

Kon- zept

12/2020

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts
für die Stadt Beeskow



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

Complan Kommunalberatung GmbH

Voltaireweg 4

14469 Potsdam

fon 0331 20 15 10

fax 0331 20 15 111

info@complangmbh.de

AUFTRAGGEBER

Stadt Beeskow

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhler

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Lena Dehof, M.Sc.

Leipzig, (18.12.2020)

complan Kommunalberatung GmbH

Dipl.-Geogr. Claudia Pötschick

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.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	6
2.2	Raumordnerische Regelungen	7
3	Methodik	9
4	Markt- und Standortanalyse	11
4.1	Trends im Einzelhandel	11
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	18
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	20
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	23
4.5	Städtebauliche Analyse	29
4.6	Nahversorgungsanalyse	37
4.7	Zwischenfazit	42
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	45
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	45
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Beeskow	56
6	Zentrenkonzept	58
6.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	58
6.2	Zentrums- und Standortstruktur von Beeskow	64
6.3	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Beeskow	64
7	Nahversorgungskonzept	70
7.1	Nahversorgungsstandorte	70
7.2	Handlungsprioritäten	76
8	Konzept für ergänzende Standorte	78
9	Sortimentsliste	83
9.1	Methodische Herleitung	83
9.2	Sortimentsliste für Beeskow	85
10	Steuerungsleitsätze	88
10.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	88
10.2	Steuerungsleitsätze für Beeskow	88
11	Schlusswort	92

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Beeskow zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich insbesondere in Kleinstädten wie Beeskow in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Beeskow hat in der Funktion als Mittelzentrum mit dem gleichnamigen Mittelbereich in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf sowie zusätzlich für den gehobenen Bedarf für ihre Bürgerinnen und Bürger zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes und entsprechender Angebote der mittelfristigen Bedarfsstufe zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Beeskow. Gleichzeitig gilt es, das gewachsene Stadtzentrum in seiner Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt Beeskow zu sichern und das Einkaufszentrum Nord hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion weiterzuentwickeln. Inwiefern der Einzelhandel einen Beitrag zu diesem Ziel zu leisten vermag, wird im folgenden Konzept spezifiziert. Dabei spielen vor allem die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Beeskow eine bedeutende Rolle.

Im Jahr 2011 fand im Auftrag der Stadt Beeskow eine Untersuchung der Angebots- und Nachfragestrukturen des Einzelhandelsbestands im Zusammenhang mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beeskow statt. Angesichts der oben beschriebenen Dynamik im Einzelhandel wird nach nunmehr acht Jahren nach Konzepterstellung die Notwendigkeit gesehen, das Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Auch die zwischenzeitlich angepassten rechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen erfordern eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes.

Die Stadt Beeskow beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte

gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption auf Grundlage der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung.
- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelsituation in der Stadt Beeskow inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen sowie einer dezidierten Stärken-Schwächen-Analyse des Einzelhandelsstandortes Beeskow.
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem mittelzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Beeskow.
- Entwicklungsoptionen für das Einkaufszentrum Nord in dezentraler Lage der Stadt Beeskow.
- Ableitung übergeordnete Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in der Stadt Beeskow.
- Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Beeskow.
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Mittelzentrum und den Ortsgemeinden.
- Aufstellung einer für Beeskow ortstypischen Sortimentsliste mit Anpassung an aktuelle Einzelhandelsentwicklungen sowie Rechtsprechungen.
- Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Beeskow zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Im Einzelnen wird im vorliegenden Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Beeskow für alle relevanten Standorte und für alle relevanten Warengruppen beschrieben und bewertet.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Gemeindeentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt und zusätzlich in zwei begleitenden Arbeitskreisen erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Beeskow Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und ergänzenden Standorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung¹. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.²

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Verbandsgemeindeentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung

¹ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

² Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Beeskow wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

In Berlin-Brandenburg gilt seit Juli 2019 der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, in dem landesplanerische Vorgaben für großflächige Einzelhandelsvorhaben formuliert werden. Folgende für das EHK Beeskow wichtige Ziele und Grundsätze mit Bezug auf Einzelhandelsstandorte sind in Kapitel 2 des Landesentwicklungsplans niedergelegt:

- **[§5 Siedlungsentwicklung – Grundsatz der Raumordnung (G4)]** Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.
- **[Z 2.6] Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte:** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von §11 Absatz 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).
- **[Z 2.7] Schutz benachbarter Zentren:** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot).
- **[G 2.8] Angemessene Dimensionierung:** Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentral-örtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).
- **[Z 2.10] Umgang mit Bestandssituationen:** Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Plansätzen Z 2.6, Z 2.7, G 2.8 oder Z 2.9 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen. G 2.11 bleibt unberührt.
- **[G 2.11] Strukturverträgliche Kaufkraftbindung:** Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden,

dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

- **[Z 2.13] Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte:** (1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).
(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.
(3) Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von Absatz 1 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird. G 2.11 bleibt unberührt. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Z 2.9 erfolgen.
- **[Z 2.14] Einzelhandelsagglomerationen:** Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).

Regionalplanerische Vorgaben

Ein Regionalplan beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer festgelegten Planungsregion, hier der Planungsregion Oderland-Spree. Der regionale Raumordnungsplan vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Der Integrierte Regionalplan Oderland Spree 2030 befindet sich aktuell in der Aufstellung.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

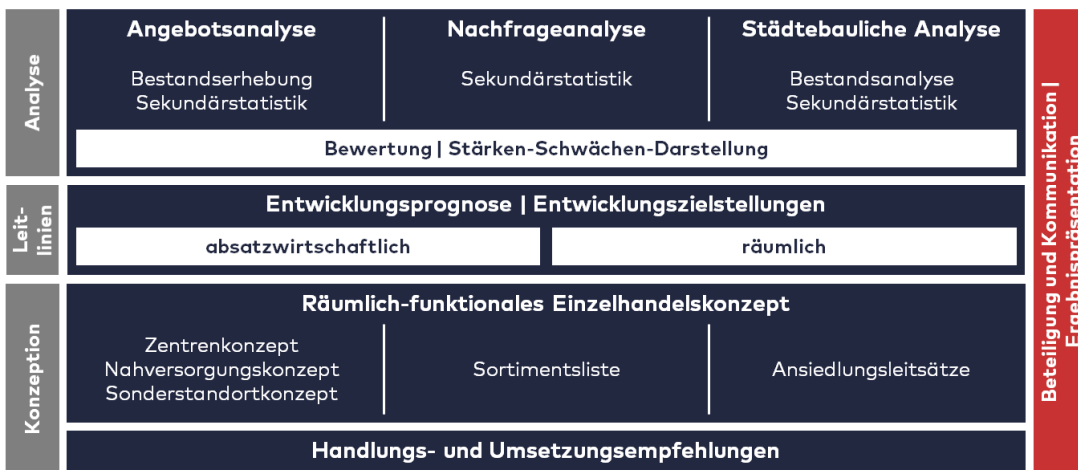


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Begriff der städtebaulich integrierten Lage

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d.h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Diese ist oftmals gegeben, wenn Einzelbetriebe oder Ansammlungen kleiner, weniger Betriebe in Wohnbereiche eingebettet und an den ÖPNV angebunden sind, aber die Dichte der Bebauung und des Einzelhandels keine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigen.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	07/2019	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergän- zende Funktionen, Leerstände
Sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2019	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis bran- chen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Un- ternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Report, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel

4

Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Beeskow. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends emergierenden Herausforderungen für die Stadt Beeskow als Mittelzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

4.1.1 Nachfrageseitige Analyse

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit³, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁴ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁵ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeu-

³ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁴ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁵ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

tung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte wie Beeskow so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmittel sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadregionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, pixabay.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).

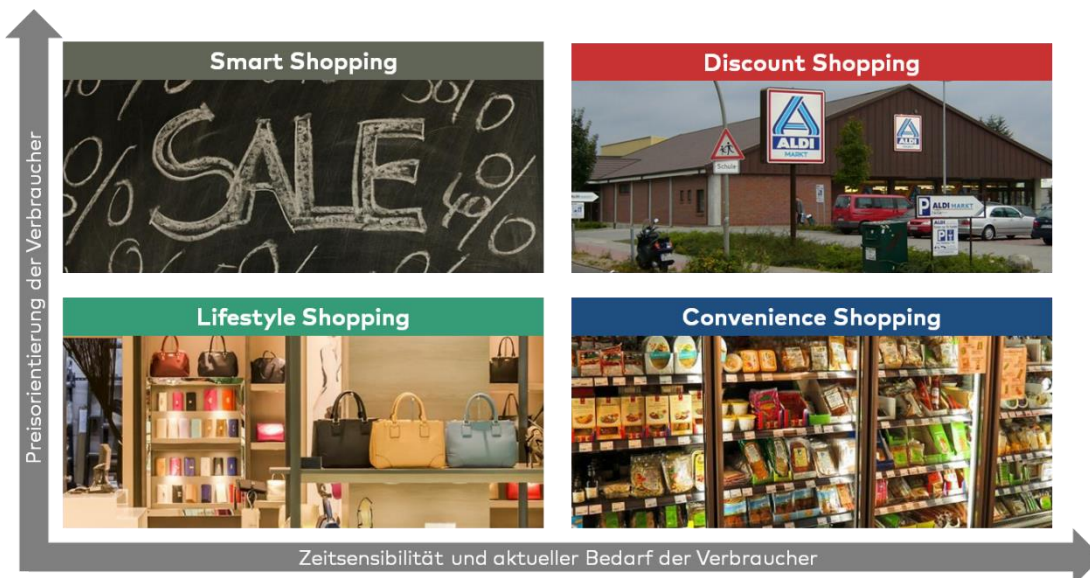


Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in kleineren Städten wie Beeskow beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

4.1.2 Angebotsseitige Analyse

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen (siehe Abbildung 4). Eine adäquate, wohnungsnahе Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nur schwer zu erreichen.

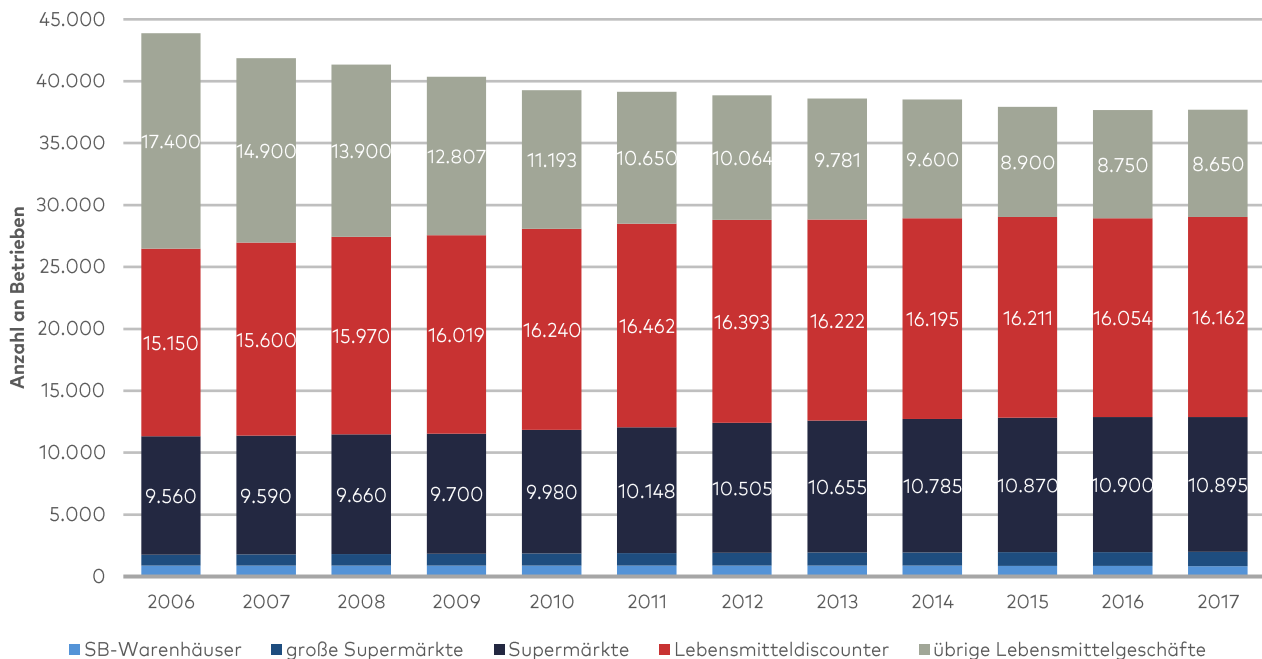


Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich insbesondere auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot vorzuhalten, da vor allem grenzrentable Standorte im ländlichen Raum von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt. Auch wenn es für Lebensmittelmärkte kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen⁶ (siehe Abbildung 5). Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln

⁶ Die Werte gelten insbesondere für Lebensmitteldiscounter. Die Verkaufsflächenansprüche von Supermärkten sind i. d. R. deutlich höherer (sofern es sich nicht im City- oder Metropolfilialkonzept handelt).

sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

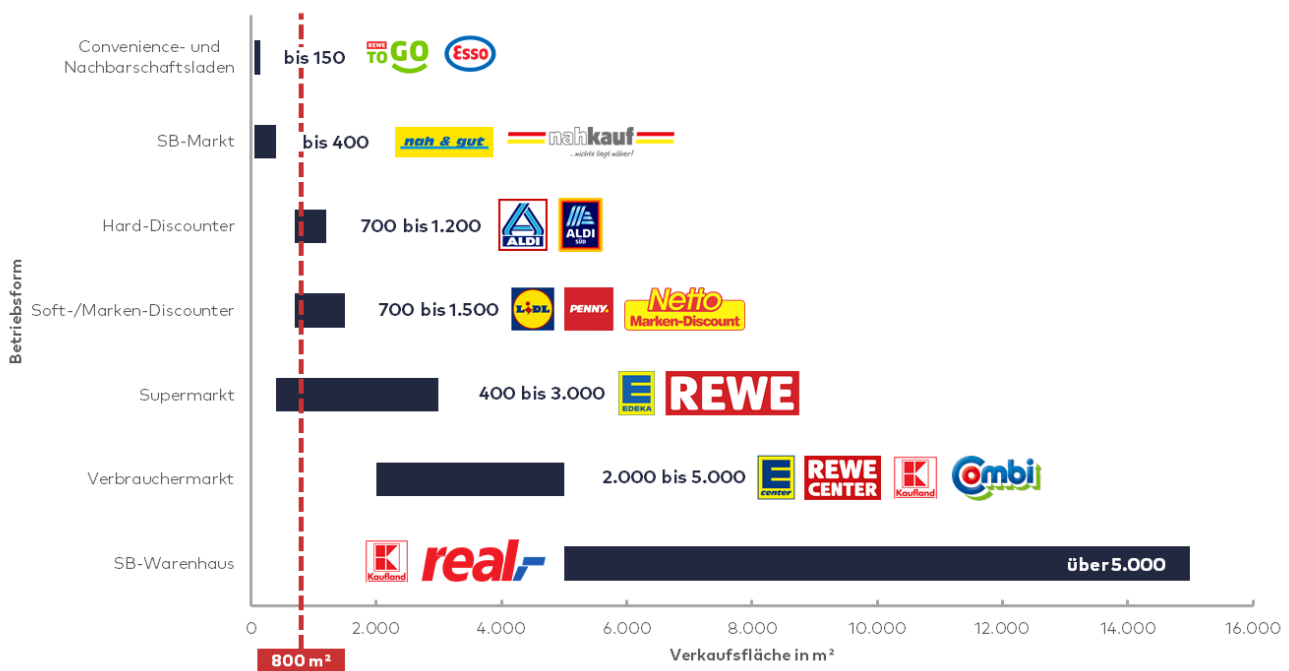


Abbildung 5: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt).

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmittel-discounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Waren-spektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig ab-zuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.⁷ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.



Abbildung 6: Standortentwicklung in Kleinstädten

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Stadt + Handel, pixabay, © cirquedesprit/Fotolia, Stadt + Handel.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK⁸/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

⁷ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

⁸ GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

4.1.3 Zwischenfazit

Der Einzelhandel in Deutschland befindet sich seit Jahrzehnten in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der sich vor allem durch die Dynamik des Online-Handels zunehmend verstärkt. Dieser ist mit einer zunehmenden Segmentierung der Konsumverhaltensmuster der Kunden verbunden:

Während im kurzfristigen Bedarfsbereich (v. a. Lebensmittel, Drogeriewaren) der sogenannte Versorgungseinkauf dominiert, bei dem wohnortnah, im Idealfall an einem Kopplungsstandort, Einkäufe in einer häufig funktional gestalteten Einkaufsumgebung getätigt werden, wird im Bereich der mittel- bis langfristigen Konsumgüter – sofern es sich hierbei nicht um sperrige, großvolumige Waren wie Baumarktsortimente handelt – der Versorgungseinkauf zunehmend über das Internet getätigt. Die Besuchshäufigkeit der Kunden in den Innenstädten, in denen v. a. online-affinen Warengruppen wie Bekleidung, Schuhe oder Unterhaltungselektronik verortet sind, nimmt ab. Entscheidet sich der Kunde in diesen Warengruppen zu einem Einkauf im stationären Handel, so geschieht dies zunehmend in Form eines „Erlebniseinkaufens“, bei dem das Einkaufen mit anderen Angeboten wie bspw. Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle Angebote oder Freizeitaktivitäten verbunden wird. Neben dem vorhandenen Angebot gewinnen bei der Wahl des Einkaufsortes auch zunehmend weiche Standortfaktoren wie eine ansprechende städtebauliche Gestaltung, Architektur, Einkaufsatmosphäre und Aufenthaltsqualität an Bedeutung.

Der Handel reagiert auf die nachfrageseitigen Veränderungen im Wesentlichen mit zwei Strategien: So ist zu beobachten, dass einige Anbieter wie bspw. Non-Food-Discounter sich über einen sehr günstigen Preis gegenüber dem Online-Handel positionieren. Als Standort werden in der Regel Kopplungsstandorte wie bspw. Fachmarktzentren teilweise aber auch Zentren favorisiert, Ziel ist es sich möglichst wohnortnah zu präsentieren.

Eine andere Strategie des stationären Einzelhandels greift das Bedürfnis nach Erlebnishopping auf und setzt insbesondere auf eine attraktive Warenpräsentation, Kundenberatung, Events, Gastronomie und sonstige Freizeitelemente.

Beide Strategien erfordern erhebliche Investitionen, die in der Regel nur von leistungsfähigen Handelsunternehmen zu stemmen sind.

Insbesondere inhabergeführten Fachgeschäften ist es häufig aufgrund zu geringer finanzieller Möglichkeiten nur bedingt möglich, eine der beiden Strategien zu verfolgen und so eine erfolgreiche Positionierung gegenüber dem Online-Handel zu erreichen. In der Folge ist bei diesem Betriebstyp ein besonders stark ausgeprägter Betriebsrückgang zu beobachten.

Für die Stadt Beeskow bedeuten die angebots- und nachfrageseitigen Entwicklungen, dass auf der einen Seite die handelsseitige Nachfrage nach attraktiven Kopplungsstandorten (insbesondere Fachmarktzentren) weiterhin Bestand haben wird. Der Angebotsschwerpunkt entsprechender Standorte liegt dabei auf dem kurzfristigen Bedarf (v. a. Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) sowie auf discountorientierten Non-Food-Artikeln, die in Fachmärkten angeboten werden.

Auf der anderen Seite stehen Anbieter mit einem mittel- bis höherpreisigen und online-affinen Warenangebot zunehmend unter einem besonderen Wettbewerbsdruck. Besonders betroffen hierbei ist der Betriebstyp Fachgeschäft, der insbesondere für die Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Beeskow prägend ist.

Das Hauptzentrum weist jedoch gleichzeitig durch seine ansprechende Gestaltung, speziell der Gebäude rund um den Marktplatz, eine hohe städtebauliche Attraktivität auf. In Zusammenführung mit den Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten vor Ort, wirken sich diese Faktoren positiv auf eine Positionierung des Standortes gegenüber dem Online Handel aus. Entscheidend ist dabei die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität in Kombination mit einer attraktiven Nutzungsmischung, die es auch offensiv zu vermarkten gilt. Darüber hinaus sollte eine konsequente Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels erfolgen, um diesen auf den städtebaulich gewünschten Bereich der Innenstadt zu lenken und keine zusätzliche stationäre Konkurrenz an Standorten außerhalb des Bereichs zu schaffen, die die Entwicklungschancen des Innenstadtzentrums oder gar dessen Einzelhandelsbestand negativ beeinträchtigt.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.7.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN STADT BEESKOW

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Einwohner im zugeordneten Mittelbereich	18.935

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Königs Wusterhausen (55 Min.)
Fürstenwalde/Spree (32 Min.)
Eisenhüttenstadt (34 Min.)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

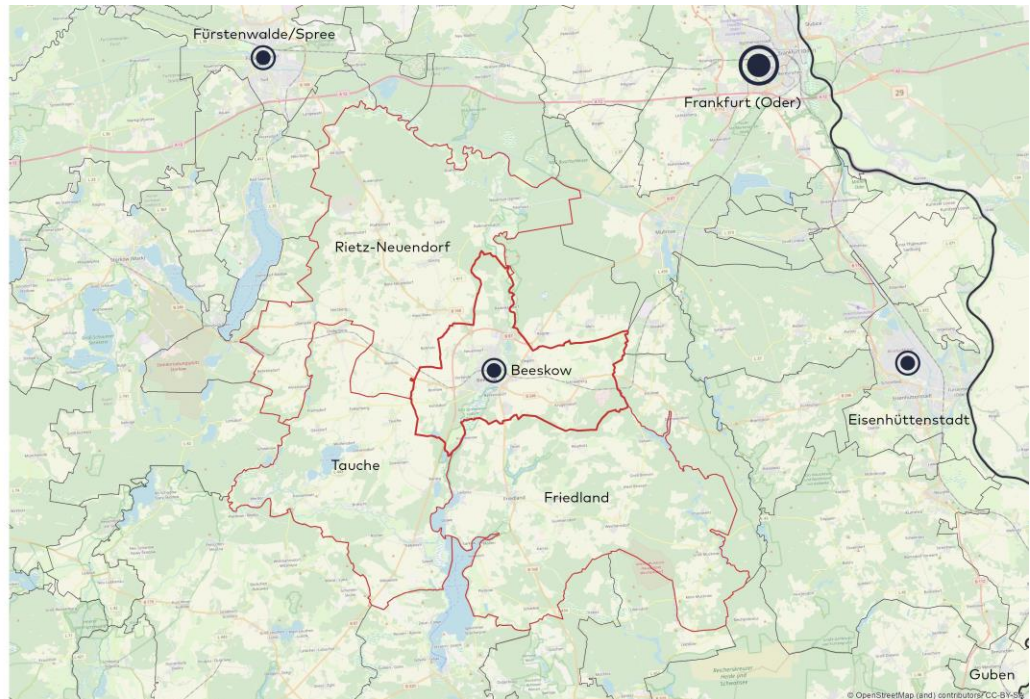
Frankfurt/Oder (35 Min.)
Cottbus (56 Min.)

