

Nahversorgungskonzept

für die Stadt Teupitz

für die

Stadt Teupitz

Markt 9

15755 Teupitz

Ihr Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)

Johannes Missol (Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21

04105 Leipzig

Deutschland

Tel +49 341 98386-73

Fax +49 341 98386-80

E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	4
2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Teupitz	5
2.1. Regionale Lage, Siedlungsstruktur und Erreichbarkeit	5
2.2. Landesplanung und Zentralität	6
2.3. Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur	8
2.4. Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet	10
3. Nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial	12
3.1. Nachfragepotenzial 2022.....	12
3.2. Prognose und Nachfrageentwicklung bis 2026	14
4. Nahversorgungsstrukturen der Stadt Teupitz.....	17
4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	17
4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet von Teupitz nach Standortlagen	19
4.3. Angebotssituation im weiteren Verflechtungsraum der Stadt Teupitz.....	21
4.4. Bereitstellung einer flächendeckenden Nahversorgung – Berücksichtigung aktueller Planvorhaben.....	22
4.5. Kaufkraftbindung.....	23
5. Nahversorgungskonzept für die Stadt Teupitz	25
5.1. Räumlich-funktionale Aufgabenteilung in der Nahversorgung in der Stadt Teupitz.....	25
5.2. Historischer Stadtkern Teupitz	27
5.3. Nahversorgungszentrum Buchholzer Straße	28
5.4. Kleinteilige Nahversorger (Convenience Stores)	30
6. Leitfaden zur Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Teupitz im regionalen Vergleich	12
Abbildung 2: Umsatzentwicklung Warengruppe Food in Deutschland	15
Abbildung 3: Einzelhandelsanbieter im weiteren Verflechtungsraum	21
Abbildung 4: Ansichten zum zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buchholzer Straße ..	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose	8
Tabelle 2: Nachfragepotenzial in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen 2022	14
Tabelle 3: Nachfrageentwicklung in der Stadt Teupitz bis 2026	16
Tabelle 4: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur nach Warengruppen	17
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur nach Betriebstypen	18
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur im weiteren Verflechtungsraum	21
Tabelle 7: Kaufkraftbindungsquoten in den nahversorgungsrelevanten Strukturen	23
Tabelle 8: Prognose der Kaufkraftbindung in den nahversorgungsrelevanten Strukturen bis 2026.....	24

Kartenverzeichnis

Karte 1: Gemeinden innerhalb des Amts Schenkenländchen.....	5
Karte 2: Zentrale-Orte-System gemäß Landes- und Regionalplanung.....	7
Karte 3: Laufende B-Planverfahren für neue Wohnbauflächen	9
Karte 4: Einzugsgebiet des Einzelhandels von Teupitz	11
Karte 5: Nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Teupitz	19
Karte 6: Nutzungen innerhalb des Stadtkerns von Teupitz.....	20
Karte 7: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in der Planung	22
Karte 8: Lage des Nahversorgungszentrums Buchholzer Straße im Kernstadtgebiet Teupitz.....	26
Karte 9: Historischer Stadtkern Teupitz.....	27
Karte 10: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buchholzer Straße	28

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde am 04.05.2022 mit der Aufstellung eines Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Teupitz beauftragt.

Zweck des Konzeptes ist die zukünftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Nahversorgung entsprechend den raumordnerischen Zielvorgaben. Die Aufstellung eines Nahversorgungskonzeptes resultiert somit aus einer dynamischen Einzelhandelsentwicklung, die sich im Spannungsfeld zwischen veränderten Standortprofilen der Anbieter und gewachsenen Handelsstrukturen bewegt. Vor allem im Lebensmitteleinzelhandel zeigen sich in den letzten Jahren signifikante Angebotsentwicklungen, die sich auf Verkaufsflächen und Standorte auswirken, da die Einzelhandelsbetriebe ihre Marktkonzepte an eine veränderte Nachfrageentwicklung anpassen.

Basis des neuen Nahversorgungskonzeptes bildet eine Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation der Stadt Teupitz. Darauf aufbauend werden unter Berücksichtigung einzelhandelsrelevanter Strukturveränderungen und Trends standortspezifische Zielkonzepte herausgearbeitet und eine städtebaulich anzustrebende Nahversorgungsstruktur für die Stadt Teupitz mit klarer Funktionszuweisung abgeleitet.

Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist es, die fachliche Grundlage für kommunale Entscheidungstragende und Investierende zu schaffen, sowie Transparenz und Rechtssicherheit für zukünftige Standortentscheidungen zu gewährleisten. Damit sollen attraktive Einzelhandelsstrukturen herausgebildet bzw. gestärkt werden, die auf die Lebensqualität der Bevölkerung vor Ort nachhaltig wirken und zur Kaufkraftbindung in Teupitz beitragen. Schwerpunkte der Analyse und konzeptionellen Entwicklung der Nahversorgungsstruktur sind:

- die Positionierung des Einzelhandels in der Stadt Teupitz im Hinblick auf wesentliche Leistungsparameter wie z.B. Verkaufsflächenbestand, Betriebsgrößen und Umsatzleistung insgesamt sowie differenziert nach Sortimenten und Standortlagen,
- die Nachfragesituation in der Nahversorgung der Stadt Teupitz derzeit und perspektivisch bis 2026 in Bezug auf das Kaufkraftniveau, die Kaufkraftbindung sowie das Einzugsgebiet der Kundschaft,
- die räumliche und funktionale Definition eines Nahversorgungszentrums,
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgungsstruktur unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung.

Die praxisnahe Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes wird durch einen Handlungsleitfaden gewährleistet, der das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert.

2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Teupitz

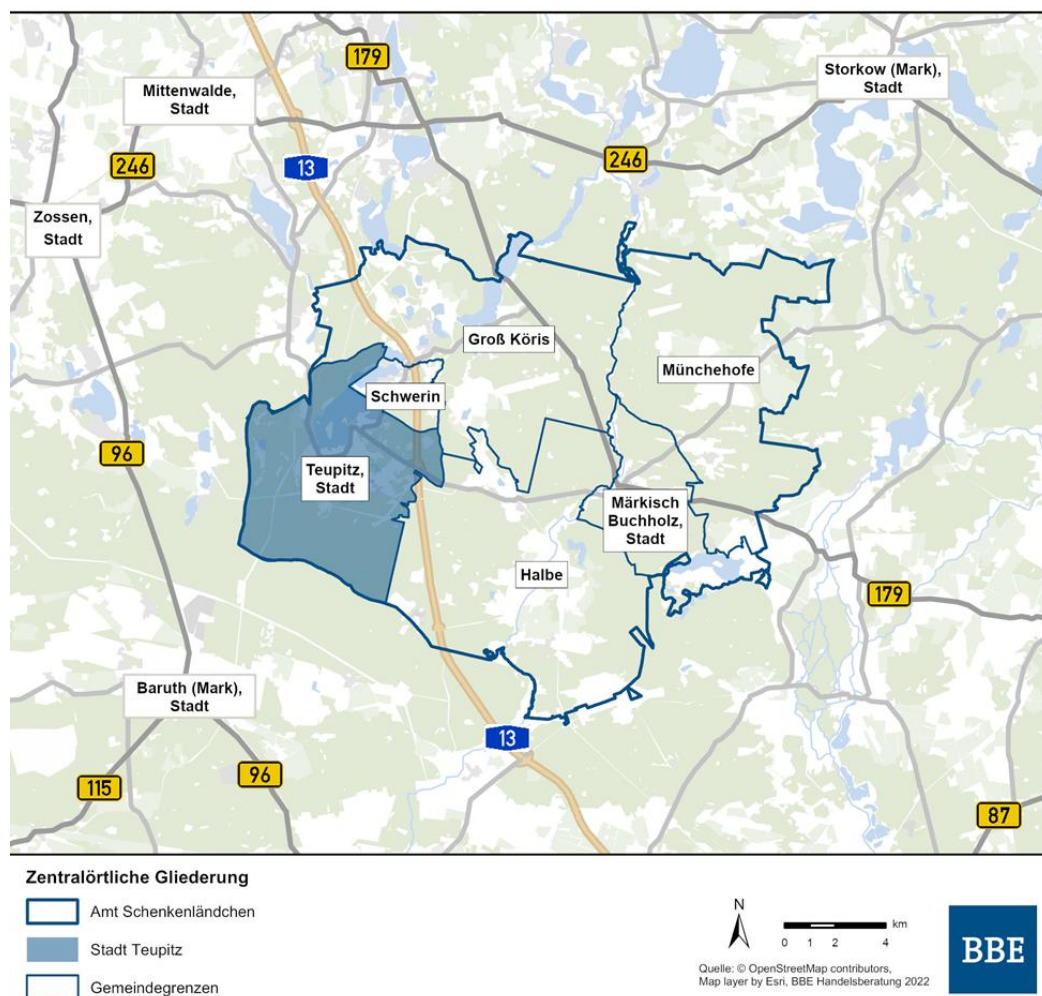
Im Folgenden werden lagespezifische, soziodemographische und einzelhandelsrelevante Rahmendaten der Stadt Teupitz dargestellt, die als Grundlage für die Bewertung der Stadt als Einzelhandelsstandort dienen.

2.1. Regionale Lage, Siedlungsstruktur und Erreichbarkeit

Die Stadt Teupitz ist Teil des Amts Schenkenländchen, liegt in Brandenburg im Landkreis Dahme-Spree-wald und ist geographisch im Dahme-Seengebiet verortet. Sie liegt etwa 18 km südlich von Königs Wusterhausen, die Hauptstadt Berlin befindet sich ca. 45 km entfernt in ebenfalls nördlicher Richtung. Teile des Stadtgebiets sind der Teupitzer See sowie ausgedehnte Waldgebiete. Das Stadtgebiet von Teupitz ist am westlichen Rand des Amtsgebietes Schenkenländchen situiert und setzt sich aus der Kernstadt Teupitz so wie den Ortsteilen Egsdorf, Neuendorf und Tornow zusammen.

Das Amt Schenkenländchen umfasst neben der Stadt Teupitz weitere fünf Gemeinden: Groß Köris, Halbe, Märkisch Buchholz, Münchehofe und Schwerin. Daraus ergibt sich eine disperse und ländlich geprägte Siedlungsstruktur des Amts, mit großen Entfernungen zwischen den einzelnen Siedlungen.

Karte 1: Gemeinden innerhalb des Amts Schenkenländchen



Durch die Stadt Teupitz verläuft die Landesstraße L74, welche vom Stadtkern aus in östlicher Richtung innerhalb des Stadtgebietes einen Anschluss an die Bundesautobahn A13 bietet, in weiterem Verlauf die Stadt Teupitz mit Halbe und der Stadt Märkisch Buchholz verbindet sowie in westlicher Richtung eine Verbindung über Töpchin nach Wünsdorf und Mittenwalde herstellt. In der Nähe der Stadtmitte zweigt die Landesstraße L742 ab, welche die Stadt Teupitz in nord-östlicher Richtung mit den Gemeinden Schwerin und Groß Köris verbindet, einen Anschluss an die A13 bietet und letztendlich in die Bundesstraße B179 mündet.

Der öffentliche Personennahverkehr der Stadt Teupitz wird durch die Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) gewährleistet. Die Buslinien 725, 726 und 727 fahren im Stadtgebiet eine Vielzahl von Haltestellen an und bieten regelmäßige Anschlüsse zu den weiteren Gemeinden des Amts sowie nach Königs Wusterhausen und Bestensee.

