

Anlage 1 Ergebnisprotokoll Workshop Einzelhandels und Gastronomie

Ergebnisse des Workshops

Einzelhandel und Gastronomie in der Stadt Schwedt/Oder

am 3. März 2020

Hinweise zur Entwicklung der Einzelhandelsstruktur:

Negativ
Handelsschwerpunkt: Oder-Center
fehlender attraktiver Branchenmix
Fehlende Attraktivität in der Vierradener Straße: überwiegend Dienstleister

Vorgeschlagene Maßnahmen:

- Einrichtung eines **Einzelhändler-Stammtisches**
- **Akteure** aus der Stadt **animieren** sich mit einzubringen (Sport / Kultur)
- engere **Abstimmung** der **Eigentümer** (Wohnbauten AG) mit Stadt und MomentUM zur Neubelebung der Leerstände
- abgestimmte bzw. auch **gemeinsame Werbung** und Aktionen für die Stadt
- mehr **Engagement von Wohnbauten** als Eigentümer in der der Vierradener Straße (mietenseitig, Werbung für Innenstadt)

- **behindertengerechte Zugänge** zu den Geschäften
- „mehr Niveau“ hinsichtlich der **Begrünung** in der Stadt (Stadt / Eigenverantwortung)

- Ermittlung von **Potenzialflächen** für Frequenzbringer (Baurecht)
- **Frequenzbringer** ansiedeln
- Ziel: Bummeln, gucken, Appetit holen
- **Ansiedlung** (sehr) guter Geschäfte: Boutiquen, Bioladen, Schuhe, Wäsche, Frühstücksgastronomie
- **Zwischennutzung** der **Leerstände**
- einheitliche **(Kern-)Öffnungszeiten**

- **Anlässe** schaffen um Bewohner / Besucher / Radtouristen in die Innenstadt zu locken (temporär und dauerhaft)

- **Mietspiegel** aktualisieren



Hinweise zur Gastronomie:

Negativ
Bandenkriminalität bei Nachtgastronomie
Parkplatzsituation bei ubs-Veranstaltungen (voll)
Zu wenige vegetarische/vegane Angebote / BIO / Regional
Pub mit Live-Musik fehlt
Personal-Mangel (Fachkräfte)
Konflikt Wohnen / Abendbelegung
Taxi-Problem und längere Busfahrzeiten
Montags alle Ruhetag, keine Angebote
Keine Kommunikation Veranstaltung – Gastronomie

Vorgeschlagene Maßnahmen:

- **Öffnungszeitenabdeckung** (Personal)
- **Abendangebot** ausweiten, z. B. Bar in der Vierradener Straße
- **Thematische Gastro-Angebote**
- neue **innovative Konzepte**
- Thema **Regionalität**
- ein **gutes Eiscafé** in der Vierradener Straße (großzügige Öffnungszeiten)

- **Bootstourismus** stärken durch Anlegemöglichkeit in der Stadt
- Bessere **Vermarktung** der Angebote
- **„Runder Tisch“ der Gastronomen** (Jahresplanung und Einbindung)
- **Gestaltungssatzung**

Themen

gastronomische
Einrichtungen
erweitern

Netzwerk
Tourismus +
Gastronomie

Hinweise zur Aufwertung der Innenstadt:

Negativ
Anfragen der Bewohner teils unbeantwortet
Sauberkeit und Ordnung hat sich am Bollwerk verschlechtert (Jugendliche)

Vorgeschlagene Maßnahmen:

- Sperrzeit ab 22 Uhr (??, d. A.)
- **Eiscafe** oder mobiler Eisstand am Kirchplatz
- **Gastro-Bereiche** am **Vierradener Platz** einrichten

- Gestaltung eines **Springbrunnens** Vierradener Straße Richtung Bollwerk
- neue **Brunnen mit Licht und Musik** (u. a. alter Markt, Vierradener Straße)
- **Platz der Befreiung: Begrünung** mehr verteilen, große Pflanzinsel in der Mitte

- alternative **bunte Sitzmöbel** / Loungemöbel als Alternative zu klassischen Bänken, u.a. für Senioren
- **mehr Bänke** in der Vierradener Straße

- Installation eines **Pavillons** an der Weide; in Zusammenarbeit mit **Musik- und Kunstschule Konzerte** an bestimmten Tagen
- Installation einer Art **Arcaden teilüberdacht** mit Bänken und Blumen in der Vierradener Straße

- **Spiel- und Sportangebot** (u. a. Skaterbahn) in der Innenstadt um Jugendliche anzuziehen (Halfpipe, Chillzone)

- **Höfe öffnen**
- mehr **Straßenkunst** in der Innenstadt

- **Beschilderung Alter Markt** (wie Vierradener Straße) mit Bild und Schild / alter Markt nicht erkennbar

Themen

gastronomische Einrichtungen erweitern

Gestaltungsmaßnahmen

mehr Aktionen

bessere Informationen

Anlage 2 Abwägungstabelle Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Abwägungsprotokoll

Mitwirkung bei der Abwägung der Bedenken und Anregungen

Hier: Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Potenzialanalyse Gastronomie, Stadt Schwedt/Oder

Lfd. Nr.	Bearbeitungsstand 05.06.2020	Dieses Protokoll enthält Kernaussagen der eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Erörterungsergebnis und Beschlussvorschlag
1	Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg 11.03.2020 Herr Knopf Tel.: 0335-606769936	Landesplanerische Beurteilung Belange der Raumordnung stehen nicht entgegen.	1. Kenntnisnahme
2	Regionale Planungsstelle Uckermarkt –Barnim 16.03.2020 Herr Kather Tel.: 03334-2141184	Regionalplanerische Beurteilung Keine Bedenken Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilplanes „Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18. Oktober 2016) existieren zu dem o.g. Plan nicht.	1. Kenntnisnahme
3	IHK Ostbrandenburg 16.03.2020 Frau Häusler Tel.: 0335-56211310	Gesamtschätzung: Dem ersten, allgemeinen Teil des EZK haben wir nichts zuzufügen, möchten jedoch anmerken, dass einige Trends derzeit insbesondere in Großstädten ihre Funktionalität entfalten und sich mit derzeitigen Stand der Technologien in den Kleinstädten noch nicht wirtschaftlich entfalten können. Schwedt hat in der Region seinen Auftrag als Mittelzentrum zu erfüllen. Im Abschnitt II. Angebots- und Nachfragesituation zeigt die Analyse des spezifischen Einzelhandelsbestandes sehr anschaulich die deutlich über dem Durchschnitt bestehende Verkaufsflächenausstattung sowie den derzeitigen Stand in der Branche auf. Wir haben die Ergebnisse der Einzelhandelserfassung 2016 danebengelegt und festgestellt, dass bereits in diesem Zeitraum eine Marktbereinigung in der Anzahl der Unternehmen sowie der Verkaufsflächen einiger Branchen stattgefunden hat. Deutlich wird dies in den Branchen, deren Umsatzwachstum im Internet über dem Durchschnitt liegt, wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Sport. Die Betrachtung der Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet weist die Innenstadt als zahlenmäßig bedeutendsten Standort aus, jedoch die verkaufsflächen- und umsatzseitige Standortbedeutung liegt eindeutig beim Einkaufszentrum „Oder-Center“. Dieses nimmt auch über die Stadtgrenzen hinaus eine anziehende Versorgungsfunktion wahr, die bis ins angrenzende Nachbarland Polen reicht. Das eine bestehende, überdurchschnittliche Verkaufsflächengröße auf die besondere Lage	1. Kenntnisnahme 2. Kenntnisnahme 3. Kenntnisnahme , die Lage von Schwedt/Oder an der Grenze zu Polen spielt eine wesentliche Rolle in Bezug auf die ansässigen Betriebe. Wie die GMA aus den Expertengesprächen (u. a. mit Centermanager Oder-Center) im Rahmen des EHK erfahren konnte, stammt ein Großteil der Kunden aus Polen. Einige der Geschäfte sind auch nur im Oder-Center, weil eben polnische Kunden dort einkaufen, z. B. Geschäfte die es in Polen nicht gibt und

Abwägungsprotokoll

Mitwirkung bei der Abwägung der Bedenken und Anregungen

Hier: Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Potenzialanalyse Gastronomie, Stadt Schwedt/Oder

Lfd. Nr. Bearbeitungsstand 05.06.2020	Dieses Protokoll enthält Kernaussagen der eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Erörterungsergebnis und Beschlussvorschlag
IHK Ostbrandenburg 16.03.2020 Frau Häusler Tel.: 0335-56211310	<p>von Schwedt an der Grenze zu Polen auf die dortige kauffreudige Bevölkerung abgestellt sei, können wir nicht nachvollziehen. Weitere Standorte in polnischer Grenznähe erfüllen dieses Merkmal nicht. Außerdem ist die Nähe zur Großstadt Stettin für die polnischen Kunden ganz sicher ein Shoppingvorteil in Angebotsbreite und -tiefe.</p> <p>Die Identifikation der Standortlagen des Einzelhandelsbestandes weist den überwiegenden Anteil der Verkaufsflächen aller Branchen in Sireu- und Nebenlagen sowie zentral aus. Insbesondere das innenstadtrelevante Sortiment, also Sortimente der Grundversorgung, müssen künftig in die Innenstadt sowie Nahversorgungszentren geleitet werden.</p> <p>Die Abgrenzung des Marktgebietes ist nachvollziehbar, jedoch insbesondere der in Zone IV ausgewiesene polnische Anteil ist u. E. zu groß. Der Grenzübergang Hohenwutzen deckt einen wesentlichen Teil des benannten südlichen polnischen Gebietes ab und sollte daher für die Stadt Schwedt zur realistischen Betrachtung herausgenommen werden. Dies sollte auch bei der Berechnung des Kaufkraftpotentials berücksichtigt werden.</p> <p>Die Ermittlung der Ausstattungskennziffer und die herausgearbeiteten großen Abweichungen einiger Branchen über die Betrachtung der relativen Verkaufsflächenausstattung weist den Überhang in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Heimwerker- und Gartenbedarf aus. Veränderungen könnte es hier durch den Verkauf von real geben, der nicht zwingend mit der Fortführung des neuen Eigentümers in gleicher Größe einhergehen muss.</p> <p>Die sehr positive Zentralitätskennziffer Schwedts ist auf ein relativ schwach mit Einzelhandel ausgestattetes Umland zurück zu führen, wobei es auch hier zu deutlichen Abweichungen in einigen Sortimenten kommt. Das Sortiment Blumen und Pflanzen wird sehr stark durch die Discounters besetzt und zeigt seine Auswirkungen bei der Entwicklung der Fachhändler. Bücher/PBS/Spielwaren ist ein stark im Onlinehandel wachsendes Sortiment und durch weitere technische Anwendungsentwicklung (Onlinebestellung der Händler mit kurzer Lieferzeit und E-Book ...), was bundesweit seine Auswirkung auf rückläufige Verkaufsflächenentwicklungen hat. Auch das Sortiment Elektronik hat eine überdurchschnittliche Umsatzentwicklung online und somit rückläufige Entwicklungen im stationären Handel.</p> <p>Die Analyse der Nahversorgungssituation ist nachvollziehbar. Die identifizierten räumlichen Versorgungslücken im Südwesten der Kernstadt (Kastanienallee) sowie in einigen kleinen Ortsteilen wird der kleinteilig strukturierte Standort zugesprochen.</p>	<p>Geschäfte, deren Ansiedlungsanforderungen bzw. die benötigte Mantelbevölkerung ohne die polnische Kundschaft unter „normalen“ Umständen in Schwedt/Oder nicht erfüllt werden würden. In diesem Zusammenhang steht auch die sehr positive Zentralitätskennziffer in Schwedt/Oder, denn der in Schwedt/Oder getätigte Umsatz ist wesentlich höher als die Kaufkraft in Schwedt/Oder.</p> <p>4. Kenntnisnahme</p> <p>5. Nichtbeachtung Der Grenzübergang Hohenwutzen ist für den südlichen Teil des abgegrenzten polnischen Einzugsgebietes schneller zu erreichen, allerdings weisen die in der Umgebung verorteten Städte keinen mit Schwedt/Oder vergleichbaren Einzelhandelsbesatz auf. Aufgrund des Angebotes, u. a. im Oder-Center, und der damit verbundenen Ausstrahlung erzielt der Schwedter Einzelhandel auch ein großes Einzugsgebiet auf polnischer Seite.</p> <p>6. Kenntnisnahme</p> <p>7. Kenntnisnahme</p> <p>8. Kenntnisnahme</p>

Abwägungsprotokoll

Mitwirkung bei der Abwägung der Bedenken und Anregungen

Hier: Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Potenzialanalyse Gastronomie, Stadt Schwedt/Oder

Lfd. Nr. 05.06.2020	Dieses Protokoll enthält Kernaussagen der eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Erörterungsergebnis und Beschlussvorschlag
IHK Ostbrandenburg 16.03.2020 Frau Häuser Tel.: 0335-56211310	<p>Im Punkt 5 werden die Ergebnisse der Expertengespräche aufgezeigt. An dieser Stelle waren wir sehr verwundert, dass weder der Handelsverband, noch die IHK einbezogen worden sind. Gern ist die IHK Ostbrandenburg bereit mit Schulungen den Händlern und Dienstleistern bei der qualitativen Weiterentwicklung Unterstützung zu geben, insbesondere beim Thema Digitalisierung. Jedoch braucht nicht jeder einen Onlineshop.</p> <p>Die im Abschnitt III aufgezeigten Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Schwedt/Oder wurden sortimentsgenau vorgenommen, dem aktuellen Ausstattungsstand die Entwicklungs- und Handlungsempfehlungen zugeordnet. Einige Handlungsempfehlungen sollten konkreter gehalten werden. Beispielsweise lässt die Empfehlung für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel allumfassend von „Sicherung der wohnnahen Versorgung“ über „Modernisierung und Erweiterung von Lebensmittelmärkten mit Nachholbedarf prüfen“ bis „insgesamt kein akuter Handlungsbedarf; Sicherung des Bestandes“ alles zu. Da es bereits eine überdurchschnittliche Ausstattung in diesem Sortiment gibt, empfehlen wir hier klare Regelungen.</p> <p>Im Abschnitt IV wird ein Vorschlag für die Schwedter Sortimentsliste herausgearbeitet. Hier haben wir den Vorschlag die Sortimente Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper sowie Fahrräder, Fahrradzubehör als zentrenrelevante Sortimente aufzunehmen.</p> <p>Ersteres Sortiment wird oft mit der bereits als zentrenrelevantes Sortiment geführten Sortimentsgruppe Haushaltswaren, ... Wohnaccessoires, Dekoartikel geführt und sollte u. E. nach nicht getrennt werden. Fahrräder und Zubehör sollten in Schwedt in der Nähe des Radweges und somit in der Innenstadt angesiedelt werden. Oft bieten diese Geschäfte auch Werkstattleistungen mit an, die für die Fahrradtouristen wichtig sind. Eine Werkstatt allein ist schwer wirtschaftlich zu betreiben.</p> <p>Die im Abschnitt 3.2 identifizierte Zentren- und Standortstruktur ist nachvollziehbar. Die Innenstadt sollte unangetastet im Focus stehen und alle Ansiedlungen in die Innenstadt gelenkt werden. Darüber hinaus sind die Nahversorgungsstandorte zu stärken und einem weiteren Zerfall und Schließungen entgegen zu wirken. Dazu sollten immer die zeitgemäßen Anpassungen der Flächenkonzepte der Bestandsunternehmen mit Augenmaß umsetzbar sein.</p> <p>Dem Sonderstandort „Oder-Center“ sollte keine Ansiedlung und Erweiterung mit zentrenrelevanten Sortimenten ohne Prüfung oder Nachweis, dass keine schädlichen nachhaltig negativen Auswirkungen zu erwarten sind, zugeschrieben werden. Die im städtebaulichen Vertrag zugesicherten Flächen mit zentrenrelevanten Sortimenten unterliegen selbstverständlich dem Bestandschutz.</p>	<p>9. Kenntnisnahme, die Expertengespräche fanden in Abstimmung mit der Stadt mit Akteuren direkt aus der Stadt statt, um konkrete Probleme und Meinungen u. a. zur Einzelhandelsituation vor Ort zu identifizieren.</p> <p>9. teilweise Beachtung, die Handlungsempfehlungen wurden teilweise konkretisiert. Konkrete Regelungen zu Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben werden im EHK Schwedt/Oder Kapitel IV.6 formuliert.</p> <p>10. Nichtbeachtung, das Sortiment Lampen / Leuchten / Beleuchtungskörper wird nicht als zentrenrelevant eingestuft. Dieses Sortiment wird vorrangig als Teilsortiment von Bau- und Heimwerkermärkten geführt und befindet sich schon heute überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Das Sortiment Fahrräder / Fahrradzubehör wird ebenfalls nicht als zentrenrelevant eingestuft. Die Ansiedlung dieser Sortimente sollte auch außerhalb der Innenstadt möglich sein.</p> <p>11. Kenntnisnahme</p> <p>12. Kenntnisnahme</p>

Abwägungsprotokoll

Mitwirkung bei der Abwägung der Bedenken und Anregungen

Hier: Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Potenzialanalyse Gastronomie, Stadt Schwedt/Oder