Zentralörtliche Funktion

-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum

Administrative Grenzen

-  Untersuchungskommune
-  Mittelbereich
-  Kommune
-  Bundesland



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtgemeinde

Einwohner (Stand 30.06.2019)*	8.113
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024**	- 3,9 %

Einwohner nach Kommunen des Mittelbereichs (Stand 31.12.2017)

Beeskow	8.080
Rietz-Neuendorf	4.080
Tauche	3.816
Friedland	2.959

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die Bundesstraßen B87, B168 und B246
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Regionalbahnnetz (u.a. Königs Wusterhausen und Frankfurt/Oder) sowie in an das Busliniennetz (u.a. Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde/Spree)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL; * Einwohner: Stadt Beeskow (Stand 30.06.2019); ** Die Bevölkerungsprognose basiert auf den Daten des Landesamt für Bauen und Verkehr. Die reale Bevölkerungsentwicklung kann in Abhängigkeit von Wohnbauentwicklungen in der Stadt Beeskow positiv davon abweichen.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IfH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Beeskow im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Landkreis Oder-Spree dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Beeskow und die daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Beeskow

Beeskow	2016	2017	2018	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	4.669	4.747	4.774	2,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	2.949	2.979	2.997	1,6 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	3.394 (73 %)	3.434 (72 %)	3.452 (72 %)	1,7 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	1.640 (56 %)	1.667 (56 %)	1.676 (56 %)	2,2 %
Pendlersaldo	1.754	1.767	1.776	+1,3 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Oder-Spree

LK Oder-Spree	2016	2017	2018	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	54.132	55.254	55.525	2,6 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	68.352	68.963	69.484	1,7 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	15.523 (29 %)	16.387 (30 %)	16.411 (30 %)	5,7 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	29.742 (44 %)	30.114 (44 %)	30.384 (44 %)	2,2 %
Pendlersaldo	-14.219	-13.727	-13.973	+1,7 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowohl am Wohn- als auch am Arbeitsort ist in der Stadt Beeskow im betrachteten Untersuchungszeitraum, ebenso wie im Landkreis Oder-Spree, leicht gestiegen (siehe Tabelle 3). Relativ betrachtet hat sich der Pendlersaldo, das Verhältnis von Ein- und Auspendlern in dem betrachteten Zeitraum von 2016-2018 sowohl in der Stadt Beeskow als auch im Landkreis Oder-Spree leicht positiv entwickelt, was auf eine Zunahme der Bedeutung sowohl des Landkreises als auch auf einen Teil von Beeskow (+ rd. 1,3 % vgl. Tabelle 2) als Arbeitsort in den letzten Jahren hinweist. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – relativ hoch. Sowohl die Ein- als auch die Auspendlerquote der Stadt Beeskow ist mit rd. 72 % bzw. rd. 56 % deutlich höher als die vergleichbaren Werte innerhalb des Landkreises Oder-Spree mit rd. 30 % bzw. rd. 44 %.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Beeskow verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 47,0 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.789 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.261 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	18,3	2.261
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	2,7	327
Blumen, zoologischer Bedarf	0,9	108
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1,2	148
Kurzfristiger Bedarfsbereich	23,1	2.845
Bekleidung	3,7	458
Schuhe/Lederwaren	1,1	133
Pflanzen/Gartenbedarf	0,8	101
Baummarktsortiment i. e. S.	3,8	468
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,5	59
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1,0	117
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1,1	133
Mittelfristiger Bedarfsbereich	11,9	1.469
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,1	142
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,5	60
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,4	52
Möbel	2,4	291
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1,4	168
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	2,8	344
Uhren/Schmuck	0,5	60
Sonstiges	2,9	358
Langfristiger Bedarfsbereich	12,0	1.476
Gesamt	47,0	5.789

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft IfH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u.a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft⁹ beträgt in Beeskow rd. 91,2 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von Brandenburg (rd. 94) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen über ein eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Ausnahmen bilden die nordwestlich gelegenen Gemeinden Reichenwalde und Bad Saarow (siehe Abbildung 7).

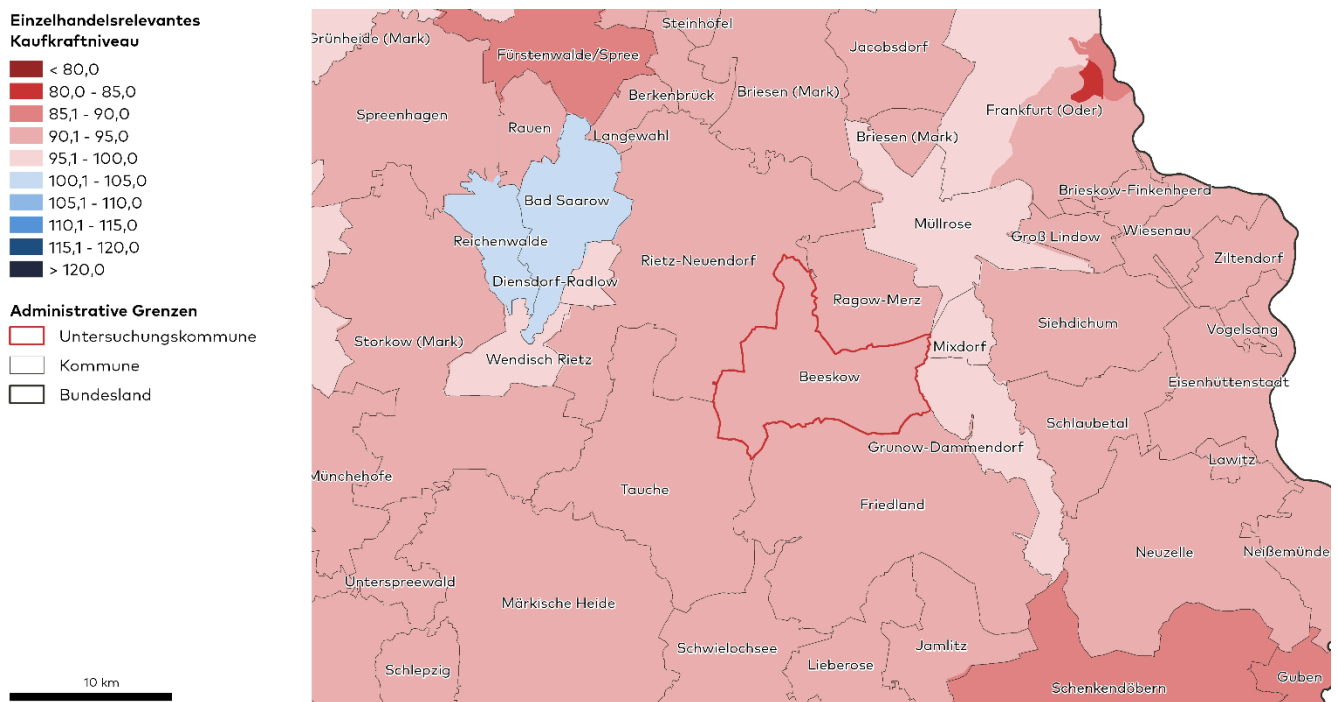


Abbildung 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Beeskow und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

Die beiden genannten Gemeinden sind Teil des Amts Scharmützelsee, welche mit den amtsfreien Gemeinden Storkow (Mark), Rietz-Neuendorf, Tauche und Friedland nach Vorlage des LEP Berlin-Brandenburg 2008 das Versorgungsgebiet, den sogenannten Mittelbereich für das Mittelzentrum Beeskow bilden. Der Teilraum mit den genannten Ämtern umfasst insgesamt rd. 37.752 Einwohner¹⁰. Im Falle des Mittelbereichs Beeskow hat das dazugehörige Amt Scharmützelsee mit seinen Gemeinden Bad Saarow, Diensdorf-Radlow, Langewahl, Reichenwalde und Wendisch-Rietz sowie die amtsfreie Gemeinde Storkow (Mark) im Jahr 2014 ihre Verträge mit dem Mittelzentrum Beeskow gekündigt und eine Kooperationsvereinbarung mit dem nördlich gelegenen Mittelzentrum Fürstenwalde/Spree beschlossen. Durch die Vereinbarung zählt der damalige Mittelbereich Beeskow nunmehr 18.935 Einwohner¹¹. Die nachfolgende Tabelle 5 zeigt die Veränderungen welche sich durch die Festlegung des Mittelbereichs vorerst ergeben haben. Signifikante Unterschiede werden sowohl bei der Einwohnerzahl als auch bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und der Aufteilung der Kaufkraft nach Warengruppen deutlich.

⁹ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Region nach Stichtag 31.12.2017.

¹¹ vgl. Fußnote 10.

Tabelle 5: Vergleich Mittelbereich Beeskow

Strukturdaten	Mittelbereich alt	Mittelbereich neu
Einwohner	37.752	18.935
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau	93,6	91,2
Kaufkraft NuG in Mio. Euro	87,4	42,8
Kaufkraft gesamt in Mio. Euro	268,1	131,2

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohner: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg (Stand: 31.12.2017); Kaufkraft: IfH 2019.

Nach Vorgabe des neuen, im Juli 2019 in Kraft getretenen LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, welcher der rechtlichen Einordnung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zugrunde liegt, erfolgt keine Ausweisung von Mittelbereichen mehr. Im Zuge einer Verwaltungsstrukturreform des Landes Brandenburg „sind die Verflechtungsbereiche künftig vielmehr bedarfsadäquat festzustellen“¹².

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Beeskow wurden im Rahmen der Einzelhandelserhebung (07/2019) insgesamt 96 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 24.616 m² verfügen (siehe Tabelle 6). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Beeskow mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 3,03 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner¹³) liegt. Dies deutet auf die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Beeskow für sein Mittelbereich hin.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Beeskow

Strukturdaten	Erhebung 07/2019
Einwohner	8.113
Anzahl der Betriebe	96
Gesamtverkaufsfläche in m ²	24.600
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	3,03

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner: Stadt Beeskow (30.06.2019); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Beeskow Einzelhandelsbetriebe mit rd. 37 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 21 % in ZVB, rd. 16 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem deutlich höheren Verkaufsflächenanteil von rd. 63 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet wovon rd. 50 % auf die beiden Standorte, den Ergänzungsstandort Einkaufszentrum

¹² Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019 - S.53.

¹³ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Nord/Fürstenwalder Straße und Sonderstandort Charlottenhof entfallen. Abbildung 8 stellt die in Beeskow erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

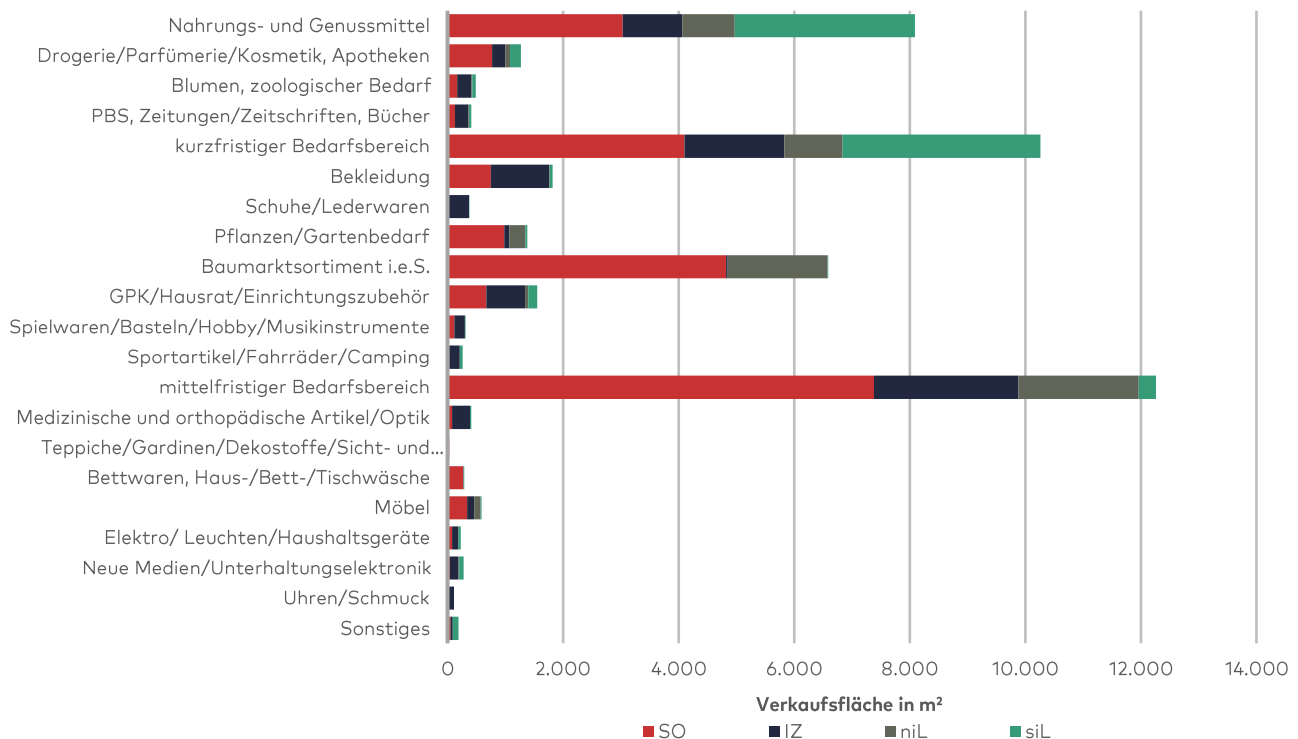


Abbildung 8: Einzelhandelsbestand in Beeskow nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: EHK Beeskow complan/Stadt + Handel 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u.a. Kfz-Zubehör

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Beeskow ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großflächige Angebotsformen (u. a. Edeka und Aldi Nord), die am Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Nord/Fürstenwalder Straße vorzufinden sind. Zudem findet sich ein erheblicher Verkaufsflächenanteil in der Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S. am Sonderstandort Charlottenhof.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche im ZVB Innenstadt Beeskow verortet. Gleichzeitig ist ein nicht unerheblicher Verkaufsflächenanteil der innenstadtaffinen Warengruppe Bekleidung außerhalb der Innenstadt zu konstatieren. Dies ist jedoch in hohem Maß auf die kleinteiligen Strukturen des Sortiments im Innenstadtzentrum Beeskow sowie die dort fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten zurückzuführen.
- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S. und Möbel. Betriebe mit diesen Sortimenten sind

aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.

- Allerdings werden an Standorten in städtebaulich z. T. nicht integrierter Lage wie an den ergänzenden Standorten absolut betrachtet auch in hohem Maß Waren aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie nachgeordnet in dem innerstädtischen Leitsortiment Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken und GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör angeboten. Innerhalb dieser Warengruppen ist von Wettbewerbsbeziehungen insbesondere zwischen dem ZVB Innenstadt Beeskow und dem Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße auszugehen. Der Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierter Lage in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör ist insbesondere auf den großflächig dimensionierten Sonderpostenmarkt am genannten Ergänzungsstandort zurückzuführen.
- Daneben wird das Angebot außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches neben den flächenintensiven Warengruppen wie Baumarktsortiment i.e.S. v. a. durch Lebensmittelmärkte geprägt. Diese können – sofern sie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind – einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Beeskow hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und dem Anteil der Verkaufsfläche, speziell im ZVB Innenstadtzentrum Beeskow, für ein Mittelzentrum als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Die gesamtstädtische Verkaufsfläche sowie die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner sind wiederum, bezogen auf die Stadt Beeskow, als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Begründet wird diese Aussage durch die großflächigen Einzelhandelsangebote v.a. an den beiden Standorten, Sonderstandort Charlottenhof und Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Nord/Fürstenwalder Straße in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Baumarktsortiment i.e.S. In Relation zu den zu versorgenden Einwohnern im Mittelbereich (18.935 Einwohner) ist die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner jedoch gering. Dabei ist insb. die geringe Ausstattung der Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren des mittelfristigen Bedarfsbereichs als negativ zu bewerten.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁴ im Einzelhandel von Beeskow basiert auf allgemeinen und für die Stadt Beeskow spezifizierten angebots- und nachfrage-seitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden grundlegende **nachfrage-seitige Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.1.1) berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie sozioökonomische Strukturdaten.
- Im Rahmen der gesamtstädtischen Angebotsanalyse werden die **relevanten Strukturdaten aus dem Altkonzept 2011 mit den neuen Daten** hinsichtlich ihrer Veränderung beurteilt.

¹⁴ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden abschließend mit Hilfe von Stadt + Handel vorliegenden **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter** plausibilisiert. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von 66,4 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 47,0 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁵ von rd. 1,41. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Beeskows als Mittelzentrum im Landkreis Oder-Spree zu relativieren. Wie Tabelle 7 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Beeskow ja nach Warengruppe sehr differenziert aus.

¹⁵ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 7: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Beeskow

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	8.100	35,2	18,3	1,92
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1.300	5,2	2,7	1,95
Blumen, zoologischer Bedarf	500	1,5	0,9	1,68
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	400	1,6	1,2	1,35
Kurzfristiger Bedarfsbereich	10.300	43,5	23,1	1,88
Bekleidung	1.800	3,2	3,7	0,85
Schuhe/Lederwaren	400	1,0	1,1	0,96
Pflanzen/Gartenbedarf	1.400	1,3	0,8	1,53
Baummarktsortiment i. e. S.	6.600	6,7	3,8	1,77
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	1.600	0,7	0,5	1,45
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	300	0,8	0,9	0,85
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	300	0,7	1,1	0,65
Mittelfristiger Bedarfsbereich	12.300	14,4	11,9	1,21
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	400	3,0	1,1	2,59
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0	0,1	0,5	0,11
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	300	0,6	0,4	1,31
Möbel	600	1,0	2,4	0,41
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	200	0,8	1,4	0,61
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	300	1,8	2,8	0,63
Uhren/Schmuck	100	0,8	0,5	1,57
Sonstiges	200	0,6	2,9	0,22
Langfristiger Bedarfsbereich	2.100	8,5	12,0	0,71
Gesamt	24.600	66,4	47,0	1,41

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2019; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In der zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird die eigene Kaufkraft mit einer Zentralität von rd. 1,92 deutlich im Beeskower Stadtgebiet gebunden, überdurchschnittlich viel Kaufkraft fließt aus den angrenzenden Gemeinden zu. Auch in allen anderen Bereichen des kurzfristigen Bedarfsbereichs wird überdurchschnittlich viel Kaufkraft gebunden. Beeskow

übernimmt damit eine wichtige Versorgungsfunktion auch für das angrenzende Umland.

Als Mittelzentrum in einem recht ländlich geprägten Raum im Bundesland Brandenburg hat die Stadt Beeskow neben der Versorgung mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs auch die Versorgung für den gehobenen Bedarf für die Bürger Beeskows zu übernehmen. In einigen Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs, wie z.B. Baumarktsortiment i.e.S. sowie Pflanzen/Gartenbedarf, weist Beeskow deutlich überdurchschnittliche Zentralitäten auf, weshalb die eigene Kaufkraft vollständig im Stadtgebiet gebunden wird. Die niedrigsten Zentralitäten werden dabei mit rd. 0,65 bzw. rd. 0,85 in den innerstädtischen Leitsortimenten Sportartikel/Fahrräder/Camping sowie Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Bekleidung erreicht, wodurch keine vollständige Bindung der Kaufkraft besteht und Kaufkraftabflüsse ins Umland zu verzeichnen sind.

Die höchsten Zentralitäten werden mit Zentralitäten von rd. 1,77 bzw. rd. 1,53 in den Warengruppen Baumarktsortiment i.e.S. und Pflanzen/Gartenbedarf erreicht. Beide Warengruppen werden aufgrund ihres flächenintensiven Charakters v.a. in den Sondergebieten Charlottenhof und Fürstenwalder Straße angeboten.

In den Warengruppen des langfristigen Bedarfsbereichs zeigen sich in Beeskow in den meisten Bereichen unterdurchschnittliche Zentralitäten. Die niedrigste Zentralität wird mit rd. 0,11 in der Warengruppe Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz erreicht, welche mit der Schließung eines strukturprägenden Teppichfachmarktes im Sondergebiet Fürstenwalder Straße einhergeht. Die höchsten Zentralitäten werden mit rd. 2,59 bzw. rd. 1,57 in den Warengruppen Medizinische und orthopädische Artikel sowie Uhren/Schmuck erreicht.

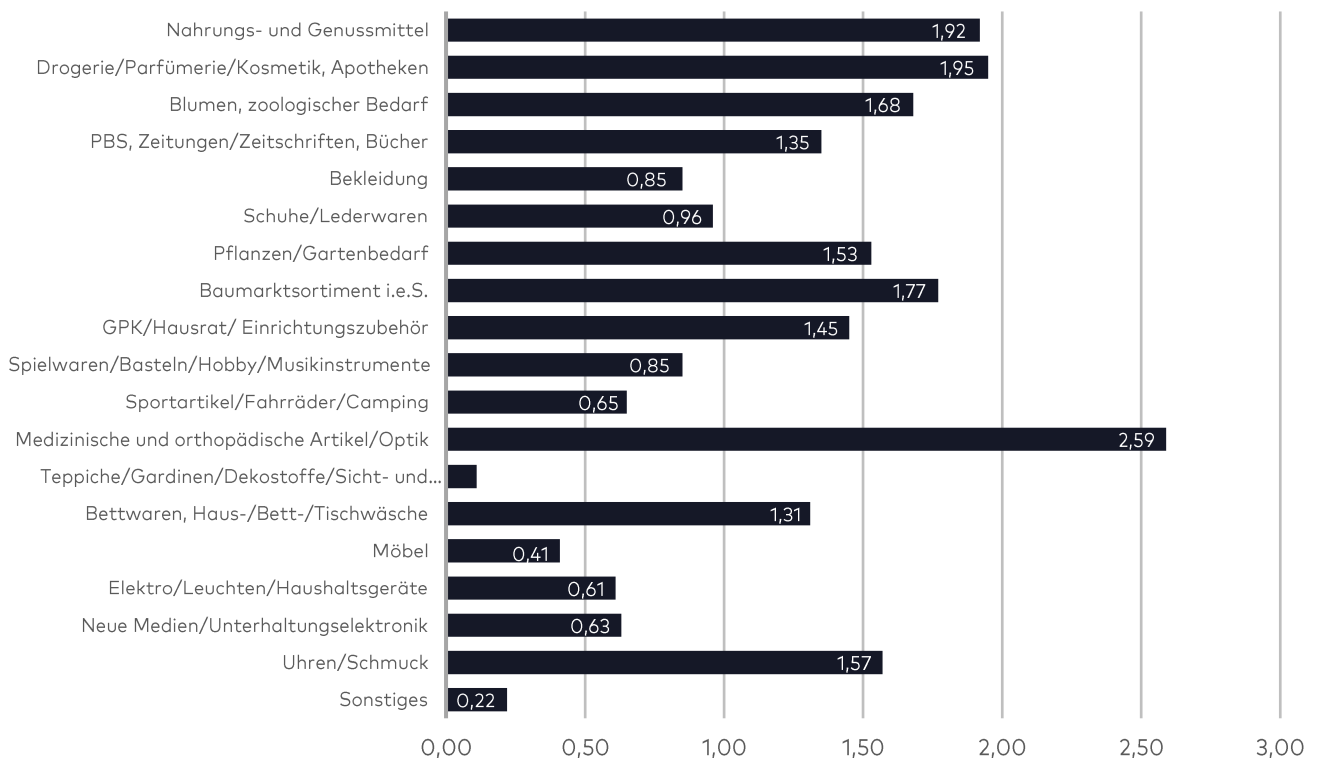


Abbildung 9: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität in Beeskow

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren, GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u.a. Kfz-Zubehör.

Anhand der dargestellten Zentralitäten insbesondere in den Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe wird deutlich, dass Beeskow den zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsauftrag für die Stadt und den umliegenden Mittelbereich größtenteils erfüllen kann, jedoch nicht in allen Warengruppen.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beeskow aus dem Jahr 2011 können neben dem zentralen Versorgungsbereich mit den beiden ergänzenden Standorten, dem Sonderstandort Charlottenhof und dem Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Nord/Fürstenwalder Straße zwei weitere strukturprägende Standortbereiche bzw. Einzelhandelsagglomerationen mit einem gewissen Standortgewicht in Beeskow identifiziert werden. Die strukturprägenden Standortbereiche aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Beeskow aus dem Jahr 2011 werden im Folgenden hinsichtlich ihrer Entwicklung und in Hinblick auf städtebaulich-funktionale Aspekte analysiert.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Beeskow

Abgrenzung

Die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) ist wesentlicher Bestandteil der planungsrechtlichen und nachhaltigen Steuerung und Sicherung der Zentrenfunktionen. Im Abgleich der aktuellen Rahmenbedingungen (aktueller Einzelhandelsbestand, zentrenergänzende Funktionen, geplante Entwicklungen und städtebaulich-funktionale Zusammenhänge) ergeben sich keine Änderungen zum Stand des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011. Mit dem ZVB Innenstadt wird für Beeskow der einzige zentrale Versorgungsbereich festgelegt. Die Innenstadt übernimmt für das Stadtgebiet Beeskow und das angrenzende Umland eine wichtige Versorgungsfunktion.

Maßgabe für die Abgrenzung des ZVB ist die Zielentwicklung der Innenstadt, zu welchem Stärkung und Attraktivierung, Aufwertung und funktionale Ausdifferenzierung angrenzender Lagebereiche und die engere funktionale Verknüpfung einzelhandelsrelevanter Nutzungen mit zentrenergänzenden Angeboten zählen.

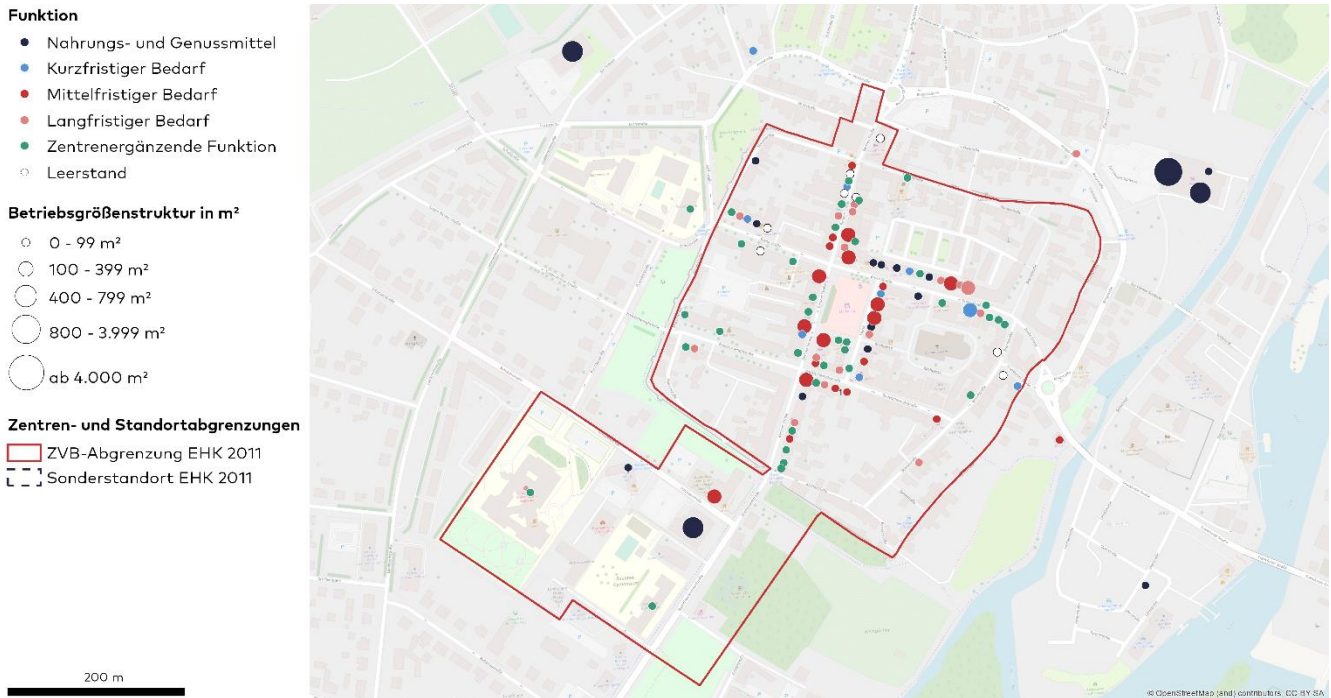


Abbildung 10: Räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Beeskow

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel, EHK Beeskow 2011; Kartengrundlage OSM.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Beeskow umfasst räumlich den historischen Altstadt kern und wird im Westen und Norden von der Mauerstraße begrenzt, im Osten durch die Spreestraße und im Süden bildet die Klosterstraße die Abgrenzung. Eingeschlossen in den zentralen Versorgungsbereich ist der Nahversorgungsstandort Penny (Schützenstraße) und der daran anschließende Ergänzungsbereich.

Angebotsstruktur

In der nachstehenden Übersicht werden die einzelhandelsrelevanten Kenndaten für die Abgrenzung des ZVB Innenstadt im Vergleich 2010 und 2019 dargestellt.

Die Beeskower Innenstadt stellt hinsichtlich des Anteils der Einzelhandelsbetriebe mit 60% gesamtstädtisch den Angebotsschwerpunkt dar, wobei im Vergleich zu 2010 eine deutliche Abnahme der Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte zu verzeichnen ist. Die Strukturdaten der vergangenen Jahre zeigen des Weiteren einen deutlichen Rückgang der Verkaufsfläche auf. Die Gesamtausstattung mit Verkaufsflächen ist im Vergleich ähnlich großer Städte insgesamt unterdurchschnittlich. Gesamtstädtisch hat die Innenstadt aktuell ein Verkaufsflächengewicht von 19 %. Als positive Entwicklung kann die Reduzierung der Anzahl leerstehender Ladengeschäfte benannt werden.

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Strukturdaten im Vergleich

Strukturdaten	2010	2019
Anzahl der Geschäftte	77	57
Anteil gesamtstädtisch	65 %	60 %
Gesamtverkaufsfläche in m ²	6.100 m ²	4.800 m ²
Anteil gesamtstädtisch	23 %	19 %
Leerstände	15	9

Quelle: Darstellung complan; Bestandsdaten: Erhebung 2010 und Stadt + Handel 07/2019; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Die detaillierte Auswertung der Angebotsdaten veranschaulicht strukturelle Veränderungen in der Warenstruktur. So hat insbesondere das Angebot an kurzfristigen Bedarfsgütern im Vergleich der Fristigkeiten zu 2010 abgenommen, während Sortimente im mittelfristigen Bedarfsbereich aktuell stärker besetzt sind als noch 2010. Waren des langfristigen Bereichs sowie Nahrungs- und Genussmittel haben sich dagegen hinsichtlich ihres Verkaufsflächengewichtes unwesentlich verändert.

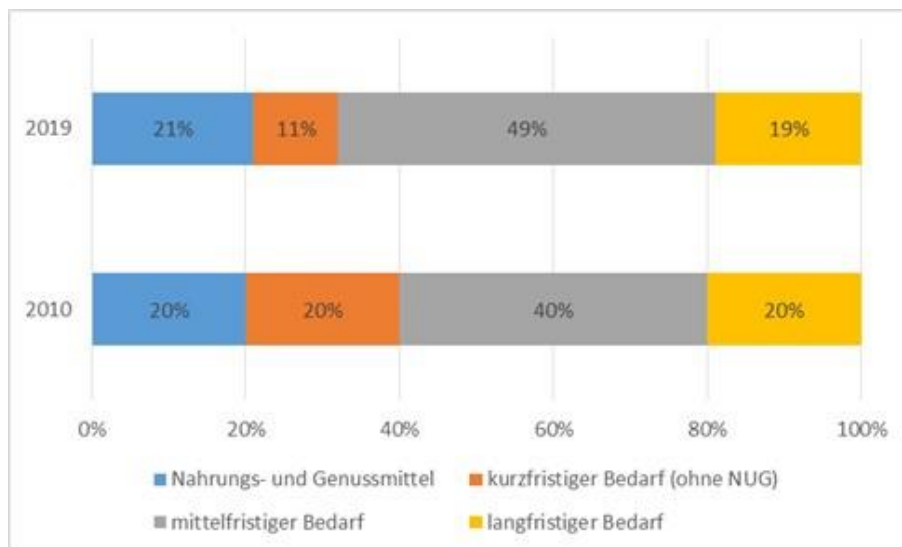


Abbildung 11: Fristigkeit nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadt

Quelle: Darstellung complan; Bestandsdaten: Erhebung 2010 und Stadt + Handel 07/2019.

Da sich die Verkaufsflächenausstattung in der Innenstadt insgesamt merklich reduziert hat, geben insbesondere die realen Verkaufsflächenausstattungen in den einzelnen Warengruppen Aufschluss über Veränderungen in der Angebotsstruktur.

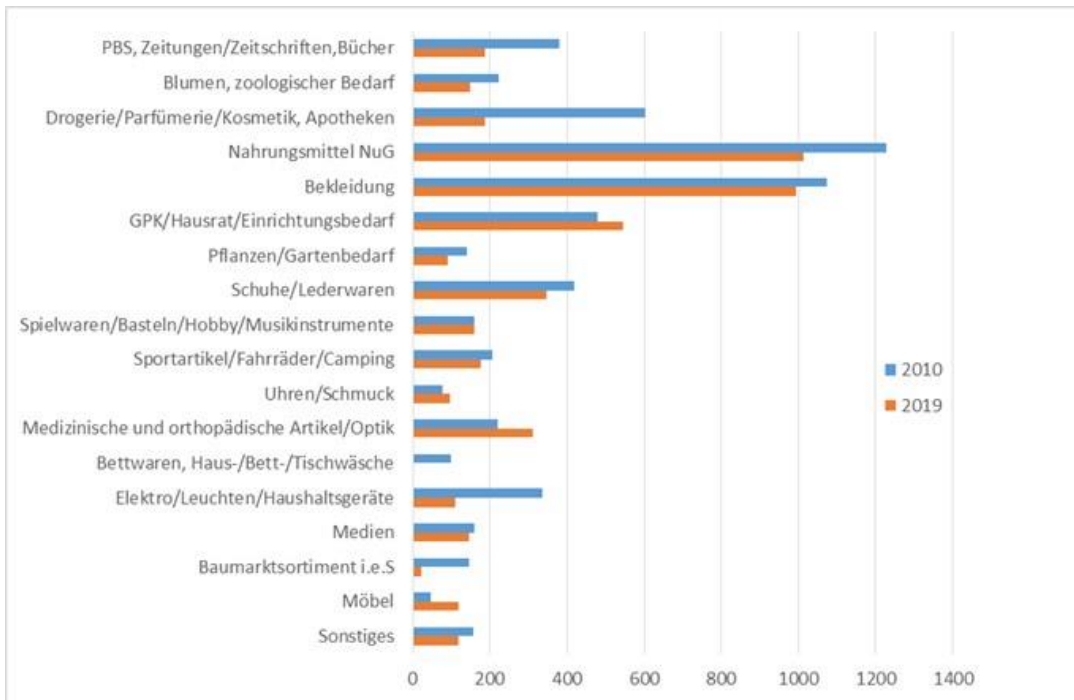


Abbildung 12: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche (in m²) im ZVB Innenstadtzentrum

Quelle: Darstellung complan; Bestandsdaten: Erhebung 2010 und Stadt + Handel 07/2019.

Ersichtlich ist die deutliche Reduzierung der Verkaufsflächen in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik und Apotheken. Hier zeigt sich der Wegfall der beiden größeren Drogeriemärkte Schlecker XXL und Ihr Platz. Die Zunahme der Verkaufsfläche in der Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungsbedarf ergibt sich durch die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes. Der Penny-Markt ist seit der Schließung des nah&gut Marktes der einzige Lebensmittelmarkt in der Innenstadt. Ergänzt wird das Angebot gleichbleibend durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer, Fischverkauf, Imkerei). Mit der Schließung der benannten Betriebe sind wichtige Frequenzbringer in der Innenstadt weggebrochen. Der mittelfristige Bedarfsbereich ist mit einem Anteil von rd. 49 % von hoher Bedeutung für die Attraktivität der Innenstadt. Im Bereich Bekleidung als innerstädtisches Leitsortiment ist als einziger Fachmarkt Ernsting's Family ansässig. Ergänzt wird das Angebot aber durch Traditionsgeschäfte wie Krumnow (Herrenmode) und die Turmboutique (Damenmode) im höherwertigen Bereich sowie weitere kleinteilige Fachgeschäfte. Auch im Bereich Schuhe und Lederwaren sind neben dem Filialisten Quick Schuh mit dem Woick Schuhhaus und dem Ledereck langansässige Unternehmen als wichtige Anbieter in der Innenstadt vorhanden. Die Traditionsgeschäfte haben sich gemeinsam in Kooperation mit Dienstleistern aus den Bereichen Kosmetik und Styling als Marke „Outfitconcept“ positioniert.

Das Angebot in der Beeskower Innenstadt kann als vielfältig bezeichnet werden. Die Angebotsschwerpunkte liegen bemessen an den Verkaufsflächen mit jeweils rd. 1.000 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung. Die Warengruppen im langfristigen Bedarfsbereich sind mit geringen Verkaufsflächen unter 200 m² vertreten. Die Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel/Optik ist im Vergleich zu 2010 mit mehr Verkaufsfläche vertreten und stellt im langfristigen Bedarfsbereich einen Schwerpunkt dar.

Der Besatz in der Innenstadt ist geprägt durch meist inhabergeführte Fachgeschäfte. Insgesamt ist die Warenqualität als gut zu bewerten. Vereinzelt sind Einzelhändler im Niedrigpreissegment zu finden, jedoch sind diese nicht strukturprägend und können als positive Ergänzung gesehen werden.

Die Angebotsstruktur in der Innenstadt wird ergänzt durch den von der Stadt betriebenen Wochenmarkt, welcher dienstags, donnerstags und samstags sowie Freitagvormittag als „Frischemarkt“ auf dem Marktplatz im Zentrum der Innenstadt stattfindet. Dem Wochenmarkt wird als Ergänzung des stationären Einzelhandels eine große Bedeutung zugewiesen u.a. auch als Treffpunkt der Bewohner und Besucher.

Verkaufsflächenstruktur

Die Verkaufsflächenstruktur in der Innenstadt ist als sehr kleinteilig zu bezeichnen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche liegt bei rd. 90 m². Rd. 80 % der Ladengeschäfte verfügen über eine Verkaufsfläche von unter 100 m². Mittlere Betriebe (200 bis 400 m²) sind mit 16 % vertreten. Kein Betrieb in der Innenstadt verfügt über eine Verkaufsfläche über 800 m². Die Kleinteiligkeit der Ladenflächen ist wesentlich bedingt durch den historischen Gebäudebestand und bezogen auf die damit verbundene größere Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt durchaus positiv zu bewerten. Sie stellt die Stadt Beeskow aber auch vor Herausforderungen, z.B. Schwierigkeiten bei der Nachvermietung im Fall von Betriebsaufgaben, aufgrund der Größe und der Zuschnitte der Ladenlokale. Ferner ist es schwer mit überwiegend kleinteiligen Einheiten Magnetfunktionen zu entwickeln.

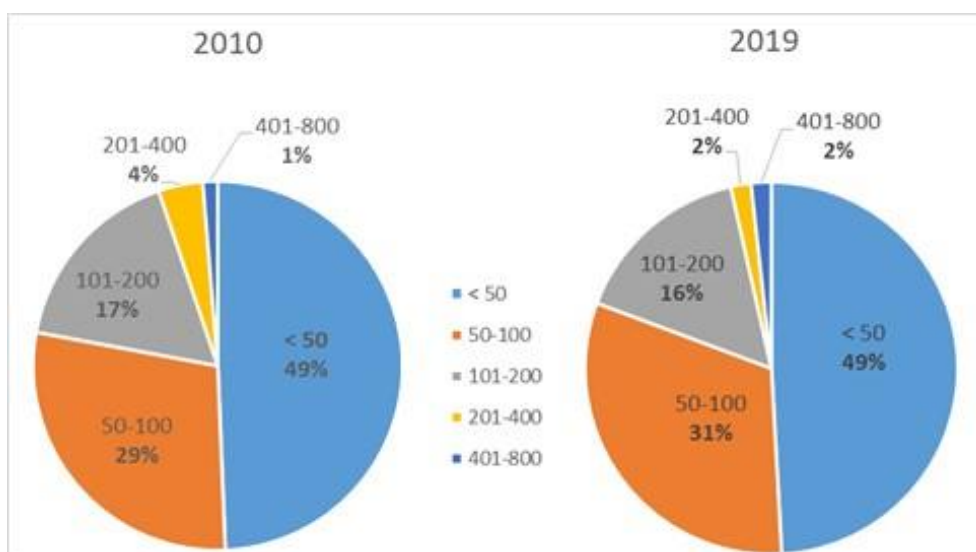


Abbildung 13: Betriebsgrößenstruktur im Vergleich

Quelle: Darstellung complan; Bestandsdaten: Erhebung 2010 und Stadt + Handel 07/2019.

Zentrenergänzende Funktionen

Die Beeskower Innenstadt ist gekennzeichnet durch eine hohe Nutzungsvielfalt und -dichte. Mit dem Sitz der städtischen Verwaltung, der Stadtbibliothek, der Grundschule, dem Rouanet-Gymnasium-Beeskow, dem Oder-Spree Krankenhaus und einem Hotel sind bedeutende publikumsorientierte Einrichtungen und damit auch Frequenzbringer in der Innenstadt vorhanden.

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen und benannten Funktionen steigern insbesondere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie weitere

zentrenergänzende Funktionen die Attraktivität der Innenstadt und sorgen für zusätzliche Passantenfrequenzen. So sind mit dem breiten Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistungen (u.a. Bank, Friseur/Kosmetik, Gesundheitsangebote, Versicherungen, Anwalts- und Arztpraxen) zudem wichtige Kopplungsbeziehungen mit dem Einzelhandel verbunden.

Das Angebot an Einzelhandel, ergänzt um die Vielzahl an zentrenergänzenden Funktionen verdeutlicht den Bedeutungswert der Innenstadt als wichtigen Funktions- und Versorgungsstandort für die Stadt Beeskow selbst, für die umliegenden Ortsteile und angrenzenden Gemeinden.

Innere Organisation der Innenstadt

Die Beeskower Innenstadt ist durch die kompakte historische Stadtanlage geprägt, welche kurze fußläufige Erreichbarkeiten aller Nutzungen ermöglicht. Die Berliner Straße und der Bereich am Marktplatz weisen einen nahezu durchgängigen Einzelhandelsbesatz auf und bilden die zentrale Haupteinkaufslage der Innenstadt. Hier sind insgesamt rd. 65 % der innerstädtischen Verkaufsfläche verortet und auch die größten Einzelhandelsbetriebe u.a. in den Bereichen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch wichtige zentrenergänzende Funktionen wie die städtische Verwaltung, die Tourismusinformation und die Sparkasse sowie durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie.

In der Breite Straße – zwischen Markt und Brandstraße – sind die Gewerbeflächen durchgängig besetzt. Als wichtiger Frequenzbringer fungiert hier die Raiffeisenbank. In den zentralen Versorgungsbereich integriert ist der Standortbereich südlich in der Verlängerung der Berliner Straße in die Rudolf-Breitscheid-Straße. Der Standortbereich ist begrenzt durch die Schützenstraße bis zur Einmündung in die Liebknechtstraße und die die Breitscheidstraße. Diese stellt letztlich die verkehrliche und fußläufige Verbindung in die Altstadt zum Markt dar. Der Standort ist durch vielfältige Nutzungen geprägt, jedoch nicht so kleinteilig wie in der Altstadt. Ansässig ist hier der Penny-Lebensmitteldiscounter als größter Betrieb, aber auch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Im westlichen Bereich bildet das Areal rund um das Oder-Spree Krankenhaus und das Rouanet Gymnasium die Begrenzung des ZVB. Diese Nutzungen stellen für die Innenstadt wichtige Frequenzbringer dar. In den Randbereichen u.a. in der Brandstraße sind einzelne funktionelle und städtebauliche Missstände zu verzeichnen d.h. sanierungsbedürftige Bausubstanz.

Städtebau und Stadtgestalt

Die Stadt Beeskow ist Mitglied in der Arbeitsgruppe Städte mit historischen Stadtkernen im Land Brandenburg und stellt aktuell den Vorstandsvorsitzenden. Die Mitgliedschaft ist Ausdruck der vielseitigen Bemühungen der Stadt Beeskow die Altstadt als Nukleus der Stadt Beeskow in seiner Struktur und Funktion und damit verbunden in seiner Attraktivität und Lebendigkeit für die Stadtbewohner, die Bewohner des Umlandes und Besucher zu erhalten.

Die Attraktivität der Innenstadt ergibt sich insbesondere durch die sanierte historische Bausubstanz, wobei stadtbildprägende Gebäude und Strukturen wie die St.

Marienkirche und die Stadtmauer mit ihren Wehrtürmen visuelle Highlights setzen und aufgrund ihrer historischen Bedeutung auch eine überörtliche Anziehung auf Besucher ausüben.

Die vorhandenen nicht historischen Einzelobjekte und Gebäudeensembles passen sich gut in die Altstadtstruktur ein, da die bauliche Struktur und gestalterische Umsetzung mit dem umgebenden Gebäudestrukturen stimmig ist. Das harmonische historische Ambiente wird gepflegt durch viele verschiedene Details wie historische Straßenlaternen und Werbeschilder. Die engen Gassen und Passagen rund um das Rathaus laden zum Entdecken ein.

Die wichtigste Funktion als öffentlicher Raum übernimmt der Marktplatz im Zentrum der Altstadt. Dieser bietet Blickbeziehungen zu den historischen Handelshäusern am Marktplatz mit der St. Marienkirche im Hintergrund, aber auch zu einem Großteil der Türme der Stadtmauer. Am Marktplatz konzentriert sich nicht nur die Außengastronomie in der Altstadt, sondern er ist auch Ort für Veranstaltungen wie beispielsweise den Wochenmarkt und das Stadtfest. Neben Begrünung sind hier öffentliche Sitzgelegenheiten und ein Brunnen angelegt. Auch gibt es einen freien W-Lan Zugang. Zudem befindet sich direkt neben dem Rathaus eine öffentliche Toilette. Der südliche Innenstadtbereich außerhalb der Stadtmauern ist vor allem auf den motorisierten Verkehr ausgelegt. Hier dominiert die entsprechende Infrastruktur mit Parkplätzen. Der öffentliche Raum weist keine besonderen Qualitäten auf. Dennoch hat sich auch hier Außengastronomie an der Berliner- und Schützenstraße angesiedelt.

Zwar nicht Teil des Zentralen Versorgungsbereichs aber direkt angrenzend an diesen finden sich attraktive Grün- und Freiflächen wie der Spielplatz im Westen, der Stadtpark, die Sowjetische Gedenkstätte im Süden sowie die Grünfläche entlang des Walkmühlengrabens im Westen. Der öffentliche Raum in und um die Innenstadt bietet insgesamt eine hohe Qualität und ein vielfältiges Angebot, welches viele Nutzergruppen anspricht.

Die Gestaltung der Schaufenster ist durch die große Zahl von inhabergeführten Geschäften größtenteils ansprechend. Negativ bleibt anzumerken, dass mehr als die Hälfte aller Ladengeschäfte nicht barrierefrei ist.

Verkehrliche Anbindung

Die Innenstadt ist für den motorisierten Individualverkehr von den Bundesstraßen 87, 246 und 168 aus über die weiterführenden Landstraßen aus allen Richtungen sehr gut erreichbar. Die Bundesstraßen verbinden Beeskow mit den umliegenden Ober- und Mittelzentren Frankfurt (Oder), Fürstenwalde/Spree, Wildau/ Königs Wusterhausen und Eisenhüttenstadt. Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle ist Fürstenwalde/Ost an der A12 in rd. 25 km Entfernung. Diese führt in Richtung Frankfurt (Oder) und Berlin.

Die wichtigste Funktion für die Zufahrt in die Innenstadt übernimmt die Berliner Straße, die die Innenstadt in Nord-Süd Richtung durchkreuzt und die Breite Straße, die Schützen- sowie Bodelschwinghstraße, die die Innenstadt in Ost-West Richtung anbinden. In der Altstadt stehen Parkflächen entlang der Stadtmauer sowie als straßenbegleitendes Parken zur Verfügung. Auch am Markt sind Stellflächen eingerichtet.

Mit dem öffentlichen Nahverkehr ist es nicht möglich, direkt in die Innenstadt zu fahren. Die Haltestellen befinden sich außerhalb der Stadtmauer, im Süden an der Schützenstraße, im Westen in der Schulstraße, die Haltestellen Ostvorstadt und Ringstraße im Nord-Osten der Altstadt.

Für Radfahrer und Fußgänger gibt es trotz der generellen Barrierewirkung der Stadtmauer viele Durchgänge, welche die Altstadt aus allen Richtungen gut erschließen. Durch die Gassen und Passagen innerhalb der Altstadt ergeben sich zusätzliche Wegeverbindungen, durch welche die relativ großen Baublöcke aufgebrochen werden. Die Altstadt wird von drei Radfernwegen entlang der Berliner- und Breite Straße durchkreuzt.

Bewertung der Entwicklung seit 2011

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderungen, welche sich seit der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2011 ergeben haben.

Tabelle 9: Vergleich Strukturdaten 2011 - 2019

Strukturdaten	2011	2019		Entwicklung
Einwohner	8.070	8.113	+ 0,53 %	↔
Anzahl der Betriebe	119	96	- 19,3 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m ²	27.150	24.600	- 9,4 %	↓
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	3,33	3,03	- 9,01 %	↓
Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m ²	7.900	8.100	+ 2,53 %	↑
Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in m ² je Einwohner	0,97	1,00	+ 3,09 %	↔ ↑
Kaufkraft in Mio. Euro	37,1	47,0	+ 26,7 %	↑
Kaufkraftniveau	91,6	91,1	- 0,55 %	↔
Umsatz in Mio. Euro	57,0	66,4	+ 16,5 %	↑
Zentralität	1,54	1,41	- 8,44 %	↓
Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	1,89	1,92	+ 1,59 %	↔ ↑

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019, Einwohner Beeskow (Stand: 30.06.2019), IFH Retail Consultants GmbH 2019; EHK Beeskow 2011; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Aus der Tabelle wird ersichtlich, dass Strukturdaten wie die Anzahl der Betriebe und in diesem Zusammenhang auch die Gesamtverkaufsfläche sowie die Ver-

kaufsfächenausstattung in m² je Einwohner, nach aktuellem Stand zurückgegangen sind. Die Kaufkraft in Mio. Euro ist in diesem Zeitraum um etwas mehr als 25% gestiegen, welches sich im Allgemeinen durch eine bewusstere Lebensweise i.S. von Haushalte geben mehr Geld für ausgewählte Produkte aus und eine Gehaltssteigerung begründen lässt. Diese Annahmen spiegeln sich auch in den Strukturdaten Umsatz in Mio. Euro und der Zentralität, v.a. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wider.

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Beeskow im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Qualitative und quantitative Nahversorgungssituation in Beeskow

Beeskow weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 8.100 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 1.300 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹⁶ auf, was einer Verkaufsfläche von rd. 1,00 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,16 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Beeskow im Bereich Nahrungs- und Genussmittel signifikant über dem Bundesdurchschnitt von 0,41 m² je Einwohner¹⁷ und im Bereich der Drogeriewaren auf dem doppelten Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner¹⁸.

Die Zentralitäten von rd. 1,92 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,95 im Bereich Drogeriewaren zeigen, dass die lokale Kaufkraft im Saldo in beiden Warengruppen vollständig im eigenen Stadtgebiet gebunden werden kann und deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu verzeichnen sind. Tabelle 10 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

¹⁶ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

¹⁷ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

¹⁸ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 10: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Beeskow

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2024)	8.113 (-3,9 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	8.100			1.300		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,00			0,16		
Sortimentspezifische Zentralität	1,92			1,95		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	13 % ZVB	38 % siL	49 % niL	18 % ZVB	15 % siL	67 % niL
Betriebstypenmix	0x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus		1x	Drogeriefachmarkt*	
	2x	Lebensmittelsupermarkt		3x	Apotheken	
	6x	Lebensmitteldiscounter				
	1x	Getränkemarkt				

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Einwohner Stadt Beeskow (Stand 30.06.2019 nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung: EHK 2011 Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Insgesamt sind im Stadtgebiet 8 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind 6 Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei den zwei weiteren Betrieben handelt es sich um Supermärkte. Ergänzt wird das Angebot an strukturprägenden Märkten durch einen Getränkemarkt¹⁹. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Beeskow hinsichtlich des Betriebstypenmixes als eher unausgewogen zu bewerten. So ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Angebotsprägung durch discountorientierte Betriebskonzepte festzustellen. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 14) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich.

¹⁹ Zu dem bereits bestehenden Getränkemarkt hat sich aktuell noch ein weiterer Getränkemarkt am Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Nord/Fürstenwalder Straße angesiedelt. Da der Getränkemarkt zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (07/2019) noch nicht am Markt war, wurde dieser im weiteren Verlauf nicht berücksichtigt.

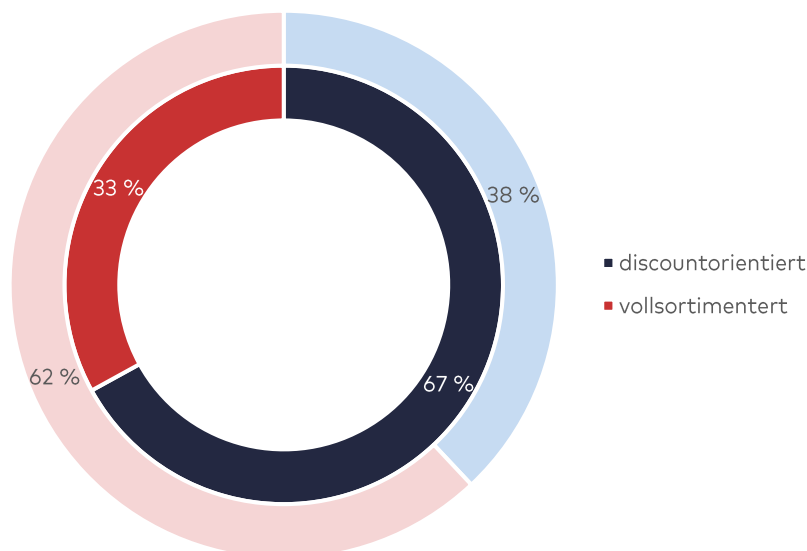


Abbildung 14: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2019; EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Beeskow; äußerer Ring: Bundesdurchschnitt

Die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,59 m² je Einwohner für Lebensmittel-discounter liegt deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 0,15 m² je Einwohner. Vergleichsweise liegt auch die Ausstattung für Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 0,30 m² je Einwohner über dem bundesweiten Durchschnitt (siehe Abbildung 15)²⁰.

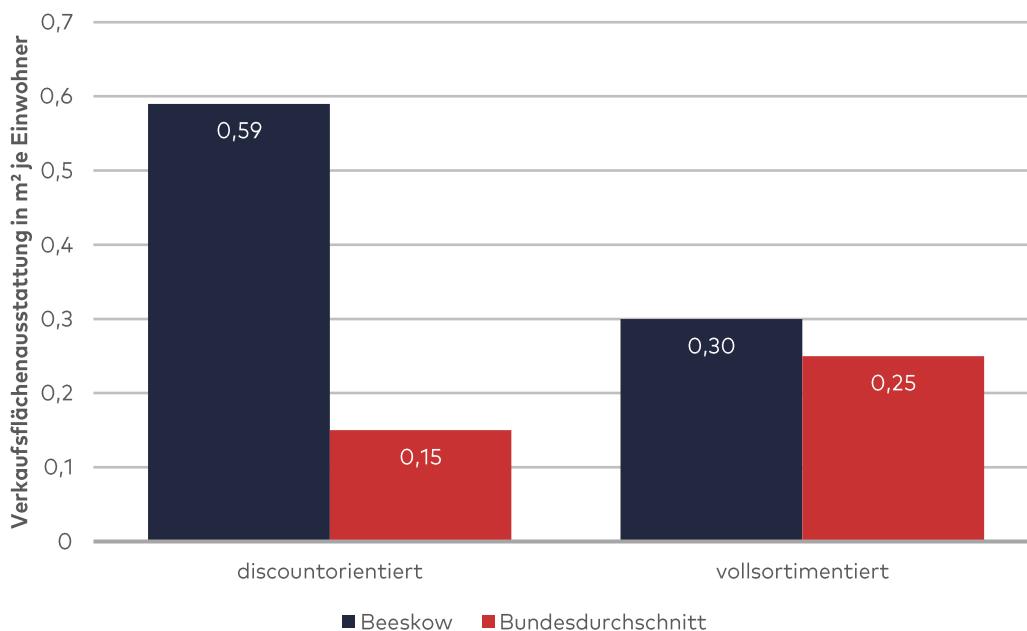


Abbildung 15: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung 07/2019; EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) durch einen Drogeriemarkt im Stadtgebiet sichergestellt. Bei drei weiteren Betrieben mit ei-

²⁰ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

nem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Beeskow vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Beeskow ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **gut** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet hingegen **Optimierungspotenzial** hinsichtlich des aktuellen Betriebstypenmix.

Räumliche Nahversorgungssituation in Beeskow

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen²¹. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 16). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, der Attraktivität der Fußwegetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung jedoch ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden. Für Beeskow ist die Darstellung der Gehzeit-Isochronen daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereiches** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehenden Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft nicht optimal fußläufig erreichbare Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnstandortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden alle strukturprägenden, filialisierten Lebensmittelmärkte dargestellt.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Gesamtstädtische Zentralität

²¹ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (geringer) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.²²

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Beeskow. Die Abbildung verdeutlicht, dass im Bereich der Kernstadt die fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte nahezu gewährleistet werden kann. Lediglich im nördlichen Siedlungsbereich besteht keine vollumfängliche fußläufige Erreichbarkeit. Folglich ist jedoch eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit, teilweise sogar über mehrere Versorger, gegeben.

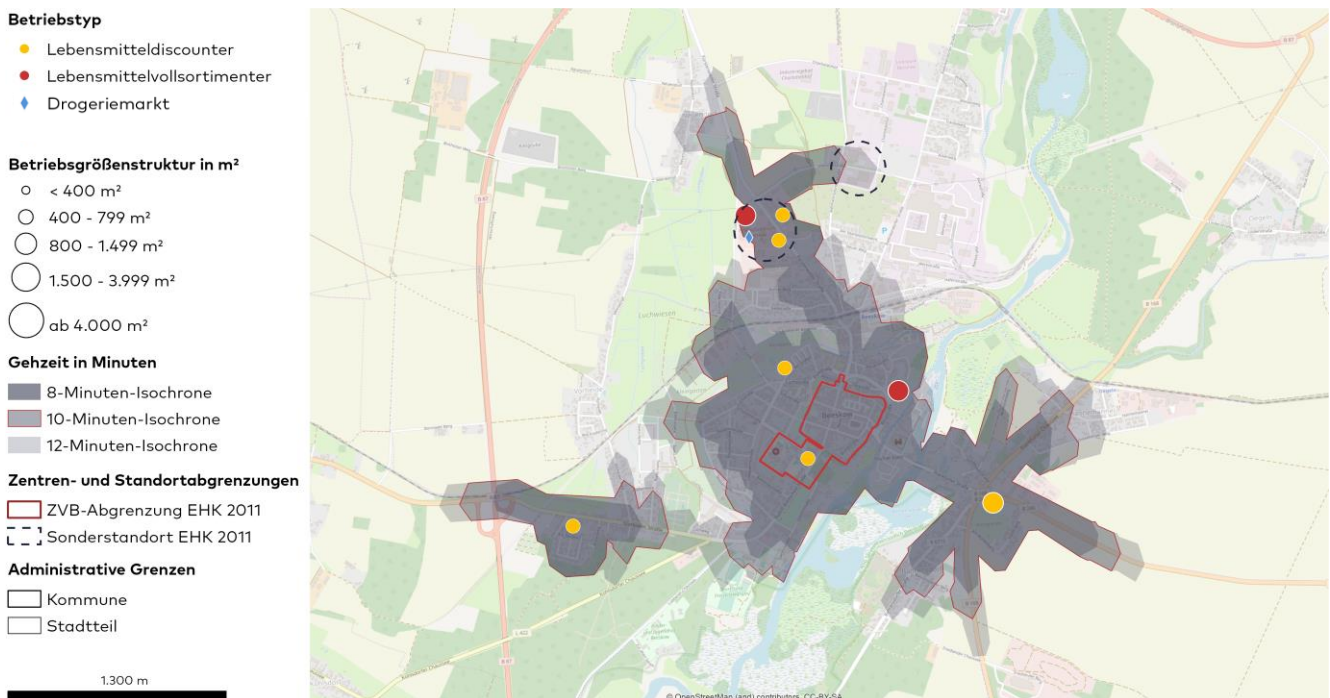


Abbildung 16: Räumliche Nahversorgungssituation in Beeskow

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/2019; Kartengrundlage: OpenStreet-Map – veröffentlicht unter ODbL.

²² Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

4.7 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Beeskow dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Beeskow übernimmt als **Mittelzentrum** die Versorgungsfunktion für 8.113 Einwohner im eigenen Stadtgebiet und hat einen Versorgungsauftrag für die zum Mittelbereich Beeskow zugehörigen Gemeinden Rietz-Neuendorf, Tauche und Friedland (18.935 Einwohner).
- Die Stadt Beeskow ist in sieben **kleinere siedlungsräumlich voneinander abgesetzte Stadtteile** gegliedert.
- Der Mittelbereich Beeskows ist überwiegend ländlich geprägt.
- Zudem ist Beeskow von weiteren Mittelzentren (u.a. Fürstenwalde und Eisenhüttenstadt) umgeben. Das nächste Oberzentrum Frankfurt/Oder ist in rd. 35 Min. Pkw-Fahrtzeit zu erreichen.

Gesamtstädtische Nachfragesituation

- Die wirtschaftliche Entwicklung in Beeskow ist hinsichtlich der sozioökonomischen Rahmendaten, v.a. hinsichtlich des Kaufkraftniveaus als **unterdurchschnittlich** zu bezeichnen
- Dieses liegt aktuell bei **rd. 91,1**, und somit sowohl unter dem Durchschnitt von Brandenburg (rd. 94) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100.
- Das Einzugsgebiet von Beeskow umfasst im Wesentlichen die Stadt Beeskow selbst sowie die zum damaligen Mittelbereich Beeskow zugehörigen Kommunen Rietz-Neuendorf, Tauche und Friedland. Nach Vorgabe des neuen, im Juli 2019 in Kraft getretenen LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, erfolgt keine Ausweisung von Mittelbereichen mehr.

Gesamtstädtische Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 3,03 m² je Einwohner deutlich **über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Beeskow sind **überwiegend nicht städtebaulich integriert**. Gleichzeitig sind rd. 37 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen verortet, davon rd. 19 % im ZVB Innenstadt Beeskow.
- Das Einzelhandelsangebot in Beeskow ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als **überdurchschnittlich** für ein Mittelzentrum zu bewerten.
- Dies wird durch die für ein Mittelzentrum **eher höhere Einzelhandelszentralität** von rd. 1,41 bestätigt, die jedoch je nach Warengruppe sehr differenziert ausfällt.
- In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs wie bspw. Nahrungs- und Genussmittel werden Zentralitäten deutlich über 1,00 erreicht sodass **eine vollständige Bindung der eigenen Kaufkraft und deutliche Kaufkraftzuflüsse** festgestellt werden.

- Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 1,21 **deutliche Kaufkraftzuflüsse** festzustellen, die v.a. durch die Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S. erzielt werden. In den Leitsortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs wie Bekleidung und Schuhe/Lederwaren sind hingegen jedoch **deutliche Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen.
- Im langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 0,71 hingegen **deutliche Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen, die v.a. durch die niedrigen Zentralitäten der Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Möbel bedingt sind.

ZVB Innenstadt Beeskow

- In der Innenstadt von Beeskow sind insgesamt **57 Einzelhandelsbetriebe** (rd. 60 % aller Betriebe in Beeskow) mit einer Verkaufsfläche von **rd. 4.800 m²** (rd. 19 % der Gesamtverkaufsfläche in Beeskow) angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben ist im ZVB eine Vielzahl zentrenergänzender Funktionen verortet, sodass sich die Innenstadt als wichtiger Frequenzbringer beschreiben lässt.
- Die Innenstadt ist im Wesentlichen geprägt durch den **historischen Altstadt kern** als Hauptfrequenzlage mit eher kleinteiliger Geschäftsstrukturen. Ergänzt wird der ZVB durch den Penny Nahversorgungsstandort an der Schützenstraße und den angrenzenden Ergänzungsbereich.
- Städtebaulich prägend für das Innenstadtzentrum ist die historische Bausubstanz mit ihren **stadtbildprägenden Gebäuden** wie bspw. die Stadtmauer mit ihren Wehrtürmen.
- Die Anzahl der Leerstände im Innenstadtzentrum ist mit rd. 9 Leerständen gegenüber des alten EHK mit 15 erfassten Leerständen im ZVB signifikant gesunken, wohingegen sich umgerechnet die leerstehenden Flächen kaum reduziert haben. Vier der erfassten Leerstände konzentrieren sich dabei auf die Hauptlage des ZVB.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Beeskow mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,00 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,16 m² im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als **überdurchschnittlich** zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u.a. SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, Drogeriefachmärkte) aufgrund des hohen Anteils an discountorientierten Angeboten als **eher unausgewogen** zu bewerten.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Beeskow **ein gewisses Optimierungspotenzial** zu erkennen. Besonders im nördlichen Siedlungsbereich mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung ist ein räumliches Optimierungspotenzial zur Herstellung einer fußläufigen Nahversorgung zu erkennen.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Beeskow auf der einen Seite und

der Sicherung der Innenstadt als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern werden folgende spezifische Handlungsbedarfe für die Stadt Beeskow identifiziert:

- Sicherung und nachfragegerechte Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Beeskow für die Zukunft, insb. vor dem Hintergrund des wachsenden Online-Handels sowie des Wettbewerbsumfeldes durch benachbarte Mittelzentren und dem Oberzentrum Frankfurt/Oder.
- differenzierter Umgang mit dem ausgewiesenen Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße aufgrund rechtlicher Rahmenvorgaben in Bezug auf den LEP Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

5

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Beeskow zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich **keine „Grenze der Entwicklung“** (etwa als oberer Grenzwert) darstellen. Er ist vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich Entwicklungsrahmen **überschreiten**, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Beeskow korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (z. B. Innenstadtzentrum) erfolgen soll.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentrum und weitere Standorte durch erhöhte **Umsatzumverteilungseffekte** im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Beeskow gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

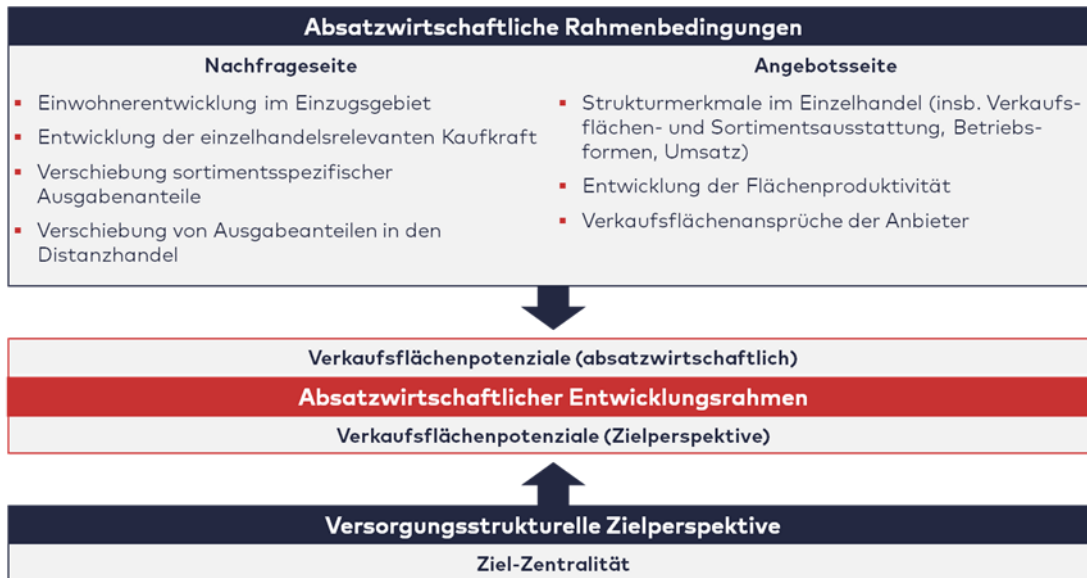


Abbildung 17: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als so genannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2024** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Beeskow werden Prognosedaten des Landesamtes für Bauen und Verkehr Brandenburg²³ zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsprognose des Landesamtes berücksichtigt einen Bevölkerungsrückgang um „minus“ - rd. 3,9 % bis zum Prognosejahr 2024.

Die reale Bevölkerungsentwicklung kann in Abhängigkeit von den Wohnbauentwicklungen in der Stadt Beeskow jedoch positiv abweichen. Laut aktuellem Sachstand werden im Bereich „Am Südwald“ 35 Wohneinheiten und im Bereich „Am

²³ LBV Brandenburg: Bevölkerungsvorausschätzung 2017-2030.

Bahrendorfer See“ 40 weitere Wohneinheiten errichtet. Zusätzlich wird von Seiten der Stadt ein weiterer prognostizierter Bedarf von rd. 150 Baugrundstücken bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Dadurch fällt die negative Bevölkerungsprognose perspektivisch geringer aus, was zudem einen positiven Einfluss auf das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ausübt, wodurch die Einbußen durch die Bevölkerungsentwicklung etwas geringer ausfallen. Für die Berechnung des absetzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (vgl. Kapitel 5.1.2) wurde dementsprechend eine leicht schrumpfende bis stagnierende Bevölkerungsentwicklung angenommen.

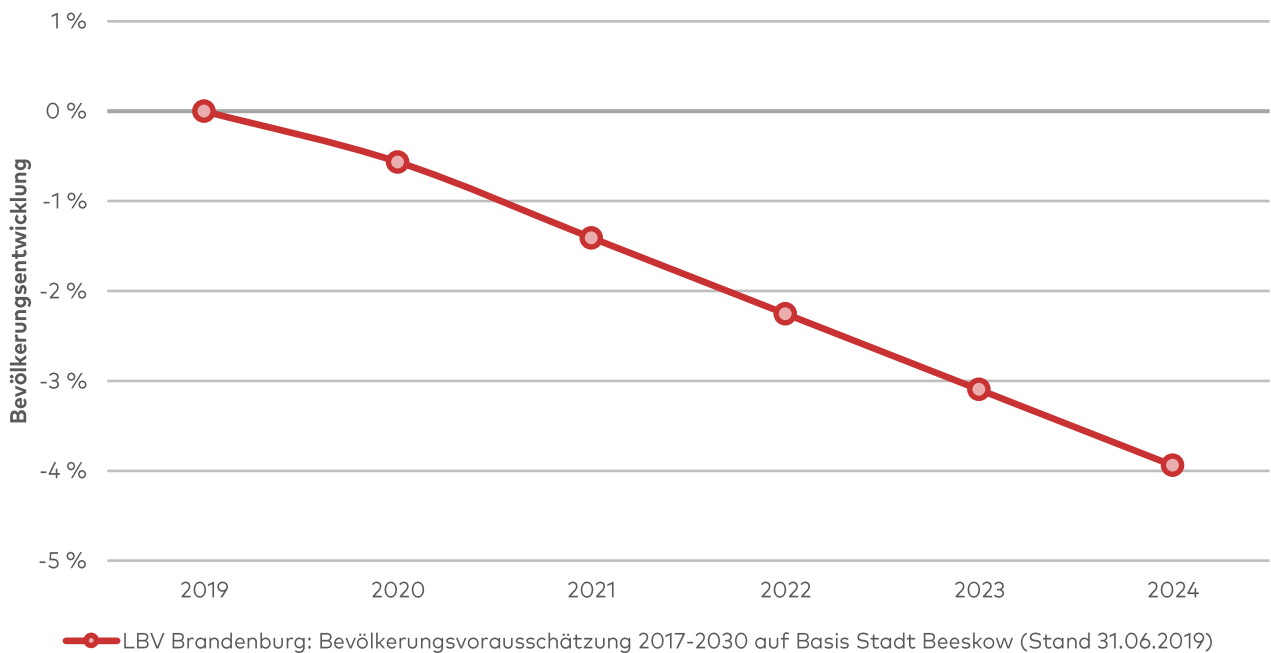


Abbildung 18: Einwohnerprognose für Beeskow

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2018 bei rd. 525,0 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 16,4% in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 14 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

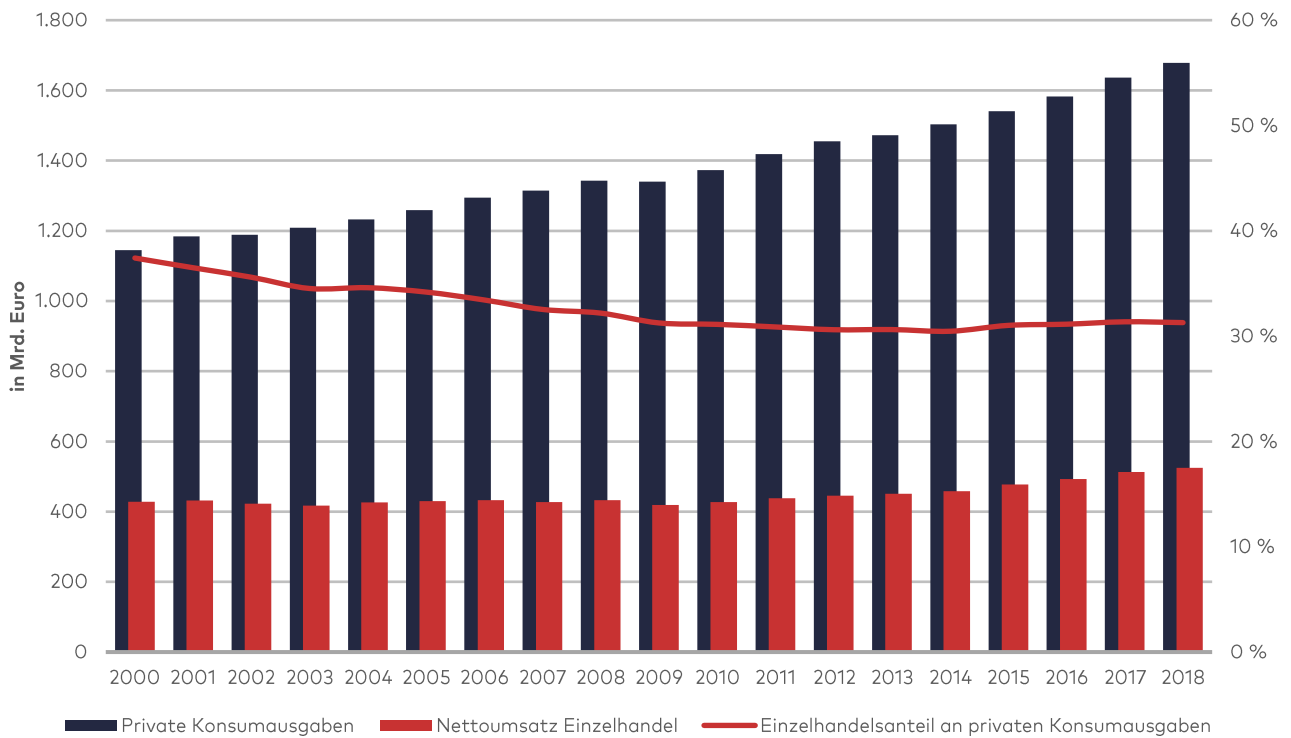


Abbildung 19: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat

sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt, sodass die Flächenproduktivität aktuell wieder ansteigt (vgl. Abbildung 20).

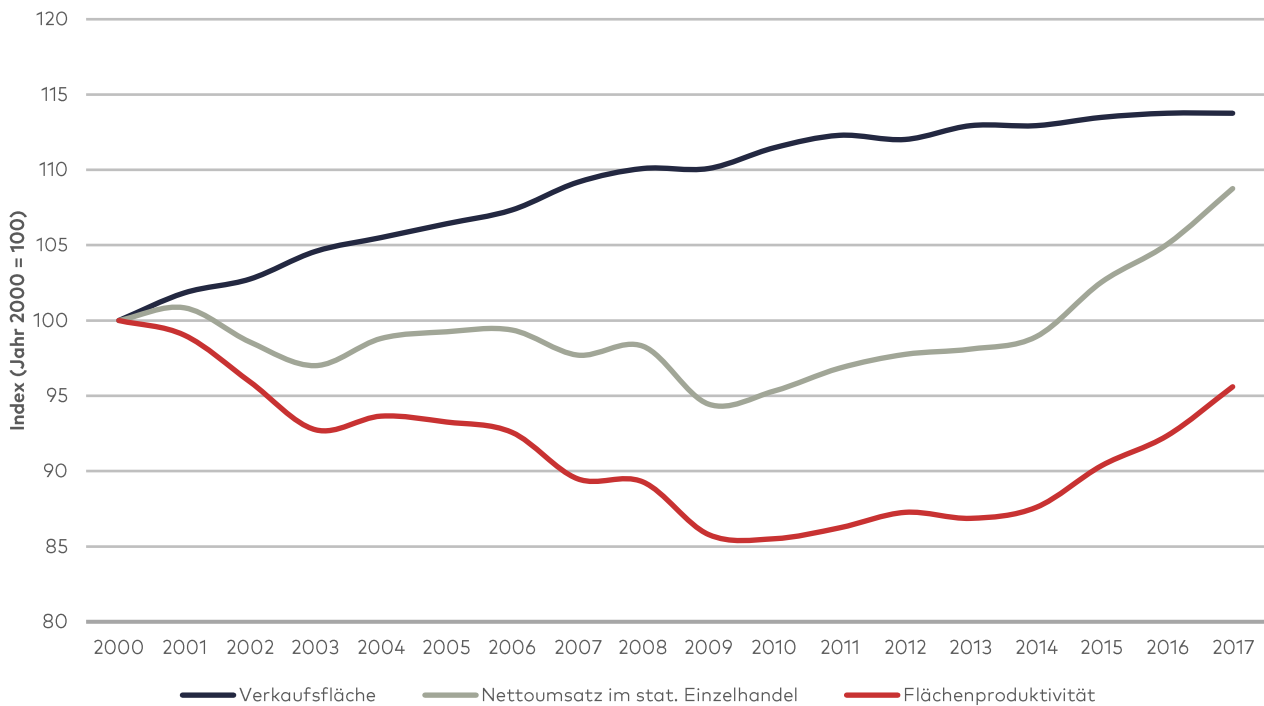


Abbildung 20: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2019 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 57,8 Mio. Euro (rd. 10,8 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert.

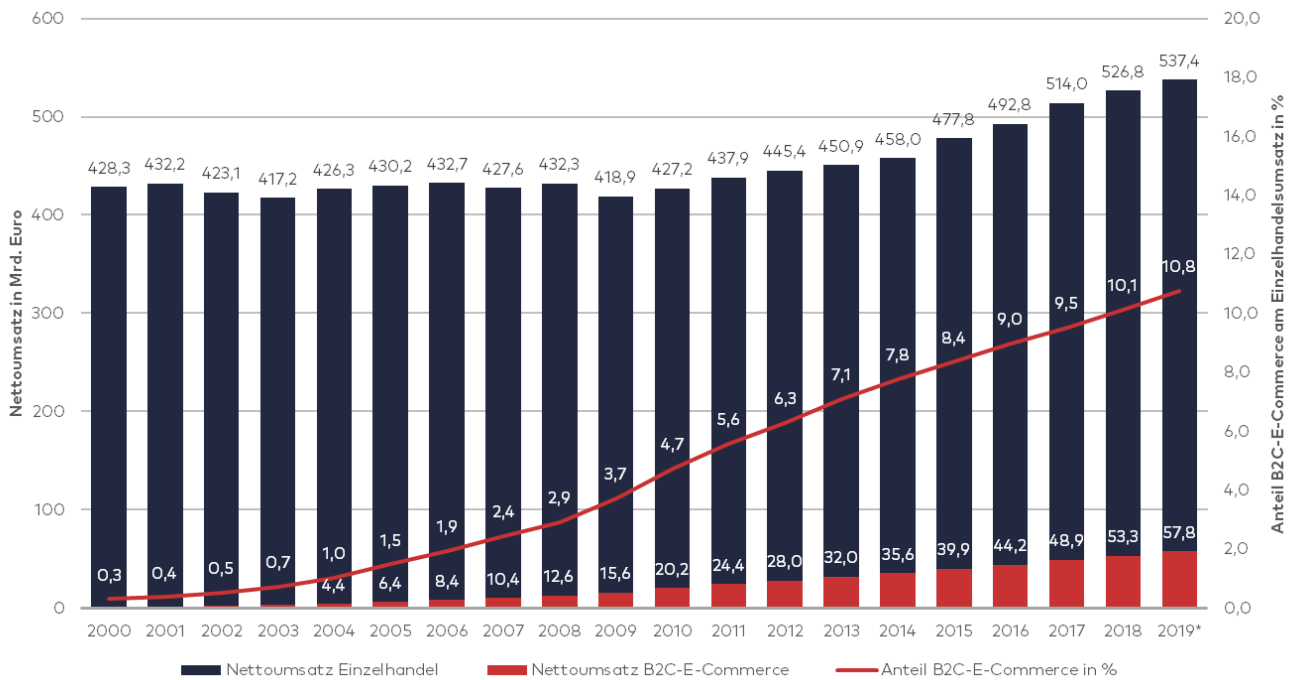


Abbildung 21: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); *Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist²⁴, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,2 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen²⁵. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Nachfolgend wird eine prognostizierte Entwicklung des Online-Anteils gemessen am Einzelhandelsumsatz in Deutschland (Prognose bis 2025) nach verschiedenen Warengruppen dargestellt. Hier zeigt sich deutlich, dass auch die zuvor angesprochenen Bereiche wie Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel in den nachfolgenden Jahren einen höheren Online-Anteil vorweisen werden.

²⁴ Unterhaltungselektronik rd. 31,0 %, Fashion & Accessoires rd. 27,7 %, Freizeit & Hobby rd. 26,4 %, Büro & Schreibwaren rd. 22,6 % (vgl. HDE/IFH 2019).

²⁵ Vgl. HDE/IFH 2017.

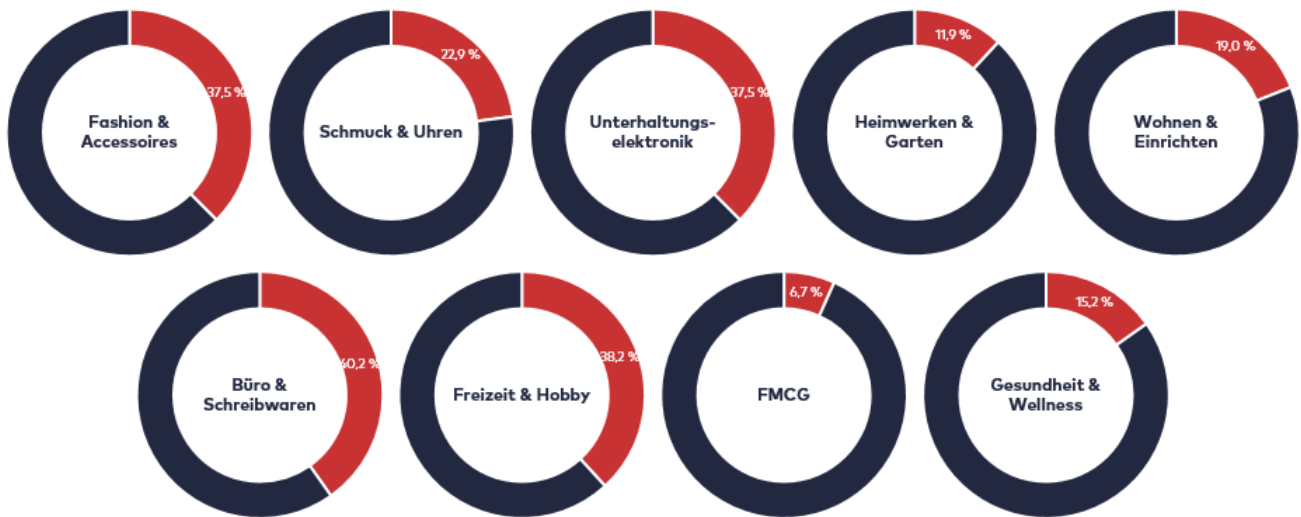


Abbildung 22: Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel Daten: BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Für die Stadt Beeskow werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des periodischen Bedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, negative Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr begrenzten Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien). Jedoch hat auch der Online-Handel die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden“ Beratung, Service und Erlebnis mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Ziel-Zentralität

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Beeskow beträgt rd. 1,41 wobei sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen

für einige Warengruppen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine Ziel-Zentralität von 1,30 stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine Ziel-Zentralität zwischen 0,8 und 1,30 als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet, die je nach Sortiment unterschiedlich ausgeprägt ist. Eine höhere Ziel-Zentralität kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages als Mittelzentrum, des peripher geprägten Umlandes, sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Aus den dargestellten Ziel-Zentralitäten (siehe Abbildung 23) ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für die Mehrheit der Warengruppen. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel bereits das Erreichen des „stationären Anteils“ der Ziel-Zentralität (d. h. abzüglich des Online-Anteils im Prognosejahr) als Erfüllung des stadtentwicklungspolitischen und landesplanerischen Versorgungsauftrages bewertet werden kann.

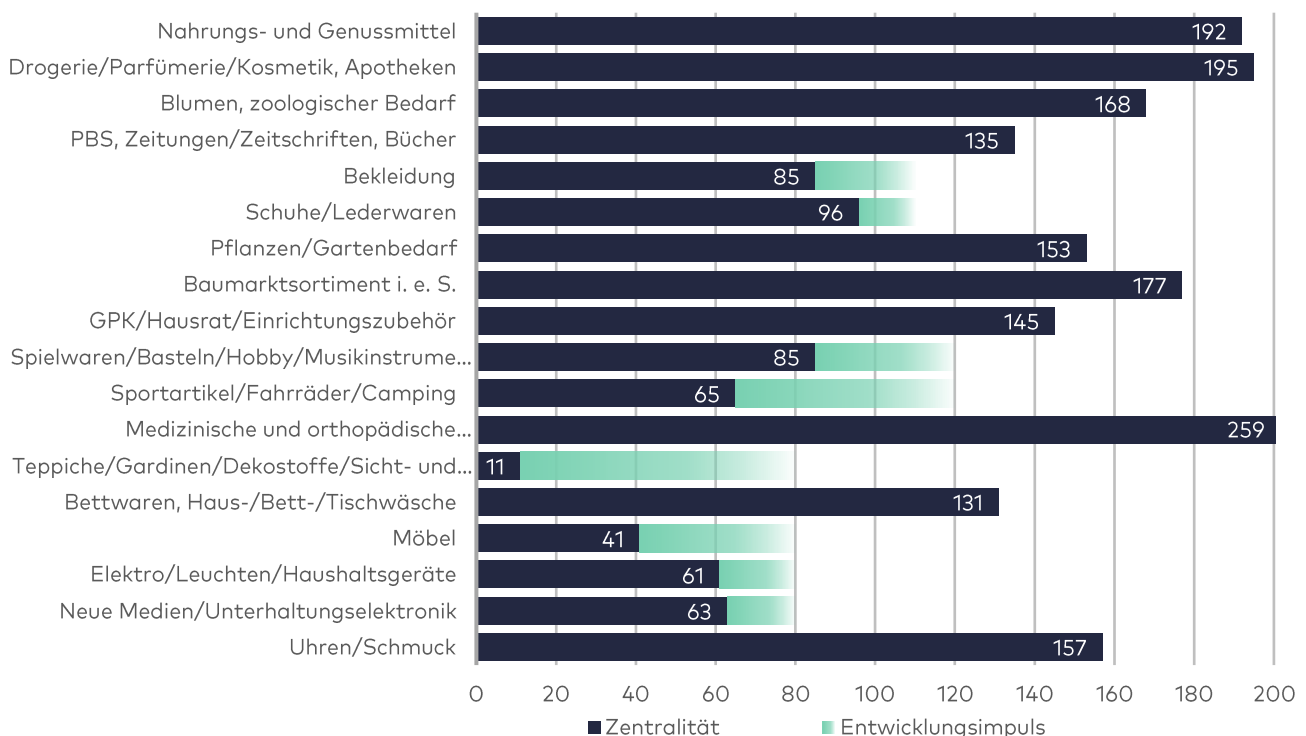


Abbildung 23: Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.







Für die Stadt Beeskow ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale v. a. in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping im mittelfristigen Bedarfsbereich. Im

langfristigen Bedarfsbereich ergeben sich des Weiteren Entwicklungspotenziale in den Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Möbel, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien/Unterhaltungselektronik.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 11 zu entnehmen

Tabelle 11: Relevante Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Beeskow

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Beeskow bis 2024
Demografische Entwicklung		rückläufige Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität		insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Online-Handel		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.2 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Beeskow

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der Ziel-Zentralitäten ergeben sich für die Stadt Beeskow bis 2024 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in der Tabelle 12 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 12: Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Beeskow bis 2024

Warengruppe	Arrondierungs- spielraum	Fachgeschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
Nahrungs- und Genussmittel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Blumen, zoologischer Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bekleidung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schuhe/Lederwaren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pflanzen/Gartenbedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baumarktsortiment i. e. S.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstru- mente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sportartikel/Fahrräder/Camping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
T Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Möbel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uhren/Schmuck	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden.

Unterschieden wird nach den Ansiedlungsfällen „Fachgeschäft“, „kleiner Fachmarkt“ und „großer Fachmarkt“. Während bei einem **Fachgeschäft** i. d. R. eine sortimentspezifische Verkaufsfläche von 50 bis 100 m² (in Ausnahmefällen wie z. B. Möbelfachgeschäften auch mehr) angenommen wird, so ist bei einem **kleinen Fachmarkt** i. d. R. je nach Warengruppe von einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 300 m² (z. B. Bekleidungsfachmarkt) bis 800 m² (z. B. kleiner Lebensmitteldiscounter) auszugehen. Auch hier können flächenintensive Betriebstypen (z. B. kleine Garten-, Bau- und Möbelmärkte) deutlich höhere sortimentspezifischen Verkaufsflächen (bis zu 5.000 m²) umfassen und sind dementsprechend in der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens berücksichtigt worden. **Große Fachmärkte** beginnen i. d. R. je nach Warengruppe bei einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche von 800 m² (z. B. Drogeriefachmärkte)

bis 1.200 m² (z. B. große Lebensmitteldiscounter). Flächenintensivere Betriebstypen beginnen hingegen bei 5.000 m² (z. B. Garten- und Baumärkte) bzw. bei rd. 10.000 m² (z. B. Möbelhäuser) Verkaufsfläche. Entwicklungspotenziale die unterhalb des Niveaus eines Fachgeschäftes liegen sind in Tabelle 12 als **Arrondierungsspielraum** ausgewiesen.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Beeskow übernimmt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion im Bereich des gehobenen Bedarfs. Dieser Aufgabe wird Beeskow aktuell mit den bestehenden Ausstattungskennwerten im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe in einigen Warengruppen gerecht.

In den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** bestehen aufgrund der bereits aktuell überdurchschnittlichen Ausstattung keine rechnerischen Verkaufsflächenpotenziale mehr. Dies bedeutet jedoch nicht, dass keine Ausweitung der Verkaufsfläche mehr erfolgen darf, vielmehr ist hier die Standortfrage umso entscheidender, da im Ansiedlungs- oder Erweiterungsfall erhöhte Umsatzumverteilungen im Bestand zu vermuten sind (Einzelfallprüfung durch Verträglichkeitsanalyse).

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** – insbesondere **Bekleidung** - besteht Entwicklungspotenzial für die Ansiedlung eines kleinen Fachmarktes, was einer sortimentspezifischen Verkaufsfläche im Bereich Bekleidung von bis zu 300 m² entspricht. Als Suchbereich für eine entsprechende Ansiedlung mit zentrenrelevantem Sortiment empfiehlt sich zur funktionalen Zentrenstärkung eine Realisierung im Bereich der Beeskower Innenstadt.

