



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schwedt/Oder

---

**Auftraggeber:** Stadt Schwedt/Oder

**Projektleitung:** Dr. Eddy Donat, Niederlassungsleiter  
Sophie Männel, M. Sc. Geogr.

Dresden, am 15.06.2020

## Urheberrecht

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

Quelle Titelfoto: Stadt Schwedt/Oder



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33  
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 21 67 273  
Telefax: 0351 / 80 23 895  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Vorbemerkung**

Im November 2018 erteilte die Stadt Schwedt/Oder der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, den Auftrag zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2004 bzw. einer faktischen Neuarbeitung, da sich aufgrund des langen Zeitraumes nicht nur die Rahmenbedingungen drastisch verändert haben, sondern auch neue Regelungen und Möglichkeiten zur konzeptionellen Beurteilung der Einzelhandelsituation bestehen. Ziel des aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige und nachhaltige Entwicklung des Einzelhandels in Schwedt/Oder zu erarbeiten.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Schwedt/Oder und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung dar.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit in Form eines Workshops (20.03.2020) und der Träger öffentlicher Belange (Landes- und Regionalplanung, IHK, Handelsverband, DEHOGA) erarbeitet. Die Stellungnahmen der TÖB's wurden berücksichtigt und Anmerkungen soweit relevant eingearbeitet. In diesem Zusammenhang sind das Ergebnisprotokoll des Workshops sowie auch die Abwägungstabelle der Stellungnahmen der TÖB's dem Gutachten als Anlagen angefügt.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Dresden, den 05.06.2020  
DTE MLS wym

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>I. Grundlagen</b>  | <b>7</b>     |
| 1. Aufgabenstellung / Untersuchungsmethodik   | 7            |
| 2. Aufgabe von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung | 8            |
| 3. Methodische Vorgehensweise   | 9            |
| 4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung   | 11           |
| 4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung  | 11           |
| 4.1.1 Starker Rückgang der Einzelunternehmen im Handel  | 12           |
| 4.1.2 Warenhäuser, Fachmärkte und Shoppingcenter  | 13           |
| 4.1.3 Internethandel  | 13           |
| 4.1.4 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel  | 15           |
| 4.2 Entwicklungen auf Nachfrageseite  | 15           |
| 4.2.1 Demografische Entwicklung   | 15           |
| 4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel  | 16           |
| 4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen   | 17           |
| 4.4 Mittelfristige Entwicklungstrends   | 17           |
| 4.5 Entwicklung der Nahversorgung   | 19           |
| 4.6 Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung                                 | 19           |
| 5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel         | 20           |
| 5.1 Bauplanungsrecht  | 20           |
| 5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)  | 21           |
| 5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)   | 21           |
| 5.1.3 Besonderes Städtebaurecht   | 22           |
| 5.2 Landes- und Regionalplanung   | 22           |
| 6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Schwedt/Oder                    | 24           |
| 7. Regionale und überregionale Wettbewerbsstrukturen  | 30           |
| <b>II. Angebots- und Nachfragesituation</b>   | <b>32</b>    |
| 1. Einzelhandelsbestand in der Stadt Schwedt/Oder   | 32           |

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| 1.1         | Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt  | 32        |
| 1.2         | Einzelhandelsbestand in den Ortsteilen   | 38        |
| 2.          | Nachfragesituation   | 39        |
| 2.1         | Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Schwedt/Oder                                 | 39        |
| 2.2         | Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Schwedt/Oder                              | 42        |
| 2.3         | Kaufkraftbewegungen  | 43        |
| 3.          | Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern                               | 45        |
| 3.1         | Ausstattungskennziffern  | 45        |
| 3.2         | Zentralitätskennziffer   | 46        |
| 4.          | Nahversorgungssituation (Status quo-Situation)                                       | 48        |
| 5.          | Ergebnisse der Expertengespräche   | 51        |
| 5.1         | Methodik   | 51        |
| 5.2         | Ergebnisse der Expertengespräche   | 51        |
| <b>III.</b> | <b>Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Schwedt/Oder</b>             | <b>58</b> |
| 1.          | Bevölkerungsprognose im Marktgebiet von Schwedt/Oder                                 | 58        |
| 2.          | Branchen- und betriebstypenbezogene Entwicklungspotenziale                           | 58        |
| 3.          | Ortsteilspezifische Entwicklungspotenziale bei der Nahversorgung                     | 61        |
| <b>IV.</b>  | <b>Einzelhandelskonzept Schwedt/Oder</b>   | <b>62</b> |
| 1.          | Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung           | 62        |
| 2.          | Sortimentskonzept  | 64        |
| 2.1         | Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente | 65        |
| 2.2         | Schwedter Sortimentsliste  | 67        |
| 3.          | Standortkonzept  | 69        |
| 3.1         | Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“                                     | 69        |
| 3.2         | Zentren- und Standortstruktur in Schwedt/Oder  | 72        |
| 3.3         | Zentrale Versorgungsbereiche in Schwedt/Oder   | 76        |
| 3.3.1       | Hauptzentrum Innen- bzw. Altstadt Schwedt/Oder                                       | 76        |
| 3.3.2       | Nahversorgungszentrum Nord-Center  | 82        |
| 3.3.3       | Nahversorgungszentrum Bertolt-Brecht-Platz   | 83        |

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 3.4   | Sonstige Standortlagen in Schwedt/Oder   | 85  |
| 3.4.1 | Ergänzungs- und Sonderstandorte  | 85  |
| 3.4.2 | Nahversorgungsstandorte  | 87  |
| 4.    | Nahversorgungskonzept  | 88  |
| 4.1   | Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Schwedt/Oder                          | 88  |
| 4.2   | Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Schwedt/Oder                             | 89  |
| 5.    | City-Check   | 91  |
| 6.    | Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung  | 96  |
| 6.1   | Steuerungsregeln des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche           | 96  |
| 6.1.1 | Hauptzentrum Innenstadt Schwedt/Oder   | 96  |
| 6.1.2 | Nahversorgungszentren  | 97  |
| 6.2   | Steuerungsregeln des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche           | 97  |
| 6.2.1 | Nahversorgungsstandorte  | 97  |
| 6.2.2 | Sonderstandort „Oder-Center“   | 98  |
| 6.2.3 | Ergänzungsstandorte  | 98  |
| 6.2.4 | Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)                                  | 99  |
| 6.2.5 | Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete) | 99  |
| 6.2.6 | Randsortimentsregelung   | 100 |
| 6.3   | Fazit zu den Steuerungsregeln  | 101 |
| 7.    | Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes                       | 103 |

## **Anlagen**

Anlage 1 Ergebnisprotokoll Workshop Einzelhandels und Gastronomie

Anlage 2 Abwägungstabelle Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Anlage 3 Zusammenfassung der zentralen Versorgungsbereiche und planungsrechtliche Relevanz

## I. Grundlagen

### 1. Aufgabenstellung / Untersuchungsmethodik

Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen im Einzelhandel sowie sich zunehmend verändernder Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung ist die Erarbeitung und kontinuierliche Aktualisierung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten immer mehr ein Bestandteil der Planungsaufgaben der Städte geworden.

Mit dem **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schwedt/Oder 2019** erarbeitet die Stadt dieses informelle Planungsinstrument aus dem Jahr 2004 neu, um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels am Standort zu erörtern und Rahmenbedingungen zu definieren. Dabei werden die wesentlichen Aussagen (u. a. Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentsliste von Schwedt/Oder, Branchen- und Standortpotenziale, Entwicklungsziele) überprüft und ggf. weiterentwickelt. Basis hierfür bilden neu erhobene Einzelhandelsdaten, die ermittelten Branchen- und Standortpotenziale sowie vorhandene und zu bewertende städtebauliche Strukturen.

Mit dem Konzept werden im Wesentlichen **folgende Schwerpunkte** bearbeitet:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Schwedt/Oder 2018 / 2019
- /// Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Schwedt/Oder
- /// Erarbeitung der Zielsetzungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Schwedt/Oder
- /// Formulierung von Empfehlungen für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwedt/Oder (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption, branchenbezogene Potenziale)
- /// Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- /// Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur inklusive Steuerungsempfehlungen
- /// Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

**Abbildung 1: Untersuchungsaufbau**



GMA-Zusammenstellung 2019, schematisches Beispiel

## 2. Aufgabe von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

**Durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.**

Um das Gewicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht zu mindern, soll die Stadt bei zukünftigen Entscheidungen zur Einzelhandelssteuerung konsequenterweise nicht oder allenfalls nur im begründeten Ausnahmefall abweichen, um das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung nicht in Frage zu stellen.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen<sup>1</sup>. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

### **3. Methodische Vorgehensweise**

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Zur Erarbeitung der Analyse standen der GMA sekundärstatistische Daten des Statistischen Bundesamtes, des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, der Stadt Schwedt/Oder und Daten der Einzelhandelserhebung der Länder Berlin und Brandenburg 2015 / 2016 zur Verfügung. Zur Schaffung einer aktuellen Datenbasis erfolgte eine komplette Überprüfung bzw. Erhebung der Einzelhandelssituation in Schwedt/Oder. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Überprüfung der Verkaufsflächen<sup>2</sup> aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet erfasst. Die Bestandserhebung des

<sup>1</sup> Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az. 10 A 152/13.

<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG Az. 4C 10.04 und Az. 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Einzelhandels<sup>3</sup> wurde im November 2018 durchgeführt. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den Branchen lt. Tabelle 1 zugeordnet.

**Tabelle 1: GMA-Branchensystematik**

| Branche                                    | Sortimente  |
|--|---|
| Nahrungs- und Genussmittel                 | Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak  |
| Gesundheit, Körperpflege                   | Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Sanitätswaren, Arzneimittel und apothekenübliche Waren  |
| Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften | Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften   |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren              | Bücher, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau  |
| Bekleidung, Schuhe, Sport                  | Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)   |
| Unterhaltungselektronik / Multimedia       | Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)                              |
| Elektrohaushaltsgeräte                     | sog. weiße Ware wie Spül- oder Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde etc.   |
| Haushaltswaren, Heimtextilien              | Glas / Porzellan / Keramik, Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe  |
| Möbel, Einrichtung                         | Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Leuchten und Zubehör  |
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf            | Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)   |
| Optik / Uhren, Schmuck                     | Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck  |
| Sonstige Sortimente                        | Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen) |

GMA-Darstellung 2019

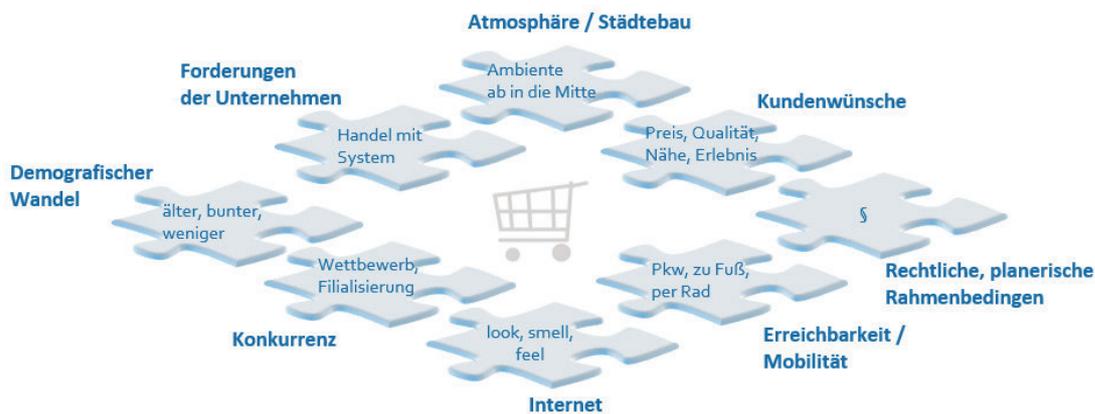
Im Rahmen intensiver **Vor-Ort-Arbeiten** wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet von Schwedt/Oder analysiert und bewertet. Ein besonderer Fokus lag dabei auf den zentralen Lagen. Die **Analyse der städtebaulichen Situation** stellt im Abgleich mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

<sup>3</sup> Hierunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

#### 4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in Schwedt/Oder können nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen.

**Abbildung 2: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung**

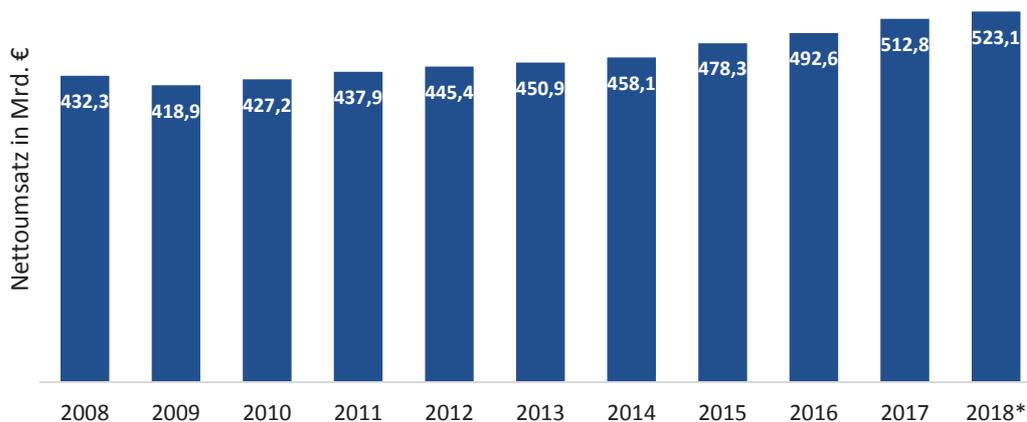


GMA-Darstellung 2019

##### 4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Der volkswirtschaftliche Stellenwert des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 523 Mrd. € Jahresumsatz<sup>4</sup> (vgl. Abbildung 3) ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe<sup>5</sup>; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden<sup>6</sup>.

**Abbildung 3: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)**



Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2018, GMA-Darstellung

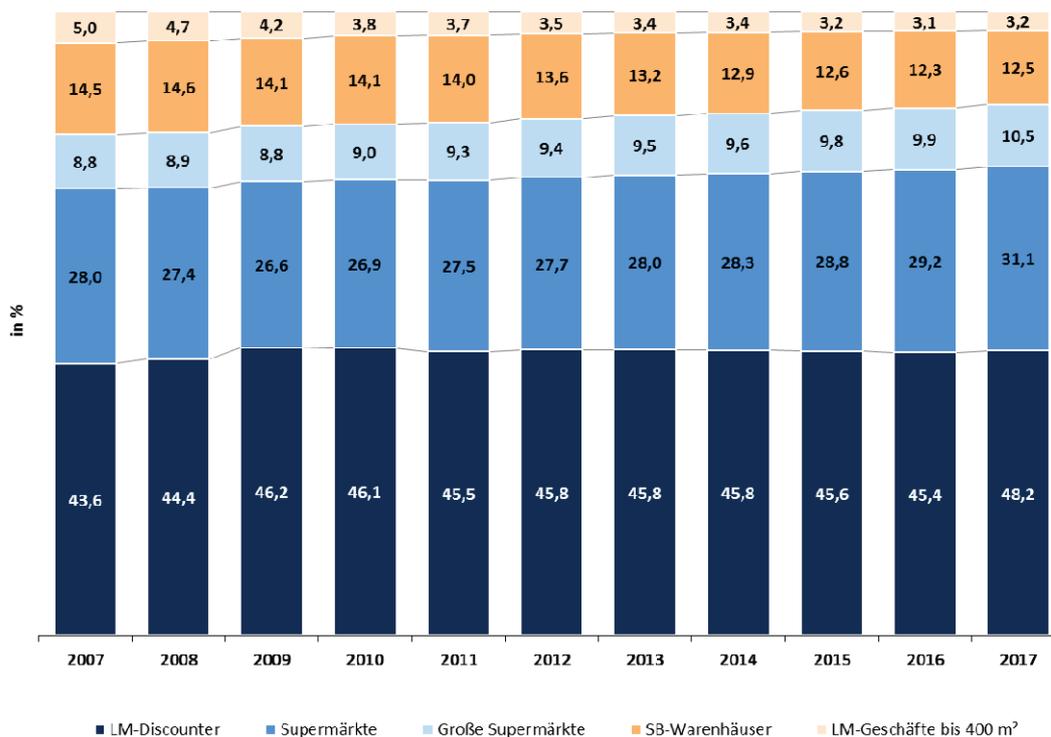
<sup>4</sup> Quelle: EHI Köln, handelsdaten aktuell 2018.

<sup>5</sup> Quelle: Destasis, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, 2018.

<sup>6</sup> gerade in strukturschwächeren Gebieten ist der Einzelhandel oft wichtigster Arbeitgeber.

Der deutsche Einzelhandel war bis 2011 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet (vgl. Abbildung 4); in den Folgejahren hat sich der Verkaufsflächenzuwachs deutlich verringert und war zwischenzeitlich während der Finanzkrise ab dem Jahr 2011 sogar durch einen leichten Rückgang gekennzeichnet. Deutlich zeigt sich die Finanzkrise in der Betrachtung des Einzelhandelsumsatzes; hier ist 2009 ein Rückgang zu verzeichnen gewesen (vgl. Abbildung 3), der jedoch durch ein kontinuierliches Wachstum bis 2011 ausgeglichen werden konnte.

**Abbildung 4: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2017**



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2018

#### 4.1.1 Starker Rückgang der Einzelunternehmen im Handel

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Aktuellen Untersuchungen zufolge nahm der Anteil von Einzelunternehmen von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell rd. 20 % ab.<sup>7</sup> Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Online-Handel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

<sup>7</sup> GMA-Grundlagenforschung.

#### 4.1.2 Warenhäuser, Fachmärkte und Shoppingcenter

Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte vielerorts verloren<sup>8</sup>. In den Innenstädten wurden diese durch Handelsmarken (sog. „**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel) abgelöst. Auch Neuentwicklungen von **Shoppingcentern** fanden – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiveren Planungsrechts an Grüne-Wiese-Standorten – zunehmend in Innenstädten statt. Betrug der Anteil innerstädtischer Shoppingcenter an allen Shoppingcentern bis 1990 ca. 47 %, wuchs ihr Anteil durch Neueröffnungen auf ca. 85 % zwischen den Jahren 2011 und 2015.<sup>9</sup> Gerade die Shops in den Centern traten in den Wettbewerb mit ähnlichen Textilangeboten in den Warenhäusern, auch für Shoppingcenter zeichnet sich nach 40 Jahren erfolgreicher Marktbearbeitung ein nachlassendes Wachstum und steigender Revitalisierungsbedarf ab.<sup>10</sup>

#### 4.1.3 Internethandel

Während der stationäre Einzelhandel zwischen 2007 und 2017 nur ein leichtes Plus verzeichnete, verdoppelte der Versandhandel (inkl. Online-Handel) seinen Umsatz; der Online-Handel weist sogar eine jährliche Wachstumsrate von 10 % und mehr auf.

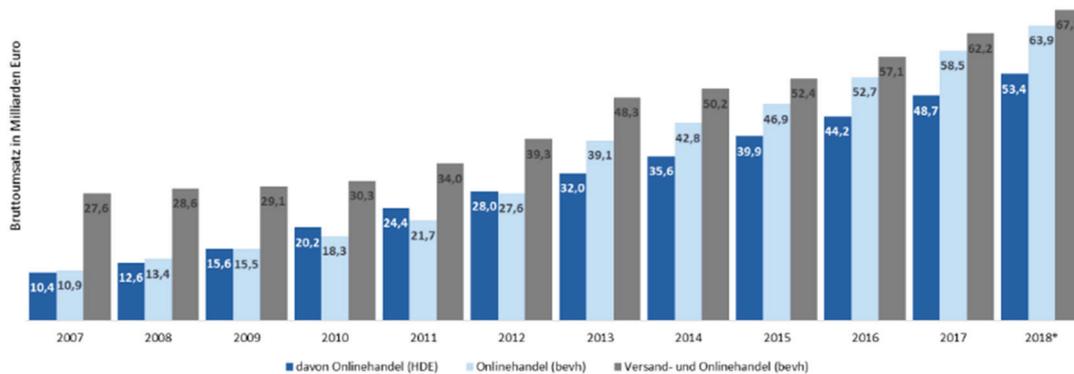
Für das Jahr 2018 geht der bevh von einem Gesamtumsatz für den Versandhandel von 67,3 Mrd. € aus (vgl. Abbildung 5). Vergleicht man den Wert des Online-Handels lt. bevh im Jahr 2017 von 62,2 Mrd. € mit dem Umsatz des gesamten Einzelhandels für 2017, so liegt der Anteil des Online-Handels bei rd. 12 %. Allerdings schwanken die Anteile des Online-Handels je nach Branche stark. Während im Bereich Consumer-Electronics / Elektro und im Bereich Mode Werte von fast 20 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbereich der Anteil lediglich bei rd. 3 %.

<sup>8</sup> Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorte in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. I ff.

<sup>9</sup> Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2016

<sup>10</sup> Vgl. hierzu: GMA und Sonae Sierra: Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland, Hamburg 2010.

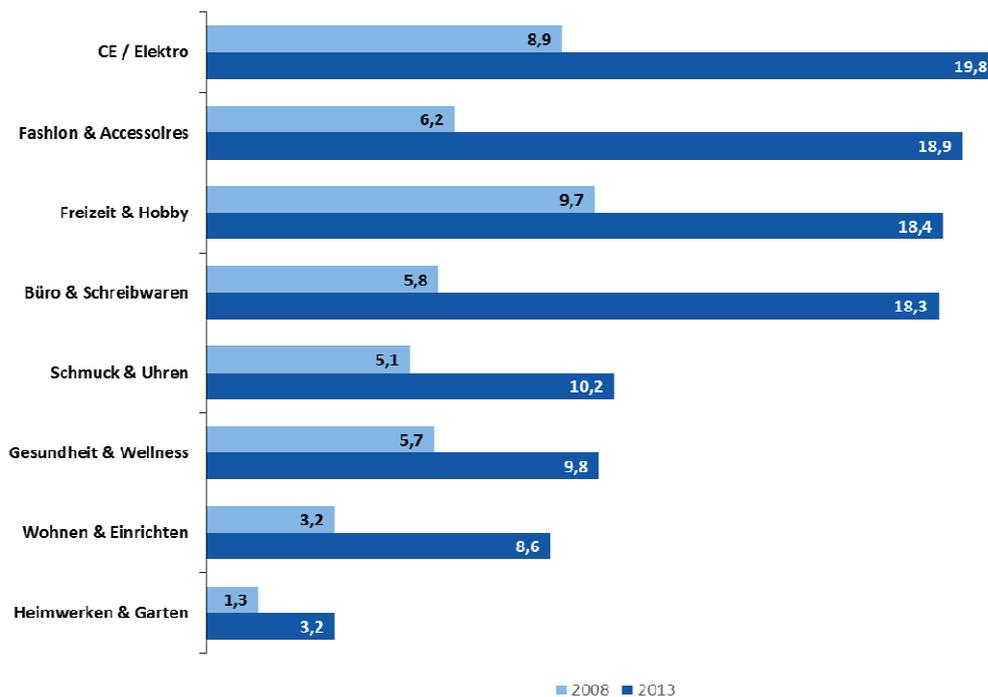
**Abbildung 5: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland**



\* Daten des bevh als Prognose / Quelle: Handelsdaten aktuell 2018; bevh, GMA-Darstellung 2018

Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, der einen Großteil der Umsätze im gesamten Einzelhandel repräsentiert, weist mit unter 1 % immer noch sehr geringe Anteile im Online-Handel auf.

**Abbildung 6: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen**



Quelle: IFH Köln, Branchenreport Online-Handel 2014, GMA-Darstellung

Die Übergänge zwischen Online-Handel und stationärem Einzelhandel sind mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle. Weiter ist in Großstädten zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen (z. B. Cyberport, Mymuesli, Fashion For Home, Zalando).

#### 4.1.4 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Ergänzend zu Supermärkten und Großflächenkonzepten haben sich in Deutschland discountorientierte Angebotsformen entwickelt und fest etabliert. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen. Sie verfügen aktuell über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %<sup>11</sup>. Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen deutlichen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte von ca. 11.200 im Jahr 2010 auf etwa 8.650 Geschäfte in 2017.<sup>12</sup>

Als **Standorte** für großflächige Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert. Im Rückblick begünstigte der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel lange die größeren Zentren. In den einwohnerschwächeren Gemeinden und Stadtteilzentren fand zunächst in vielen Fällen eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes statt, was v.a. im ländlichen Raum zu größeren Wegstrecken führte. Mittlerweile ist mit der fortschreitenden Verdichtung der Filialnetze eine gewisse Umkehrung dieses Trends zu beobachten. So rücken verstärkt auch kleinere Kommunen in den Fokus der Betreiber.

**Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)**

| Daten           | Discounter              | Supermarkt              | Großer Supermarkt / SB-Warenhaus |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Verkaufsfläche  | ab 800 m <sup>2</sup>   | ab 1.200 m <sup>2</sup> | ab 2.500 m <sup>2</sup>          |
| Sortiment       | 75 – 80 % Foodanteil    | 80 – 85 % Foodanteil    | 60 – 70 % Foodanteil             |
| Artikelzahl     | ca. 2.000 – 4.000       | ca. 10.000 – 15.000     | ca. 25.000 – 50.000              |
| Parkplätze      | ab 60 Stück             | ab 80 Stück             | ab 150 Stück                     |
| Grundstück      | ab 4.000 m <sup>2</sup> | ab 5.000 m <sup>2</sup> | ab 7.000 m <sup>2</sup>          |
| Kernbevölkerung | ab 3.000 EW             | ab 4.000 EW             | ab 10.000 EW                     |

Quelle: GMA-Standortforschung 2019, ca.-Werte

## 4.2 Entwicklungen auf Nachfrageseite

### 4.2.1 Demografische Entwicklung

Gesellschaftliche sowie demographische Veränderungen vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, genannt seien etwa die im Rahmen der Demografieentwicklung prognostizierte Schrumpfung der Bevölkerung durch das niedrige Geburtenniveau, die steigende Lebenserwartung und

<sup>11</sup> Quelle: EHI Köln, handelsdaten aktuell 2017.  
<sup>12</sup> ebd.

die demographische Alterung oder die wachsende Zahl der Haushalte begleitet von einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Des Weiteren lässt sich in vielen Regionen Deutschlands eine Land-Stadt-Migration feststellen. So verzeichnen Metropolregionen hohe Zuwanderungsgewinne, viele ländliche Räume hingegen Abwanderungsverluste. Ein weiterer Trend in diesem Kontext ist die Abwanderung aus den neuen in die alten Bundesländer. Nachdem sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken<sup>13</sup>.

#### 4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Die starke Preisorientierung breiter Bevölkerungsschichten hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; gleichzeitig profitieren an manchen Standorten auch Anbieter des hochpreisigen Segments von einer in einigen Bevölkerungsteilen gestiegenen Kaufkraft. Zudem lässt sich der Kunde immer weniger in feste Kategorien einpassen. Daher hat sich in den letzten Jahren der Typus des „**hybriden Verbrauchers**“ herausgebildet (vgl. Abbildung 7). Er erwirbt beim selben Einkaufsgang teure Markenware im Fachhandel und im Anschluss Billigprodukte beim Discounter. Dies führt – in Kombination mit der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung – zu einer deutlichen Reduzierung der Kundenbindung im Einzelhandel, die wiederum alternative Bezugsquellen wie z. B. den Online-Handel begünstigt.

**Abbildung 7: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers**



GMA-Grundlagenforschung 2019

<sup>13</sup> Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem hat sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

### 4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Neben Unternehmensprozessen und gesellschaftlichen sowie demographischen Veränderungen hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Für die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren** waren in den vergangenen Jahren folgende Trends festzustellen:

- /// Die **Konzentration** im Einzelhandel führte in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes und zu einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes auf leistungsfähige, nachfragestarke Standorte. Als Gegenteil lässt sich die Entwicklung von City-Konzepten beobachten; diese funktionieren jedoch nur in stark frequentierten Innenstädten und Ortszentren.
- /// Die große Bedeutung des Online-Handels hat in den deutschen Innenstädten bereits zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen geführt.
- /// Die 1b- und 1c-Lagen haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen** (z. B. durch Spielhallen) **und Leerstandsbildung** auf.
- /// Die mittelständischen Anbieter hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich rückläufige Gesamtmarktanteile.

In vielen Kommunen wird die Handelsentwicklung seit langem mit einem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept gesteuert. Es werden die zulässigen Gebiete für den Einzelhandel festgelegt und eine sortimentsgenaue Steuerung der Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen vorgenommen<sup>14</sup>.

### 4.4 Mittelfristige Entwicklungstrends

Unter Berücksichtigung der zunehmenden Digitalisierung der Gesellschaft und der damit wachsenden Bedeutung des Online-Handels wird die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels maßgeblich durch das **Zusammenwirken des stationären Handels mit digitalen Vertriebskanälen** bestimmt. Darüber hinaus wird der Einkauf von den Verbrauchern in Zukunft noch stärker unter dem Aspekt seines **Freizeit- und Erlebniswertes** beurteilt. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass der Einzelhandel diesen Trends, zusammen mit gesamtgesellschaftlichen Tendenzen wie dem demografischen Wandel, durch neue Betriebstypen und Präsentationsformen zunehmend Rechnung trägt.

<sup>14</sup> vgl. hierzu: W. Spannowsky, S. Holl: Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit; Kaiserslautern 2012.

Vor dem geschilderten Hintergrund wird sich die **Entwicklung des Einzelhandels in der mittelfristigen Perspektive** nach Einschätzung der GMA folgendermaßen darstellen:

#### **Optimierung der Multi- / Omni-Channel-Konzepte**

Die Verschmelzung des stationären Handels mit verschiedenen digitalen Vertriebskanälen wird in Kombination mit vereinfachten Zahlungsmethoden (u. a. PayPal) und neuen Social-Shopping-Anwendungen, über die der Kunde Punkte o. ä. sammelt oder Coupons erhält (wie z. B. „H&M Club“), zunehmend an Bedeutung gewinnen. Viele Händler setzen mittlerweile auf das Prinzip „Click&Collect“, wobei die Bestellung online abgewickelt wird, die Ware dann aber im nächsten Store abgeholt werden kann. Damit auch mittelständische Einzelhandelsunternehmen Online-Shops oder digitale Schaufenster einrichten können, wurde von einigen Städten Projekte unter dem Namen „Online-City“ oder „Digitale Einkaufsstadt“ ins Leben gerufen.

#### **Showrooming und Vor-Ort-Digitalisierung**

Handelsimmobilien werden verstärkt zu Showrooms mit hohem Erlebnis- und Wohlfühlfaktor umgestaltet, bei denen v. a. die Serviceleistungen einen zentralen Punkt darstellen (z. B. McTrek). Gleichzeitig spielen vor Ort auch digitale Medien (z. B. Tablets) als zusätzliche Informationsträger eine Rolle. Zunehmend wird in vielen Stores kostenfreies WLAN angeboten. Dieses Angebot soll auch die Nutzung der Social-Shopping-Anwendungen, welche über das Smartphone zu bedienen sind, erleichtern.

#### **Verkaufsflächen wachsen moderat**

Der Zuwachs weiterer Verkaufsflächen verlief in den zurückliegenden Jahren eher moderat. In einigen Branchen sind Flächenbereinigungen festzuhalten; so wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen, Elektrofachmärkte eröffnen auf deutlich kleineren Flächen als noch vor 10 Jahren und auch der stationäre Schuhhandel spürt die Konkurrenz des Online-Handels.

#### **Filialisierungswelle hält an**

Die Filialisierungstendenz setzt sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen noch wachsen.

#### **Lebensmittelhandel im Wandel**

Der wachsende Ausbau des Convenience- und Gastronomie-Angebotes sowie neue Vertriebswege über Lieferdienste und Drive-Ins führen zu einer Erneuerung des klassischen Lebensmitteleinkaufs und fördern die Etablierung neuer Nischenanbieter (u. a. Kochhäu-

ser). Auch in dieser Branche werden Omni-Channel-Konzepte eingesetzt. Neben dem Prinzip „Click&Collect“ können Lebensmittel online bestellt und mit einem Lieferdienst in einer bestimmten Zeitspanne nach Hause geliefert werden.

