erreichen können und z.T. deutlich größere Entfernungen zurücklegen müssen.

6.2 Verkaufsflächenspielräume

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für Friesack ein **tragfähiger Rahmen bis zum Jahr 2030** von insgesamt **rd. 1.100 bis 1.400 qm Verkaufsfläche**.

Der Expansionsrahmen für die Stadt Friesack entfällt in der sektoralen Differenzierung auf die in der Tabelle dargestellten Branchen:

	Kurzfristiger bzw. nahversorg.- relevanter Bedarf	mittelfristiger Bedarf	langfristiger Bedarf	Summe
VKF-Bestand	2.140	205	920	3.265
Entwicklungsrahmen	700 bis 800	100 bis 200	300 bis 400	1.100 bis 1.400
Summe 2030	2.840 bis 2.940	305 bis 405	1.220 bis 1.320	4.365 bis 4.665

*Werte gerundet. Alle Angaben in qm

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH www.dr-lademann-partner.de

Abbildung 5: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Friesack

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Expansionsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann. Dafür ist jedoch eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung des konkreten Vorhabens erforderlich.

Der Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel in der Stadt Friesack umfasst rd. 1.100 bis 1.400 qm Verkaufsfläche. Davon entfallen rd. 700 bis 800 qm auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

7 Zentrenkonzept für die Stadt Friesack

7.1 Zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur⁷ haben zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Danach wird ein zentraler Versorgungsbereich als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.

Eine zentrale Lage setzt eine städtebauliche Integration voraus. Ein zentraler Versorgungsbereich muss dabei mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen. Zugleich sind anders genutzte „Lücken“ in der Nutzungsstruktur eines zentralen Versorgungsbereichs – solange ein Zusammenwirken der zentrentypischen Nutzungen im Sinne eines „Bereichs“ angenommen werden kann – möglich.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches 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. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

Entsprechende Standortbereiche müssend dabei jedoch noch nicht vollständig, als Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die entsprechend entwickelt werden sollen.

⁷ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

7.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Friesack

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Ausgehend von Marktstraße über Berliner Straße bis zur Klessener Straße. Einbezug der Potenzialfläche westlich B5;

Versorgungsfunktion

Hauptzentrum für die Einwohner des Amts Friesack;

Städtebau/Umfeld

Städtebaulich und siedlungsstrukturell integriert; eingebettet in die Siedlungsstrukturen der Stadt Friesack;

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Fachmärkte an der Klessener Straße, ansonsten wenig kleinteiliger Einzelhandel;

Branchen-Mix

Klarer Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, dazu kleiner Baumarkt vorhanden;

Magnetbetriebe

Aldi, Getränkeland, Baumarkt Fürstenberg, künftig Norma auf der Potenzialfläche an der Klessener Straße;

Ergänzende Nutzungen

u.a. Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, Geldinstitute, Ärzte/Gesundheitsdienstleistungen, Rathaus, Wochenmarkt, Kirche, Museum, Polizei, Feuerwehr;

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

Zwei bis drei-geschossige Wohnbebauung mit vereinzelt Ladengeschäften im Erdgeschoss, z.T. aufgelockerte Bebauung, Fachmärkte an der Klessener Straße in funktionalen Immobilien;

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Anbindung über die B5 und dann von Norden über die Hamburger Straße und von Süden über die Klessener Straße; L17 und L166; 2 Bushaltestellen innerhalb des ZVB;

Fußläufige Erreichbarkeit

Weite Teile der Kernstadt sind fußläufig erreichbar;

Stellplatzangebot

Stellplätze bei den Fachmärkten sowie an der Marktstraße und straßenbegleitendes Parken in der Berliner Straße;

Aufenthaltsqualitäten

Gewisse Aufenthaltsqualitäten in der Marktstraße ausgeprägt; im Süden schließt der Hohenzollernpark an;

Leerstandssituation

Kleinteilige Leerstände in der Berliner Straße, dabei aber z.T. deutliche Schwächen in der Bausubstanz erkennbar;

Potenzialflächen und Planvorhaben

Potenzialflächen und Vorhaben von Aldi und Norma (plant Verlagerung vom Stadtrand an die Klessener Straße), Nachnutzung kleinteiliger Leerstände, kleinere Potenzialflächen auf Höhe Niederwallstraße und Oberwallstraße.



