



Strategiekonzept zur Einzelhandelssteuerung für die Gemeinde Schönwald

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Schönwald

PROJEKTLEITUNG: Dr. Eddy Donat
Subani Gesang, M. Sc. Geografie

Dresden, den 08.03.2023

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 im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren (z. B im Geo-Portal), Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche, weibliche und diverse Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: https://de.wikipedia.org/wiki/Schönwald_Brandenburg



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Dresden
Königsbrücker Straße 31-33
01099 Dresden

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0351 / 21 67 273 / Fax 0351 / 80 23 895
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1. Einleitung, Anlass und Zielstellung	4
2. Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe	6
3. Rechtliche Rahmenbedingungen - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	6
4. Standortrahmenbedingungen der Gemeinde Schönwald	7
5. Angebotsstrukturen im Einzelhandel in Schönwald	8
6. Nachfragestrukturen in Schönwald und Potenziale	9
7. Strategie-Ansatz zur Einzelhandelsentwicklung	11
7.1 Sicherung und Erhalt der Versorgungsfunktion des Schönwalder Einzelhandels	11
7.2 Verbesserung der räumlichen Versorgungsstruktur für die Grundversorgung der Gemeinde	11
7.3 Sortimentskonzept	11
7.4 Standortkonzept	13
8. Zusammenfassung Strategiekonzept	16

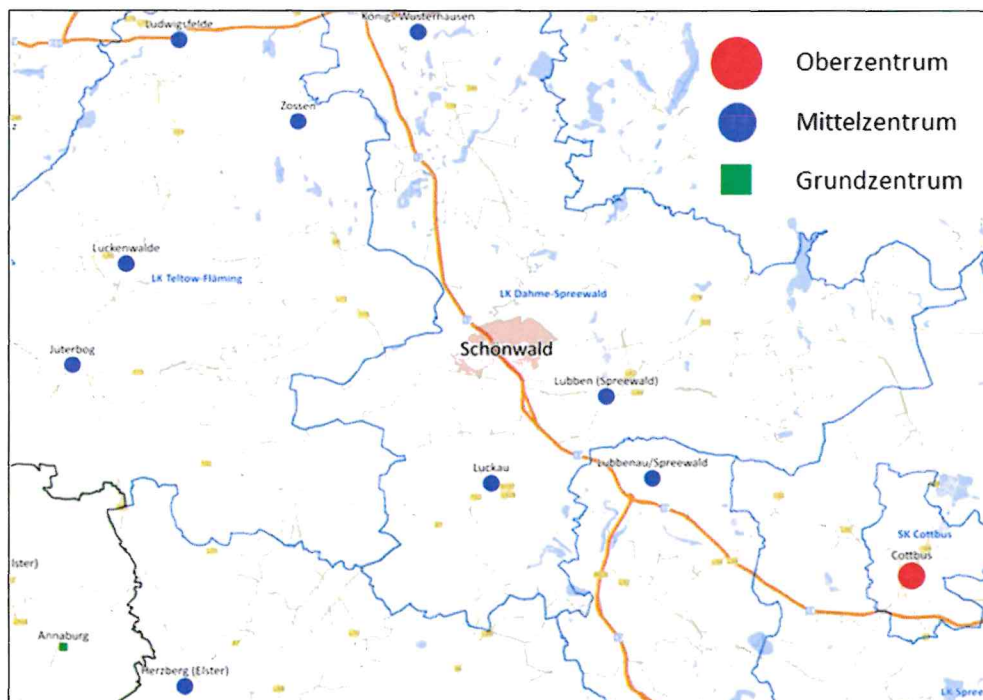
1. Einleitung, Anlass und Zielstellung

Die **Gemeinde Schönwald** ist im südlichen Bereich des Bundeslandes Brandenburg im Landkreis Dahme-Spreewald gelegen und besitzt derzeit keinen zentralörtlichen Status (vgl. Abb. 1). Demnach obliegt der Gemeinde zunächst die Aufgabe, die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung im Sinne der Daseinsvorsorge sicherzustellen.