#### **/// Fachmärkte und Discounter boomen**

Die Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft wird auch in den kommenden Jahren v. a. durch Fachmärkte und Discounter bestimmt. Beide Betriebstypen werden ihre Marktanteile weiter ausbauen.

### **4.5 Entwicklung der Nahversorgung**

Verschiedene generelle Entwicklungen sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite haben sich in den vergangenen Jahren unterschiedlich auf die allgemeine räumliche Entwicklung der Nahversorgung ausgewirkt. Dabei waren in den letzten Jahren / Jahrzehnten insbesondere folgende räumliche Konsequenzen festzustellen:

**/// Suburbanisierung der Handelsstandorte:** In der Folge der Suburbanisierung insbesondere der Wohnfunktion zogen auch die Handelsstandorte nach. Mit der in der Regel großflächigen Handelsentwicklung an dezentralen Standortlagen kam es zunehmend zu einer Verselbstständigung und Zunahme der Eigenzentralität von räumlich isolierten Einzelhandelsstandorten.

**/// Zunehmender Bedeutungsverlust der Zentren:** Die zunehmende „Eigendynamik der Standorte“ bewirkte einen Bedeutungsverlust der zentralen Lagen insbesondere in Mittel- und Kleinstädten, aber auch in Stadtbezirken / Quartierslagen. In der Folge abgewanderten Grundversorgungseinrichtungen lösen sich zunehmend auch die ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote auf. Dieser Prozess kann zu einer umfangreichen Auflösung räumlicher Strukturen und damit einhergehend der Qualität der jeweiligen Bereiche sowohl als Wohn- als auch als Wirtschaftsstandort führen.

### **4.6 Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung**

Die **Lebensmittelmärkte sind als Hauptträger der Nahversorgung** zu klassifizieren. Weitere Betriebe des kurzfristigen, täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die verschiedenen Betriebstypen unterscheiden sich dabei in einer Vielzahl von Kriterien. Dies betrifft nicht nur die Verkaufsflächengröße, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung). Diese Aspekte sollen in folgender Übersicht für die gängigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels dargestellt werden.

**Übersicht 1: Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)**

| Betriebstyp                 | Verkaufsflächen-größe in m <sup>2</sup> | Sortiments-schwerpunkt <sup>1</sup>                              | durchschnittliche Anzahl der Artikel <sup>1</sup>                | Einordnung der Nahversorgungsfunktion  |
|-----------------------------|---|--|--|--|
| <b>SB-Warenhaus</b>         | > 5.000                                 | Lebensmittel<br>Nonfood I*<br>Nonfood II**<br>Frischeanteil 8 %  | 16.470 (34 %)<br>7.900 (16 %)<br>25.400 (50 %)<br>Gesamt: 48.870 | aufgrund der meist großen Verkaufsflächen ist der Betriebstyp oft nur schwer in zentralen Lagen integrierbar; spricht weites Einzugsgebiet an, daher häufig nur geringe Nahversorgungsfunktion |
| <b>Großer Supermarkt</b>    | 2.500 – 5.000                           | Lebensmittel<br>Nonfood I*<br>Nonfood II**<br>Frischeanteil 17 % | 15.730 (62 %)<br>4.825 (20 %)<br>4.450 (18 %)<br>Gesamt: 25.005  | aufgrund hoher Flächenanforderungen häufig nur schwer in Wohngebietslagen integrierbar   |
| <b>Supermarkt</b>           | 1.500 – 2.500                           | Lebensmittel<br>Nonfood I*<br>Nonfood II**<br>Frischeanteil 21 % | 8.995 (76 %)<br>2.030 (17 %)<br>805 (7 %)<br>Gesamt: 11.830      | maßgeblicher Träger der Nahversorgung; häufig Magnet und Frequenzbringer in Neben- und Nahversorgungszentren und auch kleinen Gemeinden  |
| <b>Discounter</b>           | 800 – 1.300                             | Lebensmittel<br>Nonfood I*<br>Nonfood II**<br>Frischeanteil 28 % | 1.755 (76 %)<br>265 (9 %)<br>275 (15 %)<br>Gesamt: 2.295         | in Standort- und Anbieterabhängigkeit teils wichtige Nahversorgungsfunktion  |
| <b>Lebensmittelhandwerk</b> | i. d. R. < 100                          | Metzgerei- und Bäckereiartikel                                   | keine Angaben  | Rückgrat der Nahversorgung, v. a. im ländlichen Raum und in peripher gelegenen Stadtteilen; z. T. inkl. Ergänzungssortimente   |

<sup>1</sup> in Anlehnung an EHI Handelsdaten aktuell 2018; EHI Retail Institute; GMA-Erfahrungswerte; Werte spiegeln den allgemeinen Markttrend wider.

\* Nonfood I-Sortiment: Drogerie, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung / Tierpflege

\*\* Nonfood II-Sortiment: Sonstiges Nonfoodsortiment (mittel- bis langfristig)

GMA-Darstellung 2019

## 5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

### 5.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

### 5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- /// sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO)
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- /// liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) dann:
- /// liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet).

### 5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach **§ 34 Abs. 1 BauGB** ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelage im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzu-

stellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

### 5.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das **Besondere Städtebaurecht** mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

## 5.2 Landes- und Regionalplanung

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten in Brandenburg sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und die Aussagen des Einzelhandelserlasses 2014 heranzuziehen.

Mit Beschluss der Landesregierungen im April 2019 ist die Rechtsverordnung für den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) am 01. Juli 2019 in Kraft getreten. Damit wird der bisherige LEP B-B 2009 abgelöst. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR führt zu großflächigen Einzelhandelseinrichtungen folgendes aus:

### „Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (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 verbraucher-nahe 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 zentralörtlichen 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 und 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 Nr. 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: 2.1 bleibt unberührt.

**G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung**

Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % 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 Nr. 1.2 sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Integrationsgebot).
- (2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nr. 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 % nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nr. 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 Nr. 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 Einzelhandelsagglomeration**

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).“

Der **Einzelhandelserlass** (Runderlass vom 17.06.2014) des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg weist darauf hin, dass die jeweils geltenden Raumordnungspläne maßgeblich für die Aufstellung und die Änderung von Bauleitplänen sind. Des Weiteren führt er aus:

„Die raumordnerische Steuerung bezieht sich auf Bauleitplanungen zur Errichtung oder zur Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO einschließlich der Erweiterung kleinerer Betriebe zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Aufstellung und die Änderung von Bauleitplänen

sind die in den Raumordnungsplänen (zurzeit Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungspläne) in der jeweils geltenden Fassung festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Hinweise für die Anwendung sind den jeweiligen Begründungen zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu entnehmen.“

Der **sachliche Teilplan** „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und ländliche Versorgungsorte“ der Region Uckermark-Barnim liegt aus dem Jahre 1997 vor. Bei einer zukünftigen Fortschreibung muss die im August 2009 veröffentlichte Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung für die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung von Regionalplänen berücksichtigt werden. Bis dahin sind mit Bezug auf den Einzelhandel keine über den LEP HR hinausgehenden Erkenntnisse zu gewinnen. Die Festlegungen des sachlichen Teilplanes (genehmigt am 26.06.1997) wurden durch den LEP HR verdrängt und neu definiert.

## 6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Schwedt/Oder

Die Stadt **Schwedt/Oder** liegt im Nordosten des Landes Brandenburg, im Landkreis Uckermark, und zählt gegenwärtig ca. 30.600 Einwohner.<sup>15</sup> Geografisch befindet sich die Stadt ca. 100 km nordöstlich der Bundeshauptstadt Berlin, nur rd. 45 km von der Metropole Stettin (Polen) entfernt und vor den Toren des Nationalparks Unteres Odertal gelegen. Von der Landesplanung ist die Stadt als Mittelzentrum eingestuft (vgl. Karte 1).<sup>16</sup> Vor diesem Hintergrund kommt der Stadt im Hinblick auf den Einzelhandel sowie kulturelle, soziale und wirtschaftliche Einrichtungen sowohl eine gesamtstädtische als auch eine überörtliche Versorgungsfunktion für ihren Verflechtungsbereich zu. Als nächstliegende zentrale Orte sind die Mittelzentren Prenzlau (ca. 45 km nordwestlich) und Angermünde (ca. 22 km südwestlich) zu nennen.<sup>17</sup> Die Stadt Gryfino (Greifenhagen) als Hauptstadt des polnischen Powiat Gryfiński ist rd. 35 km in nordöstliche Richtung gelegen.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Schwedt/Oder für den Individualverkehr ist als suboptimal einzustufen. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 11 (Stettin – Berlin) ist erst nach rd. 43 km bzw. 30 – 40 Fahrminuten zu erreichen (Anschlussstelle Joachimsthal). Die regionale Anbindung erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraßen B 2 (Grenze Stettin – Angermünde) und B 166 (Schwedt – Kreuz Uckermark). Die beiden Verkehrsachsen kreuzen sich im Stadtgebiet, wobei die B 166 aus Richtung Nordwesten kommend weiter in die Innenstadt von Schwedt/Oder, sowie weiter nach Polen führt. Die B 2 führt aus Richtung Westen als Umgehung der Innenstadt von Schwedt/Oder weiter nach Nordosten und schließt hier u. a. an die Stadt Gartz (Oder) an. Darüber hinaus binden mehrere Land- und Kreisstraßen die Stadt an die umliegenden Orte an und dienen auch der Erschließung des Siedlungsgebietes von Schwedt/Oder bzw. der Ortsteilanbindung. Ergänzend besteht in Schwedt/Oder ein Grenzübergang in das polnische Staatsgebiet.

An den **ÖPNV** ist Schwedt über zwei Bahnhöfe „Schwedt (Oder)“ und „Schwedt (Oder) Mitte“ an der Strecke (Schwedt – Berlin – Lutherstadt Wittenberg) an das Schienennetz der Deutschen

<sup>15</sup> Quelle: Melderegister Stadt Schwedt/Oder, Stand 30.09.2019.

<sup>16</sup> Vgl. LEP HR.

<sup>17</sup> Entfernung in Straßen-km; Berechnung mit google maps Routenplaner.

Bahn AG angebunden. Hier verkehren u. a. die Regionalexpresslinie „R 3“ (Berlin – Schwedt(Oder)) und die Regionalbahnlinie „RB 61“ (Schwedt – Angermünde). Darüber hinaus verbinden mehrere Buslinien der Uckermärkischen Verkehrsgesellschaft mbH (UVG) die Stadt mit dem Umland. Die innerörtlichen Verbindungen werden durch Stadtbuslinien hergestellt. Ergänzend verfügt Schwedt/Oder über einen rd. 7 km nördlich des Stadtzentrums gelegenen **Binnenhafen** an der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße.

Die **Siedlungsstruktur** von Schwedt/Oder ist durch eine kompakte Kernstadt mit nordwestlich und östlich angegliederten weitläufigen Wohngebieten geprägt. Darüber hinaus sind mehrere Ortsteile südwestlich bis nordöstlich sternförmig um die Kernstadt gelegen. Den Einwohner-schwerpunkt bildet mit rd. 87 % der Einwohner (ca. 26.825 EW<sup>18</sup>) die Kernstadt von Schwedt/Oder. Auf dem rd. 200 km<sup>2</sup> großen Siedlungsgebiet sind neben der Kernstadt mit ihren fünf Stadtteilen, die zehn räumlich abgesetzten und weitestgehend dörflich geprägten Ortsteile Heinersdorf, Blumenhagen, Kunow, Gatow, Kummerow, Criewen, Zützen, Stendell, Hohenfelde und Vierraden gelegen, wobei Vierraden (ca. 880 Einwohner) nördlich und Heinersdorf (ca. 650 Einwohner) nordwestlich der Kernstadt die einwohnerstärksten Ortsteile sind (vgl. Tabelle 3). Die Ortsteile wurden zwischen 1974 und 2003 eingemeindet.

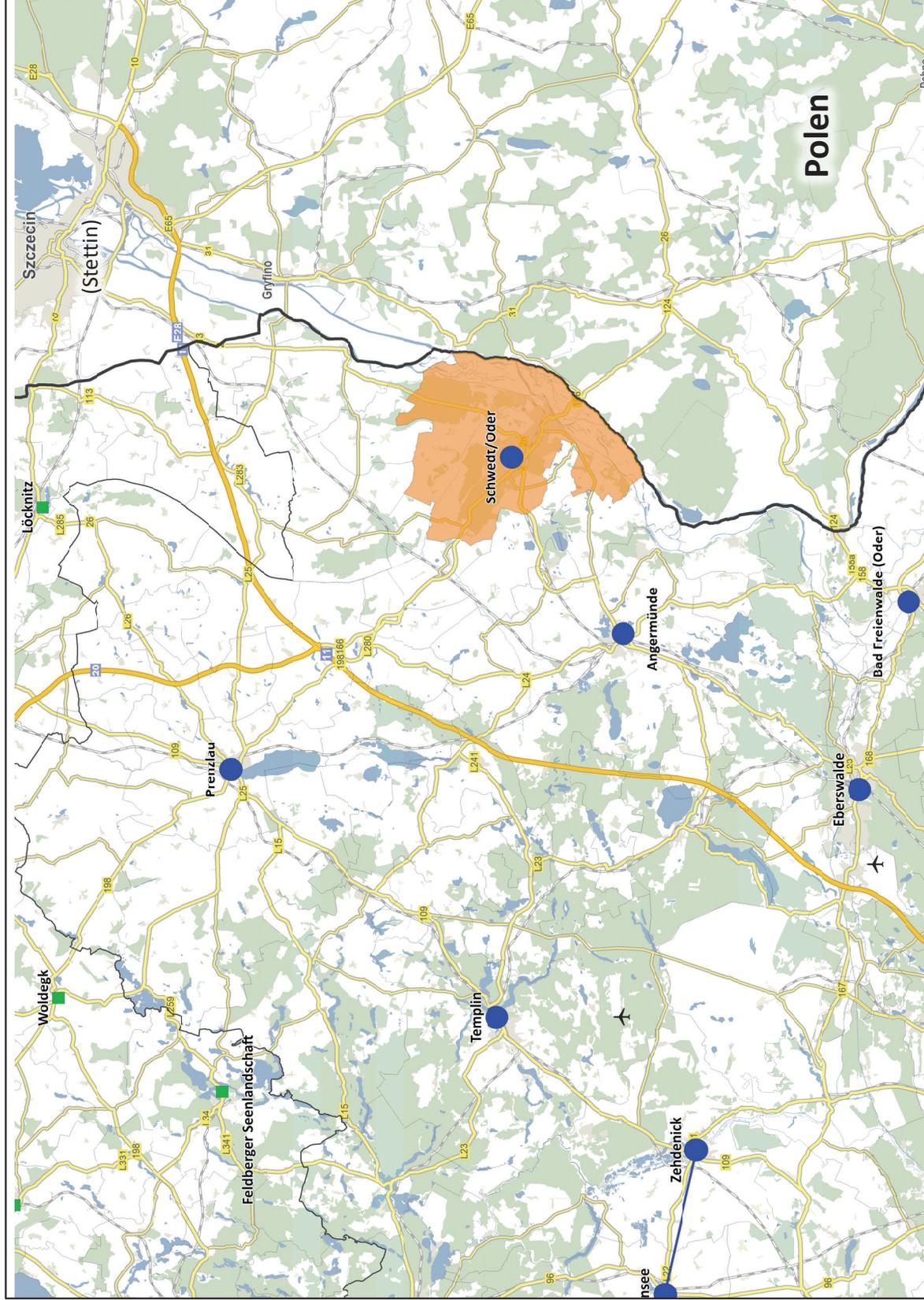
**Tabelle 3: Einwohner nach Ortsteilen in Schwedt/Oder**

| Stadt- und Ortsteile                           | Einwohner     | Anteil in % |
|--|---------------|-------------|
| <b>Kernstadt Schwedt/Oder nach Stadtteilen</b> |               |             |
| Zentrum  | 12.329        | 40          |
| Neue Zeit                                      | 5.624         | 18          |
| Talsand  | 4.145         | 13          |
| Am Waldrand                                    | 1.978         | 6           |
| Kastanienallee                                 | 2.749         | 9           |
| <b>Ortsteile</b>                               |               |             |
| Heinersdorf                                    | 640           | 2           |
| Blumenhagen                                    | 212           | 1           |
| Kunow  | 365           | 1           |
| Gatow  | 245           | 1           |
| Kummerow                                       | 108           | < 1         |
| Criewen  | 546           | 2           |
| Zützen   | 435           | 1           |
| Stendell                                       | 378           | 1           |
| Hohenfelde                                     | 212           | 1           |
| Vierraden                                      | 886           | 3           |
| <b>Stadt Schwedt/Oder gesamt</b>               | <b>30.852</b> | <b>100</b>  |

Quelle: Melderegister Stadt Schwedt/Oder; LDS Brandenburg für Ortsteile vor Eingemeindung, Stand 30.06.2018; GMA-Darstellung 2019

<sup>18</sup> Quelle: Melderegister Stadt Schwedt/Oder, Stand 30.06.2018.

### Karte 1: Lage von Schwedt/Oder und zentralörtliche Struktur der Region



In der Kernstadt Schwedt/Oder dominieren Geschoss- und Blockwohnbauten, die in den Jahren 1960 – 1990 im Rahmen mehrerer industrieller Ansiedlungen und parallelem Zuzug bzw. Bevölkerungszuwachs errichtet wurden.

Die **demografische Entwicklung** von Schwedt/Oder verlief in den Jahren 2008 bis 2018 rückläufig (vgl. Tabelle 4). So sank die Einwohnerzahl von ca. 34.411 auf nunmehr 30.852 (ca. -10 %) <sup>19</sup>, was im Wesentlichen auch auf die wirtschaftlichen und strukturellen Umbrüche in der Wendezeit zurückzuführen ist (Bevölkerungs- und Beschäftigtenrückgang <sup>20</sup>). Die Einwohnerentwicklung im Landkreis Uckermark lag bei ebenfalls rd. -10 % <sup>21</sup>. Dagegen wies das Land Brandenburg einen Bevölkerungszuwachs von rd. 17 % auf. <sup>22</sup>

**Tabelle 4: Einwohnerentwicklung in Schwedt/Oder 2008 - 2018**

| Stadt-/ Ortsteil                 | Jahr | Einwohner     |               | Veränderung   |              |
|----------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|                                  |      | 30.06.2008    | 30.06.2018    | absolut       | in %         |
| <b>Stadtteil</b>                 |      |               |               |               |              |
| Zentrum                          |      | 13.439        | 12.329        | -1.110        | -8,3         |
| Neue Zeit                        |      | 5.954         | 5624          | -330          | -5,5         |
| Talsand                          |      | 4.535         | 4145          | -390          | -8,6         |
| Am Waldrand                      |      | 2.311         | 1978          | -333          | -14,4        |
| Kastanienallee                   |      | 3.966         | 2749          | -1.217        | -30,7        |
| <b>Ortsteil</b>                  |      |               |               |               |              |
| Heinersdorf                      |      | 675           | 640           | -35           | -5,2         |
| Blumenhagen                      |      | 244           | 212           | -32           | -13,1        |
| Kunow                            |      | 397           | 365           | -32           | -8,1         |
| Gatow                            |      | 243           | 245           | 2             | 0,8          |
| Kummerow                         |      | 103           | 108           | 5             | 4,9          |
| Criewen                          |      | 548           | 546           | -2            | -0,4         |
| Zützen                           |      | 457           | 435           | -22           | -4,8         |
| Stendell                         |      | 378           | 378           | 0             | 0,0          |
| Hohenfelde                       |      | 210           | 212           | 2             | 1,0          |
| Vierraden                        |      | 951           | 886           | -65           | -6,8         |
| <b>Stadt Schwedt/Oder gesamt</b> |      | <b>34.411</b> | <b>30.852</b> | <b>-3.559</b> | <b>-10,3</b> |

Quelle: Melderegister Stadt Schwedt/Oder; LDS Brandenburg für Ortsteile vor Eingemeindung, Stand jeweils 30.06.; GMA-Darstellung 2019

Gemäß der amtlichen Einwohnerprognose ist zukünftig ein weiterer Einwohnerrückgang für Schwedt/Oder zu erwarten. So wird für das Jahr 2030 gemäß der Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 eine Bevölkerungszahl von ca. 25.087 Einwohnern für die Stadt angegeben. <sup>23</sup>

<sup>19</sup> Quelle: Melderegister Stadt Schwedt/Oder, Stand jeweils 30.06.

<sup>20</sup> Quelle: Quelle: Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für den Regionalen Wachstumskern (RWK) Schwedt/Oder 2030, Seite 6.

<sup>21</sup> Quelle: Statistischer Bericht 2007 – Bevölkerungsentwicklung und Flächen der kreisfreien Städte, Landkreise und Gemeinden im Land Brandenburg 2007.

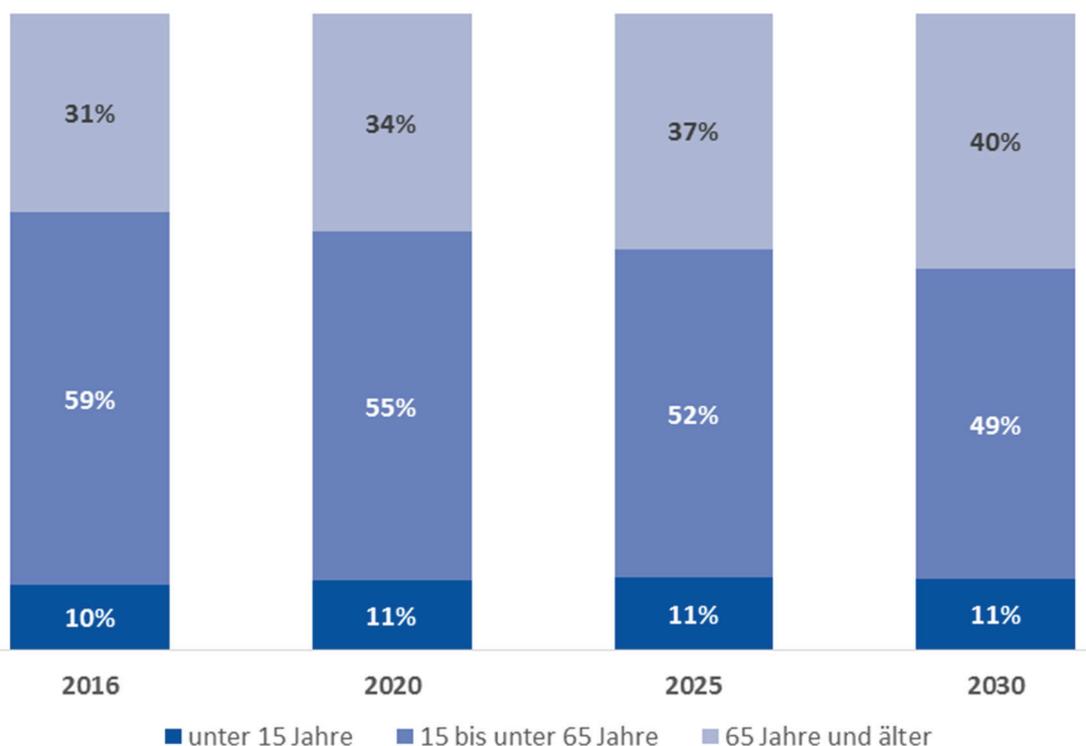
<sup>22</sup> ebenda.

<sup>23</sup> Quelle: LBV Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg . Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

Die perspektivische Einwohnerentwicklung wird absehbar auch mit einer Änderung der Struktur der Altersklassen einhergehen (demographischer Wandel; vgl. Abbildung 8).

Dabei ist von einer leichten Verschiebung der Altersstruktur zu Gunsten der über 65-jährigen auszugehen: So nimmt der Anteil der über 65-jährigen an der Gesamtbevölkerung von rd. 31 % im Jahr 2016 bis auf voraussichtlich ca. 40 % im Jahr 2030 zu. Dagegen wird der Anteil der unter 15-jährigen bis zum Jahr 2030 von rd. 10 % auf dann 11 % leicht ansteigen. Die größte Altersgruppe stellen mit einem Anteil von ca. 59 % an der Gesamteinwohnerschaft die 15- bis unter 65-jährigen bzw. die Personen im erwerbsfähigen Alter dar. Im Prognosezeitraum bis 2030 wird deren Anteil auf dann etwa 49 % sinken.

**Abbildung 8: Altersstrukturprognose in Schwedt/Oder 2016 - 2030**



Quelle: LBV Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg . Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Stand jeweils zum Jahresende.

In Schwedt/Oder sind derzeit **etwa 12.240 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**<sup>24</sup> am Arbeitsort registriert. Die wirtschaftlichen Verflechtungen in das Umland und die Bedeutung des Arbeitsplatzstandortes Schwedt/Oder werden auch im Pendlersaldo deutlich: rund 4.876 Einpendler stehen etwa 3.399 Auspendler gegenüber. Somit ist ein positiver Pendlersaldo von ca. 1.477 Personen zu konstatieren. Die Arbeitslosenquote für den Geschäftsstellenbereich

<sup>24</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: Juni 2017.

Schwedt/Oder<sup>25</sup> liegt bei ca. 10,6 % und damit unter dem Vergleichswert von 11,1 % für den Landkreis Uckermark aber deutlich über dem Wert für das Land Brandenburg von 5,9.<sup>26</sup>

Die Stadt Schwedt/Oder ist einer von 15 Regionalen Wachstumskernen (RWK) im Land Brandenburg und somit ein wichtiger Arbeitsplatzstandort in der ländlich geprägten Uckermark und dem Nordosten Brandenburgs. In dieser Funktion kommt der Stadt eine große wirtschaftliche Bedeutung für die gesamte Region zu.<sup>27</sup>

In Bezug auf die **Wirtschaftsstruktur** existiert in Schwedt/Oder ein breites Branchenspektrum. Die wichtigsten Arbeitgeber in der Stadt sind in verschiedenen Branchen zu verorten. Neben größeren produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben aus den Bereichen Metallverarbeitung, Kunststoff / Chemie (u. a. auch) Ölraffinerie, Biotechnologie und Papierindustrie sind zahlreiche mittelständische Betriebe und kleinere Firmen ansässig. Die Raffinerie PCK Schwedt ist mit rd. 1.100 Mitarbeitern<sup>28</sup> der wichtigste Arbeitgeber in Schwedt/Oder und Umgebung.

Zu den **größten und bedeutenden Unternehmen in Schwedt/Oder** gehören u. a.:

- /// PCK Raffinerie GmbH
- /// VERBIO Schwedt GmbH
- /// BUTTING Anlagenbau GmbH & Co. KG
- /// LEIPA Georg Leinfelder GmbH.

Als wichtiger Arbeitgeber im Bereich der **Daseinsvorsorge** bzw. **Soziales und Gesundheit** ist mit über 1.000 Arbeitsplätzen auch das Asklepios Klinikum Uckermark zu nennen.

Im Hinblick auf den **Tourismus** ist die Stadt Schwedt/Oder besonders für die Lage am Nationalpark Unteres Odertal bekannt. Seit 2013 trägt die Stadt auch den Beinamen Nationalparkstadt. Der Bereich Erholungs-, Natur- und Freizeittourismus weist insgesamt eine eher untergeordnete Bedeutung auf, wenngleich eine kontinuierlich leicht steigende Nachfrage zu verzeichnen ist<sup>29</sup>. Zudem sind in der Umgebung einige Wander- und Radwege im Nationalpark Unteres Odertal ausgewiesen. In diesem Zusammenhang ist Schwedt/Oder auch ein günstiger Ausgangspunkt für Ausflüge in die Region.

*„Die wirtschaftliche Basis der Betriebe wird neben dem Tourismus in erheblichen Ausmaß durch Wirtschaftstourismus in Form der Beherbergung von Projektarbeitern, Ingenieuren, Handwerkern*

<sup>25</sup> Der Bereich der Geschäftsstelle Schwedt umfasst die Städte Schwedt/Oder und Angermünde sowie die Ämter Gartz (Oder) und Oder-Welse.

<sup>26</sup> Bundesagentur für Arbeit, Stand Dezember 2018.

<sup>27</sup> Quelle: Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für den Regionalen Wachstumskern (RWK) Schwedt/Oder 2030, Seite 6.

<sup>28</sup> Quelle: Internetseite PCK, Stand: 23. Mai 2018

<sup>29</sup> vgl. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für den Regionalen Wachstumskern (RWK) Schwedt/Oder 2030, Seite 27.

und Monteuren gebildet. Diese übernehmen zeitweise Reparatur-/Dienstleistungsaufgaben in der ansässigen Großindustrie.<sup>30</sup>

Im **Bildungssektor** sind zahlreiche Bildungsstätten von Grundschulen, über eine Gesamtschule, eine Volkshochschule, eine Förderschule sowie ein Gymnasium vorhanden. Darüber hinaus ist in Schwedt/Oder für die kreative Förderung und die freizeitleiche Beschäftigung eine Musik- und Kunstschule ansässig. Von Bedeutung sind auch die **Sehenswürdigkeiten und Museen** der Stadt und die Ausflugsziele in der Umgebung sowie der Einzelhandel.

Auch im Bereich **Kultur und Freizeit** wartet Schwedt mit einigen Angeboten auf. Dabei sind v. a. die Uckermärkischen Bühnen (ubs) zu nennen, die seit 2017 den Zusatz „Landesbühne Nord des Landes Brandenburg“ tragen sowie das Hallenbad „AquariUM“ und das Kino „FilmforUM“.

Der **Einzelhandelsbesatz** von Schwedt/Oder konzentriert sich nahezu ausschließlich auf die Kernstadt. Die dominierende Einzelhandelslage ist das „**Oder-Center**“ am Langgrabenpark, nördlich des Stadtzentrums. Hier sind zahlreiche Anbieter aus allen Branchen und Bedarfsbereichen zu finden. Als Ankermieter fungieren u. a. ein real SB-Warenhaus sowie weitere z. T. großflächige Einzelhandelsbetriebe. Insgesamt ist hier eine Verkaufsfläche von rd. 18.000 m<sup>2</sup> VK etabliert. Nordwestlich schließt sich die Standortlage „**Handelsstraße**“ an. Hier sind v. a. großflächige Betriebe mit größtenteils nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden (u. a. Roller, Obi, Hammer Heimtex, Poco Domäne).

Im Stadtzentrum selbst sind als Magneten ein Kaufland SB-Warenhaus und das CKS-Einkaufszentrum mit zahlreichen Betrieben etabliert. Der Bereich der unmittelbaren Altstadt ist dagegen kleinteilig strukturiert. Darüber hinaus befinden sich mehrere überwiegend solitär gelegene Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Schwedt/Oder, die die Nahversorgungsstrukturen ergänzen.

## 7. Regionale und überregionale Wettbewerbsstrukturen

Der Einzelhandel in Schwedt/Oder erfährt auch Beeinflussung durch die größeren Einzelhandelsstandorte im benachbarten Polen. Die Stadt liegt u. a. im Einzugsgebiet der Stadt Stettin (Szczecin), v. a. in Bezug auf den Einzelhandel im mittel- und langfristigen Bedarf. In Stettin sind in diesem Zusammenhang v. a. die Einkaufszentren „Galaxy Centrum“ und „Galeria Kaskada“ als wesentliche Standorte zu nennen. Darüber hinaus besteht in Stettin auch ein Outlet-Center. Im Gegenzug erfährt Schwedt allerdings auch **Kaufkraftzufluss aus Polen**. Dies wird in einer näheren Betrachtung der Schwedter Einzelhandelszentralität deutlich.<sup>31</sup> Gemäß MB Research<sup>32</sup> liegt die

<sup>30</sup> Quelle: vgl. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für den Regionalen Wachstumskern (RWK) Schwedt/Oder 2030, Seite 27.

<sup>31</sup> Berechnung Zentralität = Umsatz des Einzelhandels der Stadt durch Kaufkraft in der Stadt x 100.

<sup>32</sup> Quelle: MB Research 2018.

Einzelhandelszentralität in Schwedt bei 135,8<sup>33</sup>. Damit bindet der örtliche Einzelhandel erheblich mehr Kaufkraft als in der Stadt durch die ortsansässige Bevölkerung verfügbar ist. Dies ist v. a. auch auf das in Schwedt ansässige Oder-Center zurückzuführen.

**Insgesamt** wird der Einzelhandel in Schwedt/Oder durch den Einzelhandelsstandort Stettin beeinflusst, allerdings erfährt auch Stettin Beeinflussung durch das Einzelhandelsangebot in Schwedt (Oder-Center). Sowohl der Einzelhandel in Stettin als auch des in Schwedt ansässige Oder-Center führen zu einer gewissen Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels, wobei Schwedt/Oder ihr zugewiesene mittelzentrale Versorgungsfunktion im Einzelhandel dennoch erfüllt.

---

<sup>33</sup> Quelle: ebd. GMA-Berechnungen ergeben eine Zentralität von 113.

## II. Angebots- und Nachfragesituation

### 1. Einzelhandelsbestand in der Stadt Schwedt/Oder

#### 1.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt

**Ende 2018** wurde durch GMA-Mitarbeiter eine **Erhebung der Bestandsdaten des Einzelhandels in Schwedt/Oder** durchgeführt (vgl. Tabelle 5). Aufgenommen wurden im Zuge der Totalerhebung alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet inkl. Adresse, Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Lage sowie Einschätzung der Leistungsfähigkeit. Dabei wird die Verkaufsflächendefinition gemäß gültiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zugrunde gelegt. Hierdurch wird eine einheitliche Zuordnung der Betriebe zur Branchensystematik gewährleistet, was ausschließlich durch die direkte Inaugenscheinnahme erfolgt.

Die **Ermittlung der Umsatzleistung** erfolgte einzelbetrieblich auf Basis von branchen- und betriebstypentypischen Durchschnittswerten, die an die spezifische Situation in Schwedt/Oder (u. a. Ausstattungskennziffern, Kaufkraftniveau, zentralörtliche Funktion, regionale- und überregionale Wettbewerbssituation) sowie die mikrogeographischen und standortseitigen Besonderheiten (u. a. Lage, Umfeld, Erreichbarkeit) angepasst wurden.

Zum Zeitpunkt der **Erhebungen gab es in der Stadt Schwedt/Oder** insgesamt:

- /// 188 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 7.345 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- /// ca. 204,2 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der **Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- /// 53 Betriebe (= ca. 28 % aller Betriebe)<sup>34</sup>
- /// ca. 19.290 m<sup>2</sup> VK (= ca. 26 % der Gesamtverkaufsfläche)<sup>35</sup>
- /// ca. 77,7 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 38 % des Gesamtumsatzes)<sup>36</sup>

Auf die **Hauptwarengruppe Nichtlebensmittel** entfallen:

- /// 136 Betriebe (= ca. 72 % aller Betriebe)
- /// ca. 54.145 m<sup>2</sup> VK (= ca. 74 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 126,5 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 62 % des Gesamtumsatzes).

<sup>34</sup> Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt.

<sup>35</sup> Bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen (> 800 m<sup>2</sup> VK) wurden aufgeteilt und den jeweiligen Branchen zugeordnet

<sup>36</sup> Ebenda.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Schwedt/Oder)

| Bedarfsbereich | Branche                                       | Betriebe*  |            | Verkaufsfläche** |            | Umsatz (brutto)** |            |
|----------------|---|------------|------------|------------------|------------|-------------------|------------|
|                |   | abs.       | in %       | abs.             | in %       | in Mio. €         | in %       |
| kurzfristig    | Nahrungs- und Genussmittel                    | 52         | 28         | 19.290           | 26         | 77,7              | 38         |
|                | Gesundheit / Körperpflege                     | 14         | 7          | 3.155            | 4          | 16,9              | 8          |
|                | Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften | 11         | 6          | 1.030            | 1          | 3,4               | 2          |
| mittelfristig  | Bücher, PBS, Spielwaren                       | 5          | 3          | 1.120            | 2          | 3,8               | 2          |
|                | Bekleidung, Schuhe, Sport                     | 41         | 22         | 11.200           | 15         | 27,8              | 14         |
| langfristig    | Elektrowaren, Medien, Foto                    | 8          | 4          | 2.490            | 3          | 14,0              | 7          |
|                | Hausrat, Einrichtung, Möbel                   | 18         | 10         | 15.115           | 21         | 27,0              | 13         |
|                | Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf               | 8          | 4          | 15.045           | 20         | 21,9              | 11         |
|                | Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck             | 12         | 6          | 745              | 1          | 4,4               | 2          |
|                | Sonstige Sortimente                           | 19         | 10         | 4.245            | 6          | 7,4               | 4          |
|                | <b>Nichtlebensmittel insg.</b>                | <b>136</b> | <b>72</b>  | <b>54.145</b>    | <b>74</b>  | <b>126,5</b>      | <b>62</b>  |
|                | <b>Einzelhandel insg.</b>                     | <b>188</b> | <b>100</b> | <b>73.435</b>    | <b>100</b> | <b>204,2</b>      | <b>100</b> |

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

\*\* bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen (> 800 m<sup>2</sup> VK) aufgeteilt

\*\*\* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchsgüter)

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2019, Erhebungsstand Ende 2018

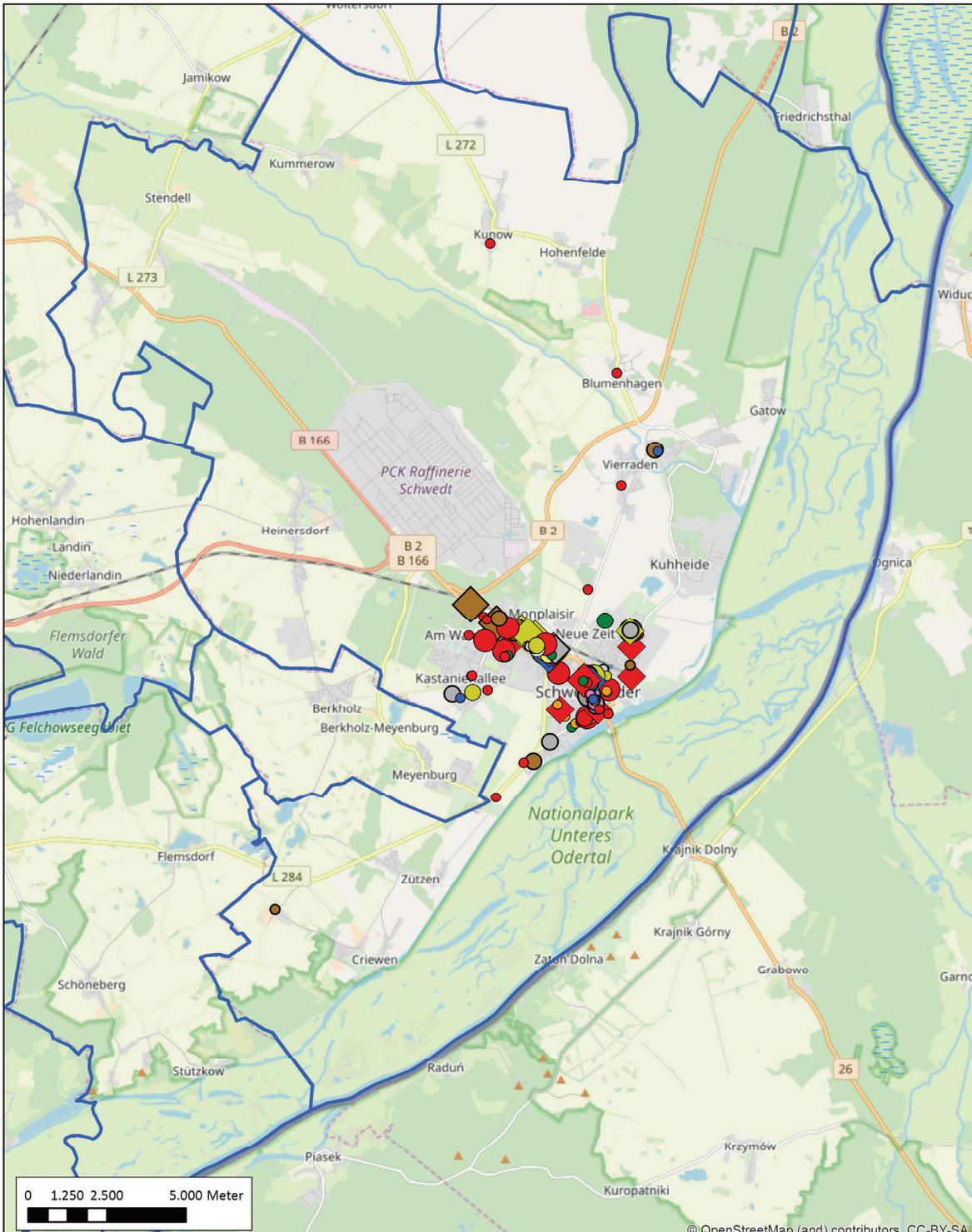
(ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels in Schwedt liegt unter rein quantitativen Gesichtspunkten betrachtet in den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereichs** (rd. 51 %). Die Warengruppen Hausrat / Einrichtung / Möbel und Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf mit jeweils ca. 15.000 m<sup>2</sup> VK halten die höchsten Anteile von je 20 – 21 % an der Gesamtverkaufsfläche.

Auf den **kurzfristigen Bedarfsbereich** entfallen rd. 32 % der Gesamtverkaufsfläche, wobei allein ca. 26 % auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Im Segment Gesundheit und Körperpflege sind zwei Drogeriemärkte (dm und Rossmann) vorhanden, sowie mehrere Apotheken und andere kleinteilige Anbieter. Darüber hinaus wird dieses nahversorgungsrelevante Sortiment auch als Randsortiment in den ansässigen Lebensmittelmärkten angeboten.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 12.320 m<sup>2</sup> (ca. 17 %) nehmen die Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereichs** eine untergeordnete Stellung ein.

**Karte 2: Einzelhandelsbesatz im Stadtgebiet von Schwedt/Oder - Übersicht**



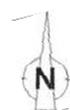
**Einzelhandel**

**Größenklassen**

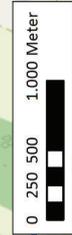
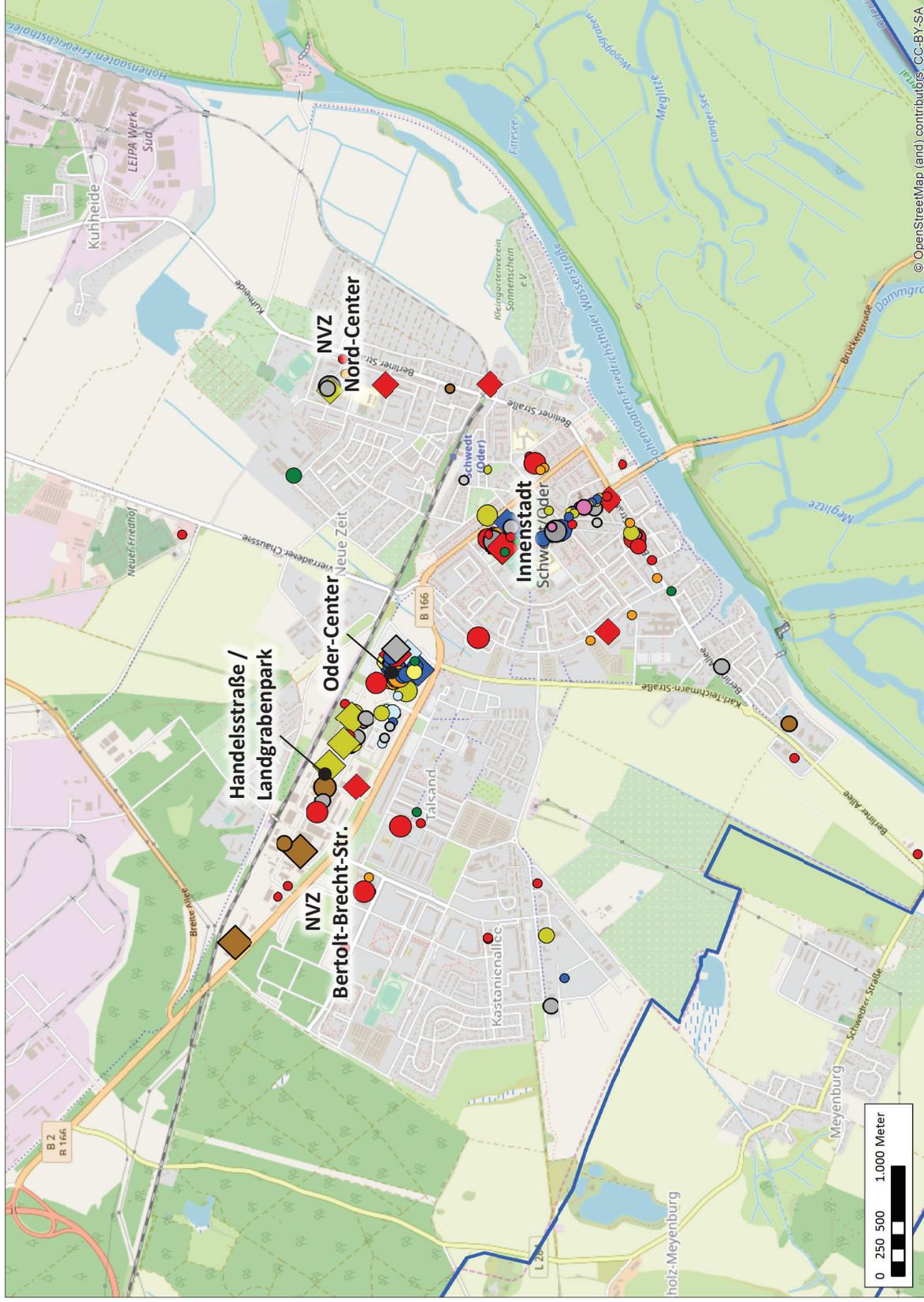
- ◊ über 800 m<sup>2</sup> VK
- 400 m<sup>2</sup> bis < 800 m<sup>2</sup> VK
- 100 m<sup>2</sup> bis < 400 m<sup>2</sup> VK
- < 100 m<sup>2</sup> VK

**Branchen**

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel



### Karte 3: Einzelhandelsbesatz im Stadtgebiet von Schwedt/Oder - Kernstadt



Kartengrundlage: Stadt Schwedt/Oder, OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA  
GMA-Bearbeitung 2019

Die **Einzelhandelsstruktur in Schwedt/Oder** wird durch mehrere Agglomerationsbereiche geprägt (vgl. Karten 2 und 3). Mit insgesamt 52 Betrieben (ca. 28 %) und einer Verkaufsfläche von rd. 12.000 m<sup>2</sup> VK (ca. 16 %) nimmt die **Innenstadt** (vgl. Kapitel IV. 3.3) zwar zahlenmäßig eine bedeutende Stellung ein, der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt aber außerhalb der Innenstadt.

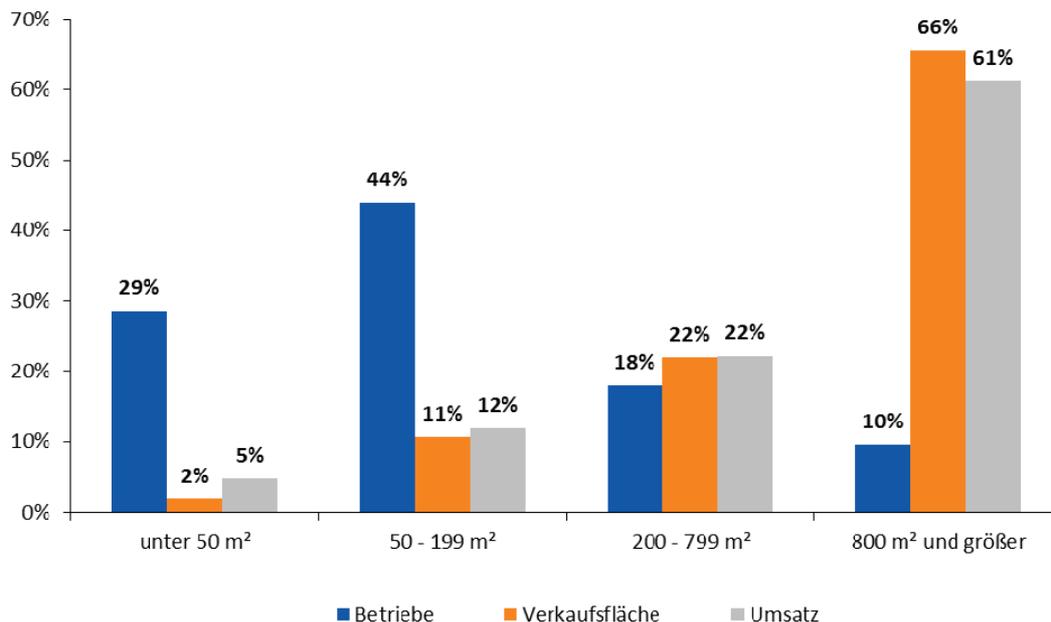
Den verkaufsflächen- und umsatzseitig bedeutendsten Standort bildet mit rd. 17.560 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche das **Einkaufszentrum „Oder-Center“** nördlich der Innenstadt. Hier sind allein rd. 24 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verortet, welche durch zahlreiche Betriebe aller Bedarfsbereiche und zahlreicher Branchen belegt ist. Flächenintensivster Anbieter ist hier ein real-SB-Warenhaus. Einen weiteren bedeutenden Konzentrationsbereich des Einzelhandels bildet die Ergänzungslage „Handelsstraße“ westlich des Oder-Centers (u. a. Obi, Roller).

Im **weiteren Stadtgebiet von Schwedt/Oder** sind zudem weitere kleinere Konzentrationsbereiche des Einzelhandels vorhanden, wobei hier i. d. R. Lebensmittelmärkte (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) als Magnetanbieter auftreten, die zum Teil durch weitere Betriebe ergänzt werden. Zahlreiche kleinteilige Anbieter ergänzen die Angebotsstrukturen in der Stadt.

Die **Betriebsgrößenstruktur** im Stadtgebiet von Schwedt/Oder weist einen Mix aus kleineren und größeren Betrieben auf (vgl. Abbildung 9). Die rechnerische Durchschnittsgröße (Mittelwert) der Betriebe in Schwedt/Oder liegt bei rd. 390 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dieser Wert liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt von ca. 250 m<sup>2</sup>, was maßgeblich auf das Oder-Center und die anderen großflächigen Anbieter zurückzuführen ist. Die zahlreichen großflächigen Betriebe sind u. a. auch auf die besondere Lage von Schwedt an der Grenze zu Polen und die dortige kauffreudige Bevölkerung zurückzuführen.

In einer Detailbetrachtung der Betriebsgrößenstruktur verfügen ca. 29 % der Geschäfte über Verkaufsflächen von weniger als 50 m<sup>2</sup>. Diese Betriebe stellen allerdings nur einen sehr kleinen Verkaufsflächenanteil von etwa 2 % dar. Demgegenüber weisen 10 % der Betriebe Verkaufsflächen von mindestens 800 m<sup>2</sup> auf. Deren Verkaufsflächenanteil liegt bei hohen ca. 66 % des Gesamtbestandes. Darüber hinaus weisen ca. 44 % der Betriebe Verkaufsflächen zwischen 50 und 199 m<sup>2</sup>, sowie 18 % der Geschäfte Verkaufsflächen zwischen 200 und 799 m<sup>2</sup> auf.

Abbildung 9: Betriebsgrößenstruktur in Schwedt/Oder

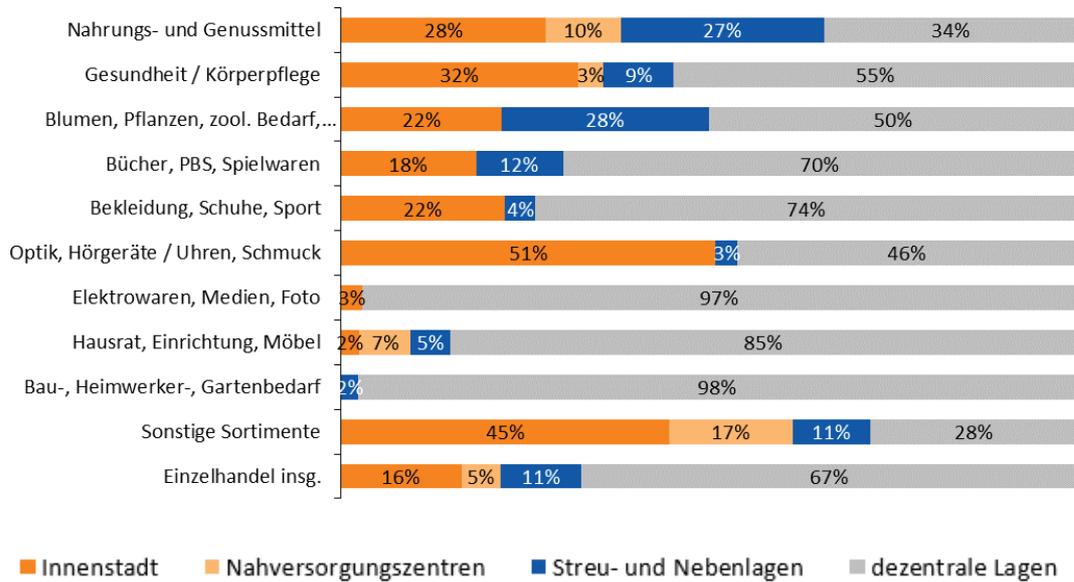


GMA-Erhebungen und Berechnungen 2018 / 2019

Auch in der **teilräumlichen Betrachtung des Schwedter Einzelhandels** fallen einige Besonderheiten **nach Standortlagen** auf (vgl. Abbildung 10):

- /// Größere Bedeutung besitzen in Schwedt/Oder **autokundenorientierte bzw. dezentrale Standortlagen**. Dieser Kategorie sind rd. 67 % der Verkaufsfläche zuzuordnen (ca. 49.435 m<sup>2</sup>). Da nur ca. 45 % der Betriebe diese Verkaufsfläche belegen, fällt die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb in dieser Standortlage mit rd. 580 m<sup>2</sup> entsprechend groß aus.
- /// In der Standortkategorie **Streu- und Nebenlagen** sind in Schwedt/Oder ca. 52 % der Betriebe etabliert. Sie repräsentieren aber lediglich einen Verkaufsflächenanteil von ca. 16 % an der Gesamtstadt. Die durchschnittliche Größe der Geschäfte liegt mit rd. 230 m<sup>2</sup> VK im durchschnittlichen Bereich. Bei den Betrieben dieser Standortkategorie handelt es sich überwiegend um kleinteiligen Fachhandel sowie Anbieter des Lebensmittelsektors (z. B. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte).
- /// Der Einzelhandel in der **Swedter Innenstadt** nimmt – wie bereits beschrieben – trotz seiner 52 Betriebe quantitativ nur eine nachgeordnete Stellung ein. Dies wird durch einen Verkaufsflächenanteil von nur ca. 16 % (ca. 12.000 m<sup>2</sup>) dargestellt.

**Abbildung 10: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen (Anteil Verkaufsfläche)**



GMA- Erhebungen und Berechnungen 2018 / 2019

### 1.2 Einzelhandelsbestand in den Ortsteilen

Differenziert nach Ortsteilen in Schwedt/Oder ist festzustellen, dass der Verkaufsflächenschwerpunkt auf der **Kernstadt Schwedt/Oder** liegt. Insgesamt ist hier mit 183 der Einzelhandelsbetriebe sowie rd. 73.115 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nahezu der gesamte Einzelhandel von Schwedt/Oder verortet (vgl. Tabelle 6).

**Tabelle 6: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen\* in Schwedt/Oder**

| Stadt-/Ortsteil            | Lebensmittel    |                      | Nichtlebensmittel |                      | Einzelhandel gesamt |                      |
|----------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                            | Anzahl Betriebe | VK in m <sup>2</sup> | Anzahl Betriebe   | VK in m <sup>2</sup> | Anzahl Betriebe     | VK in m <sup>2</sup> |
| Schwedt/Oder Kernstadt     | 50              | 19.200               | 133               | 53.915               | 183                 | 73.115               |
| Kunow                      | 1               | 40                   | -                 | -                    | 1                   | 40                   |
| Blumenhagen                | 1               | 50                   | -                 | -                    | 1                   | 50                   |
| Vierraden                  | -               | -                    | 2                 | 210                  | 2                   | 210                  |
| Criewen                    | -               | -                    | 1                 | 20                   | 1                   | 20                   |
| <b>Schwedt/Oder gesamt</b> | <b>52</b>       | <b>19.290</b>        | <b>136</b>        | <b>54.145</b>        | <b>188</b>          | <b>73.435</b>        |

\*Nur Ortsteile mit Einzelhandel dargestellt. In den anderen Ortsteilen war zum Zeitpunkt der Erhebung kein relevanter Einzelhandel verortet.

- = kein Angebot

bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen (> 800 m<sup>2</sup> VK) aufgeteilt

GMA-Erhebungen 2018 (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

## 2. Nachfragesituation

### 2.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Schwedt/Oder

Die **Abgrenzung des Marktgebietes bzw. Einzugsgebietes für den Einzelhandelsstandort Schwedt/Oder** stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Einer abnehmenden Kaufkraftbindung und einer Relativierung der Einwohnerzahlen wird einerseits durch eine **Zonierung** des Einzugsgebietes und andererseits durch entsprechende Marktanteile in der Umsatzberechnung Rechnung getragen.

Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Schwedt/Oder wurden **folgende Kriterien** herangezogen:

- /// Angebotssituation in Schwedt/Oder und Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland (Regionale Wettbewerbssituation)
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Schwedt/Oder und im Umland
- /// Situation durch die Lage an der Grenze zu Polen
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Schwedt/Oder und im Umland und damit in Verbindung stehende Zeit-Distanz-Werte.

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Schwedt/Oder, der regionalen Wettbewerbssituation, der Lage an der Grenze zu Polen sowie den geographischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsbedeutung im Kern (Zone I) auf das **Schwedter Stadtgebiet** selbst erstreckt. Zone II umfasst darüber hinaus das **angrenzende Umland** bis nach Polen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel in Schwedt/Oder folgendes Marktgebiet abgrenzen (vgl. Karte 4)<sup>37</sup>:

<sup>37</sup> Quelle Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand jeweils 30.06.2018.  
Polen: RegioGraph Planung, Schätzwert.

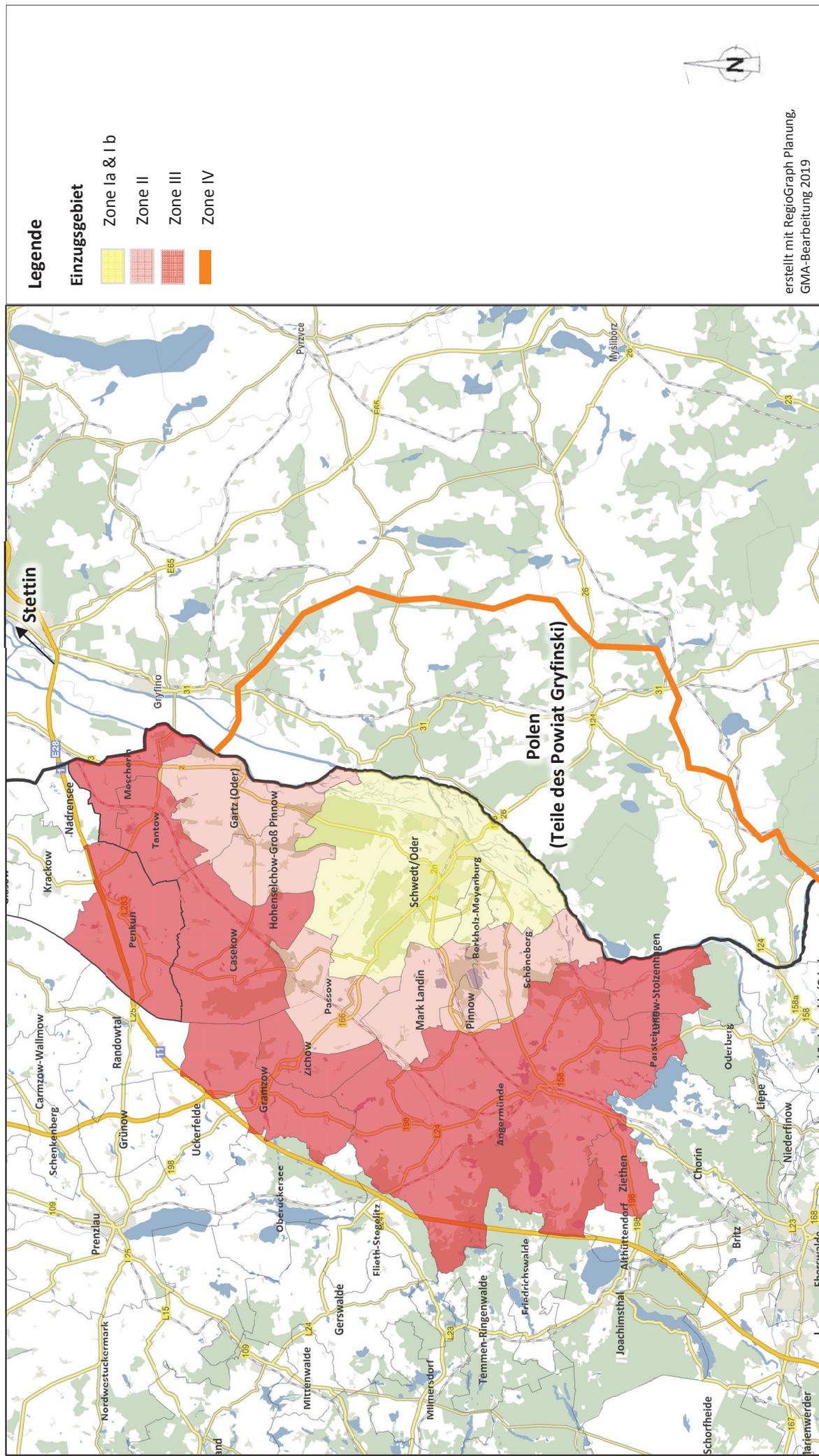
|                              |   |                              |
|------------------------------|---|------------------------------|
| <b>Zone Ia</b>               | Kernstadt Schwedt/Oder  | ca. 26.825 Einwohner         |
| <b>Zone Ib</b>               | Ortsteile von Schwedt/Oder und Berkholz-Meyenburg   | ca. 5.260 Einwohner          |
| <b>Zone II</b>               | Gartz, Schöneberg, Pinnow, Mark Landin, Passow, Hohenselchow-Groß Pinnow                                  | ca. 7.405 Einwohner          |
| <b>Zone III</b>              | Casekow, Zichow, Tantow, Angermünde, Ziethen, Parsteinsee, Lunow-Stolzenhagen, Gramzow, Mescherin, Penkun | ca. 23.740 Einwohner         |
| <b>Zone IV</b>               | Polen / Teile des Powiat Gryfinski  | ca. 28.500 Einwohner         |
| <b>Marktgebiet insgesamt</b> |   | <b>ca. 91.730 Einwohner.</b> |

Die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Schwedt/Oder nimmt mit zunehmender Distanz ab. Das Marktgebiet des Schwedter Einzelhandels wird auch durch die Einzugsgebiete der umliegenden Städte Eberswalde, Prenzlau und Stettin (Szczecin) bzw. das jeweils verortete Einzelhandelsangebot dieser Städte begrenzt. Hier ist in Prenzlau u. a. der Agglomerationsstandort „Schafgrund“ südlich der Stadt zu nennen sowie in Stettin u. a. die Einkaufszentren „Galaxy Centrum“ und „Galeria Kaskada“. Als bedeutende regionale Einzelhandelsmagneten sind diese als direkte Wettbewerbsstandorte im Hinblick auf die Einzugsgebietsabgrenzung und auch Marktdurchdringung für Schwedt/Oder zu werten.

Innerhalb des Schwedter Einzugsgebietes verfügen weitere Orte (u. a. Angermünde und Gartz) v. a. im Nahrungs- und Genussmittelbereich über eigene Lebensmittelmärkte, die ihrerseits Marktgebiete erschließen und die Kaufkraftabschöpfung des Schwedter Einzelhandels u. a. im kurzfristigen Bedarfsbereich eindämmen.

Mit Blick auf die Zonierung des Einzugsgebietes stammen rd. 36 % der Einwohner aus der Stadt Schwedt/Oder selbst (Teile Zone I), während rd. 64 % der Einwohner im Einzugsgebiet aus dem Umland (Teile Zonen I – IV) stammen. In gewissem Umfang ist darüber hinaus auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, u. a. durch Pendler und teilweise auch Touristen aus Stettin auszugehen (Streuumsätze).

### Karte 4: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Schwedt/Oder



## 2.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Schwedt/Oder

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen der GMA liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland **derzeit bei ca. € 6.035**.

Davon entfallen auf

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| /// Nahrungs- und Genussmittel | ca. € 2.210 p. a. |
| /// Nichtlebensmittel          | ca. € 3.825 p. a. |

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Schwedt/Oder liegt dieser mit 91,5 unter dem bundesdeutschen Durchschnitt<sup>38</sup>. Auch die weiteren Orte der Zonen I – IV des Einzugsgebietes weisen weitestgehend unterdurchschnittliche Kaufkraftkoeffizienten zwischen 76,1 (Zichow) und 101,4 (Berkholz-Meyenburg) auf. Im Vergleich zu den genannten Orten liegt der Kaufkraftkoeffizient von Schwedt/Oder im oberen Bereich<sup>39</sup>.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für Schwedt/Oder (Stadtgebiet) ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 170,4 Mio. € (Stadtgebiet Schwedt/Oder); im gesamten **Marktgebiet von Schwedt/Oder** von

**ca. 399,5 Mio. €.**

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für Schwedt/Oder und das zugewiesene Marktgebiet wie in nachfolgender Tabelle 10 dargestellt.

<sup>38</sup> Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2018: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

<sup>39</sup> Im Powiat Gryfinski liegt der durchschnittliche Kaufkraftkoeffizient bei rd. 59,37. Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von GfK-Daten.

**Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Schwedt/Oder in Mio. €**

| Be-<br>darfs-<br>be-<br>reich | Branchen                        | Zone I<br>(Zone I a + I b) | Zone II     | Zone III     | Zone IV     | Einzugs-<br>gebiet<br>insg. |
|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------|--------------|-------------|-----------------------------|
|                               |                                 | in Mio. €                  |             |              |             |                             |
| kurzfristig                   | Nahrungs- und Genussmittel      | 65,2                       | 14,3        | 45,0         | 25,7        | 150,2                       |
|                               | Gesundheit, Körperpflege        | 13,3                       | 2,9         | 9,2          | 5,9         | 31,3                        |
|                               | Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf  | 5,8                        | 1,3         | 4,0          | **          | 11,1                        |
|                               | Bücher, Schreib- / Spielwaren   | 7,3                        | 1,6         | 5,0          | 1,4         | 15,3                        |
| mittel-<br>fristig            | Bekleidung, Schuhe, Sport       | 21,6                       | 4,7         | 14,9         | 8,2         | 49,4                        |
|                               | Elektrowaren, Medien, Foto      | 16,5                       | 3,6         | 11,4         | 5,7         | 37,2                        |
| langfristig                   | Hausrat, Einrichtung, Möbel     | 18,1                       | 4,0         | 12,5         | 4,8         | 39,4                        |
|                               | Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf | 15,4                       | 3,4         | 10,6         | 5,5         | 34,9                        |
|                               | Optik / Uhren, Schmuck          | 4,6                        | 1,0         | 3,2          | 0,9         | 9,7                         |
|                               | Sonstige Sortimente*            | 10,2                       | 2,2         | 7,0          | 1,6         | 21,0                        |
|                               | <b>Nichtlebensmittel insg.</b>  | <b>112,8</b>               | <b>24,7</b> | <b>77,8</b>  | <b>34,0</b> | <b>249,3</b>                |
|                               | <b>Einzelhandel insg.</b>       | <b>178,0</b>               | <b>39,0</b> | <b>122,8</b> | <b>59,7</b> | <b>399,5</b>                |

Zone I = a) Stadtgebiet Schwedt/Oder 170,4 Mio. € b) Gemeindegebiet Berkholz-Meyenburg 7,6 Mio. €

\*sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

\*\* Zuordnung lt. Gfk zu Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf.

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

### 2.3 Kaufkraftbewegungen

Bei der Berechnung der Kaufkraftbewegungen wird ermittelt, wie viel der Kaufkraft der Wohnbevölkerung durch den Einzelhandel in Schwedt/Oder vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte außerhalb des Stadtgebietes fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Einzelhandels in Schwedt/Oder mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss).

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung in Schwedt/Oder mit dem vorhandenen Kaufkraftpotenzial in Schwedt/Oder lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

Für den Einzelhandel in Schwedt/Oder insgesamt stellt sich die Bilanz wie folgt dar (vgl. Abbildung 11)<sup>40</sup>:

<sup>40</sup> ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

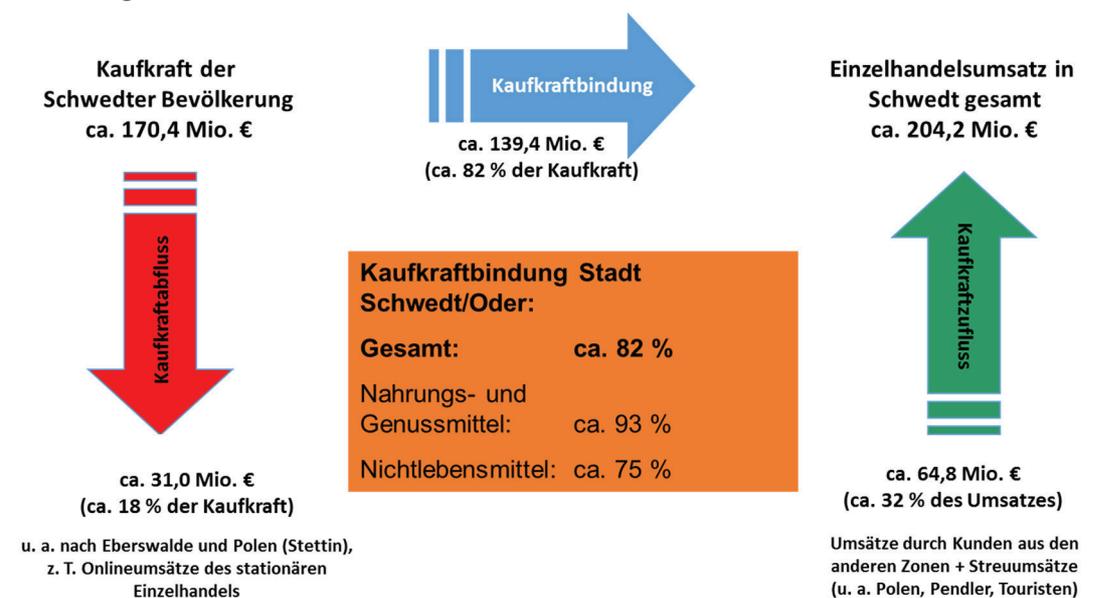
|   |                  |   |
|---|------------------|---|
|   | ca. 204,2 Mio. € | Gesamtumsatz                                      |
| - | ca. 64,8 Mio. €  | Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)  |
| = | ca. 139,4 Mio. € | Umsatz der Wohnbevölkerung der Stadt Schwedt/Oder |

ca. 139,4 Mio. € Umsatz Wohnbevölkerung : ca. 170,4 Mio. € Kaufkraft Wohnbevölkerung  
 = **ca. 82 % Kaufkraftbindung.**

Der Einzelhandel in Schwedt/Oder insgesamt bindet gegenwärtig bereits rd. 82 % der vorhandenen Kaufkraft. Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentspezifisch jedoch zum Teil Unterschiede. Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten werden dabei im Nahrungs- und Genussmittelsektor (94 %), bei Gesundheit / Körperpflege (86 %) sowie bei Hausrat / Einrichtung / Möbel und in den Bereichen Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf sowie Optik / Uhren / Schmuck (jeweils 85 %) erreicht. Bei den anderen Bedarfsgütern sind Bindungsquoten zwischen 53 % (Bücher, Schreib- und Spielwaren) und 80 % (Bekleidung, Schuhe, Sport) zu konstatieren. Insgesamt werden in Schwedt bereits für Städte ähnlicher Größe deutlich überdurchschnittliche Bindungsquoten erreicht.

In gewissem Umfang sind Kaufkraftzuflüsse aus dem restlichen Einzugsgebiet festzuhalten, woraus die grundsätzliche Versorgungsfunktion von Schwedt/Oder für das ländlich geprägte Umland zum Ausdruck kommt. Magnetwirkung hat hier v. a. das Oder-Center sowie die großflächigen Leitbetriebe u. a. im Nahrungs- und Genussmittelbereich (u. a. Kaufland, Real) und bei Baumarktbedarf (u. a. OBI).

**Abbildung 11: Kaufkraftströme in Schwedt/Oder**



GMA-Darstellung 2019; nur Berücksichtigung der Kaufkraft in Schwedt/Oder von 170,4 Mio. €.

### 3. Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern

#### 3.1 Ausstattungskennziffern

Die **vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern** ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Schwedt/Oder. Dieser Kennziffernvergleich kann aber lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt. Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

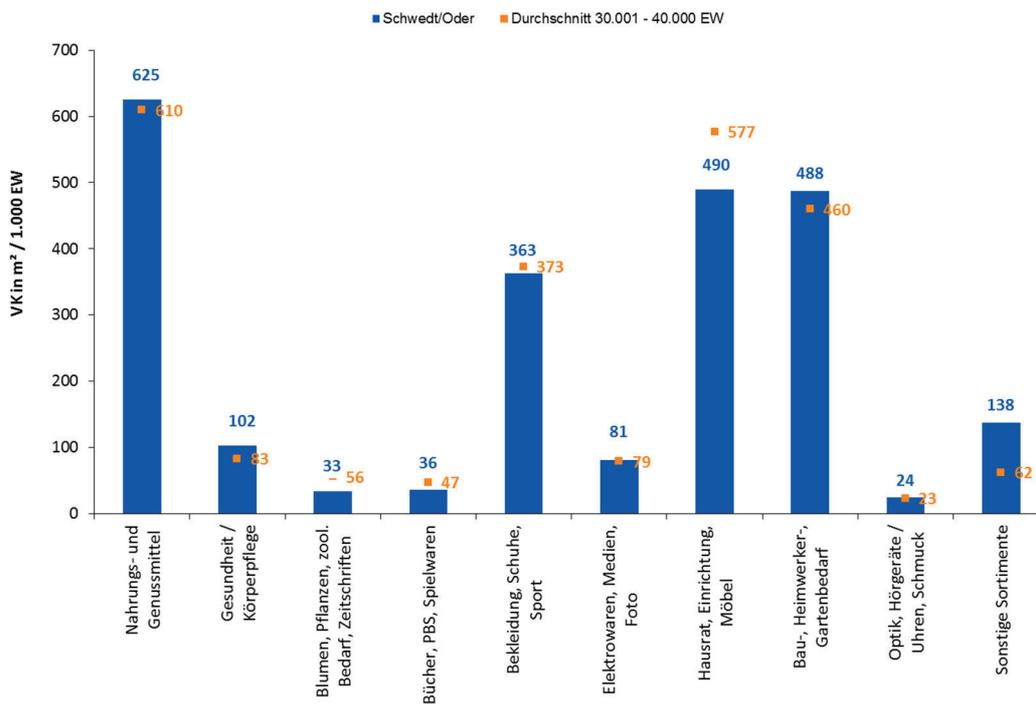
Die in Schwedt/Oder vorhandene Verkaufsfläche von ca. 73.435 m<sup>2</sup> entspricht einer **Verkaufsflächenausstattung** von ca. 2.380 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner. Diese Kennziffer ist im Vergleich zur GMA-Kennziffer<sup>41</sup> für Städte zwischen 30.000 und 40.000 Einwohner als leicht überdurchschnittlich zu werten.<sup>42</sup> Daraus wird deutlich, dass Schwedt/Oder bereits ein, im Hinblick auf die Quantität, sehr gutes Angebot aufweist. Dies ist für den zu erfüllenden Versorgungsauftrag für den zugehörigen Mittelbereich als sehr gut zu werten.

Die **branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung** in Schwedt/Oder zeigt, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer in einigen Branchen größere Abweichungen in der Verkaufsflächenausstattung bestehen. Die in diesem Zusammenhang deutlichsten Abweichungen (absolut) zur GMA-Kennziffer bestehen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Hausrat / Einrichtung / Möbel, Bau- / Heimwerker- und Gartenbedarf sowie sonstige Sortimente (vgl. Abbildung 12). Dies ist z. T. auf das Fehlen bzw. auch den Überhang von größeren Magnetanbietern in diesen Branchen zurückzuführen. So bestehen im Vergleich eher wenige flächenintensive Fachmarktkonzepte bei Hausrat / Einrichtung / Möbel. Auch in anderen Branchen (u. a. Blumen / zoologischer Bedarf und Bücher / Schreib- / Spielwaren) liegt die Kennziffer niedriger. Dagegen werden in den Warengruppen Nahrungs- / Genussmittel sowie Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf deutlich überdurchschnittliche Werte erreicht, was auf die größeren Anbieter dieser Branchen im Stadtgebiet zurückzuführen ist. So verfügt Schwedt/Oder u. a. über mehrere größere Lebensmittelanbieter (u. a. Kaufland, Real, Nahkauf, 2x Lidl, 2x Netto) und leistungsfähige Betriebe aus dem Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarfsbereich.

<sup>41</sup> Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung 2009 wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt.

<sup>42</sup> Die durchschnittliche Verkaufsfläche in der Vergleichsgruppe insgesamt liegt bei ca. 2.370 m<sup>2</sup> VK / 1.000 Einwohner.

Abbildung 12: Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)



Quelle: GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“, Durchschnitt für Kommunen mit 30.001 – 40.000 Einwohnern.

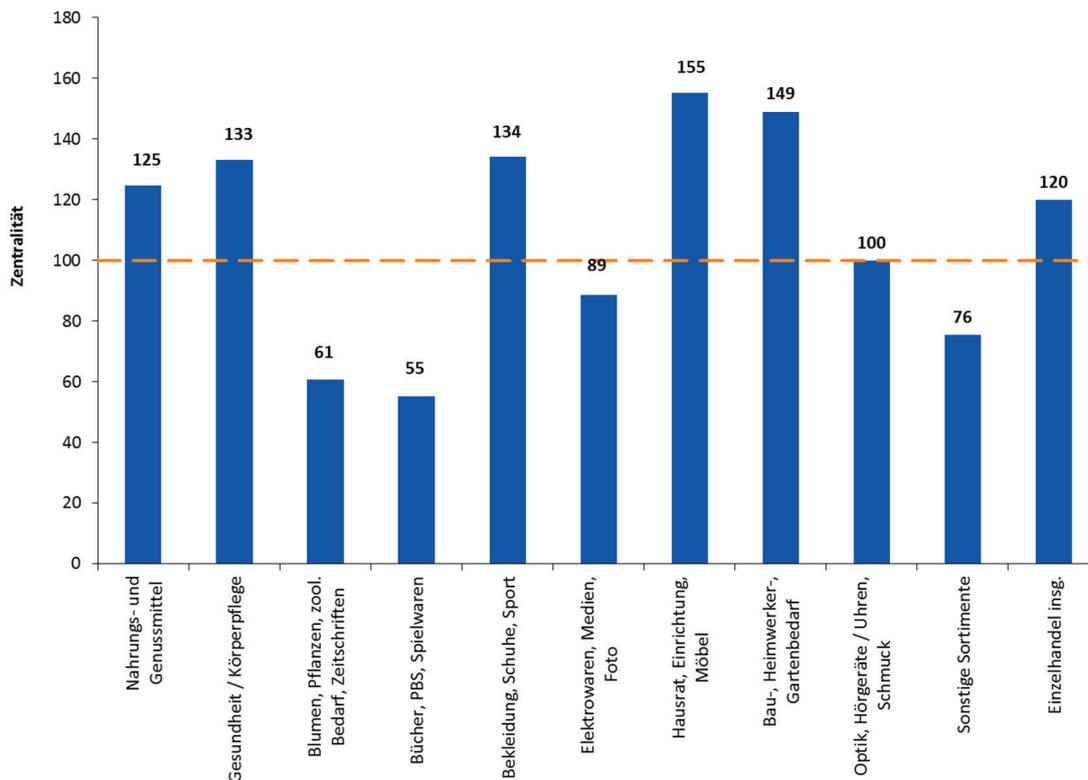
In Bezug auf die **Betriebsausstattung je 1.000 Einwohner** liegt die Vergleichsgruppe deutscher Städte höher. In dem Wert von 6,1 für Schwedt/Oder kommt auch die vergleichsweise niedrige Zahl kleinflächiger Betriebe – insbesondere in der Innenstadt von Schwedt/Oder – zum Ausdruck. Es weisen lediglich 29 % der Unternehmen Betriebsgrößen von unter 50 m<sup>2</sup> VK auf. Für ostdeutsche Städte typisch sind Werte zwischen 40 % und 60 %. Diese Abweichung in Schwedt/Oder ist auf eine Sondersituation durch das Oder-Center zurückzuführen, da dieses durch seine relative Nähe zu Polen eine Magnetwirkung für polnische Konsumenten hat (Kaufkraftzufluss). Hier ist eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben mit größeren Verkaufsflächen angesiedelt. Das typische Bild eines kleinteiligen Einzelhandels im Stadtzentrum, in einer historisch gewachsenen Altstadt gibt es in Schwedt nicht.

### 3.2 Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität<sup>43</sup> zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Schwedt/Oder insgesamt etwas höhere Umsätze getätigt werden. Die **Einzelhandelszentralität** von **insgesamt 120** deutet per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse nach Schwedt/Oder hin (vgl. Abbildung 13). Vor dem Hintergrund der bereits dargestellten räumlichen Lage der Stadt Schwedt/Oder und der regionalen Wettbewerbssituation ist die überdurchschnittliche Zentralität als sehr gut zu werten und deutet auf einen leistungsfähigen Einzelhandel hin. Zudem wird die Versorgungsbedeutung für das eher ländlich geprägte Umland deutlich.

<sup>43</sup> Die Einzelhandelszentralität stellt den in Schwedt/Oder getätigten Einzelhandelsumsatz der in der Stadt vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Abbildung 13: Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Schwedt/Oder



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation  
 GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte, gerundet)

Nach Warengruppen differenziert zeigen sich deutliche Unterschiede im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentralität. Die höchsten Werte werden bei Hausrat / Einrichtung / Möbel, Bau- / Heimwerker- / Gartenbedarf und Bekleidung / Schuhe / Sport erreicht. Hier spielt die überregionale Magnetwirkung und damit auch Generierung von Umsatz von außerhalb der Stadt eine große Rolle (z. B. durch Roller, Poco Domäne, Obi, Raiffeisen-Markt, Hammer). Bis auf die Warengruppen Blumen / Pflanzen / zoolog. Bedarf, Bücher / PBS / Spielwaren, Elektronik und sonstige Sortimente weisen alle Branchen überdurchschnittliche Zentralitätswerte zwischen 100 für Optik / Uhren / Schmuck und 155 für Hausrat / Einrichtung / Möbel auf. Diese **Zentralitätswerte sind für ein Mittelzentrum teilweise als überdurchschnittlich einzustufen.**

Die hohen Zentralitätskennziffern der u. a. für die Attraktivität von Innenstädten wichtigen Warengruppen sind allerdings auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass diese hohen Werte größtenteils durch die Anbieter im Oder-Center erreicht werden. In der Innenstadt von Schwedt sind nur wenige relevante Anbieter vorhanden. Hier gelingt es teilweise nicht, eine für die Stadtgröße und der Bedeutung eines Mittelzentrums angemessene Attraktivität des Handelsplatzes bzw. der Innenstadt zu erreichen. Dies ist neben dem Oder-Center u. a. auch auf die Situation des Online-Handels zurückzuführen.

#### 4. Nahversorgungssituation (Status quo-Situation)

Die Analyse des **Einzelhandelsbestandes im Lebensmittelbereich** in Schwedt/Oder kann zunächst in **quantitativer Hinsicht** analysiert werden. So ist hinsichtlich der Verkaufsflächendichte in Schwedt/Oder im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Im Stadtgebiet sind derzeit neben einem Real SB-Warenhaus im Oder-Center ein Kaufland SB-Warenhaus, ein Supermarkt und zahlreiche Lebensmitteldiscounter ansässig, wobei diese weitestgehend aktuelle Flächengrößen von > 700 m<sup>2</sup> aufweisen. Mit Real und Kaufland sind zwei großflächige Vollsortimenter angesiedelt, wengleich zumindest Kaufland über eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche für den Betriebstyp SB-Warenhaus verfügt bzw. erfüllt formal nicht diese Definition.

Grundsätzlich wird in Schwedt/Oder mit den genannten Märkten bzw. Betriebstypen in **qualitativer Hinsicht** eine recht **ausgewogene Angebotssituation** erreicht, wengleich die Anzahl der Lebensmitteldiscounter deutlich überwiegt.

Die **aktuelle räumliche Nahversorgungsstruktur** in Schwedt/Oder ist in Karte 5 dargestellt. Hier wurden unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten für die wesentlichen Lebensmittelmärkte Radien für ein sogenanntes Naheinzugsgebiet von ca. 700 m angesetzt. Bei der gewählten Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass die Märkte noch fußläufig von Kunden u. a. aus dem Wohnumfeld aufgesucht werden.

Damit ist für weite Teile der **Kernstadt Schwedt/Oder** eine nahezu flächendeckende Nahversorgung gewährleistet. Räumliche Versorgungslücken bestehen lediglich im Südwesten der Kernstadt (Kastanienallee) sowie in den z. T. abgetrennten **Ortsteilen**, was v. a. auf die kleinstrukturierten Wohngebiete und die zu geringe Einwohnerzahl zurückzuführen ist. Darüber hinaus sind in der Kernstadt weitere, hauptsächlich kleinere Lebensmittelanbieter (u. a. Obst- / Gemüsegeschäfte, Spezial- und Feinkostgeschäfte, Bäckereien, Fleischereien, Getränkemärkte, Tankstellenshops) mit Ergänzungsfunktion hinsichtlich der Nahversorgung ansässig.

**Die Angebotssituation ist v. a. auch vor dem Hintergrund des ländlich geprägten Umlandes einzustufen, für welches das Mittelzentrum wesentliche Versorgungsfunktionen übernimmt.**

Nachfolgende Tabelle stellt die **Ausstattung in Schwedt bzw. der Schwedter Ortsteile mit Betrieben im Bereich der Nahversorgung** im Überblick dar.

Tabelle 8: Nahversorgungssituation in Schwedt/Oder nach Ortsteilen

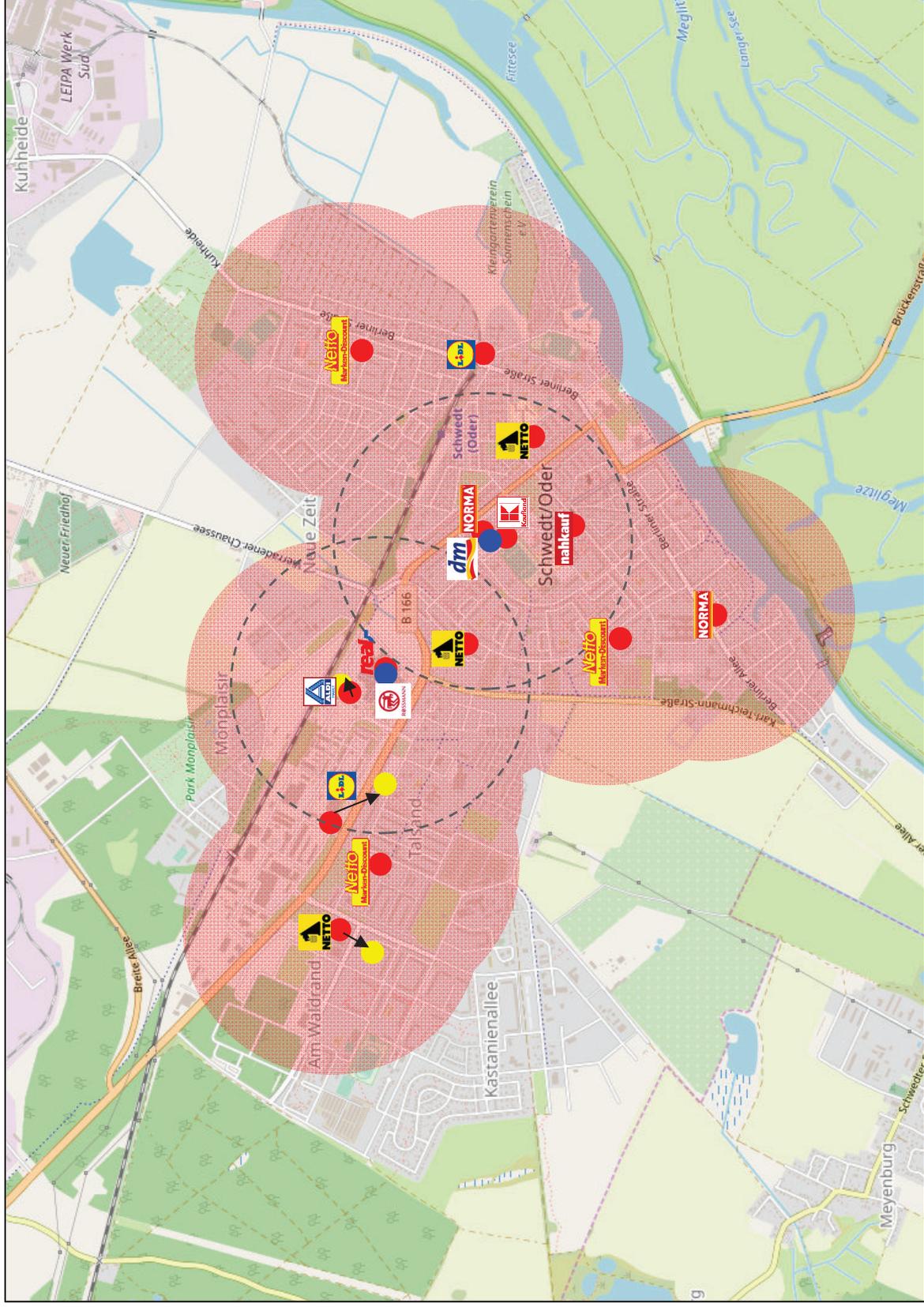
| Ortsteil                  | Einwohner<br>30.09.2019 | Wesentliche Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach<br>Größenklassen in m <sup>2</sup> und Lagekategorie                                     |   |   |
|---------------------------|-------------------------|--|---|---|
|                           |                         | > 800 m <sup>2</sup>   | 400 – 800 m <sup>2</sup>  | < 400 m <sup>2</sup>  |
| Schwedt/Oder<br>Kernstadt | ca. 30.600              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Real</li> <li>▪ Kaufland</li> <li>▪ Nahkauf</li> <li>▪ Lidl (2x**)</li> <li>▪ Netto (2x)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Netto</li> <li>▪ Netto dansk (3x)</li> <li>▪ Norma (2x)</li> <li>▪ Aldi**</li> <li>▪ Rossmann</li> <li>▪ dm</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Obst- / Gemüsegeschäfte</li> <li>▪ Spezial- und Feinkostgeschäfte</li> <li>▪ Bäckereien, Fleischereien</li> <li>▪ Getränkemärkte, Tankstellen-shops</li> <li>▪ Apotheken, Parfümerien</li> </ul> |
| Heinersdorf*              | ca. 640                 |  |   |   |
| Blumenhagen               | ca. 212                 |  |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmittelgeschäft</li> </ul>  |
| Kunow                     | ca. 365                 |  |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmittelgeschäft</li> </ul>  |
| Gatow*                    | ca. 245                 |  |   |   |
| Kummerow*                 | ca. 108                 |  |   |   |
| Criewen*                  | ca. 546                 |  |   |   |
| Zützen*                   | ca. 435                 |  |   |   |
| Stendell*                 | ca. 378                 |  |   |   |
| Hohenfelde*               | ca. 212                 |  |   |   |
| Vierraden*                | ca. 886                 |  |   |   |

\* kein nahversorgungsrelevantes Angebot

\*\* Erweiterung / Verlagerung in Planung

GMA-Zusammenstellung 2019

### Karte 5: Nahversorgungssituation in Schwedt/Oder (Status quo-Situation)



## 5. Ergebnisse der Expertengespräche

### 5.1 Methodik

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schwedt/Oder wurden im Februar 2019 ergänzend zur quantitativen Analyse der Einzelhandelssituation in Schwedt Experteninterviews durchgeführt. Ziel der Expertengespräche war es, einen Blick nicht nur „auf“ Schwedt/Oder, sondern auch einen Blick „aus“ Sicht der Schwedter Akteure zu bekommen. Dies diente der Identifizierung von u. a. Stärken und Schwächen sowie zur Einordnung der Gesamtsituation des Einzelhandelsstandortes Schwedt/Oder.

Dazu wurden drei Diskussionsrunden zu verschiedenen Fragestellungen mit diversen Akteuren aus Schwedt/Oder durchgeführt. Hierbei handelte es sich um offene Gesprächsrunden von jeweils ca. 1,5 h Dauer mit Akteuren u. a. aus den Bereichen City Management (MomentUM e.V.), Einzelhandel, Wohnungsbau, Gastronomie / Hotellerie. Als Gesprächsgrundlage diente ein mit der Stadt abgestimmter vorstrukturierter Fragebogen, dessen Fragen frei beantwortet werden konnten. Die jeweiligen Antworten und Daten wurden notiert und später zusammengefasst.

### 5.2 Ergebnisse der Expertengespräche

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Expertengespräche dargestellt:

#### **Frage 1: Was fällt Ihnen spontan zur Stadt Schwedt/Oder ein?**

*(positiv / negativ; Alleinstellungsmerkmale)*

Auf die Nachfrage, was den Experten spontan sowohl positives als auch negatives zur Stadt Schwedt einfällt, antworteten die Befragten vielfältig zu verschiedensten Bereichen (u. a. Natur & Umwelt, Stadtbild & Leben, Wirtschaft & Arbeiten). Nachfolgend werden die Antworten zusammengefasst:

**Tabelle 9: Stärken und Schwächen der Stadt Schwedt/Oder**

| Stärken / positives  | Schwächen / negatives   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Natur, viel grün, Bepflanzung, Nationalpark(-stadt)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ unbekannte Stadt, dünn besiedeltes Umland</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lebenswerte Stadt &amp; gutes kulturelles Angebot, Sauberkeit</li> <li>▪ Park Café, BarumBar, Pub, Ü-Partys</li> <li>▪ Aquarium Bad, schöne Spielplätze</li> <li>▪ Uckermärkische Bühnen (ubs)</li> <li>▪ gute Vereinsstruktur, Freizeitmöglichkeiten</li> <li>▪ Bollwerk und Uferpromenade für attraktives Spazieren</li> <li>▪ gute Daseinsgrundfunktion</li> <li>▪ Partnerstadt Leverkusen (seit Okt. 89)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Treffpunktmöglichkeiten nicht vorhanden, v. a. für junge Leute</li> <li>▪ Gaststättensituation drastisch, nur „ausländische Küche“ nutzbar, unregelmäßige Öffnungszeiten, schmackhafte moderne deutsche Küche fehlt</li> <li>▪ fehlende Anbindung/ Bahnanbindung nach Stettin, in das Ballungsgebiet, Verkehrsanbindung nur großräumig → mangelnde Verkehrsanbindung für Industriestadt</li> </ul> |

| Stärken / positives  | Schwächen / negatives   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>positive Wohnbauentwicklung &amp; Stadtentwicklung (bes. Innenstadt, v. a. Vierradener Straße) → positiver Strukturwandel</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>homogene Altersstruktur, Vermietung schwer aufgrund rückläufiger EW-Zahlen</li> <li>negative Einzelhandels (EH)-Entwicklung in Innenstadt, kleinteiliger EH bricht generell weg</li> <li>kleinteilige Bebauung mit vielen DL in der Innenstadt / keine typische Innenstadt mit kleinteiliger Struktur</li> <li>Beschilderung / Leitsysteme teilweise mangelhaft</li> <li>ehem. NVA-Strafvollzug / ehem. Strafvollzug, schlechtes Image</li> <li>Belastung durch Schifffahrt</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>hohe Beschäftigtenquote, starke Industriestadt/-standort, wirtschaftliche Stadt</li> <li>kurze Arbeitswege</li> <li>PCK, Industriebetriebe als Arbeitgeber vor Ort</li> <li>starke Kompetenz im verarbeitenden Bereich, stärkste in diesem Bereich in der Uckermark</li> <li>Bruttowertschöpfung aus PCK, 12 % der Raffineriekapazität Dtl. = alles was Pipeline hergibt</li> <li>Krankenhäuser etc., andockende Betriebe</li> <li>Europas größter Papierproduzent aus Altpapier (LEIPA Werke)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>leben nicht von Tourismus, aber Anteile wandeln sich → ausbaufähig</li> <li>Abwanderung</li> <li>geringes Gehaltsniveau außer in den großen Unternehmen</li> </ul>   |

Um den Bekanntheitsgrad der Stadt weiter zu erhöhen wurde angeregt, die Einwohner bzw. Einheimischen mehr in die Vermarktung einzubinden und zudem den Tourismus als Wirtschaftszweig in Schwedt weiter auszubauen.