Abbildung 6: ZVB Ortskern Friesack

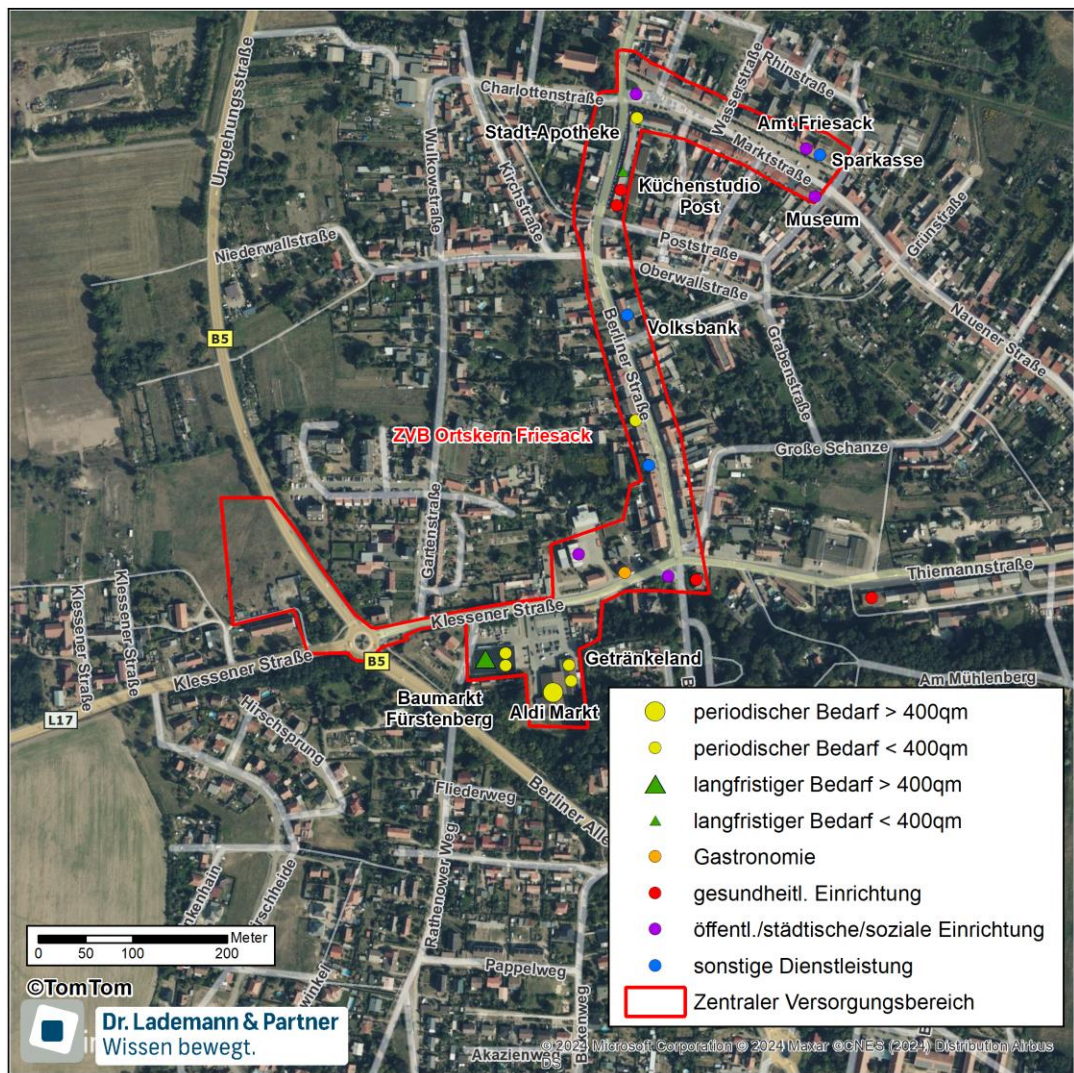


Abbildung 7: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Friesack

7.3 Zur Zentrenrelevanz der Sortimente „Friesacker Liste“

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente** zu. Sortimentslisten fungieren als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Ansiedlungsvorhaben mit innenstadttypischen Sortimenten in die höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in beplanten Gebieten und im unbeplanten Innenbereich.

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz für die Einzelhandelsentwicklung:

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Friesacker Sortimentsliste")

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/ Haushaltswaren	Bettwaren, Matratzen
Zeitungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Bodenbeläge, Teppiche
pharmazeutischer Bedarf	Dekoartikel, Wohnaccessoires	Kfz-Zubehör
Bücher	Foto, Film, Optik, Akustik	Bau- und Heimwerkerbedarf
Papier, Schreibwaren	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Gartenbedarf, Pflanzen
	Sportartikel und -bekleidung	
	Fahrräder und Zubehör	
	Spielwaren	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	
	Angel- und Jagdbedarf	
	Sanitätswaren	
	Parfümerie	
	Lampen/Leuchten/	
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	
	Weißes Ware/Haushaltselektronik	
	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör	
	Tierbedarf	
	Schnittblumen	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Tabelle 6: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten („Friesacker Liste“)

Die Einstufung der Sortimente erfolgte durch Dr. Lademann & Partner v.a. anhand der faktischen Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente innerhalb des Stadtgebiets. Auch die Eigenschaften der einzelnen Sortimente (z.B. Transportsensibilität) wurden bei der Einstufung berücksichtigt. Darüber hinaus spielte aber auch eine Rolle, welche strategischen Ziele mit der Ansiedlung bestimmter Sortimente in den stadträumlichen Lagen verbunden sind. Zudem erfolge ein Abgleich mit der Sortimentsliste des LEP H-R.

Hamburg, 26. Juli 2024

Ulrike Rehr

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH