

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin 2023

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleitung) | haedicke@cima.de

M.Sc. Humangeogr. Kilian Evers | evers@cima.de

Berlin, 04. April 2023



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Scharnhorststraße 24 10115 Berlin

T (030) 221 841 45-0
cima.berlin@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin als Auftraggeberin kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der Auftraggeberin im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Auftraggeberin

- Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin
Abteilung Planung, BauO, Umwelt, Klima
Puschkinstraße 5
15565 Rüdersdorf bei Berlin

Untersuchungszeitraum

- November 2022 bis März 2023

Vorbemerkungen zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Gemeinde Rüdersdorf basiert auf einer flächendeckenden Bestandserhebung des Einzelhandels durch das cima-Projektteam im November 2022.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weitere Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.

Inhalt

1 Bestands- und Informationserhebung	5	3 Nahversorgungskonzept	28
1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung	5	4 Sortimentsliste	32
1.1.1 Makrostandort Rüdersdorf bei Berlin.....	5	4.1 Vorbemerkungen zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen.....	32
1.1.2 Zentralörtliche Funktion	6	4.2 Rüdersdorfer Liste	35
1.2 Sozioökonomische Strukturdaten	7	5 Branchen- und Standortkonzept	39
1.3 Nachfragepotenzial des Rüdersdorfer Einzelhandels	9	5.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Rüdersdorf bei Berlin	39
1.4 Leistungsdaten des Einzelhandels in Rüdersdorf bei Berlin.....	10	5.2 Ansiedlungsleitlinien für die Bauleitplanung	40
1.4.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze	10	6 Anwendungshinweise für die Bauleitplanung	42
1.4.2 Einzelhandelszentralität	11	7 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen	45
2 Zentren- und Standortstruktur in Rüdersdorf	13		
2.1 Vorbemerkungen zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche.....	14		
2.2 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Rüdersdorf“	16		
2.3 Zentraler Versorgungsbereich „Ergänzungszentrum Bergstraße“	19		
2.4 Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Brückenstraße“	20		
2.5 Zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Herzfelde“	22		
2.6 Zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Hennickendorf“ (in Entwicklung).....	24		
2.7 Einzelhandel im übrigen Gemeindegebiet von Rüdersdorf bei Berlin	26		
2.8 Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Rüdersdorf bei Berlin	27		

Abbildungen

Abb. 1:	Lage der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin im Raum	5	Abb. 19:	Ist-Situation und Prognose der Verkaufsflächendichte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Ortsteilen.....	29
Abb. 2:	Rüdersdorf bei Berlin im zentralörtlichen System.....	6	Abb. 20:	Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Rüdersdorf (Bestand + Planungen).....	31
Abb. 3:	Bevölkerungsentwicklung von Rüdersdorf bei Berlin im Vergleich.....	7	Abb. 21:	sortimentspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (periodischer Bedarf)	36
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung und -prognose für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin 2011 bis 2030.....	7	Abb. 22:	sortimentspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (aperiodischer Bedarf).....	36
Abb. 5:	Beschäftigten- und Pendelraten von Rüdersdorf bei Berlin im Vergleich.....	8	Abb. 23:	Rüdersdorfer Liste	37
Abb. 6:	Nachfragepotenzial der Rüdersdorfer Bevölkerung (in Mio. €)	9	Abb. 24:	Beispiel für ein Sammeländerungsverfahren (Ausschnitt).....	43
Abb. 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich	9	Abb. 25:	Beispiel für einen strategischen Bebauungsplan „Einzelhandel“ (Ausschnitt)	43
Abb. 8:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin.....	10	Abb. 60:	cima-Sortimentssystematik	45
Abb. 9:	Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Rüdersdorfer Einzelhandel.....	11			
Abb. 10:	Warengruppenspezifische Einzelhandelszentralitäten von Rüdersdorf bei Berlin.....	12			
Abb. 12:	Leistungsdaten des ZVB „Hauptzentrum Rüdersdorf“	16			
Abb. 13:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Rüdersdorf“	18			
Abb. 14:	Leistungsdaten des ZVB „Ergänzungszentrum Bergstraße“	19			
Abb. 15:	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche „Ergänzungszentrum Bergstraße“ und „Nahversorgungszentrum Brückenstraße“	21			
Abb. 16:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsteilzentrum Herzfelde“	23			
Abb. 17:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsteilzentrum Hennickendorf“ einschließlich perspektivischem Erweiterungsbereich	25			
Abb. 18:	Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin	27			

1 Bestands- und Informationserhebung

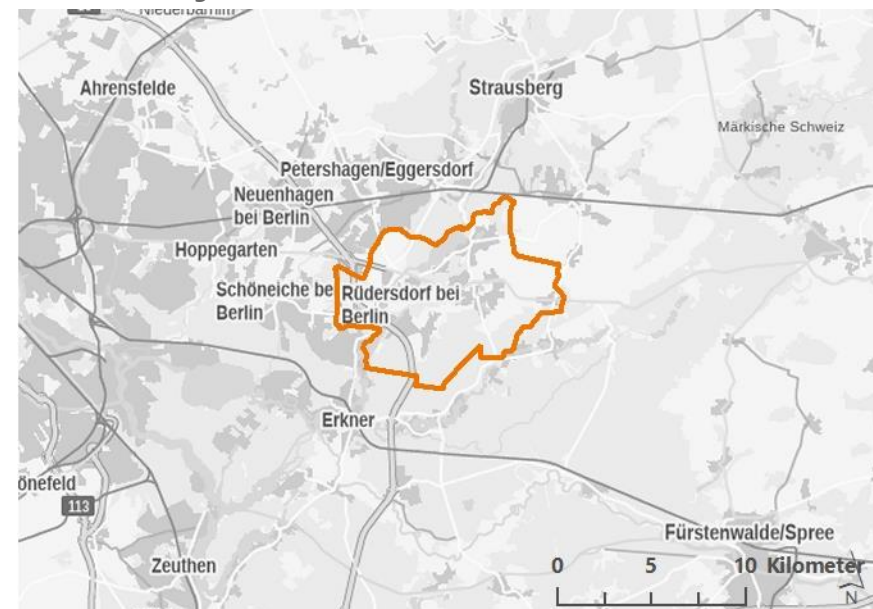
1.1 Makrostandort und zentralörtliche Bedeutung

1.1.1 Makrostandort Rüdersdorf bei Berlin

- Rüdersdorf bei Berlin ist eine Gemeinde mit 15.888 Ew.¹ im Landkreis Märkisch-Oderland in Brandenburg.
- Die Gemeinde setzt sich zusammen aus den vier Ortsteilen Hennickendorf, Herzfelde, Lichtenow und Rüdersdorf.
- Rüdersdorf bei Berlin liegt östlich der Bundeshauptstadt und kann dem verdichteten Berliner Umland zugeordnet werden. Nachbargemeinden sind Petershagen/Eggersdorf und die Stadt Straußberg im Norden, Rehfelde im Osten, Grünheide (Mark) im Südosten, Woltersdorf im Südwesten sowie Schöneiche bei Berlin und Fredersdorf-Vogelsdorf im Westen.
- Durch das westliche Gemeindegebiet verläuft die Autobahn A10 (Berliner Ring). Im Gemeindegebiet liegt die Abfahrt „Rüdersdorf“, welche in den Kernort führt. Unmittelbar nordwestlich des Gemeindegebietes befindet sich die Abfahrt „Berlin-Hellersdorf“, die auf die B1 (Frankfurter Chaussee) führt und somit einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt darstellt. Die B1 verläuft als wichtige Haupterschließungsachse in östlicher Richtung durch das Rüdersdorfer Gemeindegebiet (durch Tasdorf, vorbei an Hennickendorf und Herzfelde bis nach Lichtenow) und weiter in Richtung Müncheberg und Seelow. In westlicher Richtung verläuft die B1 bis in das Berliner Zentrum.
- Rüdersdorf verfügt über eine eigene Straßenbahnlinie, welche von der Franz-Künstler-Siedlung im Osten durch den Kernort Rüdersdorf und die Gemeinde Schöneiche bis zum Berliner S-Bahnhof Friedrichshagen verläuft. Dort besteht eine Umstiegsmöglichkeit zur S-Bahnlinie 3,

sodass Rüdersdorf mittelbar an das Berliner Nah- und Fernverkehrsnetz angeschlossen ist. Zudem verlaufen verschiedene Buslinien durch das Gemeindegebiet, welche die einzelnen Ortsteile und Wohnplätze an die Straßenbahn sowie die S-Bahnhöfe der angrenzenden Gemeinden anbinden.

Abb. 1: Lage der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin im Raum



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Bearbeitung: cima 2023

¹ Zum Stichtag 31.12.2021; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

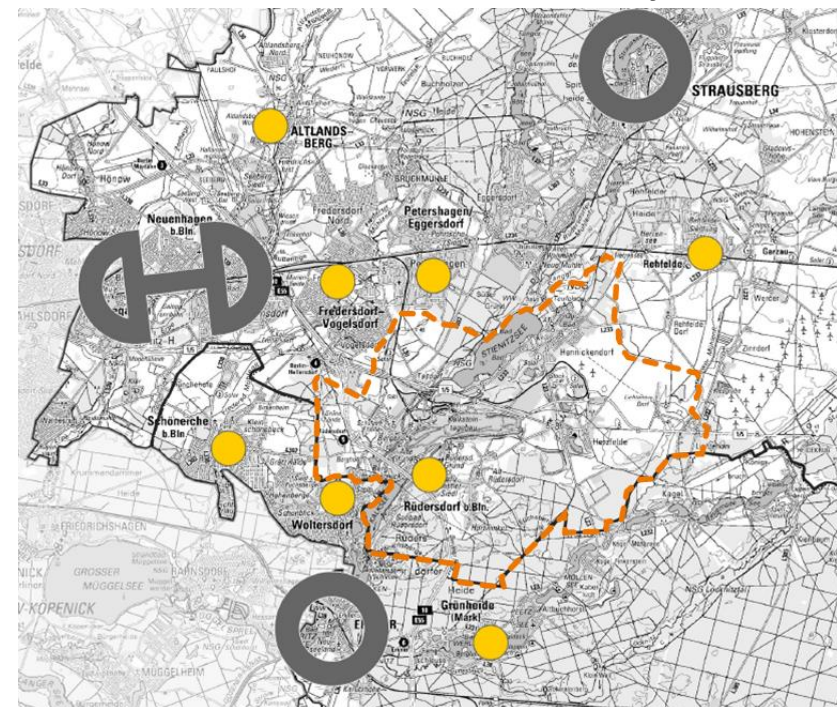
1.1.2 Zentralörtliche Funktion

- Der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin ist keine Funktion als Zentraler Ort zugewiesen. Somit hat Rüdersdorf raumordnerisch den Auftrag, die Funktionen der Grundversorgung (d.h. Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs) für die eigene Bevölkerung abzusichern².
- Der Ortsteil Rüdersdorf ist außerdem als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt³. Damit soll im Ortsteil Rüdersdorf „eine bedarfsorientierte Bündelung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen, die über eine Anbindung an den ÖPNV und das Radwegenetz verfügen“⁴.
- Nächstgelegene Zentrale Orte mit Bedeutung als Wettbewerbsstandorte sind
 - Metropole Berlin
 - Mittelzentrum Strausberg
 - Mittelzentrum Erkner
- Neben den genannten zentralen Orten verfügt die Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf über eine großformatige Einzelhandelsagglomeration mit regionaler Strahlkraft („Multicenter Vogelsdorf“), in welche auch aus der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin in maßgeblichem Umfang Kaufkraft fließt. Zudem ist aufgrund der räumlichen Nähe und Verflechtung der GSP Woltersdorf als ein Wettbewerbsstandort für den Rüdersdorfer Einzelhandel zu betrachten.

² G 3.2 LEP HR

³ vgl. Anlage zur Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 21. Juni 2021

Abb. 2: Rüdersdorf bei Berlin im zentralörtlichen System



Legende

- | | | | |
|---|---|---|---------------------------------------|
| □ | Oberzentrum (L) (nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR Z 3.5) | ● | Grundfunktionaler Schwerpunkt (Z 2.1) |
| ○ | Mittelzentrum (L) (nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR Z 3.6) | ▭ | Grenze der Planungsregion |
| ⊕ | Mittelzentrum in Funktionsteilung (L) (nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR Z 3.6) | | |

Quelle: Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ 2021 – Festlegungskarte (Ausschnitt); eigene Bearbeitung

⁴ G 2.3 des Sachlichen Teilregionalplans a.a.O.

1.2 Sozioökonomische Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

- Im Zehnjahresvergleich Vergleichszeitraum (2011 bis 2021) verzeichnete die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin einen leichten **Bevölkerungszuwachs** um 3,7 % (+ 571 Ew.). Damit liegt das Bevölkerungswachstum in Rüdersdorf leicht unter der Wachstumsrate im Landkreis Märkisch-Oderland (+4,4 %), aber über der Wachstumsrate des Landes Brandenburg insgesamt (+ 1,7 %).
- Die höchste Bevölkerungszahl erreichte Rüdersdorf mit 16.025 Personen zum Jahresende 2020, seither war ein leichter Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

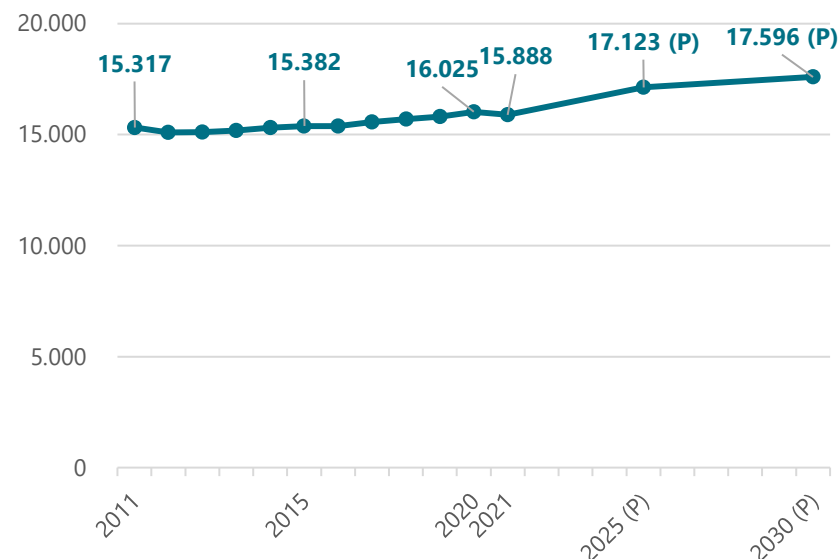
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung von Rüdersdorf bei Berlin im Vergleich

Indikatoren		Gemeinde Rüdersdorf	Landkreis Märkisch-Oderland	Land Brandenburg
Bevölkerungsentwicklung	31.12.2011	15.317	189.673	2.495.635
	31.12.2013	15.117	187.668	2.449.193
	31.12.2015	15.313	190.714	2.484.826
	31.12.2017	15.569	192.921	2.504.040
	31.12.2019	15.812	195.751	2.521.893
	31.12.2021	15.888	197.965	2.537.868
+/- in % 2011 - 2021		3,7	4,4	1,7

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2022

Bearbeitung: cima 2023

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung und -prognose für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin 2011 bis 2030



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2022 (Jahre 2011 bis 2021); Landesamt für Bauen und Verkehr (Hrsg.) 2021 (Jahre 2025 und 2030)
 Bearbeitung: cima 2023

- Es ist davon auszugehen, dass sich die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird – jedenfalls, sofern hierfür ausreichende Wohnbauflächen aktiviert werden können. Die Bevölkerungsvorausschätzung des LBV geht bis zum Jahr 2030 von einem Anstieg der Bevölkerungszahl auf 17.596 Personen (+ 10,8 %) aus⁵.