Anlass für die Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes ist die **geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters** im Ortsteil Schönwalde an einem Standort in der Hauptstraße 1. Um dieses Vorhaben in einem gesamtörtlichen Ziel- und Handlungsrahmen der Gemeinde zu beurteilen, wurde das vorliegende **Konzept u. a. zur Festlegung eines perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches** erarbeitet. Im Zusammenhang damit ist die spezifische Sortimentsliste für Schönwald nach zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu erstellen. Es sollen Leitlinien und Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde definiert sowie Regeln zur Steuerung insbesondere des großflächigen Einzelhandels in der Gemeinde festgelegt werden. Basis hierfür bilden Vor-Ort Untersuchungen, auf deren Grundlage insbesondere der **zentrale Versorgungsbereich von Schönwald i. S. einer Perspektive** abgegrenzt wird.

Mit dem vorliegenden Konzept erhält die Gemeinde Schönwald ein informelles Planungsinstrument, um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels zu erörtern und Rahmenbedingungen zu definieren. Gleichzeitig wird das Bebauungsplanverfahren der geplanten Einzelhandels-Ansiedlung planungsrechtlich vorbereitet und den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung¹ im Hinblick auf die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben Rechnung getragen.

Abbildung 1: Lage von Schönwald und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, GMA-Bearbeitung 2023

¹ vgl. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, Ziele und Grundsätze 2.6 bis 2.14, vgl. Grundsatzpapier der GL, Raumordnerische Steuerung des Einzelhandels - Nahversorgung außerhalb zentraler Orte

Exkurs: Änderung Bebauungsplan „Mühlenhof Schönwalde“

Die Gemeinde Schönwald hat am 10.12.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“ beschlossen. An den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen wird grundlegend festgehalten: Der Ortsteil Schönwalde übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde. Hier befinden sich u. a. das Amt Unterspreewald, eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, sowie mehrere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Diese verschiedenen gemeindlichen Funktionen sollen in einen zusammenhängenden Gebäudekomplex bzw. Gesellschaftszentrum gebündelt werden.

Die Planung sieht vor, einen modernen und zeitgemäßen großflächigen Lebensmittelmarkt zu errichten, der durch die Fa. Netto betrieben wird. Das Vorhaben soll im Zusammenhang mit einer Neuordnung/Umgestaltung des Plangebietes stattfinden. Es sollen Wohnnutzungen, auch seniorengerecht, sowie eine soziale Infrastruktur etabliert werden. Wesentliche Gegenstände der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind u. a.:

- Errichtung einer „innerörtlichen“ Umgehung und Umgestaltung der Freiwalder Straße durch die Verlegung der Landesstraße L 71
- Umgestaltung der daraus resultierenden Freiflächen (Einzelhandelserrichtung, Schaffung einer attraktiven, verkehrsberuhigten Ortsmitte)
- Entwicklung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung

Abbildung 2: Visualisierung des Gesamtvorhabens



Quelle: Auftraggeber, GMA-Bearbeitung 2023

2. Sicherung der Nahversorgung als kommunale Aufgabe

Die primäre **Aufgabe der Nahversorgung** ist es, die kurzfristigen, täglichen Bedarfe der Bevölkerung abzudecken. Dazu gehören all jene Güter, die vom Verbraucher nahezu unmittelbar nach dem Kauf verwendet oder verbraucht werden.

Neben der **Versorgungsaufgabe** der Bevölkerung mit **Waren des täglichen Bedarfs** übernehmen Nahversorgungseinrichtungen eine bedeutende Rolle im **sozialen Alltag** der Bewohner. Der Einkauf ermöglicht es, am sozialen Leben teilzuhaben, was insbesondere für ältere Menschen wichtig ist. Außerdem kommt dem Lebensmittelhandel eine **hohe Bedeutung als Arbeitgeber** zu. Neben dem reinen Beschäftigungseffekt ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Ausgaben für die Nahversorgung in die **lokale Wirtschaft** zurückfließt.²

Nahversorgung nimmt in der Bewertung der **Standort- und Lebensqualität** eine wichtige Rolle ein. Zahlreiche Untersuchungen belegen, dass dort, wo der Nahversorger vor Ort fehlt, die örtliche Kaufkraftbindung äußerst gering ist. Ein gutes Angebot im Nahversorgungssegment ist eine wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit der Bewohner und ein wichtiges Auswahlkriterium bei der Wohnortsuche. Dies gilt sowohl für die jüngere Bevölkerung als auch v. a. für Familien und die älteren Bevölkerungsgruppen. Letztlich sind selbst die Immobilienwerte in einer Gemeinde mit der „Sicherung der Grundversorgung“ verknüpft.

Neben Baulandverfügbarkeit und -preisen sind v. a. das Angebot an Versorgungsinfrastruktur, öffentlichen und kulturellen Einrichtungen sowie auch die medizinische Versorgung wichtige Faktoren in der Entscheidung für einen Wohnstandort.

Nur durch passende Angebote im Bereich Versorgung, Medizin, Kultur, Datennetze, Bildung, Kinderbetreuung etc. können mobile (v. a. jüngere) Bevölkerungsschichten in der Kommune gehalten werden. Andernfalls drohen die Abwanderung und damit der **Beginn der Abwärtsspirale**.

Auch für **Unternehmen** spielt bei ihrer Ansiedlungsentscheidung der Wohnstandort eine wichtige Rolle. Nur bei einer ausreichend hohen Qualität kann es gelingen, auch qualifizierte Mitarbeiter für den Standort zu gewinnen.

Ein Mangel oder das Fehlen von Angeboten in einer Kommune hat direkte Auswirkungen auf die Standortqualität und damit auch auf die Stabilität der Kommune insgesamt. Fehlende oder wenig attraktive Angebote führen dazu, dass die Standortattraktivität für Unternehmen und Privatpersonen sinkt und Zuzug ausbleibt. Ergänzend kann ein fehlendes Angebot – insbesondere der Nahversorgung – dazu führen, dass Haushalte und ausgewählte Bevölkerungsgruppen ihren gegenwärtigen Wohnstandort überdenken und einen Fortzug erwägen.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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. 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

² Nahversorgungsbetriebe beziehen regelmäßig Waren aus der Region und unterstützen somit regionale Wirtschaftskreisläufe.

der Hauptstadtregion. Der LEP HR führt zu großflächigen Einzelhandelseinrichtungen außerhalb zentraler Orte Folgendes aus:

Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

In den gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Absatz 1 getroffenen Festlegungen hinaus zulässig, wenn die zusätzliche vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 000 Quadratmeter nicht überschreitet, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.“

Für die Großflächigkeit von Einzelhandelseinrichtungen i. S. § 11 Abs. 1 BauNVO, die überwiegend der Nahversorgung dienen, wird außerhalb Zentraler Orte somit zunächst eine Verkaufsflächengröße von 1.500 m² als zulässig genannt (Z 2.12 (1)). Der gem. Sachlichem Teilregionalplan Lausitz Spreewald ausgewiesene Grundfunktionale Schwerpunkt (GSP) Golßen ist mit ca. 15 km bzw. 17 Autofahrminuten für die Gemeinde Schönwald am nächsten zu erreichen. Der Ortsteil Schönwalde selbst verfügt nicht über genügend Ausstattungskriterien um als GSP ausgewiesen werden zu können.

Weiterhin gibt der LEP HR eine Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente vor, die sich an den Gruppen / Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes orientiert.

4. Standortrahmenbedingungen der Gemeinde Schönwald

Die Gemeinde Schönwald entstand 2002 bei der Gemeindegebietsreform aus den bisher selbstständigen Gemeinden Schönwalde und Waldow / Brand. Im Ortsteil Schönwalde ist der Nebensitz des Amtes Unterspreewald angesiedelt. Hier befindet sich neben dem sogenannten „Technischen Rathaus“ mit der Kämmerei, dem Bauamt und dem Hauptamt auch eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie mehrere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Ortsteil Schönwalde übernimmt somit wichtige Versorgungsfunktionen für die gesamte Gemeinde, die über den Nahbereich hinausgehen.

Derzeit leben in Schönwald ca. **1.176 Einwohner**.³ Der größte Einwohneranteil befindet sich dabei mit ca. 850 Einwohnern im Ortsteil Schönwalde. Die Bevölkerungsentwicklung blieb dabei seit 2010 relativ stabil und schwankte nur wenig um diesen Wert von 2021.

³ Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsstand: 01.01.2021.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Schönwald kann als sehr gut eingestuft werden. So verläuft die Autobahn A 13 (Dresden – Berlin) westlich angrenzend an das Gemeindegebiet. Unmittelbar südlich an der Gemeindegrenze existiert eine Autobahnanschlussstelle (Freiwalde). Im **ÖPNV** verfügt die Gemeinde alleine durch den Schülerverkehr über mehrere Busverbindungen (476 und 504), die den Kernort mit dem Ortsteil Schönwalde verbindet und auch die überörtliche Erreichbarkeit nach u. a. nach Lübben gewährleistet. Schönwald ist an die Regionalbahn Berlin – Senftenberg angeschlossen. Somit besteht eine weitreichende ÖPNV-Netzstruktur.

5. Angebotsstrukturen im Einzelhandel in Schönwald

Die Gemeinde Schönwald verfügt derzeit kaum über einen nennenswerten Einzelhandelsbesatz. In der Gemeinde befinden sich derzeit lediglich ein kleiner Konsum-Markt⁴, eine Bäckerei und eine Fleischerei. Somit ist eine ausgeprägte Einkaufsorientierung der Gemeindebewohner insbesondere auf die nächstgelegenen Orte im Umfeld zu konstatieren. Hierzu zählen u. a.:

- /// Lübben (u. a. Edeka, Aldi, Lidl, Rewe, Penny)
- /// Golßen (Rewe)
- /// Neu-Lübbenau (Edeka).

Im gesamten Gemeindegebiet ist damit eine Grundversorgung mit Lebensmitteln im Nahbereich in keinsten Weise gesichert. Zur Realisierung einer Grund- und Nahversorgung wird erwogen, im Ortsteil Schönwalde als dem Schwerpunktbereich für die Gesamtgemeinde stellvertretend für den gesamten Ort ein Lebensmittelmarkt zur zumindest hinreichenden Nah- und Grundversorgung zu etablieren. Hierzu bietet sich die faktische Ortsmitte im Bereich der Hauptstraße mit Verwaltungseinrichtungen, kleingewerblichen Betrieben, Kindertagesstätte, Grundschule und der einzigen Bäckerei im Ort an.

Die **funktionale Ortsmitte** des Ortsteils Schönwalde ist im Bereich des Dreiecks der Hauptstraße (auslaufende Lubolzer Straße zur Hauptstraße) zu sehen. In diesem Dreieck befinden sich das Amt Unterspreewald, ein Gemeindehaus, die Dorfkirche und ein Kriegerdenkmal. Entlang des Straßendreiecks nördlich ist die einzige Bäckerei Kuske etabliert. Südlich des Dreiecks befinden sich eine Kita und daran südlich anschließend die Grundschule.

Mit Blick auf die **umliegenden Städte bzw. Gemeinden** sind hier v. a. die bereits genannten Orte Lübben, Golßen und Neu-Lübbenau mit ihrem z. T. ausgeprägtem Einzelhandelsbesatz zu nennen. Somit übernimmt der dortige Einzelhandel faktisch bisher die Versorgungsfunktionen v. a. im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich für die Bewohner von Schönwald. Eine Versorgungsbedeutung des Schönwalder Einzelhandels im Nahversorgungssegment ist aufgrund des fehlenden Angebotes nicht vorhanden.

⁴ Laut Auftraggeber wird dieser im Frühjahr 2025 schließen.

6. Nachfragestrukturen in Schönwald und Potenziale

Nachfrageseitig verfügen die **rd. 1.176 Einwohner** der **Gemeinde Schönwald über eine Einzelhandelskaufkraft⁵** von insg. **ca. 7,3 Mio. €⁶** (Zone I). Davon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche

- /// ca. 3,1 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel
- /// ca. 0,5 Mio. € für Gesundheit, Körperpflege
- /// ca. 0,2 Mio. € für Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften.

Die übrigen 3,5 Mio. € verteilen sich auf mittel- und langfristige Sortimente.

Darüber hinaus wird der Lebensmittelvollsortimenter voraussichtlich auch Einwohner (aus den Ortsteilen) der **umliegenden Gemeinden** (erweitertes Einzugsgebiet, Zone II) ansprechen, die ebenfalls über keine eigenen Nahversorgungsstrukturen verfügen. Dazu zählen insbesondere die Ortsteile Krausnick, Freiwalde und Reichwalde mit insgesamt **ca. 955 Einwohner**. Daraus ergibt sich nachfrageseitig ein **zusätzliches Potenzial der Einzelhandelskaufkraft** von insgesamt 5,7 Mio. €. Davon entfallen **ca. 2,4 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel**.

Ein weiteres zukünftiges Einwohnerpotenzial ergibt sich aus den geplanten Wohngebieten des Gesamtvorhabens (s. Kapitel 1, Exkurs). Zudem soll in der Gemeinde Schönwald zunehmend Wohnbauland gefördert werden, um die Einwohnerzahl zu stabilisieren.

Ergänzend ist auf die nicht zu vernachlässigenden Kopplungseffekte, die mit der ansässigen Grundschule und Kindertagesstätte einhergehen, zu verweisen. Aufgrund dieser Einrichtungen ergeben sich zusätzliche Kundenverflechtungen mit umliegenden Gemeinden. Dazu zählen u. a. die Gemeinde Bersteland, die Gemeinde Rietzneuendorf / Staakow, die Gemeinde Krausnick / Groß Wasserburg und die Gemeinde Schlepzig.

Überörtliche **Nachfrageverflechtungen der Gemeinde Schönwald mit dem weiteren Umland** sind aufgrund der dargestellten Situation der angrenzenden Einzelhandelsstandorte in Form eines nahezu vollständigen Kaufkraftabflusses zu konstatieren. Somit übernimmt die Gemeinde vorrangig die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung im Sinne der Daseinsvorsorge. Die vorhandene Kaufkraftbasis der Einwohner des Gesamtstandortes geht vollständig an die Umlandgemeinden verloren.

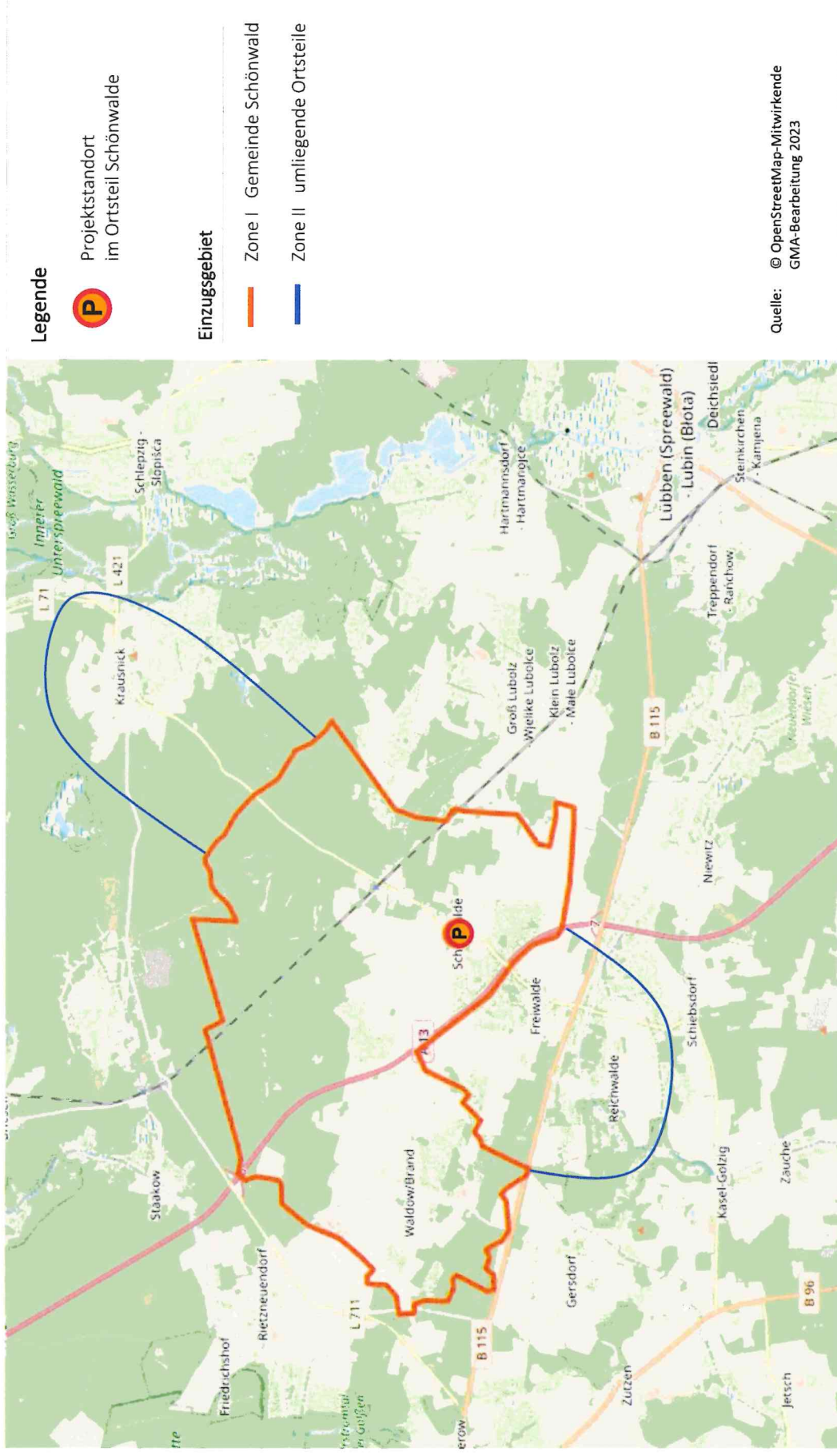
Zur **Kaufkraftbindung** und damit **Absicherung einer wohnortnahen Grundversorgung** soll die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters im OT Schönwalde dienen. Damit würde abfließende Kaufkraft in die Gemeinde zurückgeholt und für die Gesamtgemeinde das Mindestangebotsniveau im Lebensmittelbereich erreicht werden. Dementsprechend kann das **geplante Ansiedlungsvorhaben im Ortsteil Schönwalde insgesamt** eine räumliche Versorgungslücke schließen und somit die eigenkommunale Grundversorgung von Schönwald stärken.⁷

⁵ Quelle: MB Research 2022

⁶ Kaufkraft pro Kopf für Lebensmittel, Drogerie und zoologischen Bedarf 2022: 3.498 €, Kaufkraftkoeffizient 92,2.

⁷ Die Einordnung der Tragfähigkeit anhand von Ausstattungskennziffern kann dabei nur als erste Orientierung gewertet werden. So wäre eine anhand von Angebots- und Nachfragekennziffern hergeleitete „Überversorgung“ von Schönwald im Lebensmitteleinzelhandel i. S. einer Bedarfsplanung dem Einzelfall (hier Supermarkt-Neubau) nicht entgegen zu halten (vgl. Urteil des EuGH 2018 zur Dienstleistungsrichtlinie (EuGH, 30.01.2018 - C-360/15, C-31/16).

Karte 1: Einzugsbereich des Einzelhandels in Schönwald



7. Strategie-Ansatz zur Einzelhandelsentwicklung

Grundlegend lassen sich die **städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung** der Gemeinde Schönwald wie folgt darstellen:

7.1 Sicherung und Erhalt der Versorgungsfunktion des Schönwalder Einzelhandels

Der Schönwalder Einzelhandel soll zukünftig die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung sicherstellen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereiches und hier primär auf Nahrungs- und Genussmitteln. Für Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs wird dagegen kein Ausbau angestrebt. Die vorhandenen Anbieter genießen Bestandsschutz.

7.2 Verbesserung der räumlichen Versorgungsstruktur für die Grundversorgung der Gemeinde

In Schönwald ist aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur die Herstellung einer ausgewogenen Versorgungsstruktur als erschwert einzustufen. So verfügt lediglich der Ortsteil Schönwalde über einen kleinen Lebensmittelmarkt. Bewohner der räumlich abgesetzten Ortsteile v. a. im westlichen bzw. nördlichen Gemeindegebiet erreichen diesen Standort weniger schnell als z. T. solche in angrenzenden Orten (u. a. Lübben, Golßen).

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im südlichen Bereich des OT Schönwalde soll zukünftig ein an den heutigen Markterfordernissen entsprechender Lebensmittelmarkt entstehen und somit die qualitative Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfes im Gemeindegebiet ausgebaut werden. Nach umfassender Analyse in der Gemeinde Schönwald soll dieser Standort aufgrund von verfügbarer Grundstückgröße und -zuschnitt für das Vorhaben genutzt werden. Der neue Standort an der L 71, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, kann die Versorgungsfunktion für die Bewohner der Gemeinde Schönwald sowie Ortsteile von umliegenden Gemeinden (u. a. Krausnick, Freiwalde) übernehmen.

7.3 Sortimentskonzept

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

-  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 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 zentrale 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.

Mit der ortsspezifischen Sortimentsliste der Gemeinde Schönwald werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien und unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Gegebenheiten in Schönwald den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Abb. 3).

Als nahversorgungsrelevant und gleichzeitig zentrenrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, apothekenübliche Waren sowie zoologischer Bedarf eingeordnet. Die weiteren zentrenrelevanten Sortimente entsprechen der Landesliste gemäß LEP HR, sofern sie dem Schutz und der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche von Schönwald dienen.

Abbildung 3: Liste zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

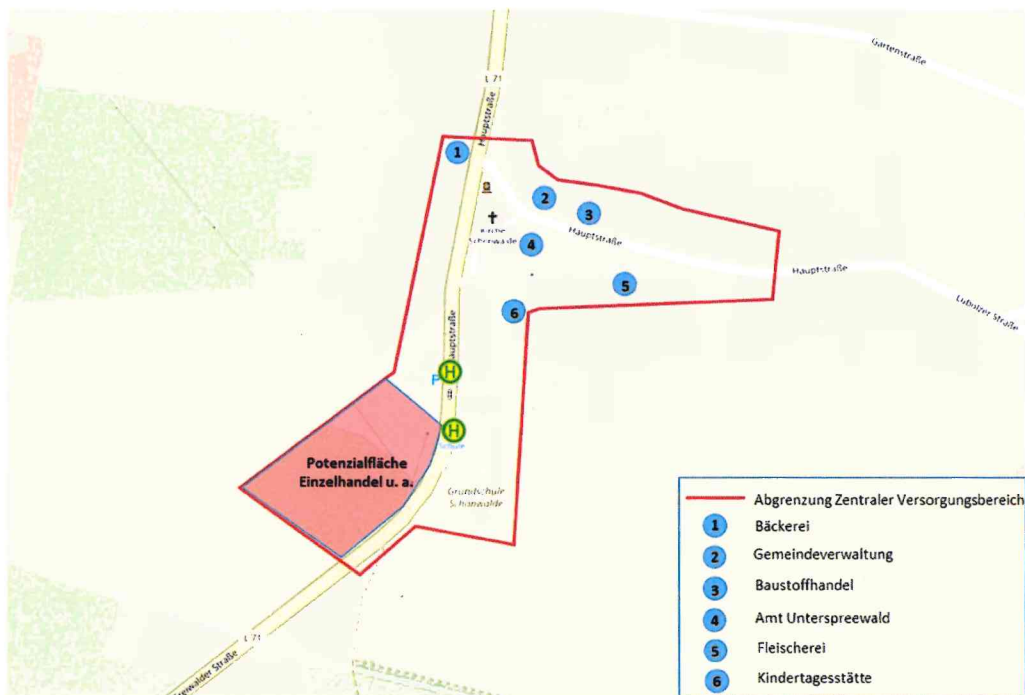
1.	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2 ³	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.49.9	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogeartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
2.	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten sowie Garten- und Campingmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölzeugnisse

Quelle: In Anlehnung an Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, GMA-Bearbeitung 2023.

7.4 Standortkonzept

Aus den Zielen zur Einzelhandelsentwicklung ist das **Standortkonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung** abzuleiten. Das Hauptziel dabei ist die zunehmende Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Deshalb wird räumlich und inhaltlich der **zentrale Versorgungsbereich „OTZ Schönwalde“** definiert (vgl. Abbildung 4). Der Bereich umfasst die funktionale Ortsmitte im zentralen Bereich der Hauptstraße. Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches konzentriert sich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und wird i. W. durch die siedlungsintegrierten Standorte des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei), überörtlich ausstrahlender Verwaltungs-, Sozial und Bildungseinrichtungen sowie perspektivisch einen über den Nahbereich hinaus fungierenden, geplanten Lebensmittelmarkt geprägt.