Die Stadt Teupitz kann nicht mit der Bahn erreicht werden, ein Eisenbahnanschluss innerhalb des Amts existiert allerdings in der Gemeinde Halbe mit mehreren Haltepunkten sowie in der Gemeinde Groß Köris, jeweils mit Verbindungen in dichter Taktung nach Berlin beziehungsweise nach Senftenberg.

2.2. Landesplanung und Zentralität

Zum 1. Juli 2019 ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Die Stadt Teupitz übernimmt nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans keine zentralörtliche Funktion, besitzt aber aufgrund der räumlichen Lage in größerer Entfernung zum nächstliegenden Mittelzentrum Königs Wusterhausen eine wichtige Versorgungsfunktion für das eigene Stadtgebiet sowie in angrenzenden Siedlungsgebieten des ländlich geprägten Amts Schenkenländchen.

Im Sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald werden die Stadt Teupitz sowie die umliegenden Gemeinden Groß Köris und Halbe als Grundfunktionale Schwerpunkte ausgewiesen. In der Begründung zum Ziel 3.3 heißt es hierzu im LEP HR: *„Innerhalb der Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) sollen durch planerische Anreize die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge mit Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Sie dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte. [...]“*

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind in der Regel die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Die Ausstattung der Grundversorgung muss den Sitz der Kommunalverwaltung, eine Schule der Primarstufe, Angebote für die Jugend- und Altenbetreuung, allgemein- und zahnmedizinische Versorgung, Apotheke, stationären Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, Bank- oder Sparkassenfiliale, Postdienstleister und eine Anbindung an den ÖPNV umfassen.“¹

In Anbetracht der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zweier weiterer Grundfunktionaler Schwerpunkte, Groß Köris und Halbe, sowie der insgesamt sehr ländlichen Prägung, ist für die Stadt Teupitz nur eine begrenzte Eigenbindung der Kaufkraft zu erwarten. In dieser Hinsicht ist vor allem die langfristige Sicherung und Stärkung der Grundversorgung im Stadt- und Amtsgebiet ein wichtiges Entwicklungsziel.

¹ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) 2019, S. 49

Karte 2: Zentrale-Orte-System gemäß Landes- und Regionalplanung

Eigene Darstellung nach: Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ sowie Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (2020): Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ und Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte"

2.3. Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur

Gemäß der kommunalen Statistik leben zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 1.898 Personen in Teupitz. Innerhalb des Amts ist die Stadt, nach Groß Köris und Halbe, die bevölkerungsmäßig drittstärkste Kommune. Seit 2014 ist für die Stadt Teupitz eine, mit geringen Schwankungen starke Bevölkerungszunahme um insgesamt 15,2% erkennbar, welche etwas geringer ausfällt als das mittlere Bevölkerungswachstum im Amt Schenkenländchen (+19,1%). Damit ist die Bevölkerungsentwicklung sowohl im Amt als auch im Stadtgebiet noch positiver als das generelle Bevölkerungswachstum des Landkreises Dahme-Spreewald und des Landes Brandenburg. Zurückzuführen ist dieses Wachstum vornehmlich auf die Suburbanisierung von Berlin.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Bevölkerungs- entwicklung	Stadt Teupitz		Amt Schenken- ländchen		LK Dahme- Spreewald		Land Brandenburg	
	abs.	Index	abs.	Index	abs.	Index	abs.	Index
31.12.2014	1.648	100,0%	7.610	100,0%	161.952	100,0%	2.457.872	100,0%
31.12.2015	1.738	105,5%	8.187	107,6%	164.528	101,6%	2.484.826	101,1%
31.12.2016	1.879	114,0%	8.754	115,0%	166.074	102,5%	2.494.648	101,5%
31.12.2017	1.895	115,0%	8.770	115,2%	167.319	103,3%	2.504.040	101,9%
31.12.2018	1.929	117,1%	8.915	117,1%	169.067	104,4%	2.511.917	102,2%
31.12.2019	1.912	116,0%	8.882	116,7%	170.791	105,5%	2.521.893	102,6%
31.12.2020	1.892	114,8%	9.002	118,3%	173.316	107,0%	2.531.071	103,0%
31.12.2021	1.898	115,2%	9.060	119,1%	175.834	108,6%	2.537.868	103,3%
Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV								
2025			8.910	117,1%	181.298	111,9%	2.544.287	103,5%
2030			8.630	113,4%	189.462	117,0%	2.539.221	103,3%

Quelle: Einwohnermeldeamt des Amts Schenkenländchen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011, Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumberechnung 2020 bis 2030

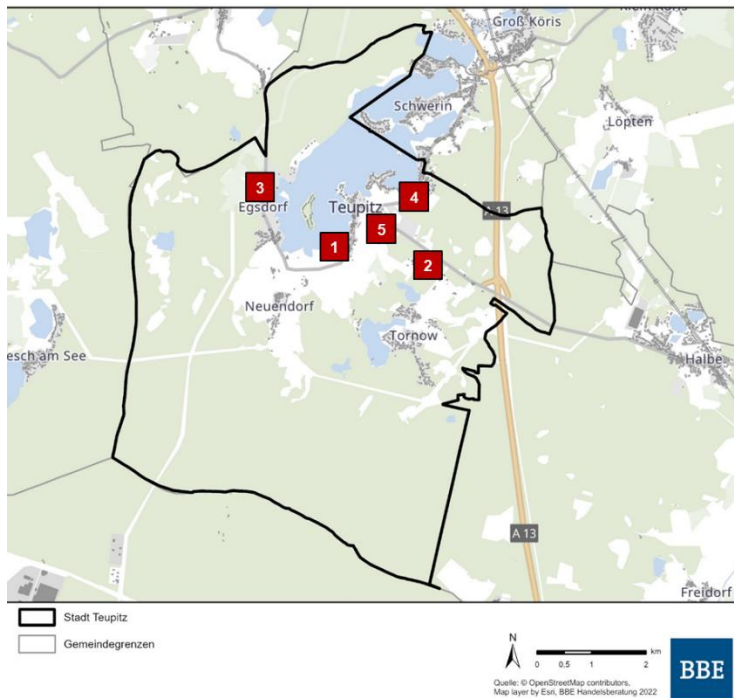
Gemäß der Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 des Landesamts für Bauen und Verkehr (Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg) wird perspektivisch von einem leichten Bevölkerungsrückgang des Amts Schenkenländchen, zumindest im Vergleich mit aktuellen kommunalen Bevölkerungszahlen, ausgegangen, voraussichtlich auf 8.630 Personen im Jahr 2030. Dieser prognostizierte Bevölkerungsstand entspricht einem Rückgang gegenüber dem heutigen Stand um rd. 4,7%.

Diese amtliche Prognose berücksichtigt jedoch nicht die aktuellen Wohnbauentwicklungen. Bereits für das Jahr 2020 liegt die Bevölkerungsprognose um rd. 150 Personen unterhalb der tatsächlichen Entwicklung lt. kommunaler Statistik. Auch in Anbetracht der konkret absehbaren Wohnsiedlungsentwicklungen ist, insbesondere für die Stadt Teupitz, künftig im Gegensatz zur Prognose des Landesamts ein deutliches Bevölkerungswachstum zu erwarten.

Perspektivische Wohnbauentwicklung in Teupitz

Nachfolgende Karte stellt geplantes Bauland für Wohnnutzungen innerhalb der Stadt Teupitz dar, für welches Bebauungsplanverfahren laufen, eine zeitnahe Umsetzung ist somit angestrebt. Insgesamt sind somit Wohnungen für 1.243 Personen vorgesehen, darunter alleine knapp 1.100 Personen innerhalb des geplanten „Wohnparks Teupitzer Höhe“ auf dem Gebiet der ehemaligen Landesanstalt, in direkter Nähe zum Projektstandort.²

² Quelle: Ämterverwaltung Schenkenländchen

Karte 3: Laufende B-Planverfahren für neue Wohnbauflächen**Laufende B-Planverfahren zur
Entwicklung von Wohnbauandfläche**

- 1** Ergänzung Gutzmannstraße 28/29
Einwohner (Potential): 12
- 2** B-Plan Nr. 4f „Wohnpark Teupitzer Höhe“
Einwohner (Potential): 1.097
- 3** B-Plan Nr. 12 „Chausseestraße 34a–37“
Einwohner (Potential): 50
- 4** B-Plan Nr. 14 „Löptener Weg/Bahnhofstraße“
Einwohner (Potential): 60
- 5** B-Plan Nr. 15 „Kreiskarten / Waldstraße / Buchholzer Str.“
Einwohner (Potential): 24

Quelle: Ämterverwaltung Schenkenländchen

Gerade vor dem Hintergrund dieser erwarteten Bevölkerungsentwicklung im Amt Schenkenländchen ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung von besonders großer Bedeutung.

2.4. Einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet

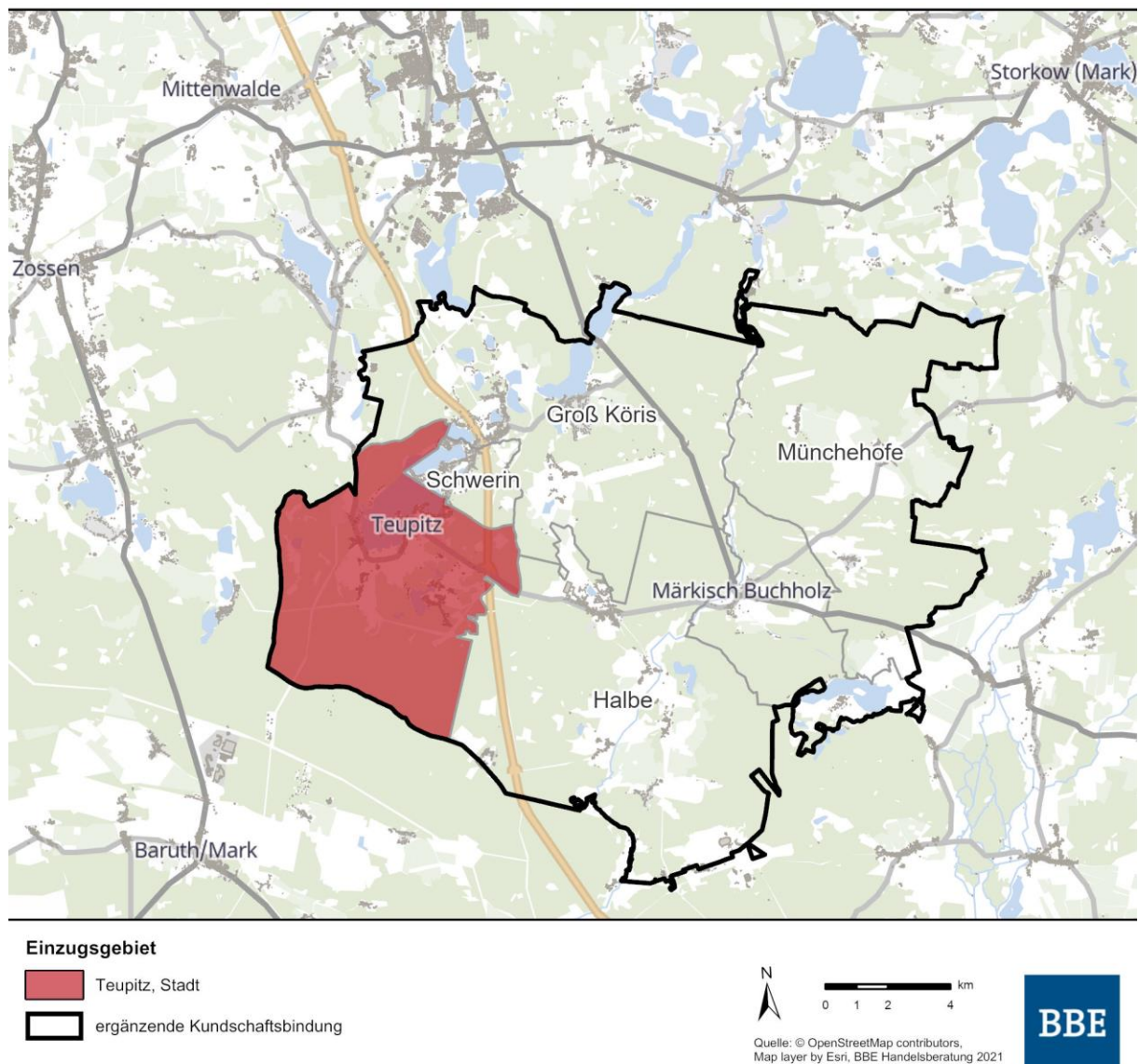
Die Abgrenzung eines relevanten Einzugsgebiets für die Stadt Teupitz erfolgt unter Berücksichtigung wesentlicher Faktoren wie z. B.:

- Einzelhandelszentralität und zu erwartende Kaufkraftströme
- Verkehrsanbindung
- Wettbewerbssituation
- Zeit-Distanz-Aspekte
- Lage und Größe von Einzelhandelsstandorten bzw. Planvorhaben

Die Abwägung zwischen folgenden Aspekten definiert folglich das Teupitzer Einzugsgebiet:

- Entwicklungskonzepte und Standortfragen des Teupitzer Einzelhandels müssen sich an den zugeschriebenen Versorgungsfunktionen ausrichten. Als Stadt ohne zugewiesene zentralörtliche Funktion übernimmt Teupitz Versorgungsfunktionen ausschließlich für das eigene Stadtgebiet.
- Das Amt Schenkenländchen umfasst vorrangig ländlich geprägte Gebiete mit einer dispersen Siedlungsstruktur. Neben Teupitz verfügen lediglich die Gemeinden Schwerin, Groß Köris und Halbe über eigene Lebensmittelmärkte. In Märkisch Buchholz und Münchehofe sind nur kleinteilige Versorgungsstrukturen vertreten.
- Für kleineren Ortsteile der dispersen Gemeinden ist großteils eine wohnungsnah Grundversorgung nicht darstellbar. Ziel muss es vielmehr sein, in den bevölkerungsstärksten und gut erreichbaren Siedlungsbereichen des Amts Nahversorgungsstrukturen auszubauen bzw. zu sichern, welche für die Mehrzahl der Bevölkerung im Umland gut erreichbar sind und somit die zumindest wohnortnahe Grundversorgung langfristig sichern.
- Insbesondere der Besatz an Vollsortimentern ist im Amt Schenkenländchen unzureichend ausgeprägt.
- Die regionale Lage mit der großen Entfernung zu übergeordneten zentralen Orten lässt auf eine hohe Leistungsfähigkeit der bestehenden Anbieter schließen.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente werden bevorzugt wohnungsnah nachgefragt, die Nahversorgungsfunktionen der Stadt Teupitz sind folglich an den eigenständigen, örtlichen Versorgungsfunktionen auszurichten.

Das Einzugsgebiet entspricht somit zunächst dem Stadtgebiet von Teupitz und ist in nachstehender Karte auf der nächsten Seite dargestellt. Aufgrund der ländlichen Prägung des Amts mit einem insgesamt geringen Wettbewerbsbesatz ergeben sich Wechselwirkungen aus Kraufkratzu- und -abflüssen mit den angrenzenden, amtsangehörigen Gemeinden Groß Köris, Schwerin, Halbe, Münchehofe und Märkisch Buchholz. Damit ist auch aus weit entfernten Bereichen des Amts Schenkenländchen eine Kundschaftsbindung auf Teupitz zu erwarten, jedoch auf die ebenfalls großen Entfernungen zu alternativen Wettbewerbsstandorten zurückzuführen.

Karte 4: Einzugsgebiet des Einzelhandels von Teupitz

Neben dem Bevölkerungspotenzial stellen auch die Ein- und Auspendelnde für die Tragfähigkeit von Versorgungsstrukturen eine bedeutende Größe dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, v.a. aber auf dem Nachhauseweg am Abend versorgen, kommt diese Kaufkraft z.T. auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt an einen Ort binden. Die Stadt Teupitz weist täglich 736 Einpendelnde auf, demgegenüber stehen 598 auspendelnde Personen, woraus sich ein leicht positiver Pendlersaldo von 138 errechnet³. Diese Pendlersituation ist in Anbetracht der geringen Stadtgröße ohne bedeutende Wirtschaftskraft als positiv zu bewerten. Daraus abzuleitende, geringe Kaufkraftzuflüsse können jedoch bisher innerhalb des Stadtgebietes kaum gebunden werden.

³ Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2021, Bundesagentur für Arbeit

3. Nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial

3.1. Nachfragepotenzial 2022

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2022 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

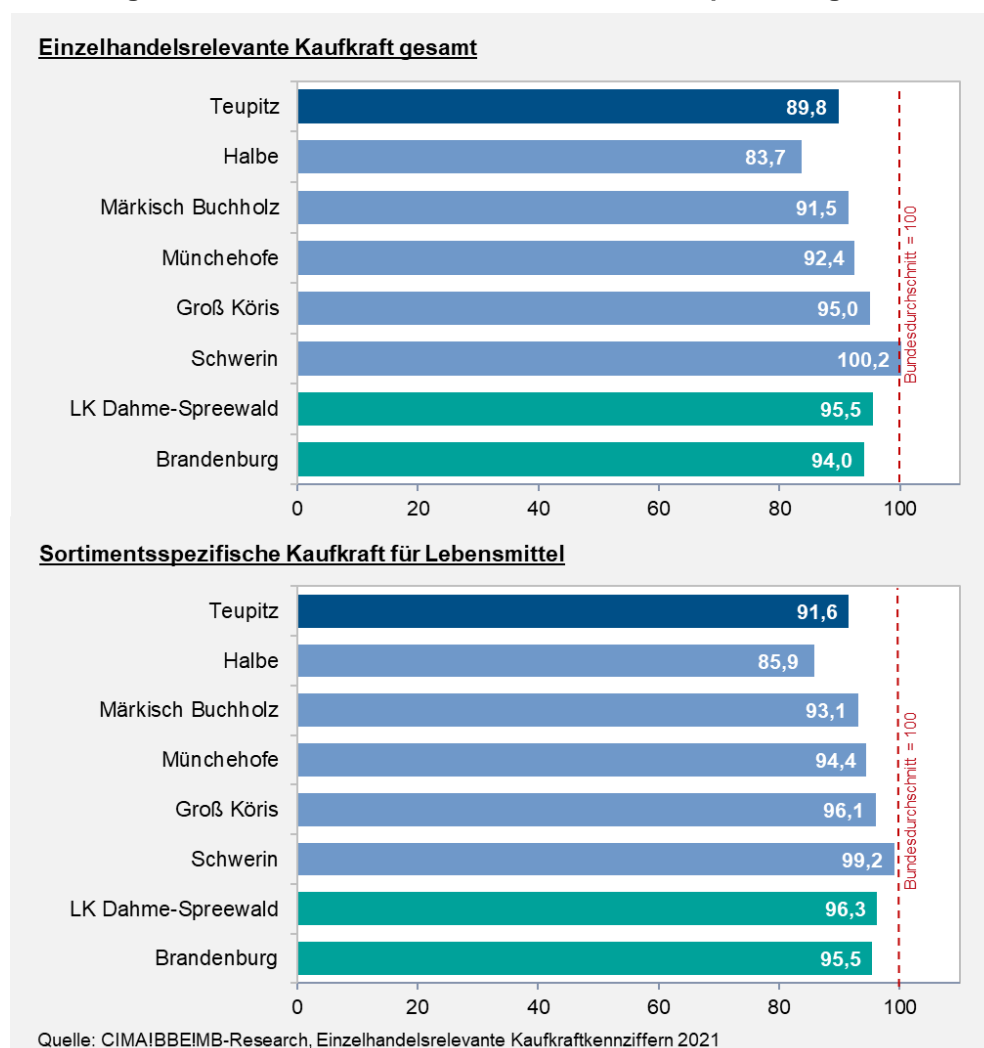
- Bevölkerung in der Stadt Teupitz,
- regionales, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau,
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Stadtgebiet von Teupitz in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Kaufkraftniveau in Teupitz

Folgende Diagramme stellen das Kaufkraftniveau von Teupitz im Vergleich zu umliegenden Kommunen dar.

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Teupitz im regionalen Vergleich



Die Kaufkraftkennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt oder Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Person im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches explizit für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

Die Stadt Teupitz erzielt mit 89,8 im regionalen Vergleich mit den unmittelbaren Nachbargemeinden und den weiteren Kommunen im Amt die zweit-niedrigste Kaufkraftkennziffer, lediglich die sich südöstlich anschließende Gemeinde Halbe weist mit 83,7 einen niedrigeren Kaufkraftwert auf. Demgegenüber erreicht die Gemeinde Schwerin ein Niveau von 100,2 und damit sogar leicht über dem Bundesdurchschnitt. Im Vergleich zum Landkreis Dahme-Spreewald (95,5) und dem Land Brandenburg insgesamt (94,0) ist die Kaufkraft von Teupitz ebenfalls als leicht unterdurchschnittlich einzuschätzen.

In Gemeinden mit geringerer Kaufkraft liegen typischerweise die sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen oberhalb derer des branchenübergreifenden Durchschnitts, da die anteilige Ausgabebereitschaft für diesen Sortimentsbereich sich als stabiler und letztlich als erforderlich erweist. Deutlichere Unterschiede bei geringerer Kaufkraft ergeben sich eher in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches. Folglich liegen die in Abbildung 1 dargestellten Werte der sortimentsspezifischen Kaufkraft für Lebensmittel im regionalen Vergleich weniger weit auseinander. In der Stadt Teupitz liegt das Kaufkraftniveau für Lebensmittel 1,4 Index-Punkte über dem Durchschnittswert der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Verbrauchsausgaben und Marktpotenzial in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen

Gemäß dem Einzelhandelserlass Brandenburg sind zu den zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung die folgenden Sortimente zu zählen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Apotheken
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikwaren
- Bücher, Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel

Wie nachfolgende Tabelle zeigt, betragen die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben für diese Sortimente jährlich 4.205 € pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus der Stadt liegen die Verbrauchsausgaben in Teupitz bei 3.832 €. Dementsprechend errechnet sich bezogen auf den Bevölkerungsstand von Ende 2021 ein nahversorgungsrelevantes Marktpotenzial in Teupitz von ca. 7,3 Mio. €.

Wie bereits erwähnt, ist in Teupitz durch die ländliche Prägung der Umgebung und der beschränkten Wettbewerbsstandorte in diesen Gemeinden mit einer ergänzenden Kundschaftsbindung aus umliegenden Kommunen und Ortschaften des Amts Schenkenländchen zu rechnen (vgl. Karte 4). Innerhalb des weiteren Verflechtungsraums besteht ein zusätzliches Nachfragepotenzial von rd. 27,9 Mio. €.