⁵ Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 – Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr (Hrsg.) 2021

Beschäftigten- und Pendelraten

- Im Zehnjahresvergleich (2011 bis 2021) verzeichnete Rüdersdorf eine deutlich positive Entwicklung der **Beschäftigtenzahl** um +28,5 %. Somit hatten im Jahr 2021 6.404 Beschäftigte einen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz im Gemeindegebiet. Der Beschäftigtenzuwachs in Rüdersdorf überstieg damit die ebenfalls positive Entwicklung im Landkreis (+18,1 %) sowie in Brandenburg insgesamt (+13,5 %).
- Bei den **Pendelverkehren** weist Rüdersdorf einen leichten Überschuss von Auspendelnden gegenüber Einpendelnden auf, wobei sowohl die Zahl der Einpendelnden als auch die Zahl der Auspendelnden im Vergleichszeitraum gewachsen ist.
- Insbesondere im Vergleich mit dem Landesdurchschnitt wird deutlich, dass es in Rüdersdorf eine hohe Anzahl sowohl von Ein- aus auch von Auspendelnden gibt: Auf 100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort kommen in Rüdersdorf 73,4 Ein- und 77,8 Auspendelnde, während es im Landesdurchschnitt 19,0 bzw. 35,2 Ein- und Auspendelnde je 100 SvB sind. Auch der Pendelsaldo je 100 SvB von - 4,4 deutet darauf hin, dass Rüdersdorf nicht nur ein beliebter Wohnort für Auspendelnde ist, sondern ebenfalls eine hohe Bedeutung als Arbeitsplatzstandort hat.

Abb. 5: Beschäftigten- und Pendelraten von Rüdersdorf bei Berlin im Vergleich

Indikatoren		Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin	Landkreis Märkisch- Oderland	Land Brandenburg
Sozialvers.- pflichtig	30.06.2011	4.985	44.164	763.313
	30.06.2013	5.320	46.571	785.472
Beschäftigte	30.06.2015	5.538	46.987	805.964
(am Arbeitsort)	30.06.2017	5.678	49.965	834.579
	30.06.2019	6.005	51.294	854.164
	30.06.2021	6.404	52.150	866.537
+/- in % 2011 - 2021		28,5	18,1	13,5

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2022

Einpendelnde	30.06.2011	3.494	16.136	118.986
Auspendelnde	30.06.2011	3.964	40.048	255.297
Saldo je 100 SvB		-470	-23.912	-136.311
Einpendelnde	30.06.2021	4.703	19.781	164.640
Auspendelnde	30.06.2021	4.982	45.294	304.943
Saldo je 100 SvB		-279	-25.513	-140.303

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2022

Ein- je 100 SvB	30.06.2011	70,1	36,5	15,6
Aus- je 100 SvB	30.06.2011	79,5	90,7	33,4
Saldo je 100 SvB		-9,4	-54,1	-17,9
Ein- je 100 SvB	30.06.2021	73,4	37,9	19,0
Aus- je 100 SvB	30.06.2021	77,8	86,9	35,2
Saldo je 100 SvB		-4,4	-48,9	-16,2

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2022

Bearbeitung: cima 2023

1.3 Nachfragepotenzial des Rüdersdorfer Einzelhandels

Die Berechnung des Nachfragepotenzials⁶ in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin erfolgt auf Basis der gemeindeschaffen Bevölkerungszahlen und der ortsspezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.

Es wird ein bundesdurchschnittlicher Ausgabesatz pro Kopf im stationären Einzelhandel von 5.803 € für 2022 zugrunde gelegt, der mit der Kaufkraftkennziffer an das Niveau der Gemeinde Rüdersdorf angepasst wird.

Abb. 6: Nachfragepotenzial der Rüdersdorfer Bevölkerung (in Mio. €)

cima Warengruppe	Nachfrage in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	42,9
Nahrungs- und Genussmittel	34,7
Gesundheit, Körperpflege	6,9
Zeitschriften, Schnittblumen	1,2
Aperiodischer Bedarf insgesamt	37,3
Bekleidung, Wäsche	5,2
Schuhe, Lederwaren	1,9
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	2,7
Uhren, Schmuck	1,0
Bücher, Schreibwaren	1,2
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	6,5
Sportartikel, Fahrräder	3,4
Spielwaren, Hobbybedarf	0,9
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1,4
Einrichtungsbedarf	5,7
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	7,4
Einzelhandel insgesamt	80,2

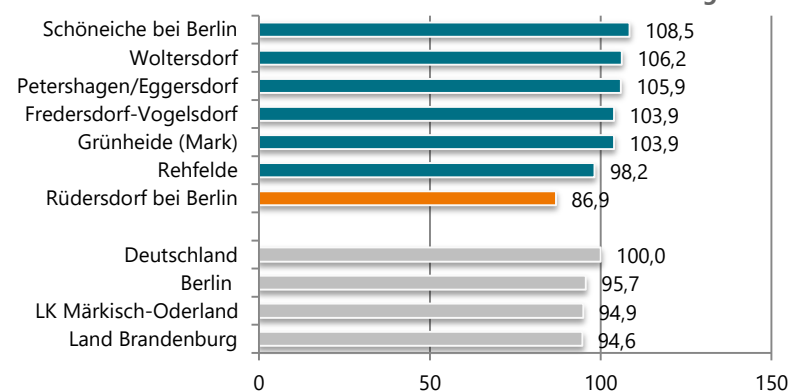
Quellen: Michael Bauer Research GmbH 2022, cima 2022

Bearbeitung: cima 2023; Rundungsdifferenzen möglich

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Rüdersdorf beträgt 86,9⁷. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer in Rüdersdorf signifikant unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) und auch unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (94,6) und des Landkreises Märkisch-Oderland (94,9). Der durchschnittliche Ausgabesatz im Einzelhandel einer jeden Einwohner:in von Rüdersdorf entspricht rd. 5.045 € (brutto, p.a.). Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf in Rüdersdorf deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Somit gibt jede:r Rüdersdorfer:in rd. 758 € weniger pro Jahr im stationären Einzelhandel aus als eine durchschnittliche Bundesbürger:in.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial der Rüdersdorfer Bevölkerung (15.888 Ew.) somit auf rd. 80,2 Mio. € jährlich. Davon entfallen rd. 42,9 Mio. € auf den periodischen Bedarf und rd. 37,3 Mio. € auf den aperiodischen Bedarfsbereich.

Abb. 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich



Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2022

Bearbeitung: cima 2023

⁶ Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

⁷ Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2022

1.4 Leistungsdaten des Einzelhandels in Rüdersdorf bei Berlin

1.4.1 Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen, flächendeckenden Einzelhandelsbestandserhebung in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin im November 2022.

Im Rahmen dieser Bestandserhebung wurden insgesamt 54 Einzelhandelsbetriebe im Gemeindegebiet von Rüdersdorf bei Berlin erfasst. Diese haben zusammen eine Verkaufsfläche von 9.680 m² und erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von rd. 35,2 Mio. € (brutto, p.a.).

Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit rd. 25,1 Mio. € die umsatzstärkste Warengruppe. Mit weitem Abstand folgen die Warengruppen Gesundheit, Körperpflege mit rd. 2,2 Mio. € und Bekleidung, Wäsche mit rd. 1,2 Mio. €.

In einigen Warengruppen ist in Rüdersdorf nur ein rudimentäres Einzelhandelsangebot vorhanden. So sind in der Warengruppe Uhren/ Schmuck nur rd. 20 m² Verkaufsfläche vorhanden – hier ist lediglich eine Goldschmiede im Gemeindegebiet ansässig. In der Warengruppe Spielwaren/ Hobbybedarf sind insgesamt nur rd. 25 m² Verkaufsfläche vorhanden, die sich auf das Spielwaren-Randsortiment in zwei Läden sowie einen kleinen Fahrradhandel in Hennickendorf verteilen. Und in der Warengruppe Sanitätsartikel/ Optik/ Akustik sind in der Summe nur 75 m² Verkaufsfläche in einem Sanitätshaus, einem Optikgeschäft und einem Fachgeschäft für Hörgeräteakustik vorhanden.

Zu erwähnen ist außerdem, dass sich insgesamt 37 der 54 Betriebe in im Ortsteil Rüdersdorf befinden. In Hennickendorf sind sieben Einzelhandelsbetriebe ansässig, in Herzfelde acht und in Lichtenow lediglich zwei.

Abb. 8: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin

cima Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf insgesamt	29	6.695	28,4
Nahrungs- und Genussmittel	21	5.790	25,1
Gesundheit, Körperpflege	4	555	2,2
Zeitschriften, Schnittblumen	4	350	1,0
Aperiodischer Bedarf insgesamt	25	2.985	6,9
Bekleidung, Wäsche	3	675	1,2
Schuhe, Lederwaren	1	130	0,3
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	3	75	0,8
Uhren, Schmuck	1	20	0,1
Bücher, Schreibwaren	2	85	0,3
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	1	155	0,5
Sportartikel, Fahrräder	4	345	0,9
Spielwaren, Hobbybedarf	0	25	0,1
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3	480	0,7
Einrichtungsbedarf	3	395	0,9
Baumarktartikel, Pflanzen, Zooartikel	4	600	1,1
Einzelhandel insgesamt	54	9.680	35,2

Bearbeitung: cima 2023

1.4.2 Einzelhandelszentralität

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung, die Kaufkraft im regionalen Umfeld und die Wettbewerbsstärke benachbarter Einkaufsorte gesteuert.

Die Zentralität der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin liegt aktuell bei 44. Dieser Wert deutet auf saldierte Kaufkraftabflüsse in erheblichem Umfang hin. Dies kann sicherlich auf das starke regionale Wettbewerbsumfeld zurückgeführt werden (Nähe zu Berlin, Strausberg, Erkner, Multicenter Vogelsdorf, ...), deutet zum Teil aber auch darauf hin, dass die Einzelhandelsausstattung in Rüdersdorf nicht parallel mit der positiven Bevölkerungsentwicklung mitgewachsen ist.

Im periodischen Bedarf liegt die Zentralität bei 66, im aperiodischen lediglich bei 18. Hier erzielen die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Zeitschriften, Schnittblumen vergleichsweise gute Zentralitätswerte von 72 bzw. 84. In der Warengruppe Gesundheit, Körperpflege wird hingegen eine niedrige Zentralität von 32 erzielt, was im Wesentlichen auf das Fehlen eines Drogeriemarktes im Gemeindegebiet zurückgeführt werden muss.

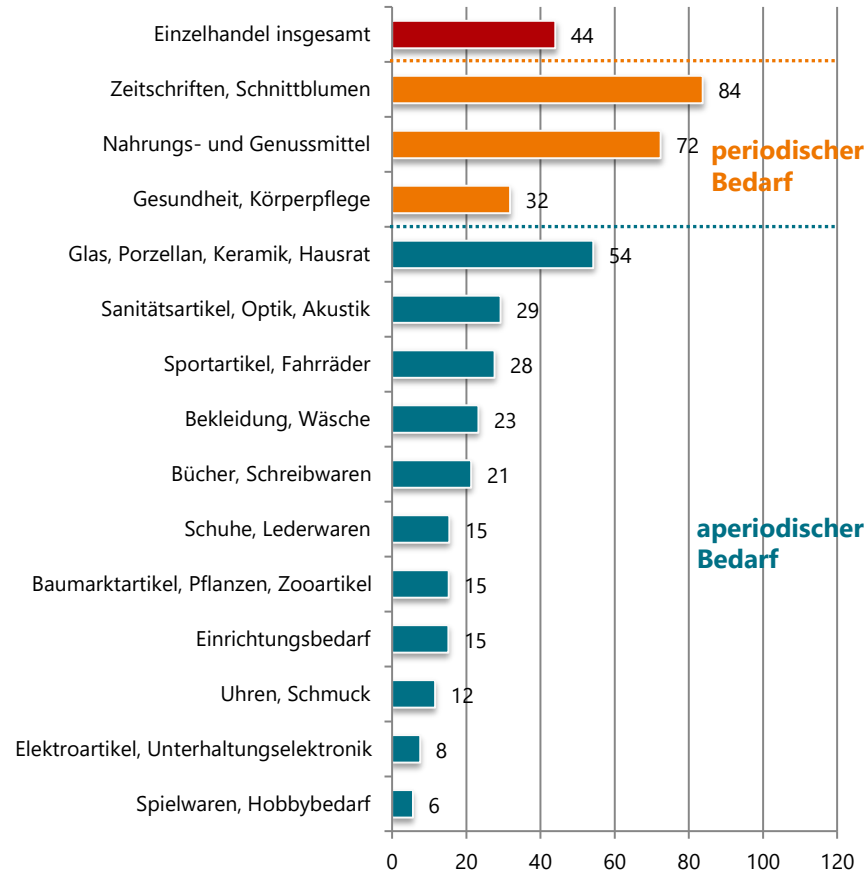
Im aperiodischen Bedarf liegt die Einzelhandelszentralität lediglich bei 18, hier erreichen alle Warengruppen Zentralitätswerte deutlich unter 100. Da in den meisten Warengruppen nur wenige Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, ist die Bevölkerung von Rüdersdorf zwangsläufig auf Einkaufsfahrten zu benachbarten Wettbewerbsorten angewiesen.

Abb. 9: Umsatz, Nachfragevolumen und Einzelhandelszentralität im Rüdersdorfer Einzelhandel

cima Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfrage- volumen in Mio. €	Handels- zentralität in %
Periodischer Bedarf insgesamt	28,4	42,9	66
Nahrungs- und Genussmittel	25,1	34,7	72
Gesundheit, Körperpflege	2,2	6,9	32
Zeitschriften, Schnittblumen	1,0	1,2	84
Aperiodischer Bedarf insgesamt	6,9	37,3	18
Bekleidung, Wäsche	1,2	5,2	23
Schuhe, Lederwaren	0,3	1,9	15
Sanitätsartikel, Optik, Akustik	0,8	2,7	29
Uhren, Schmuck	0,1	1,0	12
Bücher, Schreibwaren	0,3	1,2	21
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik	0,5	6,5	8
Sportartikel, Fahrräder	0,9	3,4	28
Spielwaren, Hobbybedarf	0,1	0,9	6
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,7	1,4	54
Einrichtungsbedarf	0,9	5,7	15
Baumarktartikel, Pflanzen, Zoartikel	1,1	7,4	15
Einzelhandel insgesamt	35,2	80,2	44

Bearbeitung: cima 2023

Abb. 10: Warengruppenspezifische Einzelhandelszentralitäten von Rüdersdorf bei Berlin



Bearbeitung: cima 2023

2 Zentren- und Standortstruktur in Rüdersdorf

In diesem Abschnitt wird die räumliche Verteilung der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Rüdersdorfer Gemeindegebiets näher beschrieben und bewertet. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer Herleitung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, aber auch sonstige Einzelhandelsstandorte in Solitär- und Streulagen werden beschrieben.

