



## **Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel**

der Landeshauptstadt Potsdam

Fassung nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung  
vom 05.05.2021 (DS 20/SVV/1030)

## **Ansprechpartner bei der Landeshauptstadt Potsdam**

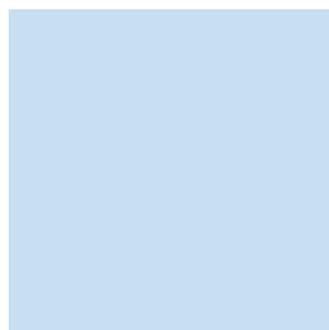
Bereich Stadtentwicklung  
Dipl.-Ing. Sebastian Gutschow  
Telefon: 0331 289-2509  
sebastian.gutschow@rathaus.potsdam.de  
www.potsdam.de/einzelhandelskonzept

Bereich Wirtschaftsförderung  
Claudia Rackwitz  
Telefon: 0331 289-2823  
claudia.rackwitz@rathaus.potsdam.de

## **Verfasser**

Dipl.-Volksw. Angelina Sobotta  
Dipl.-Geogr. Timo Grebe  
Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH

Köln, August 2020, abgestimmt auf den städtischen Beschluss im  
Mai 2021



### **Geschäftsführende**

#### **Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

#### **Gesellschafter/Seniorpartner:**

Dr. Paul G. Jansen

### **Stadt- und Regionalplanung**

#### **Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de  
www.stadtplanung-dr-jansen.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>7</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	7
1.2	Bearbeitungsablauf und Kommunikation	8
1.3	Zur Methodik	9
1.4	Änderung durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung	11
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
2.1	Rechtliche Vorgaben	12
2.1.1	Bauplanungsrecht	12
2.1.2	Landesplanerische Grundlagen der Einzelhandelssteuerung	12
2.2	Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und Onlinehandel	14
2.2.1	Entwicklungen auf der Nachfrageseite	14
2.2.2	Entwicklungen auf der Angebotsseite	15
2.2.3	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	21
2.3	Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Potsdam	22
2.3.1	Lage und Erreichbarkeit	22
2.3.2	Landes- und regionalplanerische Einstufung	23
2.3.3	Wettbewerbssituation in der Region	24
2.3.4	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	27
2.3.5	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze	29
2.3.6	Pendlerverflechtungen	30
2.3.7	Touristische Funktion	31
<b>3</b>	<b>Einzelhandelsstandort Potsdam</b>	<b>33</b>
3.1	Einzelhandelsausstattung im Überblick und nach Branchen	33
3.1.1	Gesamtausstattung in der Entwicklung	33
3.1.2	Einzelhandel nach Branchen	33
3.2	Prägende Betriebsgrößen des Potsdamer Einzelhandels	36
3.2.1	Bedeutung kleinteiliger und großflächiger Betriebseinheiten	36
3.2.2	Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe	37
3.3	Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Landeshauptstadt Potsdam	41
3.4	Einzugsgebiet und Kaufkraft	42
3.4.1	Anmerkungen und methodisches Vorgehen	42
3.4.2	Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets	44
3.4.3	Kaufkraft im Einzugsgebiet	46
3.5	Zentralität des Potsdamer Einzelhandels	47
<b>4</b>	<b>Zwischenbilanz: Situation und Handlungsbedarf</b>	<b>50</b>
<b>5</b>	<b>Standorte und Perspektiven</b>	<b>53</b>
5.1	Darstellung der Verkaufsflächenspielräume	53
5.2	Zentrenhierarchie	57

5.2.1	Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument	57
5.2.2	Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“	58
5.2.3	Zentrenhierarchie 2020	59
5.2.4	Veränderungen der Zentrenhierarchie	61
5.3	Steckbriefe der zentralen Versorgungsbereiche	62
5.3.1	Hauptzentrum Potsdamer Innenstadt	62
5.3.2	Stadtteilzentrum Babelsberg	74
5.3.3	Stadtteilzentrum Waldstadt	79
5.3.4	Nahversorgungszentrum Bornstedt – Potsdamer Straße	82
5.3.5	Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße	85
5.3.6	Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld – Pappelallee	88
5.3.7	Nahversorgungszentrum Drewitz	91
5.3.8	Nahversorgungszentrum Golm/Eiche	94
5.3.9	Nahversorgungszentrum Groß Glienicke	96
5.3.10	Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld	98
5.3.11	Nahversorgungszentrum Markt-Center	101
5.3.12	Nahversorgungszentrum Schlaatz	104
5.3.13	Nahversorgungszentrum Stern	107
5.3.14	Nahversorgungszentrum Zentrum-Ost	110
5.3.15	Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße	113
5.3.16	Geplantes Nahversorgungszentrum Krampnitz	116
5.4	Potsdamer Sortimentsliste	117
5.5	Wohnungnahe Versorgung	123
5.5.1	Statistische Ausstattung im räumlichen Vergleich	123
5.5.2	Bewertungsschema für die zentrenverträgliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation	126
5.5.3	Zusammenfassende Bewertung des Status quo	129
5.6	Sonderstandorte	134
5.6.1	Sonderstandort Bahnhofspassagen	134
5.6.2	Sonderstandort Stern-Center	136
5.7	Übrige Potsdamer Einzelhandelsstandorte	140
5.7.1	Dezentrale Agglomerationsstandorte	140
5.7.2	Sonstige Standorte	142
5.7.3	Empfehlungen	142
<b>6</b>	<b>Instrumente und Umsetzungsempfehlungen</b>	<b>143</b>
6.1	Übergeordnete Zielsetzungen	143
6.2	Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung	146
6.3	Ansiedlungsleitlinien	147
6.3.1	Ermittlung eines in Potsdam typischen Einzelhandelstyps zur sachgerechten Steuerung des Einzelhandels	147
6.3.2	Steuerung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	151
6.3.3	Steuerung des Einzelhandels mit sonstigem zentrenrelevantem Kernsortiment	151
6.3.4	Steuerung des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment	152
6.3.5	„Einfach gelagerte Fälle“	152



6.4	Vermutungsregel zu den Wirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben	153
6.4.1	Atypische Einzelhandelsvorhaben	153
6.4.2	Betriebliche Atypik	153
6.4.3	Städtebauliche Atypik, Nachweis für großflächige Lebensmitteleinzelhandels-betriebe	153
6.4.4	STEK Einzelhandel und städtebauliche Atypik	155
6.5	Empfehlungen für die Bauleitplanung	155
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung der Untersuchung</b>	<b>159</b>

**Anlage: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.05.2021**

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam zählt rund 180.000 Einwohner und liegt in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg westlich angrenzend an die Metropole Berlin. Potsdam ist die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Wahrnehmung dieser Funktion im Einzelhandel wird im Süden, Westen und Norden durch einen ländlich geprägten Siedlungsraum gefördert, im Osten hingegen durch den Einzelhandel im Berliner Stadtgebiet begrenzt. Im Spannungsfeld dieser und weiterer städtischer, regionaler und übergeordneter Rahmenbedingungen ist zu klären, welche Struktur und Bedeutung der Einzelhandelsstandort Potsdam aktuell aufweist, welche Entwicklungen handelsstrukturell sinnvoll und planerisch gewünscht sind und welche Instrumente zur Steuerung der Entwicklung in den nächsten Jahren eingesetzt werden sollen.

Erste Grundlagen zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Potsdam unter räumlich-funktionalen Kriterien wurden dabei bereits im Jahr 2001 vorgelegt; Fortschreibungen wurden in den Jahren 2008 und 2014 vorgenommen. In diesem Zeitraum haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen des Einzelhandels auf Angebots- und Nachfrageseite weiter verändert. Sie folgten einerseits den langfristigen Trends autokundenorientierter Standortpräferenzen, zunehmender Unternehmenskonzentration und stagnierender Verbrauchsausgaben für den Einzelhandel, und gingen andererseits mit wachsendem E-Commerce, einer Rückbesinnung auf Innenstädte und die wohnungsnaher Versorgung sowie einer stärkeren Erlebnisorientierung auch beim Einkauf neue Wege. Diese Entwicklungen spiegeln sich vielerorts in den Veränderungen des Einzelhandelsangebots – in strukturschwachen Regionen negativ beeinflusst durch Bevölkerungsverluste, in Potsdam unterstützt durch wachsende Bevölkerungszahlen.

Die Entwicklung des Einzelhandels unterliegt zudem veränderten übergeordneten Vorgaben der Einzelhandelssteuerung sowie der hierzu ergangenen Rechtsprechung. Der Landesentwicklungsplan

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist seit dem 1. Juli 2019 in Kraft und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ersetzt. Bezogen auf die Steuerung des speziell großflächigen Einzelhandels erfolgten Anpassungen, die als Weiterentwicklungen bisheriger Vorgaben einzuordnen sind.

Aus Sicht der Landeshauptstadt Potsdam sind es insbesondere der Bevölkerungszuwachs und die Veränderungen im Einzelhandelsbesatz, die eine erneute Fortschreibung im Rahmen eines Stadtentwicklungskonzepts (STEK) Einzelhandel erfordern. Gleichmaßen setzen neue stadtweite oder räumlich begrenzte Konzepte wie auch gesellschaftlicher und klimatischer Wandel veränderte Rahmenbedingungen für den Einzelhandel im Stadtgebiet. Besondere Herausforderungen stellen sich dabei in dem geplanten neuen Stadtteil Krampnitz, der mit Bebauung, Nutzung und einem eigenen Mobilitätskonzept neue Maßstäbe setzen soll.

Nicht alle auf die Einzelhandelssituation in Potsdam einwirkenden Rahmenbedingungen waren zum Zeitpunkt von Ausschreibung und Bearbeitungsstart bekannt: Mit nicht zu erwartender Stärke erforderte die durch COVID-19 im Frühjahr 2020 ausgelöste Infektionswelle Schutzmaßnahmen und Kontakteinschränkungen, die sich restriktiv auf viele Einzelhandelsbranchen auswirkten. Die zu diesem Zeitpunkt bereits analysierte Situation des Potsdamer Einzelhandels und die darauf aufbauenden Entwicklungsperspektiven sind in erster Linie auf ein Szenario ausgerichtet, das eine schnelle Erholung der gesamtwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lage voraussetzt. Sollte dies nicht der Fall sein, können die vorgenommenen Bewertungen von Einzelhandelslagen, die für diese Lagen aufgezeigte Handlungsbedarf und die umsetzungsrelevanten Ansiedlungs- und Steuerungsempfehlungen nichtsdestoweniger für die nächsten Jahre genutzt werden, um die Einzelhandelssituation zu stabilisieren. Davon ausgenommen sind vertiefende und eher qualitativ ausgerichtete Bewertungen und Handlungsempfehlungen für die beiden bedeutendsten integrierten Einzelhandelslagen im Potsdamer Stadtgebiet, das Hauptzentrum Innenstadt Potsdam und das Stadtteilzentrum Babelsberg. Diese Inhalte sollten ursprünglich in das vorliegende Konzept eingebunden werden, bleiben jedoch aus dem geschilderten Grund ausgeblendet.

Das Thema Innenstadtentwicklung soll in einem größeren Rahmen in Form eines Leitbildprozesses eingebunden werden. Die Handlungsempfehlungen für Babelsberg sollen in einem gesonderten Bericht ergänzt werden. Die konkreten Inhalte dieses Berichts sind noch abzustimmen, ebenso der Zeitpunkt für eine ggf. erforderliche erneute Bestandsaufnahme.

Die ansässigen Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer, die Handelsverbände und die Stadtpolitik sind jeweils eng einzubeziehen.

Die vorgesehene Fortschreibung kann daher auch bei den derzeitigen Rahmenbedingungen wie die Vorläuferuntersuchung als konsistentes Gesamtkonzept genutzt werden und erfüllt die Anforderungen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Damit erhält die Landeshauptstadt Potsdam eine Grundlage für zielgerichtete handelsbezogene und bauleitplanerische Entscheidungen und ermöglicht Investoren und Betreibern eine aktuelle Positionsbestimmung des Einzelhandels.

Bei der Bearbeitung wird darauf geachtet, dass das STEK Einzelhandel inhaltlich den Anforderungen aus den Artikeln 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie genügt. Es soll im Sinne einer guten Stadt- und Raumplanung dazu beitragen, die Lebensqualität in der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen Potsdams zu erhalten und Leerstand im Stadtgebiet zu vermeiden. Die in diesem Sinne zum Schutz der städtischen Umwelt abzuleitenden Steuerungsinstrumentarien sollen grundsätzlich nicht diskriminierend sein, sich auf das Erforderliche beschränken und verhältnismäßig sein.

## 1.2 Bearbeitungsablauf und Kommunikation

Die Bearbeitung wurde unmittelbar nach der Auftragserteilung im August 2019 aufgenommen. Projektbegleitend wurden zwei Gremien eingerichtet, eine verwaltungsinterne Steuerungsgruppe und ein Arbeitskreis, in dem neben Repräsentanten der Potsdamer Verwaltung und Politik der Handelsverband Berlin Brandenburg e. V., die Industrie- und Handelskammer Potsdam, die Einkaufszentren

(Stern-Center, Bahnhofspassagen), Werbegemeinschaften (Innenstadt, Holländisches Viertel und Babelsberg) sowie einzelne Handelsunternehmen vertreten waren.

Die Steuerungsgruppe tagte im Projektverlauf in fünf Sitzungen. An Stelle der vorgesehenen zwei Sitzungen tagte der Arbeitskreis nur einmal. Der zweite Sitzungstermin musste zunächst wegen Verzögerungen im Bearbeitungsablauf verschoben werden und war dann aufgrund der Kontaktbeschränkungen nicht mehr möglich. Stattdessen werden die Mitglieder des Arbeitskreises voraussichtlich im Juni 2020 im Rahmen der Behördenbeteiligung eingebunden. Eine Abstimmung mit der Industrie- und Handelskammer Potsdam sowie dem Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V. zu den Steuerungsvorgaben erfolgte im Februar 2020 und wird ebenfalls im Rahmen der Beteiligung fortgesetzt.

Aufgrund der Corona-Krise ist es zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch offen, ob eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Veranstaltung durchgeführt werden kann, da der Zeitpunkt vor der Sommerpause sein sollte, um den Zeitplan mit einer Beschlussfassung Ende des Jahres 2020 einhalten zu können.

Weitere Bearbeitungsbausteine werden wie die vertiefende Prüfung von Innenstadt und Babelsberg ebenfalls separat bearbeitet, dies jedoch in Übereinstimmung mit dem vorgesehenen Ablauf:

- Die von der Industrie- und Handelskammer Potsdam beauftragte Passantenbefragung wurde im September 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden beiden projektbegleitenden Gremien Ende des Jahres 2019 vorgestellt und zwischenzeitlich separat dokumentiert.
- Die verwaltungsseitige Umsetzung des STEK Einzelhandel soll durch Arbeitshilfen und Schulungen zu ausgewählten Umsetzungsvorgaben unterstützt werden. Die Arbeitshilfen werden nach Abgabe des Berichtsentwurfs vorbereitet und nach finaler Berichtslegung für die Politik inhaltlich angepasst.



### 1.3 Zur Methodik

Nach der Auftragserteilung erfolgte umgehend die Vorbereitung der Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Potsdamer Stadtgebiet. Folgende Daten lagen aus vorausgegangenen Einzelhandelserfassungen vor:

- Die Erhebung von Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus dem Jahr 2013, durchgeführt als Grundlage für das Einzelhandelskonzept der Stadt Potsdam, veröffentlicht im Februar 2014
- Landesweite Erhebung „Einzelhandel im Land Brandenburg Bestandsanalyse 2016“ aus 2015/2016, CIMA Beratung + Management GmbH

Die Erhebung von Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung erfasste für jeden Betrieb die exakte Verkaufsfläche und untergliederte innerhalb der Gesamtverkaufsfläche auch bei kleineren Einzelhandelsbetrieben die Verkaufsfläche nach Sortimenten. Die landesweite Erhebung hingegen folgte einem vereinfachten Verfahren, bei der die kleineren Einzelhandelsbetriebe zwei Klassen zugeordnet wurden („unter 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“, „100 bis unter 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“), ohne dass eine Aufgliederung dieser schematisch erfassten Flächen nach Sortimenten erfolgte. In die Berechnungen gingen diese beiden Verkaufsflächengrößenklassen mit gemittelten Werten ein.

Da das Ziel verfolgt wird, die Einzelhandelsdaten in den Bundesländern Berlin und Brandenburg – somit im Geltungsbereich des LEP HR – auch künftig nach einer einheitlichen Systematik vorzuhalten, bildeten die hierzu erlassenen Erhebungsrichtlinien (*Handbuch der Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg, Anlage 3 zum Einzelhandelserlass Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung in Zusammenarbeit mit Stadt + Handel*) die Grundlage der vollständigen Erfassung des Einzelhandels im Potsdamer Stadtgebiet durch die Mitarbeiter von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, die im September 2019 erfolgte. Überprüfungen und ergänzende Recherchen in den Folgewochen präzisierten das Datenmaterial.

Als Einzelhandelsbetriebe begriffen werden dabei i. d. R. solche Betriebe, die ihren Warenverkauf in erster Linie an den privaten Endverbraucher richten. Hierzu zählen u. a. Kauf- und Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte, Fachgeschäfte und Factory-Outlets. In Abgrenzung dazu werden bspw. Schuh- und Schlüsseldienste, Frisöre und Kosmetikstudios mit Verkaufsregalen oder Tintenshops (Auffüllstationen für Druckerpatronen) nicht als Einzelhandelsbetriebe erfasst, da ihre Umsatzschwerpunkte im Service liegen und i. d. R. nur sehr geringe Einzelhandelsanteile aufweisen. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben Wochenmärkte und Betriebe, die nur über sehr unregelmäßige bzw. geringe Öffnungszeiten an Werktagen verfügen, sowie Autohäuser, deren Standortstruktur sich maßgeblich von den hier im Fokus stehenden Einzelhandelsnutzungen unterscheidet.

Von allen Einzelhandelsbetrieben wurden vor Ort Name, Adresse, Branche und Verkaufsfläche erhoben. Die Verkaufsfläche wurde mittels Messgeräten aufgezeichnet und teilweise durch Heranziehung der Baugenehmigungen überprüft. Für Einzelhandelsbetriebe ab 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfolgte eine detaillierte Aufgliederung. Die Systematik des Landes unterscheidet dabei 42 Sortimentsgruppen, die Systematik von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH differenziert nach neun Branchen und rund 50 Sortimentsgruppen (vgl. Tabelle 1). Die Darstellung in diesem Bericht folgt in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam unserer Systematik, der Datenbestand hingegen liegt der Landeshauptstadt Potsdam nach beiden Gliederungen vor.

Als Verkaufsfläche wird die für Kunden und Besucher zugängliche Fläche definiert (gemäß Urteilen vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 und OVG NRW AZ 7 B 1767/08 vom 06. Februar 2009), die der verkaufsorientierten Warenpräsentation oder dem Kundenlauf dient, einschließlich der einsehbaren Fläche von Bedienungsabteilungen, jedoch ohne die für Kunden nicht begehbaren Nebenflächen (z. B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen, Produktionsflächen). Flächen vor den Pfandrücknahmeautomaten sind ebenso wie Schaufensterflächen, Umkleiden, Kassenzonen, Vorkassenzonen sowie Eingangsbereichen gemäß Rechtsprechung ebenfalls der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zuzurechnen.

nen. Treppen, Rolltreppen und Aufzüge, die verschiedene Ebenen miteinander verbinden, werden je zur Hälfte der Etagenverkaufsfläche zugerechnet, unabhängig davon, ob sich die Flächen innerhalb oder außerhalb des Betriebsgebäudes befinden. Flächen, die nur temporär zur Warenpräsentation genutzt und bei Geschäftsschluss eingeräumt werden, bspw. in Form von Außenaufstellern, zählen nicht zur Verkaufsfläche.

Bei den meisten textlichen, tabellarischen und kartografischen Darstellungen des Einzelhandelsbestands im Rahmen der Berichtslegung werden die Sortimente in den nachfolgend genannten neun Warengruppen zusammengefasst:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, Zoobedarf
- Bücher, Schreibwaren, Büro
- Bekleidung, Schuhe, Schmuck
- Sport, Freizeit, Spiel
- Elektrowaren
- Möbel, Einrichtung
- Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör

In der Beschreibung kleinerer Einzelhandelslagen werden die Warengruppen Bedarfsgruppen zugeordnet.

In Ergänzung der Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks nehmen publikumsorientierte Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und eine Reihe weiterer Nutzungen Einfluss auf die Attraktivität eines Standorts und seine Zentralität. Sie sind daher auch bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung und wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme innerhalb der wesentlichen siedlungsstrukturell integrierten Einzelhandelslagen aufgenommen, jedoch nicht weitergehend analysiert und damit ausschließlich im Hinblick auf die Erfüllung ihrer Komplementärfunktionen zum Einzelhandel bewertet.

Für diese Komplementärnutzungen erfolgte eine Zuordnung zu folgenden sieben Gruppierungen:

- Dienstleistungen höherer Art/Sekundäre Dienstleistungen wie Freiberufler
- Öffentliche Dienstleistungen wie z. B städtische Einrichtungen
- Sonstige Dienstleistungen/Primäre Dienstleistungen wie z. B. Reisebüros, Friseure, Fahrschulen
- Bildung
- Gesundheit
- Kultur/Freizeit
- Gastronomie/Hotellerie

Neben Komplementärnutzungen, die sich meist förderlich auf die Attraktivität und Frequentierung von Einzelhandelslagen auswirken, wurden im Rahmen der Vor-Ort-Recherchen in den ausgewählten Einzelhandelslagen auch Vergnügungsstätten und Leerstände aufgenommen. Diese beeinträchtigen oft die Standortqualität und sind als Indikatoren rückläufiger Versorgungsbedeutung zu werten.

Vergnügungsstätten sind dabei in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht vom Ordnungsgeber definiert, können jedoch als gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen“ (Quelle: Fickert/Fieseler, *Baunutzungsverordnung-Kommentar*, 13. Auflage 2018, S. 618). Da die Einzelhandelsthematik im Vordergrund der Bearbeitung stand, wurde auf die Ermittlung der Nutzflächen von Komplementärnutzungen, Vergnügungsstätten und Leerständen verzichtet.



#### **1.4 Änderung durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat den Entwurf des STEK Einzelhandel mit Stand von August 2020 am 05.05.2021 mit zwei Änderungen beschlossen. Der Beschluss ist dem Bericht als Anlage beigelegt.

Die Änderungen des STEK sind in der vorliegenden Fassung berücksichtigt. Sie betreffen neben redaktionellen Korrekturen im Wesentlichen folgende Punkte:

1. Der zentrale Versorgungsbereich Bornstedter Feld – Pappelallee wird nicht wie vorgeschlagen als Stadtteilzentrum, sondern als Nahversorgungszentrum eingestuft.
2. Es wird stärker betont, dass die Innenstadt als der zentrale Einkaufsstandort in Potsdam gestärkt werden soll.

Auch mit diesen Änderungen ist das STEK ein konsistentes Konzept für die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung. Der zentrale Versorgungsbereich Bornstedter Feld – Pappelallee erfüllt die Kriterien eines Stadtteilzentrums nicht. Mit der „Heraufstufung“ von einem bisherigen Nahversorgungszentrum zu einem Stadtteilzentrum war vorgesehen, den Standort auszubauen. Damit sollte der überdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung im Potsdamer Norden Rechnung getragen werden. Der Beschluss und das angepasste Konzept berücksichtigen hingegen den Bundestrend eines beobachtbaren Bedeutungsverlusts von Stadtteilzentren, sodass dieser Status weiterhin nur den beiden etablierten Stadtteilzentren in Babelsberg und Waldstadt zukommt. Zudem sichert der Verzicht auf ein der Innenstadt nahe gelegenes Stadtteilzentrum die Priorisierung des Hauptzentrums. Sowohl die zentralörtlich bedeutsamen Angebotsergänzungen als auch die Identifikation der zugezogenen Bürger kann so auf das Potsdamer Hauptzentrum konzentriert werden. Einflussnehmend auf diese veränderte Einstufung war dabei auch die Coronapandemie, die Strukturveränderungen im Einzelhandel beschleunigt.

Das Ziel, die Innenstadt als den zentralen Einkaufsstandort zu stärken, wird durch diesen politischen Beschluss uneingeschränkt geteilt. Die Innenstadt war, ist und bleibt der wichtigste Einkaufsstandort bei der konzeptionellen Einzelhandelsentwicklung. Das STEK Einzelhandel stellt die Innenstadt weiterhin an die Spitze der Zentrenhierarchie – wie die Vorgängerkonzepte. Der Standortkatalog ist darauf ausgerichtet, dass die Innenstadt in ihrer Situation und in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Entscheidend für die Stärkung der Innenstadt ist ergänzend dazu vor allem die gezielte Unterstützung ihrer Entwicklung (vgl. Kap. 5.3.1).

## 2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtliche Vorgaben

#### 2.1.1 Bauplanungsrecht

Auf bundesrechtlicher Ebene übernehmen das Baugesetzbuch (BauGB) und die BauNVO eine Steuerungsfunktion bei der kommunalen Standortfindung für Einzelhandelsbetriebe.

Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln bei einer entsprechenden Gebietsausweisung per Bebauungsplan die regelmäßige und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe (Grenze zzt. bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird durch § 11 BauNVO eine spezielle Regelung formuliert. Diese sind in der Regel nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) oder in spezifisch ausgewiesenen Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Die Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzepts im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung (= städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) ist in verschiedenen obergerichtlichen Entscheidungen hervorgehoben worden. Erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB n. F. (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen seien, ließen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden sei.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Potsdam als Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel empfiehlt sich somit bereits aus den Vorgaben auf Bundesebene.

#### 2.1.2 Landesplanerische Grundlagen der Einzelhandelssteuerung

Die für die Einzelhandelssteuerung besonders relevanten Normen finden sich in den Abschnitten III-2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel und III-3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte des LEP HR.

Trotz anderer Reihenfolge im LEP HR beginnt die folgende Skizzierung der einschlägigen Grundsätze und Ziele mit dem Abschnitt III-3, der das Zentrale-Orte-System in der Hauptstadtregion organisiert und somit die Basis für die Umsetzung der konkreten räumlichen Zuordnung von Einzelhandelsnutzungen gem. Abschnitt III-2 bildet.

Gemäß **Ziel 3.1** werden in der Hauptstadtregion Zentrale Orte der Hierarchiestufen Metropole (Berlin), Oberzentrum und Mittelzentrum festgelegt. Nach Ziel 3.5 erfolgt für Potsdam die Einstufung als Oberzentrum.

Wichtig im Hinblick auf möglicherweise durch Einzelhandelsentwicklungen in Potsdam ausgelöste raumrelevante Wirkungen ist, dass es unterhalb des Zentrale-Orte-Systems mittels **Grundsatz 3.2** („Grundversorgung“) sowie **Ziel 3.3** („Grundfunktionale Schwerpunkte“) Regelungen gibt, die die Grundversorgung auch für kleinere Gemeinden sichern sollen.

Die die Einzelhandelssteuerung auf Landesebene konkretisierenden Ziele und Grundsätze des Abschnitts III-2 haben folgenden Inhalt (zur Interpretation der Regelungen sind die Ausführungen im LEP HR heranzuziehen). Die Hinweise zur Nahversorgungs- oder Zentrenrelevanz der Sortimente beziehen sich jeweils auf Tabelle 1 in Abschnitt III-2 des LEP HR (vgl. hierzu Abschnitt 5.4 des STEK Einzelhandel):

- Gem. **Ziel 2.6** sind großflächige Einzelhandels-einrichtungen (i. S. d. § 11 (3) BauNVO) nur in den Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).
- **Ziel 2.7** legt fest, dass großflächige Einzelhandels-einrichtungen die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter



- Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).
- Das Kongruenzgebot des **Grundsatzes 2.8** sieht vor, dass neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten der jeweiligen zentralörtlichen Funktion zu entsprechen haben.
  - Ausschließlich in der Metropole Berlin und in den Oberzentren sind im Sinne des **Ziels 2.9** Hersteller-Direktverkaufszentren mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.
  - Sollten bereits genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen in Widerspruch zu den genannten Plansätzen Z.2.6, Z.2.7, G2.8 und Z.2.9 stehen, können diese gem. **Ziel 2.10** dann verändert werden, wenn die genehmigte Verkaufsfläche insgesamt sowie die Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nicht erhöht wird. Zudem ist sicherzustellen, dass durch die Veränderung keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum erfolgt.
  - Eine strukturverträgliche Kaufkraftbindung wird durch **Grundsatz 2.11** intendiert. Demnach soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden wird.
  - Außerhalb Zentraler Orte (entsprechend nicht in der Landeshauptstadt Potsdam anzuwenden) orientiert sich die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an **Ziel 2.12**. Abweichend von Z.2.6 sind solche im Sinne des Absatzes 1 zulässig, wenn sie überwiegend der Nahversorgung dienen, die vorhabenbezogene Verkaufsfläche maximal 1.500 m<sup>2</sup> beträgt und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Größere Entwicklungen können zudem ermöglicht werden, wenn die Größe bzw. Kaufkraft einer Gemeinde dies gewährleisten. Nach Absatz 2 kann an den festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkten zudem eine Erweiterung oder Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung ergänzt werden.
  - In **Ziel 2.13** werden dagegen die Einordnungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb zentraler Orte konkretisiert. Das Integrationsgebot in Absatz 1 sieht vor, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind dagegen nach Absatz 2 auch an sonstigen Standorten zulässig, wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt. Auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. In Anlehnung an Z.2.10 sind genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nach Absatz 3 dann veränderbar, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche insgesamt wie auch für die nahversorgungsrelevanten und für die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente nicht erhöht wird und keine Veränderung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum erfolgt.
  - Schließlich ist dem **Ziel 2.14** zufolge auch der Bildung von Einzelhandelsagglomerationen durch für sich nicht-großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten entgegenzuwirken.

Neben dem LEP HR ist bei der Einzelhandelssteuerung in Potsdam darüber hinaus der sogenannte **Einzelhandelserlass** aus Juni 2014 anzuwenden, sofern dessen Regelungsinhalte nicht dem neueren LEP HR widersprechen. Der Einzelhandelserlass liefert detaillierte Planungs- und Entscheidungshilfen bei der Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Basis des bestehenden Rechts. Dabei werden ausschließlich raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen verfolgt; es soll nicht Einfluss genommen werden auf rein wettbewerbliche Prozesse.

Die Landeshauptstadt Potsdam gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, die als regionaler Planungsträger die Aufgabe hat, die Vorgaben der Landesplanung regional zu konkretisieren.

Derzeit verfügt die Region jedoch nicht über einen wirksamen Regionalplan. Der bisherige Plan ist gerichtlich für unwirksam erklärt worden.

## **2.2 Allgemeine Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und Onlinehandel**

Die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadtstrukturen beeinflussen einander. Einzelhandel bewirkt in integrierten Lagen oftmals Baudichte, Passantenfrequenz sowie Nutzungsmischung und ist eine wichtige Voraussetzung für Urbanität und eine „vitale Stadt“. Umgekehrt verbessern attraktive städtebauliche Rahmenbedingungen die Anziehungskraft von Einzelhandelslagen.

Beeinflusst durch Einzelhandelsansiedlungen an verkehrsgünstigen Standorten sowie dynamisch wachsende Marktanteile des Onlinehandels hat sich die stadtbildende Funktion des Einzelhandels in der Vergangenheit vielerorts deutlich reduziert. Dabei zeichnet sich der zunehmende Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel durch eine fehlende Möglichkeit der städtebaulichen Regulierung aus, sodass eine gezielte Steuerung des stationären Einzelhandels im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik weiterhin eine hohe Bedeutung behält.

### **2.2.1 Entwicklungen auf der Nachfrageseite**

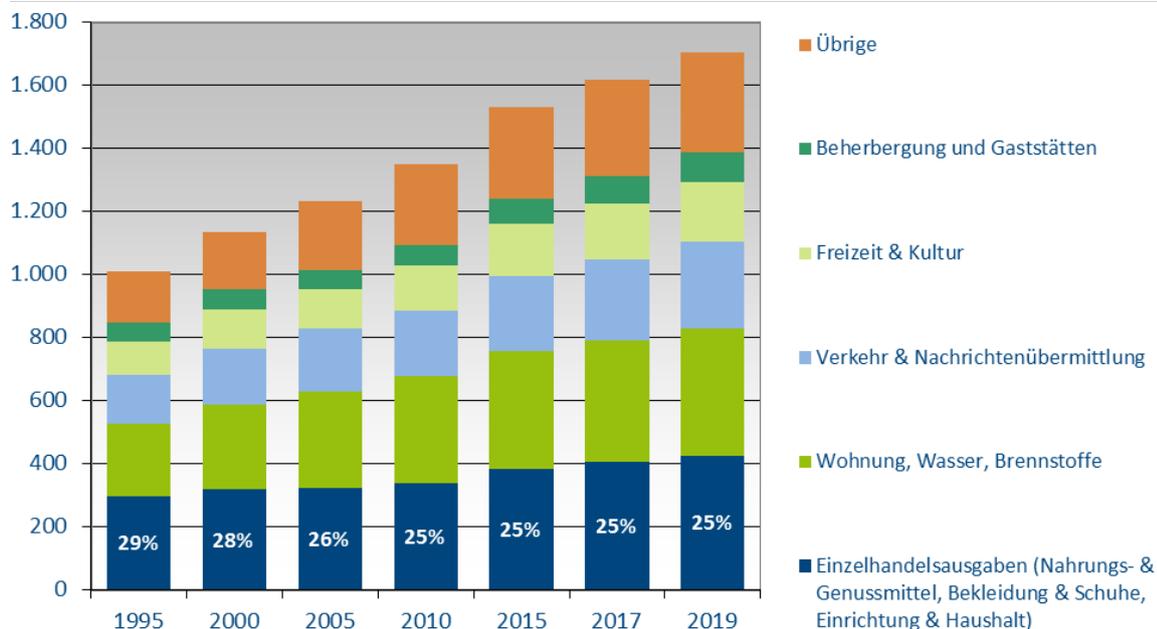
Maßgeblich verantwortlich für diese Entwicklung sind die Nachfrager. Weniger als die demografischen Prozesse und Strukturen ist es die Veränderung des Nachfrageverhaltens mit einer Nutzung von Kommunikations- und Informationsmedien auch zum Einkauf, die dem stationären Handel den Umsatz entzieht.

In der Vergangenheit wurden zudem erfolgte und perspektivische Bevölkerungsrückgänge als eher negative Einflussgrößen auf die Einzelhandelstätigkeit angenommen. Für die mittelfristige Bevölkerungsentwicklung erscheinen Prognosen zu einer Fortsetzung der Schrumpfungstendenzen jedoch derzeit überholt. Das Statistische Bundesamt erwartet auf Basis ihrer „14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung“ voraussichtlich mindestens bis 2024/2025 ein Bevölkerungswachstum, vermutet anschließend jedoch eine Trendumkehr.

In der Entwicklung der Konsumausgaben spiegeln sich die demografischen Schrumpfungsprozesse der deutschen Bevölkerung der jüngeren Vergangenheit nicht wider. So steigen die vom Bundesamt für Statistik erhobenen Ausgaben jedes Jahr; seit 1995 ist insgesamt ein Zuwachs von rund 615 Mrd. EUR bzw. rund 60 % (zu jeweiligen Preisen) zu konstatieren. Auch preisbereinigt ist ein Ausgabenzuwachs um rund 35 % zu erkennen. Bemerkenswert allerdings ist, dass die einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteile an den Konsumausgaben in den letzten zehn Jahren stagnieren. Dagegen zeigt sich insbesondere der Bereich „Übrige Ausgaben“ als Wachstumsträger. Hierzu zählen u. a. Gesundheitspflege, Bildungswesen, Körperpflege, persönliche Gebrauchsgegenstände, Dienstleistungen sozialer Einrichtungen sowie Versicherungs- und Finanzdienstleistungen. Tendenziell zunehmend ist zudem die Bedeutung des Bereichs Beherbergung und Gaststätten, jedoch auf einem gegenüber dem Einzelhandel vergleichsweise niedrigen Niveau.



Abbildung 1: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland (in Mrd. EUR und %)



Quelle: Statistisches Bundesamt 2019, Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Neben den demografischen Veränderungen sowie den stagnierenden Ausgabenanteilen des privaten Konsums für den Einzelhandel sind es auch sonstige gesellschaftliche Prozesse, die zu einem veränderten Einkaufsverhalten führen. Einerseits ist das Verbraucherverhalten durch eine „Discountorientierung“ geprägt, andererseits werden aber auch Erwartungen an eine Inszenierung der Waren, Emotionalität, Service und Individualität gestellt, die den „hybriden Kunden“ kennzeichnen. Zudem setzt sich konträr zur Discountorientierung auch vermehrt der Trend fort, höhere Preise für qualitativ hochwertige Produkte zu akzeptieren. Dies ist insbesondere im Lebensmittelbereich erkennbar.

Nicht nur in klassischen „Shopping“-Sortimenten wie Bekleidung oder Schuhe, sondern auch im Lebensmittel-Einzelhandel reagieren die Betreiber sowohl von Supermärkten als auch von Discountern mit neuen Betriebs- und Flächenkonzepten, für die eine aufwändige Architektur sowie helle und geräumige Verkaufsflächen charakteristisch sind.

Neben der Preis-Orientierung ist es darüber hinaus auch die Pkw-Affinität der Kunden, die die Flächen- und Standortansprüche des Einzelhandels lange Zeit mitbestimmt haben. Diese Bequemlichkeitsaspekte

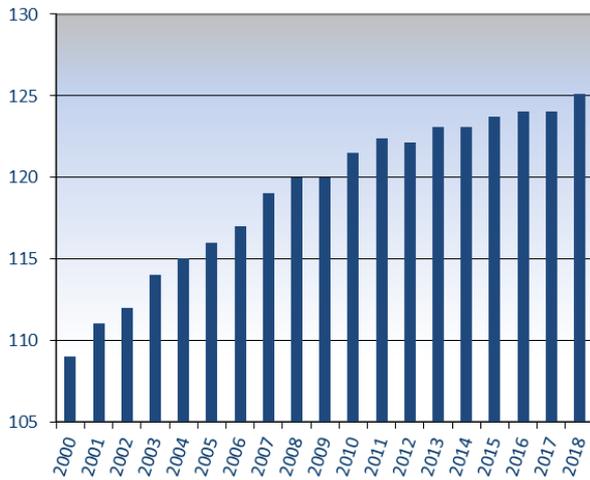
unterstützen allerdings auch die wachsende Online-Orientierung im Einkaufsverhalten, das sich durch neue technologische Möglichkeiten immer weiter verändert. Dank digitaler Endgeräte können Konsumenten jederzeit und überall kaufvorbereitende Informationen einholen, aber auch Käufe abschließen – und damit Entscheidungen gegen den stationären Einzelhandel fällen.

Noch offen ist, wie sich die aktuellen Entwicklungsprozesse einer Reurbanisierung, Klimawandel sowie die damit verbundene Nachhaltigkeitsdiskussion mittel- und langfristig auf die quantitative und qualitative Einzelhandelsentwicklung auswirken.

## 2.2.2 Entwicklungen auf der Angebotsseite

Trotz dieser zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels hielt das Verkaufsflächenwachstum des stationären Einzelhandels in Deutschland lange Zeit an. Die durch das Statistische Bundesamt und den Handelsverband Deutschland für das Jahr 2018 ermittelte Gesamtverkaufsfläche von rund 125,1 Mio. m<sup>2</sup> beschreibt zwar gegenüber dem Jahr 2007 ein Wachstum von rund 5 %, allerdings stagniert die Entwicklung in den letzten vier Jahren, während die Steigerungsraten etwa bis zum Jahr 2011 bei rund 1 % p. a. lagen.

Abbildung 2: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 2000 - 2018\* (in Mio. m<sup>2</sup>)



Anm.: \*Prognose

Quelle: Datengrundlage handelsdaten.de 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Gleichzeitig ist für den Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) ein wachsender Umsatz zu konstatieren. Ein Einzelhandelsumsatz im Jahr 2019 von rund 543,6 Mrd. EUR beschreibt gegenüber einer Umsatzleistung im Jahr 2017 von etwa 513,3 Mrd. EUR ein Wachstum um rund 6 % (nominal).

Da in diesen Gesamtumsätzen des deutschen Einzelhandels auch der Onlinehandel enthalten ist, kann der Einfluss der Verkaufsflächenstagnation auf die Verkaufsflächenproduktivität nur unzureichend eingeschätzt werden. Auch wenn für den gesamten stationären Einzelhandel eher Rückgang oder Stagnation angenommen werden kann, versuchen die jeweiligen Marktführer in den meisten Branchen

weiterhin, ihre Flächenleistungen zu steigern und große zusammenhängende Verkaufsflächen zu belegen, um durch eine aufwändigere oder ausgedehntere Warenpräsentation ihre Leistungsfähigkeit gegenüber der digitalen Konkurrenz zu demonstrieren. Beispielsweise bei Elektrowaren zeigen sich in Folge der dynamischen Marktprozesse jedoch auch bereits veränderte Flächennachfragen der Betreiber. Gerade für die im Branchenvergleich größten Anbieter ist eine Reduzierung der Filialgrößen hinsichtlich der Verkaufsfläche erkennbar.

Viele ehemals ausschließlich stationär agierenden Händler erweitern ihre Vertriebskanäle, während der umgekehrte Weg der Onlinehändler in eigene stationäre Shops derzeit noch auf wenige Standorte, meist in Großstädten, begrenzt bleibt. Diese zunehmenden Verflechtungen zwischen stationärem und digitalem Umsatz beeinträchtigen auch die Belastbarkeit von Aussagen zu den aktuellen Marktpositionen und zur Entwicklung der jeweiligen Sparte – insbesondere dann, wenn diese Daten für Branchen und gegliedert nach Teilräumen gewünscht werden.

Gleichwohl ist davon auszugehen, dass – aufbauend auf Berechnungen des Handelsverbands Deutschland – der Onlinehandel im Jahr 2018 einen Marktanteil von knapp über 10 % am gesamtdeutschen Einzelhandel hält und für das Jahr 2019 ein weiterer Zuwachs erwartet wurde. Wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, hat sich die Wachstumsdynamik des Onlinehandels in den vergangenen Jahren bereits deutlich reduziert. Vor dem Hintergrund der weiterhin ansteigenden Marktanteile ist jedoch nicht von einer Entzerrung des Wettbewerbs für den stationären Einzelhandel auszugehen.



Abbildung 3: Nettoumsatz, Marktanteil und jährliche Entwicklung des Onlinehandels



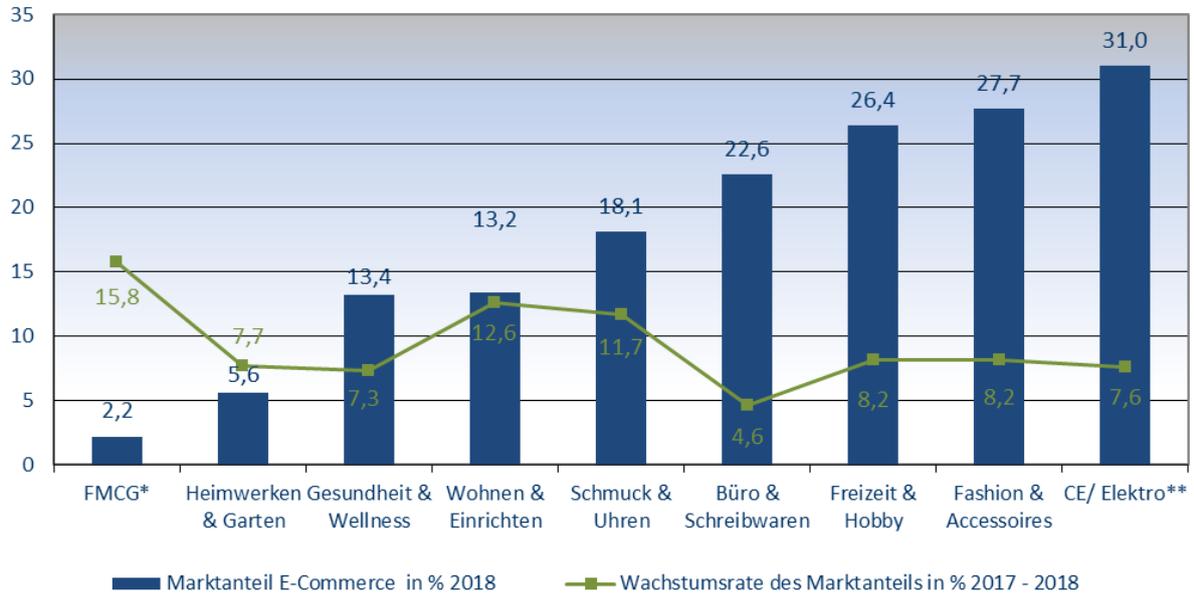
Anm.: \*Prognose

Quelle: Handelsverband Deutschland 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Der Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel variiert dabei zwischen den Branchen (vgl. Abbildung 4).

