

Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“ in der Stadt Schwedt/Oder - Stellungnahme zum Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel Z 2.7 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

Aufgabenstellung und Kurzdarstellung des Planvorhabens

Die MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG beabsichtigt im westlichen Stadtgebiet von Schwedt/Oder an der Leverkusener Straße / Ecke Heinersdorfer Damm einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters NORMA mit einer Verkaufsfläche von 1.250 m². Zur Realisierung des Vorhabens wird der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“ aufgestellt, dieser liegt als Vorentwurf mit Stand vom November 2023 vor. Ziel der Planung ist die Verbesserung der Nahversorgungssituation im westlichen Stadtgebiet.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde in der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 09.01.2024 ein Hinweis zum Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel Z 2.7 LEP HR gegeben, demzufolge ist in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen, dass keine Beeinträchtigung bestehender bzw. geplanter zentraler Versorgungsbereiche in benachbarten Zentralen Orten durch das Planvorhaben zu erwarten ist.

Nachfolgende Ausführungen leiten in diesem Sinne das prospektive Einzugsgebiet des Planvorhabens ab und bewerten im zweiten Schritt die Umsatzherkunft des neuen Lebensmittelmarktes NORMA.

Einzugsgebiet des NORMA-Planvorhabens im westlichen Stadtgebiet von Schwedt

Das Planvorhaben eines neuen NORMA-Lebensmittelmarktes zielt auf die unmittelbare, wohnungsnah Grundversorgung im westlichen Stadtgebiet von Schwedt/Oder. Nachfolgende Abbildung 1 differenziert zwischen einem Kerneinzugsgebiet und einem erweiterten Einzugsgebiet.

Das Kerneinzugsgebiet bindet ausschließlich die umliegenden, fußläufig angebundenen Wohnlagen ein, die aufgrund der unmittelbaren Nähe eine bevorzugte Kundschaftsorientierung auf den Projektstandort als nächstgelegenen Nahversorger erwarten lassen. Im Kerneinzugsgebiet ist bisher kein Lebensmittelmarkt vertreten.

Das erweiterte Einzugsgebiet schließt sich in nördlicher und östlicher Richtung an, zu beachten sind hierbei zwei wesentliche Einflussfaktoren:

Im nördlichen Teilbereich werden Wohnlagen erfasst, die zwischen den bestehenden Angebotsstrukturen im Umfeld der B166 und dem Projektstandort liegen. Diese Lebensmittelmärkte an bzw. im Umfeld der B166 (Werner-Seelenbinder-Straße) sind aktuell die maßgebliche Angebotskonzentration und binden weitestgehend auch die Nachfrage aus dem betrachteten Einzugsgebiet. Aus dem erweiterten Einzugsgebiet ist auch weiterhin von einer bevorzugten Kundschaftsorientierung auf diese Bestandsstandorte auszugehen, der neue NORMA-Markt wird nur anteilig zu einer Umlenkung der Kundschaftsorientierung führen, z.B. durch betreiberspezifische Zielkunden.

Der östliche Teilbereich des erweiterten Einzugsgebietes besteht fast ausschließlich aus Kleingärten. Diese weisen keine ständige Bevölkerung mit entsprechender Nachfrage auf, saisonal zeichnet sich vor allem im Sommerhalbjahr ein zusätzliches Zielgruppenspektrum ab, für welches das NORMA-Planvorhaben der nächstgelegene Anbieter wäre.

Eine Kundschaftsbindung über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus ist abgesehen von geringfügigen Streuumsätzen nicht zu erwarten.

Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“ in der Stadt Schwedt/Oder - Stellungnahme zum Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel Z 2.7 LEP HR

Abbildung 1: Einzugsgebiet des NORMA-Planvorhabens am Kreuzungsbereich Leverkusener Straße / Ecke Heinersdorfer Damm in der Stadt Schwedt/Oder