Zudem reichen die ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale der Warengruppen **Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping** für die Ansiedlung von Fachgeschäften, genauso wie für die Warengruppe **Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz** des langfristigen Bedarfsbereichs.

In den Warengruppen **Möbel, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte** und **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** bestehen darüber hinaus Entwicklungspotenziale, die zur Arrondierung der Randsortimente bestehender Märkte genutzt werden können.

Für Beeskow bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Beeskow in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- neue Angebote und Verkaufsflächen in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonfor-

men Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich von Beeskow einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und

- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Beeskow korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR BEESKOW

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Beeskow bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Beeskow im regionalen Kontext durch Ausschöpfung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale sowie Erhöhung der Einkaufsqualität.
2. **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches:** Fokus und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum entsprechend seiner funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung, Stärkung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Kernstadt, wobei schädliche Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum vermieden werden sollen. Sicherung und Ergänzung städtebaulich integrierter Standorte bei Beachtung der Zukunftsfähigkeit im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung.
4. **Bereitstellung ergänzender Standorte:** Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Darüber hinaus sollte eine Anpassung an die übergeordnete Planung (z. B. LEP HR) erfolgen. Die restriktive Handhabung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird empfohlen.

Abbildung 24 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Beeskow.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Bereitstellung ergänzender Standorte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fokus auf den ZVB Innenstadtzentrum Beeskow ▪ Stärkung des ZVB Innenstadtzentrum Beeskow entsprechend der funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen ▪ Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Tourismus, Wohnen) ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kernstadt: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen ▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermeiden ▪ Zukunftsfähigkeit im Rahmen sinkender Bevölkerungszahlen beachten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ▪ Anpassung an übergeordnete Planung (z.B. LEP HR) ▪ Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente

Abbildung 24: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Beeskow

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Beeskow) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

6 Zentrenkonzept

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Beeskow entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrundeliegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbepflanzten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nach-

haltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Hauptzentrum, Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe nachfolgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

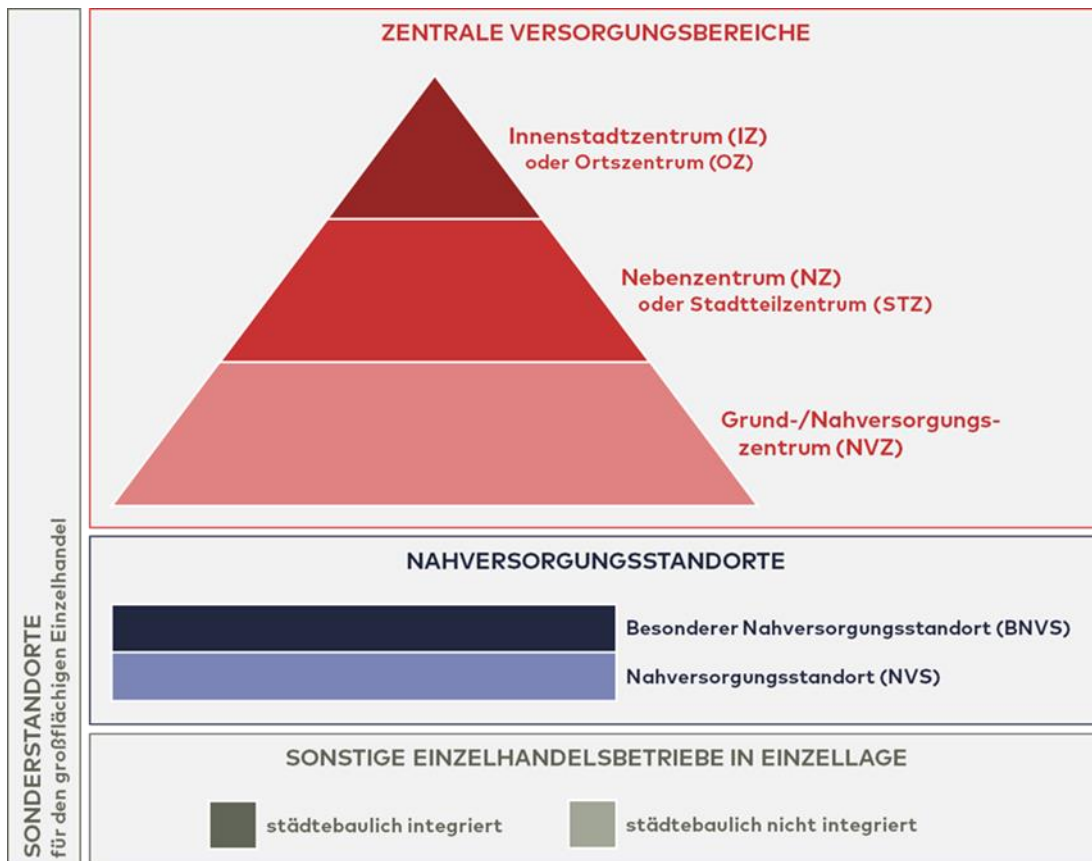


Abbildung 25: Hierarchisch abgestuftes Zentren- und Standortsystem (modellhaft)
Quelle: Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion:²⁶

- 1. Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
- 2. Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.

²⁶ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

- 3. Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁷

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁸

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²⁹

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³⁰

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

²⁷ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁸ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁹ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁰ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³¹

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³²

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die Entwicklung (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

Die nachfolgende Abbildung 26 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

³¹ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

³² Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

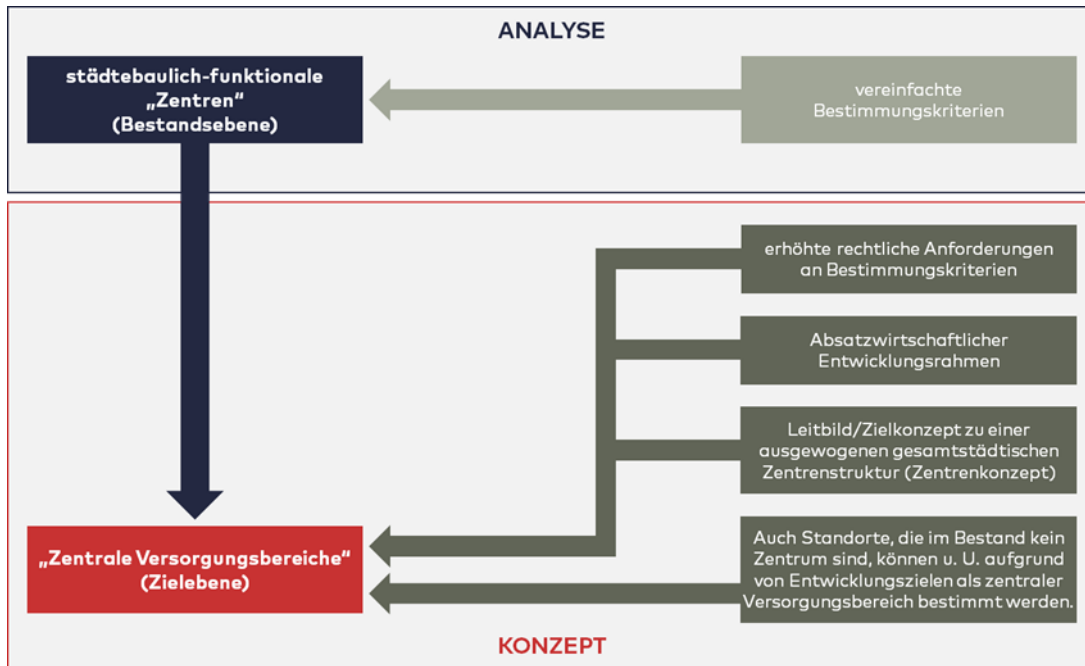


Abbildung 26: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadhistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche

Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³³

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches begründen können.³⁴

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

Falls in begründeten Ausnahmen und nachgewiesenermaßen keine Entwicklungsflächen innerhalb eines ZVB zur Verfügung stehen, kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden. Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten soll und weiterhin durch Ratsbeschluss der Stadt Beeskow politisch legitimiert werden muss:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im ZVB nachweislich keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im ZVB funktional abgestimmt (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und ergänzt/arrondiert das Angebot im ZVB.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem ZVB.

³³ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³⁴ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- Die Erweiterung entspricht einer stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des ZVB (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den gesamtgemeindlichen Leitsätzen zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Beeskow.
- Die Erweiterung wird zudem im Rahmen einer Aktualisierung des Zentrenkonzeptes in das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit aufgenommen.

6.2 ZENTRUMS- UND STANDORTSTRUKTUR VON BEESKOW

Die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist wesentlicher Bestandteil der planungsrechtlichen und nachhaltigen Steuerung und Sicherung der Zentrenfunktionen. Bei der Entwicklung eines Zentren- und Standortkonzeptes ist zu prüfen, inwieweit die festgestellten Standortbereiche die rechtlichen Anforderungen als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) erfüllen (s. Kapitel 6.1).

In der Fortschreibung der Zentren- und Standortstruktur der Stadt Beeskow (EZK Beeskow 2011) wird die Innenstadt weiterhin als einziger zentraler Versorgungsbereich definiert. Zwar weist neben dem Innenstadtzentrum auch insbesondere der Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung ein hohes Standortgewicht auf, verfügt jedoch nicht in hinreichendem Maße über die erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche. Insbesondere ist bei diesem Standort die städtebauliche Integration, die Nutzungsdichte bzw. die damit verbundene Vitalität hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass der Ergänzungsstandort durchaus eine gewisse Versorgungsfunktion übernimmt und zukünftig übernehmen soll.

6.3 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT BEESKOW

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Beeskow ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Beeskow. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung und innere Organisation

Das Innenstadtzentrum umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich an den bestehenden Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereichs aus dem EHK Beeskow 2011 und den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Beeskow.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 6.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Beeskow:

- Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Beeskow erstreckt sich v. a. im Kreuzungsbereich zwischen Berliner Straße und Breite Straße mit dem historischen Stadtkern im Zentrum.
- Der ZVB wird im Westen und Norden durch die Mauerstraße begrenzt, welche den Verlauf der Stadtmauer nachzeichnet. Im nördlichen Bereich wird der ZVB entlang der Berliner Straße noch bis zum Kreuzungsbereich mit der Post- und Ringstraße verlängert.
- Im weiteren Verlauf der Mauerstraße in Richtung Osten orientiert sich der ZVB nun entlang der Brand- bzw. Spreestraße bis zum Darrturm.
- Der südliche Abschluss des ZVB verläuft außerhalb der historischen Stadtmauergrenze und bezieht das örtliche Krankenhaus sowie eine Schule mit in den zentralen Versorgungsbereich mit ein.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Beeskow dargestellt. Der ZVB Innenstadt wird im Vergleich zum EZK 2011 unverändert in der äußeren Abgrenzung übernommen. Zudem erfolgt eine Unterteilung in verschiedene Lagebereiche.

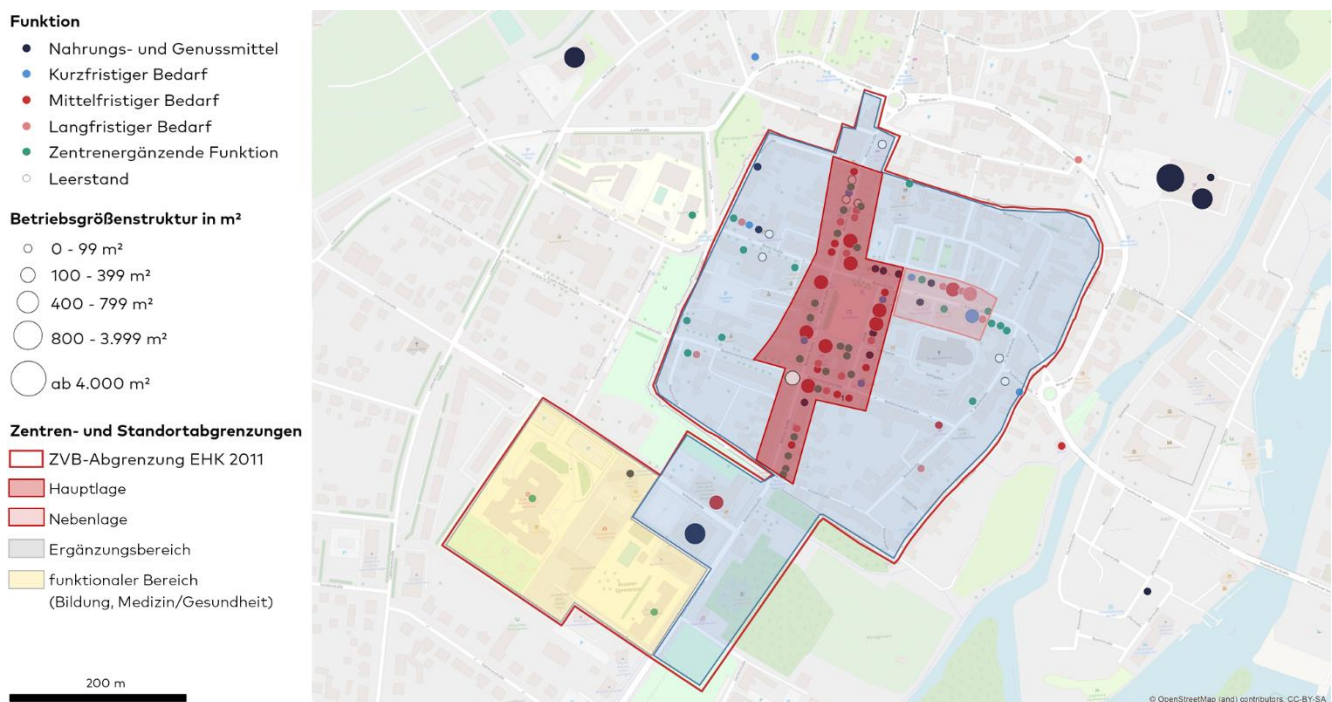


Abbildung 27: Abgrenzung und Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Beeskow

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Hauptlage

Die Beeskower Innenstadt ist durch die kompakte historische Stadtanlage geprägt, welche kurze fußläufige Erreichbarkeiten aller Nutzungen ermöglicht. Die **Hauptlage** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Berliner Straße zwischen dem Kreuzungsbereich Berliner Straße/Bodelschwingstraße im Süden bis zum

Kreuzungsbereich Berliner Straße/Mauerstraße im Norden. Durch dessen zentrale Lage im Stadtkern sowie zusätzlichen zentrenergänzenden Funktionen ist auch der Marktplatz zur Hauptlage hinzuzuzählen. Die Berliner Straße und der Bereich am Marktplatz weisen einen nahezu durchgängigen Einzelhandelsbesatz auf und bilden die zentrale Haupteinkaufslage der Innenstadt. Hier befindet sich die Mehrheit der Fachgeschäfte, welche durch Filialisten wie Quick Schuh oder Ernsting's family ergänzt werden. In der Haupteinkaufslage sind insgesamt rd. 65 % der innerstädtischen Verkaufsfläche verortet und auch die größten Einzelhandelsbetriebe u.a. in den Bereichen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch wichtige zentrenergänzende Funktionen wie die städtische Verwaltung, die Tourismusinformation und die Sparkasse sowie durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie. Vereinzelt, v. a. im nördlichen Bereich der Berliner Straße sind Leerstände vorhanden. Positiv ist der hohe städtebaulich funktionale Zusammenhang hervorzuheben und die ansprechende Gestaltung, speziell der Gebäude rund um den Marktplatz.

Nebenlage

Die **Nebenlage** des Beeskower Innenstadtzentrums erstreckt sich im Süden entlang der Berliner Straße im Bereich zwischen Hauptlage und Klosterstraße, als ehemalige Grenze der Stadtmauer. Eine weitere Nebenlage befindet sich entlang der Breiten Straße in Richtung Osten, angrenzend an die Berliner Straße als Hauptlage. In der Breite Straße – zwischen Markt und Brandstraße – sind die Gewerbeflächen durchgängig besetzt. Als wichtiger Frequenzbringer fungiert hier die Raiffeisenbank. Beiden Teilbereiche sind eher von kleinteiligeren Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktion, v. a. in der südlichen Nebenlage, geprägt.

Ergänzungsbereich

In den zentralen Versorgungsbereich integriert ist der Standortbereich südlich in der Verlängerung der Berliner Straße in die Rudolf-Breitscheid-Straße. Der Standortbereich ist begrenzt durch die Schützenstraße bis zur Einmündung in die Liebknechtstraße und die die Breitscheidstraße. Diese stellt letztlich die verkehrliche und fußläufige Verbindung in die Altstadt zum Markt dar. Der Standort ist durch vielfältige Nutzungen geprägt, jedoch nicht so kleinteilig wie in der Altstadt. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich mit dem Lebensmitteldiscounter PENNY der einzige im ZVB Innenstadtzentrum Beeskow vorhandene strukturprägende Anbieter (> 400 m² GVKF), aber auch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Neben der Haupt- und Nebenlage umfasst der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Beeskow zusätzlich noch einen **funktionalen Bereich** im Süden des ZVB. Der südliche Bereich ist geprägt durch eine Funktionsbündelung aus den Bereichen Bildung und Medizin und Gesundheit. In diesem Bereich bildet das Areal rund um das Oder-Spree Krankenhaus und das Rouanet Gymnasium die Begrenzung des ZVB. Diese Nutzungen stellen für die Innenstadt wichtige Frequenzbringer dar.

Die restlichen Bereiche des ZVB, somit alle Lagen mit Ausnahme der Haupt- und Nebenlagen sowie des funktionalen Bereichs werden als allgemeiner **Ergänzungsbereich** festgesetzt, welche durch die Abgrenzung des ZVB entlang der Mauerstraße und Brandstraße eingefasst sind. Der Ergänzungsbereich steht in direktem

städtebaulichem Zusammenhang zu den angeschlossenen innerstädtischen Lagen. In den Randbereichen u.a. in der Brandstraße sind einzelne funktionelle und städtebauliche Missstände zu verzeichnen d.h. sanierungsbedürftige Bausubstanz.

Leerstandssituation

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (07/2019) standen in der Beeskower Innenstadt 9 von insgesamt 66 Ladeneinheiten leer. Im Vergleich zum Jahr 2010 konnte einerseits zwar eine Reduzierung der leerstehenden Ladengeschäfte erreicht werden, andererseits besteht insbesondere in der Bodelschwinghstraße mit der Fläche des ehemaligen nah&gut Marktes (rd. 300 m²) ein größerer Leerstand im Zentrum der Innenstadt.

Vier Leerstände befinden sich in der Hauptlage des Zentralen Versorgungsbereiches zwischen dem nördlichen Eingangsbereich der Innenstadt von der Bahnhofstraße entlang der Berliner Straße bis zum Marktplatz. Weitere leerstehende Einzelobjekte befinden sich in rückwärtigen innerstädtischen Bereichen in der Breite Straße, Brandstraße und Frankfurter Straße. Hier ist kein durchgängiger Besatz vorhanden.

Das Innenstadtzentrum in Beeskow ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale, was auch durch die leerstehenden Gewerbeeinheiten deutlich wird. Mit Ausnahme der Fläche des ehemaligen nah&gut Marktes beträgt die max. Gesamtverkaufsfläche eines erfassten leerstehenden Ladenlokals nach Stand der Bestandserhebung (07/2019) rd. 130 m². Aktuelle Betriebskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um das Innenstadtzentrum gemäß der **übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches** nachhaltig zu stärken, kann in diesem Zusammenhang ein Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und umgesetzt werden. Infolge dieser Maßnahme werden größere Ladeneinheiten nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Projekten aus der Stadt Plauen verwiesen. Dort sind jeweils zwei zuvor getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, sodass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Er-sichtlich wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinander gelegenen Verkaufsräumen erfolgen kann.

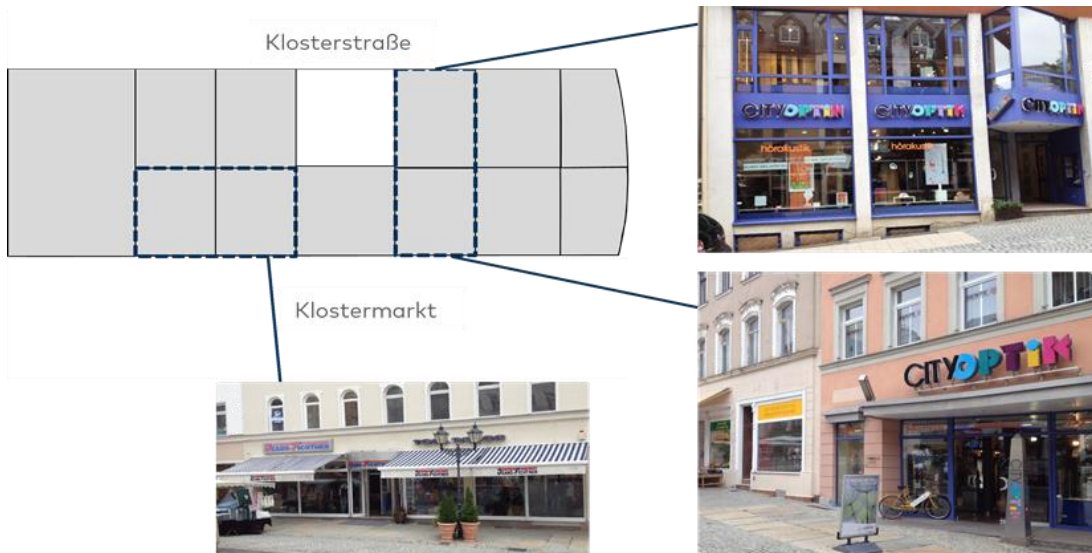


Abbildung 28: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Potenzialflächen

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich umfasst keine größeren Potenzialflächen zur räumlichen Weiterentwicklung der Innenstadt. Der Fokus der zukünftigen Stärkung der Innenstadt sollte sich auf die Qualifizierung und Ergänzung des Bestandes konzentrieren. Dies sollte aber vorrangig in den vorhandenen baulichen Strukturen erfolgen. Das Ziel der Nachnutzung bestehender leerstehender Ladeneinheiten sowie Flächenumstrukturierungen/-zusammenlegungen, wie im Abschnitt zuvor erwähnt, stehen hierbei im Vordergrund.

Entwicklungsziele und –empfehlungen

Durch die der Stadt Beeskow zugeschriebene Versorgungsfunktion als Mittelzentrum übernimmt diese die Versorgung der eigenen Bevölkerung sowie die der umliegenden Kommunen. Aufgrund dessen ist v. a. die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden.

ENTWICKLUNGSZIELE ZVB INNENSTADTZENTRUM BEESKOW

- Sicherung und Stärkung der Bestandsbetriebe sowie der Funktionsvielfalt, auch im Hinblick auf die Funktion Beeskows als Mittelzentrum (hier speziell auch die Sicherung des Lebensmittelanbieters PENNY als einzigen großflächigen Nahversorger im ZVB Innenstadtzentrum Beeskow)
- Stärkung des ZVB und Ergänzung des Angebots im Rahmen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale – Arrondierung des Angebots durch die unter Kapitel 5.1.2 genannten zentrenrelevanten Sortimente
- Ausgewiesene Leerstände bzw. Potenzialflächen nutzen und zielführend in die Entwicklung einbeziehen

Wie sich aus der Analyse des Innenstadtzentrums herausgestellt hat, gilt es den ZVB Innenstadtzentrum Beeskow in seiner Funktion als zentralen Einzelhandelsstandort zu stärken.