Lfd. Nr. Bearbeitungsstand 05.06.2020	Dieses Protokoll enthält Kernaussagen der eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Erörterungsergebnis und Beschlussvorschlag
IHK Ostbrandenburg 16.03.2020 Frau Häusler Tel.: 0335-56211310	<p>Die Idee des City-Check finden wir interessant. Diese sollte als Arbeitsinstrument zwischen Verwaltung, Citymanagement und den Gewerbetreibenden jährlich und abrechenbar gestaltet werden. An dieser Stelle regen wir an, städtische Satzungen auf den Prüfstand zu stellen. Unter dem Gesichtspunkt Investoren für die Ansiedlung von Handel, Dienstleistung und Gastronomie in der Innenstadt zu gewinnen, sollten z.B. die Gestaltungssatzungen eine beratende Funktion sein. Für Gastronomie im öffentlichen Raum, wo von der Stadt gewünscht, sind Gebühren mit Augenmaß ebenfalls ein gutes Steuerungselement.</p> <p>Die Steuerungsregeln des Punktes 6.1 sind sinnvoll und sollten nach Beschluss, auch wenn das Einzelhandels- und Zentrenkonzept grundsätzlich ein informelles Konzept ist, das Baurecht nicht ersetzt, die Handlungsleitlinie aller Fachbereiche der Stadtverwaltung sein. Somit kann Planungssicherheit für Bestandsunternehmern, wie auch für Neuan siedlungen gesichert werden. Wir empfehlen eine kontinuierliche Fortschreibung nach 5-7 Jahren oder bei besonderen Entwicklungen am Standort Schwedt/Oder.</p> <p>Im zweiten Teil möchten wir zur Potentialanalyse „Tourismus und Gastronomie“ Schwedt/Oder Stellung nehmen. Ansprechpartnerin für diesen Teil ist im wesentlichen Manuela Neumann, Referentin Tourismus/Gastgewerbe.</p> <p>Die Stadt Schwedt/Oder ist eine der fünf amtsfreien Städte im Landkreis Uckermark und durch die direkte Lage am Nationalpark Unteres Odertal, dem einzigen in Brandenburg, Nationalparkstadt Deutschland. Touristisch ist Schwedt/Oder Schlusslicht unter den Städten, aber mit stetig steigenden Zahlen, zuletzt konnten 70.608 Gäste in 2019 (Vgl. 2015: 60.742 Übernachtungen) beherbergt werden. Durchschnittlich bleiben sie 2,2 Tage, die durchschnittliche Auslastung von 39,9 Prozent liegt unter dem Landesdurchschnitt (42,3 %) und dem der Reiseregion Uckermark (40,4 %).</p> <p>Im Rahmen der Innenstadtaufwertung der Stadt Schwedt/Oder befürworten wir die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbindung der diversen Innenstadt- und Einkaufslagen zu einer wahrnehmbaren Einheit mit Öffnung in Richtung Stadtpark und insbesondere zur Oder hin. Mit einer guten Beschilderung und zielgerichteter Besucherlenkung ist die Schaffung eines Zentrums und die Belebung der Innenstadt möglich, Besucher können bewusst durch Schwedt/Oder und ans Wasser geführt werden. Bisher ist die Ausrichtung hin zur Oder vernachlässigt worden und sollte schnellstmöglich mit ersten, einfachen Maßnahmen korrigiert werden, wie im Konzept vorgeschlagen.</p> <p>Es bedarf zudem einer Vermarktungsoffensive und Kooperation entlang der Oder, um das Potenzial des Rad- und Wassertourismus zu heben. Schwedt/Oder ist mit seiner Lage am Fluss prädestiniert für die gezielte Ausrichtung auf die Kernthemen</p>	<p>13. Kenntnisnahme</p> <p>14. Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>15. Kenntnisnahme</p> <p>16. Kenntnisnahme</p> <p>17. Kenntnisnahme</p>

Abwägungsprotokoll

Mitwirkung bei der Abwägung der Bedenken und Anregungen

Hier: Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Potenzialanalyse Gastronomie, Stadt Schwedt/Oder

Lfd. Nr. 05.06.2020	Bearbeitungsstand Dieses Protokoll enthält Kernaussagen der eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Erörterungsergebnis und Beschlussvorschlag
IHK Ostbrandenburg 16.03.2020 Frau Häuser Tel.: 0335-56211310	<p>des Landes. Die Verbindung der Ortsteile sowie weiterer Höhepunkte und Städte entlang der Oder verspricht eine potenzielle Steigerung der Tages- und Erholungsgäste in Schwedt/Oder.</p> <p>Die qualitative Verbesserung der vorhandenen Gastronomie ist eine wichtige Priorität in der Aufwertung der Innenstadt und ihrem Angebot. Hierzu unterstützen wir die Vorschläge zu qualitätssteigernden Maßnahmen, einer hochwertigen Gestaltung der Außengastronomie, die Durchführung von Workshops und eines regelmäßigen Runden Tisches mit den betroffenen Unternehmen. Die Ausrichtung auf regionale Produkte muss mehr fokussiert und unterstützt werden. Ein/e Ansprechpartner/in in der Wirtschaftsförderung für die Gastronomie schafft Vertrauen einerseits und erfüllt andererseits den Bedarf nach Monitoring. Ebenso ist die Darstellung der gastronomischen Betriebe im Online-Auftritt der Stadt unerlässlich im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Zudem sind die Potenziale, die sich durch das Projekt mein.brandenburg ergeben, d.h. die Wiedergabe touristischer Informationen für den Gast und auch für Einheimische auf digitalen Stellen, Tablets, Bildschirmen etc., zu nutzen und schnellstmöglich umzusetzen.</p> <p>Wir unterstützen die Idee, zeitgemäße Konzepte in Schwedt/Oder an geeigneten Standorten zu testen, z.B. mit Street Food Trucks oder Street Food Festivals. Örtliche Gegebenheiten finden bisher zu wenig Berücksichtigung: Raffineriestandort Schwedt als Ort für ein Bierfestival oder handwerkliche Messe für Brennerien etc. Hier gilt es die Angebote, die Schwedt und seine Umgebung hat, zu nutzen und sich zu positionieren. Ebenso findet der Nationalpark, ein absolutes Alleinstellungsmerkmal, noch zu wenig Berücksichtigung in der Gestaltung der Angebote in der Innenstadt und Gastronomie.</p> <p>Die Bedürfnisse der bisherigen Zielgruppe dürfen dabei nicht übergangen werden. Die Gastronomie in Schwedt/Oder lebt von den Einheimischen, sei es als Beschäftigte oder am Wochenende als Ausflügler. Jedes neue Konzept sollte daraufhin geprüft werden, inwieweit es weiterhin die Stammkunden bedient und zufriedenstellt. Nichtsdestotrotz bedarf es zeitgemäßer Anpassungen der Angebote, die Berücksichtigung aktueller Ernährungstrends und den Mut zur modernen Küche.</p> <p>Erste unternehmerische Entwicklungen wie das „Brauwerk“ beweisen, dass moderne und regionale Gastronomie sehr gut funktioniert und seitens der Schwedler und Gäste genutzt wird. Für eine zukünftige Entwicklung der Stadt Schwedt/Oder zu einem touristisch attraktiven Ort bedarf es einer zielgerichteten Entwicklung von sehens- und erlebniswerten Einrichtungen und Attraktionen. Nach einer erfolgreichen Positionierung und touristischen Belebung der Stadt wird es unternehmerische Entscheidungen für den Standort geben und zur Vielfalt des Angebots beitragen.</p>	<p>18. Kenntnisnahme</p> <p>19. Kenntnisnahme</p> <p>20. Kenntnisnahme</p> <p>21. Kenntnisnahme</p>

Abwägungsprotokoll

Mitwirkung bei der Abwägung der Bedenken und Anregungen

Hier: Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Potenzialanalyse Gastronomie, Stadt Schwedt/Oder