Tabelle 2: Nachfragepotenzial in den nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen 2022

Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung	Deutschland	Stadt Teupitz			Weiteres Amt Schenkenländchen		
	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraft-kennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfrage-potenzial	Kaufkraft-kennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfrage-potenzial
	in €	in %	in €	in T€	in %	in €	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.753	92%	2.537	4.810	93%	2.569	18.399
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	352	90%	318	600	90%	317	2.267
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	920	89%	817	1.550	91%	841	6.026
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	102	90%	91	170	90%	92	661
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	78	90%	70	130	90%	71	506
Nahversorgungsrelevantes Potenzial insg.	4.205	91%	3.832	7.260	93%	3.890	27.859
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft insgesamt	98%				99%		
Bevölkerung	1.898				7.162		

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern, Bevölkerungszahlen gem. Amt Schenkenländchen (Stand: 31.12.2021)

3.2. Prognose und Nachfrageentwicklung bis 2026

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Teupitz bis 2026

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Wie bereits in Abschnitt 2.3 dargestellt, berücksichtigt die Bevölkerungsprognose des Landesamts für Bauen und Verkehr die aktuellen Wohnbauprojekte in Teupitz nicht. Der für das Amt Schenkenländchen ausgewiesene leichte Bevölkerungsrückgang lässt sich somit nicht auf die Stadt Teupitz übertragen.

Der nachfolgenden Berechnung liegen aktuelle Wohnbauprojekte in der Stadt Teupitz zugrunde, welche insgesamt über ein zusätzliches Bevölkerungspotenzial von rd. 1.240 Personen verfügen (vgl. Karte 3).⁴

Neben dem Bevölkerungspotenzial bildet auch die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben einen wichtigen Indikator für die Nachfrageprognose. Eine Prognose der Pro-Kopf-Ausgaben ist entsprechend aktuell verfügbarer Marktforschungsdaten bis 2026 möglich. Es ist davon auszugehen, dass die dargestellten Wohnbauprojekte bis 2026 umgesetzt sind und die Bevölkerungszahl von Teupitz auf rd. 3.141 Personen angewachsen ist.

Entwicklung der nahversorgungsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2026 in Deutschland⁵

Der Umsatz im Food-Bereich ist zwischen 2011 und 2021 um rd. 26% gestiegen⁶. Auch in der Prognose wird für diese Warengruppe, welche mit Abstand den größten Anteil an den sogenannten „Fast Moving Consumer Goods (FMCG)“ umfasst, ein weiterer Anstieg vorhergesagt.

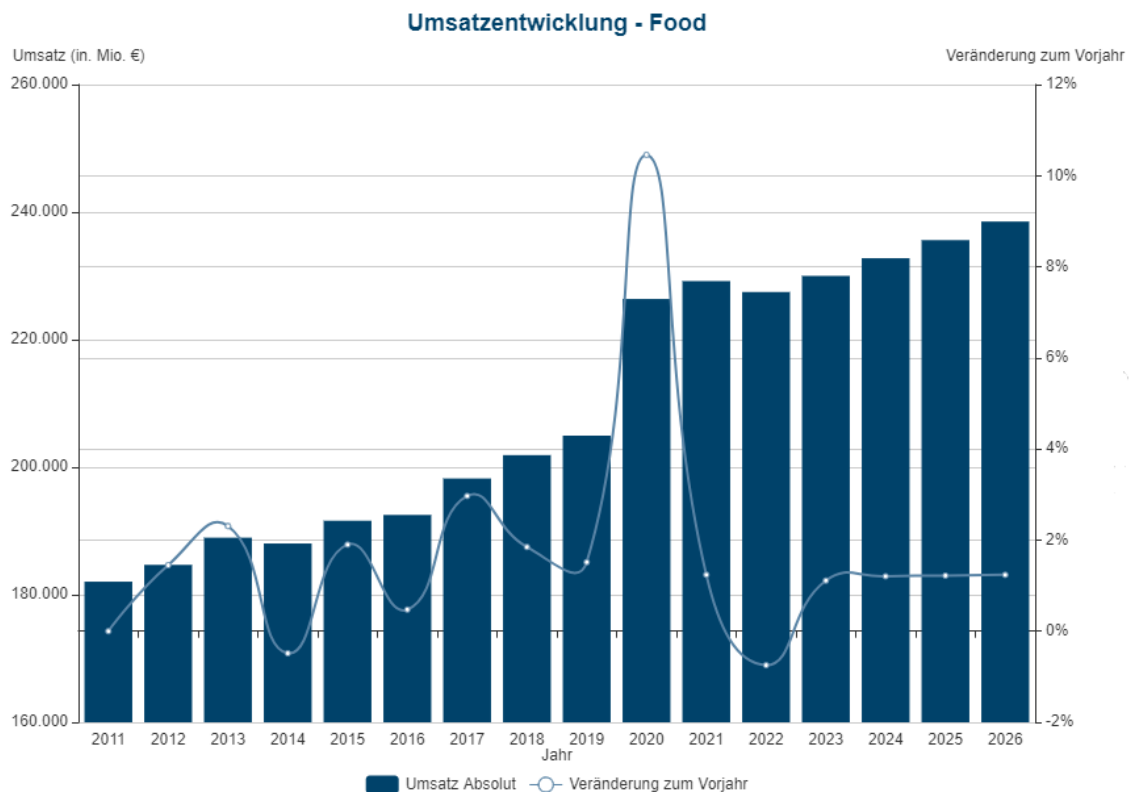
⁴ Ämterverwaltung Schenkenländchen

⁵ Prognosen zur Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben liegen vom Institut für Handelsforschung (IFH) nur für den kurz- bis mittelfristigen Zeitraum bis 2026 vor.

⁶ Institut für Handelsforschung (2022): Umsatzentwicklung Food, handelsanalyse.de.

Nachfolgende Abbildung visualisiert diese Entwicklung. Die große Wachstumsrate im Jahr 2020 liegt in der Corona-Krise begründet. Im Jahr 2022 wird ein leichter Rückgang erwartet, dennoch wird danach das Nachfrageniveau anschließend wieder stabil wachsen mit einem jährlichen Anstieg von rd. 1,2%. Somit ist gegenüber dem Stand 2021 eine Zunahme des Umsatzes im Food-Bereich von insgesamt 4,1% bis Ende 2026 zu erwarten.

Abbildung 2: Umsatzentwicklung Warengruppe Food in Deutschland



Quelle: Institut für Handelsforschung: Handelsanalyse.de

Neben dem Food-Bereich sind zur Nahversorgung auch weitere Warengruppen hinzuzuzählen, für welche teilweise höhere Wachstumsraten prognostiziert werden. Da auf den Food-Bereich jedoch der überwiegende Anteil an den FMCG-Warengruppen entfällt, beruhen die weiteren Planungsrechnungen dieses Gutachten auf einem durchschnittlichen Anstieg der Pro-Kopf-Ausgaben in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen von insgesamt +4,1%.

Nachfrageentwicklung in Teupitz bis 2026

Die nachfolgenden Berechnungen zur nahversorgungsrelevanten Nachfrageentwicklung bauen auf der Berechnung zur Bevölkerungsprognose auf, binden dann die Spannweite einer Prognose zur nahversorgungsrelevanten Kaufkraftentwicklung ein und bilden somit die Nachfrageentwicklung für Teupitz im Zeitraum bis 2026 ab.

In der optimistischen Nachfrageprognose wird der erwartete Bevölkerungsstand nach Umsetzung der Wohnbauvorhaben in Teupitz mit dem dargestellten, deutschlandweit prognostiziertem Anstieg der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben im Bereich Food um insgesamt 4,1% bis 2026 verknüpft.

Im pessimistischen Szenario wird bei gleicher Bevölkerungsprognose allerdings von einer Stagnation der Verbrauchsausgaben ausgegangen. Besonders in ländlichen Regionen Brandenburgs ist von einer differen-

zierten Kaufkraftentwicklung auszugehen. Der erwartete Zuzug in Teupitz ist sicherlich mit überdurchschnittlicher Kaufkraft verbunden. Gleichzeitig wird die Gesamtentwicklung aber beispielsweise auch durch ein sinkendes Rentenniveau (sinkende Rentenbezüge bei Neurentnern durch Lebensphasen mit Arbeitslosigkeit oder Niedriglohnsektor / geringfügige Beschäftigung) beeinflusst. Zudem ist aktuell eine Unsicherheit im Verbraucherverhalten zu konstatieren, welche sich in den Marktforschungsdaten noch nicht widerspiegelt. Folglich unterstellt ein „worst case Szenario“ diese Stagnation der Pro-Kopf-Ausgaben.

Die resultierenden Ergebnisse sind in der nachstehenden Tabelle 3 zusammengefasst.

Die Nachfrageentwicklung weist in Bezug zum aktuell vorhandenen Marktpotenzial bis zum Jahr 2026 ein deutliches Wachstum in einer Spannweite +72,2% und +65,5% auf, vorrangig zurückzuführen auf den umfangreichen prognostizierten Zuzug. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit einer städtebaulich geordneten Standortentwicklung und -sicherung, die die Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte in den Fokus rückt.

Tabelle 3: Nachfrageentwicklung in der Stadt Teupitz bis 2026

Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung	2022		2026			
			optimistisch		pessimistisch	
	Ausgaben pro Kopf	Marktpotenzial	Ausgaben pro Kopf	Marktpotenzial	Ausgaben pro Kopf	Marktpotenzial
	in €	in Mio. €	in €	in Mio. €	in €	in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.537	4,8	2.640	8,3	2.537	8,0
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	318	0,6	331	1,0	318	1,0
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	817	1,5	850	2,7	817	2,6
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	91	0,2	95	0,3	91	0,3
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	70	0,1	73	0,2	70	0,2
gesamt	3.832	7,3	3.988	12,5	3.832	12,0
Entwicklung der nahversorgungsrel. Pro-Kopf-Ausgaben			4,1%		0,0%	
Entwicklung des nahversorgungsrel. Potenzials			+72,2%		+65,5%	
Bevölkerungsstand		1.898		3.141		3.141

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern, Bevölkerungsprognose aufgrund laufender B-Planverfahren

4. Nahversorgungsstrukturen der Stadt Teupitz

4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Nahversorgungsstrukturen wurden im Stadtgebiet von Teupitz alle Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Zur Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente vergleiche Abschnitt 3.1.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung in der Gesamtstadt aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen und Standortentwicklungen zur Erstellung des Nahversorgungskonzeptes.

In der Stadt Teupitz sind aktuell 6 nahversorgungsrelevante Anbieter vorhanden. Diese verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 980 m² und generieren einen Gesamtumsatz von ca. 6,4 Mio. €.

Tabelle 4: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur nach Warengruppen

Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstrukturen nach Warengruppen	sortiments-spezifische Verkaufsfläche	sortiments-spezifische Umsatzeinschätzung
	in m ²	in T€
Nahrungs- und Genussmittel	795	4.930
Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikwaren	80	420
Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel	30	660
Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Papierwaren	5	30
sonstige Randsortimente (nicht nahversorgungsrelevant)	70	340
gesamt	980	6.380

Quelle: BBE-Erhebung 2022

In der vorstehenden Tabelle ist die Angebotssituation nach Warengruppen differenziert dargestellt. Ersichtlich wird, dass der Schwerpunkt der Angebote im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel besteht. Auf diese Warengruppe entfallen alleine rd. 81% der gesamten relevanten Verkaufsflächen und 77% der Umsätze. Die weiteren nahversorgungsrelevanten Warengruppen nehmen nur Verkaufsflächenanteile von bis zu 8% ein. Auf die Warengruppe der Apotheken und medizinischen / orthopädischen Artikel entfallen aufgrund eines leistungsstarken Anbieters im Stadtkern Umsatzanteile von rd. 10%. Zu den sonstigen Randsortimenten sind unter anderem die wechselnden Aktionssortimente des Lebensmittelmarkts, aber auch weitere Warengruppen dieser grundsätzlich nahversorgungsrelevanten Anbieterstruktur zu zählen.