Grundsätzlich gilt es die Stärken des ZVB Innenstadtzentrum Beeskow zu erkennen, herauszustellen, zu qualifizieren und zu kommunizieren sowie einen funktional und städtebaulich attraktiven „Rahmen“ für zukünftige Formate bereitzustellen. Hierfür empfiehlt sich ein **ganzheitlicher Planungsansatz** zur Stärkung, Positionierung und Profilierung, der neben einer angemessenen, qualitätvollen Entwicklung des Einzelhandelsbestands auch einen ausgewogenen Mix aus Freizeit-, Kultur- und Erholungsangeboten mit hohen Aufenthaltsqualitäten sowie ein geeignetes Wohnangebot umfassen sollte. Eine genauere Darstellung potenziellen Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt findet sich in Kapitel 11.

7

Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Beeskow ausgesprochen.

7.1 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Neben dem zentralen Versorgungsbereich sind in Beeskow auch mehrere sogenannten Nahversorgungsstandorte verortet, welche in folgenden Kapitel überprüft werden. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Beeskow dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Zur Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes müssen dabei die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist leistungsfähig an das Netz des ÖPNV angebunden.
- **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.
- **Schutz zentraler Versorgungsbereiche:** Keine mehr als unerhebliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches.

Städtebauliche Integration

Der Standort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden und verfügt über einen leistungsfähig frequentierten Haltepunkt in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Von einer immer noch ausreichenden ÖPNV-Anbindung ist bis zu einer Luftlinienentfernung von 300 m zwischen Prüfstandort und ÖPNV-Haltepunkt auszugehen. Bei einer Entfernung von mehr als 300 m Luftlinie stellt sich die ÖPNV-Anbindung als nicht mehr ausreichend dar. Das Kriterium gilt in diesem Fall in der Regel als nicht erfüllt.

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

Der Standort soll zudem einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung oder Optimierung der räumlichen, qualitativen und/oder quantitativen Nahversorgung liefern.

Zur Sicherung oder Optimierung der **räumlichen Nahversorgungssituation** sollen Nahversorgungsstandorte vorwiegend eine Versorgungsfunktion für den situativen Nahbereich übernehmen. Die Abgrenzung des situativen Nahbereiches wird dabei wie folgt durchgeführt:

Für den **situativen Nahbereich** wird kein fester Radius vorgegeben.³⁵ Stattdessen ist der situative Nahbereich im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig Siedlungslagen mit nicht optimal fußläufig erreichbarer Nahversorgung (z. B. aufgrund eines zu geringen Bevölkerungspotenzials) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnortnahen Bereiche** umfassen bspw. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

Die Sicherung oder Optimierung der **quantitativen Nahversorgung** ist gegeben, wenn der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität im Stadtteil liefert. Dies kann der Fall sein, wenn der Stadtteil über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist hingegen ein Hinweis darauf, dass kein weiterer Bedarf an einer quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht.

Sofern der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtgebiet liefert bzw. zum Erhalt attraktiver

³⁵ Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch die Gehzeit-Isochrone von 10 Gehminuten angenommen werden.

und vielfältiger Nahversorgungsstrukturen beiträgt, ist eine Sicherung oder Optimierung der **qualitativen Nahversorgung** gegeben. So kann z. B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.³⁶

Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Ein Vorhaben darf keine mehr als unerhebliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum aufweisen. Auch außerhalb Beeskows dürfen keine zentralen Versorgungsbereiche mehr als unerheblich negativ beeinträchtigt werden.

Im Folgenden werden die aktuellen Standorte mit strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in integrierter Lage auf ihre Eignung zur Ausweisung als Nahversorgungsstandort überprüft. Die Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel am Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße weisen eine nicht integrierte Lage auf und erfüllen somit das Kriterium der städtebaulichen Integration nicht. Sie werden daher im Folgenden weiter nicht geprüft.

Standortbereich Krügersdorfer Chaussee

Der Standortbereich an der Krügersdorfer Chaussee verfügt durch den großflächigen Lebensmitteldiscounter NETTO Marken-Discount über einen gewichtigen Nahversorger im Osten der Stadt Beeskow. Der Lebensmitteldiscounter ist städtebaulich integriert und übernimmt aufgrund seiner Lage östlich der Spree eine wichtige Versorgungsfunktion für die dortigen Wohnsiedlungsbereiche.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes erfolgt für den MIV sowohl über die Bundesstraße B 168 als auch über die B 246. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist durch den in rd. 100 m Entfernung gelegenen Bushaltepunkt „Beeskow Ostkreuz“ sichergestellt. Zudem ist der Standort über Fußwege an die umliegenden Siedlungsbereiche angebunden.

³⁶ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

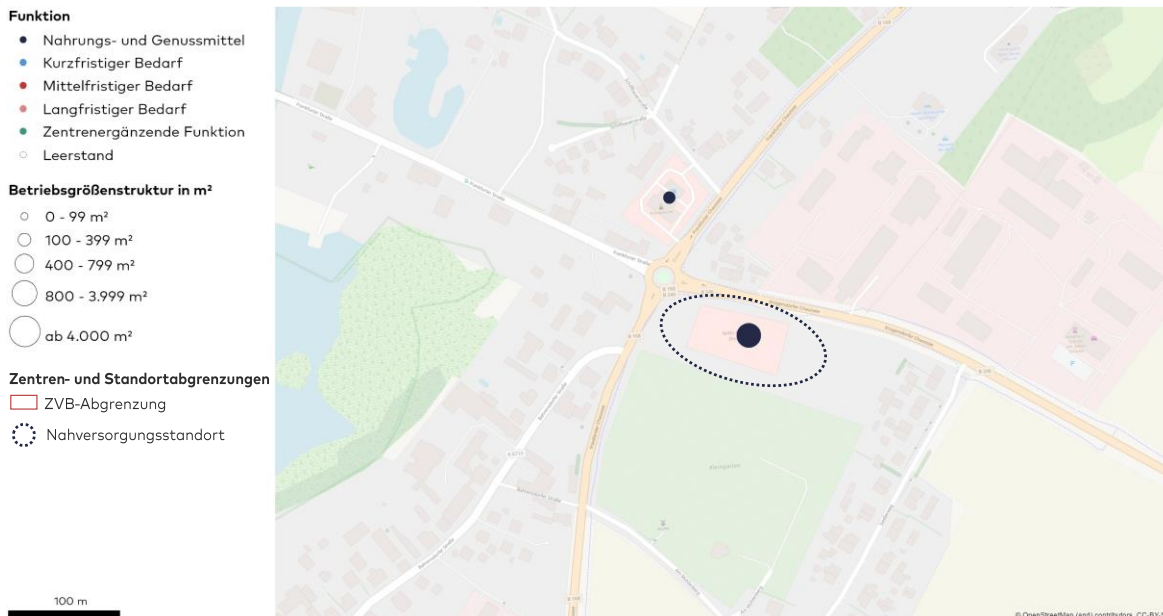


Abbildung 29: Abgrenzung Standortbereich Krügersdorfer Chaussee

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Standort an der Krügersdorfer Chaussee nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion ein. Trotz der Solitärlage des Betriebs stehen Erhalt und Weiterentwicklung des Nahversorgungsbetriebs für die Siedlungsgebiete östlich der Spree im Fokus. Für den Standort werden folgende Entwicklungsziele und –empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND –EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des nahversorgungsrelevanten Angebotes für die die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- Restriktiver Umgang von Handelsansiedlungen mit Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Standortbereich Am Reitplatz

Der Standortbereich Am Reitplatz ist trotz seiner räumlich abgesetzten Lage zum Kernsiedlungsgebiet als städtebaulich integriert zu bewerten. Durch seine Lage an der Storkower Straße weist der Standort zudem eine gute Sichtbarkeit auf. Der Bereich verfügt mit dem Lebensmitteldiscounter NORMA sowie einem Getränkemarkt über zwei Magnetbetriebe des kurzfristigen Bedarfsbereichs und übernimmt somit eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das westliche Stadtgebiet sowie die umliegenden Ortsteile Bornow und Kohlsdorf.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die zuvor genannte Storkower Straße mit Anschluss an das Beeskower Innenstadtzentrum sowie die Bundesstraßen B 87 und B 246. Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich nicht in direkter Nähe zum Standortbereich (> 300 m), wodurch die Anbindung an den ÖPNV als nicht mehr ausreichend zu bezeichnen ist. Eine gute fußläufige Anbindung kann jedoch durch die Wegeverbindungen an die umliegenden Siedlungsbereiche gewährleistet werden.

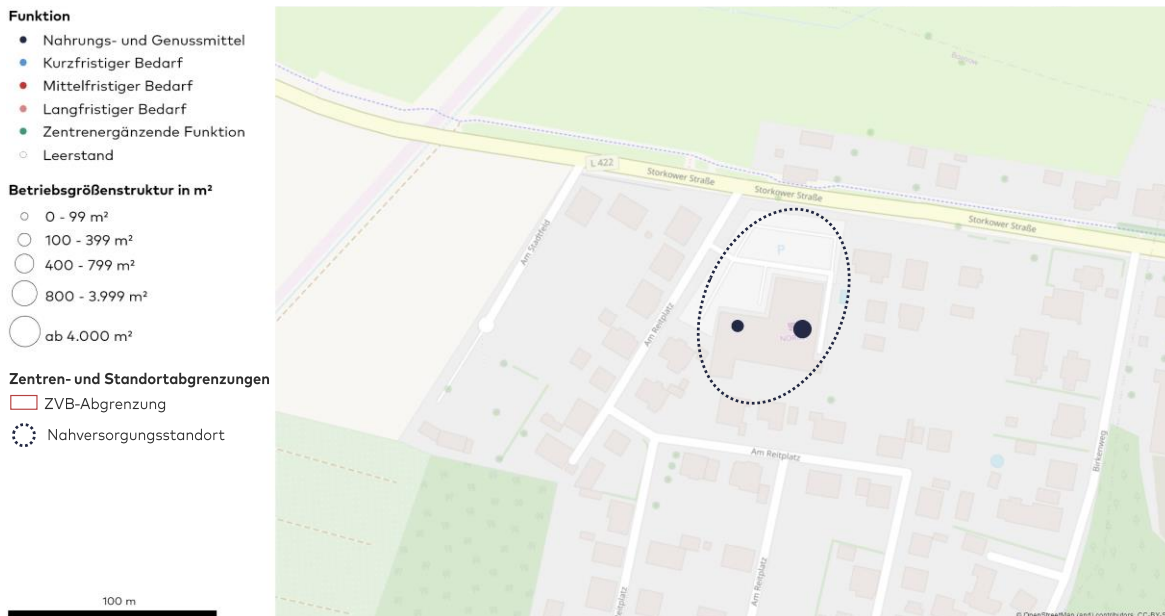


Abbildung 30: Abgrenzung Standortbereich Am Reitplatz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Standortbereich verfügt durch die beiden bestehenden Märkte (Lebensmitteldiscounter NORMA und Getränkemarkt) über eine räumlich sowie qualitativ gut zu bewertende Nahversorgungsfunktion. Folglich wird der Standortbereich als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND –EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Bestandssicherung und sofern zur Bestandssicherung notwendig: bedarfsgerechter Ausbau (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- Restriktiver Umgang von Handelsansiedlungen mit Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Standortbereich Ringstraße

Der Standortbereich Ringstraße liegt an der gleichnamigen Straße und weist dadurch eine gute Sichtbarkeit auf. Der Standortbereich ist durch seine räumliche Nähe zum ZVB Innenstadtzentrum, welches weniger als 200 m entfernt liegt, als städtebaulich integriert zu bezeichnen.

Durch seine Lage an der Ringstraße ist der Standort sehr gut zu erreichen. Die ÖPNV Anbindung wird über den, auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Bushaltepunkt „Beeskov, Ostvorstadt“, sichergestellt. Zudem ist der Standortbereich über Fußwegeverbindungen an die umliegenden Siedlungsbereiche angebunden.

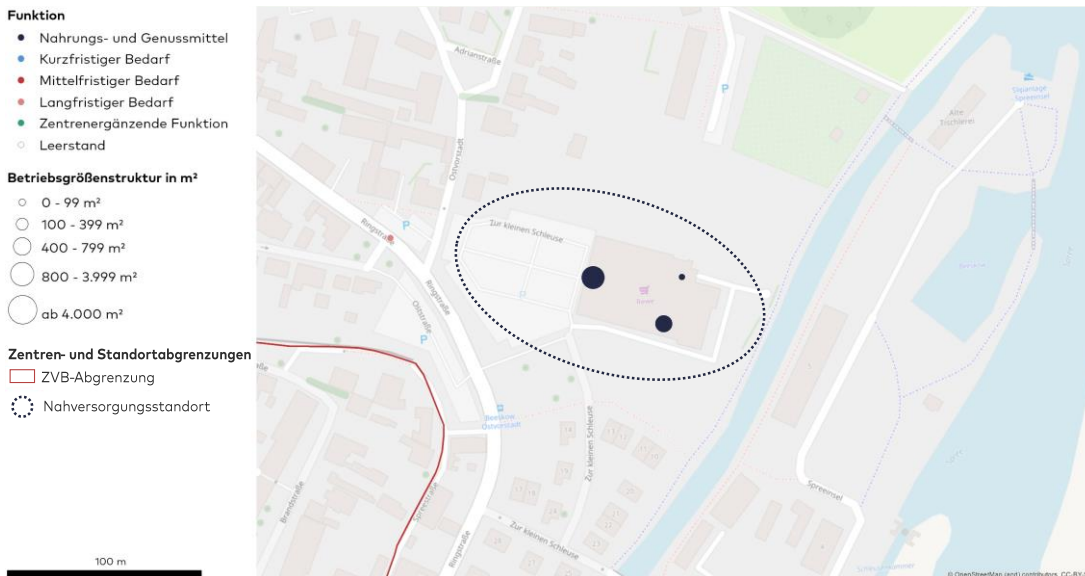


Abbildung 31: Abgrenzung Standortbereich Ringstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Standortbereich verfügt durch den Lebensmittelsupermarkt REWE über einen wichtigen Nahversorger, dessen Angebot durch einen integrierten Getränkemarkt sowie einen Bäcker ergänzt wird. Die Versorgungsfunktion reicht bedingt durch das Angebotsformat und durch die gute Verkehrsanbindung über den Nahbereich hinaus und stellt für die qualitative und quantitative Nahversorgung im zentralen und nördlichen Kernsiedlungsbereich eine wichtige Ergänzung zum Lebensmitteldiscounter PENNY im ZVB Innenstadtzentrum dar. Folglich wird der Standortbereich als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND –EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Erhalt und Stärkung des als Frequenzbringer wichtigen Lebensmittelsupermarktes REWE als wichtiger Nahversorgungsbetrieb für den zentralen und nördlich angrenzenden Kernsiedlungsbereich
- Restriktiver Umgang von Handelsansiedlungen mit Betrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Standortbereich Luchstraße

Der Standortbereich Luchstraße liegt am westlichen Rand der Beeskower Kernstadt und stellt aufgrund seiner Lage den einzigen strukturprägenden Anbieter im nahversorgungsrelevanten Sortiment im westlichen Kernsiedlungsbereich von Beeskow dar.

Durch die Lage im westlichen Bereich der Stadt kann dem Standortbereich eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den genannten Bereich zugeschrieben werden. Verkehrlich ist der Standort über die Straße Am Graben bzw. die Liebknechtstraße zu erreichen. Die ÖPNV Anbindung erfolgt über den Bushaltepunkt „Beeskow Schulstraße“ in rd. 200 m südöstlicher Entfernung zum Standort.

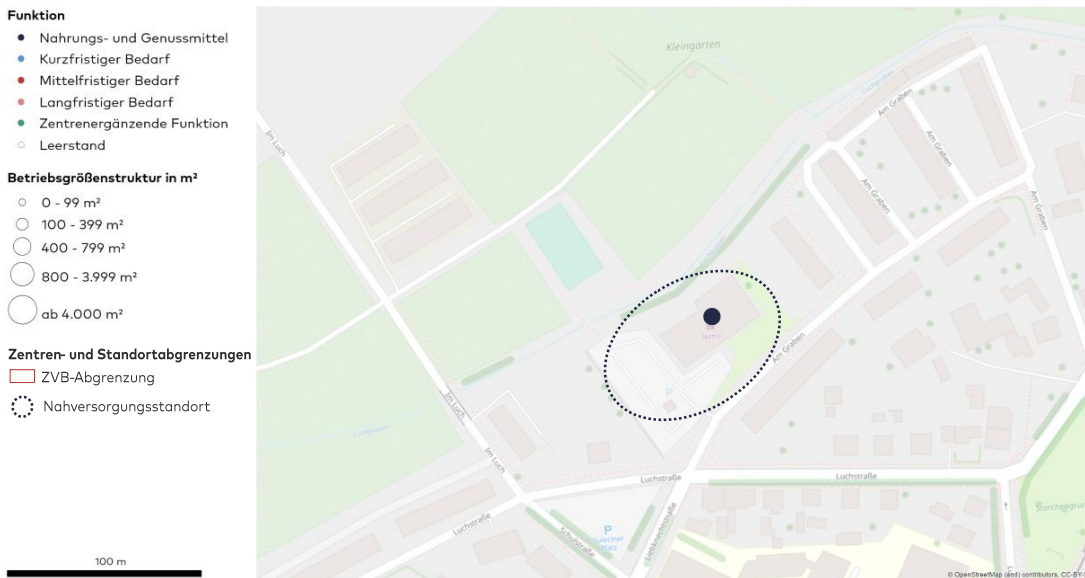


Abbildung 32: Abgrenzung Standortbereich Luchstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Lebensmitteldiscounter NETTO Stavenhagen stellt den einzigen strukturprägenden Nahversorgungsanbieter am Standortbereich Luchstraße dar. Dieser dient zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion im westlichen Stadtgebiet und der dort befindlichen Siedlungsbereiche.

ENTWICKLUNGSZIELE UND –EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**
- Bestandssicherung und sofern zur Bestandssicherung notwendig: bedarfsgerechter Ausbau (VKF-Erweiterung durch vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen)
- qualitative Weiterentwicklung des Bestandsbetriebs u. a. durch verbesserte Warenpräsentation

7.2 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Aufgrund der aktuell deutlich überdurchschnittlichen Ausstattung der Stadt Beeskow im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, gibt es aktuell kein zusätzliches rechnerisches Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Beeskow. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebs-schließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Beeskow aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN BEESKOW

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches resultieren könnten

Ziel 2: Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung (NVS)

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung (qualitativ/quantitativ) an Standorten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung

Ziel 3: Restriktiver Umgang mit Planvorhaben in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- ansonsten konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 10), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereiches als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

8

Konzept für ergänzende Standorte

Neben dem zentralen Versorgungsbereich und den Einzelstandorten des Einzelhandels bestehen in Beeskow mit den Einzelhandelsagglomerationen „Charlottenhof“ und speziell durch das „Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße“ zwei Bereiche mit einem deutlichen Standortgewicht, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 als ergänzende Standorte (Sonderstandorte) definiert wurden. Wie in der Angebotsanalyse dargestellt, befinden sich rd. 50 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Beeskow verteilt an beiden ergänzenden Standorten.

Nachfolgend wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für diese Standorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

ÜBERGEORDNETE ZIELSTELLUNGEN ZU DEN ERGÄNZENDEN STANDORTEN (SONDERSTANDORTE)

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Beeskow sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standorte verbunden.

Ergänzende Standorte sind in der Zielstellung grundsätzlich primär als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohngebieten in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten somit an den ergänzenden Standorten also großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung solcher ergänzender Standorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,

- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen ergänzenden Standorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen wird.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf wenige leistungsfähige ergänzende Standorte ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Die beiden im Einzelhandelskonzept 2011 ausgewiesenen ergänzenden Standorte Charlottenhof und Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Chaussee verfügen, gemessen an der Verkaufsfläche, über ein erhebliches Standortgewicht und weisen ein Einzugsgebiet auf, das deutlich über das Beeskower Stadtgebiet hinausgeht.

Zu beachten ist, dass beide Standortbereiche aufgrund ihrer unterschiedlichen Vorprägung hinsichtlich ihrer Entwicklungsempfehlungen differenziert zu betrachten sind.

Entwicklungsziele und Empfehlungen für den Sonderstandort Charlottenhof

Der Sonderstandort Charlottenhof ist durch zwei großflächige Anbietern mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment geprägt, die Angebotsstruktur entspricht somit einem „klassischen“ Sonderstandort. Bei den Betrieben handelt sich um zwei Baumärkte, wodurch eine Angebotsspezialisierung auf das Sortiment Baumarktsortiment i. e. S. vorliegt. Zentrenrelevante Sortimente werden lediglich im Randsortiment angeboten.

Das standörtliche Angebot weist hierbei ein Einzugsgebiet auf, das über das Beeskower Stadtgebiet hinausragt. Es trägt somit wesentlich zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion im Bereich Baumarktsortimente bei.

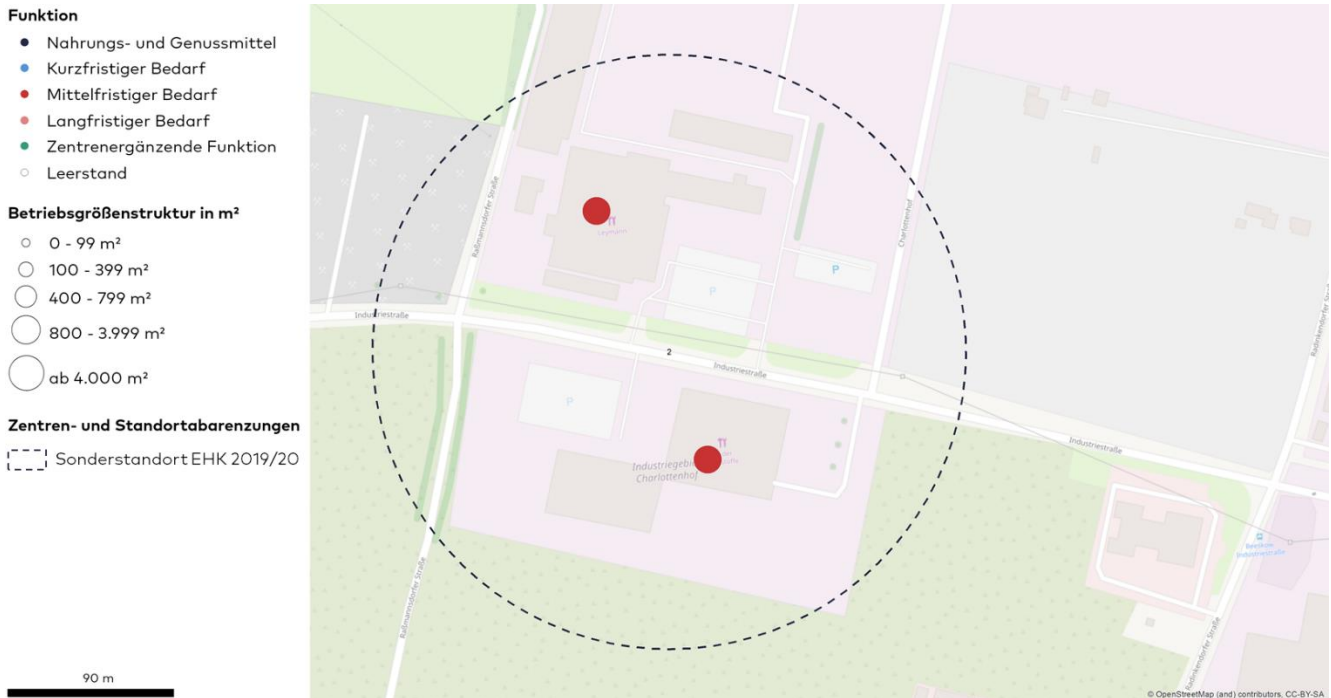


Abbildung 33: Abgrenzung Sonderstandort Charlottenhof

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Sonderstandort Charlottenhof wird als Positivstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ausgewiesen, im Einzelnen werden folgende wesentliche Empfehlungen formuliert:

- Sicherung, Weiterentwicklung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.
- Ergänzend: Kleinflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.
- Um die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsperspektive der Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte nicht zu beeinträchtigen, werden die Randsortimente im zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.
- Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Entwicklungsziele und Empfehlungen für den Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße

Der Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße nimmt durch seine Einzelhandelsausstattung (rd. 17 Betriebe mit rd. 8.200 m² Verkaufsfläche)³⁷ mit strukturprägenden Anbietern, sowohl im zentren- und nahversorgungsrelevanten als auch im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich eine Versorgungsfunktion für das Mittelzentrum Beeskow sowie seinem zugehörigen Mittelbereich ein. Das Angebot hebt sich somit deutlich von dem des Sonderstandortes Charlottenhof ab.