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass andere Institute (z. B. Handelsverband Deutschland, Gesellschaft für Konsumforschung) teilweise abweichende Daten veröffentlichen, als in Abbildung 4 vom Handelsverband Deutschland zitiert. Unterschiedliche Zuordnungen von Sortimenten zu Branchen, fehlende Differenzierungen von Unternehmensangaben im Hinblick auf die Umsatzbedeutung der genutzten Vertriebswege usw. lassen es daher sinnvoll erscheinen, eher Tendenzen als verbindliche Aussagen bei der sich nachfolgend anschließenden branchenbezogenen Betrachtung aufzuzeigen. Die Einteilung der Branchen folgt der in Kapitel 1.3 erläuterten Methodik.

Abbildung 4: Marktanteile und Wachstumsrate des Onlinehandels nach Branchen



\* Anm.: = schnell drehende Produkte (Fast Moving Consumer Goods), hierzu gehören Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogeriewaren; \*\*Anm.: CE = Unterhaltungselektronik (Consumer Electronics)

Quelle: Handelsverband Deutschland 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### Nahrungs- und Genussmittel

Ein Großteil der Einzelhandelsumsätze ist der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen, die durch eine häufige Bedarfsdeckung geprägt wird. Marktbestimmend war in den letzten Jahrzehnten das expansive Verhalten der Lebensmittel-discounter, deren Standortwahlverhalten oftmals einer städtebaulich integrierten und wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung entgegenstand. Aktuell stagnieren die Marktanteile der Lebensmittel-discounter jedoch. Moderne und attraktive Betriebskonzepte der Supermärkte sowie eine vermehrte Fokussierung der Gesellschaft auf Frische, Gesundheit, Nachhaltigkeit, Fair Trade etc. begründen ihrerseits Bedeutungsgewinne. Für beide Betriebstypen gilt: die Anpassung der Verkaufskonzepte führt zu einem steigenden Flächenanspruch. Ansiedlungsplanungen unterhalb der städtebaurechtlich fixierten Großflächigkeit von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind heute seltene Ausnahmen und erfolgen nahezu ausschließlich in dicht besiedelten Räumen.

Aufgrund der Verderblichkeit der Produkte und der häufigen Bedarfsdeckung ist die Lebensmittel-Branche bislang nur durch geringe Marktanteile des Onlinehandels gekennzeichnet, nach Angaben des

Handelsverbands Deutschland rund 1 % im Jahr 2018. Jedoch unterstützt durch Innovationen im Bereich der Zustellung und der Warensystematik wird die Branche gleichzeitig durch das höchste jährliche Wachstum des Onlinehandels zwischen 2015 und 2018 geprägt (rund 20 %).

### Gesundheit und Körperpflege

Die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege wird nach der Systematik von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH durch verschiedene Angebotsformen bestimmt. Prägend im Hinblick auf Verkaufsfläche und Umsätze sind die Drogeriemärkte, die von spezialisierten Anbietern wie Parfümerien, Apotheken, Sanitätshäusern und Optikern/Akustikern ergänzt werden. Die letztgenannten kleinteiligen Anbieter sind im Hinblick auf die raumverträgliche Einzelhandelssteuerung im Regelfall unproblematisch, da zumeist eine Orientierung auf kleine Einzelhandelsimmobilien in städtebaulich integrierten Lagen erfolgt. Die Drogeriemärkte jedoch haben sich neben den Lebensmittel-SB-Betrieben als zweitwichtigste Kategorie der nahversorgungsrelevanten Anbieter etabliert. Nach der Insolvenz der Fa. Schlecker sind die branchenbezogenen Umsatzanteile der Lebensmittel-SB-Betriebe gestiegen und der spezialisierte Markt wird durch



zwei Anbieter (dm, Rossmann) dominiert, deren Flächenansprüche in den vergangenen Jahren stark gestiegen sind – im Einklang mit den Lebensmittel-SB-Betrieben. Dieser Flächenanspruch sowie die Zielsetzung einer Ansiedlung im Standortverbund mit Lebensmittel-SB-Betrieben setzen oftmals nicht städtebaulich integrierte Standorte in das Zentrum der Expansionsplanungen. Sowohl aus Verbrauchersicht als auch aus der Perspektive einer zentrenorientierten kommunalen Einzelhandelsentwicklung wird in Anlehnung an die ehemaligen Schlecker-Filialen derzeit der Betriebstyp eines kleineren Drogeriemarkts vermisst. Ein Alleinstellungsmerkmal ist dagegen für den Betriebstyp des Drogeriemarkts Müller festzustellen, der zwar schwerpunktmäßig Drogeriewaren anbietet, darüber hinaus aber auch bedeutende Flächenanteile mit Lebensmitteln, Spielwaren, Schreibwaren etc. bereithält.

Die Entwicklungstendenzen des Onlinehandels verlaufen ähnlich wie in der Branche Nahrungs- und Genussmittel. Die Marktanteile sind derzeit insgesamt noch gering, angeführt von Versandapotheken und Onlineplattformen für den Brillenkauf, jedoch durch starke Wachstumsraten gekennzeichnet.

#### **Blumen und Zoobedarf**

Deutlich geringere Marktanteile übernimmt die Branche Blumen und Zoobedarf im gesamtdeutschen Einzelhandel. Das klassische Blumengeschäft hat heute nur noch eine ergänzende Versorgungsfunktion; Zoobedarf wird primär in spezialisierten, teilweise großflächigen Fachmärkten von Betreibern wie Fressnapf, Zoo & Co., Futterhaus sowie in Raiffeisenmärkten und als nahversorgungsrelevantes Randsortiment (Tiernahrung, Kleintierbedarf) in Lebensmittel-SB-Betrieben und Drogeriemärkten angeboten. Die großen Fachmarktbetreiber orientieren ihre Standortplanung oftmals an bestehenden oder geplanten Agglomerationsstandorten, um von Kopplungseffekten bzw. einer hohen Kundenfrequenz zu profitieren. Die branchenbezogene Bedeutung des Onlinehandels ist anhand der Situation der FMCG-Produkte (vgl. Abbildung 4) nachzuvollziehen, sodass von einer „nachholenden“ Entwicklung mit hohen Wachstumsraten auszugehen ist.

#### **Bücher, Schreibwaren, Büro**

Auch in der Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Büro ist eine Reduzierung der Fachgeschäfte bei einer gleichzeitig zunehmenden Filialisierung deutlich zu erkennen. In vielen Kommunen hat sich beispielsweise der Facheinzelhandel mit Büchern zurückgezogen, während die marktprägenden filialisierten Anbieter wie Mayersche Buchhandlung oder Weltbild Anforderungen an Standorte und Einzugsgebiete formulieren, die insbesondere durch kleinere Kommunen nicht erfüllt werden können. Zudem zeigte sich im Buchhandel der E-Commerce von Beginn an wettbewerbsrelevant; derzeit liegt der Marktanteil nach HDE bei rund 27,5 %. Mit einer Wachstumsrate von nur ca. 3,5 % des Marktanteils zwischen 2016 und 2018 ergibt sich jedoch eine deutliche Abnahme der Entwicklungsdynamik.

Gleichermaßen übt der Onlinehandel im Bereich Büro-/Schreibwaren mit einem Marktanteil von rund 23 % im Jahr 2018 starken Wettbewerbsdruck auf den stationären Einzelhandel aus, der in spezialisierter Form weiterhin primär kleinstrukturiert und an städtebaulich integrierten Standorten vertreten ist. Zudem bieten SB-Warenhäuser oder Sonderpostenmärkte oftmals Büro-/Schreibwaren als Randsortimente an. Als bundesweit vertretener Fachmarkt richtet sich Staples neben gewerblichen Kunden auch an Endverbraucher; regionale Filialisten wie z. B. Askania ergänzen ihr Angebot an Büro- und Schreibwaren meist um die Bereiche Spiel, Sport, Freizeit und Hobby.

#### **Bekleidung, Schuhe, Schmuck**

Bekleidung und Schuhe (inkl. Sportbekleidung/Sportschuhe) sowie Lederwaren und Schmuck sind die klassischen Innenstadtleitsortimente. Insbesondere in größeren Städten wird ein Großteil der 1-A-Lagen in den Innenstädten durch diese Sortimente belegt. Daneben ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Wettbewerb auch durch Anbieter geprägt wird, die man zunächst nicht mit dem Facheinzelhandel in Verbindung bringt. So zählen Aldi, Lidl und Tchibo zu den umsatzstarken Anbietern.

Die Tendenz, dass Shopping-Center vermehrt auf innerstädtische Standorte abzielen und die „grüne Wiese“ an Attraktivität verliert, hat direkten Einfluss auf die Standortsituation der Anbieter in der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck. Diese bil-

det üblicherweise auch den Angebotsschwerpunkt eines Shopping-Centers, sodass dezentrale Ansiedlungen solcher Center direkt und primär in Wettbewerb mit den Haupteinkaufslagen einer Stadt getreten sind. Während dieser Wettbewerbsdruck vielerorts nachlässt, nimmt die Marktbedeutung des Onlinehandels weiter zu. Marktanteile von rund 28 % bei Fashion und Accessoires sowie rund 18 % bei Uhren und Schmuck, ergänzt durch Wachstumsraten des Marktanteils von 8 % bzw. 12 % im Jahr 2018, unterstreichen eine gleichermaßen hohe wie ansteigende städtebauliche Relevanz des Onlinehandels.

### **Sport, Spiel, Freizeit**

Mit einem Marktanteil von fast 25 % ist der Onlinehandel auch bei Sport, Spiel, Freizeit von hoher Wettbewerbsrelevanz für den stationären Einzelhandel und lässt bei einer Rate von ca. 7 % weiterhin wachsende Bedeutung erkennen. Allerdings konnten im Bereich der Sportartikel/Sportgeräte durch die Expansion der Fa. Decathlon in den vergangenen Jahren in vielen Regionen Angebotslücken geschlossen werden. Viele Sortimente des Filialisten wurden zuvor nur ausschnittsweise in konventionellen Sportgeschäften angeboten, deren Angebotsschwerpunkt meist bei Sportbekleidung/Sportschuhen liegt. Da Decathlon auch in diesen Sortimenten große Flächenanteile in ihren Fachmärkten belegt, korrespondieren unternehmensinterne Standortprämissen oftmals nicht mit den planerischen Zielsetzungen des Zentrumschutzes.

Das Einzelhandelsangebot mit Spielwaren/Freizeitsortimenten wird dagegen schon längerfristig einerseits durch den kleinteiligen Facheinzelhandel, andererseits durch große Fachmärkte mit einem umfassenden Sortiment geprägt (z. B. *Smyths Toys*). Auch in diesem Segment ist der Onlinehandel expansiv.

### **Elektrowaren**

Eine umfassende Produktpalette von Elektrowaren wird in der Regel durch die Elektrofachmärkte (Saturn, Media Markt, Medimax etc.) vorgehalten. Diese galten – und gelten grundsätzlich immer noch – als Magnetbetriebe, sodass in der Einzelhandelssteuerung das Ziel verfolgt wurde, innerstädtische Standorte mit Elektrofachmärkten zu belegen. U. a.

unter Einfluss der besonders starken Marktposition des Onlinehandels hat sich das Expansionsverhalten der marktführenden Betreiber jedoch in den vergangenen Jahren verändert. Das Standortnetz wurde in der Tendenz verkleinert, die Verkaufsfläche reduziert, sodass sich insgesamt eine Bedeutungsabnahme des stationären Einzelhandels mit Elektrowaren ergab.

Weitere prägende Betriebstypen sind Fachanbieter für Elektrohaushaltswaren (Elektrogroß- und/oder -kleingeräte), Telefon- und Fotoshops oder Computerfachgeschäfte. Dabei zeigt der Markterfolg der Fa. Apple die gelungene Kopplung von zunehmender gesellschaftlicher Bedeutung moderner Informations- und Kommunikationstechnologien und Produktinnovationen sowie geschickter Markenführung. Unterstützt wird die Demonstration dieser Marktbedeutung aktuell durch die Eröffnung von Flagship-Stores in 1-A-Lagen von Oberzentren, meist in prägnanten Schlüsselimmobilien.

### **Möbel/Einrichtung**

Die Warengruppe Möbel/Einrichtung wird sowohl durch das klassische Möbel-/Küchensortiment als auch durch ergänzende einrichtungsaffine Produkte gebildet. Während letztere (u. a. Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien) in der Regel primär auf städtebaulich integrierte Lagen gelenkt werden, sind Möbelhäuser zumeist an Pkw-orientierten Standorten außerhalb zentraler Lagen zu finden. Für diese Möbelhäuser zeigen sich fortsetzende Konzentrationsprozesse, die durch Verkaufsflächengrößen von mehr als 40.000 m<sup>2</sup>, einer Marktbeherrschung weniger großer Anbieter und die Aufgabe inhabergeführter (ehemals „großer“) Möbelvollsortimenter auch mit 15.000 bis 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gekennzeichnet sind. Durch den Betriebstyp des „Möbelpalasts“ (Möbelhäuser mit einer Verkaufsfläche von mehr als 25.000 m<sup>2</sup>) werden, ebenso wie durch den Betreiber des Einrichtungshauses IKEA, jedoch nicht nur kleinere Möbeleinzelhändler unter Wettbewerbsdruck gesetzt. Vielmehr führen diese „Möbelpaläste“ auch Randsortimentsverkaufsflächen in der Größe mehrerer Fachmärkte, die zudem mit den Anbietern von Leuchten, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik usw. in Wettbewerb treten.



Eine Bedeutungszunahme ist für den E-Commerce für die Warengruppe Wohnen und Einrichten zu belegen. Aktuell liegt der Marktanteil bei rund 13 %; die Entwicklungsdynamik ist überdurchschnittlich.

### **Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör**

Ähnlich wie das Möbelsortiment wird auch das Angebot mit Bau- und Gartenbedarf primär in großflächigen Fachmärkten außerhalb von städtebaulich integrierten Lagen angeboten. Teilweise, durch die Ergänzung mit Baustoffen, wird die Einzelhandelsfunktion mit einem primär gewerblich orientierten Angebot verknüpft. Auch in diesem Segment ist ein erhöhter Verkaufsflächenbedarf der Betreiber zu erkennen; die Marktführer belegen teilweise Flächen mit mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Bedeutung des E-Commerce ist für Bau-/Gartenbedarf mit einem Marktanteil von fast 6 % bislang noch vergleichsweise gering. Eine Marktanteil-Wachstumsrate von ca. 8 % im vergangenen Jahr kennzeichnet jedoch auch hier eine nachholende Entwicklung.

Das Sortiment Autozubehör zeigt sich weniger flächenintensiv. Es wird als Randsortiment in Baumärkten oder Sonderpostenhäusern angeboten; primär erfolgt der Verkauf jedoch über flächenmäßig kleinere Fachmärkte in Verbindung mit Werkstätten, wie beim Marktführer A.T.U. oder den Facheinzelhandel für Autozubehör, der oftmals an Kfz-Häuser angeschlossen ist. Der Onlinehandel ist mit ca. 6 % in seiner Marktbedeutung nachgeordnet.

### **2.2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung**

Zwar hat die Konzentration auf periphere, Pkw-orientierte Einkaufsorte in der jüngeren Vergangenheit wieder abgenommen (insbesondere wegen restriktiver Auslegung des Planungsrechts), der Wettbewerbsdruck für den stationären Innenstadt-Einzelhandel befindet sich jedoch durch die anhaltenden Marktanteilsgewinne des Onlinehandels weiterhin auf einem hohen Niveau. Vielfach sind es nur die bundesweit filialisierenden Anbieter, die ihre Angebote parallel über den Onlinehandel vertreiben. Für den inhabergeführten Einzelhandel hingegen steht der Aufwand zur Etablierung eines weiteren Vertriebskanals selten in angemessener Relation zu den hierdurch möglichen Einnahmen, sodass vielerorts eher standortbezogene Online-Aktivitäten unterstützt werden.

Die erfolgte Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht-integrierten Standorten hat wichtige Magnetbetriebe aus den Zentren abgezogen und die dynamische Entwicklung des Onlinehandels zu weiteren Kaufkraftverlagerungen geführt. Insbesondere in Innenstädten haben die Warenhäuser und der Fachhandel als Leitbetriebe an Bedeutung eingebüßt. Die lang anhaltende Tendenz zu einer weiteren Filialisierung ist allerdings ungebrochen, insbesondere internationale Ketten drängen in Groß- und Mittelstädte. Allerdings reduziert sich die Präsenz in Form der Zahl der Filialen in attraktiven Innenstadtlagen.

Die weitere Ansiedlung von Magnetbetrieben und die Ergänzung des filialisierten Einzelhandels durch individuelle Betreiberkonzepte stellen weiterhin die wichtigsten Aufgaben für die kommunale Stadtentwicklung und die kommunale Wirtschaftsförderung dar, insbesondere außerhalb von Oberzentren oder großen Mittelzentren mit weitreichenden Einzugsbereichen. Aber die Forderung von Handelsunternehmen nach großen zusammenhängenden Ladeneinheiten ist in vielen Zentren schwierig zu erfüllen. Vielfach fehlen notwendige Entwicklungsflächen für neue Handelsimmobilien oder Erweiterungen bestehender Betriebe; Zuschnitte bestehender Ladeneinheiten entsprechen vielerorts nicht mehr den aktuellen Ansprüchen. Die eigentümerübergreifende Vergrößerung bestehender Ladeneinheiten stellt eine besondere Herausforderung dar.

Neben der Vitalität der Innenstädte ist auch der Erhalt eines funktionsfähigen Nahversorgungsnetzes von Bedeutung. Diesbezüglich ist die Situation in vielen Kommunen beeinflusst durch die Standortpolitik der Lebensmittel-SB-Betriebe. Leistungsfähige Lebensmittelanbieter fragen heute kaum mehr Standorte mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sondern oftmals mit mehr als 1.200 oder 1.400 m<sup>2</sup> nach. In vielen kleineren Zentren konnten und können diese Flächenansprüche nicht erfüllt werden, sodass Lebensmittelmagnetbetriebe geschlossen wurden mit der Folge, die Funktionsfähigkeit ganzer Zentren zu gefährden. Der Verlust des Lebensmittelmagnetbetriebs setzt i. d. R. einen Trading-down-Prozess in Gang, in dessen Verlauf weitere Geschäfte aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssen.

Diese Entwicklung wird verstärkt, wenn sich auch andere Infrastruktureinrichtungen, z. B. Poststellen oder Bankfilialen, aus den (ehemaligen) Versorgungsschwerpunkten zurückziehen.

Auch für viele Stadtteil- bzw. Nebenzentren ergibt sich die Gefahr eines zunehmenden Bedeutungs-rückgangs, wenn nicht Einzelhandelsausstattung oder Identifikationspotenziale über Historie bzw. Städtebau zur Profilierung und Abgrenzung gegenüber Nahversorgungszentren genutzt werden können.

Die sich so ergebenden Versorgungsnetze widersprechen dem stadtentwicklungspolitischen Ziel der „kurzen Wege“. Gleichmaßen wachsen die Ansprüche der Betreiber an die Mantelbevölkerung im unmittelbaren Standortumfeld, sodass Standorte auch aufgrund unzureichender Rentabilität aufgegeben werden. Betroffen von der „Ausdünnung“ sind insbesondere immobile Bevölkerungsteile, die auf eine wohnungsnah Grundversorgung angewiesen sind. Durch den demografischen Wandel wächst eben diese Bevölkerungsgruppe.

Diese übergeordneten Entwicklungen nehmen auch auf das Einzelhandelsgefüge der Landeshauptstadt Potsdam Einfluss. Eine konsequente, gesamtstädtische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist weiterhin notwendig, um dem möglichen Bedeutungsverlust gewachsener Zentren entgegenzuwirken.

## **2.3 Untersuchungsrelevante Rahmenbedingungen am Standort Potsdam**

### **2.3.1 Lage und Erreichbarkeit**

Die Landeshauptstadt Potsdam befindet sich in zentraler Lage im Bundesland Brandenburg, südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin. Die kreisfreie Stadt liegt am Mittellauf der Havel und ist im Süden und Westen vom Landkreis Potsdam-Mittelmark und im Norden vom Landkreis Havelland umgeben. Im Osten grenzt Potsdam direkt an Berlin und ist somit Teil des Berliner Ballungsraums (vgl. Abbildung 5).

Die Landeshauptstadt Potsdam ist sowohl mit Bahn und Auto als auch mit dem Flugzeug sehr gut zu erreichen. Insbesondere die Verbindungen nach Berlin ermöglichen eine enge Verknüpfung zwischen beiden Wohn- und Wirtschaftsstandorten sowie der touristischen Funktion. Die Lage innerhalb des Berliner Autobahnring verbindet Potsdam mit allen nach Berlin führenden Fernstraßen. Potsdam ist im Westen und Süden durch den Berliner Ring der A 10 mit dem Autobahndreieck Potsdam und im Osten durch die A 115 an das Bundesautobahnnetz angeschlossen. Die durch das Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen B 1, B 2 und B 273 unterstützen die Pkw-Bewegungen innerhalb des Stadtgebiets und verknüpfen u. a. mit den Städten Magdeburg, Brandenburg an der Havel sowie Leipzig. Die Landstraße L 40 erschließt das südliche Berliner Umland und verbindet Potsdam mit den Bundesstraßen B 101, B 96 und B 179.

Die Anbindung an den Schienenpersonenverkehr wird in Potsdam durch die Bahnhöfe Potsdam Hauptbahnhof, Potsdam-Pirschheide, Potsdam-Park Sanssouci, Potsdam-Charlottenhof, Potsdam-Medienstadt Babelsberg, Golm, Marquardt und Potsdam Rehbrücke gewährleistet. Zusätzlich gibt es drei S-Bahnhöfe. Die bedeutendste Regionalbahnverbindung RE 1 hält neben den Städten Frankfurt (Oder), Berlin, Brandenburg an der Havel und Magdeburg auch in Potsdam.

ICE-Fernzüge halten jedoch nicht in Potsdam, sondern in Berlin. Die Verbindungen zwischen Potsdam und Berlin sind die von Berufspendlern meistfrequentierten Strecken in der Metropolregion Berlin-Brandenburg.



Wichtig für die Bezüge zwischen Einzelhandel und den ÖPNV-Verkehrsknotenpunkten ist, dass der Potsdamer Hauptbahnhof sowie der vorgelagerte Busbahnhof/Straßenbahnhaltepunkt ca. 1,5 km von der Innenstadt entfernt liegen und dem Hauptbahnhof mit den Bahnhofspassagen ein eigenes kleines Einkaufszentrum angegliedert ist. Der Bahnhof Babelsberg, als weiterer wichtiger S-Bahnhof, befindet sich hingegen in zentraler Position der Einzelhandelslage.

Auch ist Potsdam durch den etwa 25 Kilometer entfernten Flughafen Berlin-Tegel und den rund 40 Kilometer entfernten Flughafen Berlin-Schönefeld an den internationalen Flugverkehr angeschlossen. Der Flughafen Berlin-Schönefeld ist von Potsdam direkt mit dem Schienenpersonenverkehr zu erreichen. Gleichmaßen gut angebunden wird auch der künftige Flughafen Berlin Brandenburg sein.

Die einzelnen Stadtteile Potsdams werden tagsüber von innerstädtischen Bus- und Straßenbahnlinien der Verkehrsbetrieb Potsdam GmbH (ViP) miteinander verbunden. Zusätzlich bietet der ViP vier Nachtbuslinien an. Eine Fähre verbindet Hermannswerder mit den Wohngebieten auf dem nordwestlichen Havelufer. Das städtische ÖPNV-Angebot wird durch regionale Buslinien, welche die Stadt mit den Nachbargemeinden verbinden, ergänzt.

### 2.3.2 Landes- und regionalplanerische Einstufung

Das Land Berlin und das Land Brandenburg werden im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) eben als solche Hauptstadtregion bezeichnet. Ziel 1.1 des LEP HR trägt jedoch auch dem Umstand Rechnung, dass dieses Gesamtgebiet raumstrukturell nicht heterogen ist, sodass drei Strukturräume unterschieden werden.

- Metropole Berlin
- Berliner Umland, Zuordnung von 51 Kommunen, anteilig etwa 10 % der Fläche des Landes Brandenburg und rund 39 % der Bevölkerung
- Weiterer Metropolenraum, 366 übrige Brandenburger Kommunen

Die Landeshauptstadt Potsdam wird entsprechend der zugrunde gelegten Kriterien dem zweiten Strukturraum, also dem Berliner Umland zugeordnet.

Berlin ist im zentralörtlichen System des LEP HR als Metropole eingestuft und weist somit eine einzigartige Versorgungsbedeutung auf.

Das Oberzentrum Landeshauptstadt Potsdam ist dem Berliner Umland zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum, die Stadt Brandenburg an der Havel, liegt bereits westlich weiter entfernt von Berlin. Die beiden anderen Oberzentren, die Städte Cottbus/Chósebuz und Frankfurt (Oder), befinden sich im Südosten und im Osten des Bundeslandes Brandenburg nahe der Grenze zu Polen. Sie sind zudem siedlungsstrukturell nicht mit dem Berliner Stadtgebiet verknüpft.

Im LEP HR werden außerdem die Mittelzentren festgelegt, wobei die mittelzentrale Funktion durchaus auf zwei benachbarte Städte verteilt werden kann. Die Potsdam umgebenden Mittelzentren sind Falkensee, Teltow, Ludwigsfelde, Beelitz und Werder (Havel).

Obwohl die Vorgaben der Landesplanung in Bezug auf die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels Bezug zu Verflechtungsbereichen nimmt, werden sie im LEP HR nicht spezifiziert. Es erfolgt eine Darstellung von Erreichbarkeitsräumen, wobei diese für Ober- wie für Mittelzentren mit einem einheitlichen Radius um den Standort abgebildet werden. Viele dieser Radien um die Mittelzentren überschneiden sich, auch mit den um Oberzentren gezogenen Radien. Zudem wird vermerkt, dass eine gemeinde- oder mittelbereichsbezogene Zuordnung zu Verflechtungsbereichen der Oberzentren (sogenannte Oberbereiche) aufgrund der vielfältigen Überlagerungen zwischen der Metropole Berlin und Oberzentren nicht zweckmäßig sei.

Alle Kommunen, denen keine ober- oder mittelzentrale Funktion zugewiesen ist, sind aufgefordert, die Versorgung der Bevölkerung mit den Angeboten des periodischen Bedarfs im eigenen Gebiet sicherzustellen. Der LEP HR enthält dabei konkretisierende Vorgaben zu geeigneten Standorten und der angemessenen Dimensionierung.

Abbildung 5: Lage der Landeshauptstadt Potsdam und zentralörtliche Gliederung



Quelle: Kartengrundlage: Land Brandenburg/ Geoportal, LEP HR 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### 2.3.3 Wettbewerbssituation in der Region

In der Tabelle 1 werden die wesentlichen Wettbewerbsstandorte charakterisiert und im Hinblick auf ihre Wettbewerbsbeziehungen zum Einzelhandel in der Landeshauptstadt Potsdam bewertet.

Es zeigt sich, dass die Bezirkszentren Steglitz und Spandau nicht nur mit ihrer Gesamtausstattung, sondern auch durch das Nebeneinander gewachsener Einkaufslagen und angegliederter Shoppingcenter geprägt werden und so Wettbewerbsbezüge zur Potsdamer Innenstadt und zum Stern-Center entfalten. Diese Standorte dürften auch Bürger aus dem Potsdamer Stadtgebiet anziehen und damit Alternativen zu Innenstadt- und Stern-Center-Besuchen bieten. Wettbewerbsbezüge zu den Bahnhofspassagen dürften stärker aus Pendlerbewegungen resultieren.

Von den weiteren, eher Pkw-orientierten Wettbewerbslagen unterscheidet sich das Designer Outlet Berlin durch sein markenorientiertes Angebot, so dass ebenfalls Wettbewerbsbezüge zu Innenstadt und Stern-Center entstehen.

Standorte wie das Einkaufszentrum (EKZ) Havelpark und das Fachmarktzentrum (FMZ) Oderstraße in Teltow bieten jeweils Mischungen aus SB-Warenhäusern, leistungsfähigen Nonfood-Fachmärkten und kleinteiligen Angebotsergänzungen. Beide Standorte heben sich vom Einzelhandelsbesatz – mit Ausnahme eines Babyfachmarkts in Teltow – nicht von den in Potsdam vertretenen Betriebstypen ab. Jedoch kann die Dichte und verkehrliche Erreichbarkeit dennoch dazu beitragen, dass Potsdamer Einwohner an den Standorten einkaufen.

Der Werder-Park hingegen ist als leistungsfähiger Einzelhandelsstandort in der Nachbarkommune Mittelzentrum Werder (Havel) nur eingeschränkt wettbewerbswirksam, da Kunden aus der Stadt Werder (Havel) und dem ländlichen Umland des Mittelzentrums stärker als von anderen Mittelzentren vor Ort gebunden werden.



Tabelle 1: Regionale Wettbewerbsstandorte im Überblick

Einzelhandelsstandort	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	Standortstruktur und Magnetbetriebe, Ausstrahlung	Wettbewerbsbezüge für Potsdam insg.	Wettbewerbslagen in Potsdam
Berlin, Bezirkszentrum Steglitz	108.500 <sup>1</sup>	Das Zentrum erstreckt sich über mehrere 100 m entlang der Schlossstraße, wobei der Einzelhandel (insbesondere die größeren Flächen) primär in mehreren anliegenden Einkaufszentren untergebracht ist. Auffällig: Einkaufszentrum „Das Schloss“ hebt sich von Einkaufszentren mit ähnlicher Handelsstruktur durch Gestaltung und Architektur ab, Magnetbetriebe: u. a. Globetrotter, Media Markt, Ansons, H&M, Intersport, diverse Nahversorger (kleine Auswahl)	Starke Wettbewerbsbeziehungen in den klassischen Shopping-Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe, Sport, jedoch hemmt die Entfernung eine regelmäßige Anbindung Potsdamer Einwohner, Einkaufszentrum „Das Schloss“ und auch Globetrotter weisen jedoch Alleinstellungsmerkmale auf	Hinsichtlich der Shopping-Sortimente ausschließlich die Potsdamer Innenstadt und das Stern-Center, die Potsdamer Innenstadt zudem auch hinsichtlich eines Einkaufs im Zusammenhang mit flanieren und urbaner Attraktivität
Berlin, Bezirkszentrum Spandau	62.000 <sup>2</sup>	Zweigeteiltes Zentrum: Erstens Spandauer Altstadt, durch Havel und Ringstraßen begrenzt, mit inhabergeführtem sowie filialisiertem Einzelhandelsbesatz und gastronomischen/freizeitbezogenen Angeboten Zweitens: Einkaufszentrum Spandau Arcaden südlich außerhalb der Altstadt inklusive angrenzender Straßenbereiche/Nutzungen, klassisches, großes Einkaufszentrum über mehrere Etagen, Vielzahl von filialisierten Shops; Magnetbetriebe: u. a. Galeria Kaufhof, Saturn, Real, Peek & Cloppenburg, H&M, my Toys (kleine Auswahl)	Starke Wettbewerbsbeziehungen in den klassischen Shopping-Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe, Sport, jedoch hemmt die Entfernung und schneller erreichbare Shoppingstandorte (auch in Berlin) eine regelmäßige Anbindung Potsdamer Einwohner	Hinsichtlich der Shopping-Sortimente ausschließlich die Potsdamer Innenstadt und das Stern-Center, die Potsdamer Innenstadt zudem auch hinsichtlich eines Einkaufs im Zusammenhang mit Flanieren und urbaner Attraktivität
Werder (Havel), EKZ Werder-Park	14.500 <sup>3</sup>	Klassisches Einkaufszentrum im Süden der Stadt Werder (Havel) mit ergänzenden Fachmärkten im benachbarten Umfeld, autokundenorientiert, an der B 1 gelegen, die über Geltow von Südwesten Potsdam erreicht (Zeppelinstraße), eingeschränkte überörtliche/regionale Ausstrahlung, Magnetbetriebe: u. a. Kaufland, Denn's Biomarkt, Rossmann, Deichmann	Wettbewerbsbeziehung ist insgesamt eingeschränkt, kein Angebot von in Potsdam nicht vorhandenen Sortimenten/Betriebstypen, ebenfalls an autokundenorientierten Standorten, ggf. Kopplungskäufe mit Hellweg Baumarkt und Gartencenter Geltow an der B 1 in Geltow	Keine besondere Betroffenheit in Potsdam zu erwarten
Teltow, FMZ Oderstraße	keine Information	Anreihung von Fachmärkten verschiedenster Branchen und Bedarfe an der Oderstraße an der Stadtgrenze zu Berlin, nicht in ein Zentrum integriert, autokundenorientiert, Ausdehnung der Einzelhandelsagglomeration beträgt fast 1 km, überörtliche/regionale Ausstrahlung, Magnetbetriebe: u. a. Real, Modemark Röther, Rossmann, BabyOne, Medimax, Möbel Boss, Mömax, Siemes Schuhcenter	Wettbewerbsbeziehung ist insgesamt eingeschränkt, Kaufkraftabflüsse aus Potsdam sollten auf zwei Hauptursachen zu konzentrieren sein: 1. Pendlerverkehre in Richtung des Berliner Südwestens und damit in Zusammenhang stehende Einkäufe, 2. gezielte Anfahrt von in Potsdam nicht existenten Betriebstypen/Sortimenten und ggf. daraus resultierende Kopplungskäufe; hier ist insbesondere der Babyfachmarkt BabyOne zu nennen	Tendenziell die Einkaufsstandorte im östlichen Potsdamer Stadtgebiet, wobei außer von Pendlern keine regelmäßige Anbindungssintensität an die Oderstraße in Teltow ausgehen sollte
Wustermark, Designer Outlet Berlin	16.500 <sup>4</sup>	Factory-Outlet-Center (i. S. d. LEP HR: Hersteller-Direktverkauf) an der B 5, üblicher Aufbau der FOC der McArthurGlen Group: dorffähnlicher Aufbau, nur ebenerdig, durchsetzt mit Gastronomie, im Fokus eine Vielzahl von Markenshops, primär aus den Bereichen Bekleidung und Schuhe, einzelne Magnetbetriebe werden nicht hervorgehoben	Das Angebot im Bereich Bekleidung und Schuhe umfasst eine Vielzahl von Marken, die in Potsdam in der Form (und zu dem Preis) nicht angeboten werden, sodass hier Wettbewerbsbeziehungen bestehen	Einkaufslagen, in denen (u. a.) die Branchen Bekleidung und Schuhe im Fokus stehen: Innenstadt und Einkaufszentrum Stern-Center
Dallgow-Döberitz, EKZ Havelpark	43.400 <sup>5</sup>	Großes Einkaufszentrum an der B 5 kurz vor der Berliner Stadtgrenze, „eigene“ Abfahrt von der Bundesstraße, Solitäranlage ohne jegliche städtebauliche Integration, überörtliche Ausstrahlung, Magnetbetriebe: Kaufland, Rossmann, Medimax, C&A, Adler, Esprit, Depot, Intersport	Die verkehrliche Erreichbarkeit und „bequeme“ Parkmöglichkeit vor dem Center strahlt auch nach Potsdam aus, für Teile der Bevölkerung in den nördlichen Stadtteilen das am schnellsten erreichbare größere Einkaufszentrum mit einem breiten Angebotsspektrum, zu beachten zudem: mögliche Synergieeffekte mit dem DOC Berlin (s. o).	Nördliche Nahversorgungszentren (z. B. Groß Glienicke und Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße, durch Kopplungskäufe untergeordnet auch größere Einkaufszentren und Fachmärkte an sonst. Standorten

Einzelhandelsstandort	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> *	Standortstruktur und Magnetbetriebe, Ausstrahlung	Wettbewerbsbezüge für Potsdam insg.	Wettbewerbslagen in Potsdam
Wildau, A10 Center	66.000 <sup>5</sup>	Großes Einkaufszentrum in verkehrsgünstiger Lage am südlichen Berliner Ring A10 unmittelbar an der Anschlussstelle Königs-Wusterhausen, benachbartes Gewerbegebiet weist zusätzlich Prägung durch Einzelhandel, insbesondere Fachmärkte auf, überregionale Ausstrahlung, Magnetbetriebe: Real, dm, Karstadt Sports, H & M, my Toys, Medimax, Dänisches Bettenlager, Hammer, Bauhaus,	Das umfangreiche Angebot (Vielzahl von Betrieben, Branchen, Betriebstypen, Verkaufsflächen etc.) und die hervorragende verkehrliche Erreichbarkeit begründen intensive Wettbewerbswirkungen in der Region, auch für die Landeshauptstadt Potsdam	Aufgrund der Sortimente primär die Innenstadt und die beiden Sonderstandorte Stern-Center und Bahnhofspassagen, nachgeordnet auch das Stadtteilzentrum Babelsberg

Quelle: Verkaufsflächenangaben gem. veröffentlichter Zahlen: <sup>1</sup> Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin: Zentrenkonzept Steglitz-Zehlendorf 2. Fortschreibung (2011), <sup>2</sup> Dr. Lademann und Partner: Überprüfung und Teil-Aktualisierung Zentren und Einzelhandelskonzept Berlin-Spandau (2015), <sup>3</sup> [www.wirindwerder.de](http://www.wirindwerder.de) (Abruf 4/2020), <sup>4</sup> [www.berlin.de](http://www.berlin.de) (das offizielle Hauptstadtportal, Abruf 4/2020), <sup>5</sup> [www.fachmarktzentrum.de](http://www.fachmarktzentrum.de) (Abruf 4/2020), <sup>6</sup> [www.berlin.de](http://www.berlin.de) (das offizielle Hauptstadtportal, Abruf 4/2020), Zusammenstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020



### 2.3.4 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Sowohl die aktuelle Einzelhandelssituation als auch die Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in Potsdam sind in Abhängigkeit der Bevölkerungsverteilung und der Bevölkerungsstruktur zu bewerten.

Nach Angaben des Bereichs Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam weist die Stadt zum 31.12.2018 eine Zahl von ca. 178.347 Einwohnern auf. Auf diese Daten der amtlichen Statistik wird bei der Bewertung des Einzelhandels in Potsdam in diesem Gutachten Bezug genommen, weil diese Daten zum Zeitpunkt des Einstiegs in die Berechnungen die jüngste Veröffentlichung waren und sich zudem auch die Umsatzeinschätzungen des Einzelhandels stets auf das Vorjahr der Einzelhandelserfassung beziehen. Dieser Wert ist insbesondere von Bedeutung bei der Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens sowie der Darstellung prognostischer Entwicklungsspielräume. Die Einwohnerzahl zum 31.12.2019 beträgt bereits ca. 180.500 Einwohner.

In einer großräumigen Betrachtung ist die Siedlungsstruktur der Landeshauptstadt Potsdam durch einen dichten Siedlungskörper nordwestlich und südöstlich der Havel geprägt. Die Lange Brücke und Humboldt-Brücke dienen als Verbindung zwischen den im Norden gelegenen Stadtteilen und dem südlich angrenzenden Stadtgebiet.

Die Innenstadt, Berliner Vorstadt, Jägervorstadt, Brandenburger Vorstadt, Nauener Vorstadt und zum Teil Babelsberg sind historisch gewachsen und weisen zum Teil gründerzeitliche Bebauung auf. Das südliche Stadtgebiet (u. a. Schlaatz, Stern, Waldstadt) ist hingegen überwiegend von Großsiedlungen in Plattenbauweise geprägt. Die Siedlungsstruktur im Nordwesten (Groß Glienicke, Fahrland, Marquardt, Uetz-Paaren) trägt eher dörflichen Charak-

ter. Dort liegt auch das ehemalige Kasernengelände Krampnitz, das in den nächsten Jahren zu einem neuen Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt werden soll.

Die administrative Gliederung unterteilt das Stadtgebiet in Sozialräume und Stadtteile:

- Die nördlichen Ortsteile bilden dabei den Sozialraum I, in dem ca. 7,6 % der Potsdamer Einwohner leben.
- Stärker besiedelt ist Sozialraum II Potsdam-Nord mit insgesamt ca. 17,5 % der Einwohner des Stadtgebiets, geprägt durch den Stadtteil Bornstedt mit ca. 14.600 Einwohnern. Eiche, Golm und Bornim weisen wiederum deutlich schwächere Besiedlungen auf.
- Der dritte nördliche Sozialraum in der durch Wasserlauf geteilten Landeshauptstadt umfasst Potsdam West, die Innenstadt und die nördlichen Vorstädte. Hier lebt mit rund 40.000 Einwohnern der größte Teil (ca. 22,4 %) der Potsdamer Bevölkerung.
- Im südöstlichen Stadtgebiet liegt, durch den Wasserlauf getrennt von Sozialraum III, Sozialraum IV mit 17,1 % aller Einwohner des Stadtgebiets. Babelsberg Nord und Süd bilden wiederum bevölkerungsreiche Stadtteile.
- Sozialraum V wird durch den Stadtteil Stern geprägt, der mit ca. 16.600 Einwohnern die höchste Bevölkerung aller Stadtteile aufweist. Insgesamt leben 16 % der Einwohner im östlich gelegenen Sozialraum V.
- Das südliche Stadtgebiet wird zu Sozialraum VI zusammengefasst. Die rund 19,4 % der Potsdamer Einwohner verteilen sich wiederum auf mehrere Stadtteile, deren bevölkerungsreichste Waldstadt I und Waldstadt II bilden.

Tabelle 2: Einwohnerverteilung im Stadtgebiet

Sozialraum	Einwohner Sozialraum		zugeordnete Stadtteile	Einwohner Stadtteil	
	abs.	in % der Gesamtbev.		abs.	in % der Gesamtbev.
I Nördliche Ortsteile	13.603	7,6	Fahrland	5.115	2,8
			Groß Glienicke	4.725	2,6
			Marquardt	1.183	0,7
			Neu-Fahrland	1.564	0,9
			Sacrow	145	0,1
			Satzkorn	410	0,2
			Uetz-Paaren	461	0,3
II Potsdam Nord	31.504	17,5	Bornim	3.415	1,9
			Bornstedt	14.611	8,1
			Eiche	5.247	2,9
			Golm	3.765	2,1
			Grube	436	0,2
			Jägervorstadt*	2.021	1,1
			Nauener Vorstadt*	1.828	1,0
III Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte	40.473	22,4	Nedlitz	181	0,1
			Berliner Vorstadt	2.845	1,6
			Brandenburger Vorstadt	11.913	6,6
			Jägervorstadt*	971	0,5
			Nauener Vorstadt*	3.503	1,9
IV Babelsberg, Zentrum Ost	30.925	17,1	Nördliche Innenstadt	13.326	7,4
			Potsdam West	7.915	4,4
			Babelsberg Nord	11.299	6,3
			Babelsberg Süd	13.125	7,3
V Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld	28.941	16	Klein Glienicke	585	0,3
			Zentrum Ost	5.916	3,3
			Drewitz	7.247	4,0
VI Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd	35.057	19,4	Kirchsteigfeld	5.032	2,8
			Stern	16.662	9,2
			Schlaatz	9.190	5,1
			Südliche Innenstadt	3.038	1,7
			Teltower Vorstadt	4.462	2,5
			Templiner Vorstadt	1.709	0,9
Waldstadt I	6.244	3,5			
Waldstadt II	10.414	5,8			
<b>Summe Sozialräume</b>	<b>180.503</b>	<b>100,0</b>	<b>Summe Stadtteile</b>	<b>180.503</b>	<b>100,0</b>

\*Die Stadtteile Jägervorstadt und Nauener Vorstadt verteilen sich auf jeweils zwei Sozialräume und werden daher mit Einwohnerzahl innerhalb des jeweiligen Raums gelistet.

Quelle: Bereich Statistik und Wahlen der Landeshauptstadt Potsdam; Stand: 31.12.2019, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020



Seit dem Jahr 2008 ist in Potsdam ein konstantes Bevölkerungswachstum zu konstatieren, das aus der leicht positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung (+231 in 2018), primär aber aus den hohen Wanderungsgewinnen (+2.238 in 2018) resultiert. Insgesamt ist für den Betrachtungszeitraum ein Zuwachs von rund 17 bis 18 % zu beziffern. Die höchsten jährlichen Zuwächse zeigen sich in den Jahren 2015 bis 2017, die auch durch eine erhöhte Zuwanderung von Geflüchteten beeinflusst wurden.

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung

Jahr	Einwohner	
	Absolut	2008 = 100 %
2008	151.725	100,0
2009	153.117	100,9
2010	155.354	102,4
2011	157.361	103,7
2012	159.067	104,8
2013	161.097	106,2
2014	163.668	107,9
2015	167.505	110,4
2016	171.597	113,1
2017	175.702	115,8
2018	178.347	117,6

Quelle: Bereich Bürgerservice der Landeshauptstadt Potsdam; Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Ermöglicht wurde diese positive Entwicklung nicht nur durch die sanierungsgestützte Aufwertung vorhandenen Wohnraums, sondern auch die Erschließung neuer Wohnbauflächen, insbesondere am Standort Bornstedter Feld.