Mit Hilfe der relevanten Strukturkennziffern (Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen, Umsätze) wird die Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche (einschließlich geplanter Standorte) für die Versorgungsfunktion der Rüdersdorfer Bevölkerung dargestellt und Entwicklungsstrategien beschrieben.

Die cima hat die Identifizierung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anhand rechtlicher und planerischer Vorgaben (vgl. hierzu Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) vorgenommen. Bei der Abgrenzung wurden neben vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auch zentrenprägende Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Gastgewerbe, medizinische Versorgung, öffentliche/soziale/kulturelle Einrichtungen etc.) berücksichtigt, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen stehen. Darüber hinaus wurde nicht nur der Ist-Zustand in die Betrachtung einbezogen, sondern auch absehbare und planerisch gewollte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Die cima hat im Rüdersdorfer Gemeindegebiet fünf zentrale Versorgungsbereiche identifiziert, deren räumliche Abgrenzung und Kategorisierung mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt wurde:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum Rüdersdorf
- Ergänzungszentrum Bergstraße
- Nahversorgungszentrum Brückenstraße
- Ortsteilzentrum Hennickendorf (in Entwicklung)
- Ortsteilzentrum Herzfelde

2.1 Vorbemerkungen zum Begriff der zentralen Versorgungsbereiche

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB im Rahmen der BauGB-Novelle 2006 in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten unbeplanten Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsiniciativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ in Raumordnungsprogrammen oder Einzelhandelserlässen haben ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat eine Definition des Begriffs „zentraler Versorgungsbereich“ erarbeitet, die bereits in zahlreichen Urteilen und Beschlüssen zitiert wurde und daher als allgemeingültig betrachtet werden kann:

„Zentrale Versorgungsbereiche i.S.d. § 34 Abs. 3 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. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 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. Zentralität kann durchaus kleinteilig sein“.

Die Raumordnungsverordnungen und die Rechtsprechung liefern außerdem Hinweise und Vorgaben für die räumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche:

- Innerhalb eines Gemeindegebietes sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abzugrenzen.
- Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass eine Stadt mehrere zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgeprägten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.
- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine gebietsscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.
- Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als solche entwickelt sein müssen; sie

sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.

- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsangeboten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, die nach Branchen differenzierten Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.
- Eindeutig nicht als zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfallstraße).

Grundsätzlich gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die CIMA in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt:

- Umfang des vorhandenen/ geplanten Einzelhandelsbesatzes,
- Umfang der ergänzenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistungen, Gastgewerbe, öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen, medizinische Versorgungseinrichtung etc.),
- siedlungsstrukturell integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit/ Anbindung an Wohngebiete),
- vorhandene funktionale, städtebauliche und räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Stadt/ Gemeinde.

2.2 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Rüdersdorf“

Der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) „Hauptzentrum Rüdersdorf“ befindet sich im Gemeindehauptort Rüdersdorf. Er erstreckt sich im Wesentlichen beiderseits der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße sowie entlang der Hans-Strigelski-Straße zwischen der Straße der Jugend/ Markplatz im Nordwesten und der Schulstraße im Südosten (vgl. Abb. 12). Mit der geplanten Neuan siedlung eines E center Verbrauchermarktes wird sich zukünftig ein neuer Einzelhandelsschwerpunkt auf der Nordseite der Straße der Jugend befinden.

Mit lediglich rd. 780 m² befindet sich nur rd. 8 % der Rüdersdorfer Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Rüdersdorf“. Bei der Anzahl der Betriebe sind es immerhin rd. 24 % (13 von 54 Betrieben). Dies deutet einerseits darauf hin, dass die Angebotsstrukturen im Hauptzentrum sich derzeit auf kleinteiligen Einzelhandel beschränken – die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt nur rd. 60 m² je Betrieb. Und andererseits kann das Hauptzentrum seiner Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung zumindest im Bezug auf den Einzelhandel kaum gerecht werden.

Abb. 11: Leistungsdaten des ZVB „Hauptzentrum Rüdersdorf“

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	4	160	0,9
davon Nahrungs- und Genussmittel	2	45	0,6
aperiodischer Bedarf (gesamt)	9	620	1,5
davon zentrenrelevant	9	600	1,5
gesamt	13	780	2,5

Bearbeitung: cima 2023

Das **Einzelhandelsangebot im periodischen Bedarf** im Hauptzentrum Rüdersdorf beschränkt sich derzeit auf zwei Bäckereien, eine Apotheke und einen Blumenladen. Im **aperiodischen Bedarf** sind ein Schuhgeschäft, zwei

Bekleidungsgeschäfte, ein Geschäft für Haushaltsartikel, ein Fachgeschäft für Stoffe und Handarbeitsbedarf, ein Augenoptikgeschäft, ein Hörakustikgeschäft sowie ein kleines Fachgeschäft für Unterhaltungselektronik.

Das Einzelhandelsangebot im Hauptzentrum Rüdersdorf wird ergänzt um verschiedene **Dienstleistungen**, nämlich eine Sparkassenfiliale, zwei Friersalons, ein Kosmetikstudio, ein PC- und IT-Serviceunternehmen, ein Bestattungsunternehmen sowie zwei Versicherungsbüros.

Das **Gastgewerbe** umfasst zwei Restaurants (chinesisch, italienisch), einen Imbiss sowie eine Spielhalle.

Das **medizinische Versorgungsangebot** ist im Hauptzentrum Rüdersdorf relativ umfangreich, hier sind vier Praxen für Allgemeinmedizin, eine Praxis für innere Medizin und Kardiologie, eine Praxis für Psychologie, drei Praxen für Physiotherapie, eine Praxis für Ergotherapie sowie ein Studio für Gesundheits- und Fitnesskurse ansässig. Ergänzt wird dies um eine soziale Einrichtung (AWO-Treff).

Von Bedeutung sind außerdem die **öffentlichen Einrichtungen**. Im Hauptzentrum Rüdersdorf befindet sich das Rathaus (Gemeindeverwaltung), die Gemeindebibliothek sowie eine Polizeidienststelle.

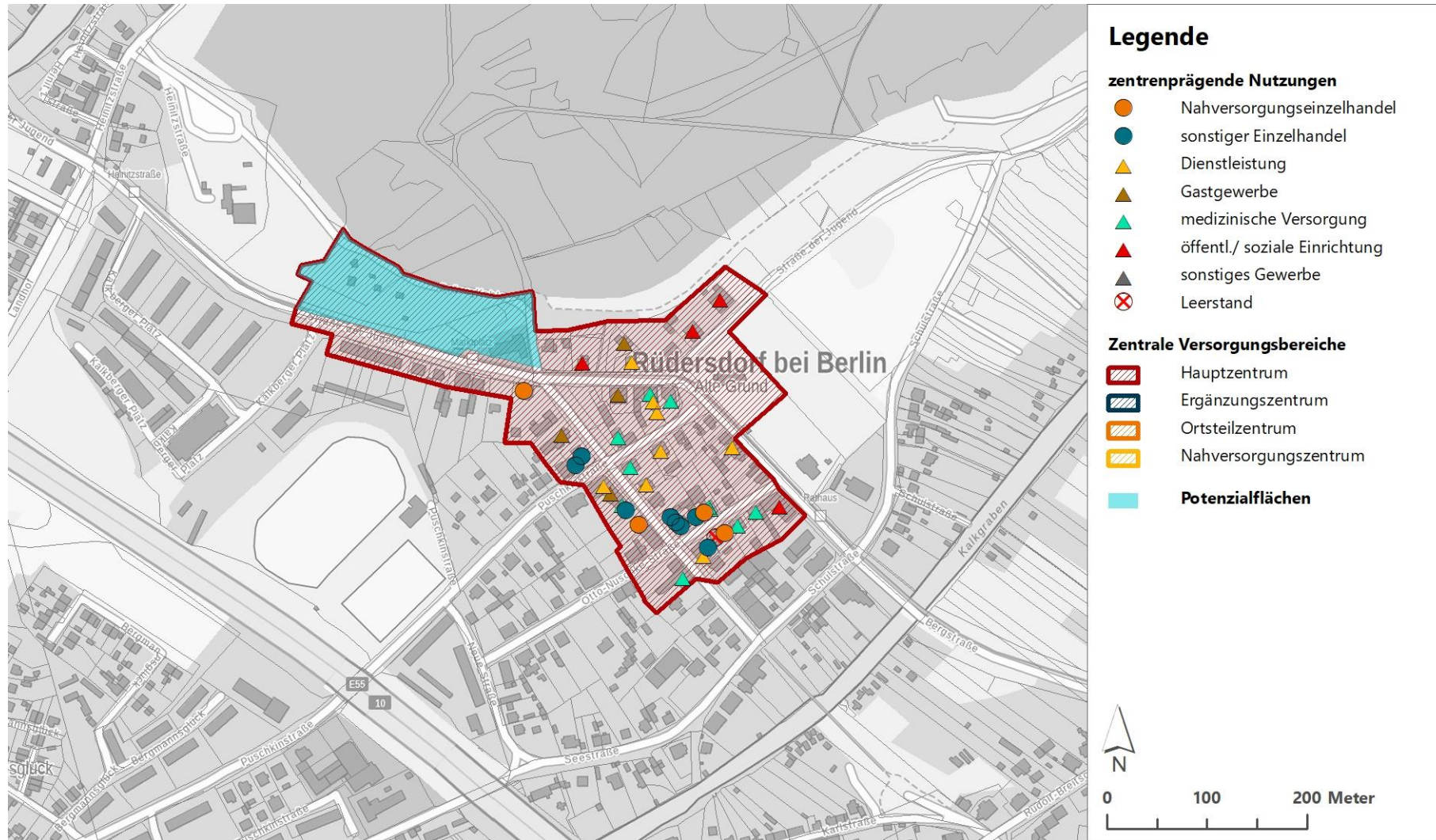
Somit nimmt das Hauptzentrum Rüdersdorf insgesamt umfangreiche Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des gesamten Gemeindegebiets wahr – insbesondere im Bereich der öffentlichen Einrichtungen und der medizinischen Versorgung. Das Einzelhandelsangebot wird dieser Bedeutung jedoch derzeit nur sehr eingeschränkt gerecht. Spezialisierte Fachgeschäfte wie Augenoptik und Hörgeräteakustik oder Stoffe und Handarbeitsbedarf werden zwar aus dem gesamten Gemeindegebiet frequentiert. Die typischerweise innerstädtischen „Leitbranchen“ wie Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel sind jedoch allenfalls in Form konsumiger bis preisorientierter Angebote mit niedrigem Qualitätsniveau vorhanden. Daher ist das Rüdersdorfer Hauptzentrum hier derzeit nicht in der Lage eine nennenswerte Anziehungskraft zu entfalten.

Das Fehlen größerer Magnetbetriebe des periodischen und aperiodischen Bedarfs ist insbesondere auf die fehlende Flächenverfügbarkeit zurückzuführen. Die kleinteiligen Bebauungsstrukturen innerhalb des Hauptzentrums Rüdersdorf lassen die Ansiedlung bspw. von Bekleidungsfachmärkten oder auch von Lebensmittel- oder Drogeriemärkten nicht zu. Bei zukünftigen Entwicklungen innerhalb des Hauptzentrums (bspw. Abriss und Neubau oder Sanierung von Gebäuden) sollte daher nach Möglichkeit auf marktgängige Ladenzuschnitte in den Erdgeschosslagen geachtet werden. Größere Ladeneinheiten können so z.B. durch die Zusammenlegung mehrerer benachbarter Ladenflächen erreicht werden.

Insbesondere das Fehlen eines größeren Magnetbetriebs des periodischen Bedarfs (Lebensmittel- oder Drogeriemarkt) muss derzeit als wesentlicher Schwachpunkt des Hauptzentrums Rüdersdorf betrachtet werden. Die geplante Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes an der Nordseite der Straße der Jugend (ehem. Straßenbahndepot; siehe Potenzialfläche in Abb. 12) ist daher aus einzelhandelskonzeptioneller Sicht positiv zu werten. Durch diese Ansiedlung wird das Hauptzentrum deutlich an Kundenfrequenz gewinnen und wird seinen auf das gesamte Gemeindegebiet bezogenen Versorgungsauftrag deutlich umfangreicher ausfüllen können.

Damit aber auch die etablierten, kleinteiligen Nutzungen des Hauptzentrums Rüdersdorf von der geplanten Verbrauchermarkt-Ansiedlung profitieren können ist unbedingt eine gute städtebauliche Verbindung zwischen dem Planstandort an der Nordseite der Straße der Jugend und dem Marktplatz/ Dr.-Wilhelm-Külz-Straße sicherzustellen. Dies bedeutet vor allem eine Aufwertung der fußläufigen Anbindung einschließlich Querungshilfen, die den Kund:innen ein bequemes und gefahrloses Überqueren der Straße der Jugend ermöglichen.

Abb. 12: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Rüdersdorf“



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Bearbeitung: cima 2023

2.3 Zentraler Versorgungsbereich „Ergänzungszentrum Bergstraße“

An der Bergstraße befindet sich im Gemeindehauptort Rüdersdorf eine funktionale Agglomeration, die von überwiegend großformatigeren Einzelhandelsbetrieben geprägt ist.

Hier sind zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Norma), ein Bekleidungsfachmarkt (Kik) und ein Blumenladen ansässig. Die Einzelhandelsgeschäfte werden ergänzt von zwei Frisiersalons und einem Kosmetikstudio als Dienstleistungsangeboten sowie einem Dönerimbiss als gastronomischem Angebot. Außerdem befindet sich hier ein leerstehendes Ladenlokal.

Trotz der eher funktionalen Anmutung kann der Standort als zentraler Versorgungsbereich klassifiziert werden. Neben der guten Pkw-Erreichbarkeit über die Hauptverkehrsachse Bergstraße spielt für den Standort die ÖPNV-Anbindung über die benachbarte, gut frequentierte Straßenbahnhaltestelle „Breitscheidstraße“ eine entscheidende Rolle. Außerdem ist der Standort über eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung an die Brückenstraße angebunden. Er übernimmt daher in bedeutendem Umfang wohnortnahe (fußläufige) Versorgungsfunktionen für das südlich angrenzende Wohngebiet Brückenstraße sowie die nördlich angrenzenden Wohngebiete rund um die Rudolf-Breitscheid-Straße. In dieser Funktion soll der Standort erhalten und gestärkt werden. Er ist insofern primär für die Unterbringung nahversorgungsrelevanter Sortimente geeignet.

Darüber hinaus bietet dieser Standort aber auch Platz, um fachmarktorientierte Angebote mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unterzubringen (bspw. Kik), die aufgrund ihres größeren Platzbedarfs nicht in den kleinteiligen Ladenlokalen des Hauptzentrums Rüdersdorf untergebracht werden könnten. Der Standort an der Bergstraße übernimmt in dieser Hinsicht eine Ergänzungsfunktion zum Hauptzentrum, weshalb er als „Ergänzungszentrum“ klassifiziert wird.