Nachfolgend sind die Angebotsstrukturen nach Betriebstypen gelistet, 5 der 6 Betriebe führen Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment. Mit Netto ist ein Lebensmitteldiscounter als bisher einziger Lebensmittelmarkt vorhanden, auf den rd. 81% der gesamten relevanten Verkaufsfläche entfallen. Daneben existieren im Stadtgebiet zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks, eine Tankstelle, ein Hofladen und eine Apotheke.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur nach Betriebstypen

Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstrukturen nach Betriebstypen	Verkaufsfläche	Umsatzeinschätzung
	in m²	in T€
Nahrungs- und Genussmittel		
darunter Betriebe mit Hauptsortiment:		
Discounter	800	4.200
Lebensmittelhandwerk	80	760
sonstige (Getränkemarkt, Tankstelle, Kiosk)	70	760
Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel		
darunter Betriebe mit Hauptsortiment:		
Apotheken	30	660
gesamt	980	6.380

Quelle: BBE-Erhebung 2022

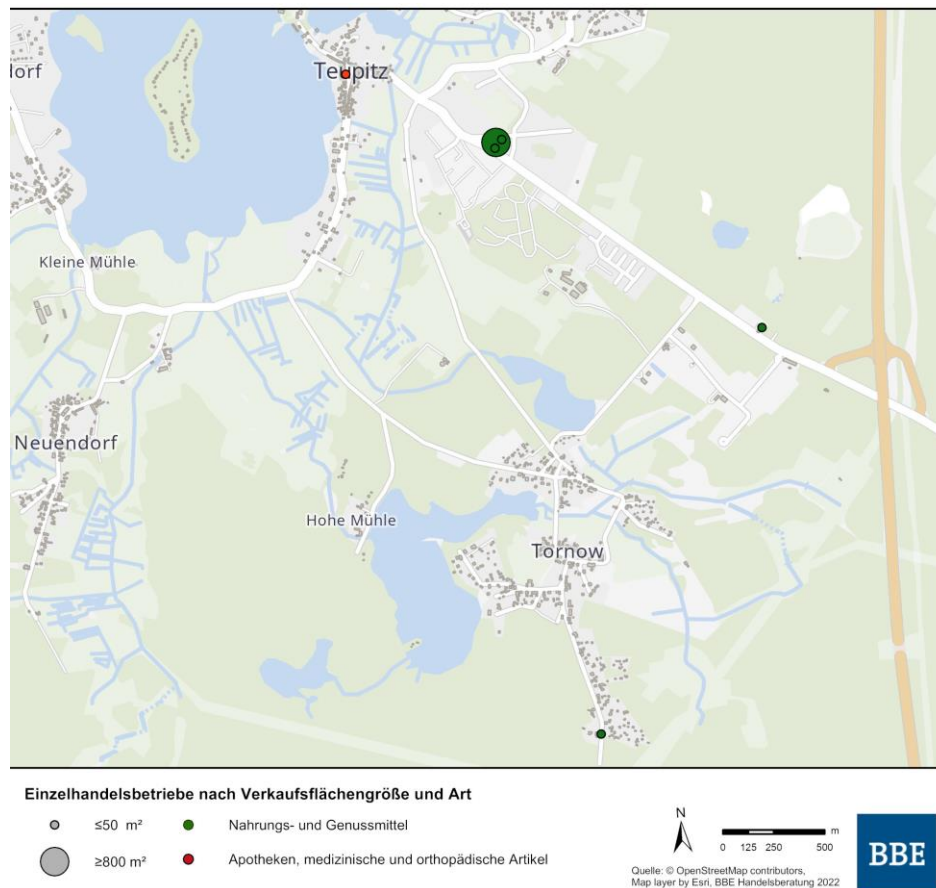
Innerhalb der Warengruppen Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikwaren und Bücher / Zeitschriften / Schreib- und Papierwaren sind keine Anbieter mit entsprechendem Hauptsortiment vorhanden. Die Verkaufsflächen dieser Warengruppen entfallen auf die Drogerieabteilung und das Zeitschriftenangebot des Lebensmittelmarkts Netto.

In der Warengruppe Apotheke / medizinischer / orthopädischer Bedarf ist ein Anbieter vorhanden, bei dem es sich um eine Apotheke handelt. Die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile liegen bei 3,1% bzw. 10,3%.

4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet von Teupitz nach Standortlagen

Die nachstehende Karte stellt die Verteilung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Teupitz dar. Wie ersichtlich wird, konzentriert sich der nahversorgungsrelevante Einzelhandel bisher auf wenige Standorte: An der Buchholzer Straße sind in der Immobilie des Lebensmittelmarkts Netto zusätzlich zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks vertreten. Im südlichen Bereich an der Buchholzer Straße ist eine Tankstelle gelegen. Im Ortsteil Tornow ist ein Hofladen ansässig. Einziger nahversorgungsrelevanter Anbieter innerhalb des historischen Stadtkerns ist eine Apotheke.

Karte 5: Nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Teupitz



Im Folgenden wird zunächst erläutert, ob der historische Stadtkern als zentraler Versorgungsbereich definiert werden kann.

Exkurs „Zentrale Versorgungsbereiche“:

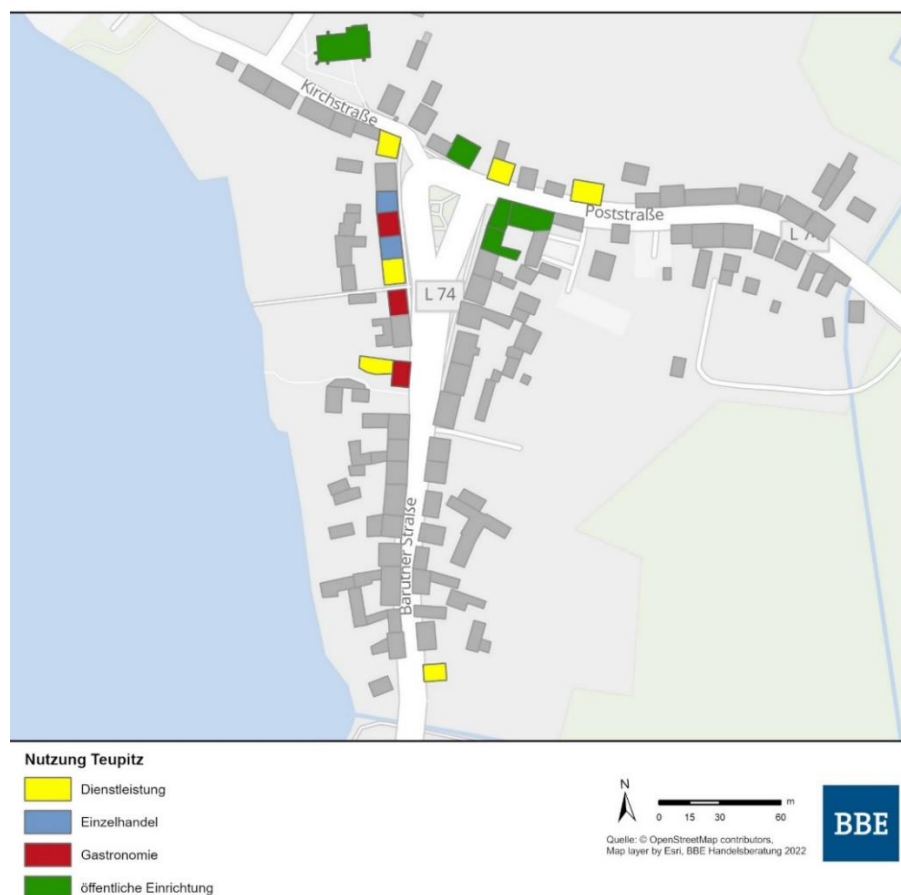
Grundsätzlich handelt es sich bei dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss aber die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum

rum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den ÖPNV und für Radfahrende, verkehrsgünstig angebunden. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.⁷

Der **historische Stadtkern** von Teupitz weist zwar zwei Fachgeschäfte (Optik, Apotheke), Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie die Ämterverwaltung auf (siehe nachfolgende Karte 6), erfüllt jedoch über diesen Gesundheitsaspekt (Optik, Apotheke) hinaus keine Einzelhandelsfunktion und explizit auch keine Nahversorgungsfunktion, da maßgebliche Magnetanbieter fehlen und auch perspektivisch nicht eingebunden werden können.

Eine Ausweisung des Stadtkerns als faktischer zentraler Versorgungsbereich im Sinne der obigen Ausführungen, damit auch als ein maßgeblicher Funktionsträger in der Nahversorgung, ist somit weder im Status Quo noch in einer realistischen, städtebaulichen Entwicklung möglich. Eine Belebung durch Ausbau des Funktionsmix und Reduzierung der aktuell hohen Anzahl an Leerständen sollte dennoch ein städtebauliches Ziel der Stadt sein.

Karte 6: Nutzungen innerhalb des Stadtkerns von Teupitz



Im süd-östlichen Stadtgebiet befindet sich demgegenüber an der **Buchholzer Straße** die größte Konzentration von Einzelhandelsanbietern. Magnetbetrieb und bisher einziger Lebensmittelmarkt der Stadt ist Netto, welcher durch zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt wird. Im direkten Umfeld des Lebensmittelmarkts ist die Freiwillige Feuerwehr, eine Kita und eine Autowerkstatt ansässig.

⁷ vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

4.3. Angebotssituation im weiteren Verflechtungsraum der Stadt Teupitz

Die nachstehende Tabelle zeigt die Angebotsstrukturen in den weiteren Gemeinden des Amt Schenkenländchen.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur im weiteren Verflechtungsraum

Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstrukturen im weiteren Verflechtungsraum	Verkaufsfläche	Umsatzeinschätzung
	in m²	in T€
Nahrungs- und Genussmittel		
darunter Betriebe mit Hauptsortiment:		
Lebensmittelmärkte	2.240	13.300
Lebensmittelhandwerk	60	980
sonstige (Getränkemarkt, Hofladen, Tankstelle)	490	2.720
Apotheken, medizinische und orthopädische Artikel		
darunter Betriebe mit Hauptsortiment:		
Apotheken	110	2.420
Papier, Büro- und Schreibwaren		
darunter Betriebe mit Randsortiment:		
Haushaltswarenläden	30	110
gesamt	2.930	19.530

Quelle: BBE-Erhebung 2022

Innerhalb der genannten Gemeinden des weiteren Amts Schenkenländchen sind insgesamt 16 nahversorgungsrelevante Betriebe vorhanden, darunter befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt. Daneben sind drei Betriebe des Lebensmittelhandwerks, fünf weitere Lebensmittelgeschäfte, zwei Apotheken, zwei Tankstellen und ein Haushaltswarengeschäft zu nennen. Letzteres umfasst zwar hauptsächlich nicht-nahversorgungsrelevante Warengruppen, stellt jedoch den einzigen Anbieter von Papier- und Schreibwaren im Amt dar.