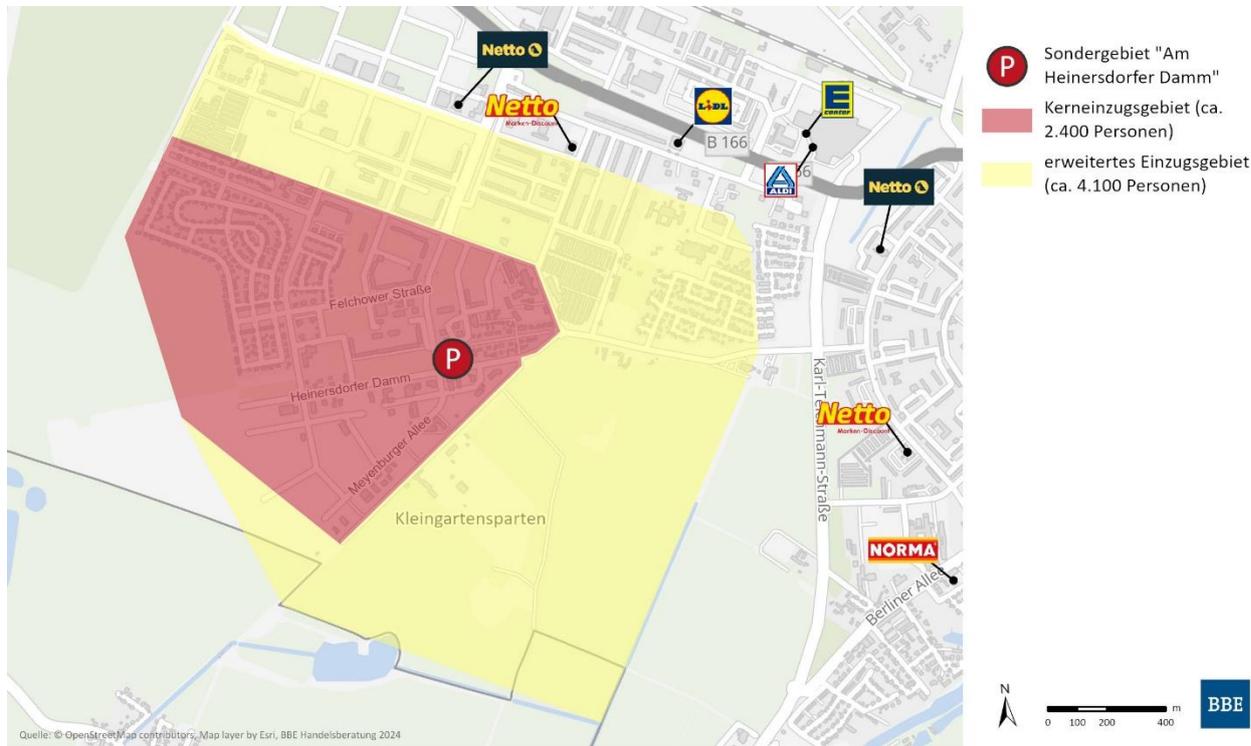
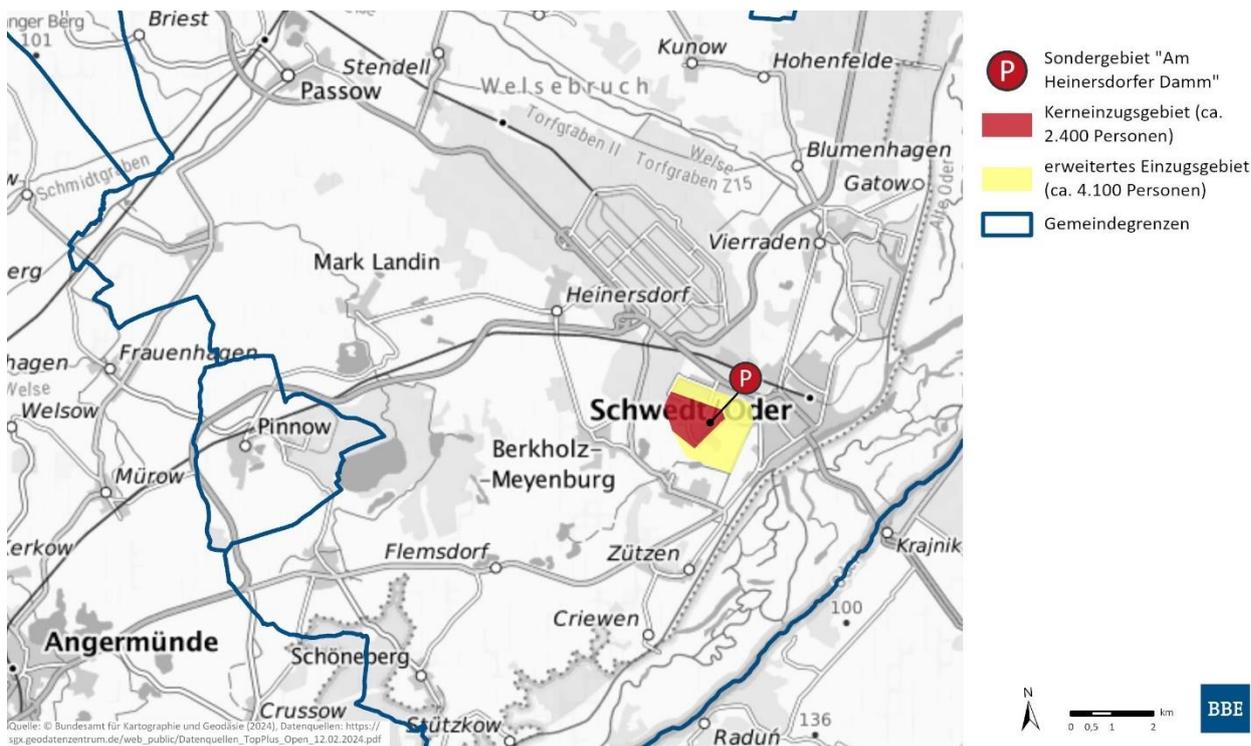