Abb. 13: Leistungsdaten des ZVB „Ergänzungszentrum Bergstraße“

	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	3	1.380	6,8
davon Nahrungs- und Genussmittel	2	1.175	6,2
aperiodischer Bedarf (gesamt)	1	800	1,3
davon zentrenrelevant	1	760	1,3
gesamt	4	2.180	8,2

Bearbeitung: cima 2023

2.4 Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Brückenstraße“

Das Nahversorgungszentrum Brückenstraße liegt in dem gleichnamigen Wohngebiet und übernimmt für dieses sowie für die angrenzende Franz-Künstler-Siedlung und das neu entstehende Wohngebiet südlich der Woltersdorfer Straße eine wohnortnahe Versorgungsfunktion.

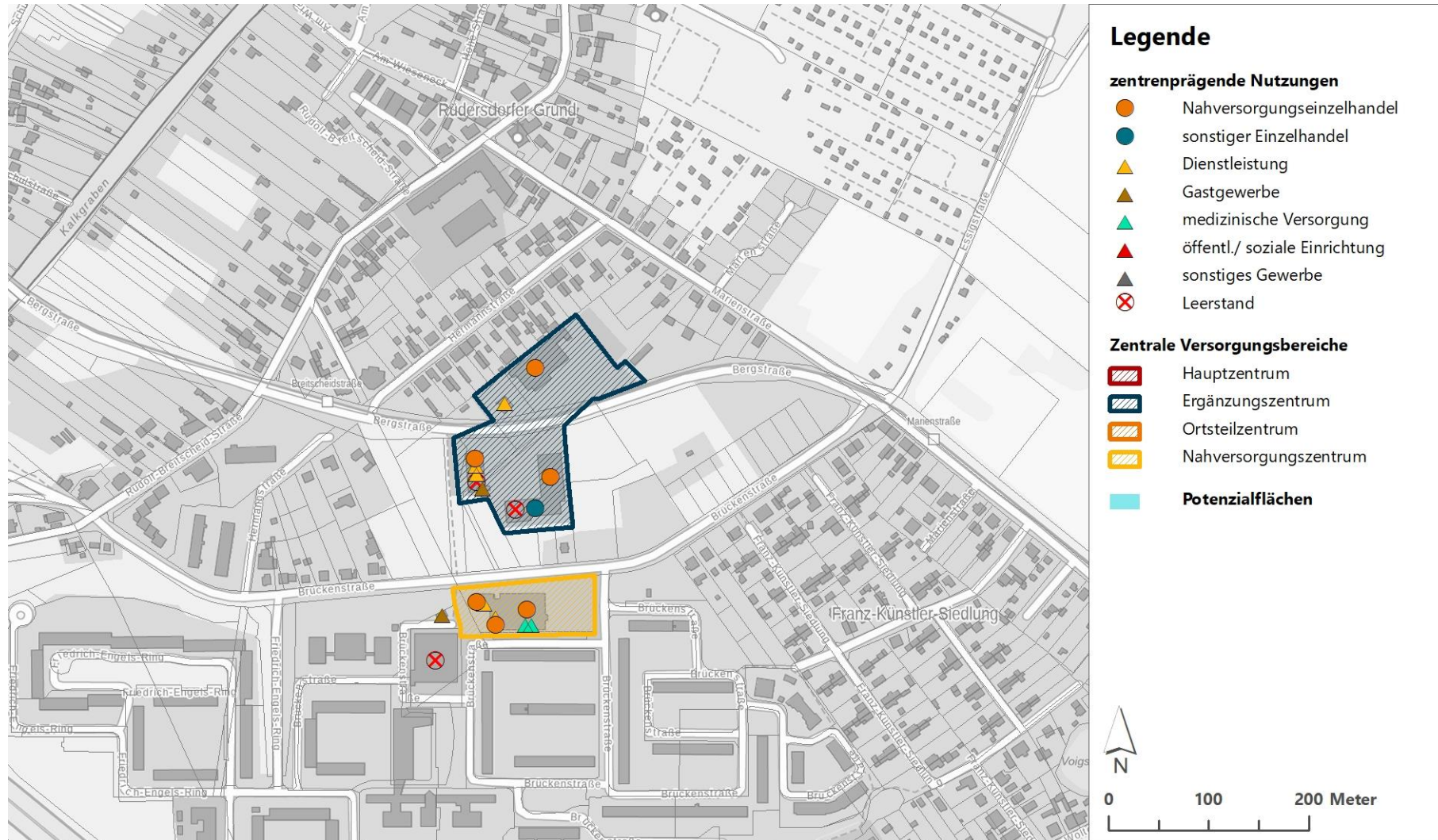
Ankernutzung des Nahversorgungszentrums Brückenstraße ist ein EDEKA Supermarkt. Der Nahversorgungseinzelhandel wird ergänzt von einer Apotheke sowie einem Schreibwarengeschäft (mit Postagentur).

Zudem sind ein Reisebüro, ein Frisiersalon, eine Logopädie-Praxis und ein Gesundheitssportstudio vorhanden, die die wohngebietsbezogene Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Brückenstraße ergänzen.

Der benachbarte Leerstand eines früheren Lebensmittelmarktes (Brückenstraße 105) sowie eine auf dem Grundstück befindliche Kneipe werden nicht als Teil des zentralen Versorgungsbereichs abgegrenzt, da das Areal beräumt und zu einer Grünfläche umgewandelt werden soll.

Trotz der räumlichen Nähe des Nahversorgungszentrums Brückenstraße zum Ergänzungszentrum Bergstraße handelt es sich um zwei getrennte, funktional voneinander unabhängige zentrale Versorgungsbereiche. Aufgrund des topografischen Höhenunterschieds der unterschiedlichen Orientierung der Ladenfronten (Ergänzungszentrum Bergstraße in Richtung Norden, Nahversorgungszentrum Brückenstraße in Richtung Süden) sind die beiden Standorte nicht aufeinander bezogen und agieren jeweils eigenständig. Gleichwohl sollte zukünftig versucht werden, mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. 31 („Brückenstraße – Bergblick“) die Versorgungseinrichtungen an der Bergstraße und an der Brückenstraße „zusammenwachsen“ zu lassen. Die Realisierung der im B-Plan Nr. 31 festgesetzten Begegnungsstätte sowie des Mischgebietes könnte hier mir ergänzenden Versorgungseinrichtungen zukünftig als Bindeglied fungieren.

Abb. 14: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche „Ergänzungszentrum Bergstraße“ und „Nahversorgungszentrum Brückenstraße“



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Bearbeitung: cima 2023

2.5 Zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Herzfelde“

In dem 1.770 Ew. zählenden Ortsteil Herzfelde befindet sich mit dem Ortsteilzentrum Herzfelde ein weiterer zentraler Versorgungsbereich. Er erstreckt sich entlang der innerörtlichen Hauptverkehrsachse Hauptstraße, ungefähr von der Lindenstraße im Osten bis zum Einmündungsbereich der Rüdersdorfer Straße im Westen.

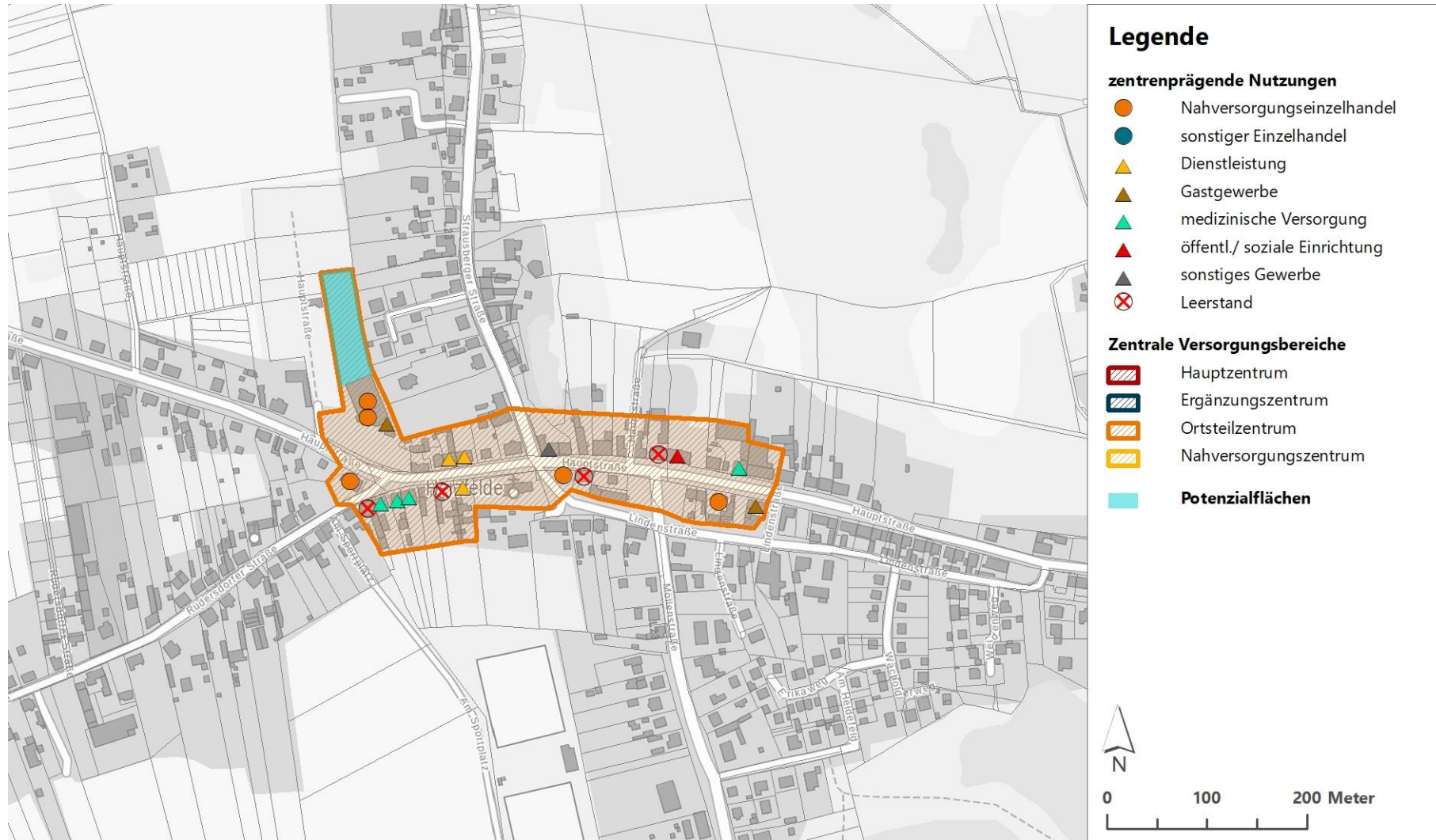
Gemessen an der Größe des Ortsteils Herzfelde verfügt der zentrale Versorgungsbereich über vielfältige Versorgungseinrichtungen, die eine gute wohnortnahe Grundversorgung der Herzfelder Wohnbevölkerung gewährleisten. Ankerbetrieb des periodischen Bedarfs ist ein Nahkauf Supermarkt einschließlich einer Bäckerei im Vorkassenbereich. Darüber hinaus sind im periodischen Bedarf eine Fleischerei, eine Apotheke sowie ein Blumenladen vorhanden. Im aperiodischen Bedarf ist lediglich ein Antikhandel im Ortsteilzentrum Herzfelde ansässig.

Der Einzelhandel wird ergänzt durch mehrere Dienstleistungsangebote (Frisiersalon, Versicherungsagentur, Selbstverteidigungsschule), gastronomische Angebote (vietnamesisches und chinesisches Restaurant), medizinische Versorgungseinrichtungen (Zahnärztin, Tierärztin, 2x Pflegedienst) sowie eine soziale Einrichtung (Alten-Wohngemeinschaft). Darüber hinaus sind vier kleinere leerstehende Gewerbeeinheiten im Ortsteilzentrum Herzfelde vorhanden.

Mit knapp 1.000 m² Verkaufsfläche weist der Nahkauf Lebensmittelnahversorger eine für diese Vertriebschiene übliche Dimensionierung auf. Auch gemessen an der Bevölkerungszahl Herzfeldes erscheint die Größe weitgehend angemessen (vgl. Kap. 3). Berücksichtigt man jedoch das perspektivische Bevölkerungswachstum im Ortsteil sowie die anteilige Mitversorgung des Ortsteils Lichtenow, so erscheint tendenziell eine moderate Verkaufsflächenerweiterung sinnvoll. Auch hinsichtlich der Angebotsqualität (größere Sortimentsbreite und -tiefe) könnte eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes einen Mehrwert für das Ortsteilzentrum Herzfelde bieten.

Auf der Rückseite des Nahkauf-Marktes befindet sich ein größeres unbebautes Grundstück, das als Teil des zentralen Versorgungsbereiches abgegrenzt wurde (vgl. Abb. 15). Auf dieser Potenzialfläche könnte bei Bedarf eine Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Nahkauf-Marktes durch einen rückwärtigen Anbau realisiert werden.

Abb. 15: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsteilzentrum Herzfelde“



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Bearbeitung: cima 2023

2.6 Zentraler Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Hennickendorf“ (in Entwicklung)

Mit rd. 3.140 Ew. ist Hennickendorf der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Rüdersdorf. Durch die Planung und Entwicklung neuer Wohngebiete wird die Bevölkerungszahl von Hennickendorf auch in den kommenden Jahren weiter wachsen. Das vorhandene Nahversorgungsangebot in Hennickendorf kann der Größe und Bedeutung des Ortsteils nicht gerecht werden.

Einziges Lebensmittelnahversorger ist derzeit ein Netto Marken-Discount in siedlungsstruktureller Randlage an der Straße Pappelhain (vgl. Kap. 2.7). Im gewachsenen Ortszentrum von Hennickendorf ist hingegen nur eine Bäckerei ansässig. Als ergänzende zentrenprägende Nutzungen sind im Ortszentrum von Hennickendorf allerdings mehrere Dienstleistungsangebote vorhanden (Sparkassen-Filiale, Frisiersalon, Steuerberatungsbüro, Bestattungsunternehmen), außerdem gastronomische Einrichtungen (Eiscafé, Sushi-Restaurant), medizinische Versorgung (zwei Allgemeinmediziner, Zahnärztin, Tierärztin) sowie eine öffentliche Einrichtung (Bürgerhaus/Gemeindeverwaltung). Mit diesen vielfältigen Versorgungseinrichtungen kann das Ortszentrum von Hennickendorf als zentraler Versorgungsbereich der Kategorie „Ortsteilzentrum“ räumlich abgegrenzt werden.

Der so abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Ortsteilzentrum Hennickendorf“ erstreckt sich entlang der Berliner Straße von der Ringstraße (Festplatz) im Süden bis an den Kirchplatz (Kreisverkehr) im Norden (vgl. Abb. 16).