Die Gegenüberstellung mit der Einwohnerentwicklung in der Bundeshauptstadt Berlin zeigt, dass dort mit einem Anstieg um 6,2 % keine vergleichbare Wachstumsdynamik erreicht werden konnte. Für das Land Brandenburg ergab sich im Vergleichszeitraum ein Bevölkerungsrückgang um 0,4 %.

Auch weiterhin wird für die Landeshauptstadt Potsdam eine überdurchschnittlich positive Bevölkerungsentwicklung angenommen. Auf Grundlage städtischer Planungen ist für das Jahr 2025 eine Bevölkerungszahl von ca. 196.650 prognostiziert; dies entspricht einem Wachstum um rund 14,6 %. Für die Jahre 2030 und 2035 erwarten die Berechnungen Einwohnerzahlen von ca. 208.225 bzw. ca. 220.125. Dies entspricht gegenüber dem Basisjahr 2016 Steigerungsraten um ca. 21 % bzw. 28 %.

Aufgrund des Bezugs auf das Basisjahr 2016 bleiben in dieser Prognose allerdings die jüngeren dynamischen Zuwanderungsprozesse in Potsdam ausgeblendet, sodass durchaus noch stärkere Bevölkerungszuwächse eintreten können.

Neben der positiven Bevölkerungsentwicklung fällt im Vergleich zu anderen Städten und Regionen zudem auf, dass der Alterungsprozess der Bevölkerung nicht in gleichem Maße ausgeprägt ist. Die Zahl der älteren Menschen nimmt zwar stetig zu, geht aber seit 2007 einher mit einer Zunahme der Kinder und Jugendlichen. Der prozentuale Anteil der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung ist in dem Zeitraum 2012 bis 2018 mit einer minimalen Zunahme von 19,7 % auf 19,8 % gestiegen. Der Anteil der Jugendlichen hingegen stieg in dem genannten Zeitraum von 15,7 % auf 17,6 %.

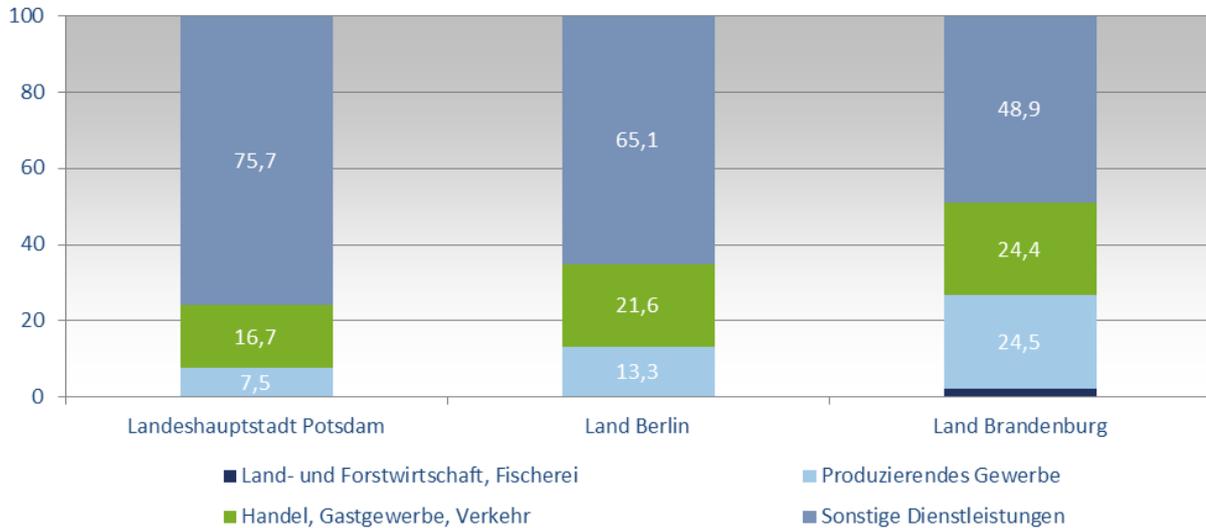
Insgesamt lässt sich im Hinblick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung festhalten, dass für den Einzelhandelsstandort Potsdam deutliche Impulse durch eine zu erwartende Nachfragesteigerung zu erwarten sind.

### 2.3.5 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Im Jahr 2018 wurden in Potsdam rund 85.865 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert, was im Vergleich zum Jahr 2008 einen Zuwachs von rund 16,5 % beschreibt. Auch das Land Berlin verzeichnete eine konstante positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem Wachstum im Zeitraum von 2008 bis 2018 von ca. 36 %, d. h. von rund 1,1 auf rund 1,5 Mio. Beschäftigte.

Betrachtet man die Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf die Wirtschaftsbereiche, so wird erkennbar, dass in Potsdam im Vergleich mit den Ländern Berlin und Brandenburg ein überdurchschnittlicher Anteil den sonstigen Dienstleistungen zuzuordnen ist. Rund drei Viertel der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeitet in diesem Sektor, was u. a. auf die Vielzahl an Landesministerien/-einrichtungen zurückzuführen ist. Tendenziell unterdurchschnittlich sind dagegen die Anteile im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr (16,7 %) und im Bereich des produzierenden Gewerbes (7,5 %). Die Land- und Forstwirtschaft ist in der Landeshauptstadt Potsdam ähnlich wie in den Ländern Berlin und Brandenburg nur mit einem sehr geringen Anteil vertreten (0,1 %).

Abbildung 6: Potsdamer Beschäftigtenstruktur im Vergleich (in %)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: 31.12.2018; Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### 2.3.6 Pendlerverflechtungen

Potsdam ist als Wirtschafts- und Arbeitsstandort stark mit seinem Umland verflochten und weist sowohl starke Ein- als auch Auspendlerbewegungen auf. Der positive Pendlersaldo liegt im Jahr 2018 bei rund 14.500 Beschäftigten. Den 49.133 Einpendlern standen dabei 34.627 Auspendler gegenüber. Das hohe Pendleraufkommen steht dabei sowohl in Verbindung mit der oberzentralen Funktion als auch mit den engen Verflechtungen der Kommunen im Ballungsraum Berlin. Abbildung 7 gibt einen Überblick über die wichtigsten Pendlerbeziehungen zwischen Potsdam und seinem Umland.

Die intensivsten Pendlerverflechtungen bestehen dabei mit Berlin und den Kommunen des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Der Saldo der Austauschbeziehungen zu Berlin ist dabei zwar negativ, aber mit ca. 14.300 Einpendlern immer noch durch eine sehr hohe Zahl von Einpendlern geprägt. Mit Potsdam-Mittelmark insgesamt sind es hingegen deutlich mehr Ein- als Auspendler. Auch aus den Landkreisen Havelland und Teltow-Fläming sowie mit

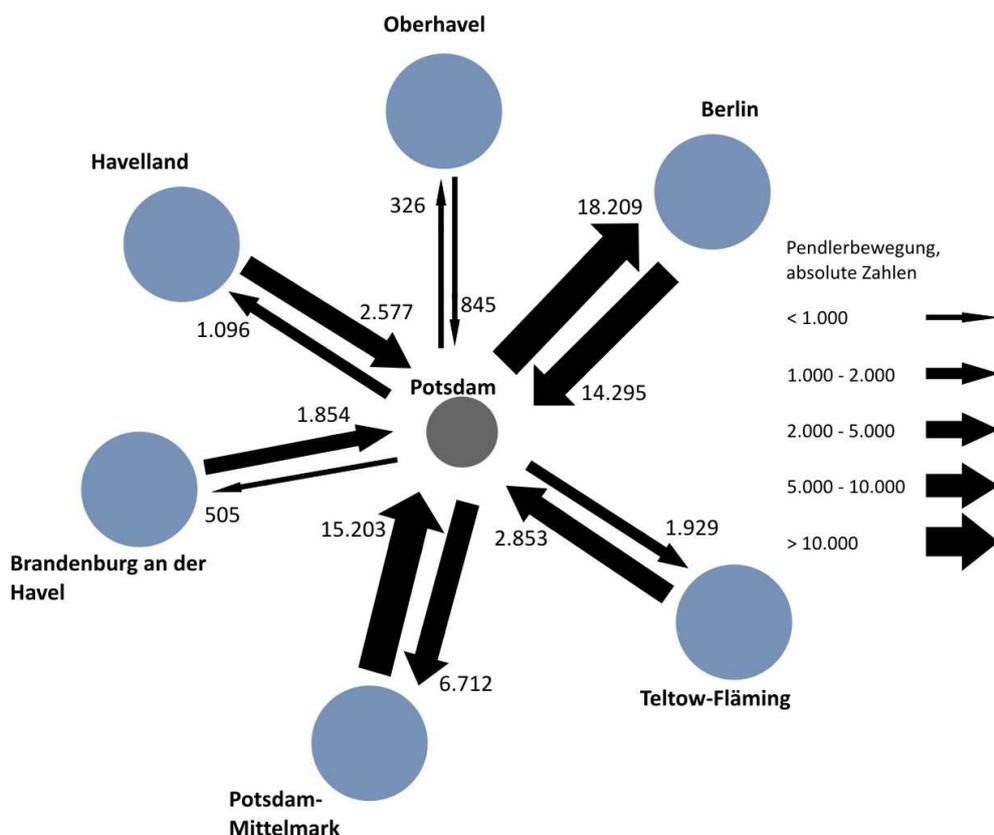
dem Oberzentrum Brandenburg an der Havel ergeben sich Einpendlerüberschüsse. Die Daten lassen eine hohe Bedeutung des Arbeitsplatzstandorts Potsdam erkennen, spiegeln im Vergleich mit Berlin aber auch die Vorzüge des Wohnstandorts gegenüber der Metropole wider.

Hinsichtlich der innerörtlichen Pendlerverflechtungen ist zu ergänzen, dass die Havel eine gewisse Barrierewirkung entfaltet. Die Ergebnisse einer Bürgerbefragung in Potsdam im Jahr 2018 zeigen auf, dass nur rund 1/5 der im Norden lebenden Erwerbstätigen, Studierenden, Auszubildenden, Schüler im südlichen Stadtgebiet der Bildungs- oder Erwerbstätigkeit im Süden nachgeht. Der umgekehrte Weg wird durch etwa 1/4 der südliche der Havel lebenden Befragten bestätigt.

Pendlerbewegungen sind im Rahmen von Einzelhandelsuntersuchungen deshalb von hohem Interesse, weil viele Beschäftigte ihren Einkauf (auch) am Arbeitsort tätigen oder die Fahrten zum Arbeitsort mit dem Einkauf verknüpfen.



Abbildung 7: Wichtigste Pendlerverflechtungen der Landeshauptstadt Potsdam



Quelle: Statistik Arbeitsagentur; Stand 2018, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### 2.3.7 Touristische Funktion

Die engen Verbindungen zwischen Berlin und Potsdam begründen auch die hohe touristische Bedeutung mit insbesondere Schloss Sanssouci als Sommerresidenz des ehemaligen preußischen Königs Friedrich des Großen. Diese und weitere Parkanlagen in Potsdam und Berlin zählen seit 1990 zum UNESCO-Welterbe und bilden beliebte Reiseziele. Das Welterbe der brandenburgischen Landeshauptstadt wurde in 1992 und 1999 um weitere Areale ergänzt und reicht vom Park Sanssouci über die Russische Kolonie Alexandrowka, den Neuen Garten, Schloss und Park Babelsberg mit der anliegenden Sternwarte und Sacrow bis zur Pfaueninsel und Glienicke in Berlin. Verschiedene Denkmalbereiche wie die barocke Altstadt und das Holländische Viertel sowie Einzeldenkmäler ergänzen das über 2.000 Hektar umfassende Areal.

Die gesamte Kulturlandschaft überzeugt durch ihre Einzigartigkeit und zeichnet sich in Verbindung mit jüngeren Attraktionen ganzjährig als attraktives Reiseziel für unterschiedliche Interessen aus.

Aufgrund der Nähe zu Berlin und der Möglichkeiten, die Sehenswürdigkeiten beider Städte im Rahmen eines Aufenthalts zu koppeln, kommt sowohl dem Übernachtungs- als auch dem Tagestourismus eine hohe Bedeutung zu.

Für die Übernachtungen wesentlich ist das vorhandene Angebot, das im Jahr 2018 (von den in der Statistik erfassten Betrieben mit mehr als zehn Betten/Stellplätzen etc.) in Potsdam 20 Hotels, 13 Hotels garnis, sieben Pensionen und zwölf Ferienzentren, -häuser und -wohnungen umfasst. Mit der Erhöhung der Kapazitäten der Ferienzentren, -häuser und -wohnungen im Jahr 2018 ging eine weitere deutliche Steigerung der Gäste und Übernachtungen in Potsdam einher, dominiert wird die Struktur in Angebot und Nachfrage jedoch weiter-

hin von den Betriebstypen Hotel und Hotel garni. Insgesamt hat sich die Auslastung aller Beherbergungsbetriebe leicht positiv entwickelt; diese lag 2018 bei rund 54,6 %. Weitere Neubauten mit Hotels sind in Planung und lassen einen weiteren Sprung in den Übernachtungskapazitäten erwarten.

Potsdam zählte im Jahr 2018 rund 550.000 Übernachtungsgäste, dies entspricht ca. 8,2 % mehr als im Vorjahr. Der Anteil der ausländischen Übernachtungsgäste betrug 10 %. Die Zahl der Übernachtungen lag bei rund 1,3 Mio., wobei Übernachtungsgäste aus dem Ausland mit durchschnittlich 2,4 Tagen eine etwas längere Aufenthaltsdauer als inländische Gäste mit 2,3 Tagen aufweisen. Insgesamt hat sich die Zahl der Übernachtungen seit 2008 um 57,7 % gesteigert.

Aussagen zur Zahl der Tagesgäste liegen nicht vor und sind auch nur begrenzt ableitbar aus den Besucherzahlen der Sehenswürdigkeiten. Die höchste Aufmerksamkeit finden dabei das Schloss Sanssouci und der Filmpark Babelsberg mit jeweils um die 300.000 Besucher sowie das Neue Palais und Schloss Cecilienhof mit rund 160.000 bzw. 135.000 Besuchern. Auffallend ist, dass sich die Besucherzahlen vieler Potsdamer Sehenswürdigkeiten rückläufig entwickeln, trotz der steigenden Zahl von Gästeankünften und Übernachtungen.

Die Sehenswürdigkeiten verteilen sich über weite Teile des Innenstadtgebiets und Babelsberg, aber mit Schloss Sanssouci befindet sich der Besuchermagnet angrenzend zur Potsdamer Innenstadt, sodass der Einzelhandelsstandort von den Besuchern profitieren kann. Auch Stadtrundfahrten weisen auf die historische Innenstadt und das Hol-

ländische Viertel und ermöglichen dort vielfach einen Ein- oder Ausstieg. Die Studie „Tourismuskonzeption 2025 für die Landeshauptstadt Potsdam“ der Landeshauptstadt Potsdam beschäftigt sich auch mit den Verknüpfungen zwischen Tourismus und dem Einzelhandel der Stadt. Darin werden die Nähe und die Möglichkeit, Sehenswürdigkeiten und Shopping zu verknüpfen, grundsätzlich positiv bewertet. Struktur und Qualität des Einzelhandelsangebots hingegen werden nicht im Hinblick auf touristische Nachfrage geprüft. Es wird explizit gefordert, eine vollständige Zusammenstellung des Einzelhandels für den Online-Abruf zusammenzustellen. Auch sollen die Öffnungszeiten des Einzelhandels stärker auf die Touristen ausgerichtet werden.

*Hinweis: Die regelmäßig erstellten Studien des dwif München für die Stadt Potsdam hingegen bewerten die Bedeutung des Tourismus für den Potsdamer Einzelhandel höher und quantifizieren auch die Umsatzbedeutung dieser Zielgruppe. Zu den Touristen im Sinne des dwif zählen dabei allerdings in dieser Studie nicht nur Übernachtungs- und Tagesgäste mit externem Wohnsitz, sondern auch Besucher aus dem Umland, die die Stadt Potsdam häufig zum Einkauf aufsuchen. Diese Umlandkunden werden jedoch im Rahmen des STEK Einzelhandel aufgrund der Regelmäßigkeit ihrer Einkaufsbesuche einem erweiterten Einzugsgebiet des Potsdamer Einzelhandels zugeordnet. Diese Zielgruppe und die der Touristen i. e. S. weisen aus der Perspektive des Einzelhandelsstandorts unterschiedliche Verhaltensweisen und Anforderungen auf. Speziell für die Innenstadt als wichtigem touristischen Besuchs- und Einkaufsziel wird dieses Thema in der vertiefenden Betrachtung „Fokus: Innenstadt“ aufgegriffen.*



### 3 Einzelhandelsstandort Potsdam

#### 3.1 Einzelhandelsausstattung im Überblick und nach Branchen

##### 3.1.1 Gesamtausstattung in der Entwicklung

Im Potsdamer Stadtgebiet wurden im August 2019 insgesamt 1.006 Betriebe des Ladeneinzelhandels und -handwerks mit einer Verkaufsfläche von ca. 305.355 m<sup>2</sup> erfasst. Die seit der Bestandserhebung und den folgenden Berechnungen durchgeführten Marktveränderungen in Potsdam (Betriebsabgänge/-zugänge) sind nicht im Zahlenmaterial berücksichtigt, sondern werden – soweit bekannt – ergänzend kommentiert.

Auf Grundlage dieser Verkaufsfläche wurde für das Geschäftsjahr 2018 ein Bruttoumsatz von ca. 1.151,0 Mio. EUR eingeschätzt.

Im Vergleich zu den Vorläuferkonzepten aus den Jahren 2007 und 2013 ergeben sich folgende Veränderungen:

- Die Zahl der Betriebe ist weiterhin leicht rückläufig.
- Die Verkaufsfläche ist auch seit 2013 noch einmal deutlich gestiegen, erreicht aber nicht mehr die hohe Wachstumsdynamik.
- Die Leistungsfähigkeit hingegen konnte ausgebaut werden, sowohl hinsichtlich des insgesamt erzielten Umsatzes als auch der durchschnittlichen Flächenproduktivität.

Tabelle 4: Entwicklung des Einzelhandelsangebots in Potsdam

	2007	2013	Entw. 2007/2013	2019	Entw. 2013/2019
Betriebe	1.060	1.011	- 5 %	1.006	- 0,5%
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	217.300	272.375	+ 25 %	305.355	+ 12 %
Umsatz in Mio. EUR	692,0	994,2	+ 44 %	1.151,0	+ 16 %
Flächenproduktivität in EUR	3.185	3.650	+ 15 %	3.770	+ 3 %

Quelle: Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam 2014, Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im August 2019, Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Aktuell erreicht der Potsdamer Einzelhandel eine Ausstattung von ca. 1,7 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner, während der Bundesdurchschnitt bei der Ausstattungskennziffer rund 1,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner beträgt.

##### 3.1.2 Einzelhandel nach Branchen

Für die Bewertung der Angebotsstruktur wird der Betrieb nach dem Umsatzschwerpunkt der Branche eingeordnet. Bei der Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe wurden neben der spezifischen Situation des Betriebs auch sekundärstatistische Daten und unternehmenseigene Erfahrungswerte genutzt.

Für die Einzelhandelsausstattung nach Bedarfsgruppen und Warengruppen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

#### Überwiegend kurzfristiger Bedarf

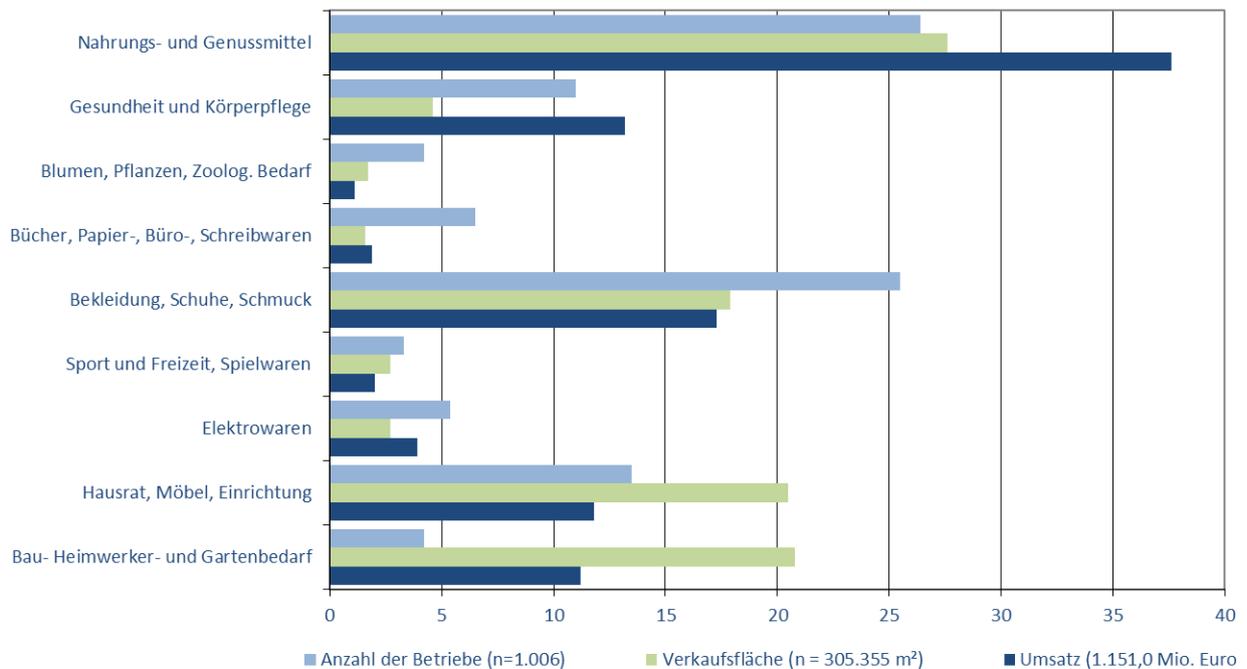
Im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden von 266 Betrieben (= ca. 26,4 % der im Stadtgebiet ansässigen Betriebe) auf etwa 27,6 % der Gesamtverkaufsfläche (ca. 84.275 m<sup>2</sup>) knapp 37,6 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes (ca. 433,0 Mio. EUR) der Landeshauptstadt Potsdam generiert. Die Betriebsstruktur weist eine Mischung aus 24 Lebensmittelvollsortimentern, 26 Lebensmitteldiscountern, sieben größeren Getränkemärkten (> 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), fünf Biosupermärkten sowie einer Vielzahl von kleineren Lebensmittelanbietern mit regionalen Angeboten (z. B. türkische/polnische Lebensmittel), Lebensmittelspezialgeschäften, Obst-/Gemüseanbietern, Metzgereien, Bäckereien etc. auf.

Insgesamt kommt der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ eine übergeordnete Bedeutung im Potsdamer Stadtgebiet zu. Hinsichtlich der Betriebszahl ergibt sich der größte Anteil. Gleiches gilt auch für die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile.

Der Sparte „Gesundheit und Körperpflege“ sind rund 11 % der Betriebe (111 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 4,6 % (ca. 13.925 m<sup>2</sup>) und einem Umsatzanteil von rund 13,2 % (circa 152,2 Mio. EUR) zuzuordnen. In Potsdam sind derzeit zwölf Drogeriemärkte der marktführenden Anbieter dm und Rossmann ansässig. Angebotsprägend sind des Weiteren fünf Parfümerien sowie eine Reihe von Anbietern von Orthopädie-/Sanitätswaren, Apotheken sowie Optikern/Akustikern. Für diese Warengruppe ergibt sich die mit Abstand höchste Flächenproduktivität (EUR je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Für den Bereich „Blumen und Zoobedarf“ ist bei Anteilen von rund 4,2 % der Betriebe, rund 1,7 % der Verkaufsfläche und rund 1,1 % des gesamtstädtischen Umsatzes auf eine vergleichsweise geringe Marktbedeutung hinzuweisen. Die größten Betriebseinheiten sind ein Fachmarkt für Blumen und sechs größere Fachmärkte für Heimtierbedarf/-nahrung. Der Großteil der Betriebe belegt jedoch weniger als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ist als Blumen-(untergeordnet auch Zoobedarf-)fachgeschäft eingeordnet. Die Umsatzleistung der gesamten Warengruppe spiegelt im Vergleich geringe Flächenproduktivitäten wider.

Abbildung 8: Einzelhandelsausstattung in Potsdam nach Angebotsschwerpunkt (in %)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im August 2019, Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020



Tabelle 5: Einzelhandelsausstattung in Potsdam nach Angebotsschwerpunkt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz		Flächenproduktivität in EUR/m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
	abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	266	26,4	84.275	27,6	433,0	37,6	5.138
Gesundheit, Körperpflege	111	11,0	13.925	4,6	152,2	13,2	10.930
Blumen, Zoobedarf	42	4,2	5.205	1,7	12,1	1,1	2.325
Bücher, Schreibwaren, Büro	65	6,5	4.820	1,6	22,3	1,9	4.627
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	257	25,5	54.510	17,9	199,1	17,3	3.653
Sport, Freizeit, Spiel	33	3,3	8.160	2,7	22,8	2,0	2.794
Elektrowaren	54	5,4	8.390	2,7	44,5	3,9	5.304
Möbel, Einrichtung	136	13,5	62.510	20,5	136,0	11,8	2.176
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	42	4,2	63.560	20,8	129,0	11,2	2.030
<b>Summe</b>	<b>1.006</b>	<b>100</b>	<b>305.355</b>	<b>100</b>	<b>1.151,0</b>	<b>100</b>	<b>3.770</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im August 2019, Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### Überwiegend mittelfristiger Bedarf

Die Warengruppe Bücher, Schreibwaren, Büro wird in Potsdam durch 65 Betriebe (ca. 6,5 %), eine Verkaufsfläche von ca. 4.820 m<sup>2</sup> (ca. 1,6 %) und einen Umsatzanteil von ca. 1,9 % (ca. 22,3 Mio. EUR) repräsentiert. Die Betriebsstruktur setzt sich insbesondere aus Buchhandlungen, Fachgeschäften für Bürobedarf/Papier und Presseshops/Zeitschriftenläden zusammen. Im Branchenvergleich sind geringe Flächenproduktivitäten kennzeichnend.

„Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ (inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe) ist nach „Nahrungs- und Genussmittel“ die Warengruppe mit den meisten Einzelhandelsbetrieben in der Landeshauptstadt Potsdam (257 = ca. 25,5 %). Auf insgesamt rund 54.510 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 17,9 %) werden ca. 199,1 Mio. EUR (ca. 17,3 %) umgesetzt. Die prägenden großflächigen, Bekleidungs-/Schuh- und Sportanbieter verteilen sich auf die beiden Einzelhandelsstandorte Innenstadt (z. B. Karstadt, C&A, Intersport, H&M) und Stern-Center (z. B. Peek & Cloppenburg, TK Maxx, H&M, Adler, Intersport). Ergänzt werden sie durch kleinere Fachmärkte, in der Innenstadt zusätzlich durch Fachgeschäfte mit geringen Verkaufsflächendimensionierungen. Der Warengruppe zugehörig sind zudem Schmuckgeschäfte/Juweliere. Die hohe Ausstattung dieser Waren-

gruppe ergibt sich auch daraus, dass Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebotsschwerpunkt bei Sportbekleidung und -schuhen hier zugeordnet werden.

Dem Bereich „Sport, Freizeit, Spiel“ sind in der Landeshauptstadt Potsdam 33 Einzelhandelsbetriebe (ca. 3,3 %) und ein Verkaufsflächenanteil von ca. 2,7 % zuzuordnen. Der Umsatzanteil liegt mit rund 2 % auf einem ähnlichen Niveau. Die größten Anbieter sind ein Fahrradfachmarkt und ein Spielwarenfachmarkt, die jeweils die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten. Auch die kleineren Betriebseinheiten werden in erster Linie durch die Sortimente Fahrräder und Spielwaren dominiert. Vereinzelt sind auch Fachanbieter von Sportsportbedarf (z. B. Tauchen, Jagdbedarf, Angeln), Musikalien und Modellbau in der Landeshauptstadt ansässig. Für die Warengruppe „Sport, Freizeit, Spiel“ ist wiederum entsprechend der in diesem Konzept gefolgten Warensystematik darauf hinzuweisen, dass typische Sportgeschäfte, beispielsweise der Anbieter Intersport in der Innenstadt und im Stern-Center, einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Sportbekleidung/-schuhe aufweisen und dementsprechend der vorgenannten Warengruppe zugeordnet werden.

### Überwiegend langfristiger Bedarf

Die 54 Betriebe (ca. 5,4 %) mit einem Angebotschwerpunkt bei „Elektrowaren“ generieren auf ca. 2,7 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (ca. 8.390 m<sup>2</sup>) einen Umsatzanteil von rund 3,9 % (ca. 44,5 Mio. EUR). Als größte Anbieter sind die beiden Fachmärkte Media Markt und Saturn in ihrer Versorgungsbedeutung hervorzuheben. Beide belegen Standorte in den Einkaufszentren Stern-Center und Bahnhofspassagen; der Betriebstyp des Elektrofachmarkts ist somit in der Potsdamer Innenstadt nicht vertreten. Das weitergehende Angebot ist nahezu ausschließlich kleinstrukturiert und umfasst Fachgeschäfte aus den Bereichen Computer, Telefon, Foto, Lampen/Leuchten und Haushaltselektronik.

Sowohl hinsichtlich der Betriebszahl (136 = ca. 14 %) als auch im Hinblick auf die Verkaufsfläche (ca. 62.510 m<sup>2</sup>) zeigt sich „Möbel, Einrichtung“ als drittstärkste Branche des Potsdamer Einzelhandels. Die Umsatzbedeutung ist mit rund 136 Mio. EUR (ca. 12 %) leicht geringer.

Mehr als die Hälfte der branchenbezogenen Verkaufsfläche geht auf den Möbelanbieter Porta in Potsdam-Drewitz zurück. Die nächste Betriebsgrößenklasse ist deutlich kleiner: Zwar erreichen einige Möbel- und Einrichtungsfachmärkte teilweise großflächige Dimensionierungen, mehrheitlich belegen sie aber nur Ladeneinheiten zwischen 300 und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Angebotsprägend sind daher neben dem Porta-Möbelhaus die kleineren Fachgeschäfte. Weniger werden hier Möbel als vielmehr spezialisierter Einrichtungsbedarf wie Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Haushaltswaren, Glas/Porzellan, Keramik, Antiquitäten verkauft. Auch die sogenannten Geschenkartikel und „Mitbringsel“, die insbesondere für die touristischen Zielgruppen bedeutsam sind, gehören dieser Warengruppe an.

Letztlich rundet die Warengruppe „Bau-, Gartenbedarf und Autozubehör“ das Potsdamer Einzelhandelsangebot im langfristigen Bedarf ab. Hierzu zählen 42 Betriebe (ca. 4,2 %), rund 63.560 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 20,8 %) und etwa 129,0 Mio. EUR Umsatz (rund 11,2 %). Die Anteile dokumentieren die besondere Flächenintensität der Branche: So

weisen mehr als ein Viertel der Betriebe eine großflächige Dimensionierung auf. Die größten Anbieter sind drei Bau-/Heimwerkermärkte der Unternehmen Hornbach, Hellweg und Toom. Des Weiteren sind in Potsdam verteilt auf das ganze Stadtgebiet einige Garten-/Pflanzen-/Staudenmärkte ansässig, teilweise in großflächigen Strukturen.

### 3.2 Prägende Betriebsgrößen des Potsdamer Einzelhandels

#### 3.2.1 Bedeutung kleinteiliger und großflächiger Betriebseinheiten

Auch wenn in der Betrachtung der Einzelhandelsausstattung nach Branchen die marktprägenden Betriebe meist größere Verkaufsflächen belegten, zeigt die Aufgliederung des Gesamtbestands, dass der Großteil der Einzelhandelsbetriebe wesentlich kleinere Ladenlokale belegt. Die Kleinteiligkeit ist allerdings in der Bilanz kaum sichtbar: 85 % aller Einzelhandelsbetriebe (= 854) mit bis zu 300 m<sup>2</sup> belegen nur ca. 18 % der gesamten Verkaufsfläche. Diese Betriebe sind zu großen Teilen der Betriebsgrößenklasse bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zuzuordnen.

64 Betriebe (= ca. 6 %) hingegen erreichen die Großflächigkeit und belegen rund zwei Drittel (ca. 66 %) der Verkaufsfläche, 88 Betriebe (ca. 9 %) liegen zwischen Kleinteiligkeit und Großflächigkeit zusammen mit ca. 16 % der Verkaufsfläche.

Im Vergleich mit der Vorläuferuntersuchung aus dem Jahr 2013 zeigt sich, dass sich der Anteil der Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von 72,4 % auf nun 70,7 % leicht verringert hat; dies entspricht einem Rückgang um 21 Betriebe. Die leicht verringerte Zahl von Betrieben belegt allerdings ca. 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mehr als 2013 in dieser Kategorie, und damit bleibt der Verkaufsflächenanteil der Betriebe dieser Kategorie stabil auf dem Niveau von 10,5 % bzw. 10,4 %. Da die Betriebsgröße aufgrund der Erhebungssystematik nicht exakt ermittelt wurde, lassen sich aus dieser Betrachtung allerdings keine Entwicklungen bei der durchschnittlichen Betriebsgröße ableiten.

Die Ergebnisse zeigen einerseits, dass es in diesem Zeitraum nicht gelungen ist, Flächenvergrößerungen in einer Zahl zu initiieren, die Sichtbarkeit und



damit erkennbare Strukturveränderungen erreicht. Es belegt jedoch auf der anderen Seite, dass die Betriebe entweder – und dies stünde im Gegensatz zu bundesweiten Entwicklungen im Einzelhandel – rentabel zu betreiben sind, oder sich aber zumindest immer wieder Folgenutzungen aus dem Einzelhandel ergeben, die städtebaulich unerwünschte Leerstände verhindern.

Tabelle 6: Betriebe nach Verkaufsflächengrößenklasse

VKF in m <sup>2</sup>	EH-Betriebe		VKF	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
bis 100	711	70,7	31.995	10,5
101 bis 300	143	14,2	22.050	7,2
301 bis 800	88	8,7	49.220	16,1
801 bis 2.000	41	4,1	50.410	16,5
> 2.000	23	2,3	151.680	49,7
<b>Summe</b>	<b>1.006</b>	<b>100,0</b>	<b>305.355</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandshebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im August 2019, Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Für die großflächigen Betriebe mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergibt sich ein Zuwachs von neun Betrieben, sodass der Anteil an den Betriebsstätten des Einzelhandels mit etwa 6 % gleich geblieben ist. Der Zuwachs in dieser Kategorie von ca. 26.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hat sich ebenfalls nur geringfügig auf den Flächenanteil ausgewirkt, den diese Betriebe am gesamten Potsdamer Einzelhandel stellen (2013: ca. 64,5 %, 2019: ca. 66,2 %). Im Ergebnis ist die durchschnittliche Betriebsgröße in dieser Größenklasse fast gleich geblieben bzw. sie ist kaum nachweislich zurückgegangen.

Diese Ergebnisse bestätigen, dass sich der Potsdamer Einzelhandel hinsichtlich seiner Betriebsgrößenstruktur in den letzten Jahren annähernd maßstäblich entwickelt hat.

### 3.2.2 Struktur und Verteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Nach der Rechtsprechung ist bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebs auszugehen. Sie können je nach sortimentsbezogener Ausrichtung und Standortlage wichtige Magnetfunktionen für den kleinstrukturierten Facheinzelhandel in ihrem Standortumfeld übernehmen.

Der großflächige Einzelhandel in Potsdam nimmt im Rahmen der gesamtstädtischen Handelsstruktur eine bedeutende Stellung ein. Auf den großflächigen Einzelhandel in Potsdam entfallen insgesamt ca. 6 % der Betriebe (= 64 Betriebe) mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 66 % (= ca. 202.090 m<sup>2</sup>) und einem Umsatzanteil von ca. 54 % (= ca. 626,5 Mio. EUR). Damit dominieren die großflächigen Einzelhandelsanbieter die Angebotsstruktur.

Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe verteilen sich auf folgende Betriebstypen:

- 28 Lebensmittel-SB-Betriebe, davon 20 Vollsortimenter und acht Discounter
- Ein Drogeriemarkt
- Ein Bücherfachmarkt
- Ein Warenhaus
- Acht Bekleidungsfachmärkte/-discounter
- Zwei Sportgeschäfte
- Ein Fahrradfachmarkt
- Zwei Spielwarenfachmärkte
- Zwei Elektronikfachmärkte
- Fünf Möbelhäuser/Einrichtungsfachmärkte
- Zwei Heimtextilienfachmärkte
- Drei Bau- und Heimwerkermärkte
- Fünf Pflanzen- und Blumenfachmärkte und Gartenfachmärkte
- Drei Fachmärkte für Baustoffe/Bauteile

Im Hinblick auf die Sortimentsstruktur der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Landeshauptstadt Potsdam ist festzuhalten, dass von den oben genannten Betrieben 30 in ihren Kernsortimenten überwiegend kurzfristige, 15 überwiegend mittelfristige und 19 überwiegend langfristige Produkte anbieten. Die großflächigen Einzelhandelsbetriebe

mit einem vorwiegend mittelfristigen Sortimentschwerpunkt, die insbesondere auch die innerstädtischen Leitsortimente wie Bekleidung, Schuhe und Sport umfassen, sind somit tendenziell unterrepräsentiert.

So befinden sich auch nur sechs der 64 großflächigen Einzelhandelsbetriebe (ca. 9 %) in der Potsdamer Innenstadt, vier davon mit dem Angebotschwerpunkt Bekleidung (C & A hat zwischenzeitlich geschlossen), sowie jeweils ein Lebensmittel-SB-Betrieb und ein Drogeriemarkt.

In Bezug auf die dargestellten Sozialräume der Landeshauptstadt Potsdam lässt die Verteilung der Einzelhandelsausstattung und Leistungsfähigkeit folgende Besonderheiten erkennen:

- Hinsichtlich der Zahl der Betriebe dominiert Sozialraum III Potsdam West; nahezu 50 % aller Potsdamer Einzelhandelsbetriebe sind hier ansässig.
- Die höchsten Verkaufsflächenanteile finden sich im Sozialraum V, in dem mit dem Stern-Center und den benachbarten großflächigen Möbelhäusern/-fachmärkten eine starke Konzentration vorliegt.
- Auf vergleichbarem Niveau liegt hingegen die Umsatzbedeutung dieser beiden Sozialräume mit jeweils um die 25 %.

Mit Ausnahme dieser Ausprägungen ergibt sich eine nahezu gleichmäßige Verteilung von Einwohnerschaft und Einzelhandel mit jedoch unterschiedlichen Einzelhandelsstrukturen in den Sozialräumen.

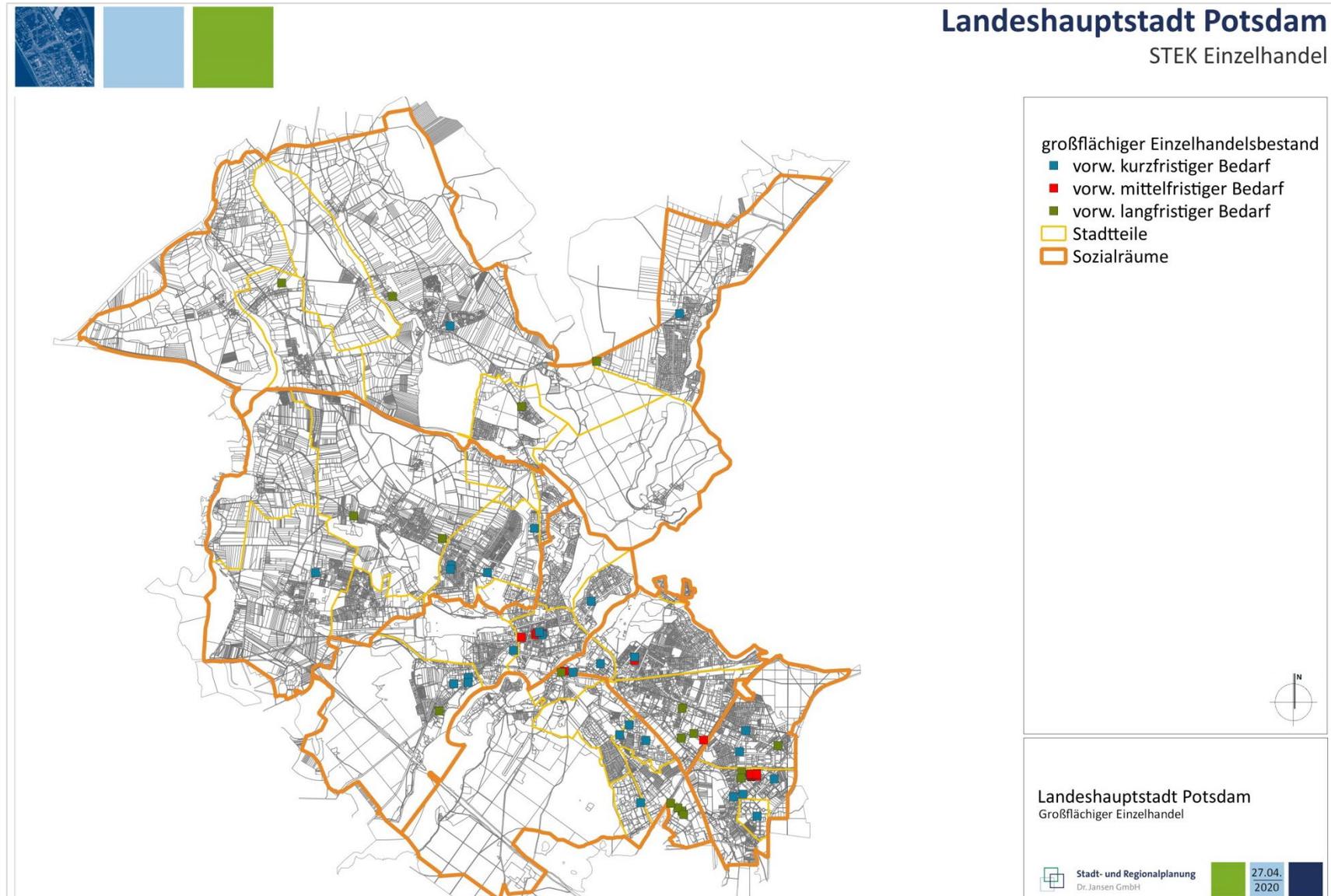
So finden sich im Sozialraum 1 „nördliche Ortsteile“ einhergehend mit den dörflichen Strukturen mit Ausnahme der Einzelhandelslagen in Groß Glienicke und Fahrland entweder kleinteilige Nahversorgungsangebote oder größere Gartenfachmärkte/Gärtnereien.

Im Sozialraum II „Potsdam Nord“ hingegen besteht eine Reihe integrierter Nahversorgungslagen in dem einwohnerstarken Stadtteil Bornstedt sowie eine kleinere Versorgungslage für Golm/Eiche am westlichen Stadtrand, auch flächenintensive Fachmärkte für Bau- und Gartenbedarf sind in diesem Sozialraum vertreten.

Zum Sozialraum III „Potsdam West, Innenstadt, Nördliche Vorstädte“ zählt mit der Innenstadt die wichtigste integrierte Einzelhandelslage im Potsdamer Stadtgebiet, aber auch Nahversorgungszentren wie das Markt-Center und der Standortbereich Zeppelinstraße. Die zentrale Lage nutzen auch verzelte Lebensmittel-SB-Betriebe und Fachmärkte.

Südlich der Havel ist im Sozialraum IV „Babelsberg, Zentrum Ost“ die zweitwichtigste integrierte Versorgungslage, das Stadtteilzentrum Babelsberg, ansässig, sowie die kleinere integrierte Versorgungslage Zentrum Ost. Weitere Solitärstandorte, meist von Lebensmittel-SB-Betrieben und Fachmärkten, finden sich in Gewerbelagen und an integrierten wie nicht-integrierten Standorten.