**Frage 2: Wie schätzen Sie die Situation des Einzelhandels in der Stadt Schwedt/Oder ein?**

Die Antworten der Experten auf diese Frage zeigten ein weitestgehend einheitliches Bild auf: das Oder-Center zieht die Kunden aus der Innenstadt.

**Tabelle 10: Situation des Einzelhandels in Schwedt/Oder**

| Situation des Einzelhandels  | Handlungsansätze  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Oder-Center kritisch für Innenstadt → zieht Kundschaft aus der Innenstadt</li> <li>Oder-Center würde hier normalerweise nie so stehen = „Versuchslabor“ für polnische Kunden</li> <li>Oder-Center streut bis Pasewalk, Eberswalde</li> <li>hauptsächlich polnische Kunden aus Stettin im Oder-Center: Kundenanteil Umland 50 %; 30 % Polen; Rest Kunden aus der Stadt (zu wenig)</li> </ul> |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>wenig „Bummler“, fehlender Magnet in Innenstadt, keine Innenstadt zum Einkaufen!?</li> <li>Innenstadt besitzt keinen richtigen Einzelhandel bzw. Geschäfte, Vierradener Straße leer</li> <li>momentan: Innenstadt wird nicht als solche wahrgenommen, kein Einzelhandel</li> <li>ungewisse Zukunftsperspektiven der Einzelhändler</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Anlocken durch gut organisierte Veranstaltungen als Ergänzung zum shoppen</li> <li>Anteil der polnischen Kunden in der Innenstadt erhöhen</li> </ul> |

| Situation des Einzelhandels   | Handlungsansätze  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ polnische Kunden selten in der Innenstadt<br/>→ Anteil ausbaufähig</li> <li>▪ Schwedt liegt zu dicht an Polen<br/>→ viele Kunden fahren nach Polen / Stettin</li> <li>▪ Jüngere fahren für Shopping eher nach Berlin &amp; ältere Menschen (&gt;50%) hängen an ihrem Geld</li> <li>▪ gewisses Angebot nicht vorhanden, andere Nachfrage derer die noch hier sind</li> <li>▪ Parkplätze generell Problem/fehlen in direkter Innenstadt<br/>↔ Parkplätze zahlreich vorhanden!?! / Leute wollen direkt vor dem Geschäft parken</li> </ul> |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rückläufige Kaufkraft-Entwicklung</li> <li>▪ zahlreiche Leerstände, Vermietung schwierig</li> <li>▪ Karthausstraße falsch geplant (keine Parkplätze = großes Problem!!), urspr. „Altstadt-Passagen“</li> <li>▪ Schließung der Uckermark-Passagen</li> <li>▪ auch Dienstleister rückläufig, schwierige Nachvermietung von Gewerbeflächen</li> <li>▪ aber geringe Mieten / niedriger als bei Wohnen</li> </ul>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tourismus = schwierig → nur Tagesgäste, keine Studenten, welche die Stadt beleben</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenzial Nationalpark ausschöpfen/nutzen und touristische Entwicklung vorantreiben, Gäste in Innenstadt locken</li> </ul> |

Die Innenstadt von Schwedt/Oder weist in Bezug auf den Einzelhandel einige Defizite auf: kaum bummelnde Kundschaft bzw. mangelnde Frequenz und mehr Dienstleister als Einzelhändler in der Innenstadt. Um dem entgegenzuwirken, wurde u. a. angeregt, mehr Veranstaltungen in Ergänzung zum Einkauf in der Innenstadt durchzuführen.

**Frage 3: Wie schätzen Sie das Potenzial der Kundschaft aus Polen ein? (Stärke oder Schwäche) Sollte die Kundenorientierung der polnischen Kunden nach Schwedt/Oder weiter ausgebaut werden?**

Auf die Frage nach Potenzialen aus Polen sind nach Meinung der Experten sowohl in Bezug auf den Einzelhandel als auch auf generellen Zuzug aus Polen noch Potenziale vorhanden.

**Tabelle 11: Potenziale und Kundenorientierung aus Polen**

| Situation des Einzelhandels   | Handlungsansätze |
|---|------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ für Polen Einkaufen = Center (sind so aufgewachsen)</li> <li>▪ centerorientierte Kundschaft</li> <li>▪ Polen kommen oftmals nur zum Einkaufen nach Schwedt (meist kein touristisches Interesse), sehr hoher Anteil auf Einzelhandel fokussiert</li> <li>▪ ca. 25 % Anteil der Kunden im Oder-Center aus Polen, ca. 20 % Umsatzanteil (= zu wenig)</li> <li>▪ anspruchsvolle Kundschaft</li> <li>▪ auch gute Center &amp; Outlets in Polen vorhanden, u. a. Stettin<br/>ABER: Angst vor Kauf von Fälschungen</li> </ul> |                  |

| Situation des Einzelhandels  | Handlungsansätze |
|--|------------------|
| → offensive Werbung des Oder-Centers in Richtung Polen   |                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stettin: Stadt- und Siedlungsentwicklung fast bis an die Grenze nach Dtl.</li> <li>▪ Polen kennen Mietwohnungen in der Menge nicht, dort eher Eigentum und lange Abzahlung</li> <li>▪ noch zu geringe Nachfrage aus Polen in Bezug auf Wohnraum, in Schwedt Mieten noch zu teuer (ca. 100-150 € zu hoch)</li> <li>▪ viele Arbeiter aus Polen in Schwedt, v. a. Krankenschwestern, Pfleger etc.</li> </ul> |                  |

Viele Menschen aus Polen arbeiten und kaufen in Schwedt, wohnen aber noch in Polen.

**Frage 4: Wie wird die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwedt generell und die Innenstadtentwicklung im Besonderen berücksichtigt und umgesetzt? (mit Begründungen)**

Die Experten schätzen sowohl die Gesamtstadt als auch die Innenstadt von Schwedt städtebaulich als bereits gut aufgestellt ein, wenngleich einige Aspekte, v. a. in Bezug auf den Einzelhandel, noch ausbaufähig sind.

**Tabelle 12: Einzelhandelsentwicklung in Schwedt/Oder**

| Einzelhandelsentwicklung<br>(spiegeln Entscheidungen/Entwicklungen der letzten Jahre adäquat die Zielvorstellungen in der Stadtentwicklung wider?)  | Handlungsansätze  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung der Innenstadt hat nicht zum Halten des Einzelhandels in der Innenstadt beigetragen</li> <li>▪ gute Nah- und Grundversorgung</li> <li>▪ Stadt schrumpft von außen nach innen (gute und gewollte Entwicklung)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklungsmöglichkeiten am Wasser - weniger in der Innenstadt/EH</li> </ul>    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ neu gepflastert, alles fußläufig erreichbar, Bordsteine abgeschafft - Barrierefreiheit</li> <li>▪ Innenstadt als Aufenthaltsbereich funktioniert nur in den Sommermonaten</li> <li>▪ Karthausstraße falsch geplant, urspr. „Altstadt-Passagen“</li> <li>▪ genug Parkplätze für die Innenstadt vorhanden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quartiersentwicklung Innenstadt (Vierradener Straße / Karthausstraße)</li> </ul> |

Potenziale müssen nach Auskunft der Experten noch intensiver genutzt werden (u. a. Bollwerk / Lage am Wasser).

**Frage 5: Welche Schwachstellen sehen Sie in der Entwicklung der Nah- und Grundversorgung?**

Insgesamt bescheinigen die Experten eine gute Situation in der Nah- und Grundversorgung.

**Tabelle 13: Schwachstellen in der Grund- und Nahversorgung**

| Schwachstellen  | Handlungsansätze   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ genug Lebensmittelmärkte in der Stadt, gute Verteilung</li> <li>▪ ABER: Kastanienallee unterversorgt, Nahversorger fehlt, Bewohner kommen auch nicht in die Innenstadt</li> <li>▪ Kaufland im Stadtzentrum zu stark/tödlich für weitere Ansiedlungen im Lebensmitteleinzelhandel</li> <li>▪ Verlagerung von Lidl gut für Wohngebiet</li> <li>▪ hohe EW-Konzentration in einzelnen Gebieten</li> <li>▪ derzeit lediglich kleine Verlagerungen (sehr kleinräumig)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auflockerung nötig!</li> <li>▪ Ausweisung pot. Standorte - statt Verhinderung von Lebensmitteleinzelhandel</li> </ul> |

Insgesamt sind in Schwedt bereits zahlreiche Versorgungsmöglichkeiten für die Grund- und Nahversorgung, v. a. Lebensmittel, vorhanden. Lediglich im Stadtteil Kastanienallee ist ein Defizit erkennbar bzw. eine Nachverdichtung städtebaulich sinnvoll.

**Frage 6: Worauf setzt man und sollte man (auch) in Zukunft zur Stärkung der Magnet- und Einkaufsfunktion der Stadt Schwedt setzen?**

Nach Meinung der Experten könnten die vorhandenen Stärken Schwedts noch weiter genutzt bzw. ausgebaut werden. Vor allen in den touristischen Bereichen steckt noch Potenzial.

**Tabelle 14: Stärkung der Magnet- und Einkaufsfunktion**

| Stärkung der Magnet- und Einkaufsfunktion  | Handlungsansätze   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Magnet in Innenstadt schaffen &amp; Funktionsteilung</li> <li>▪ Schaffung Verbindung Oder-Center &amp; Innenstadt?!</li> <li>▪ Erlebniswert steigern/stärken</li> <li>▪ Grundversorgung in Karthausstraße</li> <li>▪ Ausbau Leitsystem</li> <li>▪ viel mehr Gastro ans Wasser → schönes Ambiente nutzen</li> <li>▪ Uckermärkische Bühnen, Kino, Aquarium, Veranstaltungen, Übernachtungen, Nutzung Brauwerk etc. nutzen</li> <li>▪ kurze Wege in der Stadt nutzen</li> <li>▪ Kooperation mit Allen (u. a. Akteuren und Beteiligten!)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausbau &amp; Nutzung Kopplungseffekte</li> <li>▪ Wochenmarkt</li> <li>▪ Pauschalangebote für Touristen - mehr Besucher in Innenstadt/Stadt generell locken</li> </ul> |

Insgesamt bedarf es besonders in der Innenstadt der Schaffung eines „Magneten“ (sowohl Einzelhandel als auch andere Nutzung möglich) um mehr Menschen und somit Frequenz in die Innenstadt zu ziehen.

**Frage 7: Welche Perspektiven und Schwerpunkte würden Sie aus Ihrer Sicht für die Entwicklung in den nächsten 5 bis 10 Jahren setzen?**

Die Antworten von Frage 7 beziehen sich im Wesentlichen auf die Antworten von Frage 6 (Frage zur Stärkung der Magnetfunktion): die in Frage 6 identifizierten Aspekte sollten perspektivisch in den nächsten 5 – 10 Jahren umgesetzt werden und somit der Entwicklung und Stärkung der Stadt Schwedt dienen.

**Tabelle 15: Perspektiven und Schwerpunkte**

| Perspektiven und Schwerpunkte   | Handlungsansätze  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umnutzung der Innenstadt (Vermeidung Leerstand und Entleerung der Innenstadt)</li> <li>▪ älter werdende Stadt schützt gleichzeitig</li> <li>▪ Schwerpunkt auf die Entwicklung Vierradener Straße (wird keine Einkaufsstraße mehr?!)/ Karthausstraße: ursprünglich als Passage gedacht - nutzbar?</li> <li>▪ Ausbau Leitsystem</li> <li>▪ attraktivere Gestaltung der Innenstadt für jüngere Leute, Treffpunktfunktion</li> <li>▪ Einzelhandelsflächen im kleinteiligen Bereich werden nicht nachgefragt bzw. nicht vermietet → Einzelhandel bricht weg, Strukturverlust → bestehenden Einzelhandel stärken!</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzungsmischung Veranstaltungen / Freizeitangebote - Kopplung Dienstleistung/Einzelhandel/Gastronomie</li> <li>▪ bessere Verkehrsanbindung v. a. nach Eberswalde / Berlin</li> <li>▪ Verbesserung der Bahnanbindung Schwedt – Berlin kontinuierlich → abends kommt man nicht mehr weg, weder aus Berlin noch aus Schwedt</li> </ul> |

Das Augenmerk liegt hier auf der Entwicklung der Innenstadt, v. a. des Einzelhandels und der Attraktivierung bzw. multifunktionalen Nutzung.

**Frage 8: Wo sehen Sie ihr Unternehmen / Markt / Center in den nächsten Jahren?**

Je nach Branche sehen die Experten die Entwicklung in den nächsten Jahren differenziert:

**Tabelle 16: Unternehmensentwicklung**

| Unternehmensentwicklung  | Handlungsansätze   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel: alte Kunden, kaum jüngere, Onlineauftritt nimmt zu</li> <li>▪ schwierige Situation für Einzelhandel, da zunehmend Leerstände</li> <li>▪ Center: vor kurzem erst Investitionen durchgeführt → setzen auf die Zukunft, gelungene Investitionen?!</li> <li>▪ Wohnungsbau: Stadtumbaustategie Schwedt 2030, Abriss und parallel Neubau / Umstrukturierung, kleine und große Wohnungen, bunter Mix, große 4-Raum-Wohnungen, Neubau gut nachgefragt, Staffelfgeschosse (Lofts)</li> <li>▪ Tourismus/Hotel: 4 größere Hotels in Schwedt, zahlreiche private Vermieter, Hauptauslastung durch Monteure der PCK, Auslastungszahlen v. a. im Sommer gestiegen: Vogelkundler und Fahrradtouristen, positive Statistiken</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzungsmischung Veranstaltungen / Freizeitangebote - Kopplung Dienstleistung/Einzelhandel/Gastronomie</li> <li>▪ bessere Verkehrsanbindung v. a. nach Eberswalde / Berlin</li> <li>▪ Verbesserung der Bahnanbindung Schwedt – Berlin kontinuierlich → abends kommt man nicht mehr weg, weder aus Berlin noch nach Schwedt</li> </ul> |

Die Experten bescheinigen für den kleinteiligen Einzelhandel eine ungewisse Zukunft. In den Centern wurden teilweise erst kürzlich Investitionen durchgeführt, um zukunftsfähig zu sein. Auch im Hinblick auf den Tourismus sehen die Experten eine positive Entwicklung: die Auslastungszahlen der Übernachtungsmöglichkeiten sind in den letzten Jahren gestiegen.

**Frage 9: Das Thema Digitalisierung spielt im Einzelhandel eine immer größere Rolle. Wie kann die Digitalisierung in diesem Bereich in Schwedt besser genutzt/umgesetzt werden?**

Die Digitalisierung wird in Schwedt bereits in einigen Bereichen umgesetzt.

**Tabelle 17: Digitalisierung**

| Digitalisierung  | Handlungsansätze   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kostenfreies WLAN u. a. in der Innenstadt (Stadtwerke Schwedt) und im Oder-Center</li> <li>▪ Schwedt vom polnischen Netz überlagert</li> <li>▪ Polen nutzen Onlineoptionen → Werbung für Schwedt bzw. Oder/Center geschaltet, Polen anlocken</li> <li>▪ Verknüpfung schaffen zw. Offline und Online</li> <li>▪ Online-Marktplatz Schwedt nicht gewollt, Offline-Vorzüge stärken</li> <li>▪ Kopplung Einzelhandel / Dienstleistung</li> <li>▪ Digitalisierung als Chance, Fulfillment wird teurer</li> <li>▪ Online-shops tw. vorhanden, z.B. Raiffeisen Online-Shop aber hauptsächlich Facebook !?</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ z.B. nutzen für Lenkung in die Innenstadt vom Bhf., Punkte die automatisch Infos senden wenn man vorbeigeht</li> <li>▪ Lehrgänge anbieten zum Thema Digitalisierung wären schön, aktive Auseinandersetzung mit Digitalisierung vorantreiben → Einzelhandel / Technik / zukunftsorientiert denken</li> </ul> |

Insgesamt können die Möglichkeiten der Digitalisierung in Schwedt noch weiter genutzt und ausgebaut werden. Dies reicht von Lehrgängen und Schulungen zur Thematik bis hin zu eigenen Online-Shops.

**Frage 10: Wichtige Hinweise, Fragen, Sonstiges... – evtl. interessante Informationen zur „Verarbeitung“ für Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Ergänzend hatten die Experten die Möglichkeit zu sonstigen Themen Hinweise und Anregungen abzugeben.

**Tabelle 18: Hinweise, Fragen, Sonstiges**

| <i>Hinweise, Fragen, Sonstiges</i>  |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ generell Zuzug generieren nach Schwedt<br/>→ Erörterung und Ausbau – „Warum kommen Menschen nach Schwedt?“</li> <li>▪ Treffpunktfunktion der Stadt stärken</li> <li>▪ Fachhochschule &amp; Studenten fehlen</li> <li>▪ Tanzpartys, Tanzveranstaltungen vorhanden</li> <li>▪ Lokalrunde der Gastronomie (hopp-on/ hopp-off mit Bus)</li> <li>▪ Baukosten: Mieten stehen in keinem Verhältnis</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kompaktbau in der Innenstadt aufwertungsfähig, zu wenig genutzt</li> <li>▪ Innenstadt vermarkten u. a. Kirche etc. - wenn Einzelhandel nicht mehr funktioniert, dann andere Nutzungen → Kultur, Dienstleistungen vorantreiben</li> <li>▪ Neustrelitz als Vorbild anschauen → Quartiersentwicklung</li> <li>▪ Lenkung Bhf. - Innenstadt als gestalterisches Element z.B. „Fußstapsen“</li> <li>▪ Stadtteilstadt Handelsstraße??</li> <li>▪ Sonntagsöffnungszeiten</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ keine Verknüpfungen PCK-Stadt, PCK unterstützt aber Gymnasien</li> <li>▪ Kooperation City-Management &amp; PCK<br/>→ zukünftig Nutzung Intranet, je besser die Stadt aufgestellt ist, desto besser die Voraussetzungen für die Fachkräfte, PCK nimmt aktiv an den Messen teil</li> <li>▪ Nutzung Amazon und Zalando Logistikzentrum in der Nähe (an der Grenze)</li> <li>▪ „Camp“ = funktionaler Ergänzungsbereich (Geschäfts- und Freizeitzentrum)<br/>→ Sogwirkung durch Oder-Center</li> <li>▪ Sonderpostenmarkt in Berkholz und Tedi im CKS</li> </ul> |

### **III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Schwedt/Oder**

#### **1. Bevölkerungsprognose im Marktgebiet von Schwedt/Oder**

Für den Zeitraum zwischen 2008 und 2018 war, wie in Kapitel I.6. dargestellt, für die Stadt Schwedt/Oder ein Bevölkerungsrückgang von rd. 10 % zu konstatieren. Dies ist v. a. auf die wirtschaftlichen und strukturellen Umbrüche der Wendezeit zurückzuführen (Bevölkerungs- und Beschäftigtenrückgang). Gemäß der Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg 2017 bis 2030 ist zukünftig ein weiterer Einwohnerrückgang für Schwedt/Oder zu erwarten. So wird für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von ca. 25.087 für die Stadt Schwedt/Oder angegeben.<sup>44</sup>

In Bezug auf die Prognose der Kaufkraftentwicklung ist anzumerken, dass es durch den Onlinehandel bzw. dessen Entwicklung keine Korrelation zwischen Pro-Kopf-Ausgaben und Verkaufsflächenentwicklung gibt. Daher können aus der Prognose der zu erwartenden Kaufkraft keine konkreten Rückschlüsse für eventuelle Potenziale oder Verkaufsflächenbedarfe abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang wird auf eine Prognose der Kaufkraft in Bezug auf die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Schwedt/Oder verzichtet.

#### **2. Branchen- und betriebstypenbezogene Entwicklungspotenziale**

Durch die Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Schwedt/Oder konnte aufgezeigt werden, dass in einigen Branchen Entwicklungspotenziale für eine gezielte Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur vorhanden sind.

Hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale sind unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftentwicklung für die Stadt Schwedt/Oder die in nachfolgender Tabelle 14 dargestellten Bewertungen zu treffen und der entsprechende Handlungsbedarf abzuleiten.

Die bereits erörterten quantitativen Defizite des Mittelzentrums Schwedt/Oder sind dabei immer vor dem Hintergrund realistischer wirtschaftlicher Chancen zu sehen, die v. a. durch die Überprägung der umliegenden überörtlichen Wettbewerbsstandorte sowie auch die Nähe zu Polen bzw. Stettin beeinflusst werden. Damit sollte eine gezielte und ausgewogene Weiterentwicklung der einzelnen Branchen vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellungen erfolgen (vgl. Kapitel IV. 1.).

<sup>44</sup> Quelle: LBV Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg. Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

Tabelle 19: Branchen- und Betriebstypenbezogene Entwicklungspotenziale

| Sortiment                              | Aktuelle Ausstattung   | Empfehlungen  |
|--|--|---|
| <b>Nahrungs- und Genussmittel</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>räumlich</b> überwiegend ausgewogene Verteilung der Lebensmittelbetriebe:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- in der <b>Kernstadt</b> nahezu flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit, „Versorgungslücke“ im südwestlichen Bereich (Kastanienallee)</li> <li>- in den <b>Ortsteilen</b>, kaum Versorgungsstrukturen</li> </ul> </li> <li>▪ <b>quantitativ</b> leicht überdurchschnittliche Ausstattung (VK je Einwohner)</li> <li>▪ <b>qualitativ</b> gute Ausstattung; zwei SB-Warenhäuser und ein Supermarkt vorhanden, wenngleich eine Discounterlastigkeit der Lebensmittelmärkte vorherrscht</li> <li>▪ grundsätzlich alle <b>Betriebstypen</b> des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtgebiet von Schwedt/Oder vorhanden mit weitestgehend zeitgemäßen Verkaufsfächengrößen, vereinzelt Modernisierungsbedarf</li> <li>▪ einige <b>kleine Fachgeschäfte</b> als Ergänzung der Versorgungsstrukturen (u. a. Lebensmittelhandwerk, Getränkemärkte, Spezialanbieter)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ insgesamt kein <b>akuter</b> Handlungsbedarf</li> <li>▪ <b>Sicherung der wohnortnahen Versorgung</b> v. a. in den bestehenden Nahversorgungszentren und –standorten dabei <b>Modernisierung und Erweiterung</b> von Lebensmittelmärkten mit Nachholbedarf prüfen, die keine aktuellen Verkaufsfächengrößen aufweisen</li> <li>▪ <b>Prüfung, ob Versorgungslücken geschlossen werden können</b>, insbesondere im südwestlichen Bereich der Kernstadt (u. a. Wohngebiet Kastanienallee)</li> </ul> |
| <b>Gesundheit, Körperpflege</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>insgesamt leicht überdurchschnittliche Ausstattung</b> in Schwedt/Oder</li> <li>▪ ein <b>innerstädtischer Drogeriefachmarkt</b> (dm) vorhanden, weiterer Drogeriemarkt im Oder-Center</li> <li>▪ <b>Versorgung auch durch die ausschnittsweisen Randsortimente der Lebensmittelmärkte</b> bei Drogeriewaren</li> <li>▪ mehrere <b>Apotheken, Sanitätshäuser</b> und <b>Spezialgeschäfte</b> im Stadtgebiet</li> <li>▪ zudem Parfümerie im Oder-Center</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sicherung des Bestandes in der Innenstadt</b> (dm)</li> <li>▪ <b>Sicherung der wohnortnahen Versorgung bei Drogeriewaren</b> durch die <b>Randsortimente der Lebensmittelmärkte / Apotheken</b></li> <li>▪ kein akuter Handlungsbedarf</li> </ul>   |
| <b>Blumen, zool. Bedarf</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung, v. a. bei zoologischem Bedarf</li> <li>▪ im Bereich Schnittblumen / Zimmerpflanzen einige Fachgeschäfte vorhanden</li> <li>▪ Angebot im zoologischen Bedarf konzentriert sich auf ein Fachgeschäft im Oder-Center</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein akuter Handlungsbedarf; Konzentration auf Bestandssicherung/ -optimierung</li> <li>▪ Prüfung möglicher Potenziale für weitere Fachanbieter bei zoologischem Bedarf</li> </ul>   |
| <b>Bücher, Schreib- und Spielwaren</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ quantitativ derzeit <b>unterdurchschnittliche Ausstattung</b></li> <li>▪ bei Spielwaren derzeit kein Fachgeschäft vorhanden, lediglich als Randsortiment in den SB-Warenhäusern vertreten *</li> <li>▪ bei Büchern zwei <b>Fachgeschäfte</b> vorhanden (Innenstadt und Oder-Center**)</li> <li>▪ vereinzelt Geschäfte im Bereich Presse / Bürobedarf und bei Schreibwaren in der Innenstadt und im Oder-Center vorhanden</li> </ul> <p>(* seit 2020 Spielwarengeschäft „Spielemax“ im Oder-Center ansässig;<br/>** Thalia im Oder-Center wurde zum Ende des Jahres 2019 geschlossen)</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein akuter Handlungsbedarf; Konzentration auf <b>Bestandsicherung/ -optimierung</b>, v. a. der Anbieter in der Innenstadt</li> </ul>  |

| Sortiment                            | Aktuelle Ausstattung   | Empfehlungen   |
|--------------------------------------|--|--|
| <b>Bekleidung, Schuhe, Sport</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ quantitativ insgesamt <b>durchschnittliche Ausstattung</b></li> <li>▪ Mehrzahl der Betriebe außerhalb der Innenstadt im Oder-Center etabliert</li> <li>▪ <b>Textilfachmärkte</b> und damit der Verkaufsschwerpunkt weitestgehend im <b>Oder-Center</b> positioniert (u. a. H&amp;M, C&amp;A)</li> <li>▪ in der Innenstadt nur kleinteilige Fachgeschäfte vorhanden</li> <li>▪ mehrere Schuhfachgeschäfte und –märkte (u. a. Reno in der Innenstadt; Deichmann im Oder-Center) sowie zwei Fachanbieter für Sportbekleidung in Schwedt/Oder ansässig (u. a. Intersport im Oder-Center)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein akuter Handlungsbedarf im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport; Konzentration auf <b>Bestandssicherung</b>, ggf. Ansiedlung von Geschäften in der Innenstadt</li> <li>▪ keine weitere Entwicklung außerhalb der Zentren</li> </ul>  |
| <b>Elektrowaren, Medien, Foto</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ quantitativ leicht <b>überdurchschnittliche Ausstattung</b>, der Schwerpunkt liegt außerhalb der Innenstadt (Oder-Center)</li> <li>▪ ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik (Mediamarkt im Oder-Center) vorhanden</li> <li>▪ ergänzend Spezialanbieter (u. a. Mobilfunk) und kleine Fachmärkte im Oder-Center vorhanden</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sicherung des Bestandes</b>; kein akuter Handlungsbedarf</li> </ul>  |
| <b>Hausrat, Einrichtung, Möbel</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ quantitativ <b>leicht unterdurchschnittliche Ausstattung</b></li> <li>▪ bei Hausrat/Einrichtung und Heimtextilien mehrere Fachmärkte vorhanden (u. a. Roller, Poco Domäne, Hammer, Dänisches Bettenlager) mit verkaufsfächenschwerpunkt entlang der Handelsstraße</li> <li>▪ zahlreiche Fachanbieter und Fachgeschäfte mit differenzierten Sortimenten</li> <li>▪ Küchenfachmarkt bzw. -studio vorhanden (Küchenstudio)</li> <li>▪ überwiegende Zahl der Geschäfte mit VK &lt; 200 m<sup>2</sup></li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sicherung des Bestandes</b>, ggf. <b>Stärkung des Angebotes</b> v. a. in der Innenstadt durch Ausbau und Neuetablierung von Geschäften; Ausbau Qualität vor Quantität</li> <li>▪ <b>Förderung auch von großflächigen Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben</b></li> </ul> |
| <b>Bau-, Heimwerker-, Gartbedarf</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ quantitativ <b>überdurchschnittliche Ausstattung</b> v. a. im Vollsortiment durch leistungsfähige Baumärkte (OBI, Raiffeisen Baumarkt, einige Spezialmärkte (u. a. Holz) Spezialanbieter</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein akuter Handlungsbedarf</li> </ul>  |
| <b>Optik, Uhren / Schmuck</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>quantitativ und qualitativ durchschnittliche Ausstattung</b></li> <li>▪ räumliche Verteilung mit Schwerpunkt auf der Innenstadt sowie im Oder-Center</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein akuter Handlungsbedarf</li> </ul>  |
| <b>sonstige Sortimente</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>quantitativ deutlich überdurchschnittliche Ausstattung</b></li> <li>▪ Mix aus Spezialanbietern (u. a. Fahrrad, Kfz-Teile) und Antik / Second Hand sowie Sonderposten</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kein akuter Handlungsbedarf</li> </ul>  |

GMA-Darstellung 2019

### **3. Ortsteilspezifische Entwicklungspotenziale bei der Nahversorgung**

Die Ortsteile weisen Einwohnerzahlen von max. 900 Personen auf. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl und einer entsprechend geringen „Mantelbevölkerung“ für einen Betrieb der Nahversorgung und dem daraus resultierenden mangelnden Nachfragepotenzial ist hier ein Ausbau der Nahversorgungsstruktur nicht realistisch.