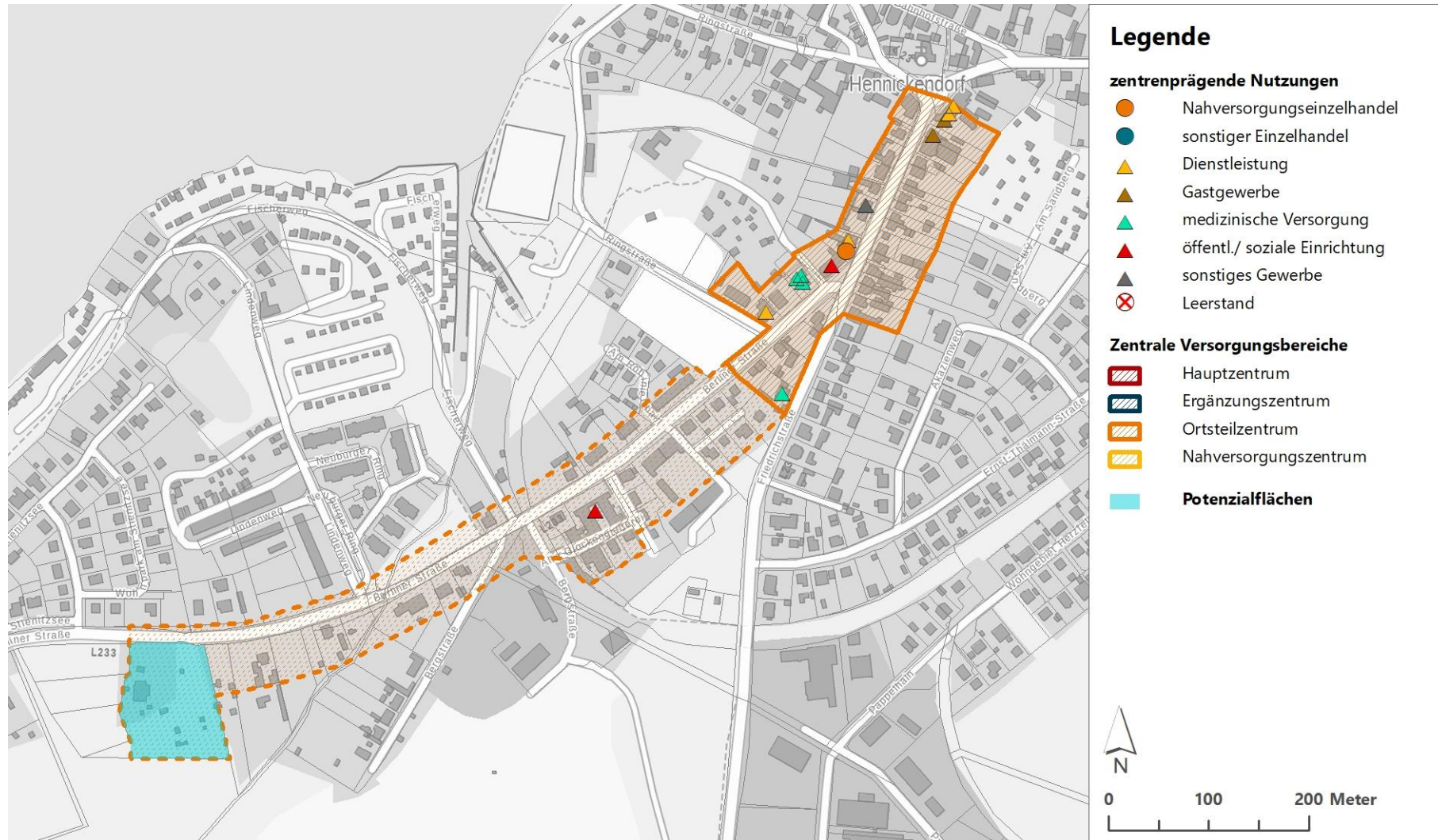
Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde, das Ortsteilzentrum Hennickendorf zu einem voll funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich weiterzuentwickeln. Das bedeutet, dass insbesondere die Versorgungsfunktion mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zukünftig deutlich ausgebaut werden muss. Innerhalb der kleinteiligen Bebauungsstrukturen des gewachsenen Ortszentrums ist die Neuansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe allerdings nicht möglich. Für die beabsichtigte Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters muss daher eine Fläche gefunden werden, die möglichst nah an den vorhandenen Nutzungen im Ortsteilzentrum

Hennickendorf liegt, die aber andererseits groß genug für die geplante Nutzung ist und auch die (Liefer-) Verkehre bewältigen kann.

Da eine Überbauung des Festplatzes nicht in Frage kommt, erscheint die Potenzialfläche auf Höhe der Berliner Straße 33 als bestgeeignete Option. Mit der Verlängerung und Belebung des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsteilzentrum Hennickendorf“ bis zu dieser Potenzialfläche und mit der Errichtung eines neuen Lebensmittelnahversorgers würde auch ein städtebauliches „Bindeglied“ zwischen dem „alten“ Hennickendorf und den neu entstandenen bzw. noch entstehenden Wohngebieten entlang des Stienitzsees (Lindenweg, Wohnpark am Stienitzsee, Meisterhäuser, Alte Ziegelei/Tonloch, Villa Thyssen, Gartensiedlung) entwickelt werden. Das bedeutet, dass die neuen Wohngebiete dadurch besser an das Ortszentrum von Hennickendorf angebunden werden könnten.

An dieser Achse für die Erweiterung des Ortsteilzentrums befindet sich bereits eine soziale Einrichtung (betreutes Wohnen und Pflegedienst). Die Ansiedlung weiterer potenziell zentrenprägender Nutzungen sollte seitens der Gemeindeverwaltung positiv begleitet werden, um die angestrebte Belebung und städtebauliche Aufwertung der Berliner Straße zu unterstützen.

Abb. 16: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsteilzentrum Hennickendorf“ einschließlich perspektivischem Erweiterungsbereich



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Bearbeitung: cima 2023

2.7 Einzelhandel im übrigen Gemeindegebiet von Rüdersdorf bei Berlin

Außerhalb der oben beschriebenen zentralen Versorgungsbereiche (2.2bis 2.6) gibt es weitere Einzelhandelsnutzungen im Rüdersdorfer Gemeindegebiet. Von Bedeutung sind hier vor allem die beiden solitären Nahversorgungsstandorte:

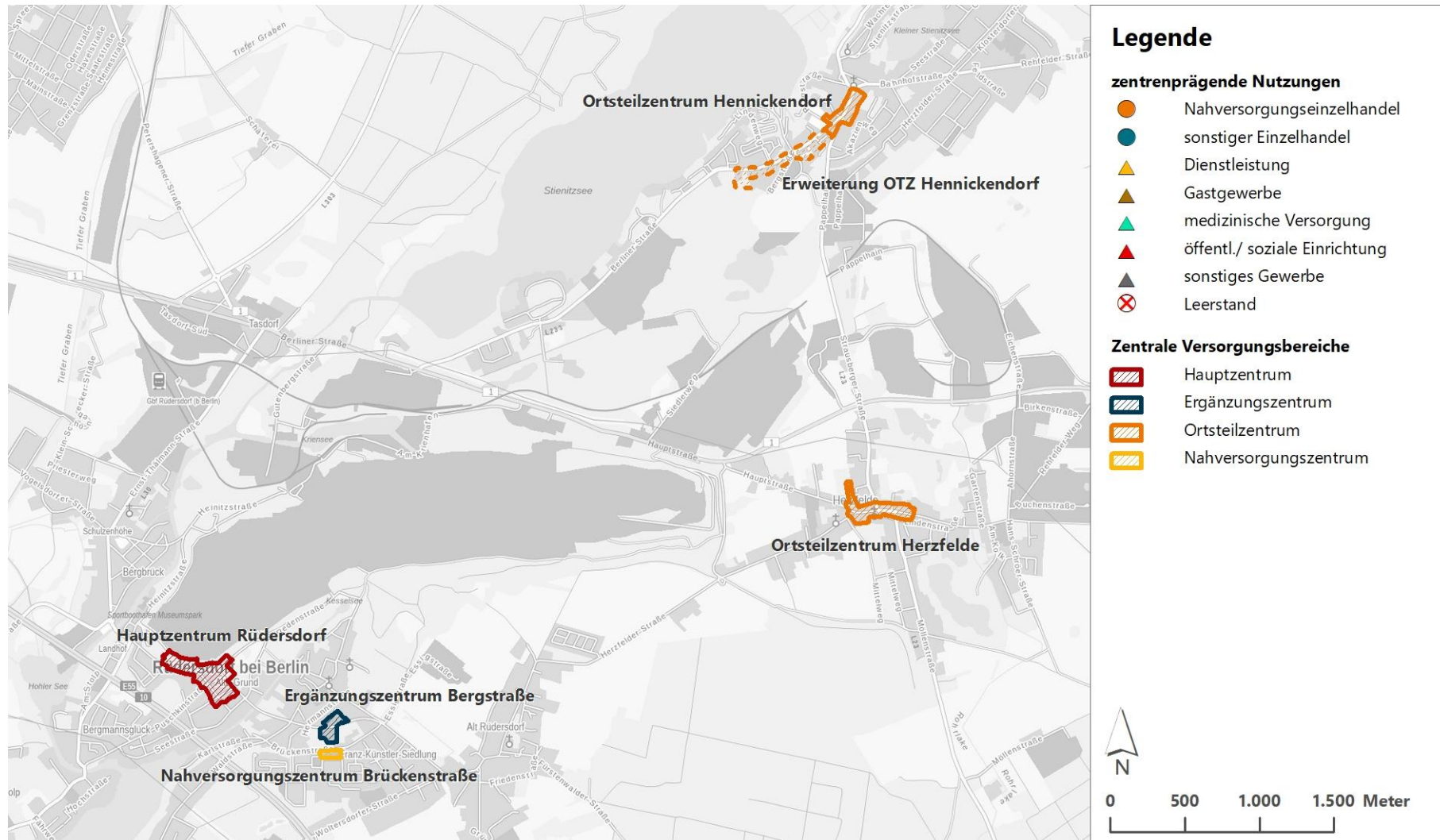
- Ein **solitärer Nahversorgungsstandort** befindet sich an der **Mühlenstraße** am westlichen Rand des Gemeindehauptortes Rüdersdorf. Hier sind ein Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter nebst Bäckerei im Vorkassenbereich sowie ein Getränke Hoffmann Getränkemarkt ansässig. Aufgrund der räumlichen Trennung durch Strausberger Mühlenfließ, Torfgraben und Schöneicher Landstraße kann der Standort nur in begrenztem Umfang eine fußläufige Versorgungsfunktion übernehmen. Da es sich um den einzigen Nahversorgungsstandort westlich des Strausberger Mühlenfließes handelt ist der Standort dennoch von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung der Wohnquartiere entlang der Ernst-Thälmann-Straße.
- Ein weiterer **solitärer Nahversorgungsstandort** befindet sich an der Straße **Pappelhain** im Ortsteil Hennickendorf. Hier sind ebenfalls ein Netto Marken-Discount Lebensmitteldiscounter, eine Bäckerei sowie ein Getränke Hoffmann Getränkemarkt ansässig. Der Nahversorgungsstandort befindet sich in einem gewerblich geprägten Standortumfeld. Dennoch kann der Standort eine wohnortnahe Versorgungsfunktion übernehmen, da direkt nördlich und östlich die Wohnsiedlungsbereiche von Hennickendorf angrenzen.

- Darüber hinaus gibt es im Gemeindegebiet verteilt zahlreiche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe in Solitär- und Streulagen. Dazu gehören kleinteilige Betriebe des periodischen Bedarfs (bspw. Bäckereien, Tankstellenshops, Apotheke, Blumenladen, Hofladen) ebenso wie kleinflächige Betriebe des aperiodischen Bedarfs (u.a. Reitsport, Campingartikel, Pflanzen und Gartenbedarf, Fahrräder, Sanitätswaren)⁸.

⁸ Als einziger großflächiger Fachmarkt des aperiodischen Bedarfs hat im Februar 2023 ein Thomas Philipps Sonderpostenmarkt an der Straße Am Stolp eröffnet. Da dieser Betrieb zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen (November 2022) noch nicht im Betrieb war, konnte er bei der Analyse der Angebotsstrukturen (siehe Kap. 1.4.1) nicht berücksichtigt werden.

2.8 Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Rüdersdorf bei Berlin

Abb. 17: Gesamtübersicht der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) | Bearbeitung: cima 2023

3 Nahversorgungskonzept

Unter Nahversorgung wird die wohnortnahe, d. h. fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Einrichtungen des täglichen Bedarfs verstanden. Im Zusammenhang mit Einzelhandel betrifft Nahversorgung also die Versorgung mit Sortimenten des periodischen Bedarfs, vor allem mit Nahrungs- und Genussmitteln.

Als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit definiert die Rechtsprechung einen Radius von rd. 700 bis maximal 1.000 Metern *Gehstrecke*, was einer *Gehzeit* von bis zu 10 Minuten entspricht⁹. Untersuchungen haben ergeben, dass Distanzen von mehr als rd. 700 Metern zum Lebensmittelmarkt nur von einem geringen Anteil der Bevölkerung zu Fuß zurückgelegt werden. Insbesondere mobilitätseingeschränkte Personen (z.B. Ältere) sind auf kurze Einkaufswege angewiesen. Aus diesem Grund verwendet die CIMA auch im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin einen Radius von 700 Metern als Maß für die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelnahversorger.

Die Abb. 19 zeigt die fußläufigen Erreichbarkeiten der aktuell in Rüdersdorf ansässigen Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter). Ebenso ist der in Planung befindliche EDEKA-Markt als Lebensmittelvollsortimenter „in Planung“ dargestellt sowie der für Hennickendorf diskutierte REWE-Markt an der Berliner Straße als potenzieller Lebensmittelvollsortimenter.

Aus der Karte ist abzulesen, dass aufgrund des relativ weitläufigen, in mehrere Ortsteile und Wohnplätze untergliederten Gemeindegebietes **räumlich** betrachtet keine flächendeckende fußläufige Nahversorgung sichergestellt werden kann:

- Während aus dem Großteil des Ortsteils **Rüdersdorf** gleich mehrere Lebensmittelmärkte fußläufig erreicht werden können, sind die nordwestlichen Siedlungsgebiete (Schulzenhöhe und Tasdorf) sowie das östliche Siedlungsgebiet (Alt Rüdersdorf und Hortwinkel) größere Bereiche ohne fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit.
- In **Hennickendorf** kann der Netto-Markt am Pappelhain für die Siedlungsbereiche südlich des Kirchplatzes und östlich des Lindenwegs eine fußläufige Nahversorgungsfunktion übernehmen. Der derzeit diskutierte Potenzialstandort für einen Lebensmittelvollsortimenter an der Berliner Straße (vgl. Kap. 2.6) könnte zusätzlich die neuen Wohngebiete „Wohnpark am Stienitzsee“ und „An den Meisterhäusern“ fußläufig versorgen. Er würde aber vor allem in qualitativer und quantitativer Hinsicht eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im Ortsteil Hennickendorf bedeuten. Die Bewohner:innen der Siedlungsbereiche nördlich des Kirchplatzes und der Lichtenower Straße wären auch zukünftig auf die Nutzung eines Verkehrsmittels (Fahrrad/ Bus/ Kfz) angewiesen, um einen der Lebensmittelmärkte erreichen zu können.
- Im Ortsteil **Herzfelde** kann der Nahkauf Lebensmittelvollsortimenter aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteilzentrum eine gute Nahversorgungsfunktion übernehmen. Er ist aus weiten Teilen des Ortsteils fußläufig zu erreichen. Mit knapp 1.000 m² ist die Verkaufsfläche allerdings tendenziell zu gering.
- Der Ortsteil **Lichtenow** verfügt über keinen Lebensmittelnahversorger, sodass die Wohnbevölkerung hier auf benachbarte Versorgungsstandorte, bspw. in Herzfelde, Hennickendorf und Rehfelde angewiesen ist.