Lfd. Nr.	Bearbeitungsstand 05.06.2020	Dieses Protokoll enthält Kernaussagen der eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Erörterungsergebnis und Beschlussvorschlag
4	Handelsverband Berlin-Brandenburg HBB 11.03.2020 Frau Minkley Tel.: 0335-4000305	<p>Stellungnahme zum Entwurf Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schwedt/Oder einschließlich der Potenzialanalyse „Gastronomie“</p> <p>Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der HBB erstmals beteiligt wird und damit gleichzeitig die Möglichkeit erhält, in Vorbereitung der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Hinweise und Empfehlungen geben zu können.</p> <p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, wenn nachhaltige Entwicklungspotentiale zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche gegenüber bestehender Anbieter/ potentiellen Investoren aufgezeigt und dem Strukturwandel im Handel Raum für neue Handelsformate gegeben wird.</p> <p>Da die Stadt Schwedt/Oder der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) den Auftrag erteilt hat, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EH-ZK) zu erarbeiten und Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung in den Versorgungsbereichen aufzuzeigen, möchten wir positiv hervorheben, dass auf die Daten der Einzelhandelserhebung der Länder Berlin und Brandenburg 2015/2016 zunächst zurückgegriffen wurde. Der HBB hat die Aktualisierung der Einzelhandelsflächenerfassung erneut mit unterstützt, um die Datenerhebung für die am Gesamtprozess Beteiligten in ihrer Bedeutung als Entscheidungsgrundlage zu stärken.</p> <p>Die im Abschnitt I dargestellten Grundlagen wie Entwicklungstrends, Konsumverhalten, Nahversorgung, Internet- und Onlinehandel können wir bestätigen, da in Rückkopplung mit den Mitgliedsunternehmen dem HBB entsprechende Hinweise vorliegen und bestätigt wurden.</p> <p>Positiv möchten wir auch hervorheben, dass die GMA für die Branchen Nahrungsmittel und Genussmittel sowie Hausrat, Einrichtung, Möbel Entwicklungspotentiale für eine gezielte Weiterentwicklung/ Ansiedlung benennt. (Tabelle 19, S. 59-60). Mit dem Fokus auf die Weiterentwicklung bestehender Anbieter soll die Nahversorgungsstruktur in Schwedt/ Oder, insbesondere in den zentralen Versorgungsreichen gesichert und ausgebaut werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass bei Verlagerungsabsichten bestehender Anbieter eine Klärung der Wernutzung bzw. des Rückbaus von Altstandorten dann erfahrungsgemäß durch die Entscheidungsträger thematisiert wird. Wir empfehlen deshalb frühzeitig eine Klärung mit den Immo-</p>	<p>1. Kenntnisnahme</p> <p>2. Kenntnisnahme</p> <p>3. Kenntnisnahme</p> <p>4. Kenntnisnahme</p> <p>5. Kenntnisnahme</p> <p>6. Kenntnisnahme</p>

Abwägungsprotokoll

Mitwirkung bei der Abwägung der Bedenken und Anregungen

Hier: Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Potenzialanalyse Gastronomie, Stadt Schwedt/Oder

Lfd. Nr.	Bearbeitungsstand 05.06.2020	Erörterungsergebnis und Beschlussvorschlag
	<p>Handelsverband Berlin-Brandenburg HBB 11.03.2020 Frau Minkley Tel.: 0335-4000305</p>	<p>Dieses Protokoll enthält Kernaussagen der eingegangenen Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange</p> <p>7. Kenntnisnahme</p> <p>Die Eigentümerin herbeizuführen und ggf. über einen städtebaulichen Vertrag gemeinsam zu regeln, um Leerstand/ Vandalismus vorzubeugen und eine Neunutzung ermöglichen zu können.</p> <p>Den Ansätzen zu den Aufwertungsmaßnahmen der Innenstadt (Tabelle 23, S. 94-95) stimmen wir zu. Zusätzlich möchten wir empfehlen, sofern die Gutachter-Empfehlung für die Erarbeitung eines Tourismuskonzeptes aufgegriffen werden sollte, auch hier die Vernetzung zum Handel und weiteren Dienstleistern mit zu berücksichtigen. Wir begründen unsere Empfehlung damit, dass potentielle Kunden von heute und in der Zukunft sich multimedial informieren und unterschiedliche Bedarfe für die Gestaltung der Freizeit haben. Handel, Gastronomie und Tourismus können voneinander profitieren, wenn eine gemeinsame Vermarktung strukturiert und priorisiert wird. (z.B. Veranstaltungen mit verkaufsoffenen Sonntagen).</p> <p>8. Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>Zum Pkt. 7, Seite 104, Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen gestalten Sie uns folgenden Hinweis. Vor der vom Gutachter genannten Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung möchten wir Sie darin bestärken, dem Erhalt der Branchen und Beitrervielfalt verstärkte Aufmerksamkeit zu widmen und neue Handelsformate für einen Standort in Schwedt zu begeistern.</p> <p>9. Kenntnisnahme</p> <p>Zur Potenzialanalyse „Gastronomie im Kontext der Innenstadtaufwertung der Stadt Schwedt/ Oder“ bestehen keine Einwände.</p>
5	<p>DEHOGA Brandenburg 13.03.2020 Herr Lücke Tel.: 0331-862368</p>	<p>Stellungnahme Entwurf Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schwedt - Potenzialanalyse „Gastronomie“</p> <p>Wir haben uns das Konzept angesehen und unsere Stellungnahmen mit der IHK Ostbrandenburg abgestimmt, die Ihnen bereits vorliegt.</p> <p>Darüber hinaus hätten wir noch die Anregung, sich gemeinsam mit den Kommunen, perspektivisch stärker für eine touristische Vermarktung der Oder oder des Odeerradweges einzusetzen, entsprechend dem Vorbild der „Wir-Initiative“ entlang der Havel.</p> <p>1. Kenntnisnahme und Beachtung</p> <p>2. Kenntnisnahme</p>

Anlage 3 Zusammenfassung der zentralen Versorgungsbereiche und planungsrechtliche Relevanz

1. Zentren- und Standortstruktur in Schwedt/Oder

Als **Hauptzentrum** ist die **Schwedter Innenstadt** mit der Hauptgeschäftslage Dr.-Theodor-Neubauer-Straße / Platz der Befreiung / Vierradener Straße definiert. Der gesamte abgegrenzte Bereich erstreckt sich i. W. zwischen (einschließlich) Dr.-Theodor-Neubauer-Straße im Norden, über die Karthausstraße und die Vierradener Straße bis in die Berliner Straße / Fischerstraße im Süden. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gilt als städtebaulich schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs und als „Investitionsvorranggebiet“. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollen Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden (vgl. Kapitel IV. 3.3.1).