Abbildung 2: Einordnung des zu erwartenden Einzugsgebietes (NORMA-Planvorhaben) in das Stadtgebiet von Schwedt/Oder



Schließlich ordnet Abbildung 2 das zu erwartende Einzugsgebiet in das Stadtgebiet von Schwedt/Oder ein. Eine relevante Kundenbindung ist nur aus den westlichen Wohngebieten der Kernstadt zu erwarten, eine gesamtstädtische oder sogar regionale Ausstrahlung ist auszuschließen. Insbesondere die regionale Kundenbindung ist vorrangig auf das EKZ Oder-Center an der B166 (mit Edeka-Center seit Mai 2023, zzgl. einem Lebensmitteldiscounter ALDI) ausgerichtet.

Das Stadtgebiet von Schwedt/Oder schließt neben der Kernstadt aber auch die peripheren Ortsteile ein, in südwestlicher Richtung insbesondere den Ortsteil Berkholz-Meyenburg. Selbst diese peripheren Ortsteile werden durch das Planvorhaben nicht erreicht, folglich ist eine weitergehende Wechselwirkung mit Nachbargemeinden, insbesondere benachbarten zentralen Orten (z.B. Angermünde, ist als nächstgelegener zentraler Ort bereits über 20 km entfernt) auszuschließen.

Abbildung 2 kennzeichnet in diesem Kontext auch die Entfernung des Einzugsgebietes von der Gemarkungsgrenze der Stadt Schwedt/Oder.

Umsatzerwartung des NORMA-Planvorhabens ausschließlich aus dem Stadtgebiet

Nachfolgende Tabelle zeigt die erforderliche Nachfragebindung und der daraus resultierende Planumsatz des neuen NORMA-Marktes.

Den Schwerpunkt bildet mit rd. 68% des Gesamtumsatzes die unmittelbare wohnungsnah Grundversorgung im Kerneinzugsgebiet, weitere rd. 26% kommen aus dem erweiterten Einzugsgebiet hinzu. Auch die unterschiedlichen Bindungsquoten am nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzial in den beiden Zonen des Einzugsgebietes geben diese Schwerpunktsetzung wieder, im Kerneinzugsgebiet kann sich NORMA zum maßgeblichen Nahversorger entwickeln, im erweiterten Einzugsgebiet nimmt er nur eine ergänzende Funktion zu den Bestandsstrukturen ein.

Die Umsatzanteile aus Streuumsätzen bleiben voraussichtlich auf max. 6% begrenzt. Streuumsätze in diesem Kontext entsprechen einer Kundschaftsbindung außerhalb des betrachteten Einzugsgebietes und durch die Kleingärten, letztere wurden aber in der Prognose nur mit einem Mindestanteil berücksichtigt. Mehrheitlich werden diese Streuumsätze auch dem Stadtgebiet Schwedt/Oder zuzurechnen sein.

Tabelle 1: Umsatzerwartung und Umsatzerwartung des NORMA-Planvorhabens

Kundenherkunft	Kaufkraftvolumen Food + Nonfood I	Bindungsquote	Umsatzerwartung
	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet	7.050	43	3.000
erweitertes Einzugsgebiet	7.610	15	1.140
Einzugsgebiet gesamt	14.660	28	4.140
Umsatzanteile aus Streuumsätzen Lebensmittel + Nonfood I			300
Umsatzerwartung Nonfood II-Sortimente			460
Umsatzerwartung gesamt			4.900
Quelle: BBE-Berechnung 2023		Nonfood I = Drogeriewaren und Heimtierernährung	
Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
NORMA-Plan	1.250 m ²	3.900 €/m ²	4.900 T€
Quelle: BBE-Berechnung 2023, Angaben vom Auftraggeber			

Fazit:

Gemäß dem raumordnerischen Beeinträchtungsverbot nach Ziel Z 2.7 des LEP HR dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen „*die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen*“.

Dieses Ziel wird mit dem vorliegenden Planvorhaben eines NORMA-Lebensmittelmarktes zweifelsfrei eingehalten. Das Vorhaben konzentriert sich auf die unmittelbare Nahversorgung in den westlichen Wohnlagen der Stadt Schwedt, generiert auf diesem Weg auch den maßgeblichen Umsatzanteil. Eine über das Kerneinzugsgebiet hinausgehende Kundschaftsbindung ist ebenfalls der Schwedter Kernstadt zuzuordnen, selbst periphere Ortsteile werden durch das Vorhaben nicht angesprochen. Folglich bestehen auch keine Wechselwirkungen zu weiter entfernten Nachbargemeinden.

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig, 14. Februar 2024