Abbildung 4: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich „OT Schönwalde“



Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, GMA-Bearbeitung 2023



Potenzialfläche im Ortsteil Schönwalde



Potenzialfläche im Ortsteil Schönwalde



Im Nordosten angrenzendes Schulgebäude



Kindertagesstätte



Funktionale Ortsmitte mit Wohnbebauung



Typische Wohnbebauung im Ortsteil Schönwalde



Bäckerei und Kriegerdenkmal, Ortsteil Schönwalde



Fleischerei, Ortsteil Schönwalde

GMA-Aufnahmen 2023

■ Ausweisung eines perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches Ortsteilzentrum Schönwalde

Der zentrale Versorgungsbereich OTZ Schönwalde enthält eine Potenzialfläche im Bereich Hauptstraße 35 (vgl. Abb. 4). Diese Potenzialfläche befindet sich im südlichen Bereich des OT Schönwalde und ist direkt an der L 71 gelegen, die den OT Schönwalde mit dem Hauptort von Schönwald verbindet. Ca. 200 m nördlich des Planstandortes befindet sich das zentrale Dreieck, an dem sich alle weiteren Nutzungen angliedern. Zudem ist zwischen dem Planstandort und dem Dreieck Hauptstraße eine Bushaltestelle „Schönwalde“ eingerichtet, die von zwei Buslinien angefahren wird und eine gute Erreichbarkeit des Planstandortes sicherstellt.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Perspektivisch kann der Planstandort eines Lebensmittelvollsortimenters die Grundversorgungsfunktion für die Ortsteile des gesamten Gemeindegebietes sowie umliegender Ortsteile übernehmen. Durch diese Magnetwirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und die Ergänzung um weitere Einzelhandelsbetriebe, Komplementärnutzungen und angrenzende gesamtgemeindliche sozialen sowie Bildungseinrichtungen begründet sich der perspektivische zentrale Versorgungsbereich OTZ Schönwalde.

8. Zusammenfassung Strategiekonzept

Zusammenfassend lassen sich die **städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung** der Gemeinde Schönwald wie folgt darstellen:

1. Sicherung und Erhalt der Versorgungsfunktion des Schönwalder Einzelhandels

Der Schönwalder Einzelhandel soll zukünftig die Grundversorgung sowohl der ortsansässigen Bevölkerung als auch der Einwohner im direkten Umland sicherstellen, die über keine eigenen leistungsfähigen Nahversorgungsstrukturen verfügen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereiches und hier primär auf Nahrungs- und Genussmitteln.

2. Weiterentwicklung der Anbieter- und Betriebstypenstruktur für die Grundversorgung

Schönwald verfügt derzeit lediglich über einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt (Verkaufsfläche > 400 m²). Mit der geplanten Ansiedlung einer Filiale der Fa. Netto Marken-Discount soll zukünftig ein den heutigen Markterfordernissen entsprechender Lebensmittelmarkt entstehen und somit die qualitative Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs langfristig gesichert werden.

3. Steuerung des Einzelhandels in Schönwald

Mit dem Beschluss des Strategiepapiers zur Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Schönwald wird der kommunalpolitische Wille zur Unterstützung der geplanten Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarktes am Standort Hauptstraße im Ortsteil Schönwalde dokumentiert. Durch die Ausweisung des Areals als Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Schönwald werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Zukünftige großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen vorrangig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als Ergänzung zur kleinteilig strukturierten Ortsmitte entwickelt werden.

Aus diesen Zielen ist das **Standort- und Sortimentskonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung** abzuleiten:

- 
Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches „OTZ Schönwalde“ der Gemeinde Schönwald (vgl. Abb. 4)
- 
Ortsspezifische Sortimentsliste der Gemeinde Schönwald: Nahversorgungsrelevant und gleichzeitig zentrenrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie apothekenübliche Waren. Die weiteren zentrenrelevanten Sortimente entsprechen der Landesliste gemäß LEP Berlin-Brandenburg, sofern sie dem Schutz und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von Schönwald dienen.
- 
Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich OTZ Schönwald zur Ansiedlung und Erweiterung zulässig. Der Verträglichkeits- und Tragfähigkeitsnachweis ist unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben zu erbringen. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt sind als Ergänzung auch in siedlungsinte-

grierten Lagen zulässig, da diese nicht als strukturprägend zu werten sind und der ergänzenden Grundversorgung dienen. Zentrenrelevante Randsortimente in großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Das Strategiekonzept zur Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Schönwald wird durch einen Beschluss der Gemeindevertretung zu einem **Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Damit werden die kommunalen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung räumlich und inhaltlich mindestens mittelfristig definiert.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Einzugsbereich des Einzelhandels in Schönwald	10
----------	---	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage von Schönwald und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum	4
Abbildung 2:	Visualisierung des Gesamtvorhabens	5
Abbildung 3:	Liste zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente	13
Abbildung 4:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich „OT Schönwalde“	14