Nahversorgungszentren (NVZ) dienen der (wohnnahen) Grundversorgung mit überwiegend Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs und Teilbereichen des mittelfristigen Bedarfs in einem kleineren Einzugsbereich, wobei die Begrifflichkeit bereits die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs berücksichtigt. Die zu versorgenden bzw. räumlich zugeordneten Bereiche umfassen in Schwedt/Oder im Wesentlichen die jeweils umliegenden fußläufig erreichbaren Wohngebiete. Derzeit sind **zwei Nahversorgungszentren** in Schwedt/Oder als zentrale Versorgungsbereiche zu identifizieren (vgl. Kapitel IV. 3.3.2 und 3.3.3).

Nahversorgungsstandorte (NVS) dienen der funktionalen Ergänzung der Nahversorgungszentren, wenn sie nachweislich zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnnahen Versorgung führen. Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber eine für die verbraucher-nahe Grundversorgung der Stadt wesentliche Versorgungsfunktion. Die Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein. Für Schwedt/Oder sind mehrere Nahversorgungsstandorte zu identifizieren (vgl. Kapitel IV. 3.4.2).

Bei den **Sonder- und Ergänzungsstandorten** des großflächigen, zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Einzelhandels handelt es sich um autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors oder in einem baulich-funktional zusammenhängendem Einkaufszentrum besteht. Die Ergänzungsstandorte sollen als vorrangige Standorte für die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Aktuell ist in Schwedt/Oder **ein Ergänzungsstandort** zu identifizieren (vgl. Kapitel IV. 3.4.1):

- Handelsstraße / Landgrabenpark.

Abbildung 1: Zentrenstruktur Schwedt/Oder

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

GMA-Darstellung 2019

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

Karte 1: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Schwedt/Oder

1.1 Hauptzentrum Innen- bzw. Altstadt Schwedt/Oder

Räumliche Situation

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

Foto 1: Blick in die Vierradener Straße



Foto 2: Branchenführer in der Vierradener Straße



Foto 3: Tabakbrunnen



Foto 4: Brunnen in der Vierradener Straße



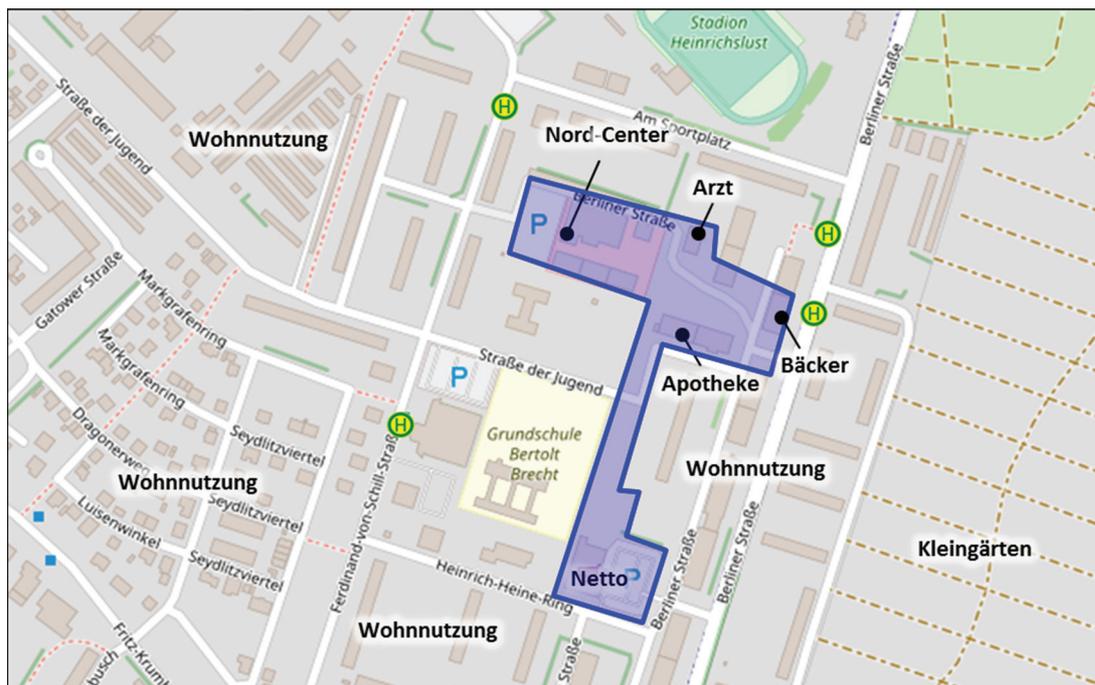
GMA-Aufnahmen 2019

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Schwedt/Oder

1.2 Nahversorgungszentrum Nord-Center

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

Nahversorgungszentrum Nord-Center

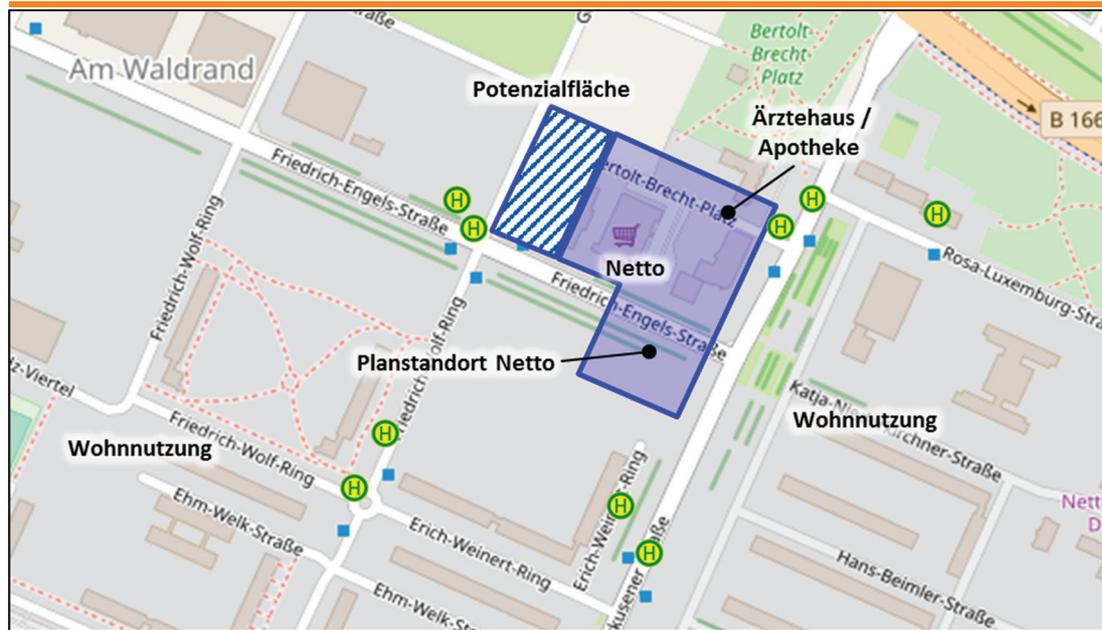


Kartengrundlage: Stadt Schwedt/Oder / OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA; GMA-Bearbeitung 2019