⁹ vgl. hierzu OVG Lüneburg, Beschluss vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15

Rein **quantitativ** verfügt die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin mit einer Dichte von 0,36 m² Lebensmittel-Vkfl./Ew.¹⁰ und einer sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität von 72 (vgl. Kap. 1.4.2) über eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die Entwicklung der Einzelhandelsfläche konnte in den vergangenen Jahren nicht mit der dynamischen Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet mithalten, sodass nun ein deutlicher Nachholbedarf zu erkennen ist. Außerdem stellt sich die quantitative Versorgungssituation in den vier Ortsteilen recht unterschiedlich dar:

Abb. 18: Ist-Situation und Prognose der Verkaufsflächendichte im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Ortsteilen

	Ortsteil Rüdersdorf	Ortsteil Hennickend.	Ortsteil Herzfelde	Ortsteil Lichtenow	Rüdersdorf gesamt
Bevölkerung am 31.12.2021	10.414	3.138	1.770	566	15.888
Lebensmittel-Vkfl. IST	3.735 m ²	1.195 m ²	840 m ²	20 m ²	5.790 m²
Verkaufsflächendichte IST	0,36 m ²	0,38 m ²	0,47 m ²	0,04 m ²	0,36 m²
Lebensmittel-Vkfl. SOLL*	5.860 m ²	2.695 m ²	840 m ²	20 m ²	9.415 m²
Verkaufsflächendichte SOLL*	0,56 m ²	0,86 m ²	0,47 m ²	0,04 m ²	0,59 m²
Bevölkerung Prognose 2030**	11.534	3.475	1.960	627	17.596
Verkaufsflächendichte Prognose	0,51 m ²	0,78 m ²	0,43 m ²	0,03 m ²	0,54 m²

*: Verkaufsflächen-Soll berücksichtigt die Planungen für einen EDEKA-Markt mit 2.500 m² Vkfl. in Rüdersdorf sowie für einen REWE-Markt mit 1.850 m² Vkfl. in Hennickendorf

** : Eigene Berechnungen auf Grundlage der LBV-Bevölkerungsvorausschätzung

Bearbeitung: cima 2023

- Im Gemeindehauptort Rüdersdorf liegt die Verkaufsflächendichte mit 0,36 m²/Ew. aktuell unter dem Orientierungswert von rd. 0,5–0,6 m²/Ew. Nach der Realisierung des geplanten EDEKA-Marktes im Hauptzentrum Rüdersdorf würde der Wert auf 0,56 m²/Ew. steigen, sodass dann von einer guten Versorgungssituation gesprochen werden könnte. Die die weitere Zunahme der Bevölkerungszahl wird auch die Nachfrageseite in Rüdersdorf zunehmen, sodass sich daraus Verkaufsflächenpotenziale ergeben, die bspw. für Erweiterungen und Modernisierungen der ansässigen Lebensmittelmärkte genutzt werden können.
- Im zweitgrößten Rüdersdorfer Ortsteil Hennickendorf liegt die Verkaufsflächendichte mit aktuell 0,38 m²/Ew. ebenfalls auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Die derzeit diskutierte Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.800 m² Vkfl. würde die Verkaufsflächendichte perspektivisch auf 0,86 m²/Ew. anheben bzw. auf 0,78 m²/Ew. im Jahr 2030, wenn man die Bevölkerungsvorausschätzung des LBV zugrunde legt. Tatsächlich ist aber aufgrund aktueller Planungen und Entwicklungen von einem noch stärkeren Bevölkerungswachstum in Hennickendorf auszugehen, sodass sich die Verkaufsflächendichte eher dem Richtwert von 0,6 m²/Ew. annähern dürfte.
- Im Ortsteil Herzfelde liegt die Verkaufsflächendichte aktuell mit 0,47 m²/Ew. nur leicht unter dem Richtwert und somit auf einem zufriedenstellenden Niveau. Allerdings ist auch für Herzfelde von einem weiteren Bevölkerungswachstum und damit von einem Nachfrageanstieg auszugehen. Um die Angebotssituation an die steigende Nachfrage anpassen zu können, sollte in erster Linie eine Verkaufsflächenerweiterung des bereits ansässigen Lebensmittelnahversorgers angestrebt werden.
- Im Ortsteil Lichtenow ist derzeit kein Lebensmittelmarkt ansässig. Lediglich ein Tankstellenshop kann ein kleines Grundsortiment von Nahrungs- und Genussmitteln bereitstellen. Aufgrund der geringen Bevölkerungszahl Lichtenows (566 Ew.) wird ein eigener Lebensmittelmarkt

¹⁰ Als Richtwert für eine Vollversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist i.d.R. eine Verkaufsflächendichte von ca. 0,5 bis 0,6 m²/Ew. anzunehmen.

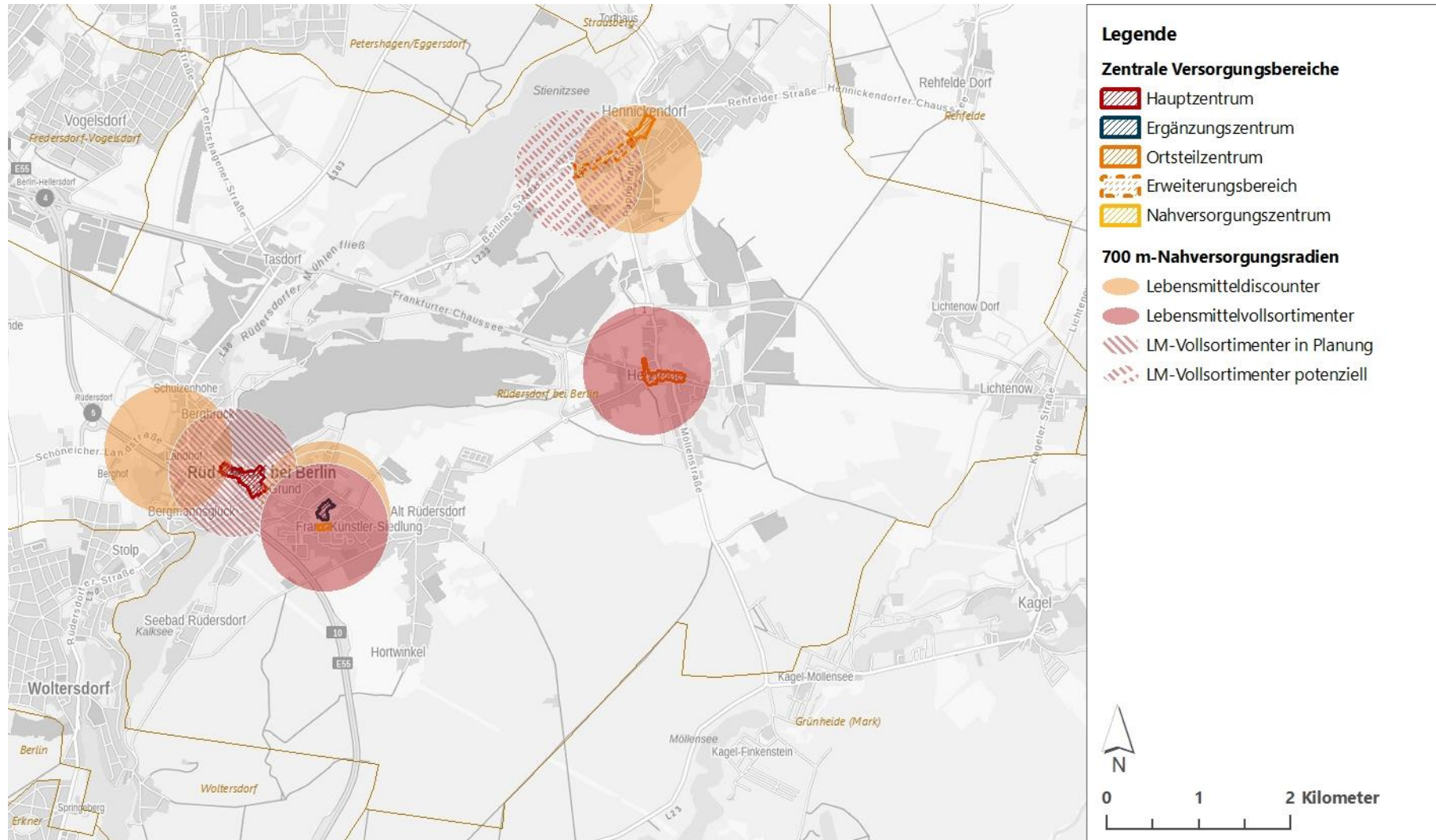
in dem Ortsteil auch zukünftig nicht tragfähig sein. Die Wohnbevölkerung wird somit auch weiterhin auf benachbarte Einkaufsorte bspw. in Herzfelde und Hennickendorf angewiesen sein. Daher muss unter anderem auf eine gute verkehrliche Anbindung Lichtenows an die zentralen Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet geachtet werden (Pkw-Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung, Fahrradwege). Ergänzend können Lieferangebote zur Verbesserung der Versorgungssituation in Lichtenow beitragen.

Qualitativ betrachtet kommen im Gemeindegebiet derzeit vier Lebensmitteldiscounter auf zwei Supermärkte. Lebensmittelvollsortimenter bieten auf vergleichbarer Verkaufsfläche in der Regel ein deutlich breiteres Sortiment (bspw. dauerhaft auch Haushaltswaren und Schreibwaren) und eine größere Sortimentstiefe (Vielfalt der Auswahl innerhalb eines Sortiments, z.B. Marmeladen vieler verschiedener Geschmacksrichtungen und jeweils als Eigenmarke, Markenprodukt, Bio-Marke usw.). Ein durchschnittlicher Discounter bietet rd. 2.000 Artikel an, ein durchschnittlicher Supermarkt hingegen rd. 11.000 Artikel. Mit zunehmender Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters steigt auch die Sortimentsvielfalt.

Aus konzeptioneller Sicht sollten daher bei Neuansiedlungen in Rüdersdorf Lebensmittelvollsortimenter grundsätzlich gegenüber Discountern bevorzugt werden, um zukünftig ein besseres Gleichgewicht zwischen beiden Vertriebsformen zu erreichen. Gleichwohl ist anzuerkennen, dass auch Lebensmitteldiscounter eine vollwertige Grundversorgung mit Lebensmitteln und ergänzenden Produkten (Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften usw.) des täglichen Bedarfs anbieten.

Mit der geplanten Ansiedlung eines E center Verbrauchermarktes in Rüdersdorf sowie der Realisierung eines REWE Verbrauchermarktes in Hennickendorf wäre das angestrebte Gleichgewicht aus Vollsortimentern und Discountern weitgehend hergestellt. Ein E center in der geplanten Größenordnung bietet i.d.R. rd. 40.000 Artikel an und würde daher auch in qualitativer Hinsicht eine sehr gute Versorgungsfunktion innerhalb des Rüdersdorfer Hauptzentrums sicherstellen.

Abb. 19: Fußläufige Erreichbarkeiten der Lebensmittelmärkte in Rüdersdorf (Bestand + Planungen)



Kartenbasis: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Bearbeitung: cima 2023

4 Sortimentenliste

4.1 Vorbemerkungen zu den rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen

Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentenlisten

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“ den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.¹¹

Die Rechtsprechung betont die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentenlisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“¹²

Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sieht einen „(nahezu) vollständigen Einzelhandelsausschluss durch das Ziel der Stärkung der im Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt“ an¹³. Ein Ausschluss kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und die in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse städtebaulich gerechtfertigt sein. Das oben beschriebene Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche

zu erhalten und gezielt zu stärken ist in der Rechtsprechung allgemein als städtebauliche Rechtfertigung anerkannt. Daraus folgt – für Rüdersdorf wie allgemein – dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung kaum rechtssicher abgeleitet werden kann. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin 2023 dient also auch dazu, Einzelhandelsvorhaben im Gemeindegebiet rechtssicher und städtebaulich begründet steuern zu können. Dies umfasst auch die Ableitung einer spezifischen, auf die örtliche Situation angepassten Sortimentenliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten der Kommune zu berücksichtigen.¹⁴

Anforderungen an die Bestimmtheit von Sortimentenlisten

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente beispielsweise in Raumordnungsplänen oder auch der Rückgriff auf vermeintlich allgemeingültige Sortimentenlisten (z.B. Empfehlungen von Verbänden, Kammern, Fachliteratur etc.) wäre rechtsfehlerhaft und reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus.

Die Rechtsprechung hat deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimente „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentenlisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadt-/Gemeindegebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf

¹¹ u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE; siehe hierzu auch OVG Lüneburg, Urteil vom 14.06.2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO bieten eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich

angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von diesen Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

¹² VGH Mannheim, Urteil vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05

¹³ BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21.07

¹⁴ hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 03.06.2002 – 7 A 92/99.NE

nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beruhen.¹⁵

Die Rüdersdorfer Sortimentsliste dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.¹⁶ Dabei können beispielsweise bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein muss, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen kann, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrokleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Die Rechtsprechung deutet darauf hin, dass sich die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente in großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben regelmäßig an den Vorgaben der Raumordnungspläne orientieren sollte. Darüber hinausgehende Einschränkungen lassen sich nur schwer begründen.¹⁷

Bindungswirkung der Sortimentsliste

Die ortsspezifisch abgeleitete und begründete Sortimentsliste ist ein wesentlicher Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und sollte mit diesem auch als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB politisch per Beschluss der Gemeindevertretung bestätigt werden, um bei der Bauleitplanung verbindlich berücksichtigt zu werden. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investor:innen, Immobilienbesitzer:innen, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

Allgemeine Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Zuordnung einzelner Sortimente in der Rüdersdorfer Liste soll transparent und nachvollziehbar sein. Bei der Zuordnung der Sortimente wurden neue Trends in der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ebenso beachtet wie ortsspezifische Entwicklungen und Besonderheiten. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Gemeinde bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Gemeindeverwaltung geprägt sein. Schließlich spielen die Vorgaben der Raumordnung (LEP HR) eine wichtige Rolle. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung im Gemeindegebiet kann daher lediglich als ein Anhaltspunkt dienen.

Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der CIMA grundsätzlich folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Aktueller Bestand:** Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes innerhalb des Gemeindegebietes sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in städtebaulich integrierten

¹⁵ hierzu u.a. OVG Münster, Urteile vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE (Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen) und vom 22.04.2004 – 7a D 142/02 NE (Bestätigung baurechtlicher Festsetzungen auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes)

¹⁶ vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01

¹⁷ siehe hierzu u.a. OVG Münster, Urteil vom 22.03.2002 – 10a D 48/99.NE; OVG Münster, Urteil vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE; VerfGH NRW, Urteil vom 26.08.2009 – 18/08

oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsfläche in m²) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.

- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Zentrumsanlagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.

Darüber hinaus sollte der Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen attraktiv und möglichst umfassend sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein, um einen für die Kundschaft attraktiven, vollständigen Branchenmix zu gewährleisten.

- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In Mittel- und Oberzentren sind die Frequenzbringer der Innenstadt i.d.R. in den Branchen des persönlichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren) zu finden, während in Grundzentren bzw. in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion oft der periodische Bedarf (u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren) von größerer Bedeutung ist.
- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch einiger Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartencenter oder ein Baumarkt sind bspw. nur selten geeignet für einen zentralen Versorgungsbereich. Auch die Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit, zeitgemäße und moderne Flächen in einem

zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereiches stark eingeschränkt.

- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentsschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. dem Ortskern erfüllt werden können (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen so genannte „Handtaschensortimente“, also kleinformatige und leicht transportable Waren (z.B. Bekleidung, Schuhe).
- **Planungswille der Gemeinde:** Die Rechtsprechung verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der städtebaulich begründete Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und der Politik kann dabei ebenso Auswirkungen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

4.2 Rüdersdorfer Liste

Die Rüdersdorfer Liste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente baut auf den in den vorherigen Kapiteln dargestellten Bestandsdaten und Analyseergebnissen auf. Bei der Ableitung der Sortimentsliste hat die cima neben den raumordnerischen Vorgaben des LEP HR außerdem die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf).

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als spezielle „Unterform“ der zentrenrelevanten Sortimente zu betrachten. Ihre herausgehobene Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung des täglichen und wöchentlichen Bedarfs kann eine Ansiedlung auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen rechtfertigen, um in siedlungsstrukturell integrierten Lagen eine fußläufige Nahversorgung sicherstellen zu können.

Zentrenrelevant sind Sortimente, die

- eine bestimmte, zentrenprägende Funktion am Standort erfüllen,
- von den Kund:innen ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Synergieeffekte entstehen zu lassen und
- vorwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden (sollen).

Nicht-zentrenrelevant sind hingegen vor allem Sortimente,

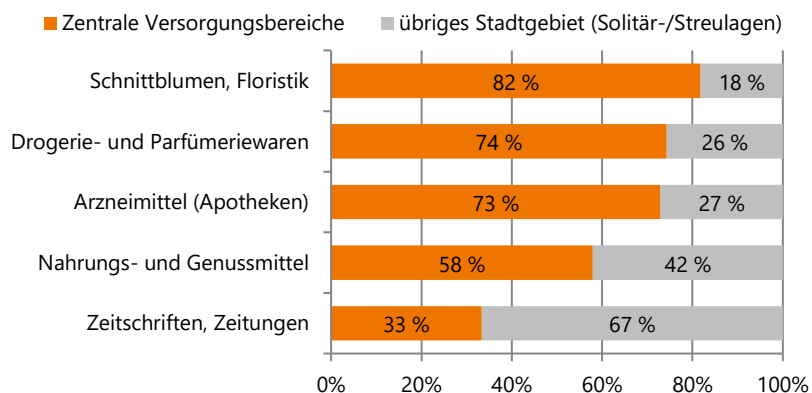
- die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- die nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen und
- überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden.
- Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen oft nur über eine im Vergleich zu nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten geringere Flächenproduktivität und können daher die in der Regel höheren Mietpreise in den Zentren nicht tragen.

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick, welche Sortimente in welchen Einzelhandelslagen im Rüdersdorfer Gemeindegebiet angeboten werden.

Dabei ist zu beachten, dass in einigen Sortimenten in Rüdersdorf nur geringe Verkaufsflächen vorhanden sind. Die in den Diagrammen dargestellten prozentualen Anteile können daher im Einzelfall nur begrenzt aussagefähig sein (bspw. im Sortiment Spielwaren, in dem insgesamt nur 25 m² Vklf. vorhanden sind).

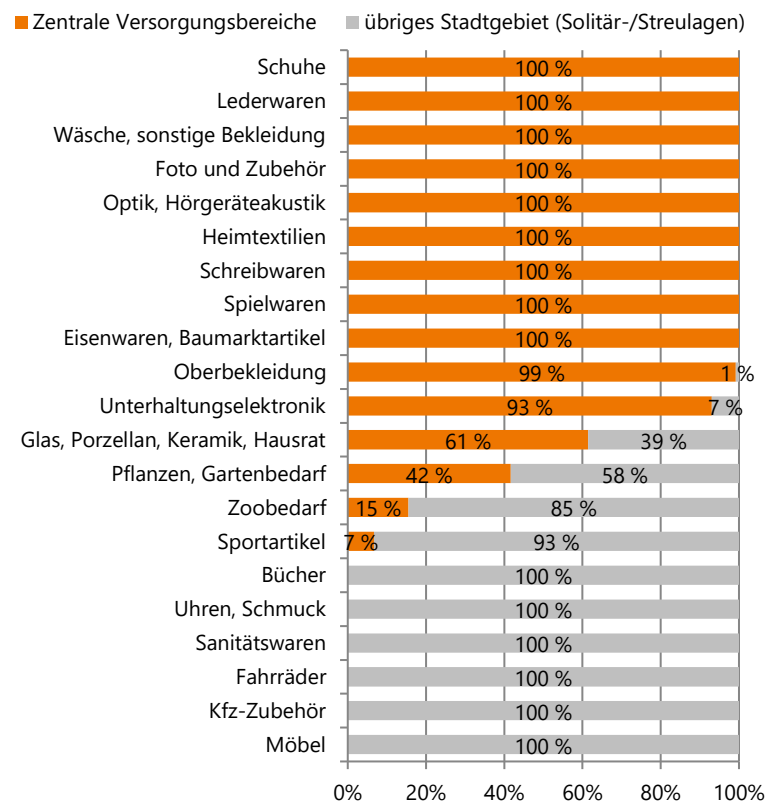
in den Sortimenten Musikinstrumente/Waffen/Sammelhobbies, Farben/Tapeten/Bodenbeläge, Antiquitäten/Kunstgegenstände, Elektrogeräte/Leuchten sowie Computer/Büro-/Telekommunikation sind im Rüdersdorfer Einzelhandel keine relevanten Verkaufsflächen vorhanden. Diese sind daher in dem nebenstehenden Diagramm nicht abgebildet¹⁸.

Abb. 20: sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (periodischer Bedarf)



Bearbeitung: cima 2023

Abb. 21: sortimentsspezifische Verkaufsflächenanteile nach Einzelhandelslagen (aperiodischer Bedarf)



Bearbeitung: cima 2023

¹⁸ Außerdem weisen wir darauf hin, dass von der cima nur die Sortimente des Einzelhandels im engeren Sinne betrachtet werden. Nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gehört der Handel mit Kraftfahrzeugen (z.B. Autohäuser, Landmaschinenhandel, Motorboote),

der Handel mit Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen (z.B. Tankstellen, Gashandel) sowie reiner Baustoffhandel.

Abb. 22: Rüdersdorfer Liste

zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Augenoptik, Hörgeräteakustik
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Computer und Kommunikations-elektronik, einschließlich Zubehör
- Elektroklein- und -großgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto und Zubehör
- Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Leuchten und Leuchtmittel
- Musikalien, Musikinstrumente
- Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf
- Parfümeriewaren

darin

nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren)
- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel)
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften
- Sanitärwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Angelbedarf, Jagdsport-, Campingartikel usw.)
- Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik

nicht-zentrenrelevante Sortimente

- baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Kfz-Zubehör
- Möbel (inkl. Büromöbel, Campingmöbel, Küchen, Matratzen usw.)
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Teppiche und Bodenbeläge

Bearbeitung: cima 2023

Hinweis: Die Zuordnung einzelner Produkte/Waren zu einem Sortiment richtet sich nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes Ausgabe 2008

Erklärung zu einzelnen Sortimenten:

Soweit bei der „Rüdersdorfer Liste“ Abweichungen zu der Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente des LEP HR (Tabelle 1) bestehen, werden diese in den folgenden Erläuterungen begründet.

- Die Sortimentsliste des LEP HR (Tabelle 1) listet das Sortiment **Schnittblumen, Floristik** (dort „Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde) als sonstiges zentrenrelevantes Sortiment auf, nicht aber als zentrenrelevantes Sortiment für die Nahversorgung. Nach Ansicht der cima handelt es sich hierbei aber um ein typisches nahversorgungsrelevantes Sortiment, das entweder in Form von kleinformatischen Blumenläden oder als typisches Randsortiment von Lebensmittelmärkten angeboten wird und für die wohnortnahe Versorgung von Bedeutung ist. Das Sortiment Schnittblumen, Floristik soll daher zum Zweck der Sicherung einer möglichst umfassenden Nahversorgung in Rüdersdorf auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein. Aufgrund des i.d.R. geringen Verkaufsflächenumfangs entsprechender Angebote ist dadurch eine Beeinträchtigung der Ziele der Raumordnung nicht zu erwarten.
- Da es sich weder bei **Kraftfahrzeugen und Booten** noch bei **Brennstoffen und Mineralölerzeugnissen** um Einzelhandel im engeren Sinne handelt, werden diese in der Rüdersdorfer Liste nicht separat aufgeführt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Autohäusern, Bootshandeln oder Tankstellen lässt sich nicht auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes steuern.

5 Branchen- und Standortkonzept

Damit Neuansiedlungen und Erweiterungen in Rüdersdorf eine optimale Wirkung für die Attraktivität der Gemeinde entfalten können, ist es notwendig, diese auf planerisch geeignete Standorte innerhalb des Gemeindegebietes zu lenken. Nachfolgend werden daher die Grundsätze und Ansiedlungsleitlinien für Einzelhandelsprojekte in Rüdersdorf beschrieben.

Diese Ansiedlungsleitlinien gelten gleichermaßen für Neuansiedlungen wie für Verkaufsflächenerweiterungen und Standortverlagerungen bestehender Betriebe.

5.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Rüdersdorf bei Berlin

Grundsatz 1: Entwicklungspriorität für den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Rüdersdorf“

Das Hauptzentrum Rüdersdorf genießt Entwicklungspriorität. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment soll grundsätzlich nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Rüdersdorf“ realisiert werden, weil dieser eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet wahrnehmen soll.

Als einschränkender Faktor ist die Flächenverfügbarkeit in diesem zentralen Versorgungsbereich zu beachten. Ohne die Möglichkeit, zeitgemäße Formate und Betriebstypen in der integrierten Zentrumslage zu entwickeln bzw. vorhandene Flächen zu modernisieren, sind die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt. Bei der Überplanung von Bestandsflächen, also bspw. beim Abriss und Neubau von Gebäuden, ist daher auch auf marktgängige Ladenzuschnitte in den Erdgeschosslagen zu achten. Optimal sind hierbei flexible Grundrisse, die sich durch das Verschieben, Herausnehmen oder Hinzufügen von Zwischenwänden flexibel an die sich mit der Zeit wandelnden Nutzungsinteressen und Flächenansprüche anpassen lassen.

Sollte der zentrenrelevante Einzelhandel dennoch nicht im Hauptzentrum untergebracht werden können, fungiert das Ergänzungszentrum Bergstraße als geeignete Ausweichfläche.

Grundsatz 2: Sicherung der wohnortnahen Versorgung

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (vor allem Lebensmittelmärkte) sollte nach Möglichkeit nur innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Ergänzungszentrum, Ortsteil- und Nahversorgungszentren, einschließlich perspektivischem Erweiterungsbereich) sowie darüber hinaus in siedlungsstrukturell integrierten Lagen (fußläufige Versorgungsfunktion!) erfolgen.

Neue Nahversorgungsstandorte sind nur dort sinnvoll, wo dadurch in maßgeblichem Umfang Lücken im Netz der fußläufigen Versorgung geschlossen werden können.

Grundsatz 3: Keine großflächigen Fachmarktstandorte

Als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion soll sich der Einzelhandel in Rüdersdorf auf die (Nah)Versorgung der eigenen Bevölkerung konzentrieren. Angebote des aperiodischen Bedarfs sollen daher nur kleinflächig zulässig sein und nur einen Teil der örtlichen Nachfrage binden. Sofern es sich um zentrenrelevante Sortimente handelt, sollen diese regelmäßig nur im Hauptzentrum Rüdersdorf zulässig sein, im Ergänzungszentrum nur in begründeten Ausnahmefällen (siehe Grundsatz 1).

Größere Angebote des aperiodischen Bedarfs sollen durch die benachbarten zentralen Orte (Berlin, Erkner, Strausberg, ...) vorgehalten werden.

5.2 Ansiedlungsleitlinien für die Bauleitplanung

Zur Umsetzung des Branchen- und Standortkonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die cima folgende grundsätzlichen Prinzipien anzuwenden. Sie berücksichtigen die raumordnerischen Vorgaben der Gemeinsamen Landesplanung sowie die in dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Erkenntnisse und konzeptionellen Überlegungen.

- **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Rüdersdorf“ zu realisieren.** Daraus resultiert unmittelbar, dass zentrenrelevante (ohne nahversorgungsrelevante) Kernsortimente außerhalb des Hauptzentrums nur ausnahmsweise in den unten definierten Fällen zugelassen werden können. Außerdem sind selbstverständlich auch nicht-zentrenrelevante Kernsortimente im Hauptzentrum Rüdersdorf zulässig.
- **Ausnahmsweise können im Ergänzungszentrum Bergstraße zentrenrelevante Fachmärkte zugelassen werden.** Eine Ausnahme lässt sich dann begründen, wenn durch das Vorhaben bestehende Angebotslücken geschlossen werden können, innerhalb des Hauptzentrums Rüdersdorf keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und die städtebauliche Verträglichkeit für benachbarte zentrale Versorgungsbereiche nachgewiesen wird (i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO).
- **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur in siedlungsstrukturell integrierten Lagen (fußläufige Versorgungsfunktion!) zu realisieren.** Als siedlungsstrukturell integriert gelten die zentralen Versorgungsbereiche, also neben dem Hauptzentrum Rüdersdorf auch das Ergänzungszentrum Bergstraße, die Ortsteilzentren Herzfelde und Hennickendorf (einschließlich dem perspektivischen Erweiterungsbereich) sowie das Nahversorgungszentrum Brückenstraße. Außerhalb der zentralen

Versorgungsbereiche muss ein Standort einen direkten Bezug zu umliegenden Wohngebieten aufweisen. Der Umfang der Nahversorgungseinrichtungen soll sich an der Nachfrage im fußläufigen Umfeld orientieren. Außerdem dürfen neue Vorhaben die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen. Die städtebaulich und raumordnerisch verträgliche Verkaufsflächengröße der entsprechenden Betriebe ist jeweils im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln und planungsrechtlich abzusichern.