Abbildung 3: Einzelhandelsanbieter im weiteren Verflechtungsraum



ALDI, Schwerin



PENNY, Ortskern Groß Körös



EDEKA, Ortskern Halbe

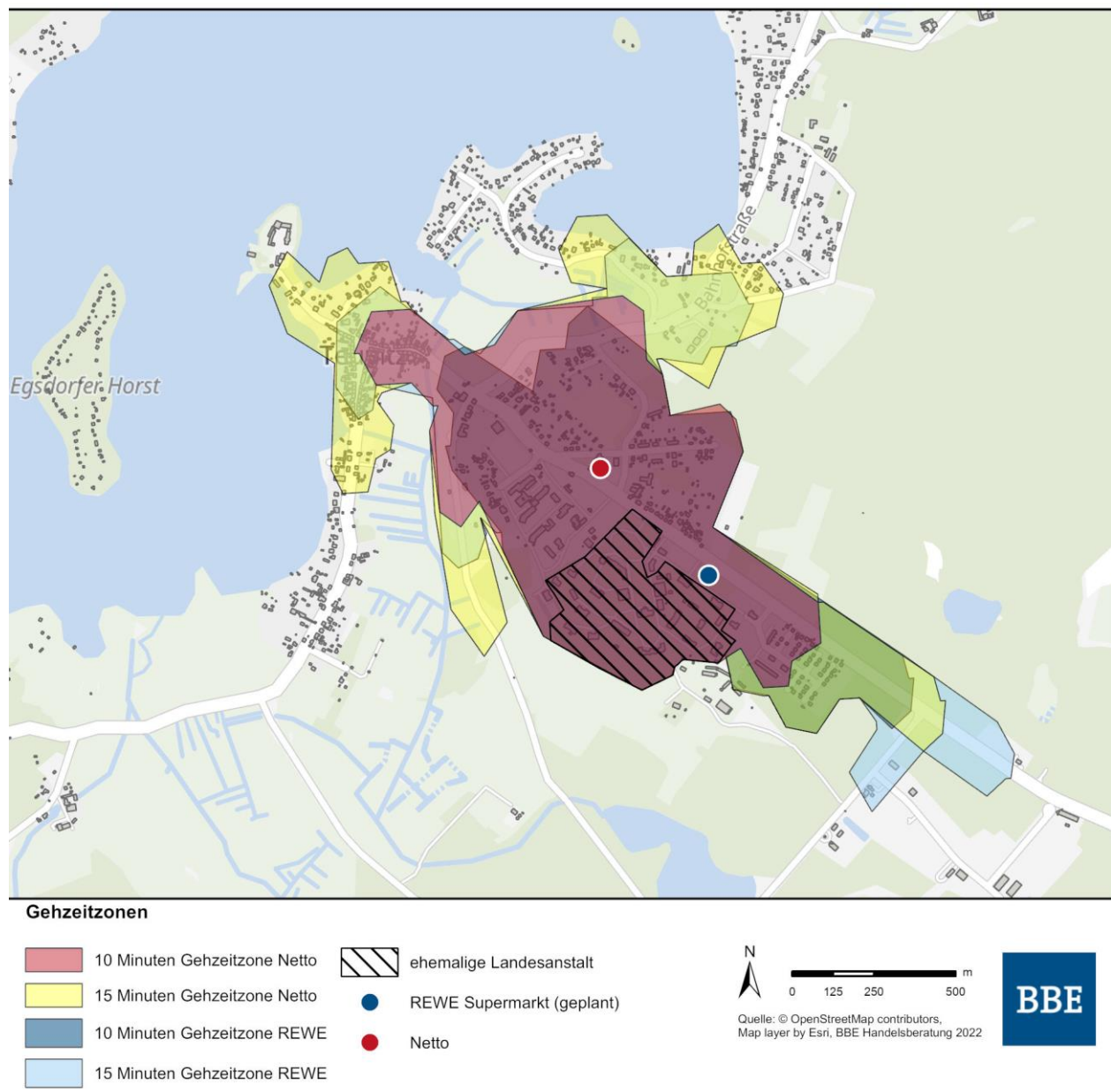
Quelle: Eigene Aufnahmen, September 2022

Es zeigt sich, dass die Versorgungsstrukturen im weiteren Verflechtungsraum stark durch Discounter geprägt sind, jeweils mit unterschiedlichen Anbietern. Der Supermarkt in Halbe kann bei weitem keine Bedarfsdeckung im Vollsortimenterbereich bieten. Künftig ist jedoch die Neuansiedlung eines Vollsortimenters in Teupitz geplant, sodass eine Kundschaftsbindung auf die Angebote in Teupitz zweifellos zu erwarten ist. Allerdings werden auch generell im Amt Schenkenländchen weiterhin anbieterspezifische Zielkundenorientierungen wechselseitig zwischen den Kommunen bestehen.

4.4. Bereitstellung einer flächendeckenden Nahversorgung – Berücksichtigung aktueller Planvorhaben

In der nachstehenden Karte ist die perspektivische wohnungsnaher Versorgungsfunktion der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Teupitz dargestellt. Üblicherweise ist für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Gehzeit von 10-15 Minuten anzusetzen, was einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 m entspricht⁸.

Karte 7: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in der Planung



⁸ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28. September 2017, insbesondere Abschnitt 2.3.2. Städtebauliche Atypik.

Aktuell ist in Teupitz lediglich ein Lebensmittelmarkt vorhanden, der sich an der Buchholzer Straße am Rande der Kernstadt befindet. Wie in der vorstehenden Karte 7 ersichtlich ist, kann der Nahversorgungsstandort von der Bevölkerung der gesamten Kernstadt fußläufig gut erreicht werden und erfüllt somit für die Bevölkerung in diesem Bereich veritable Versorgungsfunktionen. Auch vom künftigen Wohnpark Teupitzer Höhe aus kann der Lebensmittelmarkt fußläufig erreicht werden. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer umfassenden Nahversorgung, deshalb unterliegt der Nahversorgungsstandort einem besonderen Schutz.

Derzeit ist das Lebensmittelangebot in Teupitz sowie im weiteren Amt Schenkenländchen stark auf Discounterkundschaft ausgerichtet. An der Buchholzer Straße ist Teupitz jedoch die Ansiedlung eines neuen Vollsortimenters (aktuell geplanter Betreiber REWE) vorgesehen, hierfür soll der Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ aufgestellt werden. Der Projektstandort spricht perspektivisch insbesondere die Bevölkerung des neu entstehenden Wohnparks Teupitzer Höhe und natürlich weitergehend der gesamten Kernstadt Teupitz an, in Ergänzung zum bereits bestehenden Netto-Markt.

In ländlichen Räumen, denen auch die Stadt Teupitz zuzuordnen ist, verknüpft die Nahversorgung wohnungsnahe und / oder zumindest wohnortnahe Funktionen, wofür Entfernungen bis zu 2.500 m anzusetzen sind. Somit sorgt der Planstandort zukünftig auch für eine bessere Versorgung des gesamten Stadtgebiets sowie eingebunden in regionale Wechselwirkungen auch für die weiträumige Siedlungsstruktur der Umgebung. Für eine Vielzahl der kleinen Ortsteile im Amt Schenkenländchen ist eine wohnungsnahe, fußläufige Versorgung wirtschaftlich nicht tragfähig. Ziel soll es deshalb sein, für einen Großteil der Bevölkerung gut erreichbare Versorgungsschwerpunkte zu entwickeln.

Der Ausbau der Nahversorgungsstrukturen betrifft im konkreten Fall insbesondere das bisher unzureichend vertretene Vollsortimentersegment.

4.5. Kaufkraftbindung

Die Gegenüberstellung der nahversorgungsrelevanten Umsatzstrukturen mit den verfügbaren Marktpotenzialen führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten sind ein Indikator für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der aktuellen Anbieter in der Versorgung bzw. potenzieller Marktchancen und Entwicklungschancen von Standortbereichen.

Tabelle 7: Kaufkraftbindungsquoten in den nahversorgungsrelevanten Strukturen

aktuelle Kaufkraftbindung der Nahversorgungsstrukturen	Marktpotenzial		nahversorgungsrel. Umsatz		Kaufkraftbindung	
	Stadt Teupitz	weiteres Amt Schenkenländchen	Stadt Teupitz	weiteres Amt Schenkenländchen	Stadt Teupitz	weiteres Amt Schenkenländchen
	in T€	in T€	in T€	in T€	in %	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	4.810	18.399	4.930	14.600	102	79
Drogerie / Parfümerie	600	2.267	420	1.090	70	48
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel / Akustik	1.550	6.026	660	2.420	43	40
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	300	1.167	30	290	10	25
gesamt	7.260	27.859	6.040	18.400	83	66

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Die Bindungsquoten sind als Saldo von Zu- und Abflüssen zu betrachten. Über alle nahversorgungsrelevanten Branchen errechnet sich im Stadtgebiet eine Bindungsquote von 83% im Stadtgebiet, wohingegen im weiteren Amt lediglich 66% erreicht werden. Das örtliche Nachfragepotenzial der Bevölkerung wird somit weder im Stadtgebiet noch im weiteren Amt Schenkenländchen ausreichend durch den Einzelhandel erschlossen. Eine Erhöhung der Bindungsquoten ist somit als Aufgabenstellung des vorliegenden Nahversorgungskonzeptes zu werten. Die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung vor Ort sind, vor allem im

Hinblick auf das künftig deutliche Bevölkerungs- und Nachfragewachstum, notwendig und eine grundlegende städtebauliche Aufgabe. Die bisher hohen Kaufkraftabflüsse von rd. 10,7 Mio. € aus dem Amtsgebiet resultieren aus dem unzureichenden Angebot vor Ort vorrangig im Vollsortimentersegment. Insbesondere in diesem Bereich ist ein Ausbau der Versorgungsstrukturen anzustreben.

In Anbetracht des starken zu erwartenden Bevölkerungswachstums in Teupitz bis 2026 wird in der nachfolgenden Tabelle die erwartete Kaufkraftabschöpfung für 2026 im pessimistischen Szenario dargestellt.

Tabelle 8: Prognose der Kaufkraftbindung in den nahversorgungsrelevanten Strukturen bis 2026

Kaufkraftbindung der Nahversorgungsstrukturen 2026 (pess. Prognose)	Marktpotenzial	nahversorgungsrel. Umsatz	Kaufkraftbindung
	in T€	in T€	in %
Stadt Teupitz	12.037	12.250	102
weiteres Amt Schenkenländchen	27.859	18.580	67
gesamt	39.895	30.830	77

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Wie bereits in Abschnitt 3.2 dargestellt, ist in Teupitz bis 2026 selbst in der pessimistischen Prognose ein Wachstum des nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzials um rd. 66% zu erwarten. Für das weitere Amt Schenkenländchen liegt keine valide Bevölkerungsprognose vor, sodass als pessimistische Prognose mit gleichbleibenden Verbrauchsausgaben auch ein stagnierendes Marktpotenzial für das weitere Amt angenommen wird.

Bis 2026 ist davon auszugehen, dass zwischenzeitlich das Planvorhaben der Supermarktansiedlung in der Buchholzer Straße umgesetzt wurde, sodass sich im gesamten Amt Schenkenländchen ein erwarteter nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsumsatz von 30,8 Mio. € errechnet.⁹

Durch das starke Potenzialwachstum können im Jahr 2026 rein rechnerisch lediglich 77% des Marktpotenzials im Amt Schenkenländchen gebunden werden, es ergibt sich somit, trotz der REWE-Ansiedlung, eine „Deckungslücke“ von rd. 9,1 Mio. €. Diese ist nur unwesentlich niedriger als die aktuell aus dem Amtsgebiet abfließende Kaufkraft in Höhe von rd. 10,7 Mio. €, was die notwendige Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen entsprechend des Nachfragewachstums verdeutlicht. Lediglich im Stadtgebiet Teupitz kann künftig eine Bedarfsdeckung mit einer Bindungsquote von 102% erreicht werden.

⁹ Vgl. hierzu BBE (2022): Auswirkungsanalyse zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen der Neuansiedlung eines REWE-Lebensmittelmarktes in der Stadt Teupitz, S. 42ff.