## IV. Einzelhandelskonzept Schwedt/Oder

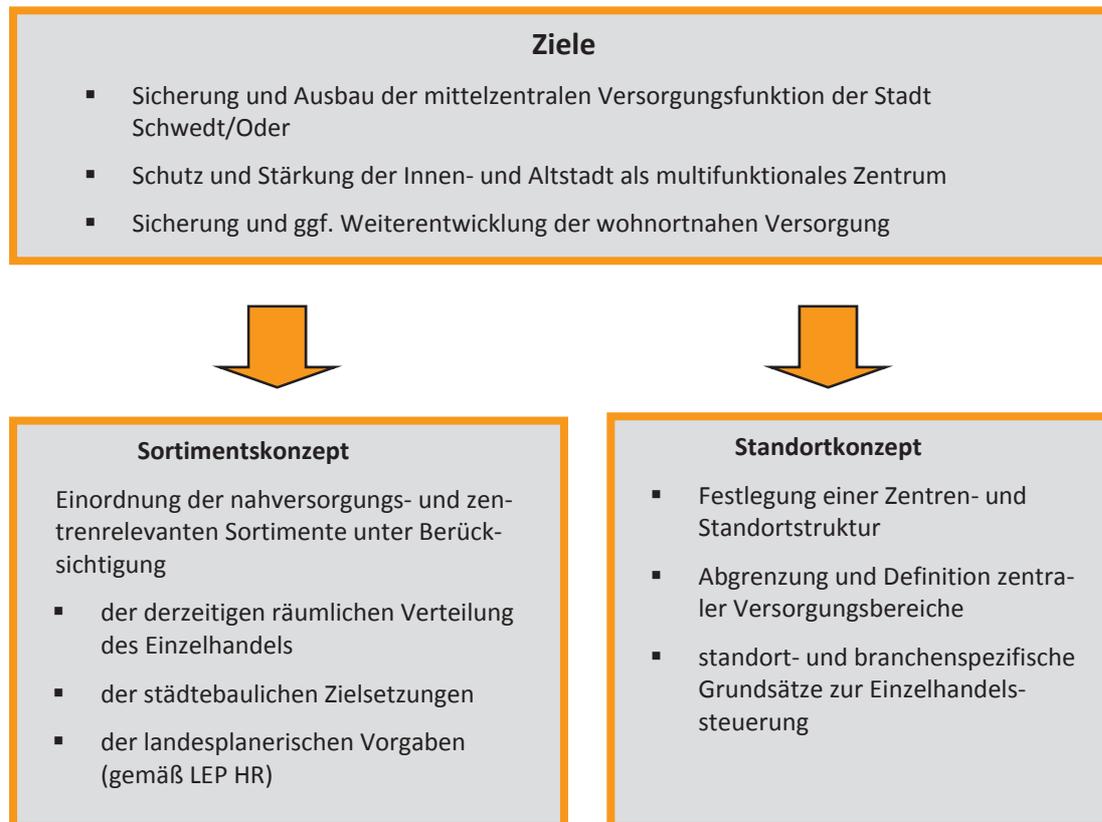
Zur Steuerung der **Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwedt /Oder** ist die Verabschiedung eines aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu empfehlen. Dieses ist künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen.

### 1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren (vgl. Abbildung 14):

- /// **Sicherung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion** der Stadt Schwedt/Oder
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf v. a. in der Innenstadt
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung
- /// **Schutz und Stärkung der Innenstadt** als multifunktionales Zentrum
  - Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Priorisierung und Förderung der Innenstadtentwicklung bei Einzelhandelsentwicklungen, Weiterentwicklung als multifunktionaler Stadtmittelpunkt auch durch Ansiedlung den Einzelhandel ergänzende Nutzungen (u. a. Dienstleistungen, Gastronomie, Freizeit und Kultureinrichtungen)
- /// **Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung** mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
  - Sicherung und Stärkung der Nahversorgungszentren durch Erhalt und bedarfsangepassten Ausbau v. a. des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
  - Sicherung der Nahversorgung für eine stabile nachhaltige wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung
  - Stadtteilbezogene Steuerung der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereichen entsprechend der Entwicklungsziele.

Abbildung 14: Ziele des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2019

#### Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept umfasst folgende Bausteine

- Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.
- Nahversorgungskonzept:** Die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung erfolgt entsprechend der städtebaulichen Ziele und Bedarfsspielräume in den einzelnen Ortsteilen.
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung:** Konkrete räumliche und Sortimentsbezogene Vorgaben dienen der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben, wobei der Fokus auf großflächigen Betrieben liegt.

## 2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die **branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung** bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandels assortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Hierzu wird differenziert in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- /// Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- /// Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollen sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese **Sortimente sind als nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen.
- /// Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

## 2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Aspekte:

- /// Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- /// Flächenbedarf
- /// Bedeutung für die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- /// städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Schwedt/Oder
- /// räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet.

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

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

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

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

Hingegen können Sortimente dem **nicht zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- /// hohe Flächenansprüche bestehen
- /// die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- /// eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel)
- /// keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- /// sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

Zur weiteren differenzierten Bewertung der Einzelsortimente werden folgende wesentliche Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz zugrunde gelegt.

**Tabelle 20: Kriterien der Zentrenrelevanz**

| Kriterium  | Prüfmaßstäbe  |
|--|---|
| 1. Warenbeschaffenheit / Transport   | Sperrigkeit, Abtransport  |
| 2. Flächenbedarf   | Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf  |
| 3. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen | Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppenansprache  |
| 4. Magnetfunktion  | Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden   |
| 5. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten                       | Kopplungseffekte zwischen Sortimenten   |
| 6. Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz                     | Städtebauliche Zielsetzungen, Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt / in den zentralen Versorgungsbereichen |

GMA-Darstellung 2019

- Das erste Kriterium wurde allgemein als „**Warenbeschaffenheit / Transport**“ definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- Das zweite Kriterium „**Flächenbedarf**“ zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.
- Als drittes Kriterium gibt die „**Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt**“ Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Produktes. Weist der Artikel eine hohe Alltagstauglichkeit und breite Zielgruppenansprache auf, ist er dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen oder regt der Artikel zu Spontankäufen an, weist der Artikel eher zentrenrelevante Eigenschaften auf.
- Das vierte Kriterium „**Magnetfunktion**“ bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität (z. B. „Filialisten“) tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.

- /// Als fünftes Bewertungskriterium gehen die „**Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten**“ in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. Mit zunehmender Spezialisierung eines Sortimentes nimmt in der Regel die Intensität von Kopplungskäufen ab.
- /// Als sechstes Bewertungskriterium sind die stadtentwicklungspolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Schwedt/Oder bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die Entwicklungspotenziale in den einzelnen Sortimenten als auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen einzelner Standortlagen zu bewerten.

## 2.2 Schwedter Sortimentsliste

Die nachfolgende Tabelle legt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Schwedt/Oder fest. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Schwedt/Oder orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als unkritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. Möbel oder Baumärkte meist auch zentrenrelevante Sortimente als Untersortimente führen. Diese bleiben dann weiterhin den Regelungen nach deren Zentrenrelevanz unterworfen.

Die Differenzierung der Sortimente nach Zentrenrelevanz ist Grundlage für die Definition von Regeln für die Steuerung des Einzelhandels (vgl. Pkt. IV/6. und Abbildung 17).

Tabelle 21: Schwedter Sortimentsliste

| Zentrenrelevante Sortimente   | Nicht zentrenrelevante Sortimente**   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Bekleidung, Wäsche</li> <li>/// Schuhe, Lederwaren</li> <li>/// Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf</li> <li>/// Spielwaren und Bastelartikel</li> <li>/// Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren</li> <li>/// Baby-, Kinderartikel</li> <li>/// Sportartikel, Sportkleingeräte</li> <li>/// Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)</li> <li>/// Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken</li> <li>/// Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel</li> <li>/// Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten</li> <li>/// Uhren, Schmuck</li> <li>/// Foto- und Videoartikel</li> <li>/// Optische Erzeugnisse</li> <li>/// Musikinstrumente</li> <li>/// Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- /Bildträger</li> <li>/// Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)***</li> <li>/// Computer, -teile, Peripherie, Software</li> <li>/// Kinderwagen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Tiere, Tiernahrung, Zooartikel</li> <li>/// Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Pflanzgefäße</li> <li>/// Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher), Gartenbedarf</li> <li>/// Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge</li> <li>/// Sanitärartikel, Fliesen</li> <li>/// Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)</li> <li>/// Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken)</li> <li>/// Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper</li> <li>/// Elektroinstallationsbedarf</li> <li>/// Antennen / Satellitenanlagen</li> <li>/// Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>/// Büromaschinen, Büroorganisationsmittel</li> <li>/// Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</li> <li>/// Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)</li> <li>/// Sportgroßgeräte, Jagd- und Angelbedarf</li> <li>/// Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</li> <li>/// Kfz-Zubehör, Motorradzubehör</li> <li>/// Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds****</li> <li>/// Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung)</li> <li>/// Elektrogroßgeräte (weiße Ware)</li> <li>/// Fahrräder, Fahrradzubehör</li> </ul> |
| <p><b>Nahversorgungsrelevante Sortimente*</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>/// Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren</li> <li>/// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika</li> <li>/// Arzneimittel und apothekenübliche Waren</li> <li>/// Schnittblumen</li> <li>/// Zeitungen, Zeitschriften</li> </ul>   |   |

\* Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente. Sie haben durch ihre Funktion, die Nahversorgung zu sichern, eine besondere Rolle bei der Einordnung nach Zentrenrelevanz und damit Akzeptanz nach Standorten.

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

\*\*\* weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

\*\*\*\* kein Einzelhandel im engeren Sinne

GMA-Übersicht 2019

Die einzelnen Sortimente werden gemäß der aufgeführten Kriterien bewertet und unter Berücksichtigung von konkreten örtlichen Gegebenheiten in Schwedt/Oder den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Tabelle 11).

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// die **positive Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- /// die **negative Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Schwedt/Oder zukünftig gesteuert werden kann. Die Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst bzw. aktualisiert und somit ortsspezifisch.

### 3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Schwedt/Oder als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Nachfolgend erfolgt zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“. Anschließend werden die bestehenden Einkaufslagen in Schwedt/Oder in eine Zentren- und Standortstruktur eingeordnet sowie zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

#### 3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:<sup>45</sup>

- /// **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- /// **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- /// **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
- /// **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile im Sinne von § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Die Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 BauGB ist seit 2013 möglich.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als **unbestimmter Rechtsbegriff** eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW<sup>46</sup> im Jahr 2006 verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht<sup>47</sup> (BVerwG) bestätigt wurden.

Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 11.10.2007 aus:

„.....sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion

<sup>45</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

<sup>46</sup> vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

<sup>47</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu-kommt. Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.“ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

In einem weiteren Urteil des BVerwG heißt es:

„Zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 III BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (BVerwGE 129, 307 = NVwZ 2008, 308 Rdnr. 11). Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen (vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 20. 11. 2006 – 4 B 50/06, BeckRS 2007, 20074). Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.“ BVerwG, Urteil vom 17. 12. 2009 – 4 C 2/08.

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Stadtzentrum), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- /// planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- /// sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandels- und Zentrenkonzepte)
- /// nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.<sup>48</sup>

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>49</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>50</sup>

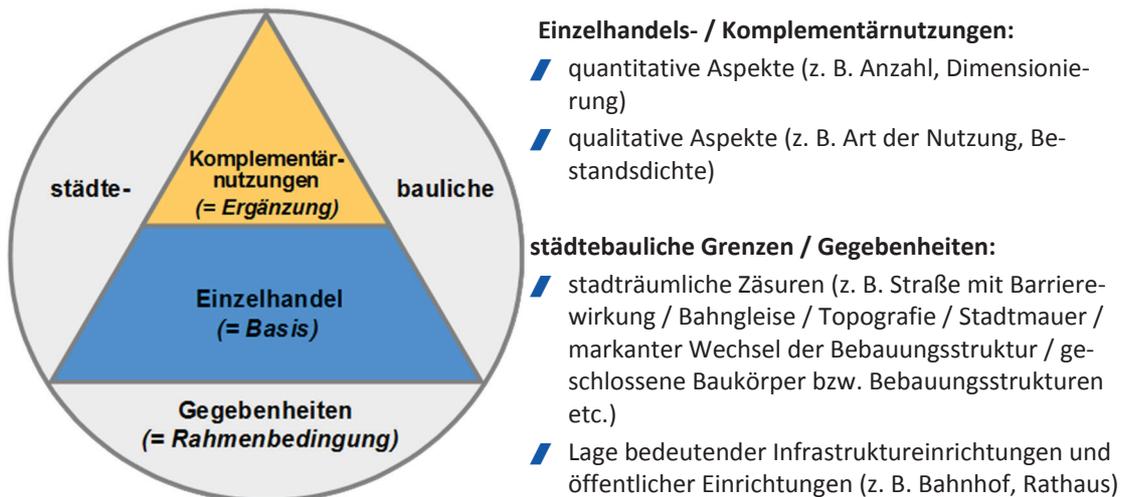
<sup>48</sup> D. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

<sup>49</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>50</sup> D. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 15).

**Abbildung 15: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereich**



GMA-Darstellung 2019

### 3.2 Zentren- und Standortstruktur in Schwedt/Oder

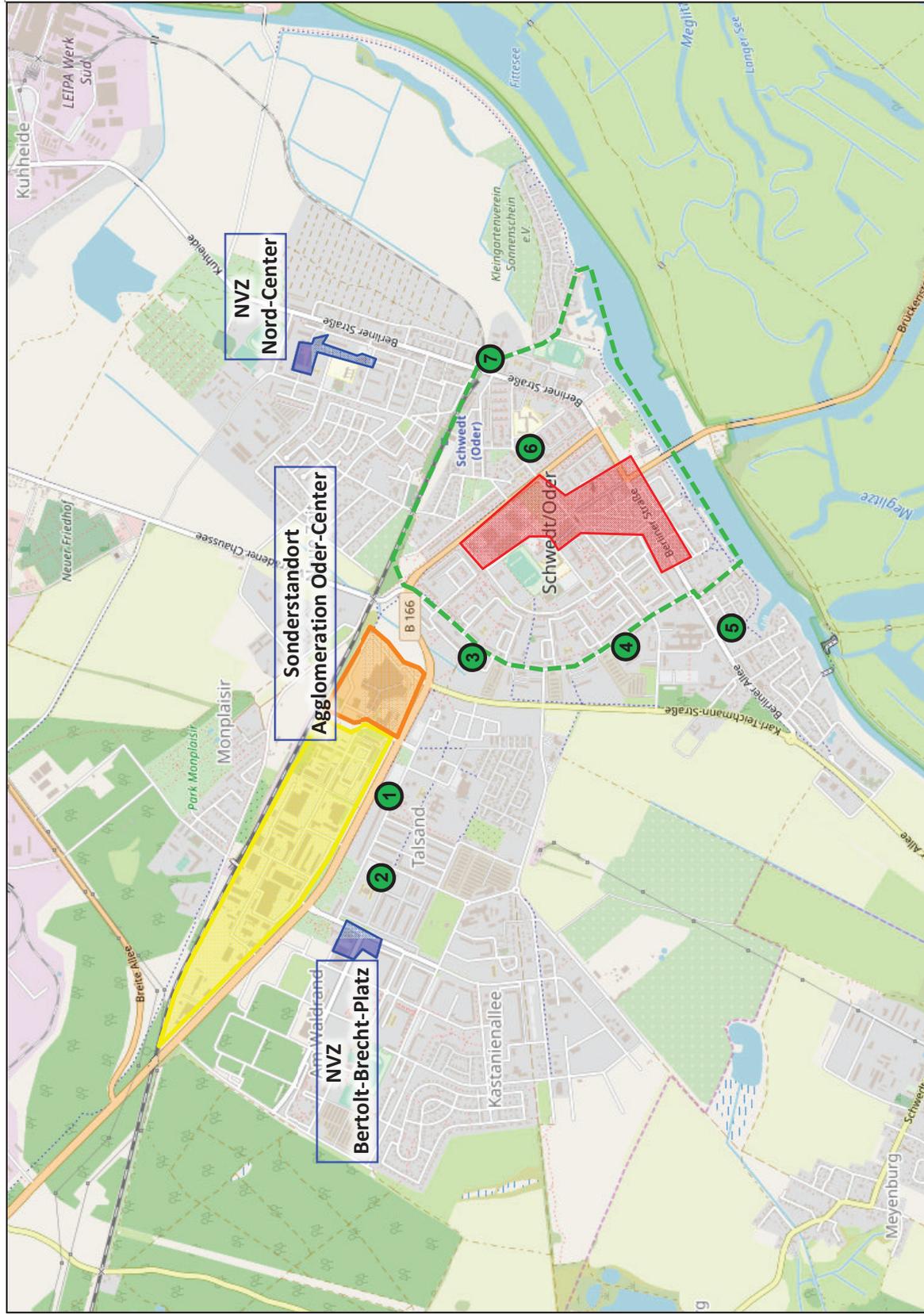
Die folgenden Festsetzungen zur Abgrenzung **zentraler Versorgungsbereiche** basieren auf einer zweistufigen Zentrenstruktur, die neben dem Hauptzentrum Innenstadt auch sog. Nahversorgungszentren kategorisiert (vgl. Abbildung 16). Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Schwedt/Oder sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgen auf Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme der Einzelhandelsnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzungen basieren auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) sowie den stadtplanerischen Vorstellungen und sind weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wird von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken. Karte 6 stellt die Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet sowie die Abgrenzung des erweiterten Kerngebietes im Überblick dar.

- /// Als **Hauptzentrum** ist die **Schwedter Innenstadt** mit der Hauptgeschäftslage Dr.-Theodor-Neubauer-Straße / Platz der Befreiung / Vierradener Straße definiert. Der gesamte abgegrenzte Bereich erstreckt sich i. W. zwischen (einschließlich) Dr.-Theodor-Neubauer-Straße im Norden, über die Karthausstraße und die Vierradener Straße bis

in die Berliner Straße / Fischerstraße im Süden. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gilt als städtebaulich schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs und als „Investitionsvorranggebiet“. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollen Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden (vgl. Kapitel IV. 3.3.1).

- Ergänzend wurde vor dem Hintergrund der gastronomischen und touristischen Entwicklung der Stadt Schwedt sowie der im Durchschnitt höheren Dichte an Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ein „erweitertes Kerngebiet“ definiert, welches die Bedeutung dieser Aspekte untermauern soll und insbesondere als Gebietskulisse im Rahmen der KMU-Förderung fungiert.
- **Nahversorgungszentren (NVZ)** dienen der (wohnnahen) Grundversorgung mit überwiegend Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs und Teilbereichen des mittelfristigen Bedarfs in einem kleineren Einzugsbereich, wobei die Begrifflichkeit bereits die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt. Die zu versorgenden bzw. räumlich zugeordneten Bereiche umfassen in Schwedt/Oder im Wesentlichen die jeweils umliegenden fußläufig erreichbaren Wohngebiete. Die Anforderungen hinsichtlich Ausstattung mit Einzelhandel und Komplementären sind geringer als beim Hauptzentrum. So ist mindestens ein Lebensmittelmarkt zwingend erforderlich, aber auch weitere nahversorgungsrelevante Angebote wie bspw. Lebensmittelhandwerk, Blumenladen, Apotheke oder Lotto / Tabakladen bzw. ergänzende Nutzungen wie Friseur / Kosmetik, Reinigungsannahme oder Sparkasse / Bank, Gastronomie müssen vorhanden sein. Insofern hier noch keine hinreichende Ausstattung besteht, ist es städtebauliches Entwicklungsziel für diese Zentren, ein angemessenes Niveau zu erreichen. Gemäß diesen Kriterien sind derzeit **zwei Nahversorgungszentren** in Schwedt/Oder als zentrale Versorgungsbereiche zu identifizieren (vgl. Kapitel IV. 3.3.2 und 3.3.3).
- **Nahversorgungsstandorte (NVS)** dienen der funktionalen Ergänzung der Nahversorgungszentren, wenn sie nachweislich zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnnahen Versorgung führen. Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber eine für die verbraucher-nahe Grundversorgung der Stadt wesentliche Versorgungsfunktion. Die Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein. Für Schwedt/Oder sind mehrere Nahversorgungsstandorte zu identifizieren (vgl. Kapitel IV. 3.4.2).

**Karte 6: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Schwedt/Oder**



Bei den **Sonder- und Ergänzungsstandorten** des großflächigen, zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Einzelhandels handelt es sich um autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors oder in einem baulich-funktional zusammenhängendem Einkaufszentrum besteht. Aufgrund der nicht oder nur teilweise integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums (bei Fachmärkten) und der in der Regel fehlenden Komplementärnutzungen als Zentren prägende bzw. bildende Angebote sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen.

Die Ergänzungsstandorte sollen als vorrangige Standorte für die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Aktuell ist in Schwedt/Oder **ein Ergänzungsstandort** zu identifizieren (vgl. Kapitel IV. 3.4.1):

- Handelsstraße / Landgrabenpark.

Abbildung 16: Zentrenstruktur Schwedt/Oder

| Kategorie Zentrenstruktur   | Hauptzentrum   | Nahversorgungs-zentren  | Nahversorgungs-standorte                                       | Sonder-standort  | (funktionale) Ergänzungs-standorte   |
|-----------------------------|--|---|--|--|--|
| Zuweisung in Schwedt / Oder | Innenstadt Schwedt / Oder  | NVZ Nord-Center<br>NVZ Bertolt-Brecht-Platz (Friedrich-Engels-Straße) | diverse Standorte von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet       | Agglomeration Oder-Center  | Handelsstraße  |
| Erläuterungen               | Zentraler Versorgungsbereich gemäß<br>§ 1 Abs. 6 BauGB,<br>§ 2 Abs. 2 BauGB,<br>§ 9 Abs. 2a BauGB,<br>§ 34 Abs. 3 BauGB,<br>§ 11 Abs. 3 BauNVO |   | wohnortnahe, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung | Autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandels | Autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels |

GMA-Darstellung 2019

Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet verteilt, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Sonderstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sog. **sonstige Streu- bzw. Nebenlagen** dazu zählen:

- **sonstige siedlungsräumlich integrierte Standorte**<sup>51</sup> mit Lebensmittelmärkten oder Non-Food-Betrieben (u. a. Einzelstandorte mit Fachmärkten oder Fachgeschäften)
- **dezentrale Bereiche** (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete).

### 3.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Schwedt/Oder

#### 3.3.1 Hauptzentrum Innen- bzw. Altstadt Schwedt/Oder

---

##### Räumliche Situation

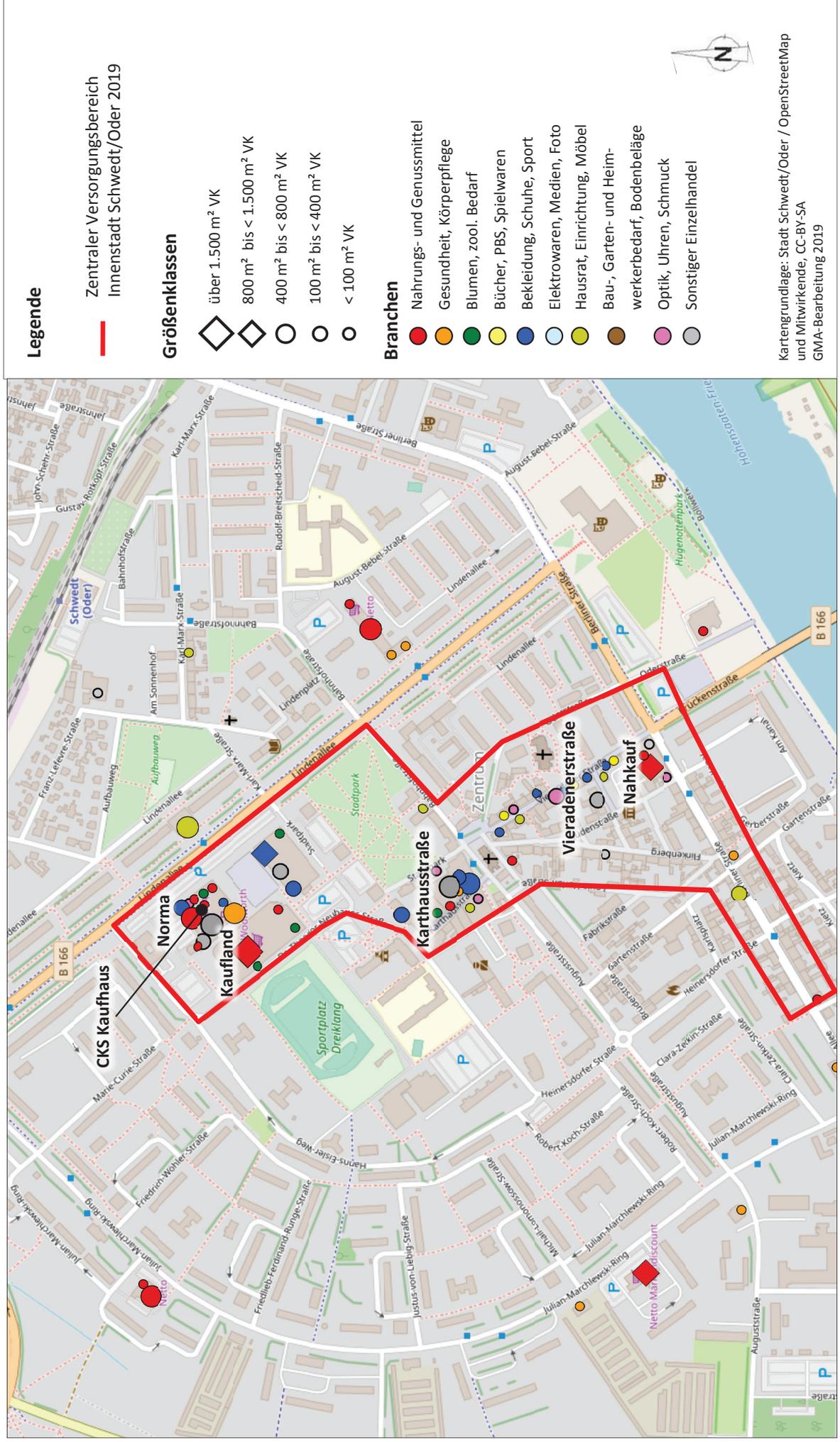
---

- Der **innerstädtische zentrale Versorgungsbereich von Schwedt/Oder** ist inmitten der Kern- und Altstadt gelegen und erstreckt sich vom Platz der Befreiung über die Dr.-Theodor-Neubauer Straße, die Karthausstraße und die Vierradener Straße bis in die Berliner Straße. Wesentliche Begrenzungen sind die Dr.-Theodor-Neubauer-Straße im Norden, die Lindenallee im Osten, die Straße Am Kanal / Kietz im Süden sowie die Fischerstraße und die Louis-Harlan-Straße im Westen. Die **Hauptgeschäftslagen Platz der Befreiung und Vierradener Straße**, die durch den Stadtpark verbunden sind, bilden die zentralen Punkte des zentralen Versorgungsbereiches.
- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innen- bzw. Altstadt Schwedt/Oder orientiert sich an den **tatsächlichen örtlichen Verhältnissen**, welche im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung sowie der Vor-Ort-Besichtigung durch die GMA erfasst wurden. Die Zentrenabgrenzung erfolgte überwiegend parzellenscharf, jedoch nicht grundstücksgenau.

---

<sup>51</sup> Z. B. wohnortnahe Lagen, die einen direkten räumlichen Bezug zu Wohngebieten haben bzw. unmittelbar daran angrenzen.

### Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schwedt/Oder



**Ausstattung**

| Einzelhandelsdaten                    | Anzahl Betriebe |            | Verkaufsfläche**     |            |
|---------------------------------------|-----------------|------------|----------------------|------------|
|                                       | Anzahl          | in %       | in m <sup>2</sup> VK | in %       |
| <b>Nahrungs- und Genussmittel</b>     | <b>12</b>       | <b>23</b>  | <b>5.355</b>         | <b>45</b>  |
| Gesundheits- / Körperpflegeartikel    | 3               | 6          | 1.015                | 8          |
| Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf | 5               | 10         | 225                  | 2          |
| Bücher, Schreib- / Spielwaren         | 3               | 6          | 205                  | 2          |
| Bekleidung, Schuhe, Sport             | 12              | 23         | 2.490                | 21         |
| Elektrowaren, Medien, Foto            | ---             | ---        | 70                   | 1          |
| Hausrat, Einrichtung, Möbel           | 4               | 8          | 365                  | 3          |
| Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf       | ---             | ---        | ---                  | ---        |
| Optik / Uhren, Schmuck                | 7               | 13         | 380                  | 3          |
| sonstige Sortimente*                  | 6               | 12         | 1.895                | 16         |
| <b>Nichtlebensmittel insg.</b>        | <b>40</b>       | <b>77</b>  | <b>6.645</b>         | <b>55</b>  |
| <b>Einzelhandel insgesamt</b>         | <b>52</b>       | <b>100</b> | <b>12.000</b>        | <b>100</b> |

\* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

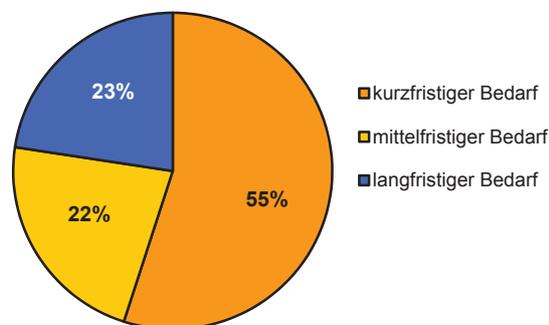
\*\* Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt; Elektrowaren werden als Teilflächen u. a. im Kaufland geführt und auch als solche ausgegeben

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2018/2019, ca.-Werte gerundet

**Komplementärnutzungen (Auswahl)**

**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)**

- Banken, Sparkasse, Versicherungen
- Post- und Paketshops
- Stadtverwaltung, Polizei
- Gastronomie, Hotellerie, Cafés
- konsumorientierte- und Gesundheitsdienstleistungen, z. B. Reisebüros, Friseur, Physiotherapie, Ärzte



**Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe**

- /** größer 1.500 m<sup>2</sup>      Kaufland SB-Warenhaus
- /** 800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup>      Nahkauf, Kik
- /** 400 bis unter 800 m<sup>2</sup>      Norma, dm, Reno, Tedi
- /** bis unter 400 m<sup>2</sup>      Fahrradhaus Schwedt, MäcGeiz, Ernstings family, Ambiente

---

## Angebotssituation

---

- /// Die Innenstadt Schwedt/Oder stellt mit **insgesamt 52 Einzelhandelsbetrieben** und **rd. 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** im Hinblick auf die Zahl der Einzelhandelsbetriebe eine bedeutende Einkaufslage im Stadtgebiet dar. Verkaufsflächenseitig ist sie nach dem Ergänzungsstandort „Handelsstraße / Landgrabenpark“ aber nur die zweitstärkste Einzelhandelslage der Stadt.
- /// Das innerstädtische Einzelhandelsangebot umfasst Waren aller Bedarfsbereiche und weist dabei im nördlichen Bereich (Platz der Befreiung) größere Verkaufsflächengrößen auf. Im südlichen Bereich (Vierradener Straße) ist dagegen eine überwiegend **kleinteilige Geschäftsstruktur** mit zahlreichen inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben vorhanden. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße liegt insgesamt bei rd. 230 m<sup>2</sup> VK (Mittelwert), was v. a. auf das ansässige Kaufland SB-Warenhaus bzw. das CKS Kaufhaus zurückzuführen ist. Der Median<sup>52</sup> liegt dagegen nur bei ca. 55 m<sup>2</sup> VK.
- /// Die **Betriebs- und Verkaufsflächenschwerpunkte** innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel (12 Betriebe, ca. 5.355 m<sup>2</sup> VK), Bekleidung / Schuhe / Sport (12 Betriebe, ca. 2.490 m<sup>2</sup> VK) und Sonstige Sortimente (6 Betriebe, ca. 1.895 m<sup>2</sup> VK). Im Bereich Gesundheit / Körperpflege sind derzeit 3 Betriebe auf einer Verkaufsfläche von 1.015 m<sup>2</sup> vorhanden. Dominierende Anbieter in der Innenstadt sind das CKS Kaufhaus und das Kaufland SB-Warenhaus am Platz der Befreiung.
- /// Neben dem Einzelhandelsangebot verfügt die Innenstadt von Schwedt/Oder auch über ein **umfassendes und vielfältiges Dienstleistungsangebot** (u. a. Ärzte, Banken, Reisebüros). Darüber hinaus sind weitere innenstadtprägende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Hotellerie und öffentliche Verwaltung ansässig.

---

## Städtebauliche Situation

---

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt kann im Wesentlichen in zwei Standortlagen gegliedert werden:

- /// Der **nördliche** Teil des zentralen Versorgungsbereiches, rund um den Platz der Befreiung, ist durch flächenintensivere Anbieter geprägt. In drei größeren Gebäudekomplexen sind hier zahlreiche Anbieter untergebracht. Als wesentliche Magnete fungieren das CKS Kaufhaus (u. a. dm, Norma) und das Kaufland SB-Warenhaus. Ergänzend sind Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen teilweise in drei derzeit mäßig attraktiven Pavillons vorhanden. Rund um die Standortlage sind zahlreiche Parkplätze vorhanden.