Abbildung 9: Großflächiger Einzelhandel in Potsdam

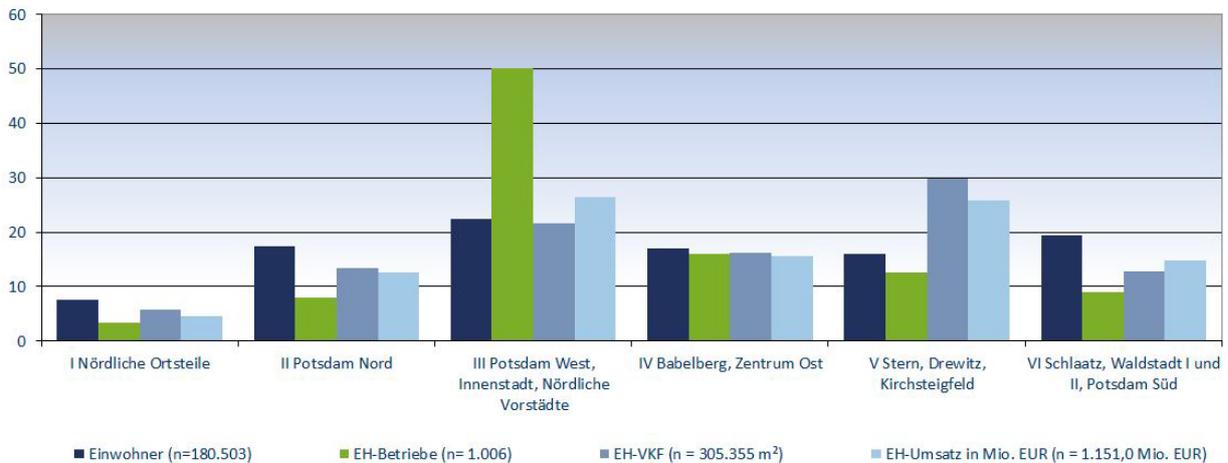


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im August 2019, Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020, Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet

Eine heterogene Einzelhandelsstruktur liegt auch im Sozialraum V „Stern, Drewitz, Kirchsteigfeld“ vor. Dominierend ist der Sonderstandort Stern-Center mit dem Einkaufszentrum und den benachbarten Möbelanbietern; es finden sich aber auch kleinere Nahversorgungslagen in den Stadtteilen Kirchsteigfeld, Drewitz und Stern sowie wiederum Einzelstandorte von Lebensmittel-SB-Betrieben.

Für die Versorgung der einwohnerstarken Stadtteile Waldstadt I und II besteht ein weiteres Stadtteilzentrum, das in Verbindung mit dem Einkaufszentrum Bahnhofspassagen die Einzelhandelsituation im Sozialraum VI „Schlaatz, Waldstadt I und II, Potsdam Süd“ prägt. Ein kleineres Nahversorgungszentrum im Stadtteil Schlaatz, Möbelfachmärkte in Gewerbelagen sowie Einzelstandorte von Lebensmittel-SB-Betrieben ergänzen das Angebot.

Abbildung 10: Verteilung des Einzelhandels in Potsdam nach Sozialräumen(in %)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im August 2019, Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020



### 3.3 Bereinigte Einzelhandelsausstattung der Landeshauptstadt Potsdam

Im Folgenden werden die Verkaufsflächen und Umsätze auf der Ebene der Warengruppen betrachtet. Hierbei werden die bereinigten Verkaufsflächen bzw. Umsätze aufgezeigt. So wird beispielsweise der bei Lebensmittel-SB-Betriebe (z. B. SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter, Supermärkte) erwirtschaftete Umsatz mit Konsumgütern (z. B. Drogeriewaren) den jeweiligen Warengruppen zugeordnet. Diese Methodik ermöglichte eine bessere Beurteilungsmöglichkeit der Bedeutung einzelner Warengruppen und Sortimente und ist zudem auch Basis für die folgenden Vergleiche von Angebot und Nachfrage im Rahmen der Zentralitätsberechnungen.

Im Hinblick auf die bereinigte Verkaufsflächenausstattung und die bereinigten Umsätze der Landeshauptstadt Potsdam ist festzuhalten, dass die Anteile der einzelnen Warengruppen sich im Vergleich zur Einzelhandelsausstattung nach Angebotschwerpunkt im Saldo teilweise deutlich verändern. Für die Warengruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ (ca. -10.535 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und „Beklei-

dung, Schuhe, Schmuck“ (ca. -4.500 m<sup>2</sup>) liegt die bereinigte Verkaufsfläche deutlich unter dem nach Angebotsschwerpunkt datierten Wert. Dies ist auf die Randsortimente in den Lebensmittel-SB-Betrieben (insbesondere den großen Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern Kaufland und Real) und in den Warenhäusern, Bekleidungsfachmärkten/-kaufhäusern zurückzuführen.

Alle anderen Branchen „profitieren“ dagegen von den Randsortimentsflächen in branchenfremden Betrieben, sodass für diese Branchen im Saldo eine höhere bereinigte Verkaufsflächenausstattung zu konstatieren ist, als im Bereich des Angebotschwerpunkts festzustellen war.

Einhergehend mit den Veränderungen der Verkaufsfläche sind auch die Abweichungen der bereinigten Umsätze zu betrachten. Die bereinigten Umsätze zeigen zum einen die Anteile von Fachanbietern in den einzelnen Warengruppen auf und ermöglichen zum anderen eine Gegenüberstellung von Umsätzen und Kaufkraft der Bevölkerung auf Warengruppen-Ebene.

Tabelle 7: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in Potsdam

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	73.740	24,1	380,7	33,1
Gesundheit, Körperpflege	17.745	5,8	168,1	14,6
Blumen, Zoobedarf	8.065	2,6	20,6	1,8
Bücher, Schreibwaren, Büro	6.555	2,1	29,0	2,5
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	50.010	16,4	185,3	16,1
Sport, Freizeit, Spiel	9.385	3,1	28,1	2,4
Elektrowaren	12.060	3,9	62,3	5,4
Möbel, Einrichtung	71.070	23,3	157,8	13,7
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	56.725	18,6	119,1	10,3
<b>Summe</b>	<b>305.355</b>	<b>100,0</b>	<b>1.151,0</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im August 2019, Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Tabelle 8: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in Potsdam in der Entwicklung

Warengruppe	Verkaufsfläche		
	2013/2014 in m <sup>2</sup>	2019/2020 in m <sup>2</sup>	Entwicklung in %
Nahrungs- und Genussmittel	59.650	73.740	+ 24
Gesundheit, Körperpflege	11.500	17.745	+ 54
Blumen, Zoobedarf	7.625	8.065	+ 6
Bücher, Schreibwaren, Büro	5.275	6.555	+ 24
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	44.000	50.010	+ 14
Sport, Freizeit, Spiel	16.150	9.385*	- 41
Elektrowaren	11.600	12.060	+ 4
Möbel, Einrichtung	67.275	71.070	+ 6
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	42.550	56.725	+ 33
<b>Summe</b>	<b>272.375**</b>	<b>305.355</b>	<b>+ 12</b>

\* In der Warengruppe Sport, Freizeit, Spiel sind in den Flächen für 2019/2020 nicht Sportbekleidung/Sportschuhe enthalten. Diese Sortimente sind Bekleidung, Schuhe, Schmuck zugeordnet.

\*\* Inkl. 6.725 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die im Einzelhandelskonzept 2014 keiner Warengruppe zugeordnet wurden, sondern als „Sonstiges“ geführt wurden.

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam 2014, Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im August 2019, Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Der Vergleich der aktuellen bereinigten Verkaufsflächen mit den Verkaufsflächen, die 2013 für das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Potsdam aus dem Jahr 2014 erfasst wurden, zeigt insgesamt den schon angesprochenen Flächenwachstum um rund 12 %.

Die Entwicklungen in den einzelnen Warengruppen sind mit einer Ausnahme alle positiv: Die Verkaufsflächen der Warengruppe Sport, Freizeit, Spiel liegen in der neuen Erfassung rund 41 % unter den Werten des Vorläuferkonzepts. Es ist anzunehmen, dass dies mit der Methodik der Sortimentszuordnung zusammenhängt. Während in dem vorliegenden Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel Sportbekleidung und Sportschuhe der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Schmuck zugeordnet werden, ist im Vorläuferkonzept augenscheinlich nicht differenziert worden zwischen Sportartikeln und -geräten auf der einen und Sportbekleidung/-schuhen auf der anderen Seite.

### 3.4 Einzugsgebiet und Kaufkraft

#### 3.4.1 Anmerkungen und methodisches Vorgehen

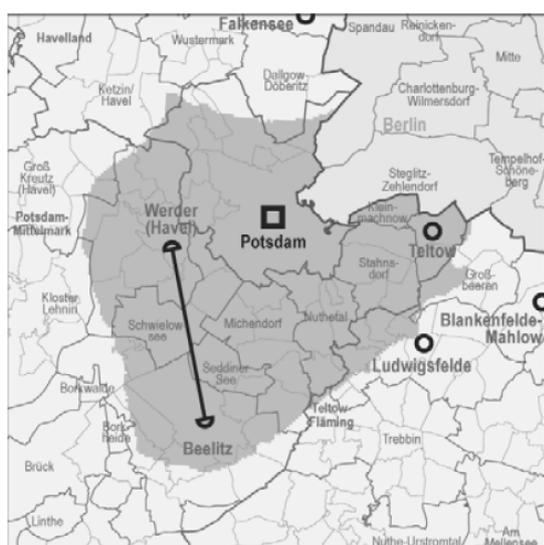
Hinsichtlich des Einzugsgebiets für den Potsdamer Einzelhandel sind grundsätzlich planerische Vorgaben sowie die faktische Ausstrahlungskraft zu unterscheiden.

Hinweise auf planerische Vorgaben ergeben sich dabei aus dem seit 2019 gültigen LEP HR. Hier werden – bezogen auf die Situation des Oberzentrums Potsdam – die Erfordernisse dargestellt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen der zentralörtlichen Funktion der Standortgemeinde entsprechen (Kongruenzgebot Ziel Z 2.8) und zudem im Bezugsraum nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Strukturverträgliche Kaufkraftbindung Grundsatz G 2.11) binden.

Allerdings sieht der LEP HR davon ab, dem Oberzentrum Potsdam aufgrund der vielfältigen Überlagerungen mit den Verflechtungsbereichen der Metropole Berlin und des Oberzentrums Brandenburg an der Havel einen Bezugsraum oder oberzentralen

Verflechtungsbereich mit Benennung von Kommunen zuzuordnen. Für die Landeshauptstadt Potsdam, aber auch die umgebenden Mittelzentren und das Oberzentrum Brandenburg an der Havel werden jedoch Erreichbarkeitsräume dargestellt, die sich an einer Fahrtzeit von 20 Minuten orientieren. Es zeigt sich, dass diese Erreichbarkeitsräume viele Überschneidungen aufweisen und eine eindeutige Zuordnung erschweren.

Abbildung 11: Erreichbarkeitsraum Potsdam nach LEP HR



Quelle: LEP HR 2019

Das STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam hebt daher auf die tatsächlichen Einkaufsorientierungen ab. Unstrittig ist dabei, dass sich die Versorgungsbedeutung des Potsdamer Einzelhandels auf das eigene Stadtgebiet ausrichtet und Teile des angrenzenden Umlands umfasst.

Grundsätzlich wirken dabei folgende Einflussgrößen auf das Einkaufsverhalten der Umlandbewohner ein:

- Struktur des aktuellen und perspektivischen Einzelhandelsangebots in Potsdam
- Nähe und Einzelhandelsausstattung von Wettbewerbsstandorten, insbesondere am eigenen Wohnort der Umlandbewohner
- Siedlungsstrukturelle und städtebauliche Rahmenbedingungen
- Verkehrsverbindungen in Stadt und Region
- Pendlerbewegungen

Im Vorläuferkonzept erfolgte eine Erfassung von Kundenwohnorten über das Auslegen von Listen in mitwirkungswilligen Einzelhandelsbetrieben und Einträge der Kunden. Ermittelt wurden ca. 8.000 Wohnorte im Verlauf von zwei Wochen im August/September 2013. Diese Methodik sollte übernommen und durch weitere Befragungen und Daten so ergänzt werden, dass das faktische Einzugsgebiet möglichst präzise abgebildet werden kann.

Um das Ziel einer möglichst hohen Zahl von Rückmeldungen zu Kundenwohnorten zu erreichen, wurde wie folgt vorgegangen:

- Analog zur Vorläuferuntersuchung sollten Listen zur Kundenwohnerhebung in der Potsdamer Innenstadt sowie in den Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt ausgelegt werden. Leider war die Resonanz gering, so dass keine aussagekräftigen Daten vorliegen.
- Die beiden Einkaufszentren an den Sonderstandorten und größere Einzelhandelsbetriebe (z. B. Stern-Center, Bahnhofspassagen, Möbelhäuser, Baumärkte) wurden gebeten, vorliegende Daten zu ihren Einzugsgebieten zur Verfügung zu stellen. Mit Stern-Center, Bahnhofspassagen, Porta Einrichtungshaus und Hellweg Bau- und Heimwerkermarkt beteiligten sich vier wichtige Standorte/Einzelhandelsbetriebe. Die Ergebnisse wurden berücksichtigt, werden jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gesondert dargestellt.
- Ergänzend wurden persönliche Herkunftserfassungen in der Potsdamer Innenstadt an vier aufeinanderfolgenden Wochentagen (Mittwoch bis Samstag) an drei Standorten durch eigene Befrager Ende August 2019 durchgeführt. Aufgrund der Witterung war die Besucherfrequenz in diesem Zeitraum gering, gleichwohl wurden insgesamt 6.314 Kundenherkunftsorte erfasst.

In der Gesamtbetrachtung lässt sich festhalten, dass rund die Hälfte aller erfassten Kunden aus der Landeshauptstadt stammt. Rund 8 % der Befragten nannten einen Wohnsitz in Berlin, und weitere ca. 13 % der Befragten waren sonstigen Kommunen im Potsdamer Umland zuzuordnen. Insgesamt 29 % der befragten Passanten weisen einen weiter entfernten Wohnort auf und sind so in der Kategorie Tagesgäste/Touristen einzustufen. Festzuhalten ist

an dieser Stelle, dass der Befragungszeitpunkt im August und der Befragungsort Potsdamer Innenstadt ursächlich sind für den hohen Anteil von Befragten, die als Touristen eingestuft werden können. Keinesfalls werden diese hohen Anteile an anderen bedeutsamen Standorten im Potsdamer Stadtgebiet erreicht.

Tabelle 9: Wichtigste Wohnorte der Befragten in der Potsdamer Innenstadt und Anbindungsintensität

Wohnort der Kunden (zentralörtliche Funktion)	Anzahl der Einwohner	Anzahl der Kunden	Kunden in % der Gesamtkunden- zahl	Kunden in % der Einwohner
Potsdam (OZ)	175.710	3.125	49,5	1,78
Schwielowsee	10.624	48	0,8	0,45
Michendorf	12.509	52	0,8	0,42
Werder (Havel) (MZ)	25.695	99	1,6	0,39
Nuthetal	9.077	30	0,5	0,33
Beelitz	12.175	33	0,5	0,27
Stahnsdorf	15.270	30	0,5	0,20
Teltow (MZ)	25.761	27	0,4	0,10
Ludwigsfelde (MZ)	26.112	25	0,4	0,10
Brandenburg a. d. Havel (OZ)	71.886	66	1,0	0,09
Berlin (M)	3.748.000	515	8,2	0,01
<b>Summe</b>	<b>4.132.819</b>	<b>4.050</b>	<b>64,1</b>	<b>0,10</b>

Quelle: Einwohnerdaten Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Kundenwohnortbefragungen durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH im August 2019, Darstellung und Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### 3.4.2 Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets

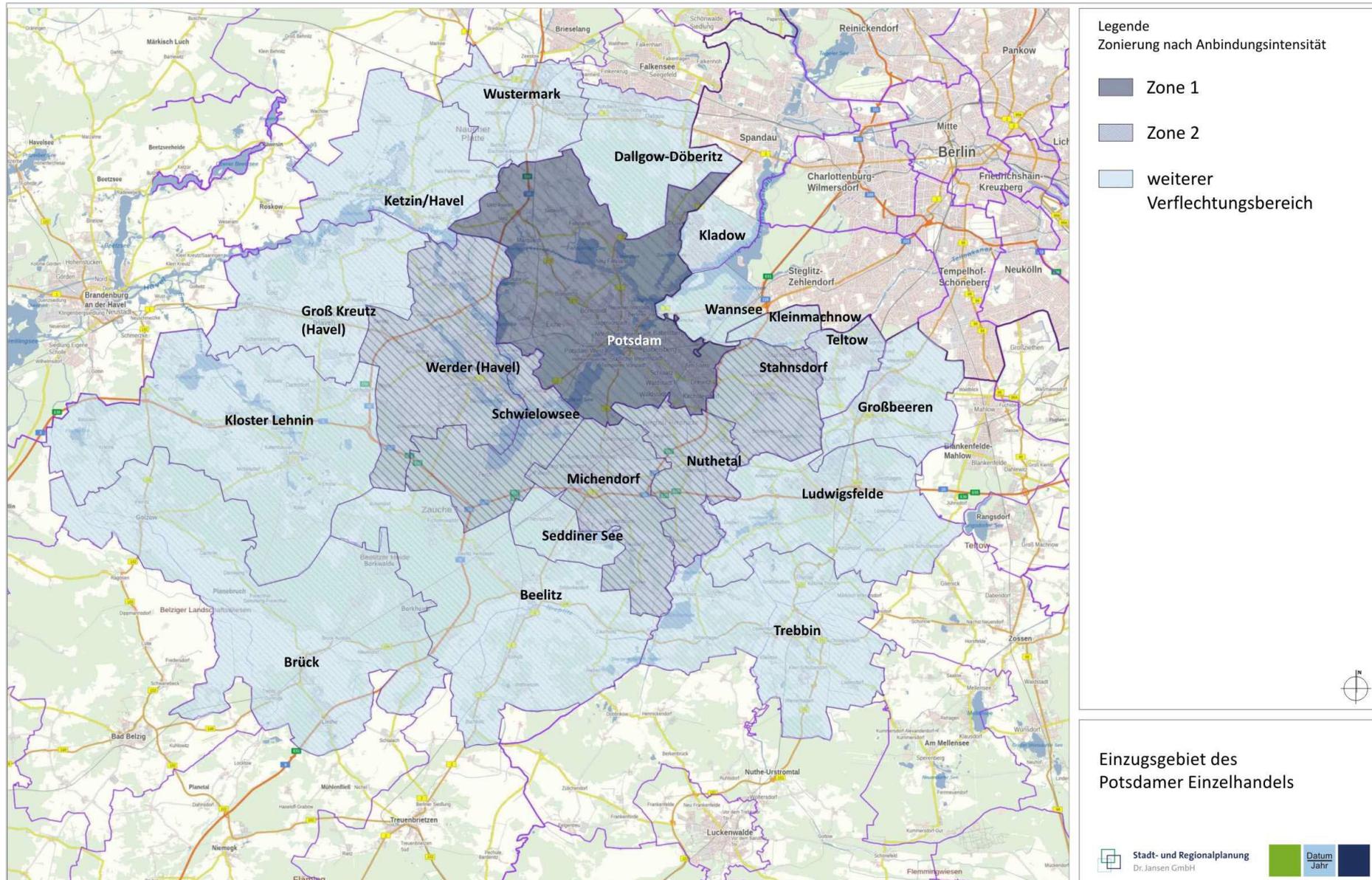
Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Hinweise und des zentralörtlichen Gefüges, der ermittelten Einkaufsorientierungen und Einzugsgebiete bedeutsamer Einzelhandelsstandorte/-betriebe kann das Einzugsgebiet des Potsdamer Einzelhandels wie folgt abgegrenzt werden:

- Zone 1: Potsdam mit 178.347 Einwohnern
- Zone 2: Stahnsdorf, Nuthetal, Michendorf, Schwielowsee, Werder (Havel) mit 73.175 Einwohnern

Diese beiden Zonen ergeben das Kerneinzugsgebiet des Potsdamer Einzelhandels, das somit insgesamt 251.522 Einwohner umfasst.



Abbildung 12: Einzugsgebiet des Potsdamer Einzelhandels



Quelle: Kartengrundlage: Land Brandenburg/ Geoportal, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

Weitere Einkaufsverflechtungen bestehen zu angrenzenden Bereichen mit insgesamt weiteren 150.224 Einwohnern. Hierbei handelt es sich um die Städte und Gemeinden Seddiner See, Dallgow-Döberitz, Wustermark, Ketzin, Groß Kreutz (Havel), Kloster Lehnin, Brück, Beelitz, Trebbin, Ludwigfelde, Teltow sowie die Berliner Ortsteile Wannsee und Kladow.

Es ist davon auszugehen, dass die Einwohnerschaft aus diesem gesamten Raum nur auf regional bedeutsame Einzelhandelsstandorte und -betriebe gelenkt werden kann. Dazu zählen die Potsdamer Innenstadt und die beiden Einkaufszentren sowie Einzel- oder Agglomerationsstandorte von wenigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben des langfristigen Bedarfs.

Das bedeutet für die Bewertung zukünftiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben, dass im Einzelfall zu prüfen ist, welche Teile des Einzugsgebiets mit welcher Intensität erschlossen werden können. In Abhängigkeit von Größe und Sortiment ergeben sich unterschiedliche lokale wie regionale Wettbewerbskonstellationen, die wesentliche Rahmenbedingungen für die perspektivische Marktpositionierung eines Vorhabens bilden.

### **3.4.3 Kaufkraft im Einzugsgebiet**

Die Kaufkraft ist der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial der in einem abgegrenzten Raum lebenden Bevölkerung. Unter Berücksichtigung der Ausgaben für Wohnen, Versicherungen, Pkw-Unterhalt, Reisen und Dienstleistungen wird das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial ermittelt, d. h. jene Einkommensanteile, die auch im stationären Einzelhandel nachfragewirksam werden.

Die Basis für die Berechnung der regionalen Kaufkraft bilden die Daten der amtlichen Lohn- und Einkommensstatistik, ergänzt um die staatlichen Transferleistungen (z. B. Renten, Arbeitslosengeld und -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, BAföG usw.).

Nach eigenen Berechnungen und Veröffentlichungen der GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal, betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2019 in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 6.015 EUR. Bei Unterteilung des gesamten Bedarfsgüterbereichs in Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in Non-Food andererseits entfallen mit ca. 2.210 EUR ca. 37 % auf Lebensmittel und mit ca. 3.805 EUR ca. 63 % auf Nonfood-Sortimente.

Die Kaufkraftkennziffer stellt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer Kommune im Vergleich zum Bundesdurchschnitt dar. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für die Landeshauptstadt Potsdam beträgt nach Angaben der Michael Bauer Research GmbH 2019 ca. 100,0 und liegt demnach exakt im Bundesdurchschnitt.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl ergibt sich eine örtliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Potsdam von ca. 1.072,8 Mio. EUR. In der Zone 2 des Kerneinzugsgebiets steht der Bevölkerung ein Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 459,0 Mio. EUR zur Verfügung.



Tabelle 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Sortiment	Kaufkraftpotenzial in Mio. EUR		
	Potsdam (Zone 1)	Zone 2	Summe Einzugsgebiet
Nahrungs- und Genussmittel	394,1	168,6	562,8
Gesundheit/Körperpflege	176,6	75,5	252,1
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	19,6	8,4	28,0
Bücher/Schreibwaren/Büro	33,9	14,5	48,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	129,3	55,3	184,6
Sport/Freizeit/Spiel insg.	42,8	18,3	61,1
Elektrowaren	92,7	39,7	132,4
Möbel/Einrichtung	94,5	40,4	135,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör	89,2	38,2	127,3
<b>Summe EH-Waren insgesamt</b>	<b>1.072,8</b>	<b>459,0</b>	<b>1.531,8</b>

Quelle: Pro-Kopf-Ausgaben GfK Gesellschaft für Konsumforschung 2019 und eigene Berechnungen, Kaufkraftkennziffer der Michael Bauer Research GmbH 2019, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### 3.5 Zentralität des Potsdamer Einzelhandels

Stellt man die durch den Einzelhandel in der Landeshauptstadt Potsdam erzielten warengruppenspezifischen Umsätze der in der Landeshauptstadt Potsdam vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber, ergibt sich die sogenannte Zentralität für die Sortimente. Liegt die Zentralität über 100 %, so ist der Umsatz des Einzelhandels in Potsdam in dem jeweiligen Sortiment höher als die in der Stadt vorhandene Kaufkraft. Dies bedeutet, dass im Saldo mehr Kaufkraft von außen hinzukommt als aus dem Stadtgebiet abfließt. Bei einer Zentralität unter 100 % ist der im jeweiligen Sortiment generierte Umsatz geringer als die vorliegende sortimentsbezogene Kaufkraft.

Eine Gesamtzentralität von rund 107 % verdeutlicht, dass für den Einzelhandelsstandort Potsdam im Saldo die Kaufkraftzuflüsse die Kaufkraftabflüsse übersteigen.

Eine Betrachtung, differenziert nach Warengruppen, macht deutlich, dass die oberzentrale Versorgungsfunktion des Einzelhandels durch eine unterschiedliche Quantität und Qualität des Angebots gekennzeichnet wird.

Für alle Warengruppen gilt, dass der Potsdamer Einzelhandel – wenn auch in unterschiedlicher Intensität – Versorgungsaufgaben für das Umland übernimmt und damit tendenziell ein Überschuss

der Kaufkraftzuflüsse erwartet wird. Jedoch sind hier zum einen die besondere Standort- und Wettbewerbssituation in Nachbarschaft der Metropole Berlin zu berücksichtigen, zum anderen die Pendler und Touristen, die dem Potsdamer Einzelhandel regelmäßig Umsatz von außerhalb des Stadtgebiets zuführen.

#### Warengruppen mit einer Zentralität > 100 %

In vier Warengruppen wird eine Zentralität von mehr als 100 % erreicht. Ebenso wie für die Zentralität des Potsdamer Einzelhandels insgesamt bedeutet das, dass die warengruppenspezifischen Umsätze die warengruppenspezifische Kaufkraft im Stadtgebiet übersteigen.

Dies sind zunächst die beiden Warengruppen des langfristigen Bedarfs Möbel, Einrichtung und Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör mit Zentralitäten von ca. 167 % und ca. 134 %. In beiden Angebotsbereichen sind insbesondere große, in ihren Warengruppen strukturprägende Anbieter mit einer regionalen Ausstrahlung maßgeblich für die Zentralität, wie das Möbelhaus und die Bau-/Gartenmärkte. In der Branche Möbel, Einrichtung wirken sich zudem touristische Angebote (Geschenkartikel, „Mitbringsel“ etc.) positiv auf die Zentralität aus.

Mit der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Schmuck erreicht auch ein innenstadtprägendes Shopingsortiment ein für ein Oberzentren grundsätzlich

anzunehmendes regionales Einzugsgebiet und eine im Vergleich zur Kaufkraft höhere Umsatzbedeutung. Dies bestätigt die Zentralität von rund 143 %, die durch das Angebot in den beiden Einkaufslagen Innenstadt und Stern-Center erreicht wird.

Die zwar überdurchschnittliche, jedoch auf niedrigerem Niveau liegende Zentralität bei Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf ist insofern auffällig, als es sich um eine Warengruppe des kurzfristigen Bedarfs handelt, in der größere Anbieter als in den Umlandkommunen im Potsdamer Stadtgebiet ansässig sind und so über Angebotsbreite und -tiefe auch Kunden aus dem Umland erreichen. Es sind zudem weniger strukturprägende Anbieter als die auch räumlich ausgewogene Verteilung des Angebots, die die Versorgungsbedeutung des Potsdamer Einzelhandels in dieser Warengruppe unterstützen.

#### **Warengruppen mit einer Zentralität von nahezu 100 %**

Die beiden Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit, Körperpflege sind für die Grundversorgung der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Sie gehören dem sogenannten periodischen Bedarf an, das heißt sie werden häufig eingekauft, und es besteht eine verhältnismäßig geringe Entfernungstoleranz des Kunden. Entsprechend wird in diesen Sortimenten grundsätzlich auch den Kommunen einer niedrigeren Zentralitätsstufe ein größeres Maß an Eigenversorgung ermöglicht. So erklären sich auch die Zentralitäten zwischen 95 % und 96 % in den beiden Warengruppen in Potsdam, die saldiert auf geringe Kaufkraftzuflüsse hinweisen als in anderen Branchen. Unter Berücksichtigung der intensiven Pendlerverflechtungen sind die Zentralitäten als zufriedenstellend einzustufen; der Onlinehandel dürfte nur in ausgewählten Angebotsbereichen (z. B. Getränke und Spezialitäten bei Nahrungs- und Genussmitteln, höherwertige Parfümerieprodukte) von Bedeutung sein.

#### **Warengruppen mit einer Zentralität deutlich < 100 %**

Für drei Warengruppen wird eine Zentralität deutlich unter 100 % ermittelt, die jedoch unterschiedlich zu erklären und bewerten ist.

Bei Bücher, Schreibwaren, Büro handelt es sich um ein Sortiment, das im stationären Einzelhandel stark unter dem Wettbewerbsdruck des Onlinehandels steht. Vielerorts sind insbesondere die Zahlen der Buchanbieter rückgängig. Insofern signalisiert eine Zentralität von rund 86 % zwar zunächst kein oberzentrales Versorgungsniveau, ist aber unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation durchaus zufriedenstellend. Positiv dürften sich in dieser Warengruppe auch die Umsatzzuflüsse aus dem Tourismus bemerkbar machen.

Ähnlich ist die Zentralität bei Elektrowaren von rund 67 % zu bewerten. Größere Elektrofachmärkte verlieren seit Jahren Marktanteile, wiederum insbesondere an den Onlinehandel, sodass auch die Kaufkraftzuflüsse in die Oberzentren reduziert werden oder ausbleiben.

Der niedrigste Wert der Einzelhandelsbranchen liegt für Sport, Freizeit Spiel vor; hier wird eine Zentralität von rund 66 % erreicht. Während größere Anbieter von Fahrrädern und Spielwaren in Potsdam zentralitätsstärkend sind, werden kleinteilige Sportartikel und großteilige Sportgeräte in Potsdam nur geringfügig angeboten und führen zu Kaufkraftabflüssen. Auch in diesem Sortimentsbereich ist der Onlinehandel ein wichtiger Wettbewerber. Zudem stellt aber auch die Fa. Decathlon einen Betriebstyp dar, der im stationären Einzelhandel eine Sonderposition einnimmt und dort, wo er existent ist, zum Beispiel in Berlin-Steglitz, die warengruppenspezifische Zentralität positiv beeinflusst.

Zusammenfassend kann für die Zentralität des Potsdamer Einzelhandels die Aussage bestätigt werden, dass es im Spannungsfeld von geringen Wettbewerbseinflüssen aus dem ländlichen Raum und starken Wettbewerbseinflüssen durch die Einzelhandelsstandorte in der Metropole Berlin gelingt, zufriedenstellende Zentralitäten für die Gesamtbeurteilung der Bedarfssparten zu erzielen. Innerhalb der Warengruppen der Bedarfssparten zeigen sich jedoch Unterschiede, die sich teilweise potenziell ausgleichen könnten, jedoch sortimentsbezogen auch einem starken Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel unterliegen.



Tabelle 11: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen des Potsdamer Einzelhandels

Warengruppe	Umsatz in Mio. EUR*	Kaufkraft in Mio. EUR	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	380,7	394,1	96,6
Gesundheit, Körperpflege	168,1	176,6	95,2
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	20,6	19,6	105,2
Bücher, Schreibwaren, Büro	29,0	33,9	85,6
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	185,3	129,3	143,3
Sport, Freizeit, Spiel	28,1	42,8	65,8
Elektrowaren	62,3	92,7	67,2
Möbel, Einrichtung	157,8	94,5	166,9
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	119,1	89,2	133,6
<b>Summe</b>	<b>1.151,0</b>	<b>1.072,8</b>	<b>107,3</b>

Anm.: \* bereinigte Umsätze; Umsätze eines Mehrbranchenunternehmens werden aufgeteilt auf Warengruppen  
Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

## 4 Zwischenbilanz: Situation und Handlungsbedarf

Der Einzelhandelsstandort Potsdam zählt mit ca. 180.000 Einwohnern im Bundesvergleich zu den kleineren Oberzentren.

Die Möglichkeiten, diese Versorgungsfunktion für die Stadt und einen Teil des Umlands wahrzunehmen, werden dabei durch externe wie interne Faktoren beeinflusst, die nachfolgend im Sinne einer Betrachtung von Stärken (+), Schwächen (-), Chancen (!) und Risiken (?) bewertet werden. Diese Betrachtung erhebt dabei keinen Anspruch auf Vollständigkeit; vielmehr gilt es, die entscheidenden Determinanten und Anknüpfungspunkte für eine Funktionsstärkung zu erkennen. Aufgabe der folgenden Abschnitte des STEK Einzelhandel ist es, das zur Umsetzung geeignete Instrumentarium aufzuzeigen. Vertiefende Ausführungen erfolgen in gesonderten Berichten für die Innenstadt Potsdam und das Stadtteilzentrum Babelsberg.

Zu den nicht beeinflussbaren Rahmenbedingungen zählt dabei die geografische Lage der Stadt Potsdam, die unter Einzelhandelsaspekten verbunden ist mit der Nähe zu Berlin als dominantem und polyzentrischen Wettbewerbsstandort (-) und einem ländlichen Einzugsgebiet (+). Gleichmaßen birgt diese Wettbewerbskonstellation Risiken und Chancen, da am Einzelhandelsstandort Berlin alleine durch die Mantelbevölkerung immer neue und leistungsstarke Formate platziert werden können, die für die Wohnbevölkerung Maßstäbe zur Bewertung des Potsdamer Einzelhandels setzen. Im ländlichen Einzugsgebiet hingegen werden aufgrund der begrenzten Kaufkraft viele Betriebstypen und Filialisten nicht präsent sein, sodass Potsdam der nächstgelegene – und für die Bevölkerung noch überschaubare – Einkaufsort bleiben wird (!).

Der auch mit dem Status einer Landeshauptstadt einhergehende positive Pendlersaldo (+) ist zunächst als Standortvorteil für den Einzelhandel zu bewerten. Bezogen auf Berlin steht der großen Anzahl an Einpendlern eine etwas größere Zahl an Auspendlern entgegen. Ob die Einpendler aus Berlin den Einkauf am Wohnort bevorzugen oder – bei Nutzung der Bahnverbindung – ein Teil ihrer Kaufkraft in Potsdam gebunden wird, ist fraglich (-). Die

Innenstadt profitiert jedoch kaum von diesen Kaufkraftzuflüssen, sondern in erster Linie die Bahnhofspassagen. Die Kaufkraft der Pendler aus dem ländlichen Umland dürfte hingegen verschiedenen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet Potsdam zu Gute kommen (+). Ob Veränderungen in Wirtschaftsstruktur und Arbeitsalltag, wie Co-working oder Home-Office, künftig Einfluss nehmen auf die aktuellen Einkaufsbeziehungen, kann derzeit nicht seriös eingeschätzt werden, sodass hier sowohl Chancen (!) als auch Risiken (?) bestehen. In Bezug auf die rund 18.000 Auspendler nach Berlin könnten die veränderten Arbeitsstrukturen als Chance hervorgehoben werden (!). Diese Arbeitnehmer haben alltäglich die Möglichkeit, sich an den verschiedenen Berliner Einkaufsstandorten zu versorgen und das dortige, im Vergleich zu Potsdam umfangreichere Angebot zu nutzen. Wenn diese Arbeitnehmer zukünftig seltener ihrer Tätigkeit am eigentlichen Geschäftsstandort in Berlin nachgehen, werden hierdurch Impulse für den Potsdamer Einzelhandel ermöglicht. Die Struktur der Arbeitsplätze in Potsdam und Berlin, die Ausgestaltung der neuen Wohngebiete in Potsdam und die Umgestaltung potenzieller Co-working-Angebote in Nähe zu urbanen Handels- und Gastronomiestandorten sind in dieser Hinsicht zu beobachten.

Die touristische Bedeutung (+) ist von hoher Relevanz für den Einkaufsstandort Potsdam, da der Innenstadt durch die auswärtigen Besucher eine hohe Frequenz zugeleitet wird, von der jedoch derzeit die Gastronomie stärker profitiert als der Einzelhandel (-). Diese Belebung kann in Teilen die fehlenden Besucher aus Stadt und Umland kompensieren. Zudem trägt das Interesse der touristischen Gäste dazu bei, die Identifikation der Potsdamer Bürger mit ihrer Innenstadt (+) und dem dort vorhandenen Einzelhandelsangebot zu stärken. Die Einschränkungen der Reisen während der Corona-Krise (?) konnten deutlich machen, dass es unbeeinflussbare Risiken gibt, die sich auf diese Zielgruppe auswirken. Mittel- bis langfristig dürfte das Einkaufsziel Potsdamer Innenstadt wieder stärker vom Tourismus profitieren, insbesondere wenn es gelingt, die Einzelhandelsangebote in der Innenstadt stärker auf touristische Bedarfe auszurichten (!).



Im Vergleich zu den Erkenntnissen aus dem Vorläuferkonzept 2013/2014 ist festzustellen, dass Verkaufsfläche und Umsatz des Potsdamer Einzelhandels gestiegen (+) sind. Auch die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren unterstützt unter Beachtung zunehmender Marktanteile des Onlinehandels einen fortgesetzten Ausbau der stationären Angebote (!). Zu beachten ist, dass neue Einwohner nicht zwingend ihren Einkauf am neuen Wohnsitz tätigen. Insbesondere Zuwanderer aus Berlin müssen motiviert werden, ihre bisherige Einkaufsorientierung zu ändern (?), und sie sollten auf den Potsdamer Einzelhandel und seine wichtigsten Einkaufsziele gelenkt werden.

In der Vergangenheit konnte die Potsdamer Innenstadt nicht proportional an dem gesamtstädtisch erreichten Zuwachs partizipieren (-), sodass andere Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet an Bedeutung gewonnen haben. Sicherlich ist der Wachstumsaspekt auch qualitativ zu werten. Allerdings ist darauf zu achten, dass der Einzelhandelsstandort Innenstadt regelmäßig Signale der Innovation und der Weiterentwicklung (!) auslöst und so neue Aufmerksamkeit beim Kunden erreicht. Diese Signale müssen nicht zwingend mit großzügig dimensionierten Verkaufsflächenenerweiterungen einhergehen; sie sollten aber so gestaltet werden, dass sie auch ein breites Publikum erreichen (!, ?).

Das historische Erbe der kleinteiligen Gebäudestruktur bildet dabei eine unverwechselbare Kulisse (+) für den innerstädtischen Einzelhandel, schränkt aber auch die betrieblichen Positionierungsmöglichkeiten und Perspektiven extrem ein (-). Insbesondere viele Filial-Konzepte lassen sich nicht mit den Zuschnitten der Ladenlokale vereinbaren (-), sodass ein überdurchschnittlicher Anteil auf inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe entfällt. Die Individualität der Konzepte birgt die Chancen auf Alleinstellung (!) aber auch die Risiken der wirtschaftlichen Instabilität (?). Zudem sind die individuellen Konzepte Branchen zugeordnet, die stärker als andere dem Wettbewerbsdruck des Onlinehandels (?) unterliegen.

Die wenigen Magnetbetriebe und größeren Filialisten in der Potsdamer Innenstadt sichern dem kleinteiligen Standortumfeld zwar eine gewisse Grundfrequenz (+), ihre eigene Leistungsfähigkeit ist je-

doch durch die starke Konkurrenz (-) zu den beiden Sonderstandorten beeinträchtigt. In den Bahnhofspassagen und im Stern-Center sind die meisten Formate in größeren Ladeneinheiten vertreten und zudem eingebunden in Lagen, deren Betriebe starke Synergien entwickeln. Aus gesamtstädtischer Sicht ist der so erreichte positive Zentralitätseffekt wichtig, da eine verstärkte Abwanderung von Kaufkraft nach Berlin unterbunden werden kann (+). Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Situation, aber auch den flexiblen baulichen Möglichkeiten, kann sich das Stern-Center regelmäßig den Marktveränderungen anpassen und den eigenen Auftritt optimieren (?).

Da beide Sonderstandorte im südlichen Stadtgebiet liegen, sind dort zentrenrelevante Sortimente und Betriebe überproportional vertreten (-). Aber auch die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten haben – mit Ausnahme eines Bau- und Gartenmarkts im Friedrichspark – hier ihren Sitz. Dieses Ungleichgewicht (-) löst vermehrte Verkehre innerhalb des Stadtgebiets aus.

In der Gesamtbetrachtung erreichen die oberzentral bedeutsamen Warengruppen hohe Zentralitäten (+); die benannten Standortlagen und großflächigen Einzelhandelsbetriebe übernehmen hierfür eine übergeordnete Bedeutung. Da sich die Zentralitäten insbesondere aufgrund der Wettbewerbssituation nur in gewissem Umfang steigern lassen, ergeben sich auch bei einer hohen zu erwartenden Einwohner- und damit Kaufkraftsteigerung nicht in allen Warengruppen ähnliche Verkaufsflächenentwicklungsmöglichkeiten (!, ?). Bei der weiteren Einzelhandelsentwicklung ist zudem zu berücksichtigen, dass die Optionen im Möbeleinzelhandel bereits durch Planungen abgedeckt (+) werden; in den überwiegend zentrenrelevanten Schlüsselbranchen des mittelfristigen Bedarfs hingegen ergeben sich noch Chancen, Standorte gezielt durch Verkaufsflächenenerweiterungen zu profilieren (!). Bestehende Disparitäten zum Nachteil der Innenstadt könnten somit abgebaut werden, wenn es gelingt, Flächen zu aktivieren (!), die gut in das bestehende Einzelhandelsstandortgefüge eingegliedert sind.

Auch die Entwicklungsmöglichkeiten in der Nahversorgung können von der dynamischen Bevölkerungsentwicklung profitieren (+). Der Standort Innenstadt sollte ebenso berücksichtigt werden wie andere Standortkategorien, da sich zum einen Nachholbedarf in den Angeboten für Wohnbevölkerung, Arbeitnehmer und Touristen ergibt (!), zum anderen die frequenzstärkende Wirkung dieser Betriebe (!) genutzt werden könnte.

Die Innenstadt kann jedoch nicht alle Flächenanforderungen der Warengruppen bedienen. In Ergänzung sind die Stadtteilzentren im Hinblick auf quantitative und qualitative Entwicklungsmöglichkeiten zu adressieren (!, ?). Die städtebauliche Struktur und Gestaltung der beiden bestehenden Stadtteilzentren ist dabei durchaus unterschiedlich, jedoch den jeweiligen zu versorgenden Siedlungsbereichen angepasst (+). Auch die Handlungsbedarfe variieren: im Schwerpunkt gilt es, das Standortgefüge in Babelsberg durch leistungsfähige Magnetbetriebe zu stärken (!) und im Stadtteilzentrum Waldstadt kleinteilige Angebotsergänzungen zu unterstützen sowie die Aufenthaltsqualität zu erhöhen (!).

Bezogen auf die Nahversorgung sind in den Standortlagen im südlichen und nördlichen Stadtgebiet wiederum unterschiedliche Handlungsbedarfe zu erkennen. Zu unterscheiden sind dabei die zentralen Versorgungsbereiche mit Nahversorgungsfunktion und die Standorte insbesondere von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Das nördliche Stadtgebiet weist eine günstigere Standortverteilung auf; es gibt nur wenige Überschneidungen zwischen den fußläufigen Einzugsbereichen der Standortbereiche und -kategorien (+). Zudem gibt es viele zeitgemäße Angebotsformate (+) bei den Lebensmittel-SB-Betrieben. Auch die Planungen für den Stadtteil Kramnitz sind auf leistungsfähige und maßstäbliche Ergänzungen der Versorgungsstruktur ausgerichtet (!).

Im südlichen Stadtgebiet hingegen findet sich eine hohe Dichte von Betriebsstandorten, einhergehend mit einer Vielzahl von Überschneidungen der Einzugsgebiete. Diese Ausstattung ist aus der Perspektive der wohnungsnahen Versorgung positiv (+), allerdings bilden sich Versorgungslücken in weniger dicht besiedelten Wohnlagen (-). Auch stehen die Nahversorgungszentren in starkem Wettbewerb mit den Einzelstandorten (-). Die Vielzahl von Standorten gleicher Betriebstypen und Betreiber ist zudem damit verbunden, dass viele Betriebe nicht dem aktuellen Standard entsprechen (-). Diese Situation birgt Risiken: auch wenn Einwohner- und Kaufkraftzuwächse erwartet werden, lassen sich nicht alle Standorte erweitern und optimieren, da der Kaufkraftzuwachs hierfür nicht ausreicht und nicht erwünschte städtebauliche Folgen auslösen könnte (?).

Das Ziel muss es daher sein, die Investitionen auf die Standorte zu lenken, die städtebaulich und versorgungsstrukturell am besten geeignet sind, die Versorgungssituation zu sichern und das Nahversorgungsnetz zu stabilisieren (!) – und die trotzdem noch gewisse Wettbewerbsbezüge öffnen (!).

Mit leistungsfähigen Magnetbetrieben ist in den Nahversorgungszentren auch die Grundfrequenz gesichert, um kleinteilige Angebotsergänzungen aus Handel und Dienstleistungen zu stärken und auszubauen (!). Diese sind aktuell nicht in allen Nahversorgungszentren in ausreichender Zahl und Qualität vertreten (-). Auch die Aufenthaltsqualität leidet an vielen Standorten (-), sodass viele Nahversorgungszentren nur eingeschränkt ihre Kommunikationsfunktion erfüllen können.

Aufbauend auf dieser Bewertung von Situation und Perspektiven sind im nächsten Arbeitsschritt die Ziele der weiteren Einzelhandelsentwicklung abzuleiten und die Instrumente und Maßnahmen zur Zielerreichung aufzuzeigen.