5. Nahversorgungskonzept für die Stadt Teupitz

5.1. Räumlich-funktionale Aufgabenteilung in der Nahversorgung in der Stadt Teupitz

Die Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in Teupitz ist eine prioritäre Zielstellung der Stadtentwicklung. Damit verknüpft ist die Aufgabenstellung, Versorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung zu sichern und zu stärken. Dafür sind konsequente Handlungsleitlinien erforderlich, die sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Stadt Teupitz sowie den weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (z.B. demographische Entwicklung, Angebots- und Nachfragesituation, verkehrliche Situation) ableiten. Das Anforderungsprofil für die Stadt Teupitz wird durch folgende Prämissen und Handlungsschwerpunkte untersetzt:

- Ziel ist die flächendeckende Bereitstellung einer Nahversorgung, die für die gesamte Bevölkerung gut zu erreichen ist.
- Die angestrebte Nachbarschaft aus Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter zielt auf eine umfassende Ansprache der differenzierten Nachfragesegmente in der Grundversorgung. Der durch die Neuansiedlung erweiterte Einzelhandelsstandort soll somit als Versorgungsschwerpunkt der Stadt Teupitz planerisch festgesetzt und somit gesichert werden.
- Mit den beiden Lebensmittelmärkten an der Buchholzer Straße, ergänzt durch kleinteilige Anbieter, wäre künftig die wohnungsnah Versorgung im Kernort Teupitz (inkl. des neuen Wohnpark Teupitzer Höhe) gesichert. Für das restliche Stadtgebiet kann mit dem Planvorhaben die wohnortnahe Versorgung deutlich attraktiviert werden.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sollen vorrangig im Nahversorgungszentrum, grundsätzlich aber in städtebaulich integrierter Lage erfolgen und haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Nahversorgungskonzeptes unterzuordnen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen. Somit stehen eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche sowie standortspezifische Versorgungsaufgaben im Vordergrund.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine weitgehende Integration in die Nahversorgungsstrukturen vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen sind.
- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Nahversorgungskonzeptes konsequent verfolgt werden.

In Abschnitt 4 wurden die Handelsstandorte der Stadt Teupitz bereits herausgestellt. Innerhalb des historischen Stadtkerns von Teupitz sind lediglich zwei kleinere Einzelhandelsgeschäfte, einzelne Dienstleistungen und Gastronomie gelegen. Eine Ausstrahlungskraft bzw. Versorgungsfunktion entsprechend eines zentralen Versorgungsbereichs ist jedoch nicht gegeben.

Die maßgeblichen Nahversorgungsfunktionen sollen künftig von den beiden Lebensmittelmärkten in der Buchholzer Straße wahrgenommen werden, weshalb dieser Bereich als zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen wird.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je

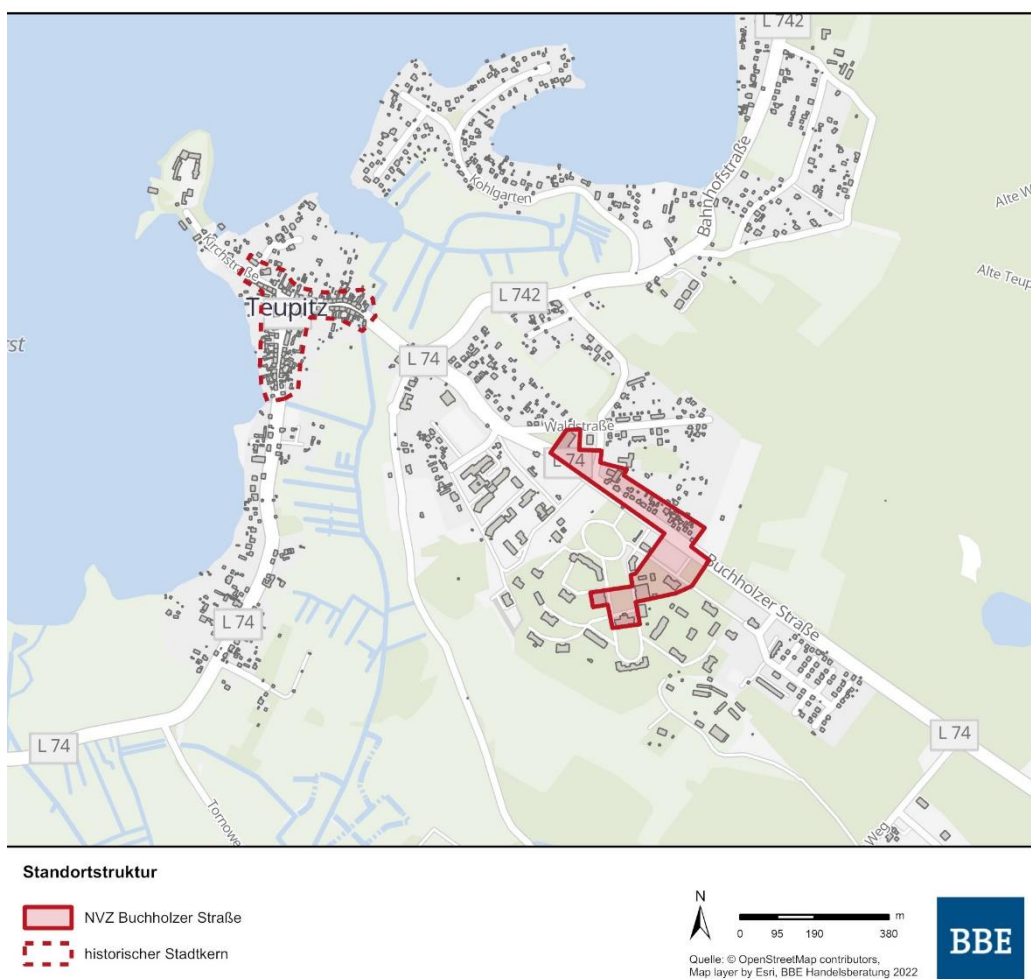
Nahversorgungskonzept für die Stadt Teupitz

nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.¹⁰

- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsgebiete auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und Pkw.
- Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Buchholzer Straße konzentriert sich auf die beiden Lebensmittelmärkte, dem zwischenliegenden und verbindenden Areal sowie der am Vollsortimenter direkt anschließenden Bebauung des Wohnparks Teupitzer Höhe, welche künftig weitere gewerbliche Nutzungen umfasst. In diesem Bereich soll Einzelhandel prioritär angesiedelt und städtebaulich geschützt werden.

Mit der Aufnahme des Nahversorgungszentrums in das Nahversorgungskonzept der Stadt Teupitz wird die funktionale Bedeutung für die Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieses Standortes klar definiert. Die Ausweisung dieses zentralen Versorgungsbereichs ist somit als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen und fixiert somit konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt Teupitz.

Karte 8: Lage des Nahversorgungszentrums Buchholzer Straße im Kernstadtgebiet Teupitz



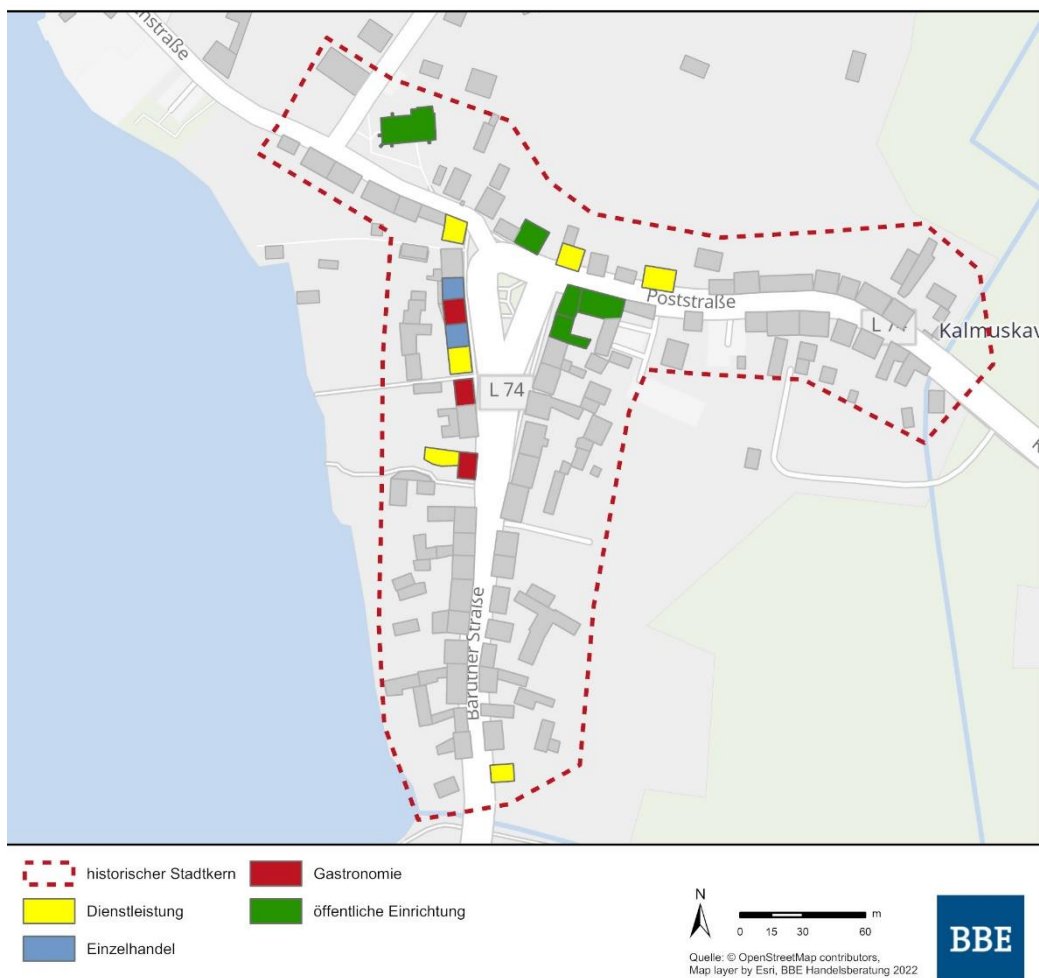
¹⁰ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

5.2. Historischer Stadtkern Teupitz

Der Bereich um den Markt, der Poststraße und der Baruther Straße stellt den historischen Stadtkern von Teupitz dar. Eine umfassende Funktion innerhalb der Nahversorgung kann jedoch, wie bereits in Abschnitt 4.2 dargestellt, nicht übernommen werden, im Einzelhandelssegment beschränken sich die Nutzungen auf eine Apotheke und eine Optik. Aufgrund der kleinteiligen, historischen Bausubstanz ist eine Ansiedlung großflächiger Nahversorgungsbetriebe innerhalb des historischen Stadtkerns nicht möglich.

Vielmehr soll der städtebaulich attraktive, historische Stadtkern mit seiner Mischung aus Dienstleistungen, Gastgewerbe und der öffentlichen Verwaltung als Ergänzung zum Nahversorgungszentrum Buchholzer Straße gesichert und die Aufenthaltsqualität weiter gesteigert werden.