---

<sup>52</sup> Damit ist die Hälfte der Betriebe größer als 55 m<sup>2</sup> VK und die andere Hälfte kleiner als 55 m<sup>2</sup> VK.

- /
 Der **südliche** Bereich des zentralen Versorgungsbereiches (Karthusstraße / Vierradener Straße) weist eine kleinteilige Straßenrandbebauung aus mehrgeschossigen Einzelgebäuden auf. Der Straßenraum ist aufgepflastert und verfügt durch die Stadtmöblierung über eine gewisse Aufenthaltsqualität. In der Vierradener Straße sind zusätzliche Gestaltungselemente vorhanden (u. a. Brunnen).
  
- /
 Im **Einzelhandel** weist der Bereich einen Einzelhandels- und Komplementärbesatz in den Erdgeschossgeschäften auf, wobei Dienstleistungen dominieren. Wichtige Anbieter sind hier ein Reno Schuhmarkt und das Ambiente Haushaltswarengeschäft in der Karthusstraße sowie ein Nahkauf in der Vierradener Straße / Berliner Straße. Ergänzt wird deren Angebot durch kleinere Einzelhandelsgeschäfte sowie Dienstleistungs- und Gastronomieanbieter.
  
- /
 Die **Berliner Straße** als ehemals wichtige Einkaufsstraße hat diese Funktion verloren bzw. kann diese unter aktuellen städtebaulichen Gesichtspunkten nicht mehr erfüllen.
  
- /
 Insgesamt stellt der zentrale Versorgungsbereich Innen- bzw. Altstadt kein klassisches Stadtzentrum mit multifunktionalen Angeboten dar. Gerade im Einzelhandel überwiegt die Ausstattung mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs, also der Nahversorgung. Auch kann nicht von einer Konzentration der Gastronomie, Kultur und vieler Dienstleistungen wie in anderen Innenstädten gesprochen werden. Auf Grund der städtebaulichen Struktur in Schwedt – bestehend aus einer quartiersartigen Entwicklung von Wohnsiedlungen in Plattenbauweise von der ehemaligen Altstadt aus in die Peripherie – sind insbesondere die städtischen Funktionen wie Kultur- und gastronomische Einrichtungen im gesamtstädtischen Gebiet verteilt. Auch diese haben ihre Berechtigung und bedürfen der städtebaulichen Unterstützung, um die Funktionalität der Angebote der Gesamtstadt zu sichern und zu stärken.

**Foto 1: Blick in die Vierradener Straße**

**Foto 2: Branchenführer in der Vierradener Straße**


**Foto 3: Tabakbrunnen**

GMA-Aufnahmen 2019

**Foto 4: Brunnen in der Vierradener Straße**

### Leerstandssituation

- /
 vereinzelt Leerstände in der Karthausstraße, aber insgesamt weitestgehend intakte Lagen

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Stärkung der Multifunktionalität der Schwedter Innenstadt, Forcierung einer integrativen Stadtentwicklung (Wohnen, Leben, Einkaufen, Erleben, Gastronomie).
- ➔ Ergänzung des Einzelhandelsangebotes, Priorisierung beim Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten
- ➔ Ausbau des Angebotes im CKS und der Vierradener Straße (u. a. attraktivitätsbestimmende Leitsortimente wie Bekleidung und Schuhe)
- ➔ Weiterentwicklung und Aufwertung (baulich, sortimentsseitig, qualitativ) der bestehenden Ladenlokale und Inwertsetzung von bisher mindergenutzten Immobilien oder Grundstücken mit Bezug zur Hauptgeschäftslage
- ➔ gestalterische Attraktivierung der Geschäftslagen
- ➔ Beseitigung von Leerständen, ggf. Zwischennutzung anregen
- ➔ Ansiedlung frequenzbringender Dienstleister (u. a. Eiscafé)
- ➔ Stärkung der städtebaulichen Verbindung Platz der Befreiung – Vierradener Straße

Ergänzend wurde vor dem Hintergrund der gastronomischen und touristischen Entwicklung der Stadt Schwedt sowie der im Durchschnitt höheren Dichte an Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen ein „erweitertes Kerngebiet“ definiert, welches die Bedeutung dieser Aspekte untermauern soll und v. a. auch als Gebietskulisse im Rahmen der KMU-Förderung dienen soll.

### 3.3.2 Nahversorgungszentrum Nord-Center

Das **Nahversorgungszentrum Nord-Center** liegt innerhalb der Kernstadt Schwedt/Oder nordöstlich der Innenstadt, im Stadtteil Neue Zeit. Das Nahversorgungszentrum umfasst die Immobilien des Nord-Centers an der Berliner Straße sowie ein sich östlich anschließendes Wohn- und Gewerbegebäude und erstreckt sich nach Süden entlang einer Erschließungsstraße bis zum ebenfalls in der Berliner Straße / Heinrich-Heine-Ring ansässigen Netto Lebensmittelmarkt bzw. schließt diesen ein.

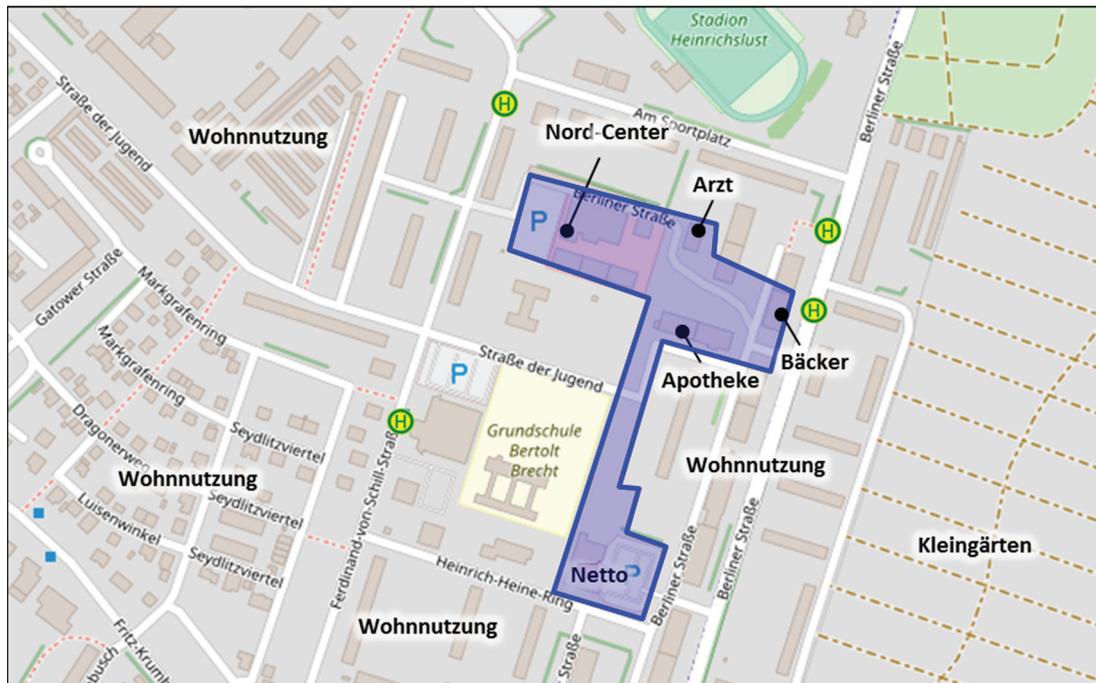
Die nördliche Standortlage des Nord-Centers umfasst zwei zueinander ausgerichtete Gebäudekomplexe, in welche diverse Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe untergebracht sind. Größte Betriebe sind ein Polster Fachmarkt sowie ein „Nordkauf“ Sonderpostmarkt. Im östlich des Nord-Centers verorteten mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude ist neben einer Apotheke u. a. ein Sonnenstudio untergebracht. Im südlichen Teil des Nahversorgungszentrums ist ein großflächiger moderner **Netto Lebensmittelmarkt** in einem Flachbau angesiedelt. Ergänzend ist hier eine Bäckereifiliale untergebracht.

Das Angebot im Nahversorgungszentrum Nord-Center konzentriert sich somit auf den kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich. Mit dem aktuellen Einzelhandelsbestand bzw. Angebot erfüllt das NVZ Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung im Stadtteil Neue Zeit.

Nördlich der Netto-Immobilie ist zudem eine Potenzialfläche vorhanden, die dem Erhalt und der Anpassung des NVZ an zukünftige Gegebenheiten dienen soll. Perspektivisch soll die Funktion dieser Handelsimmobilien als Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete erhalten und gestärkt werden. Eine Weiterentwicklung der Handelsflächen sollte innerhalb des abgegrenzten NVZ und der Potenzialfläche erfolgen. Ziel ist es, die vorhandenen Nahversorgungsanbieter zu erhalten sowie das nahversorgungsrelevante Angebot v. a. qualitativ auszubauen. Dem entspricht es z. B., dass derzeit gerade der bestehende Netto-Markt modernisiert und die Verkaufsfläche auf über 1.000 m<sup>2</sup> erweitert wird<sup>53</sup>.

<sup>53</sup> Angaben der Stadt Schwedt/Oder, Stand Oktober 2019.

### Nahversorgungszentrum Nord-Center



Kartengrundlage: Stadt Schwedt/Oder / OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; GMA-Bearbeitung 2019

| Sortimente / Warengruppen         | Anzahl Betriebe |            | Verkaufsfläche*      |            |
|-----------------------------------|-----------------|------------|----------------------|------------|
|                                   | Anzahl          | in %       | in m <sup>2</sup> VK | in %       |
| <b>Nahrungs- und Genussmittel</b> | <b>5</b>        | <b>56</b>  | <b>1.375</b>         | <b>43</b>  |
| sonstiger kurzfristiger Bedarf    | 1               | 11         | k. A.                | k. A.      |
| mittelfristiger Bedarf            | -               | -          | -                    | -          |
| langfristiger Bedarf              | 3               | 33         | 1.770                | 55         |
| <b>Einzelhandel insgesamt</b>     | <b>9</b>        | <b>100</b> | <b>3.195</b>         | <b>100</b> |

k. A.= kein Ausweis, da weniger als zwei kleinteilige Betriebe, - = kein Angebot

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

GMA-Zusammenstellung 2018/2019 Berechnungen, ca.-Werte gerundet

### 3.3.3 Nahversorgungszentrum Bertolt-Brecht-Platz

Das **Nahversorgungszentrum Bertolt-Brecht-Platz** befindet sich im nordwestlichen Siedlungsgebiet von Schwedt/Oder, im Stadtteil „Am Waldrand“. Im westlichen Kreuzungsbereich Leverkusener Straße / Friedrich-Engels-Straße (F.-E.-Straße) erstreckt sich das NVZ beidseitig der F.-E.-Straße. Das NVZ besteht im Wesentlichen aus drei Gebäudekomplexen nördlich der F.-E.-Straße (inkl. Potenzialfläche) und dem Planstandort von Netto südlich der F.-E.-Straße. Bei der Potenzialfläche handelt es sich um ein derzeit leerstehendes ehem. Gebäude der Deutschen Telekom AG. Perspektivisch sollten die Flächen neben Einzelhandel v. a. mit Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sowie sozialen Einrichtungen belegt werden.

Bei der größeren im westlichen Bereich des Areals ansässigen Immobilie handelt es sich um einen Flachbau, in dem als Magnetbetrieb ein dänischer Netto-Markt, sowie jeweils eine Bäckerei- und Fleischereifiliale untergebracht sind<sup>54</sup>. Ein Parkplatz, der auch von Besuchern des östlichen Gebäudekomplexes genutzt werden kann, ist dem Netto-Markt östlich vorgelagert. In der östlichen Immobilie sind neben einem Ärztehaus u. a. eine Geschäftsstelle der Sparkasse Schwedt und eine Apotheke ansässig.

Mit dem vorhandenen Angebot besteht ein qualitativ und quantitativ angemessenes Nahversorgungszentrum mit Sortimenten des im Wesentlichen kurzfristigen Bedarfsbereiches, welches Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung übernimmt. Perspektivisch ist eine Verlagerung und Vergrößerung des Netto-Marktes auf die Fläche südlich der F.-E.-Straße vorgesehen.

### Nahversorgungszentrum Bertolt-Brecht-Platz



Kartengrundlage: Stadt Schwedt/Oder / OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; GMA-Bearbeitung 2019

| Sortimente / Warengruppen         | Anzahl Betriebe |            | Verkaufsfläche*      |            |
|-----------------------------------|-----------------|------------|----------------------|------------|
|                                   | Anzahl          | in %       | in m <sup>2</sup> VK | in %       |
| <b>Nahrungs- und Genussmittel</b> | <b>3</b>        | <b>75</b>  | <b>620</b>           | <b>91</b>  |
| sonstiger kurzfristiger Bedarf    | 1               | 25         | k. A.                | k. A.      |
| mittelfristiger Bedarf            | -               | -          | -                    | -          |
| langfristiger Bedarf              | -               | -          | -                    | -          |
| <b>Einzelhandel insgesamt</b>     | <b>4</b>        | <b>100</b> | <b>680</b>           | <b>100</b> |

k. A.= kein Ausweis, da weniger als zwei kleinteilige Betriebe, - = kein Angebot

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

GMA-Zusammenstellung 2018/2019 Berechnungen, ca.-Werte gerundet

<sup>54</sup> Verlagerung und Vergrößerung geplant. Geplante Verkaufsflächengröße liegt derzeit nicht vor.

### 3.4 Sonstige Standortlagen in Schwedt/Oder

#### 3.4.1 Ergänzungs- und Sonderstandorte

Derzeit ist im Schwedter Stadtgebiet ein

/// **Ergänzungsstandort Handelsstraße** auszuweisen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen) wird ergänzend zum Hauptzentrum Innenstadt und den Nahversorgungszentren eine **Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben** (großflächig und nicht großflächig) angestrebt. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen wird daher ein funktionaler **Ergänzungsstandort** ausgewiesen, der im Sinne einer „Arbeitsteilung“ die Zentren im Idealfall funktional ergänzt. Durch die nur teilweise integrierte Lage und die stark gewerbliche Prägung des Umfeldes ist dieser Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich zu definieren. Da sich der Ergänzungsstandort aufgrund der verkehrlich günstigen Lage grundsätzlich für Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment eignet, soll dieser daher zukünftig als vorrangiger Standort für die Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel mit nicht innenstadt-/zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen.

Darüber hinaus wird ein ergänzender **Sonderstandort** definiert:

/// **Sonderstandort „Agglomeration Oder-Center“.**

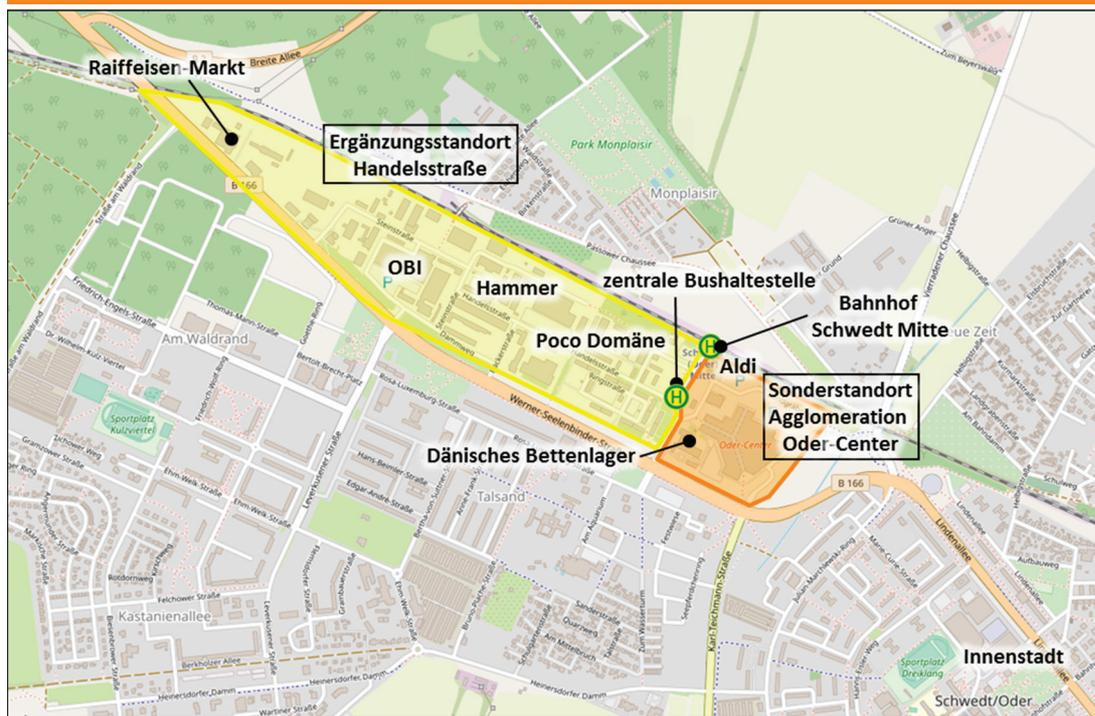
Dieser Standort nimmt eine Sonderstellung ein. Hier sind bereits zahlreiche Betriebe aus dem **zentrenrelevanten Sortimentsbereich** vorhanden. Auch zukünftig soll hier auch die Ansiedlung und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten möglich sein, wenn keine schädlich nachhaltig negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche absehbar sind. Dies ist ohne Prüfung der Fall, wenn Veränderungen lediglich in der vorhandenen Bestands-Gesamt-Verkaufsfläche erfolgen. Geringfügige Erweiterungen sind möglich, bei wesentlichen Veränderungen sollte aber stets eine vorhabenbezogene Prüfung der Auswirkungen erfolgen<sup>55</sup>.

Der gesamte Standortbereich (**Sonder- und Ergänzungsstandort**) umfasst das durch Einzelhandel geprägte Gebiet im Nordwesten der Kernstadt, nördlich der Werner-Seelenbinder-Straße bzw. der B 166. Dominierende Agglomeration der Standortlage ist das Oder-Center mit derzeit 52 Betrieben diverser Branchen und Bedarfsbereiche, zudem ein Dänisches Bettenlager im östlichen Bereich sowie u. a. ein Roller Möbelmarkt, ein Poco Domäne Einrichtungsmarkt, ein Hammer

<sup>55</sup> Die geplante Erweiterung von Aldi als separatem Standort am Oder-Center ist nicht als gravierende Auswirkung auf die Funktionsfähigkeit des zVb Innen-/Altstadt oder der Nahversorgungszentren einzuschätzen.

Heimtex, ein OBI Baumarkt und eine Raiffeisen Bauzentrum im westlichen Bereich. Darüber hinaus sind ein Aldi Lebensmittelmarkt<sup>56</sup>, ein Lidl-Lebensmittelmarkt<sup>57</sup> sowie zahlreiche ergänzenden Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und gastronomische Einrichtungen in dem Standortbereich vorhanden. Insgesamt sind bereits zahlreiche Anbieter mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment etabliert.

### Funktionaler Ergänzungsstandort Handelsstraße und Sonderstandort Agglomeration Oder-Center



Kartengrundlage: Stadt Schwedt/Oder / OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; GMA-Bearbeitung 2019

| Sortimente / Warengruppen         | Anzahl Betriebe      |            | Verkaufsfläche*      |            |
|-----------------------------------|----------------------|------------|----------------------|------------|
|                                   | in m <sup>2</sup> VK | in %       | in m <sup>2</sup> VK | in %       |
| <b>Nahrungs- und Genussmittel</b> | <b>12</b>            | <b>15</b>  | <b>6.575</b>         | <b>13</b>  |
| sonstiger kurzfristiger Bedarf    | 7                    | 9          | 2.245                | 5          |
| mittelfristiger Bedarf            | 29                   | 36         | 8.965                | 18         |
| Langfristiger Bedarf              | 32                   | 40         | 31.150               | 64         |
| <b>Einzelhandel insgesamt</b>     | <b>80</b>            | <b>100</b> | <b>48.935</b>        | <b>100</b> |

k. A.= kein Ausweis, da weniger als zwei Betriebe, - = kein Angebot

\* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

GMA-Zusammenstellung 2018/2019, ca.-Werte gerundet

<sup>56</sup> Verlagerung und Vergrößerung ca. 50 m nördlich geplant durch Umwidmung eines Teil des Parkplatzes des Oder-Centers.

<sup>57</sup> Verlagerung und Vergrößerung südlich der Werner-Seelenbinder-Straße / B 166 geplant.

Insgesamt übernehmen der **Ergänzungsstandort Handelsstraße** und der angrenzende **Sonderstandort Oder-Center** mit den dort ansässigen Betrieben gesamtstädtische und auch überörtliche Versorgungsfunktionen. Die Betriebe der Standortlage beziehen ihr Kunden- bzw. Kaufkraftpotenzial aus dem gesamten Stadtgebiet und auch deutlich darüber hinaus.

Zukünftig sollte eine weitergehende Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben an den Ergänzungsstandort erfolgen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (u. a. Nahrungs- und Genussmittel) maximal auf dem bisher genehmigten Niveau bestehen und darüber hinausgehende Ansiedlungsbegehren ausgeschlossen werden.

### 3.4.2 Nahversorgungstandorte

Darüber hinaus sind in Schwedt/Oder **sieben Nahversorgungstandorte** zu identifizieren. Diese haben besondere Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen, gleichwohl ist ihr Angebotsspektrum begrenzt und verfügt nicht über die erforderliche Breite und Multifunktionalität, um sie als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Auch ihr fußläufiges Einzugsgebiet ist meist zu klein bzw. weist nicht das erforderliche Bevölkerungsaufkommen auf. Dessen ungeachtet gilt es, diese Einkaufslagen zu erhalten und ein angemessenes Versorgungsniveau für die im Umfeld lebende Bevölkerung zu bewahren.

Die **Nahversorgungstandorte** sind (vgl. Karte 6)<sup>58</sup>:

- /// **Rosa-Luxemburg-Straße** (Planstandort Lidl)
- /// **Bertha-von-Suttner-Straße** (derzeit Netto)
- /// **Julian-Marchlewski-Ring** (derzeit Netto)
- /// **Julian-Marchlewski-Ring** (derzeit Netto)
- /// **Berliner Allee** (derzeit Norma).
- /// **August-Bebel-Straße** (derzeit Netto)
- /// **Berliner Straße** (derzeit Lidl).

<sup>58</sup> Die Benennung der aktuellen Betreiber der Lebensmittelmärkte dient lediglich der besseren Einordnung ins Stadtgefüge. Die Ausweisung der Nahversorgungstandorte bezieht sich auf die jeweiligen Standortlagen und ist betreiberunabhängig. Räumlich umfassen die Standorte jeweils im Kern die jeweiligen Immobilien der Lebensmittelmärkte inkl. der in unmittelbaren Zusammenhang stehenden weiteren Einzelhandelsnutzungen bzw. Komplementäre.

## 4. Nahversorgungskonzept

### 4.1 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Schwedt/Oder

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen im Stadtgebiet wurden zunächst um die **wesentlichen Lebensmittelmärkte** (> 400 m<sup>2</sup> VK, keine Spezialmärkte) **in siedlungsintegrierten Lagen** 700 m-Radius<sup>59</sup> gezogen, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren (vgl. Karte 5, Kapitel II.2.). Die Entfernung von rd. 700 m wird unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklungen im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet, nimmt Bezug auf die Siedlungsstruktur und Topografie in Schwedt/Oder und entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von ca. 10 – 15 Minuten Gehzeit.

Aus der Analyse wird ersichtlich, dass nahezu alle  **kernstädtischen Teilräume** (ohne Ortsteile) und hier insbesondere die Einwohnerschwerpunkte (Wohngebiete) bereits über mindestens eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit (Lebensmittelmarkt) verfügen. Es ist ein vielfältiger Betriebstypenbesatz (SB-Warenhaus, Vollsortimenter und Discounter) im Kernstadtgebiet von Schwedt/Oder vorhanden, der u. a. durch Bäckereien, Fleischereien, Spezialgeschäfte, Tankstellenshops und Getränkemärkte ergänzt wird. Zudem ist in der Innenstadt von Schwedt/Oder ein dm Drogeriemarkt etabliert. Lediglich im Stadtteil Kastanienallee sollte eine Weiterentwicklung der Nahversorgung überprüft werden. Hier und auch im Külz-Viertel ist derzeit keine adäquate fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit vorhanden.

Die **Ortsteile** von Schwedt/Oder verfügen nicht über eigene Lebensmittelmärkte bzw. Nahversorgungsstrukturen. Für diese Bereiche übernehmen die in der Kernstadt etablierten Märkte wesentliche Versorgungsfunktionen, wenngleich keine Nahversorgung i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit gewährleistet werden kann. Hier bestehen demnach „**Versorgungslücken**“, wobei die Ortsteile nicht über ein ausreichendes Einwohnerpotenzial zum eigenständigen Betrieb eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes verfügen.

Insgesamt ist eine **überwiegend ausgewogene und nachhaltige Verteilung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet** zu konstatieren. Sie decken mit ihren Einzugsgebieten (auch fußläufig) weite Bereiche des Stadtgebiets bzw. Siedlungsgebietes von Schwedt/Oder ab.

Derzeit verfügen 11 der 14 ansässigen Lebensmittelbetriebe über Verkaufsflächen von > 700 m<sup>2</sup> und weisen somit weitestgehend zeitgemäße Verkaufsflächengrößen auf. Die beiden in Schwedt vorhandenen Norma-Märkte (VK < 700 m<sup>2</sup>) sind allerdings nur bedingt als marktfähig einzustufen. Perspektivisch besteht hier demnach Anpassungsbedarf. Der in der Friedrich-Engels-Straße ansässige Netto-Markt (Verkaufsfläche < 700 m<sup>2</sup>) wird demnächst erweitert und modernisiert<sup>60</sup>.

<sup>59</sup> Unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und topografischen Gegebenheiten.

<sup>60</sup> B-Plan Verfahren in Vorbereitung, Verlagerung auf Nachbargrundstück / Neubau Netto mit deutlich über 1.000 m<sup>2</sup> VK und Abriss der Altimmoblie.

Mit ihren Randsortimenten bieten nahezu alle vorhandenen Lebensmittelmärkte auch ein grundlegendes ergänzendes Nahversorgungsangebot (u. a. Drogeriewaren, Zeitschriften, Blumen, Tiernahrung). Aus qualitativer Sicht ist eine gewisse Discountlastigkeit des Angebots zu konstatieren, wobei im Stadtgebiet zwei SB-Warenhäuser und ein Supermarkt im Lebensmittelvollsortiment-Bereich etabliert sind.

#### 4.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Schwedt/Oder

Die Analyse der Bewertung der Nahversorgungsstrukturen in quantitativer, qualitativer und räumlicher Sicht hat gezeigt, dass weitestgehend bereits gute Nahversorgungsstrukturen zur Verfügung stehen, aber dennoch vereinzelt Anpassungsbedarf besteht. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung soll für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln in Schwedt/Oder weiterhin möglichst **flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt** werden. Augenmerk liegt hier besonders auch auf dem Stadtteil Kastanienallee und dem Külz-Viertel.

Die **Sicherung und der Ausbau der bestehenden Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen haben dabei Priorität** (vgl. Kapitel IV. 3.3). Im Hinblick auf ein derzeit mögliches Angebotsdefizit in diesen Betrieben bzw. den Standortbereichen sind Überprüfungen zur Modernisierung und ggf. Neupositionierung einzelner Märkte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche abzuwägen.

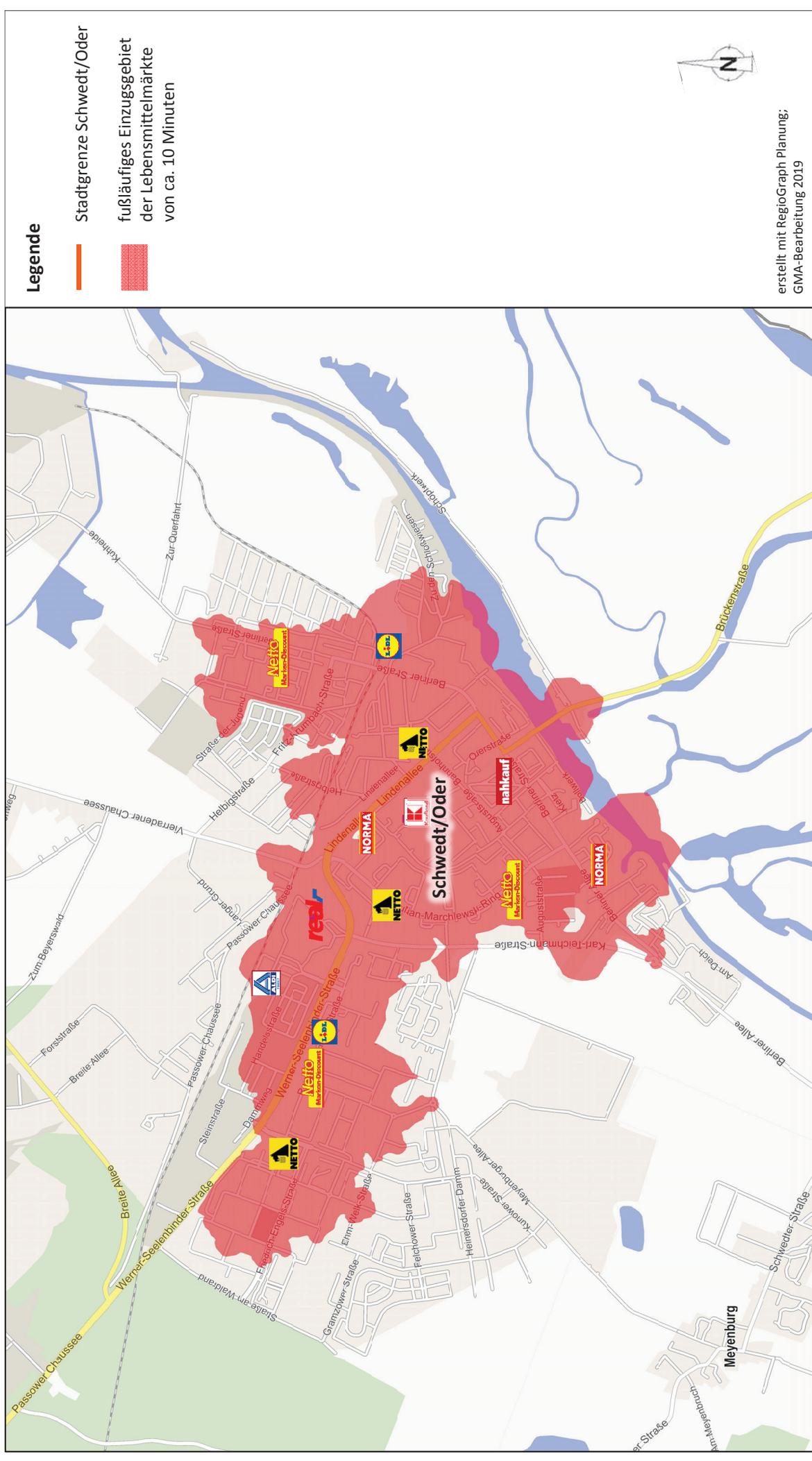
Ergänzend dienen Lebensmittelmärkte in siedlungsintegrierter Lage (=Nahversorgungsstandorte) der wohnortnahen Versorgung. Die Entwicklung neuer **Nahversorgungsstandorte** ist unter Berücksichtigung des Nachfragevolumens im Versorgungsbereich bedingt möglich, wobei der Fokus auf die Weiterentwicklung bestehender Anbieter gelegt werden sollte<sup>61</sup>. Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung bis max. 400 m<sup>2</sup> VK sind darüber hinaus in siedlungsintegrierten Lagen als Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung grundsätzlich zulässig.