- **Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist den benachbarten Zentralen Orten vorbehalten.** Nur im begründeten Einzelfall können neue Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel entwickelt werden, nämlich nur dann, wenn dafür in den benachbarten Zentralen Orten nachweislich keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und wenn in der betreffenden Branche nachweislich eine Unterversorgung in der Region besteht, durch die ein Vorhaben in der geplanten Größe gerechtfertigt wäre (Nachweis bspw. durch eine Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfrageseite).
- **In Gewerbegebieten ist nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel vollständig auszuschließen, nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel muss bis zur Großflächigkeit zugelassen werden¹⁹.** Zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter Einzelhandel nur im Hauptzentrum Rüdersdorf sowie ausnahmsweise im Ergänzungszentrum Bergstraße zulässig sein, nahversorgungsrelevanter Einzelhandel darüber hinaus auch in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen (Ortsteil- und Nahversorgungszentren) sowie sonstigen siedlungsstrukturell integrierten Lagen. Aus diesem Grund werden zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe in GE-Gebieten

ausgeschlossen. Als Konsequenz aus der Entscheidung C 31/16 des EuGH („Visser-Entscheidung“) müssen kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit in GE-Gebieten zugelassen werden.

- **Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist Annexhandel.** Annexhandel wird definiert als ein Verkauf an Endverbraucher:innen, welcher in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgenden Herstellung, Weiterverarbeitung oder großhandelsmäßigen Lagerung von Waren und Gütern steht. Dabei muss die Verkaufsfläche regelmäßig der Gesamtfläche des Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein²⁰.
- **In Mischgebieten ist in der Regel Einzelhandel kleinflächig zulässig.** In MI-Gebieten sollte die generelle Zulässigkeit kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereichs beeinträchtigt und gefährdet werden kann, etwa wenn eine Agglomeration mehrerer kleinflächiger Betriebe droht, die in der Summe eine Wirkung wie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entfalten können (vgl. Z 2.14 LEP HR). Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Verkaufsflächengröße in MI-Gebieten über die horizontale und vertikale Gliederung des Plangebietes gesteuert werden.

- **Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.** Bei der Überarbeitung von Bebauungsplänen ist zu beachten, dass die bestehende Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich Bestandsschutz genießen. Darüber hinaus sollen bestehenden Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind („erweiterter Bestandsschutz“). Der Charakter des Betriebstyps darf dadurch jedoch nicht wesentlich verändert werden (beispielsweise kein Ausbau eines Fachgeschäftes zu einem großflächigen Fachmarkt). Der erweiterte Bestandsschutz umfasst auch Betreiberwechsel, soweit dadurch die Nutzung nicht wesentlich verändert wird, jedoch keinen Sortimentswechsel innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente (z.B. von einem Bekleidungs- in ein Schuhgeschäft).

²⁰ vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 27.03.2013 – 4 CN 6.11

6 Anwendungshinweise für die Bauleitplanung

Das vorliegende Einzelhandels und Zentrenkonzept für die Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin trifft Aussagen zu den standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der unterschiedlichen Standortkategorien. Basierend auf den Konzeptaussagen sollen zukünftige Einzelhandelsprojekte in Rüdersdorf in planerisch sinnvolle Bahnen gelenkt und für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich gestaltet werden.

In Zukunft sollen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in die Bauleitpläne der Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin übernommen werden und gemeindliche Planungen sollen sich an den Aussagen dieses Konzeptes orientieren. Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet mittel- bis langfristig zu gewährleisten, ist es aus Sicht der CIMA von Bedeutung, dass die konzeptionellen Aussagen in verbindliches Planungsrecht überführt werden. Dazu sind folgende Schritte erforderlich:

1. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept muss in den zuständigen Gremien der Gemeinde durch **Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept** im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bestätigt werden.
2. Danach muss das Konzept nach herrschender Meinung **in die Bauleitpläne übernommen** werden, um eine rechtsverbindliche Wirkung zu erzielen (da das Konzept an sich nur eine informelle Planung darstellt).

Um das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in verbindliches Bauplanungsrecht zu überführen, bestehen mehrere Möglichkeiten:

- Eine Möglichkeit ist die **sukzessive Angleichung relevanter B-Pläne**, um diese an die Aussagen und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen.
- Eine weitere Möglichkeit, B-Planänderungen zügig und mit reduziertem Aufwand an die Konzeptaussagen anzugleichen, bietet die parallele Anpassung mehrerer B-Pläne im Rahmen eines **Sammeländerungsverfahrens** (vgl. Abb. 23). Auf diese Weise kann z. B. die Rüdersdorfer

Sortimentsliste zügig in bestehende B-Pläne übernommen werden, ohne für jeden B-Plan ein gesondertes Verfahren durchführen zu müssen.

- Eine dritte Möglichkeit ist die Überplanung des gesamten Gemeindegebietes mit einem den Vorgaben des Branchen- und Standortkonzeptes entsprechenden **Bebauungsplan zur strategischen Steuerung des Einzelhandels**, der u.a. die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche festsetzt (vgl. Abb. 24). Ein solcher B-Plan kann auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB (Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) aufgestellt werden. Mit ihm kann der unbeplante Innenbereich („§ 34er-Gebiete“) überplant werden und gleichzeitig können rechtsverbindliche Bebauungspläne auf Grundlage des § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO geändert werden, um sie an die Strategie zur Steuerung des Einzelhandels anzupassen.
- Auch in den Flächennutzungsplan können die räumlichen und inhaltlichen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes übernommen werden (z.B. im Rahmen einer Neuaufstellung, Änderung oder Ergänzung des F-Planes).

Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne ist generell zu beachten, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich **Bestandsschutz** genießen. Darüber hinaus sollen den bestehenden Betrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Modernisierungen und angemessene Verkaufsflächenerweiterungen ermöglicht werden, sofern diese für einen zeitgemäßen Marktauftritt bzw. ein langfristiges Fortbestehen des Unternehmens erforderlich sind („erweiterter Bestandsschutz“). Der Charakter des Betriebstyps darf dadurch jedoch nicht wesentlich verändert werden (beispielsweise kein Ausbau eines Fachgeschäftes zu einem großflächigen Fachmarkt). Der erweiterte Bestandsschutz umfasst auch Betreiberwechsel, soweit dadurch die Nutzung nicht wesentlich verändert wird, jedoch keinen

Sortimentswechsel innerhalb der zentrenrelevanten Sortimente (z.B. von einem Bekleidungs- in ein Unterhaltungselektronikgeschäft).

Ferner beziehen sich die Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht auf den Kfz-, Boots-, Brennstoff- und Mineralölhandel (Autohäuser, Landmaschinenhandel, Bootshandel, Brennstoffhandel, Tankstellen u.ä. werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet).

Abb. 23: Beispiel für ein Sammeländerungsverfahren (Ausschnitt)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Göttingen möge beschließen:
[...]

Die Verwaltung wird beauftragt, für die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne das erforderliche Verfahren mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden einzuleiten.

1. Göttingen Nr. 37, „An der Robert Bosch Breite“, TP Süd
2. Göttingen Nr. 37, „An der Robert Bosch Breite“, TP Südost 1. Änderung
3. Göttingen Nr. 38, „Hagenweg Nordseite“, 1. Änderung
4. Göttingen Nr. 62, „Levinstrasse West“, 1. Änderung
5. Göttingen Nr. 123, „Gewerbliche Bauflächen nördlich Elliehäuser Weg“, 1. Änd.
6. Göttingen Nr. 221, „Science Park“
7. Grone Nr. 9, „Industriegebiet Grone Nord“, Teilplan 1, 1. Änderung
8. Weende Nr. 22, „Fernmeldeamt“
9. Weende Nr. 30, „Klostergut“, 1. Änderung
10. Elliehausen Nr. 8, „Gewerbliche Bauflächen Elliehausen- Ost“, 1. Änderung

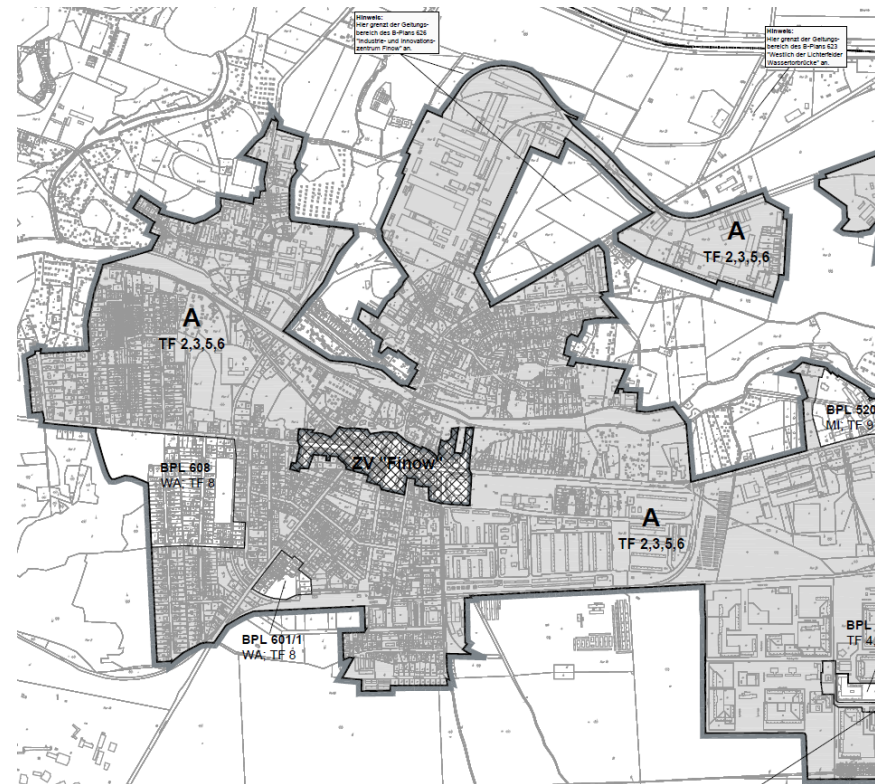
[...]

Allgemeine Ziele:

- Sicherung der für industrielle und gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen
- Vereinheitlichung der Beurteilungsgrundlagen
- Anpassung an das kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Göttingen

Quelle: Stadt Göttingen, Vorlage Nr. 61/469/07 vom 03.04.2007
 Bearbeitung: cima 2023

Abb. 24: Beispiel für einen strategischen Bebauungsplan „Einzelhandel“ (Ausschnitt)



Quelle: Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde, Stadt Eberswalde / Plan und Recht GmbH 2012
 Bearbeitung: cima 2023

Notwendig beim Ausschluss einzelner Sortimente im Bebauungsplan ist der Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bzw. auf die Rüdersdorfer Sortimentsliste, die gleichzeitig Bestandteil der Begründung des B-Plans sein sollte. Bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen ist darüber hinaus eine auf den Einzelfall bezogene Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO durchzuführen²¹.

Um Entwicklungen zu verhindern, die den formulierten Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegenstehen, empfiehlt es sich, gefährdete Bereiche (d.h. die Bereiche, die einem akuten Handlungsdruck unterliegen) genau zu bestimmen und zeitnah zu bearbeiten. Dies können vom Grundsatz her Gebiete im beplanten Innenbereich (gemäß §§ 30, 31 BauGB) und im unbeplanten Innenbereich (gemäß § 34 BauGB) sein.

Bei §-34-Gebieten ist grundsätzlich die Aufstellung von B-Plänen zu empfehlen (§ 9 Abs. 2a BauGB). Allerdings weist auch der § 34 Abs. 3 BauGB Möglichkeiten auf, unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen in diesen Bereichen bei Anfrage auszuschließen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass ein „informelles“ Einzelhandels- und Zentrenkonzept lediglich einen Entwicklungsrahmen vorgeben kann. Für akute Fälle stehen im Baurecht jedoch auch die Möglichkeiten der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) zur Verfügung. Auf diese Weise können kritische Planvorhaben zunächst gestoppt und entsprechende B-Planänderungen vorgenommen werden.

²¹ Die Kosten für ein Verträglichkeitsgutachten sind – ebenso wie ggf. weitere erforderliche Gutachten (z.B. Schall-/ Boden-/ Verkehrsgutachten) i.d.R. durch den Vorhabenträger/ Investor zu tragen.

7 Anhang: Methodik und Begriffsdefinitionen

Analyse der Angebotsseite

Für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfolgte eine flächendeckende Erhebung aller existierenden Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gemeindegebiet von Rüdersdorf bei Berlin im November 2022. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes war dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden konnte. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (z.B. Innenstadt, Nahversorgungslage oder Gewerbegebiet),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Bei Betrieben mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte) wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen.

Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an den Kriterien Bedienungsform, Preisniveau, Sortimentstiefe und -breite sowie Verkaufsflächendimensionierung.

Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Fitnesscenter oder Kreditinstitute zählen nicht zum Einzelhandel. Kfz-Handel zählt ebenfalls nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne und wurde, wie auch der Handel mit Kraft- und Brennstoffen sowie reiner Baustoffhandel, nicht berücksichtigt. Auch

Sozialläden mit Zugangsbeschränkung (Einkauf nur mit Hartz-IV-Bescheid o.ä. möglich) werden nicht als Einzelhandel i.e.S. gewertet.

Bei der Einzelhandelsbestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Sortimentsgruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind:

Abb. 25: cima-Sortimentssystematik

Nahrungs- und Genussmittel	Eisenwaren, Baumarktartikel
Arzneimittel (Apotheken)	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Drogerie- und Parfümeriewaren	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen, Floristik	Elektrogeräte, Leuchten
Oberbekleidung	Unterhaltungselektronik
Wäsche, sonstige Bekleidung	Foto
Heimtextilien	Optik, Hörgeräteakustik
Sportartikel	Uhren, Schmuck
Schuhe	Lederwaren
Sanitätswaren	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
Bücher	Fahrräder
Schreibwaren	Kfz-Zubehör
Spielwaren	Computer, Büro-/ Telekommunikation
Zoobedarf	Pflanzen, Gartenbedarf
Möbel	Zeitschriften, Zeitungen
Antiquitäten, Kunstgegenstände	

Quelle: cima 2023

Abgrenzung von Betriebstypen

Die cima unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Größeres Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorauswahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 800 m² und 1.400 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Supermarkt

- Ca. 800 bis 2.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 2.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmitteldiscounter, meist periphere Lage, viele Parkplätze.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m² breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shoppingcenter

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.
- Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Analyse der Nachfrageseite

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgt mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in % (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb für 2022)
 - Periodischer Bedarf: 3.105 € je Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.698 € je Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.803 € je Einwohner p.a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz (gewichtet mit der KKZ)

Die Kaufkraftbindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von der Bevölkerung im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte ab.

Weitere Kennzahlen

Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) mit dem Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt:

$$\text{Umsatz : Nachfrage} = \text{Einzelhandelszentralität}$$

Die Einzelhandelszentralität kann für die gesamte Stadt oder einzelne Stadtteile ausgewiesen werden, außerdem für einzelne Warengruppen sowie für den periodischen und aperiodischen Bedarf.

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 % einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, die die Abflüsse übersteigt. Liegt die Zentralität unter 100 %, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die per Saldo nicht durch die Zuflüsse kompensiert werden können.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Flächenproduktivität: Stellt den Umsatz (in Euro) je m² Verkaufsfläche (brutto p.a.) dar.

Kaufkraftstromanalyse: Stellt das Nachfragepotenzial eines Ortes abzüglich der Kaufkraftabflüsse und zuzüglich der Kaufkraftzuflüsse dar, was den Umsatz im Einzelhandel des Ortes ergibt, dargestellt in Mio. Euro.