Karte 9: Historischer Stadtkern Teupitz



5.3. Nahversorgungszentrum Buchholzer Straße

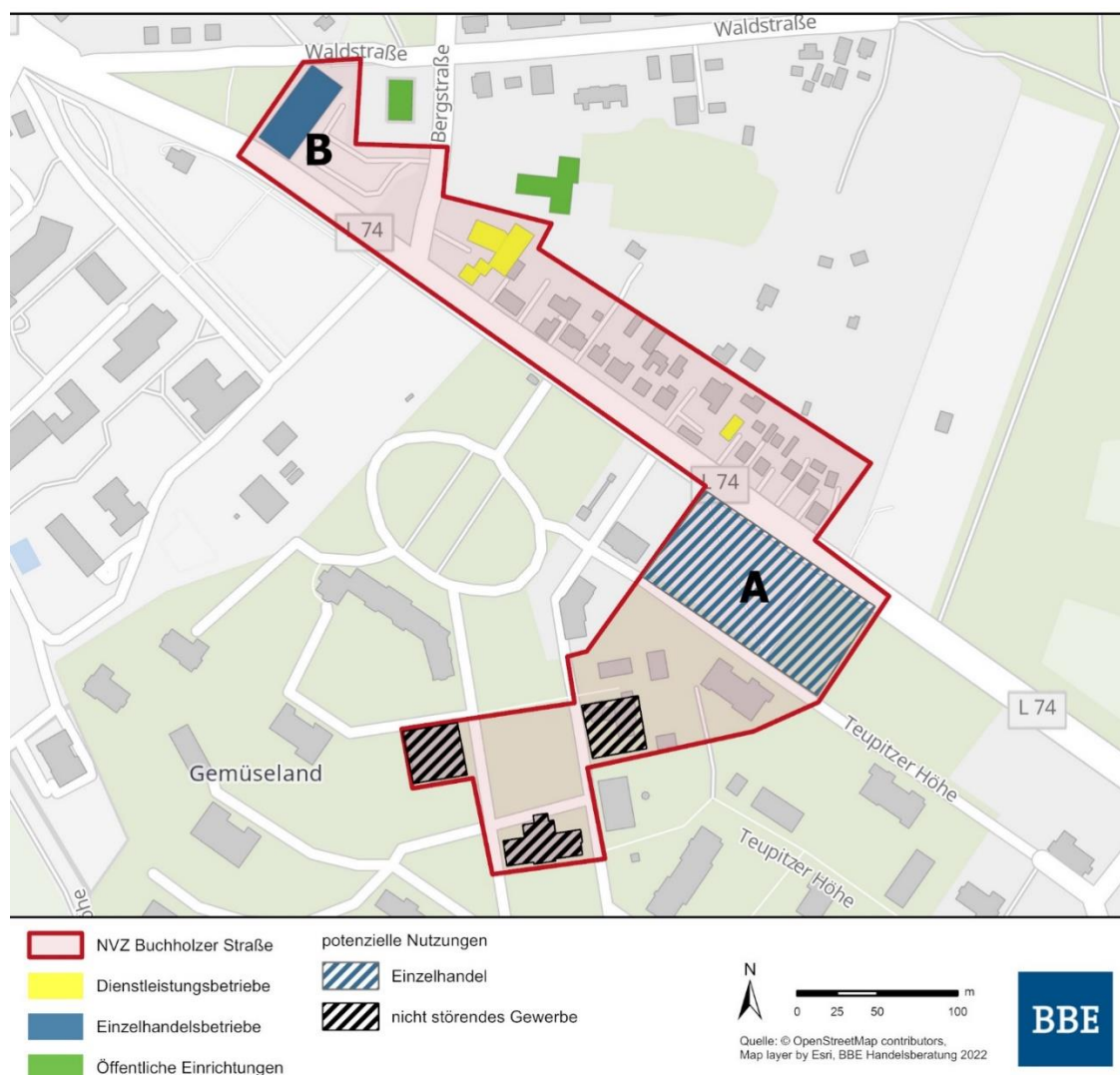
An der Buchholzer Straße weist das Nahversorgungskonzept einen zentralen Versorgungsbereich mit zwei Schwerpunktbereichen aus: Südlich der Buchholzer Straße umfasst das Nahversorgungszentrum den Standort des potenziellen REWE-Supermarkts als Schwerpunktbereich A. Ebenso eingebunden sind die südwestlich an REWE anschließenden Gebäude des Wohnparks Teupitzer Höhe, in welchen neben Wohnnutzung auch nicht-störendes Gewerbe untergebracht werden soll.

Nordöstlich ist Netto als momentan einziger Lebensmittelmarkt in Teupitz gelegen (Schwerpunktbereich B). Der moderne Netto-Markt wird in der Vorkassenzone durch eine Bäckerei und eine Fleischerei ergänzt.

Das Nahversorgungszentrum umfasst die beiden Lebensmittelmärkte sowie die dazwischenliegende straßenbegleitende Bebauung nördlich der Buchholzer Straße, somit werden die bestehende Autowerkstatt und ein Kosmetikstudio ebenfalls eingebunden. Ein stärkeres Zusammenwachsen der beiden Schwerpunktbereiche durch die Ansiedlung weiterer kleinteiliger, nahversorgungsrelevanter Betriebe (Einzelhandel oder Dienstleistungen) entlang der Buchholzer Straße ist anzustreben.

Nachfolgende Karte 10 stellt die exakte Abgrenzung des perspektivischen Nahversorgungszentrums dar.

Karte 10: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buchholzer Straße



Nahversorgungskonzept für die Stadt Teupitz

Durch die REWE-Neuansiedlung wird das Nahversorgungsangebot in Teupitz deutlich ausgebaut und der bestehende Lebensmitteldiscounter funktional ergänzt. Hiervon können auch die anderen Anbieter in Umfeld profitieren, sodass der Bereich an der Buchholzer Straße künftig als Nahversorgungszentrum ausgewiesen wird.

Aufgrund der Lage an der Buchholzer Straße, welche eine Verbindung zwischen dem Teupitzer Stadtkern und der Gemeinde Halbe darstellt, ist das künftige Nahversorgungszentrum gut aus dem gesamten Stadtgebiet sowie den umliegenden Gemeinden des Amts Schenkenländchen zu erreichen. In direkter Nähe befindet sich auch eine Bushaltestelle.

Nachfolgende Fotoaufnahmen zeigen die aktuelle Situation im künftigen Nahversorgungszentrum.

Abbildung 4: Ansichten zum zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buchholzer Straße



Netto-Lebensmittelmarkt

Quelle: Eigene Aufnahmen, September 2022



Grundstück des geplanten REWE-Markts

Künftig zielt das Nahversorgungszentrum auf Versorgungsfunktionen vorrangig für das Stadtgebiet Teupitz. Durch anbieterspezifische Zielgruppen, insbesondere im bisher kaum vertretenen Vollsortimentersegment, ist aber auch eine Kundschaftsbindung im weiteren Gebiet des Amts Schenkenländchen realistisch.

Zur weiteren Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereiches wird ein nahversorgungsrelevanter Ausbau des Angebotsmix in den angrenzenden Gebäuden des Wohnparks Teupitzer Höhe empfohlen.

5.4. Kleinteilige Nahversorger (Convenience Stores)

In den Siedlungsgebieten abseits des dargestellten Nahversorgungszentrums kann eine verbesserte wohnungsnah Versorgung zumeist nur über Kleinflächenkonzepte realisiert werden. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnstandort.

„Kleinteilige Nahversorger“ sind als typische Art der baulichen Nutzung zu charakterisieren, mit einer eigenständigen Ausprägung. Die Definition eines für die Stadt Teupitz typischen Nachbarschaftsladens ist jedoch aufgrund der insgesamt lediglich 6 Anbieter im Stadtgebiet nicht möglich, weshalb der bundesweit übliche Anlagetyp des Convenience Store herangezogen wird. Diese stellen sich als Lebensmittel-Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² dar und unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten bzw. kleineren Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Die Lebensmittel-Fachgeschäfte konzentrieren sich auf das Kernsortiment Lebensmittel und sind ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem fußläufigen Wohnumfeld.¹¹

Perspektivisch bietet das Nahversorgungszentrum in der Kernstadt Teupitz durch die gut erreichbare Lage bereits eine umfassende und qualifizierte Nahversorgung für das gesamte Stadtgebiet, bedarf diesbezüglich eines besonderen Schutzes als zentraler Versorgungsbereich. Das Nahversorgungskonzept eröffnet jedoch ausdrücklich eine genehmigungsrechtliche Perspektive zur Einbindung kleinteiliger Nahversorgungslösungen in kleineren Ortsteilen, da von diesen aufgrund deren fehlenden strukturprägenden Bedeutung keine schädlichen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum zu erwarten sind.

¹¹ vgl. zum Anlagetyp kleinteiliger Lebensmittelgeschäfte auch folgende Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG 4 BN 39.04 vom 08.11.2004, BVerwG 4 B 54.08 vom 18.02.2009, BVerwG 4 BN 9.11 vom 26.07.2011

6. Leitfaden zur Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes

Der Erhalt und die Stärkung der Nahversorgungsstrukturen in Teupitz als städtebauliche Zielvorstellung wird auch über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums angestrebt.

Das empfohlene Nahversorgungskonzept zeigt in seiner Standortstruktur eindeutige Präferenzen in der Fokussierung auf die Angebote im Nahversorgungszentrum. Mit den folgenden Leitlinien wird deren zukünftige Ausgestaltung und Weiterentwicklung untersetzt.

Handlungsleitlinie 1 – Priorität des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Buchholzer Straße zur Sicherung der Nahversorgung

Für die Stärkung des Grundfunktionalen Schwerpunkts Teupitz besitzt der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buchholzer Straße oberste Priorität, in Folge sind Investitionen im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorrangig auf diesen zentralen Versorgungsbereich zu lenken. Der zentrale Versorgungsbereich an der Buchholzer Straße konzentriert sich auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel für die Stadt Teupitz in Abstimmung mit der Dienstleistungs- und Gastronomieorientierung des historischen Stadtkerns. Der Handel besitzt eine Schlüsselrolle für ein attraktives Zentrum und dessen Perspektiven. Die Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevanten Sortimenten bedeutet eine sukzessive Stärkung des Zentrums.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz, Sicherung und Weiterentwicklung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung, die aufgrund der Stadtstruktur von Teupitz und dem Amt Schenkenländchen, insbesondere in Hinblick auf die Entwicklung des Wohnparks Teupitz, sehr differenzierte Anforderungen stellt. Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buchholzer Straße besitzt für die Stärkung der nahversorgungsrelevanten Versorgungsfunktionen von Teupitz oberste Priorität. Die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im Nahversorgungszentrum zu konzentrieren ist zwingend, um auch zukünftig Kundschaftsströme gezielt in den zentralen Versorgungsbereich zu lenken und somit die Grundversorgung vor Ort langfristig zu sichern.

Durch die Ausweisung des Nahversorgungszentrums Buchholzer Straße entsteht ein gesamtstädtischer Nahversorgungsschwerpunkt, welcher eingebunden ist in ein umfangreiches Wohnbauprojekt. Künftig ergänzen sich Lebensmittel-Discounter (derzeit Netto) und Lebensmittel-Vollsortimenter (geplant REWE) in einer gemeinsamen, standortbezogenen Magnetwirkung. Erweitert wird das Einzelhandelsangebot durch Gewerbebetriebe innerhalb des Wohnparks Teupitz und entlang der Buchholzer Straße. Angestrebt wird ein funktionales Zusammenwachsen beider Standortschwerpunkte entlang der Buchholzer Straße.

Die Angebotsstrukturen sind vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten.

Handlungsleitlinie 2 – Zulässigkeit kleinteiliger Nahversorgungslösungen

Die Stadt Teupitz unterstützt gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen (z.B. Lebensmittelhandwerk) in peripheren Ortsteilen als typische Art der baulichen Nutzung.

Kleinteilige Nahversorgungslösungen sind Fachgeschäfte mit dem Kernsortiment Lebensmittel, ausgerichtet auf das unmittelbare Wohnumfeld. Ihre Größendimensionierung ist auf eine wirtschaftliche Tragfähigkeit als Lebensmittelhandel abgestimmt, maximal bis zum bundesweit üblichen Anlagetyp eines Nahversorgungsladens oder Convenience-Stores.

Handlungsleitlinie 3 – Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept

Das Nahversorgungskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Johannes Missol
Projektleitung

Leipzig, 19. Dezember 2022