Speziell am genannten Ergänzungsstandort befindet sich mit dem Lebensmittel-supermarkt EDEKA, dem Lebensmitteldiscounter ALDI Nord, zwei Getränkemärkten sowie dem Lebensmitteldiscounter LIDL ein vollumfängliches Angebot im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, was durch die Ausstattung mit einem Drogeriefachmarkt abgerundet wird. Die genannten Märkte übernehmen eine Versorgungsfunktion für den gesamten nördlichen Kernsiedlungsbereich der Stadt Beeskow sowie für den räumlich abgesetzten Ortsteil Neuendorf im Norden. Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung 07/2019 war der Lebensmitteldiscounter ALDI Nord noch außerhalb des Einkaufszentrums, direkt an der Fürstenwalder Straße östlich des Getränkemarkts, verortet. Nach dessen Verlagerung in das Einkaufszentrum stehen nun die ehemaligen Geschäftsflächen leer.

Entsprechend der Vorprägung des Standortes sind differenzierte Entwicklungsempfehlungen zu treffen:

Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente ist gemäß Integrationsgebot des LEP HR unzulässig³⁸, bestehende, genehmigte Nutzungen genießen jedoch **Bestandsschutz**³⁹. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist hierbei festzuschreiben, um die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt nicht zu gefährden. Im Rahmen der genehmigten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente können jedoch Veränderungen vorgenommen werden, sofern hierdurch die zentrenrelevante Gesamtverkaufsfläche nicht erhöht wird und mehr als unerhebliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgung ausgeschlossen sind.

Im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente genießen genehmigte Nutzungen ebenfalls Bestandsschutz. Zum Erhalt der genehmigten Nutzung können Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes durchgeführt werden. Diese Maßnahmen können auch genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen.

³⁷ Stand der Bestandserhebung 07/2019 – nachfolgende Umstrukturierungen sind nicht berücksichtigt.

³⁸ *Vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, außerhalb zentraler Versorgungsbereiche i. S. von Absatz (1) [= großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 des LEP HR] können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche insgesamt, als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente nicht erhöht wird.*

³⁹ Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

Dies umfasst auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandsbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert. Ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist beizubringen.

Für den leerstehenden ehemaligen Aldi-Markt (genehmigte Nutzung Verbrauchermarkt) ist eine adäquate Nachnutzung des Leerstands anzustreben, da das Gebäude des ehemaligen Lebensmittelmarktes seine direkte Lage an der Fürstenwalder Straße, als hoch frequentierte Ein- und Ausfahrtsstraße der Stadt Beeskow, eine uneingeschränkte Sichtbarkeit aufweist. Ein städtebaulicher Missstand in Form eines strukturprägenden Leerstandes in einer städtebaulichen Eingangstorsituation soll so vermieden werden.

Darüber hinaus wird dem Ergänzungsstandort die Funktion eines Positivstandortes zugewiesen für

- den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.
- Um die Bestandsstrukturen und die Entwicklungsperspektive der Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte nicht zu beeinträchtigen, werden die Randsortimente im zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

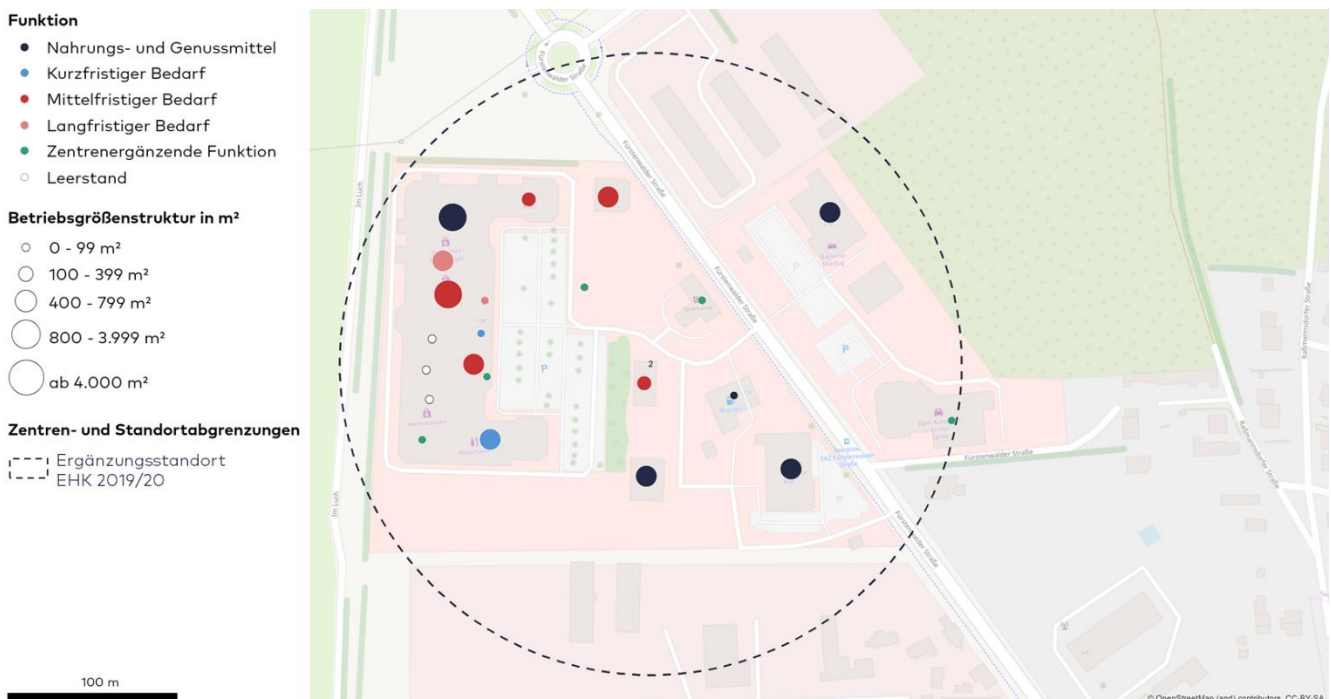


Abbildung 34: Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 07/2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Beeskow als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 in modifizierter Form fortgeschrieben.

9.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich basiert die Fortschreibung der Sortimentsliste auf den Zielen des LEP HR. Im LEP HR werden die folgenden Sortimente verbindlich als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Beeskower Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden (vgl. nachfolgende Abbildung).

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

Abbildung 35: Liste der zentrenrelevanten Sortimente im LEP HR 2019

Quelle: LEP HR 2019.

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Beeskow. Im Anhang befindet sich zudem eine Zuordnung der Sortimentsliste nach dem WZ 2008 (vgl. Anhang).

9.2 SORTIMENTSLISTE FÜR BEESKOW

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Beeskow:

Tabelle 13: Sortimentsliste für die Stadt Beeskow (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Bücher	Baummarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Boote und Zubehör
Bettwaren/Matratzen	Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte)	Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)
Briefmarken und Münzen	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Kfz-Zubehör
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Elektrogroßgeräte	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Motorräder und Zubehör (inkl. Motorfas)
Elektrokleingeräte	Zeitungen/Zeitschriften	Teppiche (ohne Teppichböden)
Fahrräder und Zubehör		
Glas/Porzellan/Keramik		
Haus-/Bett-/Tischwäsche		
Hausrat/Haushaltswaren		
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		
Kinderwagen		
Künstler- und Bastelbedarf		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Lampen/Leuchten		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Blumen/Pflanzen (Indoor)		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *gleichzeitig auch zentrenrelevant; **gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2011 ergeben sich mit der vorliegenden Fortschreibung somit folgende Änderungen:

- Einstufung des Sortiments **Bücher** als zentren- und nahversorgungsrelevant (bisher zentrenrelevant)
- Zusammenlegung der einzelnen Sortimente Computer (PC-Hardware und -Software), Foto und optische Erzeugnisse, Telekommunikationsartikel sowie Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger) aufgrund schwierigen Abgrenzbarkeit zu einer Warengruppe **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)**

- Einstufung des Sortiments **Medizinische und orthopädische Artikel** als zentren- und nahversorgungsrelevant (bisher zentrenrelevant)
- Trennung der Sortimente **Papier/Büroartikel/Schreibwaren** und **Künstler- und Bastelbedarf**, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern (Einstufung als zentren- und nahversorgungsrelevant)
- Einstufung des Sortiments **Blumen** als zentrenrelevant (bisher zentren- und nahversorgungsrelevant)
- Einstufung der Sortimente **Elektrogroßgeräte und Pflanzen** als zentrenrelevant (bisher nicht zentrenrelevant)
- Neuausweisung des Sortiments **Boote und Zubehör**

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses des Statistischen Bundesamtes sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Beeskow und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

10.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, der Zentren- und Standortsteuerung des künftigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Beeskow insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

10.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR BEESKOW

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Beeskow empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll im zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig auf den **ZVB Innenstadtzentrum Beeskow** fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen.

- In **sonstigen nicht integrierten Lagen** sollen zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeit restriktiv gehandhabt werden.⁴⁰

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Innenstadtzentrum Beeskow als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für die Beeskower Innenstadt daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen, z. B. Fachgeschäft.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an konzeptkonformen Versorgungsstandorten vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen auf Grund der hohen Bedeutung als Frequenzbringer zukünftig primär auf den **zentralen Versorgungsbereich** fokussiert werden (klein- und großflächig).

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorrangig an den ausgewiesenen leistungsfähigen Nahversorgungsstandorten zu entwickeln, um diese zu langfristige zu sichern und somit die wohnortnahe Versorgung zu sichern.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an weiteren **konzeptkonformen Versorgungsstandorten** (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten) im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.

Unabhängig davon kann **in städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient.

⁴⁰ Zum Umgang mit Planvorhaben am Ergänzungsstandort Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße siehe Ausführungen im Rahmen des Konzept für ergänzende Standorte (siehe Kapitel 8).

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist ein restriktiver Umgang mit Planvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen.⁴¹ Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär am Sonderstandort Charlottenhof und am Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße angesiedelt werden und kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen primär am Sonderstandort Charlottenhof und am Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße angesiedelt werden und können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Bei Ansiedlungen oder Verlagerungen von großflächigen Betrieben im nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich ist eine Realisierung **im Suchbereich für die ergänzenden Standorte** zu prüfen.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁴² auf bis **zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets **eine deutliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,

⁴¹ Zum Umgang mit Planvorhaben am Ergänzungsstandort Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße siehe Ausführungen im Rahmen des Konzept für ergänzende Standorte (siehe Kapitel 8).

⁴² Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und die Großflächigkeit nicht überschreitet. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Beeskow künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Die Stadt Beeskow verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 36).

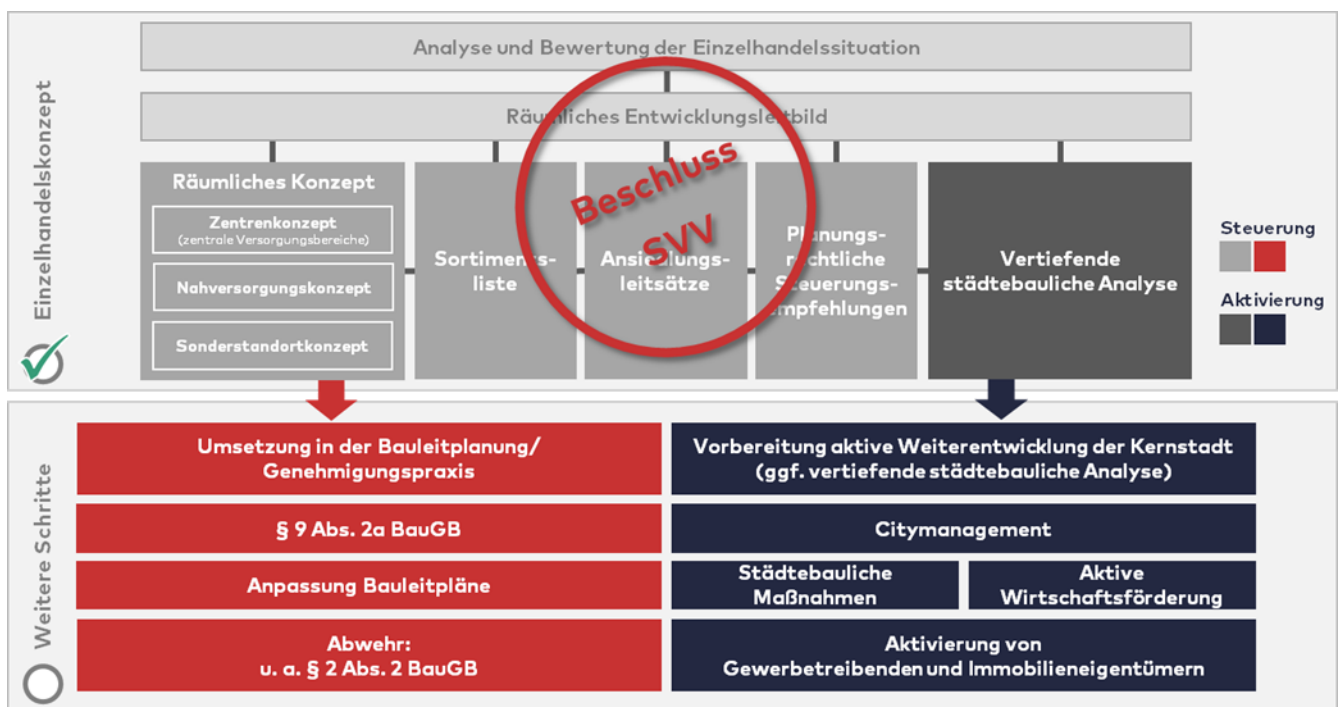


Abbildung 36: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Wie unter Kapitel 6.3 bereits angemerkt wurde, ist es für die Entwicklung des ZVB Innenstadtzentrum Beeskow von grundlegender Bedeutung, deren Stärken zu erkennen, herauszustellen, zu qualifizieren und zu kommunizieren. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, einen funktional und städtebaulich attraktiven Rahmen für die zukünftige Entwicklung zu schaffen. Es empfiehlt sich hierfür einen **ganzheitlichen Planungsansatz** zur Stärkung, Positionierung und Profilierung des Innenstadtzentrums zu verfolgen.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im den zentralen Versorgungsbereich), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten, wie z.B. benachbarte Mittelzentren sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie ist als umsetzungsorientierter Folgebaukasten und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen. Die Entwicklung einer entsprechenden **Positionierungsstrategie** für die Umsetzung bestimmter Entwicklungsvorhaben, zur Stärkung und Weiterentwicklung urban Qualitäten der Innenstadt, ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung 37.

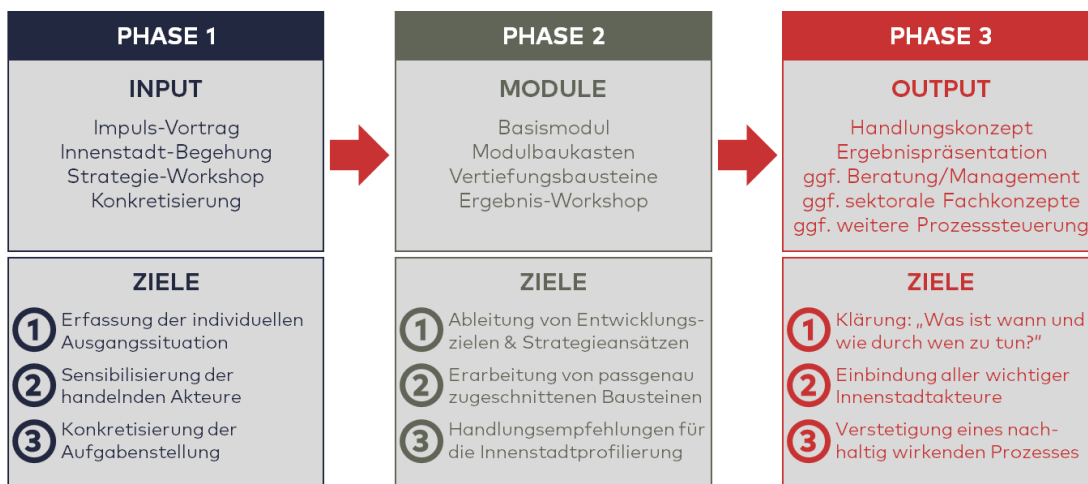


Abbildung 37: Projektphasen Offline-Strategien

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die Strategien, die zu einer aktiven Mit- und Umgestaltung des städtischen Umfelds, allen voran für zu einer Stärkung, gezielten Positionierung und Profilierung des Innenstadtzentrums beitragen, gliedern sich konkret in drei Phasen. Die Phasen bauen jeweils aufeinander auf und sollten folglich nacheinander beauftragt und bearbeitet werden. Nach Erfassung der wesentlichen Rahmenbedingungen sowie der gewünschten Ziele (bspw. durch den in Phase 1 genannten Input), können im Nachgang die wichtigsten Handlungsfelder identifiziert und in einem Maßnahmenkatalog individuell zusammengestellt und aufbereitet werden. Die Erarbeitung eines solchen Maßnahmenkatalogs sollte immer in einem gemeinschaftlichen und iterativen Prozess (vgl. Abbildung 37 - Phase 2) erfolgen.

Die Maßnahmen und deren Beschreibung leiten sich aus den in Phase 2 erarbeiteten Bausteinen ab und können beispielhaft folgende Maßnahmen für die Stadt Beeskow ergeben:

- Nutzungsqualitäts-Check: Nutzungsqualitäten, Außendarstellung, Marktauftritt, Warenpräsentation.

- Potenzialfinder: Leerstände, Mindernutzungen identifizieren → Ableitung und Empfehlung von Flächenpotenzialen
- Positionierungsstrategie gegenüber dem Online-Handel: Digitale Sichtbarkeit der Angebote, Online-Risiko Analyse, Digitale Vermarktung
- Marketing Check: Image, Vermarktung, Events

Neben den einerseits, speziell zur Stärkung und Profilierung der Innenstadt, aufgezeigten Maßnahmen, bedürfen andererseits insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

complan Kommunalberatung (2011): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Beeskow. Potsdam.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP H-R). Potsdam.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2018): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2018): Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 – Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes..... 9
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse12
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster13
Abbildung 4:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel14
Abbildung 5:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....15
Abbildung 6:	Standortentwicklung in Kleinstädten.....16
Abbildung 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Beeskow und Umgebung 22
Abbildung 8:	Einzelhandelsbestand in Beeskow nach Warengruppen und Lagebereichen 24
Abbildung 9:	Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität in Beeskow....28
Abbildung 10:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Beeskow30
Abbildung 11:	Fristigkeit nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadt31
Abbildung 12:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche (in m ²) im ZVB Innenstadtzentrum..... 32
Abbildung 13:	Betriebsgrößenstruktur im Vergleich 33
Abbildung 14:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 39
Abbildung 15:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 39
Abbildung 16:	Räumliche Nahversorgungssituation in Beeskow41
Abbildung 17:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens..... 46
Abbildung 18:	Einwohnerprognose für Beeskow..... 47
Abbildung 19:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....48
Abbildung 20:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 49
Abbildung 21:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz50
Abbildung 22:	Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2025 (Prognose)51
Abbildung 23:	Sortimentspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität..... 52
Abbildung 24:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Beeskow 57
Abbildung 25:	Hierarchisch abgestuftes Zentren- und Standortssystem (modellhaft)..... 59

Abbildung 26:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	62
Abbildung 27:	Abgrenzung und Innere Organisation des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Beeskow	65
Abbildung 28:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen.....	68
Abbildung 29:	Abgrenzung Standortbereich Krügersdorfer Chaussee.....	73
Abbildung 30:	Abgrenzung Standortbereich Am Reitplatz.....	74
Abbildung 31:	Abgrenzung Standortbereich Ringstraße.....	75
Abbildung 32:	Abgrenzung Standortbereich Luchstraße.....	76
Abbildung 33:	Abgrenzung Sonderstandort Charlottenhof.....	80
Abbildung 34:	Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Beeskow Nord/Fürstenwalder Straße.....	82
Abbildung 35:	Liste der zentrenrelevanten Sortimente im LEP HR 2019	85
Abbildung 36:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	92
Abbildung 37:	Projektphasen Offline-Strategien.....	93

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen	10
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Beeskow ..	20
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Oder-Spree.....	20
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	21
Tabelle 5:	Vergleich Mittelbereich Beeskow.....	23
Tabelle 6:	Einzelhandelsbestand in Beeskow.....	23
Tabelle 7:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Beeskow	27
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Strukturdaten im Vergleich.....	31
Tabelle 9:	Vergleich Strukturdaten 2011 - 2019.....	36
Tabelle 10:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Beeskow	38
Tabelle 11:	Relevante Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Beeskow	53
Tabelle 12:	Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Beeskow bis 2024.....	54
Tabelle 13:	Sortimentsliste für die Stadt Beeskow (Kurzfassung).....	86
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Stadt Beeskow (Langfassung).....	100

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin- Brandenburg
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MIV	motorisierter Individualver- kehr
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	niL	städtebaulich nicht inte- grierte Lage
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher Personennah- verkehr
BNVS	Besonderer Nahversor- gungsstandort	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerfGH	Bundesverfassungsge- richtshof	siL	städtebaulich integrierte Lage
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	VG	Verwaltungsgericht
EH	Einzelhandel	VKF	Verkaufsfläche
EHK	Einzelhandelskonzept	ZVB	zentraler Versorgungsbe- reich
EuGH	Europäischer Gerichtshof		
EW	Einwohner		
GVKF	Gesamtverkaufsfläche		

Anhang

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Beeskow (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren/Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Blumen/Pflanzen (Indoor)	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikel (daraus NUR: Einzelhandel mit Booten)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	aus 47.67.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Motorräder und Zubehör (inkl. Mofas)	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Guben als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43