## 5 Standorte und Perspektiven

### 5.1 Darstellung der Verkaufsflächenspielräume

Vor dem Hintergrund der ermittelten Marktbedeutung des Potsdamer Einzelhandels stellt sich die Frage, in welchem Umfang Angebotsergänzungen einerseits tragfähig, andererseits verträglich sind – in dem Sinne, dass integrierte Einzelhandelslagen durch diese Angebotsergänzungen nicht unter zusätzlichen Wettbewerbsdruck gesetzt werden, sondern in ihrer Entwicklung profitieren.

Hierzu ist es zunächst erforderlich, die soziodemografischen Rahmenbedingungen zu beachten und darauf aufbauend zu prüfen, welche Ausweitung der Marktposition grundsätzlich möglich ist. Als Zielhorizont für die Prognose wurde das Jahr 2030 gewählt.

Die stadtteigene Bevölkerungsprognose erwartet in diesem Zieljahr eine Zahl von ca. 208.225 Einwohnern. Dies entspricht im Vergleich mit der hier im Gutachten verwendeten Einwohnerzahl des Jahres 2018 einem Zuwachs von rund 17 %. Für den Zeitraum von 2030 bis 2035 wird ein weiterer Anstieg auf ca. 220.120 Einwohner angenommen.

Für das zum Kerneinzugsgebiet zählende Umland (= Zone 2) wird der Bevölkerungsanstieg auf niedrigerem Niveau erfolgen, da sich ein Teil der Bevölkerungszuwächse Potsdams aus der Zuwanderung der bislang im Umland wohnhaften Bevölkerung generieren dürfte. Gleichwohl setzt auch die Bevölkerungsentwicklung im Umland positive Impulse für die Einzelhandelstätigkeit in Potsdam, speziell in den regional bedeutsamen Einzelhandelslagen.

Eine abgeschwächte Intensität und Bedeutung ist für die Umsätze mit Touristen anzuführen, die allerdings nur wenige Einzelhandelslagen betreffen, insbesondere die Potsdamer Innenstadt. Auch die Umsätze mit dieser Zielgruppe dürften sich tendenziell positiv entwickeln, werden im Rahmen der vorliegenden Betrachtung jedoch nur qualitativ berücksichtigt und nicht zur Begründung spezieller und bezifferter Ausweitungen der Verkaufsfläche.

Vor dem Hintergrund der zum Zeitpunkt der Berichtslegung prägenden Corona-Krise ist es von Bedeutung, auf die mittel- bis langfristig ausgerichtete Perspektive der Verkaufsflächenentwicklung hinzuweisen. Gleichwohl wäre es zielführend, die Möglichkeit eines kurzfristigen Verkaufsflächenrückgangs in die Betrachtung einzubeziehen. Dabei ergibt sich allerdings die Problematik, dass alle bisher in die Berechnungen eingestellten Eckdaten der Verkaufsflächenprognose quantifizierbar, die Corona-bedingten Einflüsse hingegen nicht einschätzbar sind. Regelmäßig werden im Moment neue Einschätzungen, z. B. zu den gesamtwirtschaftlichen Folgen, vorgenommen.

Unterschieden werden dabei ein „stagnierendes“ und ein „optimistisches“ Entwicklungsszenario. Folgende Orientierungswerte prägen die beiden unterschiedenen Szenarien:

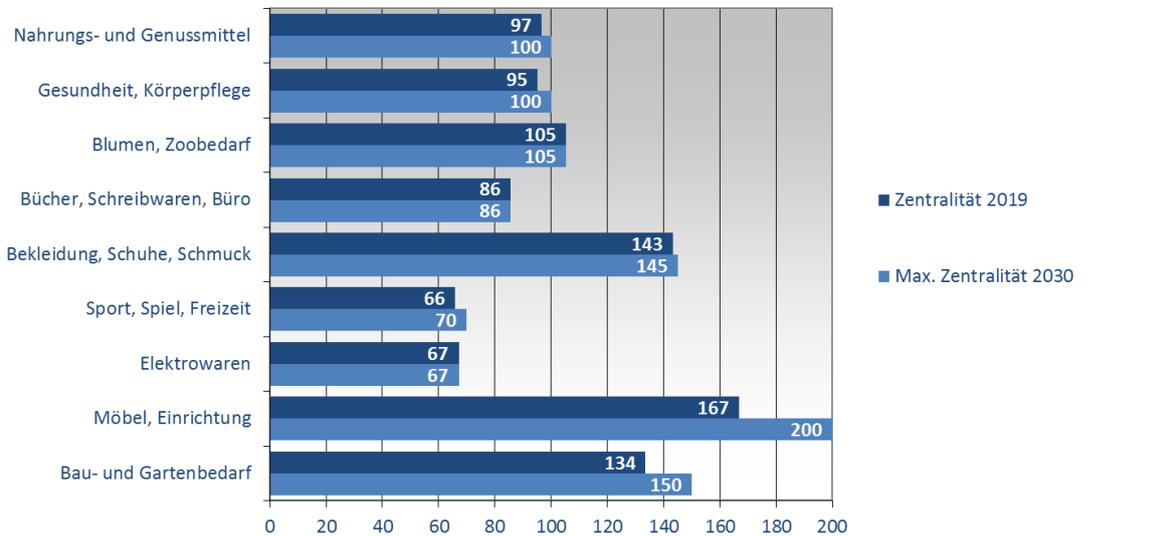
#### Stagnierendes Szenario A

Dieses Szenario geht von der dargestellten Bevölkerungsdynamik aus. Das Niveau der Kaufkraft wird hingegen als stagnierend eingeschätzt, sodass weder Pro-Kopf-Ausgaben steigen noch der kommunale Kaufkraftkoeffizient sich so verändert, dass zusätzliche Impulse auf die Nachfrage erkennbar sind. Auch die Zentralität des Einzelhandels bleibt insgesamt und in den Branchen unverändert. Die positiven Signale für den Einzelhandel generieren sich somit ausschließlich aus dem Bevölkerungswachstum.

#### Optimistisches Szenario B

Auch das optimistische Szenario erwartet die in der Landeshauptstadt Potsdam den Planungen zugrunde liegende Bevölkerungsdynamik. Das Niveau der Kaufkraft stagniert ebenfalls. Lediglich eine der „Stellschrauben“ der Prognose wird angepasst: bei der Zentralität wird von einem Zuwachs ausgegangen, der allerdings in den einzelnen Branchen unterschiedlich ausfällt. Restriktive Einflüsse gehen dabei vom Onlinehandel aus, deren Stärke jedoch durch eine verstärkte Kaufkraftbindung in Stadtgebiet und Umland sowie weitere Zuflüsse durch den Tourismus mehr als kompensiert wird.

Abbildung 13: Mögliche Zentralitätssteigerung des Potsdamer Einzelhandels bis 2030



Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Die auf diesen verschiedenen Annahmen aufbauen den Modellrechnungen sollen insbesondere für die Sortimente, deren Ansiedlung die städtebaulichen Zielsetzungen der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung beeinflussen können, Hinweise auf einen Ausbaustandard geben, der mit voraussichtlich überschaubaren und raumordnerisch wie städtebaulich verträglichen Umverteilungswirkungen an Einzelhandelsstandorten des Potsdamer Stadtgebiets verbunden ist und zur Stärkung der Marktposition des Potsdamer Einzelhandels beitragen kann.

Für die zum langfristigen Bedarf zählenden Warengruppen „Möbel, Einrichtung“ und „Bau- und Gartenbedarf“ werden ebenfalls Orientierungswerte für die weitere Entwicklung aufgezeigt, da sich in Verbindung mit geplanten Ansiedlungen die Frage nach dem Erfordernis weiterer Standortentwicklungen in diesen flächenexpansiven Sortimenten stellt. Entwicklungen in diesen Branchen sind jedoch nicht unter der Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu steuern, da sie in der Regel nicht zur Funktionsprägung zentraler Versorgungsbereiche beitragen (vgl. hierzu Kapitel 5.4).

Die oberen Werte mit einer gestiegenen Zentralität gehen einher mit einem Ausbau der Marktposition, der in vielen Segmenten nur erreicht werden kann,

wenn neue Angebote (z. B. Spezialisierungen, neue Betriebstypen, andere Betreiber) ergänzt werden – und selten nur durch eine Vervielfältigung vergleichbarer Angebote im Stadtgebiet.

Die Flächenleistungen orientieren sich an den heute erzielten Sortimentsumsätzen und gehen somit von den bereinigten Umsatzdaten aus. Sie bilden eine Mischung der Leistungsfähigkeit von Anbietern, die diese Sortimente entweder ausschließlich, im Kern- oder im Randsortiment führen. Auch in den einzelnen Warengruppen variieren die Flächenleistungen stark: So werden beispielsweise auf Verkaufsflächen mit kleinteiligen Sortimenten des Einrichtungsbedarfs deutlich höhere Umsätze erzielt als mit Möbeln.

Die Orientierungswerte sollen auch deutlich machen, dass weitaus größere Flächenentwicklungen entweder starke Umverteilungswirkungen nach sich ziehen oder die Flächenleistungen des bestehenden Einzelhandels reduzieren. Unter den Aspekten einer Stärkung des Wirtschaftsstandorts Potsdam und einer Erhöhung der einzelhandelsbezogenen Zentralität sind auch größer dimensionierte Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben in jedem Fall nicht grundsätzlich auszuschließen, sondern im Hinblick auf ihre städtebaulichen Wirkungen zu prüfen.



Tabelle 12: Modellrechnung zu Verkaufsflächenpotenzialen in Potsdam bis 2030

Warengruppe	Umsatzveränderung in Mio. EUR	Umsatz/m <sup>2</sup> VKF in EUR	Entwicklungsspielraum in m <sup>2</sup> VKF
Nahrungs- und Genussmittel	63,8 – 79,5	5.200	12.000 – 15.000
Gesundheit, Körperpflege	28,2 – 38,1	9.500	3.000 – 4.000
Blumen, Pflanzen, Zoobedarf	3,5 – 3,5	2.600	1.300
Bücher, Schreibwaren, Büro	4,9 – 4,9	4.400	1.100
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	31,0 – 33,6	3.700	8.000 – 9.000
Sport, Freizeit, Spiel	4,7 – 6,8	3.000	1.500 – 2.200
Elektrowaren	10,4 – 10,4	5.200	2.000
Möbel, Einrichtung	26,4 – 63,0	2.200	12.000 – 28.000
Bau- und Gartenbedarf	20,0 – 37,1	2.100	9.500 – 17.500
<b>Summe</b>	<b>192,8 – 276,8</b>	-	<b>50.000 – 80.000</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020  
(ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

In der Summe ergibt sich je nach Szenario ein Spielraum von 50.000 bis 80.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bezogen auf die aktuelle Verkaufsfläche von ca. 305.000 m<sup>2</sup> kann somit bis zum Jahr 2030 ein Zuwachs von ca. 16 % bis 26 % leistungsfähig betrieben werden. Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner bliebe bei einem ca. 17 %-igen Bevölkerungszuwachs in diesem Zeitraum nahezu konstant und würde nur in Verbindung mit einem Ausbau der Marktbedeutung des Potsdamer Einzelhandels gesteigert werden können.

Diese Modellrechnung berücksichtigt noch nicht die Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die im Bearbeitungszeitraum der Gutachtererstellung erfolgten oder derzeit in der Planung/Umsetzung befindlich sind.

Daraus ergeben sich folgende Konsequenzen für die weitere Verkaufsflächenentwicklung in den Branchen:

Für den Ausbau des Angebots mit **Nahrungs- und Genussmitteln** werden je nach Szenario von 12.000 bis zu 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenentwicklungen berechnet. Von dieser sich dynamisch verändernden Branche wird aktuell bereits eine Reihe von Vorhaben verfolgt, deren Vereinbarkeit mit dem hier vorgelegten Konzept an späterer Stelle geprüft wird. Grundsätzlich werden dabei in dieser Warengruppe zwei Standortbezüge in den Vordergrund gerückt:

- Lebensmittel-SB-Betriebe fungieren als Magnetbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen. Der Sicherung und Stärkung dieser Funktion kommt die höchste Bedeutung für den Erhalt der Zentrenstruktur zu. Dies gilt – auch dies wird noch erläutert (vgl. Kapitel 5.3) – in besonderem Maße für die beiden wichtigsten gewachsenen integrierten Einzelhandelslagen, die Potsdamer Innenstadt und das Stadtteilzentrum Babelsberg, in denen diese Betriebe bislang unterrepräsentiert sind.
- Der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche nachgeordnet ist das Ziel einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung. Hier gilt es, die Standorte zu identifizieren, die tatsächlich der schnelleren fußläufigen Erreichbarkeit bislang unterversorgter größerer Siedlungsbereiche dienen. Auch diese Betrachtung erfolgt im vorliegenden Konzept (vgl. Kapitel 5.5).

Der Verkaufsflächenentwicklungsspielraum im Segment **Gesundheit, Körperpflege** wird in Teilen auch durch die beschriebene Dynamik im Ausbau des Lebensmittel-SB-Einzelhandels absorbiert, da dieses Randsortiment i. d. R. geführt wird. Weitere Ansiedlungen oder Erweiterungen werden den Betriebstyp des Drogeriemarkts betreffen, aber auch die gesundheitsorientierten Spezialangebote wie Apotheker, Optiker, Hörgeräteakustiker, die bei einem starken Bevölkerungszuwachs benötigt werden.

Geringe Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich in der Branche **Blumen, Zoobedarf**, in der die Zentralität aktuell bereits über 100 liegt, sodass im Saldo mehr Kaufkraftzuflüsse als -abflüsse vorliegen. Eine weitere Steigerung der Marktbedeutung des Potsdamer Einzelhandels in dieser Warengruppe ist damit auch landesplanerisch nicht gewünscht; der Verkaufsflächenspielraum steht jedoch in Verbindung mit dem Bevölkerungswachstum. Hinsichtlich der Verteilung wäre neben Randsortimenten des Lebensmitteleinzelhandels und kleinteiligen Blumen-/Floristikanbietern ein weiterer Zoofachmarkt sinnvoll; als Standort bietet sich insbesondere der zentrale Versorgungsbereich Babelsberg an.

Seit Jahren unter starkem Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel steht die Warengruppe **Bücher, Schreibwaren, Büro**, sodass der Potsdamer Einzelhandel mit einer Zentralität von 86 einen vergleichsweise hohen Wert erzielt. Hier wirkt sich auch der mit Touristen erzielte Umsatz in der Potsdamer Innenstadt aus. Auch wenn diese Zielgruppe durch eine konsequente Ausrichtung des Angebots besser erreicht werden könnte, ergeben sich Perspektiven für einen moderaten Flächenausbau wiederum eher aus dem Bevölkerungswachstum. Neben den Randsortimenten des Lebensmitteleinzelhandels und Fachabteilungen in Kaufhäusern sind es marktprägende Fachgeschäfte, die erweitert oder neu angesiedelt werden könnten.

Für die die Innenstädte und viele Stadtteilzentren prägende Schlüsselbranche **Bekleidung, Schuhe, Schmuck** ergibt sich einerseits die Möglichkeit, von der Kaufkraft der wachsenden Bevölkerung zu profitieren, andererseits auch grundsätzlich die Chance eines geringen Ausbaus der Zentralität. Diese stärkere Marktbedeutung kann sowohl bei der Stadtbevölkerung als auch im Umland erreicht werden, da sich dort wegen der geringeren Mantelbevölkerung in einigen Siedlungsbereichen eher ein Angebotsabbau denn ein Ausbau abzeichnet. Auch der Umsatz mit Touristen könnte durch geeignete Angebote gestärkt werden. Die Betrachtung lässt erkennen, dass der für den Angebotsausbau in dieser Warengruppe entscheidende Standort nur die Potsdamer Innenstadt sein kann, ergänzt um einen moderaten Ausbau der Sortimente in den Stadtteilzentren. Benötigt werden dabei insbesondere Bekleidungsangebote, sowohl im mittleren Preissegment als

auch bei preisorientierter Young Fashion, um jüngere Bevölkerungsgruppen zu erreichen. Beide Zielgruppen sind von hoher Bedeutung für eine gleichmäßige Frequentierung der Potsdamer Innenstadt im Jahresverlauf.

Von den mittelfristigen Angebotssparten erreicht der Potsdamer Einzelhandel bei **Sport, Spiel, Freizeit** derzeit die geringste Marktbedeutung. Der Umsatz zum Betrieb neuer Verkaufsflächen kann sich insofern nicht nur aus Bevölkerungs- und Kaufkraftzuwachs, sondern auch aus einer Steigerung der Zentralität ergeben. Bei Spielwaren, Sport und im Freizeitbereich bieten eine Vielzahl von Spezialisierungen, aber auch Angebote, die sich an breite Bevölkerungsschichten richten, Möglichkeiten zur Stärkung der oberzentralen Ausstrahlung. Auch wenn mit Berliner Wettbewerbsstandorten und dem Onlinehandel starke stationäre und digitale Wettbewerber weiterhin Bedeutung behalten, könnte Potsdam als naturnaher und urbaner Standort in diesem Segment eine eigene Profilierung erreichen. Je nach Angebotsausrichtung könnte der aufgezeigte Entwicklungskorridor von ca. 1.500 bis 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche noch erweitert werden, z. B. bei einem Outdoor- oder Fahrradfachmarkt sowie einem Spielwarenfachmarkt.

Die Warengruppe der **Elektrowaren** erreicht mit einer Zentralität von 67 die geringste Ausstrahlungskraft der Warengruppen des langfristigen Bedarfs. Gleichwohl werden in Anbetracht der aktuellen Marktsituation kaum Ausbaumöglichkeiten eingeräumt, da der Vertrieb über den Onlinehandel weiterhin Wachstumsraten aufweist. Zudem ergeben sich nicht, wie in den Warengruppen „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ oder „Sport, Spiel, Freizeit“ regelmäßig üblich, Veränderungen in der Marktbedeutung etablierter Anbieter durch den Markteintritt neuer Konzepte. Der Spielraum für einen Verkaufsflächenzuwachs wird daher bei Elektrowaren mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> eingeschätzt, in Abhängigkeit von Standort und Konzept sind weitere Flächen möglich.

Auch wenn die Zentralität des Potsdamer Einzelhandels bei **Möbel, Einrichtung** im Vergleich aller Warengruppen den höchsten Wert von 167 erreicht, werden noch Entwicklungsmöglichkeiten gesehen. Dies betrifft weniger die kleinteiligen Angebote des Einrichtungsbedarfs, die ausreichend



vertreten sind, als vielmehr die großflächigen Angebotsformen, insbesondere Möbelhäuser und -fachmärkte. Je nach Szenario werden 12.000 bis maximal 28.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche als perspektivisch tragfähig eingeschätzt. Die geplante Ansiedlung von drei Möbelhäusern/-fachmärkten am Standort Friedrichspark mit ca. 38.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche übersteigt somit den aufgezeigten Korridor, wurde aber in einer gesonderten Prüfung als verträglich eingestuft. Weitere Ansiedlungspotenziale dürften allerdings nicht mehr bestehen.

Bei **Bau- und Gartenbedarf** und den weiteren dieser langfristigen Angebotssparte zugeordneten Angebotsformen ist ebenfalls eine hohe bestehende Zentralität festzustellen. Im Unterschied zu Möbeln ist das Einkaufsverhalten der Kunden bei Bau- und Gartenbedarf eher distanzempfindlich, sodass das Einzugsgebiet nur begrenzt erweitert werden kann. Trotzdem ergeben sich bei einem ländlichen Umland und dünn besiedelten Siedlungsbereichen Chancen, die Zentralität in gewissem Umfang auszuweiten. Der Flächenspielraum reicht von ca. 9.500 m<sup>2</sup> bis zu ca. 17.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wobei der obere Prognosewert eine Steigerung der Zentralität voraussetzt, die voraussichtlich nur durch ein weiteres Angebotskonzept bzw. neuen Betreiber sowie einen geeigneten Standort erreicht werden kann.

## 5.2 Zentrenhierarchie

### 5.2.1 Zentrenkonzept als räumliches Steuerungsinstrument

Ein Zentrenkonzept soll die vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsansprüche von Betreibern, Nachfragern sowie der Stadtentwicklung mit der Einzelhandelsentwicklung in Einklang bringen und zugleich die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage der ortsspezifischen Gegebenheiten erfüllen. Die rechtliche Notwendigkeit eines solchen Konzepts ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Demnach ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Denn erst durch die gesamtstädtische Untersuchung und Konzeption der Einzelhandelsituation und -entwicklung sind Steuerungen in der weiteren Bauleitplanung transparent und nachvollziehbar. Auch wenn der Beschluss der

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam keine unmittelbaren Rechtsfolgen für die Bauleitplanung hat, sondern nur eine Selbstbindung für die politischen Entscheidungsträger begründen kann, ist die Wichtigkeit des Konzepts für die Bauleitplanung zu betonen.

Kernelement eines Zentren- und Einzelhandelskonzepts ist die Konkretisierung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB durch die Bestimmung der Abgrenzung und Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche. So wird ein räumlich-funktionales Zentrenmodell definiert, das die planerisch gewollte Zentrenhierarchie einer Kommune abbildet. Neben der vorhandenen Standortstruktur hat das Zentrenmodell auch die Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Aufbauend auf den Status quo, also der Beschreibung der aktuellen Versorgungsfunktion, können auch etwaige Potenzialstandorte zur Erweiterung der zentralen Versorgungsbereiche betrachtet werden.

Je nach Versorgungsfunktion sind idealtypisch drei Stufen zentraler Versorgungsbereiche zu unterscheiden:

- Hauptzentren
- Nebenzentren (in Potsdam Stadtteilzentren)
- Nahversorgungszentren

Dabei versorgen die Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten der Gemeinden) die gesamte Kommune bzw. bei einer mittel- oder oberzentralen Funktion ggf. zusätzlich umliegende Städte und Gemeinden. Nebenzentren sind zuständig für die Versorgung funktional zugeordneter Orts-/Stadtteile während die Versorgungsaufgaben von Nahversorgungszentren auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet sind.

Wichtig für die Zentrenkonzeption ist die Formulierung städtebaulicher und stadtentwicklungsrelevanter Zielvorstellungen für jedes Zentrum, welche die Grundlage späterer stadtpolitischer Entscheidungen bilden. So sollte ein Zentren- und Einzelhandelskonzept auch Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren treffen.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung des beschlossenen Zentrenmodells ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt sowohl den Status quo der in den Zentren vorhandenen als auch die Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf gegenwärtig noch nicht vorgehaltene Sortimente.

Auf Basis der Festlegungen der Zentren und der ortsspezifischen Sortimentsliste sowie der Ansiedlungsgrundsätze dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der zukünftigen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet. Es bietet somit auch eine städtebauliche Grundlage für Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.

Die Landeshauptstadt Potsdam verfolgt bereits seit einigen Jahren das Ziel einer gesamtstädtischen zentrenorientierten Einzelhandelsentwicklung. Die letzte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2014 zeigt bereits einen stark umsetzungsorientierten Detaillierungsgrad und dient einer standortgerechten Entwicklung des Einzelhandels. Die hier vorliegende Fortschreibung als Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel soll die Grundlage für die Fortführung dieser planerischen Leitlinie bilden.

### **5.2.2 Bedeutung des Status „Zentraler Versorgungsbereich“**

Die in der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung wichtigste Aufgabe, deren Umsetzung auf den Funktionszuweisungen und den räumlichen Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche basiert, ist der Schutz der integrierten Standortlagen in Verbindung mit einem Schutz der wohnungsnahen Versorgung. Folgende Vorgaben sind hierzu bedeutsam:

Wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, liegt die durch die Rechtsprechung festgelegte Grenze der Großflächigkeit derzeit bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Oberhalb einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> greift die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, die für großflächige Betriebe und Einkaufszentren grundsätzlich eine Kern- oder Sondergebietspflicht aus-

löst. Oberhalb dieser Größe werden durch den Verordnungsgeber mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch ein Einzelhandelsvorhaben angenommen (sog. Regelvermutung). Hierzu zählen auch Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. In der Konsequenz dürfen diese großflächigen Vorhaben (mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nur innerhalb von Kern- oder Sondergebieten angesiedelt werden.

Durch den Nachweis der sog. „Atypik“ und anschließender Feststellung mittels einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse, dass wesentliche Auswirkungen ausbleiben, ist auch außerhalb von Kern- oder Sondergebieten eine Ansiedlung/Erweiterung möglich.

Eine weitere Schutzwirkung für zentrale Versorgungsbereiche ergibt sich aus § 34 Abs. 3 BauGB. Wenn ein Vorhaben nach § 34 Abs. 1 oder § 34 Abs. 2 zulässig wäre, sodass ein Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung vorliegt oder das Baugebiet einem in der BauNVO dargestellten Baugebiet, in dem das Vorhaben zulässig ist, entspricht, muss gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zudem ausgeschlossen werden, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Maßgeblich für die Prüfung „schädlicher Auswirkungen“ sind in der Regel vorhabenbezogene städtebauliche Wirkungs- oder Verträglichkeitsanalysen, in denen die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte für den bestehenden Einzelhandelsbestand prognostiziert werden. Unter Berücksichtigung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen der von Umsatzumverteilungen betroffenen Standorte werden dann Aussagen zur städtebaulichen Verträglichkeit abgeleitet.

Entscheidend für die städtebauliche Bewertung eines Vorhabens ist, ob durch die aufgezeigten handelswirtschaftlichen Umsatzeffekte die Funktionalität von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet wird.



Städtebauliche Auswirkungen können insbesondere dann eintreten, wenn innerhalb zentraler Versorgungsbereiche solche bestehenden Einzelhandelsbetriebe durch die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gefährdet würden, die für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs von Bedeutung sind.

### 5.2.3 Zentrenhierarchie 2020

Mit der hier vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Landeshauptstadt Potsdam als Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel wird der Landeshauptstadt Potsdam empfohlen, Zuordnungen und Begrifflichkeiten bei der Darstellung ihres Zentrensystems zu verwenden, die sowohl im Einklang mit der Landesplanung als auch der übergeordneten bundesrechtlichen Gesetzgebung und Rechtsprechung stehen. So entsteht ein rechtssicheres Konzept, das als Grundlage der Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet genutzt werden kann.

Während es für die Identifizierung des Hauptzentrums (unabhängig von der konkreten Abgrenzung) keiner Definition von Kriterien bedarf, empfiehlt es sich für die Festlegung von Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren Kriterien für die objektive Nachvollziehbarkeit zusammenzustellen. Damit sind nicht die grundsätzlichen Merkmale wie eine städtebaulich integrierte Lage oder die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, wie in den vorherigen Abschnitten erläutert, gemeint, sondern spezifische handelswirtschaftliche und sonstige gewerbliche Ausstattungsmerkmale sowie standort-/stadtraumspezifische Rahmenbedingungen. Im Hinblick auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind jedoch auch planerische Perspektiven zu berücksichtigen, die ggf. Defizite in der aktuellen Ausstattung kompensieren können.

#### Mindestausstattung von Nahversorgungszentren:

- Insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Lebensmittel-SB-Betrieb ansässig
- Zumindest kleinstrukturierte Einzelhandelsergänzungen
- Grundbesatz sonstiger Komplementärnutzungen
- Angebotsschwerpunkt im Bereich der Nahversorgung
- Wohnumfeld- bis stadtteilbezogenes Einzugsgebiet

#### Mindestausstattung von Stadtteilzentren

- Insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Zwei Lebensmittel-SB-Betriebe oder ein überdurchschnittlich großer Anbieter
- Drogeriemarkt und/oder Biomarkt
- Fachgeschäfte/Fachmärkte mit sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Stadtteilübergreifendes Einzugsgebiet

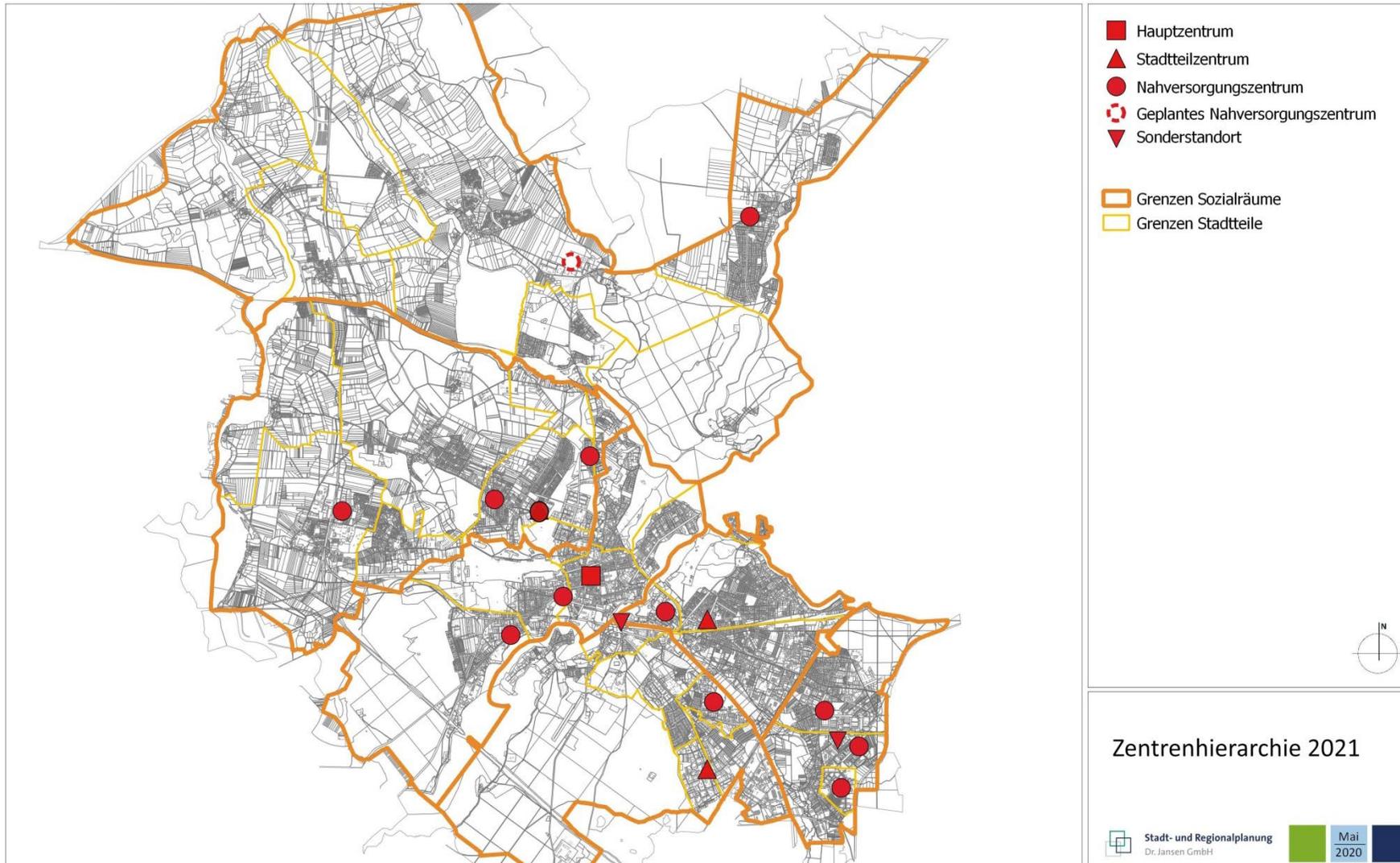
Die Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben sowie die Potsdam-spezifischen Merkmale führen standortbezogen gegenüber der Vorläuferuntersuchung in Teilen zu modifizierten Bewertungen und Qualifizierungen.

Die Zentrenhierarchie wird weiterhin dreistufig angelegt:

- Die Potsdamer Innenstadt wird als Hauptzentrum festgelegt.
- Mit gegenüber dem Hauptzentrum abgestuften Versorgungsfunktionen werden die beiden Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt versehen. Diese Einstufung berücksichtigt die aktuelle Einzelhandelsausstattung, aber auch die im Vergleich mit den untergeordneten integrierten Einzelhandelslagen stärkere Identifikation der Bevölkerung. Zudem wird der bundesweite Trend beachtet, der angesichts des vielerorts erkennbaren Bedeutungsverlusts der Versorgungsfunktion von Stadtteilen immer seltener zur Einstufung und Ausweitung neuer Stadtteilzentren führt.

Schließlich runden die Nahversorgungszentren Bornstedt – Potsdamer Straße, Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße, Bornstedter Feld – Pappelallee, Drewitz, Golm-Eiche, Groß Glienicke, Kirchsteigfeld, Markt-Center, Schlaatz, Stern, Zentrum-Ost und Zeppelinstraße die Zentrenhierarchie ab. Hinzu kommt ein geplantes Nahversorgungszentrum in Krampnitz.

Abbildung 14: Zentrenhierarchie der Landeshauptstadt Potsdam



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2021



Neben dem Versorgungssystem der zentralen Versorgungsbereiche steht auch die ergänzende wohnungsnah Nahversorgung im Zentrum der Einzelhandelssteuerung. Zu diesem Zweck werden die Standorte der Lebensmittel-SB-Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen versorgungsstrukturell eingeordnet und bewertet. Damit sind unmissverständliche Konsequenzen in Bezug auf ihre Entwicklungsmöglichkeiten verbunden, die in Kapitel 5.5 behandelt werden.

Schließlich werden weitere Einzelhandelsstandorte zusammenfassend kategorisiert und bewertet, die zwar in der Regel nicht dem Ziel einer Stärkung zentraler Versorgungsbereiche oder der ergänzenden wohnungsnahen Versorgung dienen, gleichwohl aber handelswirtschaftlich bedeutsam sind.

Die Begründungen für diese Empfehlungen finden sich in den folgenden Abschnitten.

#### **5.2.4 Veränderungen der Zentrenhierarchie**

Gegenüber der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 werden in der zuvor dargestellten Zentrenhierarchie für Potsdam Änderungen empfohlen.

Die Anzahl der zentralen Versorgungsbereiche bleibt unverändert. Im Stadtteil Fahrland wird unter Berücksichtigung der umfassenden Siedlungsmaßnahmen jedoch räumlich eine andere Zuordnung vorgenommen, die sich aus der perspektivischen Veränderung der Einwohnerverteilung durch die Entwicklungen in Krampnitz ergibt. Der bislang als Nahversorgungszentrum abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich wird durch die geplante Einzelhandelssteuerung in Krampnitz nicht weiterhin als solcher qualifiziert. Hier können zukünftig die Möglichkeiten genutzt werden, die für die wohnungsnah Versorgung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zur Verfügung stehen. Dagegen werden in Krampnitz die Einstufung eines Nahversorgungszentrums und seine Realisierung im Zuge der zunehmenden Bebauung vorbereitet.

Des Weiteren erfolgen Empfehlungen zu einer modifizierten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die in den folgenden jeweiligen Abschnitten skizziert werden. Dies betrifft die zentralen

Versorgungsbereiche Innenstadt, Babelsberg, Bornstedter Feld – Pappelallee, Drewitz, Golm-Eiche, Groß Glienicke, Kirchsteigfeld und Zeppelinstraße.

Die empfohlenen Änderungen resultieren dabei aus unterschiedlichen Ansätzen: Zumeist stehen sie im Kontext mit der Aktivierung potenzieller Einzelhandelsentwicklungsstandorte zur handelswirtschaftlichen Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs, teilweise bereits vor dem Hintergrund konkreter Planverfahren. Ebenso wird durch die Modifizierungen mancherorts eine Anpassung an die Parzellierung der einzubeziehenden Grundstücke vorgenommen.

Bei der letztlichen Entscheidung für die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche gilt es abzuwägen, entweder durch engere Begrenzungen keine Signale für größere zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen auszulösen oder durch großzügige räumliche Entwicklungsmöglichkeiten ein hohes Maß an Flexibilität einzuräumen. Zudem wurden öffentliche Infrastrukturangebote, die sich wesentlich auf Versorgungsangebote und die Frequenz auswirken, in die Abgrenzungen einbezogen.

Es ist jedoch zu empfehlen, entsprechende Maßnahmen zukünftig aufmerksam zu prüfen. Richtig ist, dass größere infrastrukturelle Einrichtungen, z. B. eine Schule, zur Funktionserfüllung eines zentralen Versorgungsbereichs beitragen und so grundsätzlich geeignet sind, in die jeweiligen Abgrenzungen einbezogen zu werden. Jedoch hat die Abgrenzung hinsichtlich der landesplanerischen Zulässigkeit in erster Linie Auswirkungen auf die Einzelhandelssteuerung. Das heißt, dass beispielsweise im Rahmen von Nutzungsaufgaben der größeren Infrastrukturen überprüft werden sollte, ob eine dortige Einzelhandelsentwicklung konzeptkonform im Sinne des STEK Einzelhandel ist oder es einer Reduzierung der Abgrenzung bedarf, um möglicherweise einer nicht gewollten Ausdehnung der handelswirtschaftlichen Nutzungen entgegenzusteuern.

### 5.3 Steckbriefe der zentralen Versorgungsbereiche

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche in Potsdam aufgelistet und hinsichtlich ihrer handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Charakteristika beschrieben und bewertet.

Dabei erfolgt

- auftragsgemäß eine detailliertere Auseinandersetzung mit den Standorten Innenstadt und Babelsberg als für die übrigen zentralen Versorgungsbereiche,
- eine Zusammenfassung der Einzelhandelsausstattung zu Warengruppen in der Innenstadt und zu Bedarfsgruppen (kurzfristig, mittelfristig, langfristig) für die übrigen zentralen Versorgungsbereiche,
- nur für das Hauptzentrum und die Stadtteilzentren eine Ausweisung von Umsatzeinschätzungen,
- eine Darstellung von Betriebszahlen und -größen nur dann, wenn der jeweiligen Branche/Bedarfsgruppe mindestens drei Betriebe zugehörig sind, um Rückschlüsse auf einzelne Betriebe nicht zu ermöglichen (bei weniger als drei Betrieben erfolgt eine Zusammenfassung mit anderen Branchen/Bedarfsgruppen).

An dieser Stelle ist zudem darauf hinzuweisen, dass für die Innenstadt und Babelsberg gesonderte Ausarbeitungen erfolgen, im Hinblick auf Perspektiven, Entwicklungsszenarien und Profilierungsstrategien, in Ergänzung zum STEK Einzelhandel. Diese wurde in der Erarbeitungsphase zeitlich zurückgestellt, um die Folgen der zwischenzeitlich eingetretenen Corona-Pandemie für den Einzelhandel besser bewerten und geeignete Handlungsempfehlungen formulieren zu können.

#### 5.3.1 Hauptzentrum Potsdamer Innenstadt

Das Hauptzentrum Potsdamer Innenstadt, dessen uneingeschränkte Priorisierung im Rahmen der Beschlussfassung zum STEK Einzelhandel noch einmal bestätigt wurde, stellt den Einzelhandelschwerpunkt der Landeshauptstadt dar und befindet sich zentral im Stadtgebiet im Stadtteil Nördliche Innenstadt. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch die Kurfürstenstraße/ Hegelallee im Norden, die Schopenhauerstraße und den Luisen-

platz im Westen, die Charlottenstraße im Süden und die Hebbelstraße sowie den Bassinplatz im Osten begrenzt.

Prägend für die Potsdamer Innenstadt ist die westlich der Friedrich-Ebert-Straße als Fußgängerzone qualifizierte Brandenburger Straße, die als Haupteinkaufsachse fungiert. Durch die Friedrich-Ebert-Straße wird die fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Brandenburger Tor im Westen und der Katholischen Pfarrkirche St. Peter und Paul am Bassinplatz im Osten unterbrochen; östlich der Friedrich-Ebert-Straße beeinflusst die Befahrbarkeit mit dem Pkw die Aufenthaltsqualität für Fußgänger. Die Planungen sehen vor, die Pkw-Befahrung der Innenstadt sukzessive zu reduzieren und die fußläufige Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Die großräumige Pkw-Erreichbarkeit der Potsdamer Innenstadt wird in erster Linie durch die Bundesstraße 2 gewährleistet, die das Potsdamer Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung quert. Für die innerörtliche Anbindung sind des Weiteren folgende Verkehrsachsen bedeutsam:

- Die Nuthestraße (L 40) bzw. Humboldtbrücke (B1) ermöglicht eine Anbindung aus den südöstlich gelegenen Siedlungsbereichen (insbesondere aus den Stadtteilen Babelsberg Nord und Süd sowie Stern, Drewitz und Schlaatz) und stellt zudem eine unmittelbare Verknüpfung zur Autobahn 115 her.
- Aus nordwestlicher Richtung (Stadtteile Bornstedt und Bornim) erreicht die Bundesstraße 273 die Potsdamer Innenstadt und stellt eine Anbindung zur Autobahn 10 her.
- Die Heinrich-Mann-Allee ermöglicht eine Erreichbarkeit der Innenstadt aus den Stadtteilen Teltower Vorstadt sowie Waldstadt I und II.
- Aus den westlichen Siedlungsbereichen (zum Beispiel Golm, Eiche und Potsdam West) ist die Anbindungsfunktion der Kaiser-Friedrich-Straße und Zeppelinstraße (B 1) an die Innenstadt hervorzuheben.

Durch die Ausgestaltung der Haupteinkaufsachse als Fußgängerzone und einer weitgehenden Verkehrsberuhigung angrenzender Bereiche ist der Anbindung und Positionierung von Pkw-Stellplätzen eine hohe Bedeutung beizumessen. Hervorzuheben sind drei größere Parkhäuser:



- Am nördlichen Rand der Innenstadt ist an der Hegelallee ein Karstadt-Parkhaus positioniert.
- Ein weiteres Parkhaus befindet sich am östlichen Rand der Innenstadt in Nähe des Holländischen Viertels.
- Zudem befindet sich am westlichen Rand der Innenstadt am Luisenplatz eine Tiefgarage, die unmittelbar an die Fußgängerzone angebunden ist.

Des Weiteren gibt es angrenzend und in Nähe der Fußgängerzone in einigen Stich- und Seitenstraßen bewirtschaftete öffentliche Parkstände.

Die Potsdamer Innenstadt ist mit dem übrigen ÖPNV (Tram, Bus) gut zu erreichen. Zentrale Haltepunkte des innerstädtischen Nahverkehrs mit Bus und Straßenbahn finden sich entlang der Friedrich-Ebert-Straße, am südlich der Innenstadt gelegenen Platz der Einheit und an der westlich der Innenstadt gelegenen Haltestelle Luisenplatz-Süd/Park Sanssouci.

Dagegen bedienen Regionalbahn und S-Bahn keine Haltestelle im direkten Innenstadt-Bereich. Der Potsdamer Hauptbahnhof als nächstgelegener Haltepunkt befindet sich im Bezirk Südliche Innenstadt jenseits der Havel. Die Anbindung zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt mit Straßenbahn und Bus ist zwar gut, wesentliche Pendlerbewegungen werden damit jedoch an anderer Stelle gebündelt.

Die Potsdamer Innenstadt übernimmt einen wichtigen Teil der Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und den zugeordneten Einzugsbereich des Potsdamer Einzelhandels. Sie erreicht zudem auch die Zielgruppe der Touristen. Sie ist die größte und bedeutendste städtebaulich integrierte Einkaufslage in Potsdam und erreicht über ihre städtebauliche Qualität und historische Bedeutung ein hohes Maß an Identifikation.

Die Entwicklung und aktuelle Ausgestaltung der Innenstadt wird jedoch sowohl durch die bereits thematisierte regionale Wettbewerbssituation als auch durch stadtinterne Konkurrenzbeziehungen geprägt. So werden auch an anderen Standorten in bedeutendem Umfang Sortimente angeboten, die als Leitsortimente einer Innenstadt fungieren. Gerade in diesen Sortimenten ist auch der Onlinehandel als nicht-stationärer Wettbewerber aktiv.

### **Räumliche Abgrenzung**

Die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums orientiert sich an der Verteilung des Einzelhandels und der Dichte sonstiger öffentlicher und privater Nutzungen sowie an der Führung und Funktion der anliegenden Verkehrswege. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst dabei vollständig das Sanierungsgebiet der „2. Barocken Stadterweiterung“ und die gewerblich geprägten Bereiche des Sanierungsgebiets „Holländisches Viertel“.

Die Fußgängerzone in Potsdam umfasst ausschließlich die westliche Brandenburger Straße, die gemeinsam mit dem angrenzenden verkehrsberuhigten Bereich das Zentrum Potsdams bildet. Nachfolgend wird der Verlauf der Abgrenzung detailliert dokumentiert.