Mit Blick auf die **mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt**, die neben einer angemessenen und umfassenden Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung auch in gewissem Maß die Versorgung der umliegenden Gemeinden im Verflechtungsbereich umfasst, besteht insgesamt bereits eine gute Ausstattung. Am Kennziffernvergleich (vgl. Kapitel II.3.1.) zeigt sich, dass in Schwedt/Oder im Vergleich mit Städten ähnlicher Größe und Funktion bereits eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, v. a. im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorliegt.

Ein grundsätzlicher **Entwicklungsbedarf für Drogeriefachmärkte** ist derzeit und bis zum Prognosehorizont 2025 aus dem jeweiligen Einwohner- bzw. Nachfragepotenzial in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen bzw. den Nahversorgungsbereichen nicht abzuleiten.

<sup>61</sup> Die Anbieter Lidl und Aldi haben für ihre Standorte bereits Erweiterungs- bzw. Verlagerungsabsichten geäußert.

### Karte 8: Nahversorgungsstruktur in Schwedt/Oder – tatsächliche fußläufige Netzabdeckung



Drogeriefachmärkte mit ihrem Drogeriewarenvollsortiment sind in Schwedt/Oder als weitergehender (Nahversorgungs-)Bedarf einzustufen und der Innenstadt (dm, CKS) sowie im Oder-Center (Rossmann) vorhanden. Sie dienen der Angebotsvielfalt sowie Sicherung der Grund- und Nahversorgung, vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen. Im Stadtgebiet sichern darüber hinaus die Lebensmittelmärkte mit Ihrem Drogeriewarenrandsortiment die wohnortnahe Versorgung. Für ein breiteres und tieferes Angebot bei Drogeriewaren soll die Kernstadt aufgesucht werden.

Zusammenfassend sind folgende **Ziele zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur** festzuhalten:

- /// Sicherung und ggf. Ausbau der flächendeckenden wohnortnahen Versorgung unter Vorrangstellung der zentralen Versorgungsbereiche, qualitative Aufwertung der Nahversorgungsstruktur (v. a. Lebensmittel- und Drogeriewaren); Modernisierung und Erweiterung von Lebensmittelmärkten mit Nachholbedarf prüfen.<sup>62</sup>
- /// ggf. Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten in siedlungsintegrierten Lagen im Einzelfall unter Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale prüfen (u. a. Kastanienallee und Külz-Viertel)

## 5. City-Check

Zur städtebaulichen Aufwertung der Fußgängerzone und der Innenstadt werden nachfolgend Maßnahmen vorgeschlagen, die sich aus mehreren Begehungen, einem in diesen Begehungen erstellen City-Check sowie Erfahrungen im Abgleich mit anderen Städten ergeben.

Beim City-Check wurden einzelne Kriterien dahingehend untersucht, ob sie vorhanden / nicht vorhanden sind und inwiefern die Qualität derselben zu bewerten ist (positiv / negativ). Der City-Check untergliedert sich in zahlreiche Bewertungskriterien, die in folgende Gruppen zusammengefasst werden:

1. Innenstadtgestaltung
2. Aufenthaltsqualität, Funktionale Attraktivität
3. Verkehr im Zentrum
4. Tourismus.

Die Bewertungen stellen subjektive Einschätzungen dar, welche auch als Momentaufnahmen zu betrachten sind. In diesem Sinne dienen sie lediglich als strukturierte Hinweise möglicher Ansätze zur Verbesserung, um damit das ganzheitliche Bild der Innenstadt aufzuwerten.

<sup>62</sup> bis auf wenige Ausnahmen haben alle strukturprägenden Anbieter bereits Modernisierungsmaßnahmen (u. a. Verlagerung / Erweiterung) angemeldet.

**Tabelle 22: Bewertung Innenstadt (City-Check) Schwedt/Oder**
**1. Innenstadtgestaltung**

| positiv  | negativ  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- saubere und ordentliche Innenstadt mit sanierten Gebäuden, hohe Sauberkeit und Ordnung</li> <li>- schöne Fassadengestaltung, insbesondere am Vierradener Platz und in der Vierradener Straße</li> <li>- Attraktiver Brunnen mit Aufenthaltsbereichen (u. a. Tabakbrunnen, Brunnen in der Vierradener Straße)</li> <li>- ortstypische Gestaltungselemente (u. a. Am Bollwerk)</li> <li>- Begrünung entlang der Vierradener Straße, begrünter Platz der Befreiung, Begrünung Parkanlage Schlossgarten</li> <li>- gepflegter Stadtpark mit Gestaltungselementen</li> <li>- Beschilderung der Innenstadt, Branchenführer</li> <li>- teilweise schöne Schaufenstergestaltung</li> <li>- wenige Pkw in der Innenstadt</li> <li>- Gastronomische Einrichtungen vorhanden / lokale Brauerei</li> <li>-</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebendigkeit, Frequenz fehlt</li> <li>- Gastronomische Einrichtungen nur mäßig frequentiert</li> <li>- Fassadengestaltung am Vierradener Platz noch ausbaufähig</li> <li>- langgestreckte Bereiche ohne „roten Faden“ bzw. nicht als zusammenhängende Innenstadt erkennbar</li> <li>- teilweise tristes Ensemble (Gebäude) am Platz der Befreiung</li> <li>- keine Orientierungstafeln in der Innenstadt</li> </ul> |

**2. Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt**

| positiv   | negativ  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahkauf Supermarkt als Frequenzbringer in der Innenstadt</li> <li>- Wochenmarkt mehrmals in der Woche</li> <li>- Historisches Straßenpflaster, auch auf Vierradener Platz mit niedrigen Bordsteinen, Vierradener Straße relativ neu gepflastert</li> <li>- Aufenthalts- und Sitzbereiche am Vierradener Platz und in der Vierradener Straße (Brunnen), am Platz der Befreiung und am Bollwerk, Alter Markt</li> <li>- Möblierung (Bänke, Abfalleimer, Pflanzkübel) vorhanden</li> <li>- Öffentliche WC-Anlage am Alten Markt erkenn- und nutzbar</li> <li>- öffentliches WLAN</li> <li>- kein Durchgangsverkehr</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fehlende Einzelhandels- und Dienstleistungsvielfalt, zu viele Dienstleister</li> <li>- Bänke in der Vierradener Straße nur vereinzelt, nicht einladend</li> <li>- Beleuchtung mit unterschiedlichen Lampen (teilweise historisch – Vierradener Straße; modern – Vierradener Platz)</li> <li>- mangelnde Sitzmöglichkeiten am Platz der Befreiung</li> <li>- Kulturelle oder Freizeiteinrichtungen im Zentrum nicht erkennbar</li> <li>- Lokale Brauerei im Stadtzentrum nicht präsent, d.h. nicht sichtbar zum Hauptfußgängerbereich hin</li> <li>- keine einladende Gastronomie für kurzweiligen Aufenthalt in der Fußgängerzone (u.a. Eiscafé)</li> </ul> |

### 3. Verkehr im Zentrum

| positiv   | negativ  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- gute Erreichbarkeit des gesamten Zentrumsbereiches mit dem Pkw möglich</li> <li>- Stellplätze in Nahlage zur Innenstadt vorhanden (Alter Markt, Platz der Befreiung)</li> <li>- Leitsystem / Ausschilderung vorhanden</li> <li>- ÖPNV-Haltestellen in der Innenstadt</li> <li>- Innenstadt mit weitestgehend ruhiger Verkehrslage fördert das Radfahren</li> <li>- Fahrradabstellplätze vorhanden</li> <li>- Stromtankstellen vorhanden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine grundlegende Trennung der verschiedenen Verkehre (Fahrrad, Pkw, Lieferverkehr)</li> <li>- kein Fahrradspuren</li> </ul> |

### 4. Tourismus

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufenthaltsbereiche an den Brunnen</li> <li>- Tourist-Info</li> <li>- Infotafeln für Touristen an der Parkanlage an den UBS und an diversen öffentlichen Gebäuden (u. a. Kirchen)</li> <li>- touristisches Leitsystem</li> <li>- Bollwerk schön saniert</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für touristische Informationen mehr Gestaltungspotenzial</li> <li>- touristisches Leitsystem ausbaufähig</li> </ul> |
|---|--|

City Check 2019

Die Ansätze zu Aufwertungsmaßnahmen gliedern sich in folgende Bereiche:

- /// Städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen / Möblierung des öffentlichen Raumes
- /// Attraktivierung der Innenstadt / Funktionsmischung
- /// Verkehr / Parken
- /// Tourismus
- /// Sonstiges.

Eine kontinuierliche Überprüfung und entsprechende Ergänzung oder Änderung soll der aktiven Auseinandersetzung mit Einzelprojekten und –aufgaben dienen. Hilfreich hierfür ist die weitere Detaillierung durch die Betroffenen anhand eines konkreten projekt- und Maßnahmenplanes, welcher mit Teilaufgaben, Terminen, Budgets und Verantwortlichkeiten weiter umgesetzt werden sollte.

**Tabelle 23: Themen zur Aufwertung von Schwedt/Oder mit Schwerpunkt Innen- bzw. Altstadt**

| Städtebauliche Aufwertung / Möblierung des öffentlichen Raumes  | Anmerkungen/Aufgaben  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Hinweise/Eingangsbereiche zur bzw. die Innen-/Altstadt bzw. zur Hauptgeschäftslage</li> <li>- funktionale Verknüpfung Platz der Befreiung – Stadtpark - Vierradener Platz</li> <li>- Bauliche und funktionale Aufwertung von Bereichen in zweiter Lage (u. a. Karthausstraße)</li> <li>- gestalterische Aufwertung von Seitengassen und zentralen Plätzen (u. a. Platz der Befreiung)</li> <li>- Platz der Befreiung: bessere Verknüpfung von Wochenmarkt – Veranstaltungslotation – Aufenthaltsqualität schaffen</li> <li>- Installation von Orientierungstafeln und Branchenwegweisern</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erarbeitung eines <b>Masterplanes Innen-/Altstadt</b> in Form einer Planungswerkstatt mit Akteuren vor Ort (Eigentümer, interessierte Experten, Nutzer)</li> </ul>   |
| Attraktivierung der Innenstadt / Funktionsmischung  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktivierung der <b>Schaufenstergestaltung</b> / Auswechslung veralteter Werbeelemente und Warenträger / Dekoration</li> <li>- Aktive <b>Bewerbung</b> von freien Ladenlokalen, auch über Stadtgrenze hinaus</li> <li>- Ansiedlung von <b>Magneten in der Innenstadt</b> (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, etc. ), Freizeiteinrichtungen, etc. zur Schaffung von Frequenz</li> <li>- Festlegung und Bewerbung von <b>Kernöffnungszeiten</b> (über alle Anbieter hinweg)</li> <li>- <b>gemeinsame Aktionen</b> im Einzelhandel / Dienstleister / Gastronomie weiter ausbauen</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung von <b>Angeboten der IHK</b> (Schulungen)</li> <li>- Über <b>Geschäftsstraßenmanagement</b> und Info- bzw. Werbeproschüre für die Altstadt aktive Vermarktung initiieren</li> <li>- <b>Abstimmung</b> zwischen Handel, Gewerbe, Dienstleistern, Gastronomen über MomentUM</li> </ul> |
| Tourismus   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Freizeitangebote</b> ausweiten (in oder bis in die Innenstadt)</li> <li>- Installierung / <b>Ausbau Radwegenetz</b></li> <li>- Ausbau des <b>touristischen Leitsystems</b></li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Konzept für Tourismus</b> erarbeiten (Tagesangebote, Potenzielle Mehrtagesaufenthalte, Netzwerk touristische Angebote)</li> </ul>   |

| Freizeit, Lebensqualität   | Anmerkungen/Aufgaben   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweitung <b>Gastronomieangebot</b></li> <br/> <li>- <b>Veranstaltungsangebot</b> und –Vermarktung besser strukturieren bzw. priorisieren</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Potenzialanalyse Gastronomie</b></li> <li>- <b>Stammtisch/Arbeitskreis</b> Gastronomen wiederbeleben</li> <li>- <b>Programminformationen</b> systematischer, konzentrierter aufbereiten, vermarkten</li> </ul> |

## 6. Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind **standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben** erforderlich.<sup>63</sup> Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren muss. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Schwedt/Oder branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

### 6.1 Steuerungsregeln des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

#### 6.1.1 Hauptzentrum Innenstadt Schwedt/Oder

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelten **keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen**. Das heißt, dass sowohl großflächige<sup>64</sup> Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie soll nicht Teil der Schwedter Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben (u. a. Lebensmittelmarkt).

<sup>63</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

<sup>64</sup> großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

### 6.1.2 Nahversorgungszentren

Innerhalb der Nahversorgungszentren:

/// **NVZ Nord-Center**

/// **NVZ Bertolt-Brecht-Straße**

soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Ansiedlungen, Umstrukturierungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier primär Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Schwedter Liste, vgl. Kapitel IV. 2) anzusiedeln bzw. weiter zu entwickeln sind. Die Ansiedlung oder Erweiterung von auch großflächigen Betrieben mit dem **Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** ist hier möglich, insofern sich aus dem örtlichen Nachfragevolumen ein Bedarf ableiten lässt. Diesbezüglich sind die spezifischen städtebaulichen Zielstellungen für die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche zu beachten (vgl. Kapitel IV. 4).

Betriebe mit **zentrenrelevantem Kernsortiment**, die nicht der Nahversorgung dienen (z. B. Bekleidung oder Schuhe) kommen hier nur als Ergänzung bis max. 400 m<sup>2</sup> VK infrage. Ausnahmsweise sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment bis max. 800 m<sup>2</sup> VK im Einzelfall zulässig, insofern eine Einzelfallprüfung deren städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt und ausreichendes Nachfragepotenzial im Ortsteil bzw. jeweiligen Nahversorgungsbereich besteht. Neuansiedlungen oder Erweiterungen von großflächigen Betrieben (> 800 m<sup>2</sup> VK) mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Innenstadt auszuschließen; Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wären dagegen grundsätzlich zulässig, wenn auch nicht immer vorbehaltlos zu empfehlen.

## 6.2 Steuerungsregeln des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

### 6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Nahversorgungsstandorte<sup>65</sup> ergänzen das Nahversorgungsnetz und dienen der wohnortnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Als Nahversorgungsstandorte wurden raumbedeutende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment definiert, die sich in integrierter Lage in einem unmittelbar vorhandenen Wohnumfeld befinden und demzufolge auch vorrangig der Nahversorgung der dort ansässigen Bevölkerung dienen.

Bestehende baurechtlich genehmigte Lebensmittelmärkte genießen in der aktuellen Dimensionierung Bestandsschutz. Aufgrund der aktuell zu geringen Ausstattung mit ergänzenden Angeboten hinsichtlich des Einzelhandels oder an Dienstleistungen haben Nahversorgungsstandorte nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereiches.

Die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an **bestehenden Nahversorgungsstandorten** ist nur vor dem Hintergrund

<sup>65</sup> Die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind in Kapitel IV. 3.4.2 definiert.

zulässig, wenn auch weiterhin die wohnortnahe Grundversorgung gesichert bzw. gestärkt wird. Bis zur Grenze der Großflächigkeit (max. 800 m<sup>2</sup> VK) kann dies für Lebensmittelmärkte regelmäßig unterstellt werden. Bei Flächengrößen oberhalb von 800 m<sup>2</sup> VK kann eine Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dienen, wenn dies absatzwirtschaftlich nicht zu einer wesentlichen Überlagerung bzw. Abschöpfung mit den Versorgungsbereichen anderer Nahversorgungsstandorte oder gar zentraler Versorgungsbereiche führt. Dies ist bei Abschöpfungsquoten von > 10 % des Umsatzes der überlagerten Standorte bzw. Bereiche anzunehmen<sup>66</sup>.

**Potenzielle sowie neue Nahversorgungsstandorte** müssen diese Grundregeln zu Nahversorgungsstandorten ebenfalls erfüllen. Bei einer Verlagerung eines Nahversorgungsstandortes ist das Hauptaugenmerk auf die verbesserte wohnortnahe Grundversorgung zu lenken (also mehr Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet von ca. 500 - 800 m). Voraussetzung zur Verlagerung ist es, dass der Altstandort nachweisbar nicht für gleichgelagerte Angebote im Lebensmittelbereich wiedergenutzt wird (Nah- und Grundversorgung).

Betriebe mit **zentrenrelevantem Einzelhandel** bzw. Betriebe der Nahversorgung, die nicht als Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel führen, sind ab einer Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> an Nahversorgungsstandorten auszuschließen, da diese Betriebe dann als strukturprägend zu werten sind (= Kleinflächenregelung).

### 6.2.2 Sonderstandort „Oder-Center“

Das in Schwedt/Oder vorhandene Einkaufszentrum „Oder-Center“ nördlich der Innenstadt, sowie die angrenzenden Grundstücksbereiche wurden auf Basis städtebaulicher Entwicklungsziele als Sonderstandort „Oder-Center“ definiert (vgl. Kap. IV.3.4). Auf dem Areal soll weiterhin die Erweiterung und Ansiedlung zentrenrelevanter und auch nicht zentrenrelevanter Sortimente möglich sein, allerdings **weitestgehend im Rahmen der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche**<sup>67</sup>.

### 6.2.3 Ergänzungsstandorte

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen – ergänzend zum Hauptzentrum und den Nahversorgungszentren – die **Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig)** angestrebt werden. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen dient daher die bestehende funktionale Standortlage Handelsstraße / Landgrabenpark der Ansiedlung und Erweiterung von auch großflächigen, **nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben**, der die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ funktional ergänzt.

<sup>66</sup> eine Einzelfallprüfung ist in jedem Falle vorzunehmen.

<sup>67</sup> Unter Berücksichtigung bereits geplanter/ genehmigter Erweiterungen / Verlagerungen / Ansiedlungen.

**Die weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den bisherigen Bestand hinaus<sup>68</sup> ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesem Standort planungsrechtlich zunächst nicht zu genehmigen<sup>69</sup>.** Vorhandene Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nach Möglichkeit in die zentralen Versorgungsbereiche zu verlagern.

#### **6.2.4 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)**

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind und nicht die Versorgungsbedeutung von Nahversorgungsstandorten aufweisen. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen sowie Streulagen des Einzelhandels. Die Ansiedlung von **zentrenrelevantem Einzelhandel unter 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** ist möglich, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen (=Kleinflächenregelung).

Die Ansiedlung von kleinteiligen **nahversorgungsrelevanten** Einzelhandelsbetrieben solle hier auch im Sinne einer Quartiersversorgung möglich sein, wenn keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte vorliegen. Dies bezieht sich in erster Linie auf kleinteilige Angebote wie „Tante-Emma-Läden“, Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. Hier wird eine grundsätzliche **Zulässigkeit von max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** als sinnvoll erachtet. Auf dieser Fläche lassen sich kleinere „Quartiersversorger“ mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment für die unmittelbare fußläufige Nahversorgung realisieren, die nicht über den Nahbereich hinaus wirken oder die negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsanbieter erwarten lassen. Insbesondere für die Nahversorgung in bisher unterversorgten Stadtgebieten oder in den Ortsteilen dient diese Regelung einer Verbesserung, sofern der nächste zentrale Versorgungsbereich oder der nächste Nahversorgungsstandort sich in einer Entfernung von mehr als 800 m befindet<sup>70</sup>.

#### **6.2.5 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)**

Diese Lagen sollen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen.

<sup>68</sup> inkl. bereits genehmigter Verlagerungen und Erweiterungen.

<sup>69</sup> Keine Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente (u. a. Drogeriewaren, zoolog. Bedarf). Ausnahmen sind gegeben, wenn eine Ansiedlung aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit im zVb Innenstadt nicht möglich ist.

<sup>70</sup> Der fußläufige Nahversorgungsradius wurde für Schwedt/Oder mit 700 m angesetzt.

Darüber hinaus sind im Schwedter Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

**Ausnahme:** Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sog. **Annexhandel**) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- /// und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die Handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Schwedt/Oder zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.<sup>71</sup>

#### 6.2.6 Randsortimentsregelung

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten wird eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei **Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** getroffen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, wird bei **Ansiedlungen / Erweiterungen** außerhalb der zentralen Versorgungsgebiete eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen getroffen:

**Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) **mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) wird eine Begrenzung der

<sup>71</sup> Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

zentrenrelevanten Randsortimente<sup>72</sup> auf maximal **10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche**, jedoch maximal **800 m<sup>2</sup> VK** insgesamt und max. **100 m<sup>2</sup> VK** je Randsortiment festgesetzt. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen führen.

- /// max. **10 % der Gesamtverkaufsfläche** dürfen mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden bzw. max. **800 m<sup>2</sup> VK insgesamt** mit zentrenrelevanten Sortimenten und
- /// max. **100 m<sup>2</sup> VK** je zentrenrelevantem Randsortiment.

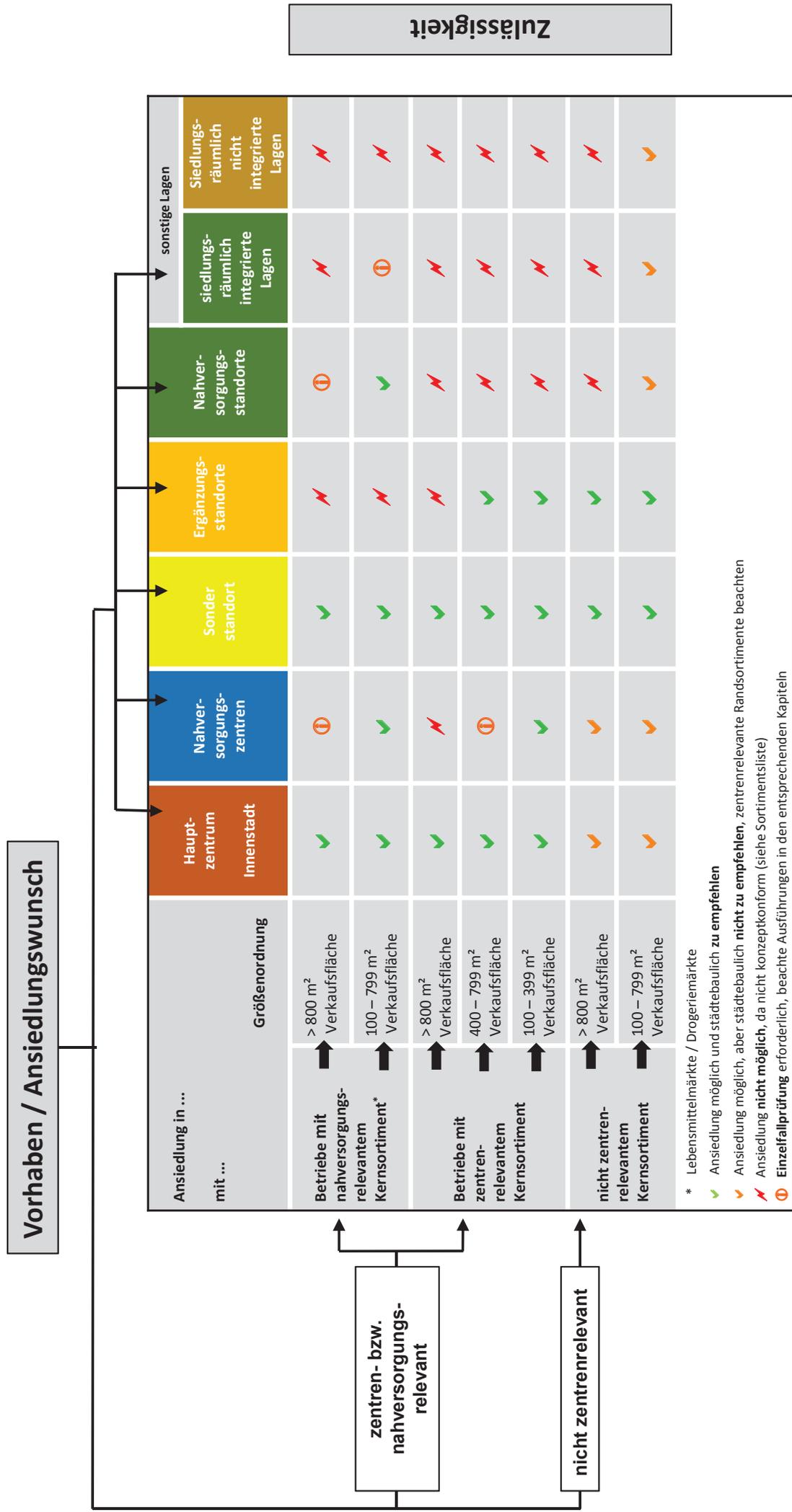
### 6.3 Fazit zu den Steuerungsregeln

Abbildung 17 stellt die Steuerungsregeln nach Standortkategorien differenziert dar. Grundsätzlich ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein informelles Konzept, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zulässig sind, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind oder sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen.<sup>73</sup> Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als Teilgebiete überplant werden.

<sup>72</sup> Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Wichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

<sup>73</sup> Vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

**Abbildung 17: Übersicht Regeln zur Steuerung des Einzelhandels in Schwedt / Oder**



Die Steuerungsregeln beziehen sich auf die Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Zuordnung des Betriebes zu den zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Sortimentschwerpunkt des Betriebes, wobei die Zuordnung gem. der Schwedter Sortimentsliste zu erfolgen hat (vgl. Kapitel IV. 2.2, Tabelle 21).

## 7. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Schwedt/Oder erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sind folgende Punkte zu beachten:

- **Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder als städtebauliches Entwicklungskonzept im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklungsplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens.** Damit ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- **Städtebauliche Ziele der Stadt Schwedt/Oder für die Einzelhandelsentwicklung**
- **Festlegung der Zentren- und Standortstruktur**
- **Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche**
- **Festlegung der Nahversorgungsstandorte**
- **Schwedter Sortimentsliste**
- **Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung**
- **erweitertes Kerngebiet als KMU-Förderkulisse**

- **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

Ein von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt zwar kein planungsrechtlich verbindliches Instrument dar, ist jedoch insbesondere für Änderungs-, Erweiterungs- oder Ansiedlungsbegehren von Handelsbetrieben ein Steuerungsinstrument, welches zur Entscheidungsfindung derartiger Anträge herangezogen werden kann und sollte. Außerdem liefert es die Rahmenbedingungen, Leitlinien und Ziele für die langfristige Handelsentwicklung in der Stadt. Eine Übernahme der Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (hier die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche) in die Flächennutzungsplanung wird empfohlen.

- **Entwicklung und Unterstützung der städtebaulichen Zielstellungen**

Die Stadt Schwedt hat eine andere Entwicklung als die über Jahrhunderte entwickelten europäischen Städte genommen. Dies dokumentiert sich schließlich auch in der Zentren- und Einzelhandelsstruktur der Stadt. Nach Auslaufen der Förderung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ orientieren sich die städtebaulichen Entwicklungsziele zwar weiterhin auf eine Stärkung des Innen- bzw. Altstadtzentrums. Dies soll jedoch ergänzt werden auch um die Aufwertung der gesamten „Nord-Südachse“ bis zur Uferpromenade.

nade an der Oder sowie um eine Stärkung der Nahversorgung, Dienstleistungsangebote und Gastronomie über das gesamte Stadtgebiet. Die grundsätzlich anzuerkennende Schutzwürdigkeit der zentralen Versorgungsbereiche soll nicht dazu führen, außerhalb dieser Bereiche die Entwicklungsmöglichkeiten oder die Nutzung von städtebaulichen Förderprogrammen zu beschränken. Im Sinne der beabsichtigten Stärkung von „durchmischten städtischen Quartieren“ sind gerade für die ausgewogene Entwicklung von Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Sozialeinrichtungen alle Quellen und Möglichkeiten zur Unterstützung im gesamten Stadtgebiet zu erschließen.

#### **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**

Die vorliegende Untersuchung soll aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Schwedter Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwedt/Oder zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein **fortschreibungsfähiges Konzept**, das in der Regel mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

| <b>Verzeichnisse</b>   | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| <b>Kartenverzeichnis</b>   |              |
| Karte 1: Lage von Schwedt/Oder und zentralörtliche Funktion in der Region                              | 26           |
| Karte 2: Einzelhandelsbesatz im Stadtgebiet von Schwedt/Oder - Übersicht                               | 34           |
| Karte 3: Einzelhandelsbesatz im Stadtgebiet von Schwedt/Oder - Kernstadt                               | 35           |
| Karte 4: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Schwedt/Oder  | 41           |
| Karte 5: Nahversorgungssituation in Schwedt/Oder (Status quo-Situation)                                | 50           |
| Karte 6: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Schwedt/Oder                           | 74           |
| Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schwedt/Oder  | 77           |
| Karte 8: Nahversorgungsstruktur in Schwedt/Oder – tatsächliche fußläufige Netzabdeckung                | 90           |
| <b>Tabellenverzeichnis</b>   |              |
| Tabelle 1: GMA-Branchensystematik  | 10           |
| Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)             | 15           |
| Tabelle 3: Einwohner nach Ortsteilen in Schwedt/Oder   | 25           |
| Tabelle 4: Einwohnerentwicklung in Schwedt/Oder 2008 - 2018  | 27           |
| Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Schwedt/Oder)                               | 33           |
| Tabelle 6: Einzelhandelsbestand nach Ortsteilen* in Schwedt/Oder                                       | 38           |
| Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Schwedt/Oder in Mio. € | 43           |
| Tabelle 8: Nahversorgungssituation in Schwedt/Oder nach Ortsteilen                                     | 49           |
| Tabelle 9: Stärken und Schwächen der Stadt Schwedt/Oder  | 51           |
| Tabelle 10: Situation des Einzelhandels in Schwedt/Oder  | 52           |
| Tabelle 11: Potenziale und Kundenorientierung aus Polen  | 53           |
| Tabelle 12: Einzelhandelsentwicklung in Schwedt/Oder   | 54           |
| Tabelle 13: Schwachstellen in der Grund- und Nahversorgung   | 55           |
| Tabelle 14: Stärkung der Magnet- und Einkaufsfunktion  | 55           |
| Tabelle 15: Perspektiven und Schwerpunkte  | 56           |
| Tabelle 16: Unternehmensentwicklung  | 56           |

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| Tabelle 17: | Digitalisierung   | 57 |
| Tabelle 18: | Hinweise, Fragen, Sonstiges   | 57 |
| Tabelle 19: | Branchen- und Betriebstypenbezogene Entwicklungspotenziale                  | 59 |
| Tabelle 20: | Kriterien der Zentrenrelevanz   | 66 |
| Tabelle 21: | Schwedter Sortimentsliste   | 68 |
| Tabelle 22: | Bewertung Innenstadt (City-Check) Schwedt/Oder                              | 92 |
| Tabelle 23: | Themen zur Aufwertung von Schwedt/Oder mit Schwerpunkt Innen- bzw. Altstadt | 94 |

### Abbildungsverzeichnis

|               |  |     |
|---------------|--|-----|
| Abbildung 1:  | Untersuchungsaufbau  | 8   |
| Abbildung 2:  | Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung  | 11  |
| Abbildung 3:  | Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken) | 11  |
| Abbildung 4:  | Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2007 - 2017   | 12  |
| Abbildung 5:  | Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland   | 14  |
| Abbildung 6:  | Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen  | 14  |
| Abbildung 7:  | Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers  | 16  |
| Abbildung 8:  | Altersstrukturprognose in Schwedt/Oder 2016 - 2030   | 28  |
| Abbildung 9:  | Betriebsgrößenstruktur in Schwedt/Oder   | 37  |
| Abbildung 10: | Einzelhandelsbestand nach Standortlagen (Anteil Verkaufsfläche)  | 38  |
| Abbildung 11: | Kaufkraftströme in Schwedt/Oder  | 44  |
| Abbildung 12: | Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)   | 46  |
| Abbildung 13: | Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Schwedt/Oder  | 47  |
| Abbildung 14: | Ziele des Einzelhandelskonzeptes   | 63  |
| Abbildung 15: | Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereich  | 72  |
| Abbildung 16: | Zentrenstruktur Schwedt/Oder   | 75  |
| Abbildung 17: | Übersicht Regeln zur Steuerung des Einzelhandels in Schwedt/Oder   | 102 |

### Übersichtsverzeichnis

|              |   |    |
|--------------|---|----|
| Übersicht 1: | Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit) | 20 |
|--------------|---|----|