1.3 Nahversorgungszentrum Bertolt-Brecht-Platz

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

Nahversorgungszentrum Bertolt-Brecht-Platz



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

1.4 Ergänzungs- und Sonderstandorte

Derzeit ist im Schwedter Stadtgebiet ein

Ergänzungsstandort Handelsstraße auszuweisen.

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

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

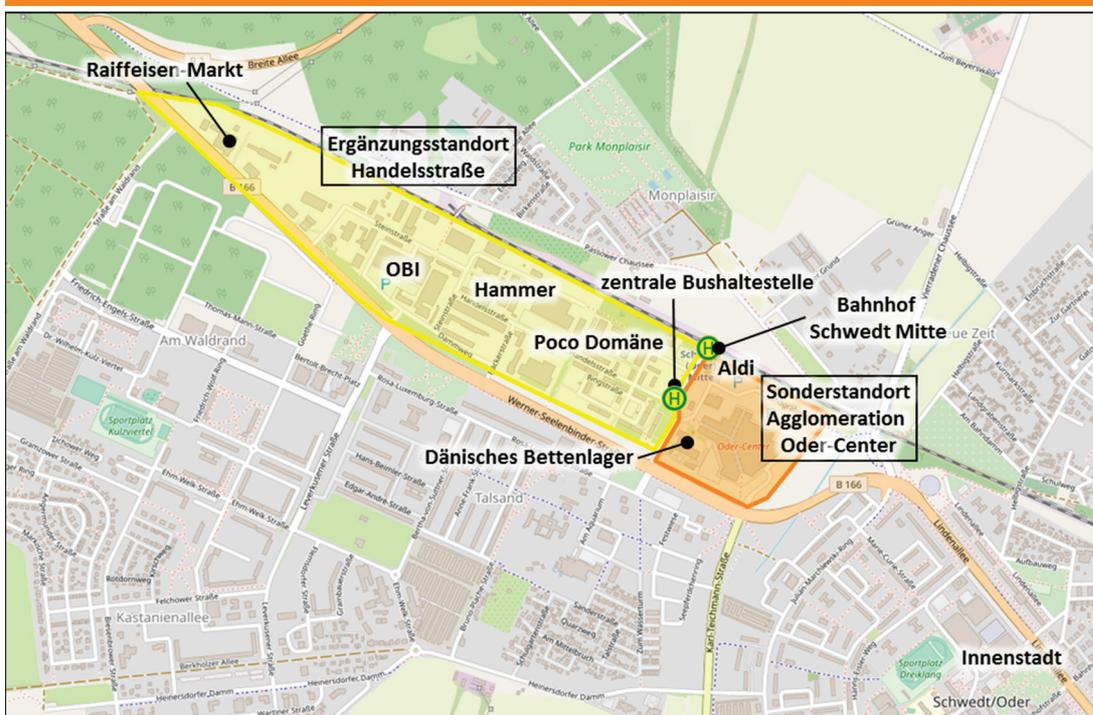
Sonderstandort „Agglomeration Oder-Center“.

Dieser Standort nimmt eine Sonderstellung ein. Hier sind bereits zahlreiche Betriebe aus dem **zentrenrelevanten Sortimentsbereich** vorhanden. Auch zukünftig soll hier auch die Ansiedlung

und Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten möglich sein, wenn keine schädlich nachhaltig negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche absehbar sind. Dies ist ohne Prüfung der Fall, wenn Veränderungen lediglich in der vorhandenen Bestands-Gesamt-Verkaufsfläche erfolgen. Geringfügige Erweiterungen sind möglich, bei wesentlichen Veränderungen sollte aber stets eine vorhabenbezogene Prüfung der Auswirkungen erfolgen¹.

Der gesamte Standortbereich (**Sonder- und Ergänzungsstandort**) umfasst das durch Einzelhandel geprägte Gebiet im Nordwesten der Kernstadt, nördlich der Werner-Seelenbinder-Straße bzw. der B 166.

Funktionaler Ergänzungsstandort Handelsstraße und Sonderstandort Agglomeration Oder-Center



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

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

¹ Die geplante Erweiterung von Aldi als separatem Standort am Oder-Center ist nicht als gravierende Auswirkung auf die Funktionsfähigkeit des zVb Innen-/Altstadt oder der Nahversorgungszentren einzuschätzen.

1.5 Nahversorgungstandorte

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

Die **Nahversorgungsstandorte** sind (vgl. Karte 6)²:

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

² Die Benennung der aktuellen Betreiber der Lebensmittelmärkte dient lediglich der besseren Einordnung ins Stadtgefüge. Die Ausweisung der Nahversorgungsstandorte bezieht sich auf die jeweiligen Standortlagen und ist betreiberunabhängig. Räumlich umfassen die Standorte jeweils im Kern die jeweiligen Immobilien der Lebensmittelmärkte inkl. der in unmittelbaren Zusammenhang stehenden weiteren Einzelhandelsnutzungen bzw. Komplementäre.

2. Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind **standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben** erforderlich.³ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

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

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

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

2.1 Steuerungsregeln des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

2.1.1 Hauptzentrum Innenstadt Schwedt/Oder

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelten **keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen**. Das heißt, dass sowohl großflächige⁴ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie soll nicht Teil der Schwedter Ansiedlungspolitik sein. Etwasige Flächenpotenziale sollen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben (u. a. Lebensmittelmarkt).

³ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

⁴ großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

2.1.2 Nahversorgungszentren

Innerhalb der Nahversorgungszentren:

/// NVZ Nord-Center

/// NVZ Bertolt-Brecht-Straße

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

Betriebe mit **zentrenrelevantem Kernsortiment**, die nicht der Nahversorgung dienen (z. B. Bekleidung oder Schuhe) kommen hier nur als Ergänzung bis max. 400 m² VK infrage. Ausnahmsweise sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment bis max. 800 m² VK im Einzelfall zulässig, insofern eine Einzelfallprüfung deren städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt und ausreichendes Nachfragepotenzial im Ortsteil bzw. jeweiligen Nahversorgungsbereich besteht. Neuansiedlungen oder Erweiterungen von großflächigen Betrieben (> 800 m² VK) mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Innenstadt auszuschließen; Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wären dagegen grundsätzlich zulässig, wenn auch nicht immer vorbehaltlos zu empfehlen.

2.2 Steuerungsregeln des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

2.2.1 Nahversorgungsstandorte

Nahversorgungsstandorte⁵ ergänzen das Nahversorgungsnetz und dienen der wohnortnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Als Nahversorgungsstandorte wurden raumbedeutende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment definiert, die sich in integrierter Lage in einem unmittelbar vorhandenen Wohnumfeld befinden und demzufolge auch vorrangig der Nahversorgung der dort ansässigen Bevölkerung dienen.

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

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

⁵ Die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind in Kapitel IV. 3.4.2 definiert.

zulässig, wenn auch weiterhin die wohnortnahe Grundversorgung gesichert bzw. gestärkt wird. Bis zur Grenze der Großflächigkeit (max. 800 m² VK) kann dies für Lebensmittelmärkte regelmäßig unterstellt werden. Bei Flächengrößen oberhalb von 800 m² VK kann eine Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dienen, wenn dies absatzwirtschaftlich nicht zu einer wesentlichen Überlagerung bzw. Abschöpfung mit den Versorgungsbereichen anderer Nahversorgungsstandorte oder gar zentraler Versorgungsbereiche führt. Dies ist bei Abschöpfungsquoten von > 10 % des Umsatzes der überlagerten Standorte bzw. Bereiche anzunehmen⁶.

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

Betriebe mit **zentrenrelevantem Einzelhandel** bzw. Betriebe der Nahversorgung, die nicht als Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel führen, sind ab einer Verkaufsfläche von 100 m² an Nahversorgungsstandorten auszuschließen, da diese Betriebe dann als strukturprägend zu werten sind (= Kleinflächenregelung).

2.2.2 Sonderstandort „Oder-Center“

Das in Schwedt/Oder vorhandene Einkaufszentrum „Oder-Center“ nördlich der Innenstadt, sowie die angrenzenden Grundstücksbereiche wurden auf Basis städtebaulicher Entwicklungsziele als Sonderstandort „Oder-Center“ definiert (vgl. Kap. IV.3.4). Auf dem Areal soll weiterhin die Erweiterung und Ansiedlung zentrenrelevanter und auch nicht zentrenrelevanter Sortimente möglich sein, allerdings **weitestgehend im Rahmen der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche**⁷.

2.2.3 Ergänzungsstandorte

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

⁶ eine Einzelfallprüfung ist in jedem Falle vorzunehmen.

⁷ Unter Berücksichtigung bereits geplanter/ genehmigter Erweiterungen / Verlagerungen / Ansiedlungen.

Die weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den bisherigen Bestand hinaus⁸ ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesem Standort planungsrechtlich zunächst nicht zu genehmigen⁹. Vorhandene Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nach Möglichkeit in die zentralen Versorgungsbereiche zu verlagern.

2.2.4 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind und nicht die Versorgungsbedeutung von Nahversorgungsstandorten aufweisen. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen sowie Streulagen des Einzelhandels. Die Ansiedlung von **zentrenrelevantem Einzelhandel unter 100 m² Verkaufsfläche** ist möglich, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen (=Kleinflächenregelung).

Die Ansiedlung von kleinteiligen **nahversorgungsrelevanten** Einzelhandelsbetrieben solle hier auch im Sinne einer Quartiersversorgung möglich sein, wenn keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte vorliegen. Dies bezieht sich in erster Linie auf kleinteilige Angebote wie „Tante-Emma-Läden“, Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. Hier wird eine grundsätzliche **Zulässigkeit von max. 400 m² Verkaufsfläche** als sinnvoll erachtet. Auf dieser Fläche lassen sich kleinere „Quartiersversorger“ mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment für die unmittelbare fußläufige Nahversorgung realisieren, die nicht über den Nahbereich hinaus wirken oder die negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsanbieter erwarten lassen. Insbesondere für die Nahversorgung in bisher unterversorgten Stadtgebieten oder in den Ortsteilen dient diese Regelung einer Verbesserung, sofern der nächste zentrale Versorgungsbereich oder der nächste Nahversorgungsstandort sich in einer Entfernung von mehr als 800 m befindet¹⁰.

2.2.5 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

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

⁸ inkl. bereits genehmigter Verlagerungen und Erweiterungen.

⁹ Keine Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente (u. a. Drogeriewaren, zoolog. Bedarf). Ausnahmen sind gegeben, wenn eine Ansiedlung aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit im zVb Innenstadt nicht möglich ist.

¹⁰ Der fußläufige Nahversorgungsradius wurde für Schwedt/Oder mit 700 m angesetzt.

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

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

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

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Schwedt/Oder zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.¹¹

2.2.6 Randsortimentsregelung

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

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m² Verkaufsfläche) **mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) wird eine Begrenzung der

¹¹ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

zentrenrelevanten Randsortimente¹² auf maximal **10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche**, jedoch maximal **800 m² VK** insgesamt und max. **100 m² VK** je Randsortiment festgesetzt. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen führen.

- /// max. **10 % der Gesamtverkaufsfläche** dürfen mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden bzw. max. **800 m² VK insgesamt** mit zentrenrelevanten Sortimenten und
- /// max. **100 m² VK** je zentrenrelevantem Randsortiment.

2.3 Fazit zu den Steuerungsregeln

Abbildung 17 stellt die Steuerungsregeln nach Standortkategorien differenziert dar. Grundsätzlich ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein informelles Konzept, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zulässig sind, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind oder sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen.¹³ Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um eine Aushöhlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als Teilgebiete überplant werden.

¹² Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Wichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

¹³ Vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

Abbildung 2: Übersicht Regeln zur Steuerung des Einzelhandels in Schwedt/Oder