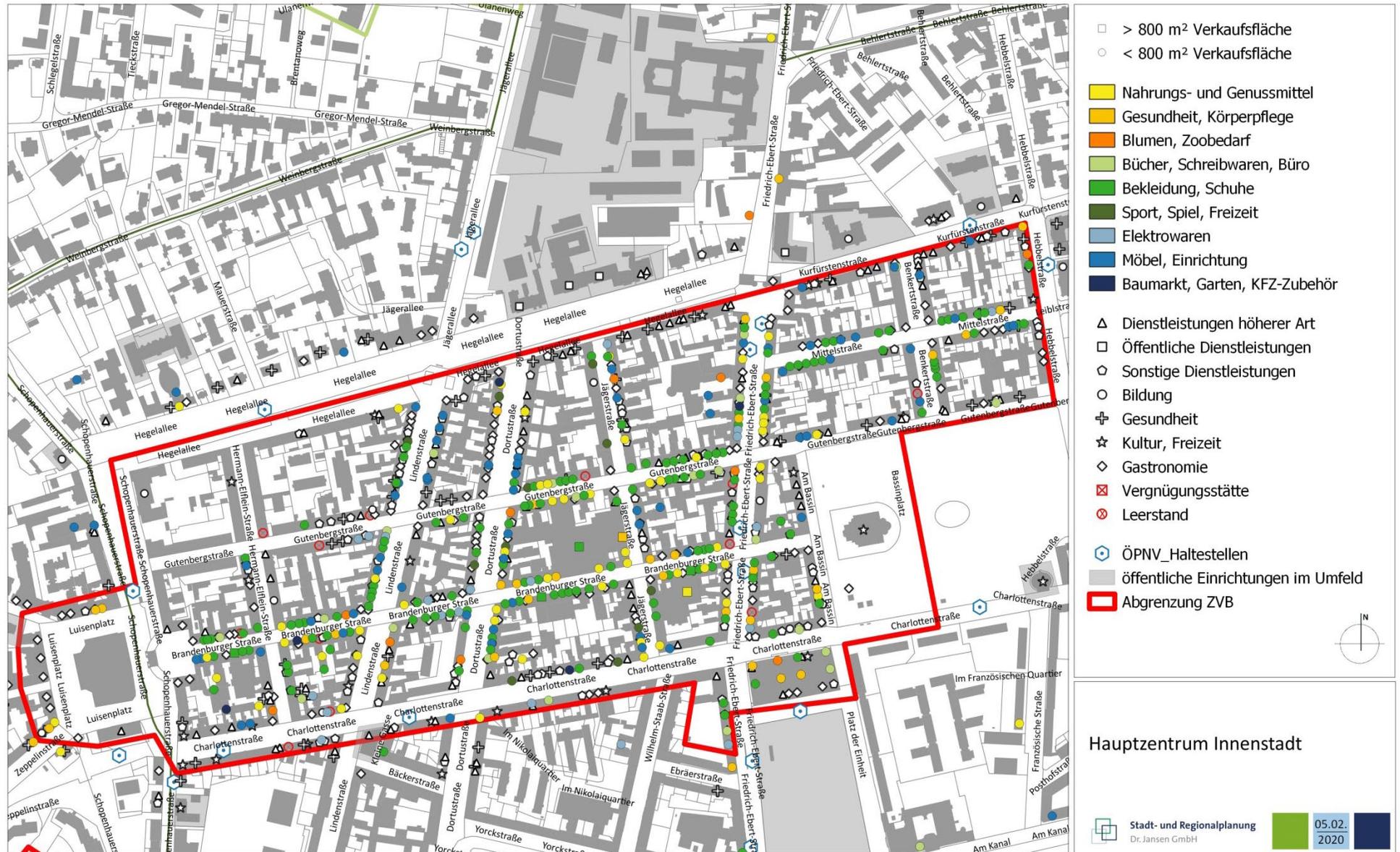
Den westlichen Abschluss des Hauptzentrums bilden die Schopenhauerstraße zwischen Hegelallee und Charlottenstraße und der Luisenplatz. Durch diese Achse werden die meisten in der Potsdamer Innenstadt ansässigen Einzelhandelsbetriebe westlich begrenzt. Rund um den Luisenplatz sowie um das Brandenburger Tor sind Komplementärnutzungen, vornehmlich aus dem Bereich Gastronomie, verortet.

Die südliche Begrenzung des Hauptzentrums orientiert sich maßgeblich an dem Verlauf der Charlottenstraße bis Höhe Bassinplatz. Außerdem werden die Wilhelmstraße und die Immobilien im Bereich Friedrich-Ebert-Straße 105/108 einbezogen, da hier Einzelhandelsnutzungen bereits präsent oder perspektivisch möglich sind.

Östlich wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Hebbelstraße zwischen der Kurfürstenstraße und der Gutenbergstraße und dem Bassinplatz begrenzt. Auf dem Bassinplatz findet der Markt statt, und hier ist die Katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul verortet.

Schließlich stellen die Kurfürstenstraße zwischen der Hebbelstraße und Friedrich-Ebert-Straße und die Hegelallee den nördlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs Potsdam Innenstadt dar. Die nördliche Straßenseite der Hegelallee wird nicht in das Hauptzentrum einbezogen.

Abbildung 15: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020



### Städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation

Da die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs maßgeblich durch die aktuelle städtebauliche und nutzungsstrukturelle Situation beeinflusst wird, sind entsprechende Hinweise bereits in den vorherigen Abschnitt eingeflossen.

Nachfolgend werden einige prägnante städtebauliche und nutzungsstrukturelle Merkmale des zur Abgrenzung vorgeschlagenen Hauptzentrums konkretisiert.

In funktionaler Hinsicht bildet die Brandenburger Straße das Zentrum der Potsdamer Innenstadt. Die Straße ist über rund 650 m zwischen Luisenplatz und Friedrich-Ebert-Straße als Fußgängerzone angelegt. Eine Prägung der Straße durch beidseits anliegende Einzelhandelsnutzungen mit ergänzenden Komplementärnutzungen ist über den vollständigen Straßenverlauf erkennbar. Die Brandenburger Straße weist zum Großteil einen kleinparzellierten Zugschnitt auf, sodass nur wenige größere oder großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig sind. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befand sich der Magnetbetrieb C&A in dem westlichen Abschnitt der Brandenburger Straße. Das Ladenlokal wird künftig durch ein IKEA-Planungsbüro belegt, sodass auch weiterhin von einer starken Frequenzerzeugung ausgegangen werden kann. Die übrigen Magnetbetriebe Galeria Karstadt Kaufhof, Edeka und H&M hingegen beleben den östlichen Teil der Fußgängerzone. Eine starke Frequenzerzeugung erfolgt auch durch die ÖPNV-Haltestellen in der Friedrich-Ebert-Straße, insbesondere den Haltepunkt Brandenburger Straße.

Westlich wird die Fußgängerzone durch den Luisenplatz begrenzt. Das Brandenburger Tor und der Springbrunnen auf dem Luisenplatz übernehmen im zentralen Versorgungsbereich eine touristische Funktion, auch erkennbar an der Prägung durch gastronomische Angebote.

In räumlicher Hinsicht liegt die parallel zur Brandenburger Straße verlaufende Gutenbergstraße in der Mitte der Potsdamer Innenstadt. Hier ist allerdings die Dichte der Einzelhandelsbetriebe deutlich geringer als in der Brandenburger Straße. Mit Ausnahme des Biomarkts Bio Company, dessen Eingang zur Gutenbergstraße ausgerichtet ist, dessen rück-

wärtige Fläche jedoch in die Karstadt-Verkaufsfläche übergeht, sind keine Filialisten ansässig. Eine vergleichbare Anbindung an Karstadt weist der Drogeriemarkt dm auf mit einem Eingang zur Jägerstraße.

Die parallel verlaufende Gutenbergstraße und die Querstraßen Lindenstraße, Dortustraße und Jägerstraße sind sowohl durch Einzelhandel geprägt, als auch durch Gastronomiebetriebe. Auffällig sind dabei die Kleinteiligkeit der Nutzungen sowie weitere immobilienbedingte Einschränkungen (z. B. seitlicher zum Flur ausgerichteter Eingang, schmale und tiefe Ladenlokale). Nahezu alle Betriebe sind inhabergeführt, verfolgen individuelle Konzepte und bilden so einen reizvollen Kontrast zu der von Filialisten geprägten Brandenburger Straße. Eine weitere städtebauliche Besonderheit ist die Einbeziehung vieler Höfe in die durch Handel und Gastronomie geprägte Nutzungsstruktur. Trotz der Öffnung der Höfe zur Straße und einer teilweise sehr aufwändigen Beschilderung leiden diese Nutzungen jedoch unter der eingeschränkten Einsehbarkeit und Auffindbarkeit. Außergastronomie findet sich in diesen Höfen, konzentriert sich aber in der Fußgängerzone und der Dortustraße, da diese durch ihre Breite und die Begrünung (Bäume, Pflanzbeete, Ruhebänke) eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Der beschriebene Bereich fällt – auch unter Einbeziehung der Brandenburger Straße – durch die Dichte publikumsorientierter Nutzungen, eine homogene Nutzungsstruktur und attraktive und dem historischen Ambiente angepasste Gestaltung auf. Angrenzend sinkt die Nutzungsdichte deutlich.

Der östlich der Friedrich-Ebert-Straße gelegene Teil der Einkaufsinnenstadt unterscheidet sich stark vom westlichen. Er könnte aber mit unterschiedlichen städtebaulichen Qualitäten mehr Abwechslung und damit durchaus eine Alternative zum westlichen Teil bieten, wenn diese „Kulissen“ für Handel und Gastronomie gezielt genutzt, mit unterschiedlichen Nutzungsprofilen versehen, in einer stärkeren Dichte genutzt und miteinander verknüpft würden. Die Brandenburger Straße kann auch in ihrem östlich der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Teil als funktionsfähig eingestuft werden, auch wenn die Netto Discounter-Nutzung als Magnetbetrieb Kundengruppen anspricht, die nicht denen des umgebenden Einzelhandels entsprechen. Geprägt wird

dieser Teil durch das Portal der Peter und Paul-Kirche, sodass die Möglichkeit einer Weiterführung des Kundenlaufs grundsätzlich besteht. Der Straßenzug Am Bassin führt vor der Kirche nach Norden und Süden. Aufgrund der abnehmenden Nutzungsdichte in südlicher Richtung und der einsehbaren Öffnung zum Bassinplatz mit dem regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt ist der nördlich angrenzende Bereich begünstigt, die Kundenbewegungen aufzunehmen. Er kann davon derzeit jedoch nur begrenzt profitieren:

- Gestaltungsqualität und Marktnutzungen auf diesem Teil des Bassinplatzes stehen in erheblichem Kontrast zur Kirche und der sonstigen Potsdamer Innenstadt. Die Oberfläche des Platzes ist unzureichend gestaltet, eine Begrünung findet sich nur am Rand, und viele der Markt- und Imbissnutzungen signalisieren geringe Qualität.
- Der angrenzende Kern des Holländischen Viertels überzeugt zwar als städtebauliches Ensemble, ist jedoch aufgrund der Immobilienstruktur nur sehr eingeschränkt als Standort für publikumsorientierte Handels- und Dienstleistungsnutzungen geeignet: Fehlende oder hoch einsetzende Schaufenster reduzieren die Möglichkeiten zur Angebotspräsentation und die Einsehbarkeit der Ladenfläche; viele Eingänge befinden sich seitlich und sind nicht einsehbar, die Ladenflächen sind kleinteilig und teilweise verwinkelt. Zudem wird die gewerbliche Nutzung an vielen Stellen durch Wohnnutzungen unterbrochen. Für die Touristen dürfte weiterhin ein hoher Reiz bestehen, dieses Viertel aufzusuchen, Kunden aus Stadt und Umland jedoch wird auffallen, dass nicht wenige der dort präsentierten Angebote nicht auf dem Niveau von Wettbewerbern aus anderen Teilen der Innenstadt liegen.

Gleichwohl ermöglichen die dem Holländischen Viertel zuzuordnenden Straßen und Straßenabschnitte einen unterschiedlich auszudehnenden „Rundlauf“ im nordwestlichen Teil der Potsdamer Einkaufsinnestadt, insbesondere bei einer Einbindung der Friedrich-Ebert-Straße, der einerseits trennenden und andererseits verbindenden Nord-Süd-Achse.

Diese leistet einen wesentlichen Bestandteil für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und ist trotz ihrer aktuellen Verkehrsfunktion und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen zwischen Nauener Tor und Einmündung Charlottenstraße nahezu vollständig mit Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten belegt. Die Bürgersteigbreite erlaubt dabei nicht durchgängig ein ungestörtes Flanieren, da Außengastronomie und Stopper die Fläche an vielen Stellen reduzieren. Gleichwohl erreicht sie mit der starken Frequentierung sowie den in Branchen und Qualität stark durchmischten Nutzungen eine urbane und junge Qualität, die mit der hochwertigen Kulisse in der Brandenburger Straße auch bei prägendem Filialistenbesatz nicht erreicht wird.

Eine Art „Appendix“ bildet die Wilhelmgalerie, die nach außen mit ihrem kompakten Gebäude den Eindruck eines Einkaufszentrums vermittelt, innen jedoch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen beherbergt und Einzelhandel sowie Gastronomie und Dienstleistungen ausschließlich im Erdgeschoss vorhält. Mit der südlichen Ausrichtung zum Platz der Einheit kann dabei der großzügige und begrünte Platzbereich für Außengastronomie genutzt werden. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sind sehr unterschiedlich, sodass vermutlich nur geringe Kopplungseffekte entstehen. Standort und Flächengröße ermöglichen grundsätzlich eine weitaus intensivere Einzelhandelsnutzung.

Da der zentrale Versorgungsbereich an dieser Stelle südlich von der ansonsten entlang der Charlottenstraße verlaufenden Abgrenzung abweicht und das Areal der Wilhelmgalerie einbezieht, wird vorgeschlagen, auch die zum Kreuzungsbereich ausgegerichtete Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße einzubeziehen.

Dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum sind im Nordwesten auch Bereiche zugeordnet, die zwar aus städtebaulicher Sicht Bestandteile des Ensembles bilden, jedoch keine oder nur wenig frequenzfördernde Nutzungen aufweisen. Mit einer Schule ist hier zwar eine wichtige Infrastruktureinrichtung platziert, umgeben wird sie jedoch primär von Wohnnutzungen. Die Einbeziehung in den zen-



tralen Versorgungsbereich soll jedoch sicherstellen, dass für den Fall einer Umnutzung durchaus Optionen auf Erweiterungen der Einkaufsinnenstadt an dieser Stelle bestehen, die jedoch zwingend eine stärkere Verknüpfung erfordern.

### **Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs**

Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich Potsdam Innenstadt 351 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks. Dies entspricht einem Anteil von rund 35 % an allen Betrieben der Stadt. Die durch die Betriebe bewirtschaftete Verkaufsfläche beträgt rund 37.840 m<sup>2</sup> (ca. 12,4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 163,6 Mio. EUR zu beziffern (ca. 14,2 %). Diese Daten lassen bereits die dominierende Kleinteiligkeit der Einzelhandelsbetriebe erkennen, sodass trotz vorhandener größerer Verkaufsflächeneinheiten nur eine Durchschnittsgröße von 107 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für die Innenstadtbetriebe erreicht wird. Das Vorläuferkonzept weist keine Daten zum Besatz und der Leistungsfähigkeit der Einzelhandelsbetriebe aus. Dem Datenbestand ist jedoch zu entnehmen, dass sich die Verkaufsfläche seit 2013 nicht wesentlich verändert hat. Damit ist weder ein Bedeutungsrückgang erkennbar, noch ein Ausbau des Einzelhandelsstandorts.

Damit ist die Bedeutung des innerstädtischen Einzelhandels in Bezug auf die gesamtstädtische Ausstattung weiterhin tendenziell unterdurchschnittlich und – bei festgestellter gesamtstädtischer Verkaufsflächenausweitung – rückläufig. Es wird deutlich, dass (insbesondere begründet durch den Einzelhandelsstandort Stern-Center) intensive stadttinterne Wettbewerbsbeziehungen bestehen.

Insgesamt 52 Einzelhandelsbetriebe sind der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel zuzuordnen, deren Angebot sich auf den kurzfristigen Bedarf konzentriert. Die Verkaufsfläche der Betriebe mit Schwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln beträgt insgesamt rund 3.865 m<sup>2</sup> und weist somit den zweitgrößten Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt auf. Der überwiegende Teil befindet sich in den Magnetbetrieben Edeka und Bio Company, die als Lebensmittelvollsortimenter und Biomarkt einzuordnen sind. Ein Lebensmitteldiscounter war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht im

zentralen Versorgungsbereich ansässig, wurde aber während der Bearbeitungszeit ergänzt. Zusammen mit dem kleinteiligen Besatz von Lebensmittelspezialanbietern ist die Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel für rund 10,2 % der Verkaufsfläche im Hauptzentrum verantwortlich und erreicht eine Umsatzleistung von 20,9 Mio. EUR (rund 12,8 % des innerstädtischen Umsatzes).

Das Angebot in der Branche Gesundheit/Körperpflege wird in besonderem Maße durch eine Filiale von dm-Drogeriemarkt geprägt, die aufgrund von Größe und Standortsituation ebenfalls frequenzerzeugende Funktionen entfaltet. Sie wird ergänzt durch eine Rossmann Filiale, einige Parfümerien sowie eine Reihe von kleinstrukturierten Betriebs-einheiten aus den Bereichen Apotheke, Optik, Akustik und Orthopädie. In insgesamt 27 Betrieben wird auf einer Verkaufsfläche von rund 2.725 m<sup>2</sup> (ca. 7,2 % der innerstädtischen Verkaufsfläche) ein Umsatz von etwa 24,7 Mio. EUR (rund 15,1 %) realisiert.

Die Warengruppe Blumen/Zoobedarf erreicht eine vergleichsweise geringe Handelsbedeutung in der Potsdamer Innenstadt. Insgesamt zehn Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 450 m<sup>2</sup> (rund 1,2 % der innerstädtischen Einzelhandelsausstattung) erreichen einen Umsatz von ca. 1,1 Mio. EUR (rund 0,7 %).

Das Angebot in der Branche Bücher/Schreibwaren/Büro wird durch insgesamt 22 Betriebe gesichert, was einem Anteil an allen innerstädtischen Betrieben von rund 6,3 % entspricht. Auf einer Verkaufsfläche von rund 1.305 m<sup>2</sup> (ca. 3,4 % der innerstädtischen Verkaufsfläche) wird ein Umsatz von etwa 4,5 Mio. EUR (rund 2,8 %) realisiert. Damit erreicht diese Warengruppe zwar eine hohe Bedeutung, kann aber aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und geringen Außenwirkung möglicherweise nur einen Teil des mit Touristen möglichen Umsatzes binden.

Der Angebotsschwerpunkt im zentralen Versorgungsbereich der Potsdamer Innenstadt liegt aufgrund der Betriebszahl sowie der Verkaufsflächen und Umsätze bei der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck. In 148 Betrieben (rund 42,2 % Anteil aller Innenstadtbetriebe) wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 23.990 m<sup>2</sup> (rund 63,4 %) ein Umsatz von rund 92,3 Mio. EUR (ca. 56,4 %) gene-

riert. Neben dem Kaufhaus Karstadt wird die Magnetwirkung der großflächigen Filialisten H&M, (ehemals) C&A und Intersport unterstützt und genutzt durch viele kleinere filialisierte Betriebe (z. B. Only, Hunkemöller, Görtz 17) und inhabergeführte Boutiquen.

Elf Betriebe mit Angeboten von Spielwaren, Freizeit/Hobby und Fahrrädern auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 705 m<sup>2</sup> sind der Warengruppe Sport/Spiel/Freizeit zuzuordnen. Die kleinteilige Betriebsstruktur manifestiert sich auch in einem Anteil von 1,7 % am innerstädtischen Einzelhandelsumsatz.

Tendenziell höhere Ausstattungswerte sind für die Warengruppe Elektrowaren festzustellen. Insgesamt 18 Betriebe sind der Warengruppe zuzuordnen, was einem Anteil an allen innerstädtischen Betrieben von rund 5,1 % entspricht. Eine Gesamtverkaufsfläche der Branche von rund 915 m<sup>2</sup> (rund 2,4 %) dokumentiert mehrheitlich kleinteilige Betriebsstrukturen. So ist in der Potsdamer Innenstadt kein größerer filialisierter Elektrofachmarkt (beispielsweise Saturn, Mediamarkt, Medimax) ansässig, der eine regionale Ausstrahlung erreicht. Die Betriebsstruktur setzt sich vielmehr aus kleinen Betrieben zusammen, die insbesondere Mobiltelefone/Telekommunikation anbieten. Die geschätzte Umsatzleistung beträgt ca. 7,1 Mio. EUR (rund 4,3 %).

Tabelle 13: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Potsdam Innenstadt nach Branchen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Nahrungs- und Genussmittel	52	14,8	3.865	10,2	20,9	12,8
Gesundheit, Körperpflege	27	7,7	2.725	7,2	24,7	15,1
Blumen, Zoobedarf	10	2,8	450	1,2	1,1	0,7
Bücher, Schreibwaren, Büro	22	6,3	1.305	3,4	4,5	2,8
Bekleidung, Schuhe, Schmuck	148	42,2	23.990	63,4	92,3	56,4
Sport , Spiel, Freizeit	11	3,1	705	1,9	2,8	1,7
Elektrowaren	18	5,1	915	2,4	7,1	4,3
Möbel, Einrichtung	59	16,8	3.600	9,5	9,6	5,9
Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör	4	1,1	285	0,8	0,6	0,4
<b>Summe</b>	<b>351</b>	<b>100,0</b>	<b>37.840</b>	<b>100,0</b>	<b>163,6</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Eine außergewöhnlich hohe Betriebsanzahl weist die Warengruppe Möbel/Einrichtung auf. In insgesamt 59 Betrieben (rund 16,8 % Anteil aller Innenstadtbetriebe) wird auf einer Verkaufsfläche von rund 3.600 m<sup>2</sup> (ca. 9,5 % der innerstädtischen Verkaufsfläche) ein Umsatz von etwa 9,6 Mio. EUR (rund 5,9 %) realisiert. Die Betriebsstruktur setzt sich neben einigen kleinen Filialisten wie Nanu-Nana insbesondere aus inhabergeführten Betrieben zusammen. Es befindet sich kein größeres Möbelhaus in der Potsdamer Innenstadt. Zahl und Leistungsfähigkeit lassen erkennen, dass in dieser Wa-

rengruppe auch touristische Umsätze erzielt werden. Dies betrifft selbstverständlich insbesondere die kleinteiligen Sortimente, die der Warengruppe zugeordnet werden, wie Einrichtungszubehör und Wohnaccessoires.

Kaum vertreten in der Potsdamer Innenstadt ist die durch nicht zentrenrelevante Angebote geprägte Warengruppe Bau-/Gartenbedarf mit insgesamt vier Betrieben, was einem Anteil von ca. 1,1 % an allen Innenstadtbetrieben entspricht. Eine Verkaufsfläche von rund 285 m<sup>2</sup> (ca. 0,8 %) dokumentiert den im Branchenvergleich kleinsten Verkaufsflä-



chenanteil in der Innenstadt. Die eingeschätzte Umsatzleistung beträgt ca. 0,6 Mio. EUR (rund 0,4 %).

Die Betrachtung zeigt, dass die Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck das eindeutige Schlüsselassortiment in der Potsdamer Innenstadt ist, auch wenn die vorgenommene Zuordnung der Betriebe nach dem Angebotsschwerpunkt die teilweise flächenintensiven Randsortimente von Galeria Kaufhof nicht in den Warengruppen berücksichtigt. Allerdings leidet die Ausstrahlungskraft in dieser Warengruppe an der geringen Präsenz großflächiger Betriebseinheiten und namhafter Filialisten, insbesondere aus dem Segment der Young Fashion. Deutlich nachgeordnet präsentieren sich die meisten anderen Warengruppen des mittel- und des langfristigen Bedarfs, zumal sie in ihrer Kleinteiligkeit kaum auffallen. Im Unterschied fällt die Vielzahl kleiner Anbieter bei Möbel, Einrichtung durchaus auf und erreicht insbesondere die Zielgruppe der Touristen mit Souvenirs aus diesem Segment. Positiv ist auch die Präsenz der unterschiedlichen Anbieter im kurzfristigen Bedarf zu werten, die für die primäre Versorgung von Wohnbevölkerung und Arbeitnehmerschaft, aber auch als ergänzendes Angebot für Einkaufsbesucher sowie Touristen Relevanz hat. Mit zusätzlichen gastronomischen Angeboten ergänzen sie die diesbezügliche Ausstattung.

Unterstützt wird die Frequentierung der Einzelhandelsangebote im Hauptzentrum durch 387 Komplementärnutzungen, die in Teilen – wie Gastronomie sowie Gesundheits-, Freizeit- und Bildungsangebote – Unterstützung in der Generierung von Frequenzen leisten. Es gibt im Hauptzentrum keine Vergnügungsstätten, jedoch insgesamt 53 Leerstände. Bezogen auf alle gewerblichen Erdgeschossnutzungen ergibt sich so eine Leerstandsquote von 6 bis 7 %, für Hauptgeschäftslagen tendenziell eine übliche Größenordnung. Auffallend hingegen ist in der Potsdamer Innenstadt das Verhältnis von gastronomischen zu Einzelhandelsnutzungen, das mit ca. 1 : 2 auf eine überdurchschnittliche Dichte hinweist. Fastfood und Tagesgastronomie konzentrieren sich dabei auf die Brandenburger Straße, während größere Betriebseinheiten mit qualitativ höherwertigen Angeboten in den Randlagen zumeist auch in den Abendstunden geöffnet sind.

Tabelle 14: Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Innenstadt

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	90
Öffentliche Dienstleistungen	0
Sonstige Dienstleistungen	85
Bildung	11
Gesundheit	41
Kultur/Freizeit	19
Gastronomie	141
<b>Summe</b>	<b>387</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Hinsichtlich der Ausstattung mit öffentlichen Dienstleistungen ist darauf zu verweisen, dass diese im abgegrenzten Bereich zwar nicht vertreten sind, aber nördlich angrenzend mit Rathaus und weiteren Verwaltungseinrichtungen wichtige Infrastrukturen die Ausstattung der Innenstadt unterstützen.

#### Räumliche Entwicklungsperspektiven des Hauptzentrums

Die Gegenüberstellung von aktueller Einzelhandelsausstattung und Verkaufsflächenspielflächen des Potsdamer Einzelhandels im Segment der zentrenrelevanten Sortimente lässt erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Hauptzentrum erkennen, die allerdings die Verfügbarkeit geeigneter Flächen voraussetzen.

Allerdings zeigt bereits die Darstellung von Einzelhandels- und Komplementärnutzungen eine hohe Dichte in dem abgegrenzten Bereich. Es finden sich in den Randbereichen Leerstände, meist jedoch von kleinteiligen Ladeneinheiten, die zwar eine Wiederbelegung ermöglichen, jedoch keinen merklichen Verkaufsflächenzuwachs erreichen könnten. Der Blick richtet sich daher auf folgende Standortbereiche innerhalb und angrenzend an das Hauptzentrum, die eine weitere Schwerpunktbildung ermöglichen:

**Block 28** der Friedrich-Ebert-Straße liegt an der Kreuzung zur Charlottenstraße und in Teilen gegenüber der Wilhelmgalerie. Die zur Friedrich-Ebert-Straße gerichteten Erdgeschossnutzungen sind als Gewerbeflächen ausgestaltet und mehrheitlich

durch Einzelhandel belegt. Gemeinsam mit der Wilhelmgalerie bildet Block 28 den Eingang zur Einkaufsinnenstadt, und es ist wünschenswert, dass eine stärkere Ausweitung der Einzelhandelsfunktion in Richtung der Kreuzung und unter Einbindung eines Teils der Blockinnenfläche erfolgt. Durch Zusammenlegung der Erdgeschossseinheiten könnte eine größere zusammenhängende Einzelhandelsfläche entstehen, die Kopplungseffekte mit den Nutzungen der Wilhelmgalerie erzielt. Dies könnte sich belebend auf die Nutzungen der Friedrich-Ebert-Straße im Abschnitt bis zur Brandenburger Straße auswirken.

Die **Wilhelmgalerie** suggeriert durch die Bezeichnung, aber auch das kompakte Bauwerk die Präsenz eines kleineren Einkaufszentrums. Dieser Erwartung wird die aktuelle Nutzung nicht gerecht, da nur im Erdgeschoss vereinzelt Einzelhandelsnutzungen bestehen, die aufgrund ihrer Unterschiedlichkeit auch nur begrenzte Synergien entfalten. Der Standort bietet sich prioritär für eine Verdichtung von Einzelhandelsnutzungen an, u. U. unter Einbeziehung der ersten Etage.

Durch den Platz der Einheit von der abgegrenzten Einkaufsinnenstadt getrennt, befindet sich das historische **Postgebäude** an der Ecke von Platz der Einheit und Am Kanal. Die fußläufige Entfernung, eine bisher fehlende funktionale Verknüpfung über ein homogenes Nutzungsband, aber auch die eingeschränkte Einsehbarkeit von der Friedrich-Ebert-Straße beeinträchtigen die Standortqualität, sodass sich dieser Standort allenfalls in langfristiger Perspektive für eine die Innenstadt fördernde Einzelhandelsnutzung anbietet. Der Standort wurde daher nicht in die Abgrenzung einbezogen, sodass eine Qualifizierung an die Entwicklung eines geeigneten Einzelhandelsvorhabens geknüpft ist. Alternative Nutzungen könnten zentrenstärkende Aufgaben übernehmen, indem Arbeitsplätze dort angesiedelt werden, wenn möglich mit Publikumsverkehr.

Gegenüber des Kaufhauses Galeria Karstadt Kaufhof besteht rückwärtig zur Adresse **Brandenburger Straße 25** ein ausgedehnter **Blockinnenbereich**, der in Teilen überbaut werden könnte und zusammen mit den zur Brandenburger Straße gerichteten Einheiten ebenfalls die Realisierung einer größeren,

evtl. auch zwei- oder mehrgeschossigen Einzelhandelsfläche erlaubt. Ein solches Vorhaben würde die durch Galeria Karstadt Kaufhof erreichte Schwerpunktbildung in diesem Abschnitt der Brandenburger Straße unterstützen. Wenn möglich, könnte auch wie bei der Immobilie Galeria Karstadt Kaufhof durch die Einbeziehung weiterer Immobilien eine Verknüpfung zur Jägerstraße erreicht werden. Eine solche Entwicklung unter Nutzung der Blockinnenfläche ist auch in anderen Teilen der Innenstadt wünschenswert, sollte aber einen Bezug zur Brandenburger Straße aufweisen, um von den Frequenzen profitieren zu können.

**Nördlich der Hegelallee** stehen Teile des Verwaltungsstandorts zur Umstrukturierung an. Da die einzelnen Gebäude noch nicht bekannt sind, kann das betroffene Areal nicht exakt umrissen und damit auch nicht abschließend auf seine Einzelhandelseignung bewertet werden. Aus den Planungen geht hervor, dass in jedem Fall die Weiterführung eines Parkhauses vorgesehen ist. Zu berücksichtigen ist zudem, dass nicht nur die Breite und Befahrung der Hegelallee, sondern auch der Bereich zwischen Gutenbergstraße und Hegelallee nicht durchgängig durch Einzelhandel und vergleichsweise stark frequentierte Nutzungen belegt ist. Eine künftige Entwicklung sollte diese Rahmenbedingungen berücksichtigen und weder so dimensioniert werden, dass center-ähnliche Eigenständigkeit erreicht wird, noch dass starke und beeinträchtigende Wettbewerbsbezüge zu Magnetbetrieben der abgegrenzten Einkaufsinnenstadt entstehen. Nur bei Nachweis, dass eine Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort für die Entwicklung der gesamten Einkaufsinnenstadt förderlich ist, sollten das Vorhaben und die Einbeziehung in die Einkaufsinnenstadt verfolgt werden.

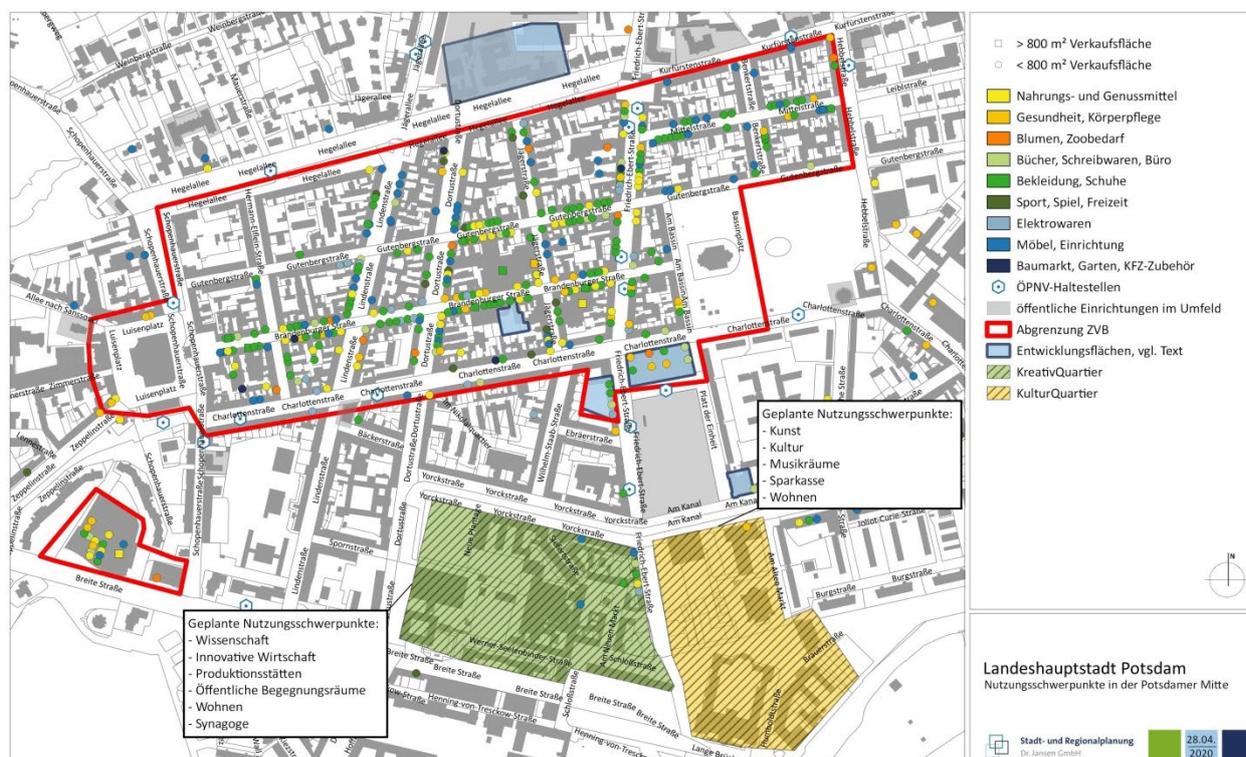
Bereits im Vorläuferkonzept wurde erkannt, dass die Potsdamer Innenstadt mit ihrer historischen Abgrenzung begrenzte Entwicklungspotenziale für weitere Einzelhandelsnutzungen bietet. Diskutiert wurde seinerzeit die Möglichkeit einer Öffnung in Richtung der „Neuen Mitte“, insbesondere zu den östlich der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen primär kulturellen Nutzungen. Auch derzeit wird im Zusammenhang mit diesem Sanierungsvorhaben eine stärkere Verknüpfung mit bedeutsamen Innerstädtischen Quartieren thematisiert, wobei neben dem

kulturellen Nutzungsschwerpunkt auch der westlich der Friedrich-Ebert-Straße geplante wissenschaftlich-gewerbliche Nutzungsschwerpunkt erörtert wird, insbesondere das dort vorgesehene Kreativquartier. Nicht auszuschließen ist, dass die sich dort entwickelnde Kreativwirtschaft auch Produkte entwickelt und zum Verkauf stellen möchte. Da die einzelnen Nutzungen in diesem Segment jedoch noch nicht absehbar sind, werden die Möglichkeiten zu einer Süd-Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt auf der Grundlage derzeit gegebener Standortbedingungen wie folgt bewertet:

- Südlich des Hauptzentrums finden sich nur vereinzelte Einzelhandelnutzungen, meist gelegen an der Friedrich-Ebert-Straße oder Am Kanal. Eine zusammenhängende und stabile Einzelhandelslage ist jedoch nicht existent.
- Diese Einzelhandelnutzungen sind auf Zielkäufe ausgerichtet und werden insofern in anderen Zusammenhängen wahrgenommen als der erlebnisorientierte Bummel in der Potsdamer Innenstadt.

- Neben der geringen Ausprägung von Einzelhandelstandorten stehen auch die räumliche Entfernung und wahrnehmbare städtebauliche Zäsuren wie Platz der Einheit und Stadtkanal einer fußläufigen Verknüpfung entgegen.
- Die Realisierung kleinerer Einzelhandelseinheiten würde die Wirtschaftlichkeit dieser Betriebe in vielen Branchen erschweren, da keine Nachbarschaftseffekte genutzt werden können. Lagen in Randbereichen der Potsdamer Innenstadt bieten sich daher eher als Standorte an.
- Größere und damit eigenständig wirtschaftlich zu betreibende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten würden das Einzelhandelsstandortgefüge beeinträchtigen, da die von diesen Betrieben ausgehende Magnetwirkung besser zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche genutzt werden könnte.

Abbildung 16: Nutzungsschwerpunkte in der Potsdamer Mitte



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

Insofern wird empfohlen, die Abgrenzung des Hauptzentrums beizubehalten und bei einer Fortschreibung des STEK Einzelhandel erneut zu prüfen. Insbesondere wenn die hier vorgeschlagenen Standortentwicklungen in der Wilhelmgalerie und bei Block 28 einen neuen Einzelhandelspol am südlichen Eingang der Einkaufsinnenstadt begründen, sollte die Möglichkeit der perspektivischen Entwicklung eines zusammenhängenden und durch Einzelhandel geprägten Nutzungsbands entlang der südlichen Friedrich-Ebert-Straße geprüft werden.

### **Stärken-Schwächen-Profil**

#### **Stärken**

- + Oberzentrale Bedeutung, Touristen und Einzpendler als zusätzliche Zielgruppen
- + Hohe städtebauliche Attraktivität, teilweise hohe Gestaltungsqualität öffentlicher Raum
- + Historische Blockbebauung unterstützt Überschaubarkeit
- + Barocke Innenstadt und Holländisches Viertel als Alleinstellungsmerkmale
- + Belebte Plätze wie z. B. Nauener Tor
- + Gute Erreichbarkeit für MIV und ÖPNV Fußgängerzone und weitgehende Verkehrsberuhigung angrenzender Bereiche erhöhen Aufenthaltsqualität
- + Hohes Maß an Verdichtung, beispielhafte Blockinnenverdichtung und Hofgestaltung
- + Quartiere mit Potenzialen für individuelle Profile
- + Magnetbetriebe innerstädtischer Leitbranchen (z. B. Kaufhaus, Textil-/Bekleidungsmärkte)
- + Attraktive Ergänzung der Filialisten durch konzeptorientierten Einzelhandel in allen Warengruppen
- + Lebensmittel- und Drogeriemärkte zur Versorgung der Wohnbevölkerung im näheren Umfeld, aber auch der weiteren Kundengruppen
- + Vielfältige und attraktive gastronomische Angebote für unterschiedliche Zielgruppen
- + Ergänzende Komplementärnutzungen aus unterschiedlichen Bereichen in Randlagen, angrenzend zum zentralen Versorgungsbereich ebenso frequenzfördernde oberzentrale Infrastruktur

- + Individuelle Immobilien/Gestaltung unterstützen Individualität der Konzepte für Ladennutzungen
- + Hohe Dichte ermöglicht Verbundeffekte

#### **Schwächen**

- Geringe Anzahl an Magnetbetrieben und Filialisten außerhalb der Brandenburger Straße
- Geringe Anzahl an großflächigen Magnetbetrieben, kaum Standorte mit Eignung zur Belebung und Aktivierung von Randlagen
- Mit Ausnahme der Brandenburger Straße vergleichsweise niedrige Dichte an Einzelhandelsbetrieben, starke Durchsetzung mit Komplementärnutzungen mit unterschiedlichen Zielgruppen
- Denkmalschutz und kleinteilige Ladenstruktur beeinträchtigen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels
- Eingeschränkte Öffnungszeiten des Einzelhandels im Vergleich zu anderen Innenstädten, teilweise fehlende Anpassung der Öffnungszeiten von Handel und Gastronomie
- Keine bzw. geringe Außenwirkung der Magnetbetriebe durch Gebäudestruktur und Anpassung der Werbeanlagen
- Durchgängig wenige Ruhebänke, Spielmöglichkeiten und Freizeitangebote in der Innenstadt
- Städtebauliche Qualitäten von Bassinplatz und Luisenplatz werden nicht ausgeschöpft
- Starke Abgrenzung von übrigen Stadtbereichen durch breite Verkehrsachsen
- Häufig beeinträchtigt eine geringe Bürgersteigbreite in Nebenlagen die Flanierqualität
- Flächenpotenzial der Wilhelmgalerie wird nicht genutzt
- In Abendstunden kaum Belebung in der Einkaufsinnenstadt
- Quartiersbildung bislang nicht erfolgt, auch kein Nutzungsprofil im Holländischen Viertel erkennbar



## Handlungsempfehlungen

### Nutzungsstrukturell

- Bereitstellung mittlerer und größerer Ladeneinheiten durch Aktivierung von Flächen und Zusammenlegung von Ladenlokalen
- Unterstützung von Standortgemeinschaften und Profilbildung in ausgewählten Quartieren
- Möglichst dauerhafte Belebung von Teilen des Bassinplatzes zur Unterstützung des Holländischen Viertels
- Zumindest temporäre Möglichkeit für Magnetbetriebe, ihre gesamte Fassade außenwirkend zu gestalten (z. B. Fahnen)
- Vereinheitlichung der Öffnungszeiten, auch um Stadtbevölkerung besser zu erreichen
- Ergänzung eines größeren Lebensmittel-SB-Betriebs, auch möglich in Randlage
- Aufwertung des Wochenmarkts in Angebot und Erscheinungsbild
- Gezieltes Marketing, um Stadtbevölkerung stärker an die Innenstadt zu binden (z. B. Stadtfeste außerhalb der touristischen Saison)
- Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe und Filialisten mit innerstädtischen Leitsortimenten
- Initiierung einer Umstrukturierung der Wilhelmalerie
- Nutzungen zur Unterstützung einer abendlichen Belebung ergänzen

### Städtebaulich

- Aufwertung und Nutzung von Bassinplatz und Luisenplatz, ggf. zur Freizeitgestaltung
- Bessere Verknüpfung der Einzelhandelslagen/Quartiere
- Sichtbare und attraktive Anbindung der südlichen Innenstadtbereiche (Kreativquartier, Alter Markt)
- Kontrolle von Stoppfern und anderen Beeinträchtigungen der Flanierqualität, insbesondere bei geringer Bürgersteigbreite
- Mehr Ruhebänke, Spiel- und Freizeitbereiche in der gesamten Innenstadt
- Ggf. Unterstützung der Quartiersbildung durch Gestaltung des öffentlichen Raums
- Konzepte/Wettbewerb Hofgestaltung
- Nutzung vorgelagerter Stellplätze von Gastronomiebetrieben zur Außengastronomie (z. B. Gutenbergstraße)

*Hinweis: Die Betrachtung sollte ursprünglich gemeinsam mit der Akteursschaft vor Ort vertieft und um konkretisierte Bewertungen und Handlungsempfehlungen ergänzt werden. Durch die Covid-19-bedingten Restriktionen, dadurch zu erwartende Strukturveränderungen und veränderte Zielstellungen in der Landeshauptstadt Potsdam wurde das weitere Vorgehen angepasst, und es wurde Ende 2020 ein Leitbildprozess gestartet, der sich mit folgenden Fragen beschäftigt: Welches sind die aktuellen und künftigen Funktionen der Innenstadt? Wie ist die Innenstadt räumlich definiert? Wie kann die Innenstadt weiter gestärkt werden? Diese Innenstadtstudie ist ein Projekt der Stiftung „Lebendige Stadt“ und wird durch das Büro Urbanizers aus Berlin bearbeitet.*

### 5.3.2 Stadtteilzentrum Babelsberg

Das Stadtteilzentrum Babelsberg befindet sich im Stadtteil Babelsberg Nord, südöstlich der Innenstadt und von dieser durch den Flusslauf der Havel getrennt. Im Nordwesten wird der Stadtteil durch den Park Babelsberg und die angrenzenden Wasserflächen begrenzt. Im Süden von Babelsberg befindet sich zwischen der Großbeerenstraße und der Nuthestraße das Gewerbegebiet Gartenstraße Ost und nördlich der Großbeerenstraße der Filmpark Babelsberg. Der Park mit Schloss Babelsberg und auch der Filmpark zählen zu den touristischen Attraktionen der Landeshauptstadt, wobei der Filmpark meist ein anderes Publikum anspricht als die historischen Sehenswürdigkeiten.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums ist als gut zu bezeichnen. Aus dem übrigen Stadtgebiet ist es die Nuthestraße (L 40) bzw. Humboldtbrücke (B1), die die großräumige Anbindung sicherstellt, und die über die Rudolf-Breitscheid-Straße mit dem Stadtteilzentrum verbunden ist. Die Rudolf-Breitscheid-Straße führt auch als wichtige Ost-West-Achse durch Babelsberg, während eine weitere Achse, die Großbeerenstraße, in Richtung Südosten verläuft. Den Mittelpunkt des Stadtteilzentrums bildet der Kreuzungsbereich von Rudolf-Breitscheid- und Karl-Liebknecht-Straße; entlang der dort in nordöstlicher Richtung weiterführenden Karl-Liebknecht-Straße findet sich ein ausgedehnter Einzelhandelsbesatz. Parkmöglichkeiten sind straßenbegleitend entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, Karl-Liebknecht-Straße, Tuchmacherstraße und Alt Nowawes vorhanden; eine größere öffentliche Stellfläche besteht im Kern des Stadtteilzentrums nicht. Ein Parkhaus befindet sich im Weberpark, somit in Randlage.

Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verlaufen entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße. Der zentrale Haltepunkt ist der S-Bahnhof Babelsberg im Süden des Stadtteilzentrums; er ermöglicht sowohl eine Verbindung zum Potsdamer Hauptbahnhof als auch eine direkte Verbindung nach Berlin. Außerdem ist das Stadtteilzentrum aus den umliegenden Siedlungsbereichen fußläufig gut zu erreichen.

Die beiden Haupteinkaufsstraßen des Stadtteilzentrums sind beidseitig befahrbar, und die Rudolf-Breitscheid-Straße wird zudem durch die Straßenbahn genutzt. Die Seitenstraßen sind teilweise verkehrsberuhigt. Der Weberpark ist ein durch Wohn- und Geschäftshäuser im Zusammenhang bebautes Areal, dessen Innenbereiche nur fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind, sodass der Aufenthalt hier nicht mit Verkehrsbelastung verbunden ist.

#### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Die empfohlene räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums Babelsberg bleibt gegenüber dem Vorgängerkonzept weitestgehend unverändert und ergibt sich aus der Dichte des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes.

Der zentrale Versorgungsbereich orientiert sich somit entlang der durch publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen geprägten Abschnitte von Rudolf-Breitscheid-Straße und Karl-Liebknecht-Straße, die sowohl in funktionaler als auch in räumlicher Hinsicht das Zentrum des Stadtteilzentrums bilden. Die südliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums bildet der S-Bahnhof Babelsberg. Anders als im Vorläuferkonzept wird eine Einbeziehung der Rudolf-Breitscheid-Straße bis zur Bendastraße empfohlen und nicht wie bisher nur bis zum Theodor-Hoppe-Weg. Richtung Norden folgt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dem Verlauf der Karl-Liebknecht-Straße bis zur Lutherstraße. Im westlichen Bereich des Stadtteilzentrums wird ein Teil der Garnstraße und Tuchmacherstraße als Verbindungsweg zum ebenso integrierten Weberpark eingegrenzt. Zusätzliche Einzelhandelsentwicklungsflächen stehen im gewachsenen Teil des Stadtteilzentrums nicht zur Verfügung. Im Weberpark finden sich Leerstände und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss, die sich grundsätzlich für eine Einzelhandelsbelegung eignen. Allerdings konnten sie auch in der Vergangenheit nicht dauerhaft belegt werden, sodass – mit Ausnahme weniger Flächen – eine hohe Fluktuation festzustellen ist.

Abbildung 17: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Stadtteilzentrums Babelsberg



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

### Nutzungsstruktur

Im Stadtteilzentrum Babelsberg ist eine Nutzungsmischung von Einzelhandel und Komplementärnutzungen erkennbar.

Der Einzelhandel im Stadtteilzentrum Babelsberg ist vor allem durch kleinteilige, inhabergeführte Betriebe verschiedener Branchen geprägt. Die größten Einzelhandelsbetriebe sind die im Weberpark verorteten und für die Versorgung der Bevölkerung in Babelsberg bedeutsamen Lebensmittelvollsortimenter Edeka und der Drogeriemarkt Rossmann. Sie werden ergänzt durch einen Kik-Textildiscounter und kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Diese Betriebe sind über mehrere Gebäude verteilt und über einen Innenhof miteinander verbunden. Viele Ladenflächen im Weberpark sind leer gezogen oder untergenutzt. Die Austauschbeziehungen zwischen dem Weberpark und der gewachsenen Einzelhandelslage in der Karl-Liebnecht-Straße sind aufgrund der Entfernung und eines fehlenden attraktiven Nutzungsbands gering, sodass der Weberpark derzeit keine Ausstrahlungskraft in Richtung der übrigen Einzelhandelslage entwickelt.

Für die gewachsene Einzelhandelslage fungiert ein weiterer Edeka Vollsortimenter in der Rudolf-Breitscheid-Straße als Magnetbetrieb, der sich in Nähe des S-Bahnhofs befindet. Der Standort in einem Wohn- und Geschäftshaus und die Ausdehnung der Verkaufsfläche in den rückwärtigen Hof bedingt allerdings, dass der Markt nur eine begrenzte Außenwirkung entfaltet.

Gestärkt wird der Einzelhandel im Stadtteilzentrum Babelsberg in seinem Kern auch durch Kultur- und Freizeitangebote, insbesondere das Kulturhaus auf der Ecke Karl-Liebnecht-Straße/Rudolf-Breitscheid-Straße und ein Programmkinos, das an den westlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs grenzt und die Ansiedlung von Gastronomie im Umfeld unterstützt hat. Hinzuweisen ist zudem auf das Krankenhaus und Schulen unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich.

Allerdings steigt gerade in den Randlagen die Durchmischung mit haushaltsnahen Dienstleistungen, auch findet sich Durchmischung in Erdgeschosslage mit Wohnraum. Hierdurch wird die Geschlossenheit der Einzelhandelslage durchbrochen; ein Anfang oder Ende ist nicht wahrnehmbar.

### Angebotssituation innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

Insgesamt befinden sich im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Babelsberg 66 Betriebe des Einzelhandels und Ladenhandwerks, was einem Anteil von rund 7 % an allen Betrieben der Stadt entspricht. Die Gesamtverkaufsfläche dieser Betriebe beträgt rund 7.465 m<sup>2</sup> (ca. 2,4 % der Gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 42,7 Mio. EUR zu beziffern (ca. 3,7 %).

Den Angebotsschwerpunkt im Stadtteilzentrum bildet die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Insgesamt 16 Einzelhandelsbetriebe (ca. 24,2 %) belegen zusammen eine Verkaufsfläche von 2.490 m<sup>2</sup>. Das Angebot wird in besonderem Maße durch die zwei Edeka Vollsortimenter im südlichen und im nördlichen Teil des Stadtteilzentrums geprägt. Ein Lebensmitteldiscounter ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht ansässig, befindet sich jedoch an einem Solitärstandort nicht weit entfernt. Ergänzt durch einige Bäckereien und andere Betriebstypen ist die Warengruppe für rund 33,4 % der Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum verantwortlich und generiert einen Umsatz von ca. 14,2 Mio. EUR (rund 33,3 %).

Tabelle 15: Einzelhandelsausstattung des Stadtteilzentrums Babelsberg nach Bedarfsgruppen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf)	31	50,0	4.275	57,3	31,1	72,8
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/Freizeit)	23	34,8	2.335	31,3	8,6	20,1
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/Autozubehör)	12	18,2	855	11,5	3,0	7,0
<b>Summe</b>	<b>66</b>	<b>100,0</b>	<b>7.465</b>	<b>100,0</b>	<b>42,7</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Das Angebot in der Branche Gesundheit/Körperpflege wird in besonderem Maße durch die Rossmann Filiale im Weberpark geprägt. In den insgesamt zwölf Betrieben der Warengruppe wird auf einer Verkaufsfläche von rund 1.545 m<sup>2</sup> (ca. 20,6 % der Verkaufsfläche) ein Umsatz von etwa 16,4 Mio. EUR (rund 38,4 %) realisiert. Damit ist Gesundheit/Körperpflege im Stadtteilzentrum die Warengruppe mit dem größten Umsatzanteil.

Die Warengruppen Blumen/Zoobedarf und Sport/Spiel/Freizeit erreichen im Stadtteilzentrum nur eine geringe Handelsbedeutung mit drei bzw. zwei Betrieben und einer Verkaufsfläche von etwa 240 m<sup>2</sup> bzw. 195 m<sup>2</sup>.

Das Angebot in der Branche Bücher/Schreibwaren/Büro wird durch insgesamt acht Betriebe gesichert, was einem Anteil an allen Betrieben im Stadtteil-

zentrum von rund 9,8 % entspricht. Auf einer Verkaufsfläche von rund 570 m<sup>2</sup> wird ein Umsatz von etwa 2,5 Mio. EUR (rund 5,8 %) realisiert.

In der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck wird in 13 Betrieben (rund 19,7 % Anteil) auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.570 m<sup>2</sup> (rund 21,0 %) ein Umsatz von rund 5,5 Mio. EUR (ca. 12,9 %) generiert. Es sind im Stadtteilzentrum Babelsberg keine Magnetbetriebe aus dieser Branche ansässig. Das Angebot ist zumeist durch Kleinteiligkeit geprägt, insbesondere bei den inhabergeführten Betrieben. Eine Ausnahme hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung bildet die Filiale von Kik.

Vergleichsweise niedrige Ausstattungskennziffern sind für die Warengruppe Elektrowaren festzustellen. Insgesamt vier Betriebe sind der Warengruppe zuzuordnen, was einem Anteil an allen Betrieben



des Stadtteilzentrums von rund 6,1 % entspricht. Eine Gesamtverkaufsfläche der Branche von rund 180 m<sup>2</sup> (rund 2,4 %) dokumentiert kleinteilige Betriebsstrukturen. Der generierte Umsatz ist mit rund 1,3 Mio. EUR zu beziffern (ca. 3,0 %).

In der Warengruppe Möbel/Einrichtung wird in insgesamt sieben Betrieben (rund 10,6 % Anteil des Stadtteilzentrums) auf einer Verkaufsfläche von rund 630 m<sup>2</sup> (ca. 8,4 % der Verkaufsfläche) ein Umsatz von etwa 1,6 Mio. EUR (rund 3,7 %) realisiert.

Wie im Hauptzentrum ist auch im Stadtteilzentrum Babelsberg die Warengruppe Bau-, Gartenbedarf, Autozubehör kaum vertreten; ein Betrieb ist ansässig.

Tabelle 16: Komplementärnutzungen im Stadtteilzentrum Babelsberg

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	29
Öffentliche Dienstleistungen	0
Sonstige Dienstleistungen	17
Bildung	4
Gesundheit	6
Kultur/Freizeit	3
Gastronomie	27
<b>Summe</b>	<b>82</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Ergänzt wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch insgesamt 82 Komplementärnutzungen, vornehmlich aus dem Bereich der Dienstleistungen mit einer häufigen Frequentierung und der Gastronomie.

Darüber hinaus ist innerhalb der Abgrenzung auf 15 leerstehende Ladenlokale hinzuweisen, sodass sich eine rechnerische Leerstandsquote in Bezug auf alle gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen des Stadtteilzentrums von ca. 9 % errechnet. Zudem befinden sich im Stadtteilzentrum auch hier nicht relevante Wohnnutzungen im Erdgeschoss, die eine zusammenhängende gewerbliche Nutzungsqualität ebenfalls unterbrechen.

## Stärken-Schwächen-Profil

### Stärken

- + Zwei Lebensmittelvollsortimenter ansässig, Standorte dieser Magnetbetriebe in Randlage sind grundsätzlich zur Bildung frequenzstärkender Pole geeignet
- + Sehr gute ÖPNV-Anbindung (Bus, Straßenbahn und S-Bahn), zufriedenstellende MIV-Anbindung
- + Ausreichende Einwohnerzahl in den nahegelegenen Siedlungsbereichen
- + Gewachsenes Stadtteilzentrum mit hoher Identifikation
- + Vielfältiges Angebot aus Handel, Gastronomie und Dienstleistung
- + Individuelle Fachgeschäfte
- + Gesicherte Nahversorgung durch zwei Supermärkte und ergänzende kleinteilige Betriebe
- + Kulturhaus und Kino als zusätzliche Frequenzbringer
- + Touristische Zielgruppen durch nahegelegene Attraktionen aktivierbar
- + S-Bahnhof mit Pendleraufkommen bietet weitere Kundenpotenziale
- + Identifikationsstiftender Rathausbau, der durch Kulturhaus genutzt wird
- + Sanierte, historische Gebäudestruktur im gewachsenen Einkaufsbereich
- + Hohe Aufenthaltsqualität für Einkauf in Karl-Liebnecht-Straße, da breite Bürgersteige durch Grünstreifen/Ruhebänke von Parkplätzen und Fahrbahn getrennt werden
- + Lebendige Atmosphäre (allerdings auch beeinflusst durch Verkehrsbewegungen)
- + Linienführung durch das Zentrum bzw. Positionierung der Haltestellen innerhalb des Zentrums ermöglichen Werbewirkung der Betriebe in Richtung ÖPNV-Nutzer

### **Schwächen**

- Weberpark nicht gut angebunden an Lauflage und von geringer Aufenthaltsqualität
- Leerstände und Mindernutzungen im Weberpark
- Fehlende größere Einheiten/Magnetbetriebe, Prägung des Einzelhandels durch Kleinteiligkeit
- Fehlende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten im gewachsenem Teil der Einzelhandelslage
- Trennwirkung Gleisanlagen und breiter Straßenraum Rudolf-Breitscheid-Straße
- Vereinzelte Gestaltungsdefizite öffentlicher Raum Karl-Liebknecht-Straße, Tendenz zu „Übermöblierung“
- Beide Supermärkte entfalten nur geringe Außenwirkung
- In Randbereichen unterstützt Durchsetzung mit Wohnnutzungen im Erdgeschoss das Trading-down und erschwert die Wahrnehmung einer geschlossenen Einzelhandelslage

### **Handlungsempfehlungen**

#### **Nutzungsstrukturell**

- Aktivierung von Flächen für mittlere und größere Einzelhandelsbetriebe
- Leerstände im Weberpark belegen, Nutzungskonzept entwickeln
- Multifunktionalität erhalten und stärken (Kino und Kulturhaus als wichtige Identifikationspunkte unterstützen)
- Verbesserung der Außenwirkung der Supermärkte
- Einzelhandelsangebot erhalten und wenn möglich ausbauen
- Harmonisierung des Erscheinungsbilds des Einzelhandels (und ggf. weiterer gewerblicher Nutzungen)

#### **Städtebaulich**

- Aufwertung des Straßenraums Rudolf-Breitscheid-Straße fortführen
- Querungsmöglichkeiten der Karl-Liebknecht-Straße verbessern
- Aktivierung von Flächen
- Aufräumen auf Gehwegen und angrenzenden Bereichen in der Karl-Liebknecht-Straße, Vereinheitlichung der Möblierung, Begrünung sollte Sichtbeziehung zu gegenüberliegender Straßenseite nicht beeinträchtigen
- Geschlossenheit der Einzelhandelslage durch Gestaltung unterstützen

*Hinweis: Die Strukturen und Bewertungen des Handlungsbedarfs im Stadtteilzentrum Babelsberg wurden in einem Workshop mit ausgewählten Vertreter\*innen des Babelsberger Handels und der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam im Juni 2021 konkretisiert. Aufgrund der Covid-19-bedingten Sondersituation konnte diese Veranstaltung nicht zu einem früheren Zeitpunkt stattfinden. Ablauf und Ergebnisse sind in einer separaten Dokumentation dargestellt.*



### 5.3.3 Stadtteilzentrum Waldstadt

Das Stadtteilzentrum Waldstadt befindet sich im Süden des Potsdamer Stadtgebiets im Stadtteil Waldstadt II und ist in die Geschosswohnungsbauten der 1970er Jahre im Potsdamer Süden eingebettet.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums Waldstadt für den Pkw-Verkehr wird in erster Linie durch die Heinrich-Mann-Allee gewährleistet, eine übergeordnete Verkehrsachse aus dem Potsdamer Kernstadtbereich nach Süden. Für die Anbindung aus den angrenzenden Siedlungsbereichen ist keine prioritäre Führung erkennbar, sondern diese wird durch die Wohn- und Stichstraßen gewährleistet.

Die Anbindung für den ÖPNV ist durch die Straßen- und Bushaltestellen Am Moosfenn und Friedrich-Wolf-Straße sichergestellt. Außerdem ist das Stadtteilzentrum aus den umliegenden Wohngebieten fußläufig gut erreichbar.

Die Trassenführung der Bahnschienen entlang der Heinrich-Mann-Allee trennt den Stadtteil Waldstadt I und Waldstadt II räumlich. Dies stellt eine Zäsur des Siedlungsgefüges dar. Das Stadtteilzentrum befindet sich westlich dieser Achse im Stadtteil Waldstadt II.

Das Stadtteilzentrum besteht im Wesentlichen aus einem geplanten eingeschossigen Gebäude-Komplex mit einem SB-Warenhaus als Magnetbetrieb und verschiedenen ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.

#### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Die empfohlene räumliche Abgrenzung des Stadtteilzentrums bleibt gegenüber dem Vorgängerkonzept unverändert.

Die nördliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich an dem Verlauf der Saarmunder Straße/Zum Jagenstein, während die Heinrich-Mann-Allee den östlichen Abschluss bildet. Südlich wird das Stadtteilzentrum durch die Straße Am Moosfenn zwischen dem Kiefernring und der Heinrich-Mann-Allee begrenzt. Schließlich wird der westliche Abschnitt durch einen Fußgängerweg gebildet. Die Nutzungen jenseits der Heinrich-

Mann-Allee werden nicht in den zentralen Versorgungsbereich integriert, weil Gleis- und Straßenführung hier die benannte Zäsur bilden.

#### Nutzungsstruktur

Insgesamt sind derzeit innerhalb des Nahversorgungszentrums 21 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 6.885 m<sup>2</sup> ansässig (ca. 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 38,1 Mio. EUR zu beziffern (ca. 3 % des gesamtstädtischen Umsatzes).

Der überwiegende Teil des Einzelhandelsangebots wird durch Sortimente des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs belegt: Dies sind zehn Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 5.515 m<sup>2</sup> und einem Umsatz von circa 33,8 Mio. EUR. Davon sind drei Einzelhandelsbetriebe der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel zuzuordnen. Der Großteil der Verkaufsfläche wird durch den Magnetbetrieb Kaufland vorgehalten. Dieser ist als Betriebstyp SB-Warenhaus einzuordnen, weist eine Verkaufsfläche von rund 4.450 m<sup>2</sup> auf und ist als leistungsfähig einzustufen. Der Betrieb wird ergänzt durch eine Fleischerei und einen Lebensmittelspezialanbieter. Das Angebot in der Branche Gesundheit/Körperpflege wird in besonderem Maße durch eine Filiale des Drogeriemarkts Rossmann geprägt, arrondiert durch kleinstrukturierte Betriebseinheiten aus den Bereichen Apotheke, Optik und Akustik.

Insgesamt sieben Betriebe sind dem überwiegend mittelfristigen Bedarf zuzuordnen. Dabei handelt es sich um sechs Anbieter aus der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck und einen aus der Warengruppe Bücher/Schreibwaren/Büro. Dabei ist hinsichtlich der Verkaufsfläche insbesondere die Filiale von Kik-Textildiscounter zu nennen mit einer Verkaufsfläche von rund 500 m<sup>2</sup>. Die sieben Betriebe haben insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 1.085 m<sup>2</sup> und die geschätzte Umsatzleistung beträgt etwa 3,4 Mio. EUR.

Die Bedarfsgruppe des vorwiegend langfristigen Bedarfs zählt insgesamt vier Betriebe. Davon sind drei der Warengruppe Elektrowaren zuzuordnen und einer der Warengruppe Möbel/Einrichtung. Dabei handelt es sich ausschließlich um kleinteilige Betriebsstrukturen. Auf einer Fläche von etwa 285 m<sup>2</sup> wird von den Betrieben des vorüberwiegend langfristigen Bedarfs ein Umsatz von circa 1,0 Mio. EUR generiert.

Tabelle 17: Einzelhandelsausstattung des Stadtteilzentrums Waldstadt nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf)	10	47,7	5.515	80,1	33,8	88,5
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/Freizeit)	7	33,4	1.085	15,8	3,4	9,2
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/Autozubehör)	4	19,1	285	4,1	1,0	2,6
<b>Summe</b>	<b>21</b>	<b>100,0</b>	<b>6.885</b>	<b>100,0</b>	<b>38,1</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote im Stadtteilzentrum durch 14 Komplementärnutzungen. Hier ist vor allem eine gute Versorgung mit allgemeinen Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben festzustellen.

Abbildung 18: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Stadtteilzentrums Waldstadt



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020



Darüber hinaus ist innerhalb der Abgrenzung derzeit auf vier leerstehende Ladenlokale hinzuweisen, sodass sich eine rechnerisch hohe Leerstandsquote in Bezug auf alle gewerblichen Ladenlokale in den Erdgeschoss des Stadtteilzentrums von rund 10 % ergibt.

Das städtebauliche Umfeld des Stadtteilzentrums wird durch eine verdichtete Wohnbebauung geprägt und ist anders als das historische geprägte Stadtteilzentrum Babelsberg von Geschosswohnungsbauten umgeben. Des Weiteren sind im direkten Umfeld des Stadtteilzentrums mehrere öffentliche und soziale Infrastrukturen. Zum Beispiel Schulen und Kindergärten, Pflegewohnstift und Sportanlagen.

Tabelle 18: Komplementärnutzungen im Stadtteilzentrum Waldstadt

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	5
Öffentliche Dienstleistungen	0
Sonstige Dienstleistungen	2
Bildung	1
Gesundheit	2
Kultur/Freizeit	0
Gastronomie	4
<b>Summe</b>	<b>14</b>

Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### Stärken-Schwächen-Profil

#### Stärken

- + Kaufland als Magnetbetrieb und ergänzendes Angebot des mittelfristigen Bedarfs (insbesondere Bekleidung), teilweise durch Fachmärkte
- + Stabile Einzelhandelsstruktur durch relativ große Betriebsstrukturen
- + Ergänzendes Dienstleistungsangebot
- + Hervorragende ÖPNV-Anbindung
- + Wetterunabhängige Einkaufsmöglichkeit

#### Schwächen

- Eingeschränkte Attraktivität der städtebaulichen Situation, Aufenthaltsqualität wird auch durch großen vorgelagerten Parkplatz eingeschränkt
- Geringe Vielfalt, Mangel an individuellen Fachgeschäften
- Zum Teil Leerstände
- Wenig attraktiver eingeschossiger Gebäudekomplex/modernisierungsbedürftig
- Leerstehende, sanierungsbedürftige Gebäude westlich des Waldstadt-Centers
- Keine Zentrumsfunktion außerhalb der Geschäftsöffnungszeiten

#### Handlungsempfehlungen

##### Nutzungsstrukturell

- Erhaltung der Versorgungsfunktion für die Wohngebiete im Umfeld
- Einzelhandelsergänzungen vorrangig nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente
- Keine wesentliche räumliche Ausdehnung, sondern Umbau und Modernisierung im Bestand
- Abbau von Leerständen, auch durch Zusammenlegung von Ladenlokalen
- Prüfung der Belegungsmöglichkeiten mit Angeboten sozialer Träger oder Stadtteileinrichtungen

##### Städtebaulich

- Modernisierung des Einkaufszentrums und der angrenzenden Gebäude
- Umfeldgestaltung und Neuordnung des Parkplatzes
- Verbesserung der Wegeführung
- Schaffung eines öffentlichen Bereichs, der auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten als Treffpunkt dienen kann

### 5.3.4 Nahversorgungszentrum Bornstedt – Potsdamer Straße

Das Nahversorgungszentrum Potsdamer Straße liegt im Stadtteil Bornstedt, nordwestlich der Potsdamer Innenstadt und erstreckt sich nördlich und südlich der Potsdamer Straße. Die Potsdamer Straße stellt dabei aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens eine Barriere zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs dar.

Die Bebauungsstruktur des Stadtteils ist geprägt durch eine aufgelockerte Wohnbebauung. Darüber hinaus grenzen im Norden ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden liegen ausgedehnte Forstflächen und der Park Sanssouci.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr wird hauptsächlich durch die Potsdamer Straße (B 273) gewährleistet. Der Standort ist nicht an das Netz der Straßenbahn angeschlossen und für den ÖPNV entsprechend nur über verschiedene Busverbindungen zu erreichen.

Bestimmt wird die städtebauliche Struktur des Nahversorgungszentrums durch die Lage des Gebäudekomplexes mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben nördlich der Potsdamer Straße. Der Bereich südlich der Potsdamer Straße ist durch mehrere Geschäftsimmobilien in Orientierung um einen gemeinsamen Parkplatz geprägt.

#### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Die empfohlene räumliche Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums bleibt gegenüber dem Vorgängerkonzept unverändert.

Nördlich der Potsdamer Straße umfasst der zentrale Versorgungsbereich den Gebäudekomplex Bornstedt-Carree. Zusätzlich werden orientiert an der Nutzungsstruktur östlich des Carrees zwei weitere Gebäude in die Abgrenzung einbezogen. Im Bereich

südlich der Potsdamer Straße bilden die Standorte von Aldi, Rewe und dm-Drogeriemarkt die neuere Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs.

Konkrete räumliche Entwicklungsperspektiven oder Ergänzungsflächen existieren derzeit nicht.

#### Nutzungsstruktur

Insgesamt sind derzeit 20 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 5.950 m<sup>2</sup> ansässig (ca. 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der überwiegende Teil davon wird im Schwerpunkt durch Sortimente des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs belegt.

Insgesamt wird in der Bedarfsgruppe des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs durch zwölf Betriebe eine Verkaufsfläche von insgesamt 4.705 m<sup>2</sup> belegt.

Davon sind sieben Einzelhandelsbetriebe der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel zuzuordnen. Der überwiegende Teil der branchenbezogenen Verkaufsfläche befindet sich innerhalb der Lebensmittel-SB-Betriebe Rewe und Aldi, die eine Verkaufsfläche von ca. 1.795 m<sup>2</sup> und rund 1.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Das Angebot in der Branche Gesundheit/Körperpflege wird durch eine Filiale von dm-Drogeriemarkt geprägt, die eine Verkaufsfläche von etwa 650 m<sup>2</sup> hat. Diese Betriebe werden unter anderem durch Bäckereien, eine Fleischerei, eine Apotheke, einen Getränkemarkt und ein Futterhaus ergänzt.

Das Angebot vier weiterer Geschäfte ist dem überwiegend mittelfristigen Bedarf zuzuordnen, dabei handelt es sich um zwei Anbieter aus der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck und zwei aus Bücher/Schreibwaren/Büro. Die allesamt kleineren Betriebe weisen insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 180 m<sup>2</sup> auf.

Vier weitere Betriebe gehören mit ihrem Angebot dem vorwiegend langfristigen Bedarf an mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.065 m<sup>2</sup>.



Tabelle 19: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Bornstedt – Potsdamer Straße nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/ Zoobedarf)	12	60	4.705	79,1
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/ Spiel/Freizeit)	4	20	180	3,0
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/ Autozubehör)	4	20	1.065	17,9
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>100,0</b>	<b>5.950</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Ergänzt wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch insgesamt 19 Komplementärnutzungen, vornehmlich aus dem Bereich der publikumswirksamen Dienstleistungen, gastronomischen und medizinischen/gesundheitsorientierten Angebote.

Außerdem wurden im Nahversorgungszentrum vier Leerstände erfasst.

Abbildung 19: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bornstedt – Potsdamer Straße



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

Der zentrale Versorgungsbereich wird von Wohnnutzungen begrenzt. Des Weiteren sind entlang der Potsdamer Straße außerhalb der abgegrenzten Versorgungslage vereinzelte gewerbliche Nutzungsstrukturen erkennbar.

Tabelle 20: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Bornstedt – Potsdamer Straße

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	6
Öffentliche Dienstleistungen	0
Sonstige Dienstleistungen	2
Bildung	2
Gesundheit	4
Kultur/Freizeit	3
Gastronomie	4
<b>Summe</b>	<b>19</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### Stärken-Schwächen-Profil

#### Stärken

- + Leistungsfähige Magnetbetriebe der Nahversorgung in den vergangenen Jahren errichtet
- + Vielfältige Nahversorgungsangebote
- + Einige individuelle Fachgeschäfte
- + Verschiedene Dienstleistungsangebote und sonstige Komplementärnutzungen ergänzen den Einzelhandel
- + Überdachte Einkaufsmöglichkeiten und ergänzende gewerbliche Nutzungen im Bornstedt-Carree
- + Ausreichende Parkmöglichkeiten

#### Schwächen

- Trennwirkung der Potsdamer Straße, zwei gegenüberliegende Einkaufsschwerpunkte
- Vergleichsweise eingeschränkte Magnetfunktion und tendenziell kleinteilige Betriebsstrukturen im nördlichen Teilbereich
- Hohes Verkehrsaufkommen
- Eingeschränkte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und auch für den Rad- und Pkw-Verkehr

### Handlungsempfehlungen

#### Nutzungsstrukturell

- Einzelhandelsangebot bedarf entsprechend der Versorgungs- und Wettbewerbssituation keiner weiteren größeren Ergänzungen
- Sicherung des derzeitigen Betriebsbestands
- Nutzungszuführungen/-optimierungen, auch durch immobilienwirtschaftliche Maßnahmen (z. B. Zusammenlegung von Ladenlokalen im Bornstedt-Carree)

#### Städtebaulich

- Gestaltung öffentlicher Raum/Lesbarkeit eines im Zusammenhang stehenden Nahversorgungszentrums



### 5.3.5 Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße

Das Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße befindet sich im Stadtteil Bornstedt nördlich der Potsdamer Innenstadt. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Nedlitzer Straße (B 2).

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr wird hauptsächlich durch die Nedlitzer Straße (B 2) gewährleistet, die eine Verbindung zwischen der Potsdamer Innenstadt und Berlin herstellt. Zudem ist der Standort über die Haltestelle Rote Kaserne direkt an die Straßenbahn angebunden.

Städtebaulich stellt sich das Nahversorgungszentrum als zweigeteilt dar. Einerseits eine L-förmige und im Zusammenhang geplante Geschäftsentwicklung mit vorgelagerten Parkplätzen zwischen Bundesstraße, Erich-Arendt-Straße und Peter-Huchel-Straße. Zudem liegt ein zwischenzeitlich neu gebauter und eröffneter Lebensmitteldiscounter nördlich und somit auf der Rückseite des genannten Gebäudekomplexes (*bis ins Frühjahr 2019 mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> am Markt und so auch im Bestand zugeordnet, nach Neubau mit Erweiterung der Verkaufsfläche auf rund 1.400 m<sup>2</sup> und mit Wohnungsbau überlagert*).

#### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Die empfohlene räumliche Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums bleibt gegenüber dem Vorgängerkonzept unverändert. Zum damaligen Zeitpunkt befand sich der angesprochene Geschäftskomplex noch in Planung und Bau.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt auf Grundlage der Nutzungsstruktur und berücksichtigt dabei den Neubau eines Lebensmit-

teldiscounters: Den südlichen Abschluss des Nahversorgungszentrums bildet die Erich-Arendt-Straße zwischen Peter-Huchel-Straße und Nedlitzer Straße. Die westliche Begrenzung orientiert sich maßgeblich an dem Verlauf der Peter-Huchel-Straße nördlich der Erich-Arendt-Straße. Östlich wird das Nahversorgungszentrum durch die Nedlitzer Straße zwischen Erich-Arendt-Straße und An der Roten Kaserne begrenzt, wobei die vier einzeln stehenden Gebäude nicht in die Abgrenzung einbezogen werden. Schließlich bilden der Standort des Aldi-Lebensmitteldiscounters und die Straße An der Roten Kaserne die nördliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs.

Derzeit liegen keine für den Einzelhandel zur Verfügung stehenden Entwicklungsstandorte vor.

#### Nutzungsstruktur

Insgesamt sind derzeit acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 4.250 m<sup>2</sup> ansässig (ca. 1 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Dabei handelt es sich ausschließlich um Betriebe mit dem Schwerpunkt der Sortimente des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs. Davon sechs Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.455 m<sup>2</sup>, die der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel zuzuordnen sind. Der überwiegende Teil befindet sich innerhalb der Lebensmittel-SB-Betriebe Rewe (rund 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Bio Company (520 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Aldi

Das Angebot in der Branche Gesundheit/Körperpflege wird durch eine Filiale von dm-Drogeriemarkt geprägt, die eine Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> aufweist. Diese Sortimente werden unter anderem ergänzt durch zwei Bäckereien, einen Blumenladen und eine Lotto Filiale.

Es sind derzeit keine Betriebe mit einem Angebot des vorwiegend mittelfristigen- oder langfristigen Bedarfs ansässig.

Tabelle 21: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/ Zoobedarf)	8	100,0	4.250	100,0
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/ Freizeit)	0	0	0	0
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/ Autozubehör)	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>8</b>	<b>100,0</b>	<b>4.250</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Ergänzt wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch einen Dienstleister: eine Filiale der Sparkasse. Leerstände oder Vergnügungsstätten sind im Nahversorgungszentrum nicht existent.

Abbildung 20: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020



Die unmittelbare Umgebung des Nahversorgungszentrums ist im Norden, Osten und Süden überwiegend von Wohnbebauung geprägt, westlich durch Grünflächen, die im Bebauungsplan 80.3 der Landeshauptstadt als Wohnungsbauflächen vorgesehen sind. Darüber hinaus befinden sich mehrere Kindergärten direkt benachbart.

Tabelle 22: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	0
Öffentliche Dienstleistungen	0
Sonstige Dienstleistungen	1
Bildung	0
Gesundheit	0
Kultur/Freizeit	0
Gastronomie	0
<b>Summe</b>	<b>1</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### Stärken-Schwächen-Profil

#### Stärken

- + Leistungsfähige und moderne (neue) Magnetbetriebe der Nahversorgung ansässig
- + Vornehmlich größere Betriebsstrukturen
- + Vielzahl vorgelagerter Pkw-Stellplätze

#### Schwächen

- Nahezu keine den Einzelhandel ergänzenden Komplementärnutzungen
- Reine Handelsfunktion, keine Aufenthaltsqualität, kein Ort der Kommunikation
- Intensive Wettbewerbssituation im Umfeld durch die Nahversorgungszentren Bornstedter Feld – Pappelallee und Bornstedt – Potsdamer Straße

### Handlungsempfehlungen

#### Nutzungsstrukturell

- Einzelhandelsangebot bedarf entsprechend der Versorgungs- und Wettbewerbssituation keiner weiteren größeren Ergänzungen
- Sicherung des derzeitigen Betriebsbestands
- Ausweitung/Aufwertung des Angebots der ergänzenden Komplementärnutzungen ist zwingend erforderlich, um Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen

#### Städtebaulich

- Verknüpfung des bestehenden Handelsstandorts mit der neuen Filiale von Aldi, Unterstützung von Sicht- und Wegebeziehungen
- Verbesserung der fußläufigen Anbindung der Bewohnerschaft östlich der Nedlitzer Straße

### **5.3.6 Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld – Pappelallee**

Das Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld – Pappelallee befindet sich im Stadtteil Bornstedt, nordwestlich der Potsdamer Innenstadt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr wird in erster Linie durch die Pappelallee gewährleistet, die unter anderem eine Verbindung zur B 2 und B 273 herstellt.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV erfolgt mittels Straßenbahn und Busverbindungen. Der zentrale Haltepunkt Johan-Bouman-Platz befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entlang der Erich-Mendelsohn-Allee.

Städtebaulich wird das Nahversorgungszentrum durch den Johan-Bouman-Platz und eine großräumige Pkw-Stellplatzfläche geprägt, die auf drei Seiten von Wohn- und Geschäftsbebauung umgeben ist.

#### **Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen**

Die westliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich an dem Verlauf der David-Gilly-Straße zwischen Pappelallee und Alexander-Klein-Straße, während die Alexander-Klein-Straße zwischen der Erich-Mendelsohn-Allee und der David-Gilly-Straße die nördliche Grenze darstellt. Östlich orientiert sich der zentrale Versorgungsbereich an der Erich-Mendelsohn-Allee. Davon östlich wird der straßenanliegende Wohn- und Geschäftskomplex in die Abgrenzung integriert. Schließlich wird das Nahversorgungszentrum südlich durch die Pappelallee zwischen der Erich-Mendelsohn-Allee und der David-Gilly-Straße begrenzt.

Bei der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums wird gegenüber der Abgrenzung des Vorgängerkonzepts eine geringfügige Änderung empfohlen. Eine potenzielle Einzelhandelsentwicklungsfläche könnte dabei durch die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs zwischen Ludwig-Boltzmann-Straße und der Gleisführung der Straßenbahn östlich des Gebäudekörpers des Rewe-Vollsortimenters integriert werden. Des Weiteren ergeben sich Bebauungspotenziale innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs aufgrund der bislang großzügig gestalteten Parkplatz- und Platzflächen. Gleichwohl ist zu empfehlen, jegliche Einzelhandelsentwicklung – auch unterhalb der Großflächigkeit – kritisch zu prüfen – speziell im Hinblick auf mögliche Überschreitungen des Status als Nahversorgungszentrum.

#### **Nutzungsstruktur**

Insgesamt sind derzeit 13 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 4.755 m<sup>2</sup> ansässig (ca. 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der überwiegende Teil davon wird im Schwerpunkt durch Sortimente des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs belegt und entspricht damit den Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum.

Die Bedarfsgruppe des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs wird durch neun Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.815 m<sup>2</sup> repräsentiert. Davon sind sieben Einzelhandelsbetriebe der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel zuzuordnen. Der überwiegende Teil der Verkaufsfläche befindet sich jedoch innerhalb der Lebensmittel-SB-Betriebe Rewe (inkl. Getränkemarkt) und Penny, die Verkaufsflächen von ca. 2.150 m<sup>2</sup> und ca. 730 m<sup>2</sup> aufweisen. Das Angebot in der Branche Gesundheit/Körperpflege wird durch eine Filiale von Drogeriemarkt Rossmann geprägt, die ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfasst. Diese Magnetbetriebe werden ergänzt durch zwei Bäckereien, eine Fleischerei und eine Apotheke.



Tabelle 23: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Bornstedter Feld – Pappelallee nach Bedarfen

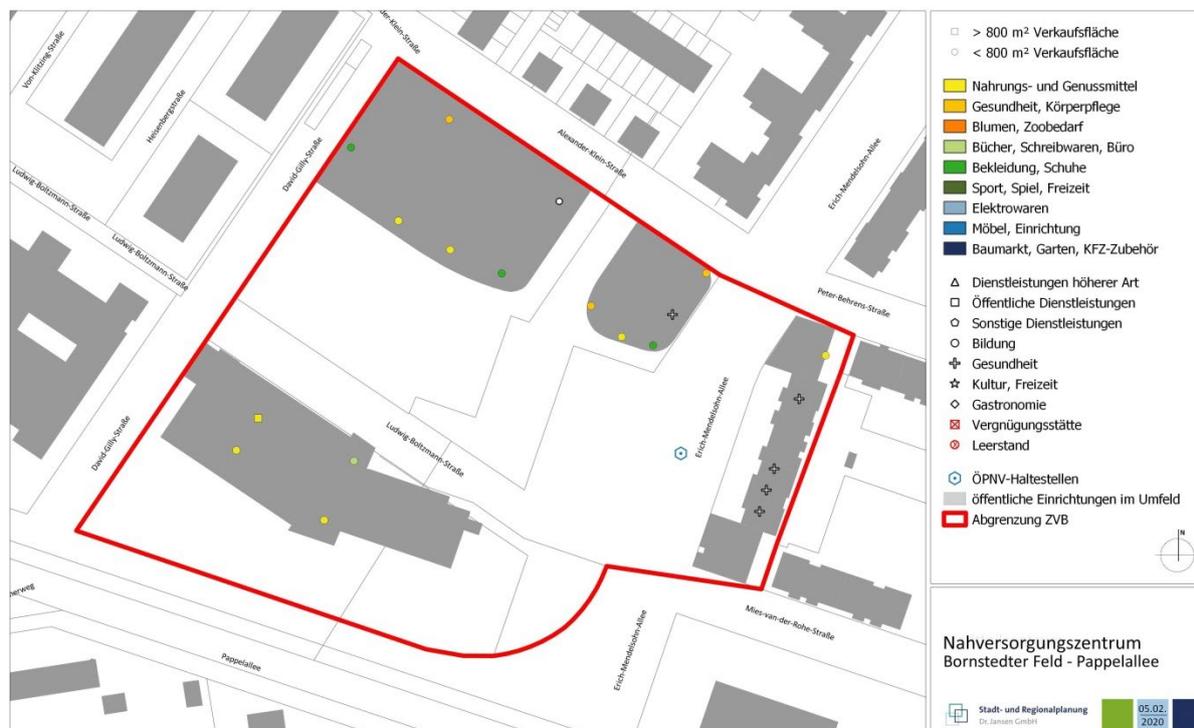
Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf)	9	69,2	3.815	80,2
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/Freizeit)	4	30,8	940	19,8
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/Autozubehör)	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>13</b>	<b>100,0</b>	<b>4.755</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Das Angebot vier weiterer Geschäfte ist dagegen dem überwiegend mittelfristigen Bedarf zuzuordnen. Dabei handelt es sich um drei Anbieter aus der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck und

einen von Bücher/Schreibwaren/Büro. Die größten Verkaufsflächen weisen die Filiale von TAKKO Fashion (ca. 350 m<sup>2</sup>) und K+K Schuhcenter (ca. 500 m<sup>2</sup>) auf.

Abbildung 21: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bornstedter Feld – Pappelallee



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

Es sind derzeit keine Betriebe mit einem Angebot des vorwiegend langfristigen Bedarfs ansässig.

Ergänzt wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch insgesamt sechs Komplementärnutzungen, vornehmlich aus dem Bereich der medizinischen/gesundheitsorientierten Angebote.

Leerstände oder Vergnügungsstätten sind im Nahversorgungszentrum derzeit nicht existent.

Das städtebauliche Umfeld des Nahversorgungszentrums wird insbesondere durch mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägt. Neben den Wohnnutzungen, die den zentralen Versorgungsbereich begrenzen, befinden sich eine Grundschule und eine Kindertagesstätte in der Nähe.

Tabelle 24: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld – Pappelallee

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	0
Öffentliche Dienstleistungen	0
Sonstige Dienstleistungen	0
Bildung	1
Gesundheit	5
Kultur/Freizeit	0
Gastronomie	0
<b>Summe</b>	<b>6</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### Stärken-Schwächen-Profil

#### Stärken

- + Leistungsfähige Magnetbetriebe der Nahversorgung und weitere Fachmärkte ansässig
- + Umfangreiche Parkmöglichkeiten
- + Gute Erreichbarkeit für MIV und ÖPNV
- + Intensive städtebauliche Aufwertung in der jüngeren Vergangenheit, dadurch Steigerung der Aufenthaltsqualität

#### Schwächen

- Mangelnde Wegebeziehung zum Wohngebiet südlich Pappelallee
- Keine gewachsene städtebauliche Qualität

### Handlungsempfehlungen

#### Nutzungsstrukturell

- Ergänzung des kleinteiligen Einzelhandels
- Ausbau der Versorgungsfunktion mit ergänzenden Komplementärnutzungen
- Positive Begleitung der geplanten Modernisierungs- und Erweiterungsplanungen des Rewe-Vollsortimenters

#### Städtebaulich

- Gestaltung von Querungsmöglichkeiten/Wegebeziehungen



### 5.3.7 Nahversorgungszentrum Drewitz

Das Nahversorgungszentrum Drewitz liegt im Südosten des Potsdamer Stadtgebiets im gleichnamigen Stadtteil.

Die Siedlungsstruktur des Stadtteils ist durch dichte Wohnbebauung geprägt. Der zentrale Versorgungsbereich wird hingegen hauptsächlich durch das Havel-Nuthe-Center dominiert sowie benachbarte gewerbliche Nutzungen in Erdgeschosslagen, die sich am nördlichen Rand der verdichteten Siedlung befinden.

Die gute verkehrliche Erreichbarkeit wird hauptsächlich durch die Konrad-Wolf-Allee hergestellt. Auch eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich unmittelbar am Havel-Nuthe-Center.

#### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich an der derzeitigen Nutzungsstruktur, insbesondere dem Einzelhandelsbesatz. Den Kern des Nahversorgungszentrums bildet das Havel-Nuthe-Center. Des Weiteren werden die benachbarten Wohn-Geschäftskomplexe im Bereich Hans-Albers-Straße/Asta-Nielsen-Straße sowie an der Konrad-Wolf-Allee in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

Dabei ergibt sich eine geringfügig modifizierte Abgrenzung gegenüber der bisherigen Beschlusslage: Empfohlen wird, die Pflegewohnanlage Katharinenhof, die den nordwestlichen Flügel der Immobilie Hans-Albers-Straße/Asta-Nielsen-Straße bildet, nicht in die Abgrenzung einzufassen, um bei möglichen zukünftigen Nutzungsänderungen einer räumlichen Ausbreitung der Einzelhandelsnutzungen entgegenzusteuern.

Es werden keine Einzelhandelsentwicklungsstandorte bestimmt.

#### Nutzungsstruktur

Als Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums fungiert der Lebensmitteldiscounter NP-Discount. Zudem sind im zentralen Versorgungsbereich auch Betriebe ansässig, die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs abdecken.

Insgesamt sind derzeit zehn Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.245 m<sup>2</sup> zu verzeichnen (ca. 1 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 9,2 Mio. EUR zu beziffern (ca. 1 % des gesamtstädtischen Umsatzes). Der überwiegende Teil davon wird durch Sortimente des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs belegt.

In der Gruppe des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs beträgt die Verkaufsfläche in den sechs zugehörigen Betrieben rund 1.200 m<sup>2</sup>. Alle sechs Einzelhandelsbetriebe sind der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen. Der überwiegende Teil befindet sich innerhalb des Lebensmitteldiscounters NP-Niedrig Preis, der eine Verkaufsfläche von etwa 850 m<sup>2</sup> belegt. Ergänzt wird das Sortiment unter anderem durch eine Apotheke, eine Bäckerei, ein Geschäft für Tierbedarf und einen Blumenladen.

Das Angebot von vier weiteren Geschäften ist dagegen dem überwiegend mittelfristigen bzw. langfristigen Bedarf zuzuordnen, dabei handelt es sich um einen Anbieter aus der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck, einen aus Bücher/Schreibwaren/Büro sowie zwei Betriebe mit einem Angebotschwerpunkt bei Möbel/Einrichtung mit insgesamt etwa 1.045 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.





Tabelle 26: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Drewitz

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	6
Öffentliche Dienstleistungen	1
Sonstige Dienstleistungen	2
Bildung	0
Gesundheit	1
Kultur/Freizeit	0
Gastronomie	6
<b>Summe</b>	<b>16</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### Stärken-Schwächen-Profil

#### Stärken

- + Lebensmittel-SB-Betrieb ansässig
- + Gute ÖPNV-Anbindung
- + Vielzahl an Parkplätzen
- + Nahversorgungsfunktion für Umfeldbewohner
- + Medizinische Angebote
- + Moderner Dienstleistungskomplex mit Hotel und Gastronomie

#### Schwächen

- Geringe Einzelhandelsausstattung insgesamt
- Vergleichsweise kleiner und eingeschränkt leistungsfähiger Lebensmittelmarktbetrieb
- Wettbewerbsdruck durch benachbartes Stern-Center
- Modernisierungsbedarf Havel-Nuthe-Center/ introvertiert/dunkel
- Kein direkter Zugang vom Parkplatz zum Center
- Gestaltungsdefizite öffentlicher Raum und Wegführung

### Handlungsempfehlungen

#### Nutzungsstrukturell

- Stabilisierung/Erweiterung Lebensmittel-SB-Betrieb, ggf. durch Zusammenlegung von Ladenlokalen innerhalb des Havel-Nuthe-Centers
- Ansiedlung weiterer Betriebe/Verkaufsfläche, vorwiegend mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

#### Städtebaulich

- Verbesserung Parkplatzsituation/direkten Zugang zum Center ermöglichen
- Havel-Nuthe-Center modernisieren/„öffnen“
- Einbeziehung Dienstleistungskomplex (Hotel und Gastronomie)

### 5.3.8 Nahversorgungszentrum Golm/Eiche

Das Nahversorgungszentrum Golm/Eiche liegt im Stadtteil Golm an der westlichen Grenze des Potsdamer Stadtgebiets.

Der Stadtteil wird weitestgehend durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt. Funktional prägend für den Stadtteil ist, dass er ein bedeutender Wissenschafts- und Campusstandort der Potsdamer Universität ist.

Golm wird durch die Gleisführung der Deutschen Bahn in einen östlichen und einen westlichen Bereich getrennt; das Nahversorgungszentrum befindet sich auf der östlichen Seite in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Die zentrale Straßenführung wird durch die Straße In der Feldmark gebildet.

Bei dem Nahversorgungszentrum Golm/Eiche handelt es sich um den einzigen zentralen Versorgungsbereich im westlichen Stadtgebiet, der in Bezug zum zentralen Stadtgebiet eine relativ isolierte Lage aufweist.

#### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Die bisherige Abgrenzung des Nahversorgungszentrums basierte auf der Planung zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort In der Feldmark, nördlich anschließend an den Campus. Der Betrieb wurde angesiedelt, gemeinsam mit einer Bäckerei.

Diese Nutzungsstruktur eignet sich zunächst nicht für die Einstufung eines zentralen Versorgungsbereichs. Jedoch wird die Zielsetzung verfolgt, durch eine räumliche Ausweitung des Nahversorgungszentrums Ansiedlungsstandorte für weitere Handelsnutzungen zu etablieren. Diese Planung basiert auf dem Wachstum des Stadtteils in den letzten Jahren als Wissenschafts-, Universitäts- und Wohnstandort und der Annahme einer weiterhin zunehmenden Bevölkerungszahl.

Unter dem Titel „Funktionale Mitte Golm“ wurde bereits im Jahr 2015 ein Wettbewerbs- und Beteiligungsverfahren initiiert, u. a. mit dem Ziel, eine „Ortsmitte“ im Bereich des Bahnhofs zu entwickeln. Die Ergebnisse wurden konzeptionell konkretisiert, und die Umsetzung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Neue Mitte Golm“ planungsrechtlich vorbereitet werden.

Damit im Einklang steht folgende neue Abgrenzung des Nahversorgungszentrums: Der Standort des Vollsortimenters bildet den nördlichen Auftakt und Ankerpunkt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße In der Feldmark wird ein bislang unbebautes größeres Grundstück in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

Nach Süden wird die westliche Seite der Straße In der Feldmark etwa bis zum Bahnhofsgebäude eingefasst.

Die Bereitstellung von Entwicklungsflächen für den Einzelhandel ist vor dem Hintergrund der derzeitigen Ausstattung zwingend erforderlich, um die Versorgungsfunktionen eines Nahversorgungszentrums zu erreichen. Die Ausweitung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst nahezu ausschließlich unbebaute Grundstücke, die für Einzelhandelsnutzungen genutzt werden könnten.

#### Nutzungsstruktur

Derzeit sind der Rewe-Vollsortimenter und die als Konzessionär integrierte Bäckerei die einzigen Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungszentrum. Sie weisen insgesamt rund 1.785 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Ergänzt wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch eine Dienstleistung und einen Gastronomie-Betrieb. Leerstände oder Vergnügungstätten sind im Nahversorgungszentrum Golm/Eiche derzeit nicht existent.

Tabelle 27: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Golm/Eiche

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	1
Öffentliche Dienstleistungen	0
Sonstige Dienstleistungen	0
Bildung	0
Gesundheit	0
Kultur/Freizeit	0
Gastronomie	1
<b>Summe</b>	<b>2</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020



Abbildung 23: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Golm/Eiche



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

### Stärken-Schwächen-Profil

#### Stärken

- + Funktionsfähiger Lebensmittelvollsortimenter ansässig
- + Gute Erreichbarkeit (Auto, Bus und Regionalbahn)
- + Universitätsstandort
- + Räumliche Entwicklungspotenziale
- + Wenig ausgeprägte Wettbewerbssituation des Einzelhandels im Umfeld

#### Schwächen

- Geringes Einzelhandelsangebot, Status quo eignet sich nicht zur Einstufung als Nahversorgungszentrum
- Fehlende ergänzende Komplementärnutzungen
- Siedlungsräumliche Randlage
- Keine städtebauliche Prägung im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs

### Handlungsempfehlungen

#### Nutzungsstrukturell

- Ergänzung des Einzelhandelsangebots, vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente (maßgeblich für Einstufung als Nahversorgungszentrum)
- Ergänzung durch Dienstleistungsangebote (u. a. Gastronomie, Friseur, Ärzte, Reisebüro)

#### Städtebaulich

- Treff- und Kommunikationspunkt schaffen
- Wegebeziehungen zum Wohnumfeld stärkend

### 5.3.9 Nahversorgungszentrum Groß Glienicke

Das Nahversorgungszentrum Groß Glienicke liegt im äußersten Potsdamer Nordosten im gleichnamigen Stadtteil im Grenzbereich zur Bundeshauptstadt Berlin.

Groß Glienicke weist im Vergleich zu den anderen Siedlungsbereichen, ähnlich wie Golm/Eiche, eine isolierte Lage auf, da der Stadtteil in westliche, südliche und nördliche Richtung hauptsächlich durch ein ländliches Umfeld geprägt wird. In östliche Richtung wird der Stadtteil durch den Groß Glienicker See begrenzt. Die Siedlungsstruktur ist durch aufgelockerte Wohnbebauung geprägt.

Das Nahversorgungszentrum Groß Glienicke befindet sich an der Potsdamer Chaussee/Sacrower Allee.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr ist insbesondere durch die Potsdamer Chaussee (B 2) gewährleistet, und unterscheidet sich damit maßgeblich von der Situation in Golm/Eiche, da so auch Pendlerströme den Standort passieren.

Zudem handelt es sich bei dem Nahversorgungszentrum Groß Glienicke um den einzigen Standort im nördlichen Stadtgebiet (nördlich der Achse Bornstedt-Bornim), der über eine gewachsene Versorgungsstruktur aus zumindest einem großflächigen Lebensmittel-SB-Betrieb und ergänzenden Angeboten besteht.

#### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Der zentrale Versorgungsbereich besteht einerseits aus einem älteren, ehemals die Versorgung alleine übernehmenden Geschäftszentrum südlich der Potsdamer Chaussee/westlich der Sacrower Allee. Dieser wird nun ergänzt durch in der jüngeren Vergangenheit errichtete Fachmärkte im Kreuzungsbereich der Potsdamer Chaussee und der Landstraße 20. Zudem wird südlich der Potsdamer Chaussee der Standort eines Getränkemarkts einbezogen.

Bei der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums wird gegenüber dem Vorgängerkonzept eine geringfügige Änderung vorgesehen: Diese resultiert aus der tatsächlichen Parzellierung der angesprochenen Fachmarktgrundstücke, die nun für die Abgrenzung

heran gezogen werden. Bei der räumlichen Festlegung im Vorläuferkonzept war die Bebauung und Parzellierung noch nicht im Detail bekannt.

Es werden keine Einzelhandelsentwicklungsstandorte ausgewiesen.

#### Nutzungsstruktur

Insgesamt sind im Nahversorgungszentrum Groß Glienicke derzeit 13 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 4.510 m<sup>2</sup> ansässig (ca. 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 20,1 Mio. EUR zu beziffern (ca. 2 % des gesamtstädtischen Umsatzes). Der überwiegende Teil davon wird im Schwerpunkt durch Sortimente des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs belegt.

Insgesamt wird in dieser Bedarfsgruppe durch acht Betriebe eine Verkaufsfläche von rund 3.290 m<sup>2</sup> bewirtschaftet. Davon sind fünf Einzelhandelsbetriebe der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel zuzuordnen. Die größten Anbieter sind der Lebensmittelvollsortimenter Rewe (rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Lebensmitteldiscounter Penny (ca. 560 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). In der Warengruppe Gesundheit/Körperpflege ist insbesondere eine Filiale von dm-Drogeriemarkt zu nennen, die eine Verkaufsfläche von rund 630 m<sup>2</sup> aufweist. Alle drei Betriebe übernehmen wichtige Magnetfunktionen für das Nahversorgungszentrum. Während sich Penny in dem älteren Teilbereich der Versorgungslage befindet, sind der Vollsortimenter und der Drogeriemarkt in den neuen Fachmarktimmobilien ansässig.

Ergänzt werden die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs durch einen Getränkemarkt, zwei Bäckereien, eine Apotheke und einen Blumenladen.

Das Angebot von vier weiteren Geschäften ist dagegen dem überwiegend mittelfristigen Bedarf zuzuordnen; ein Betrieb bietet hauptsächlich Waren des langfristigen Bedarfs an. Es handelt sich um jeweils zwei Anbieter aus der Warengruppe Bücher/Schreibwaren/Büro und Bekleidung/Schuhe/Schmuck sowie einen Discount für Haushaltswaren. Dabei sind insbesondere Takko, K+K Schuhcenter und MäcGeiz als größere Anbieter zu nennen. Die Betriebe haben insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>.

Tabelle 28: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Groß Glienicke nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/ Zoobedarf)	8	61,5	3.290	73,0
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/ Freizeit) und Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/ Autozubehör)	5	38,5	1.220	27,0
<b>Summe</b>	<b>13</b>	<b>100,0</b>	<b>4.510</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Abbildung 24: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Groß Glienicke



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

Ergänzt wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch insgesamt neun Komplementärnutzungen, vornehmlich aus dem Bereich der publikumswirksamen Dienstleistungen sowie gastronomischen Angeboten.

Neben den bereits erwähnten Wohnnutzungen, die den zentralen Versorgungsbereich begrenzen, befindet sich eine Kita unmittelbar nördlich der Abgrenzung.

Vergnügungsstätten sind im Nahversorgungszentrum Groß Glienicke derzeit nicht existent, jedoch wurde ein Leerstand erfasst.

Tabelle 29: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Groß Glienicke

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	3
Öffentliche Dienstleistungen	1
Sonstige Dienstleistungen	1
Bildung	0
Gesundheit	1
Kultur/Freizeit	0
Gastronomie	3
<b>Summe</b>	<b>9</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### Stärken-Schwächen-Profil

#### Stärken

- + Mehrere leistungsfähige Magnetbetriebe der Nahversorgung
- + Ergänzung durch weitere Fachmärkte
- + Dienstleistungen und medizinische Angebote im südwestlichen Teilbereich

#### Schwächen

- Isolierte Lage
- Zäsur der beiden Kernbereiche durch Bundesstraße

### Handlungsempfehlungen

#### Nutzungsstrukturell

- Keine weiteren Handelsergänzungen notwendig
- Stabilisierung des bestehenden Angebots

#### Städtebaulich

- Treff- und Kommunikationspunkt schaffen
- Wegebeziehungen zwischen den Kernbereichen über die Potsdamer Chaussee verbessern

### 5.3.10 Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld

Das Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld liegt im Südosten des Potsdamer Stadtgebiets im gleichnamigen Stadtteil. Die Siedlungsstruktur des Stadtteils ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet.

Das Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld besteht aus mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Clara-Schumann-Straße und der Anni-von-Gottberg-Straße und sollte planmäßig die Versorgung des Wohngebiets in den 1990er-Jahren sicherstellen.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr ist insbesondere über die Ricarda-Huch-Straße gewährleistet, an die auch die Straßenbahnhaltestelle Am Hirtengraben angebunden ist.

#### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Die Abgrenzung folgt westlich der Ricarda-Huch-Straße dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie der städtebaulichen Situation. Insgesamt fünf Baublöcke werden in das Nahversorgungszentrum einbezogen sowie der unbebaute und zumeist als Parkplatz genutzte Heiner-Carow-Platz nördlich der Anni-von-Gottberg-Straße.

Östlich erfolgt eine gegenüber der bisherigen Abgrenzung modifizierte räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs. So wird eine Fläche östlich der Ricarda-Huch-Straße einbezogen, die im Rahmen einer großen Neuplanung von Gewerbeimmobilien mit ergänzenden Wohnnutzungen eine einzelhandelsbezogene Ergänzung des bisherigen Nahversorgungszentrums ermöglichen soll.

#### Nutzungsstruktur

Insgesamt sind im Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld derzeit sechs Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.530 m<sup>2</sup> ansässig (ca. 0,5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 7,4 Mio. EUR zu beziffern (ca. 0,6 % des gesamtstädtischen Umsatzes). Der überwiegende Teil davon wird im Schwerpunkt durch Sortimente des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs belegt.



Davon sind drei Einzelhandelsbetriebe der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel zuzuordnen. Der überwiegende Teil befindet sich innerhalb des Lebensmittelvollsortimenters Rewe (850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der als Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums fungiert. Ergänzt wird der kurzfristige Bedarf unter anderem durch eine Apotheke und eine Bäckerei.

Das Angebot jeweils eines weiteren Geschäfts ist dagegen den Warengruppen Bücher/Schreibwaren/Büro, Möbel/Einrichtung zuzuordnen.

Tabelle 30: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Kirchsteigfeld nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/ Zoobedarf) und Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/Freizeit) und Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/ Autozubehör)	6	100,0	1.530	100,0
<b>Summe</b>	<b>6</b>	<b>100,0</b>	<b>1.530</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Ergänzt wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch insgesamt 16 Komplementärnutzungen, vornehmlich aus dem Bereich des medizinischen/gesundheitsorientierten Angebots.

Leerstände sind im Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld derzeit nicht existent. Jedoch ist eine Vergnügungsstätte vorhanden.

Abbildung 25: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Kirchsteigfeld



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

Der zentrale Versorgungsbereich ist umgeben von Wohnnutzungen. Nördlich des Nahversorgungszentrums befindet sich eine Gesamtschule.

Tabelle 31: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	2
Öffentliche Dienstleistungen	0
Sonstige Dienstleistungen	1
Bildung	2
Gesundheit	7
Kultur/Freizeit	2
Gastronomie	2
<b>Summe</b>	<b>16</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### Stärken-Schwächen-Profil

#### Stärken

- + Nahversorgungsfunktion für Bewohner des Stadtviertels, insbesondere durch Vollsortimenter und Bäckerei
- + Medizinische Angebote/Apotheke
- + Gastronomische Betriebe mit Außengastronomie
- + Hochwertige städtebauliche Qualität – Anordnung der Nutzungen um einen Platzbereich, der z. T. Parkplatz und Aufenthaltsbereich ist
- + Kirche als Identifikations- und Orientierungspunkt

#### Schwächen

- Geringe Vielfalt des Angebots
- Eingeschränkte Größe und Leistungsfähigkeit des Vollsortimenters
- Eingeschränkte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten im bisherigen Zentrum



## Handlungsempfehlungen

### Nutzungsstrukturell

- Maßstäbliche und zentrenverträgliche Einzelhandelsentwicklung durch städtebauliche Maßnahmen östlich der Ricarda-Huch-Straße
- Konzentration ergänzender kleinstrukturierter Einzelhandelsangebote auf den Bereich westlich der Ricarda-Huch-Straße
- Vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimenten
- Ergänzung durch weitere Komplementärnutzungen

### Städtebaulich

- Attraktive und fußläufige Verknüpfung des bisherigen Zentrums mit der städtebaulichen Entwicklung östlich der Straßenbahntrasse

### 5.3.11 Nahversorgungszentrum Markt-Center

Das Nahversorgungszentrum Markt-Center befindet sich unmittelbar südwestlich der Abgrenzung des Hauptzentrums Potsdamer Innenstadt im Stadtteil Brandenburger Vorstadt. Der Name bezieht sich auf ein Einkaufszentrum, das den Kern des Nahversorgungszentrums bildet. Das Nahversorgungszentrum liegt zentral im Siedlungsgebiet und wird insbesondere von Geschosswohnungsbau umgeben.

Die Bundesstraße B 1 führt südlich an dem kleinen Einkaufszentrum vorbei und unmittelbar westlich auf die Bundesstraße 2, sodass eine überdurchschnittliche verkehrliche Erreichbarkeit begründet wird. Im Kreuzungsbereich der beiden Bundesstraßen befindet sich auch die Straßenbahnhaltestelle Feuerbachstraße.

Beim Nahversorgungszentrum Markt-Center handelt es sich um eine zweigeschossige Einkaufsmall, in der eine Nutzungsmischung von Einzelhandel und Komplementärnutzungen erkennbar ist. Das benachbarte ebenso in den zentralen Versorgungsbereich integrierte Gebäude übernimmt eine deutlich nachgeordnete Versorgungsfunktion.

#### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Die empfohlene räumliche Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums bleibt gegenüber dem Vorgängerkonzept unverändert.

Der zentrale Versorgungsbereich orientiert sich maßgeblich an der gewerblichen Nutzungsstruktur und besteht dementsprechend ausschließlich aus dem Markt-Center sowie dem östlich benachbarten mehrgeschossigen Gebäude mit gewerblich genutzten Ladenlokalen im Erdgeschoss.

Es werden keine Einzelhandelsentwicklungsstandorte in die Abgrenzung einbezogen.

### Nutzungsstruktur

Insgesamt sind im Nahversorgungszentrum Markt-Center derzeit 16 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 4.475 m<sup>2</sup> ansässig (ca. 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 20,6 Mio. EUR zu beziffern (ca. 2 % des gesamtstädtischen Umsatzes). Der überwiegende Teil davon wird im Schwerpunkt durch Sortimente des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs belegt.

Neun Betriebe mit einem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf weisen insgesamt eine Verkaufsfläche von rund 3.030 m<sup>2</sup> auf. Davon sind fünf Einzelhandelsbetriebe der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel zuzuordnen, die eine Verkaufsfläche von 3.030 m<sup>2</sup> haben. Magnetfunktionen werden prioritär von den Anbietern Rewe (rund

1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Netto (Scottie) (circa 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) übernommen. In der Warengruppe Gesundheit/Körperpflege weist die Filiale von Rossmann Drogeriemarkt – sie übernimmt ebenfalls übergeordnete Magnetfunktionen – die größte Verkaufsfläche auf (450 m<sup>2</sup>). Ergänzt werden diese Sortimente durch unter anderem Bäckereien, eine Apotheke und ein Blumenhaus.

Das Angebot sieben weiterer Geschäften ist dagegen dem überwiegend mittelfristigen Bedarf und überwiegend langfristigen Bedarf zuzuordnen, dabei handelt es sich um zwei Betriebe aus der Warengruppe Bücher/Schreibwaren/Büro, drei fachmarktorientierte Anbieter aus der Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Schmuck (Kik, Reno, Ernsting's Family) und zwei Betriebe aus der Warengruppe Möbel/Einrichtung mit einer Verkaufsfläche von insgesamt etwa 1.445 m<sup>2</sup>.

Tabelle 32: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Markt-Center nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/ Zoobedarf)	9	56,3	3.030	67,7
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/ Freizeit) und Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/ Autozubehör)	7	43,8	1.445	22,3
<b>Summe</b>	<b>16</b>	<b>100,0</b>	<b>4.475</b>	<b>100,0</b>

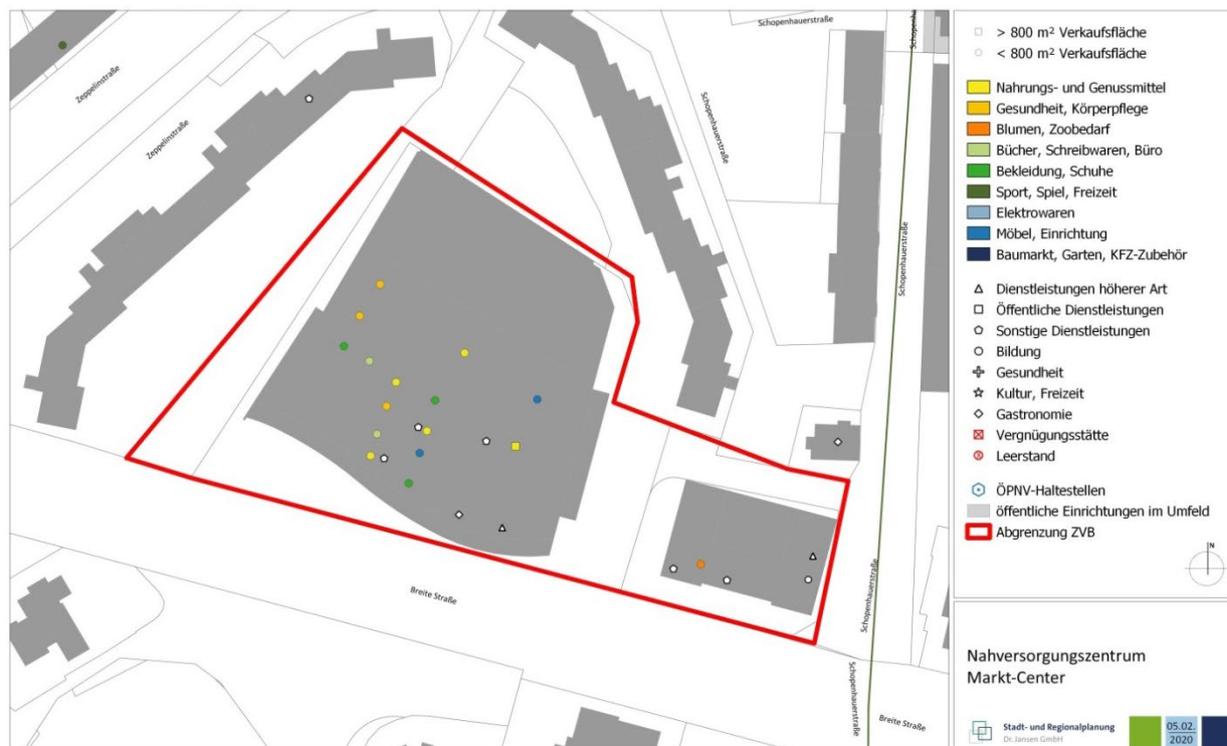
Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Ergänzt wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch insgesamt neun Komplementärnutzungen, vornehmlich aus dem Bereich der publikumswirksamen Angebote.

Vergnügungsstätten sind im Nahversorgungszentrum Markt-Center derzeit nicht existent, jedoch wurde ein Leerstand erfasst.



Abbildung 26: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Markt-Center



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

Tabelle 33: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Markt-Center

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	5
Öffentliche Dienstleistungen	0
Sonstige Dienstleistungen	2
Bildung	1
Gesundheit	0
Kultur/Freizeit	0
Gastronomie	1
<b>Summe</b>	<b>9</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### Stärken-Schwächen-Profil

#### Stärken

- + Umfangreiches Einzelhandelsangebot, hauptsächlich mit Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs
- + Drei Magnetbetriebe vorhanden, weitestgehend leistungsfähig (u. a. Vollsortimenter und Drogeriemarkt)
- + Den Einzelhandel ergänzende Komplementärnutzungen
- + Handelswirtschaftlich attraktiver/moderner Gebäudekomplex

#### Schwächen

- Wettbewerbssituation im Kernstadtbereich, Nähe zur Innenstadt
- Relativ geringe Kundenfrequenz
- Uniformes Angebot
- Wegebeziehungen zu den angrenzenden Wohngebieten sind verbesserungsbedürftig
- Keine direkte Querungsmöglichkeit der Bundesstraße für Fußgänger

## Handlungsempfehlungen

### Nutzungsstrukturell

- Keine Ansiedlungen weiterer Magnetbetriebe zu forcieren
- Im Hinblick auf die Nähe zur Innenstadt auch kleinstrukturierte Angebote nur maßvoll ergänzen, primär Stabilisierung der derzeitigen Versorgungsfunktion
- Vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimenten

### Städtebaulich

- Verbesserung der Wegebeziehungen zu den angrenzenden Wohngebieten
- Querungsmöglichkeit Bundesstraße/Breite Straße im Bereich Markt-Center schaffen

## 5.3.12 Nahversorgungszentrum Schlaatz

Das Nahversorgungszentrum Schlaatz liegt im gleichnamigen Stadtteil im südöstlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt.

Das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums wird im Norden von der Nuthe, im Westen durch den Horstweg und im Südwesten durch die Heinrich-Mann-Allee/Drewitzer Straße begrenzt. Im Südosten wird die Abgrenzung durch die Straße Am Nuthetal definiert. Die Siedlungsstruktur des Stadtteils wird von einer mehrgeschossigen Wohnbebauung/Plattenbausiedlung geprägt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums wird hauptsächlich durch den Horstweg und die Straße An der Alten Zauche gewährleistet. Die unmittelbare Anfahrt des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt über die Straße Schilfhof.

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums mit dem ÖPNV erfolgt mittels der Bushaltestelle Schilfhof. Der Stadtteil Schlaatz ist auch an das Netz der Straßenbahn angebunden; die nächstgelegene Haltestelle Magnus-Zeller-Platz befindet sich jedoch in einiger Entfernung zum Nahversorgungszentrum.

### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Die empfohlene räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums bleibt gegenüber dem Vorgängerkonzept unverändert. Bei dem Nahversorgungszentrum Schlaatz handelt es sich um mehrere unterschiedlich strukturierte Immobilien, die rund um den Platz Schilfhof positioniert sind. Nördlich des Platzes wird der Standort eines Vollsortimenters integriert, westlich nebenliegend zwei Wohnhochhäuser mit Ladenlokalen im Erdgeschoss. Im Südwesten des Platzes umfasst die Abgrenzung zwei gemischt genutzte Gewerbeimmobilien, und die östliche Ausdehnung erfolgt unter Einbezug der an den Platz angrenzenden parkähnlichen Anlage und dem Bürgerhaus Schlaatz. Es erfolgt keine Ausweisung von Einzelhandelsentwicklungsstandorten.

### Nutzungsstruktur

Insgesamt sind im Nahversorgungszentrum Schlaatz derzeit fünf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.690 m<sup>2</sup> ansässig (weniger als 1 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 9,1 Mio.

EUR zu beziffern (ca. 1 % des gesamtstädtischen Umsatzes). Das Nahversorgungszentrum erfüllt damit nicht die definierte Verkaufsflächen-Mindestausstattung, sodass die Ausweisung im Hinblick auf die planerische Zielsetzung der Angebotserweiterung erfolgt.

In den Warengruppen des vorwiegend kurzfristigen und vorwiegend mittelfristigen Bedarfs werden durch fünf Betriebe rund 1.690 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bewirtschaftet. Dabei sind zwei Einzelhandelsbetriebe der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel zuzuordnen. Der überwiegende Teil der Verkaufs-

fläche dieser Warengruppe befindet sich innerhalb des Lebensmittelvollsortimenters Rewe (1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), der für den zentralen Versorgungsbereich übergeordnete Magnetfunktionen übernimmt. Ergänzt wird der kurzfristige Bedarf unter anderem durch eine Apotheke.

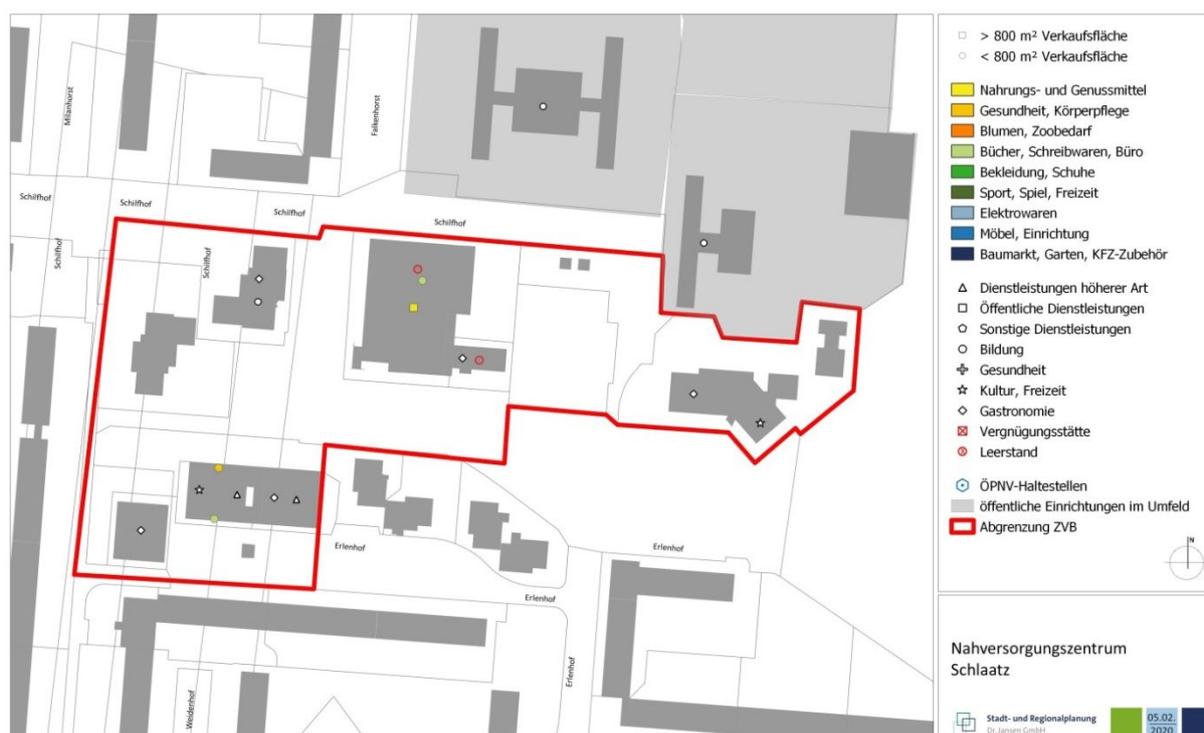
Das Angebot zweier weiterer kleiner Geschäfte ist der Warengruppe Bücher/Schreibwaren/ Büro zuzuordnen. Derzeit ist im Nahversorgungszentrum Schlaatz kein Geschäft ansässig, das dem vorwiegend langfristigen Bedarf zuzuordnen ist.

Tabelle 34: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Schlaatz nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf) und Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/ Freizeit)	5	100,0	1.690	100,0
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/Autozubehör)	0	0,0	0	0,0
<b>Summe</b>	<b>5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.690</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Abbildung 27: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Schlaatz



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

Ergänzt wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch insgesamt acht Komplementärnutzungen, vornehmlich aus der Gastronomie, aber auch aus dem Bereich der Dienstleistungen.

Vergnügungsstätten sind im Nahversorgungszentrum Schlaatz derzeit nicht existent, jedoch wurden zwei Leerstände erfasst.

Neben den bereits erwähnten Wohnnutzungen, die den zentralen Versorgungsbereich begrenzen, befinden sich unter anderem eine Grundschule, eine Gesamtschule und Sporteinrichtungen direkt benachbart. Außerdem sind im Umfeld mehrere Kinderspielplätze verortet.

### Stärken-Schwächen-Profil

#### Stärken

- + Funktionsfähiger, kürzlich modernisierter, Lebensmittelvollsortimenter ansässig
- + Platz und Spielplatz als städtebaulicher Mittelpunkt
- + Modernes Bürgerhaus als Treff- und Identifikationspunkt/Veranstaltungsort
- + Siedlungsdichte, Schulen und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen im direkten Umfeld stärken die Kundenfrequenz

#### Schwächen

- Geringes Einzelhandelsangebot
- Eingeschränktes Angebot an Komplementärnutzungen
- „Versteckte“ Lage des Nahversorgungszentrums innerhalb des Wohngebiets
- Eingeschränkte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten

Tabelle 35: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Schlaatz

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	0
Öffentliche Dienstleistungen	0
Sonstige Dienstleistungen	2
Bildung	1
Gesundheit	0
Kultur/Freizeit	2
Gastronomie	3
<b>Summe</b>	<b>8</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### Handlungsempfehlungen

#### Nutzungsstrukturell

- Notwendig für die Einstufung als Nahversorgungszentrum: Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes, vorrangig durch nahversorgungsrelevante Sortimente
- Umsetzung der Ziele des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts für Schlaatz hinsichtlich der Schaffung von Gewerbeflächen/-räumen und Arbeitsplätzen

#### Städtebaulich

- Weitere Aufwertung des Platzbereichs (Schilfhof)



### 5.3.13 Nahversorgungszentrum Stern

Das Nahversorgungszentrum Stern liegt im gleichnamigen Stadtteil am östlichen Siedlungsrand des Potsdamer Stadtgebiets.

Im Osten wird der Stadtteil durch die Potsdamer Stadtgrenze und im Westen durch eine Bahntrasse begrenzt. Die Bahnlinie formt die Trennlinie zum Stadtteil Babelsberg. Der südliche Abschnitt wird durch den Verlauf der Nuthestraße und der nördliche Teil durch die Parforceheide begrenzt. Die Siedlungsstruktur des Stadtteils wird durch verdichtete Wohnbebauung geprägt, die sowohl aus Geschosswohnungen als auch aus freistehenden Häusern besteht. Der zentrale Versorgungsbereich orientiert sich um den Johannes-Kepler-Platz.

Die gute verkehrliche Erreichbarkeit basiert auf der Lage an Neuendorfer Straße und Galileistraße sowie der Bus- und Straßenbahnhaltestelle Johannes-Kepler-Platz.

Bei dem Nahversorgungszentrum Stern handelt es sich um mehrere eingeschossige Immobilien, die sich um den Johannes-Kepler-Platz anordnen.

#### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Die empfohlene räumliche Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums bleibt gegenüber dem Vorgängerkonzept unverändert.

Den räumlichen Mittelpunkt des Nahversorgungszentrums Stern bildet der Johannes Kepler-Platz, dessen angrenzende Immobilien weitestgehend in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden. Dabei übernimmt die westliche Platzseite überwiegend die Einzelhandelsversorgungsfunktion; die den Ladenlokalen zugeordnete große Parkplatzfläche befindet sich ebenfalls innerhalb der Abgrenzung.

Die Galileistraße stellt die südliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs dar, und die Neuendorfer Straße schließt den Bereich westlich ab. Im Osten verläuft die Begrenzung entlang der Newtonstraße, und nördlich bilden das Ende der Ladenzeile und der Parkplatz den Abschluss der Abgrenzung.

Eine Einzelhandelsentwicklungsfläche ist nicht bekannt, Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich jedoch innerhalb der Abgrenzung durch Um- oder Wiedernutzungen.

#### Nutzungsstruktur

Insgesamt sind im Nahversorgungszentrum Stern derzeit zwölf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.045 m<sup>2</sup> ansässig (ca. 1,0 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 17,2 Mio. EUR zu beziffern (ca. 2 % des gesamtstädtischen Umsatzes). Der überwiegende Teil davon wird im Schwerpunkt durch Sortimente des vorwiegend kurzfristigen Bedarfs belegt.

Die Betriebe dieser Bedarfsgruppe weisen eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.910 m<sup>2</sup> auf. Fünf der Betriebe gehören der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel an. Dabei übernehmen die beiden größten Betriebe Rewe (rund 1.840 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Penny (ca. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) übergeordnete Magnetfunktionen für das Nahversorgungszentrum Stern. Ergänzt wird der kurzfristige Bedarf unter anderem durch Bäckereien, Apotheken und ein Sanitätshaus.

Das Angebot dreier weiterer kleiner Geschäfte ist dagegen dem überwiegend mittelfristigen Bedarf zuzuordnen. Dabei handelt es sich um jeweils einen Anbieter von Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck und Sport/Spiel/Freizeit mit in Summe rund 135 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Derzeit ist im Nahversorgungszentrum Stern kein Geschäft ansässig, das dem vorwiegend langfristigen Bedarf zuzuordnen ist.

Tabelle 36: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Stern nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/ Zoobedarf)	9	75,0	2.910	95,6
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/ Freizeit)	3	25,0	135	4,4
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/ Autozubehör)	0	0,0	0	0,0
<b>Summe</b>	<b>12</b>	<b>100,0</b>	<b>3.045</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Ergänzt wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch insgesamt 16 Komplementärnutzungen, vornehmlich aus dem Bereich der publikums-wirksamen Dienstleistungen.

Leerstände oder Vergnügungsstätten sind im Nahversorgungszentrum Stern derzeit nicht existent.

Neben den bereits erwähnten Wohnnutzungen (insbesondere Plattenbauten), die den zentralen Versorgungsbereich begrenzen, schließen sich im Osten ein Gymnasium und eine Grundschule an. Außerdem sind im Umfeld verschiedene Sportanlagen, ein Ärztehaus und die Stadtteilbibliothek verortet.

Tabelle 37: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Stern

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	9
Öffentliche Dienstleistungen	0
Sonstige Dienstleistungen	1
Bildung	2
Gesundheit	1
Kultur/Freizeit	0
Gastronomie	3
<b>Summe</b>	<b>16</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020



Abbildung 28: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Stern



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

## Stärken-Schwächen-Profil

### Stärken

- + Zwei Magnetbetriebe vorhanden, jedoch ist für den Lebensmitteldiscounter eine unterdurchschnittliche Dimensionierung festzustellen
- + Vielzahl ergänzender Komplementärnutzungen
- + Platzbereich mit Aufenthaltsqualität und Wochenmarktfunktion
- + Überwiegend attraktiv gestalteter öffentlicher Raum
- + Moderne Bibliothek (auch Treff- und Identifikationspunkt)
- + Gute ÖPNV-Anbindung

### Schwächen

- Wettbewerbssituation im Umfeld, insbesondere Stern-Center
- Gebäudekomplex des früheren Versorgungszentrums mit eingeschränkter Attraktivität
- Aufwertungsbedürftiger unattraktiver Zugang/ Parkplatz an der Neuendorfer Straße

## Handlungsempfehlungen

### Nutzungsstrukturell

- Einzelhandelsergänzungen vorrangig durch nahversorgungsrelevante Sortimente
- Prüfung von Erweiterungsflächen für die Magnetbetriebe, insbesondere den Lebensmitteldiscounter, ggf. durch Zusammenlegung von Ladenlokalen
- Ergänzung durch weitere Nahversorgungs- und Dienstleistungsbetriebe

### Städtebaulich

- Städtebauliche Aufwertung des Geschäftszentrums
- Attraktivierung des Zugangs/Parkplatz Neuendorfer Straße

### 5.3.14 Nahversorgungszentrum Zentrum-Ost

Das Nahversorgungszentrum Zentrum-Ost liegt im Stadtteil „Südliche Innenstadt“ zwischen dem Hauptbahnhof, der Innenstadt und Babelsberg. Die Havel trennt das Nahversorgungszentrum vom Innenstadtbereich.

Dieser städtische Teilraum wird in drei Himmelsrichtungen vom Verlauf der Bundesstraße 1 sowie im Süden zusätzlich durch die Gleisführung am Hauptbahnhof und im Westen durch den Verlauf der Havel begrenzt. Der Stadtteil ist hauptsächlich von verdichteter Wohnbebauung in Form von Plattenbauten geprägt.

Bei dem Nahversorgungszentrum Zentrum-Ost handelt es sich um mehrere eingeschossige Gebäude zwischen der Lotte-Pulewka-Straße und dem Hans-Marchwitza-Ring.

Sowohl die Bundesstraße 1 als auch die Nähe zum Hauptbahnhof und weiteren Haltestellen des ÖPNV begründen eine gute verkehrliche Erreichbarkeit des Stadtteils bzw. des Nahversorgungszentrums.

#### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Die empfohlene räumliche Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums bleibt gegenüber dem Vorgängerkonzept unverändert.

Orientiert an den Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird der zentrale Versorgungsbereich in Süden durch die Lotte-Pulewka-Straße, im Westen durch den Humboldtring, im Norden durch den Hans-Marchwitza-Ring und im Osten durch den Rewe-Parkplatz begrenzt. Nördlich des Parkplatzes bzw. anliegend zum Hans-Marchwitza-Ring erfolgt eine Einbeziehung des mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes – jedoch nicht vollständig, sondern in südöstlicher Ausdehnung nur parallel zur Größe des dem Einzelhandel zugeordneten Parkplatzes.

Eine konkrete Entwicklungsfläche für den Einzelhandel wird nicht ausgewiesen. Die räumliche Abgrenzung und die Immobilienstruktur bietet jedoch ausreichend Raum für Umstrukturierungen/Ergänzungen.

#### Nutzungsstruktur

Insgesamt sind im Nahversorgungszentrum Zentrum-Ost derzeit fünf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.585 m<sup>2</sup> ansässig (weniger als 1 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 8,0 Mio. EUR zu beziffern (weniger als 1 % des gesamtstädtischen Umsatzes).

Der überwiegende Teil der Verkaufsfläche wird in vier Betrieben mit einem Angebotsschwerpunkt im vorwiegend kurzfristigen Bedarf belegt. Des Weiteren ist ein Geschäft ansässig, dessen Angebot überwiegend dem mittelfristigen Bedarf zuzuordnen ist.

Im Nahversorgungszentrum Zentrum-Ost ist dagegen derzeit kein Geschäft ansässig, das dem vorwiegend langfristigen Bedarf zuzuordnen ist.

Die größte Verkaufsfläche und gleichzeitig Magnetfunktionen weist der Lebensmittelvollsortimenter Rewe (1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) auf. Ergänzt wird dessen Nahversorgungsfunktion u. a. durch eine Bäckerei und eine Apotheke.



Tabelle 38: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Zentrum-Ost nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/ Zoobedarf) und	5	100,0	1.585	100,0
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/ Freizeit)				
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/ Autozubehör)	0	0,0	0	0,0
<b>Summe</b>	<b>5</b>	<b>100,0</b>	<b>1.585</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Arrondiert wird die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels durch insgesamt 14 Komplementärnutzungen, vornehmlich aus dem Bereich der publikumswirksamen Dienstleistungen sowie medizinischen/gesundheitsorientierten Angeboten.

Leerstände oder Vergnügungsstätten sind im Nahversorgungszentrum Zentrum-Ost derzeit nicht existent.

Neben den bereits erwähnten Wohnnutzungen, die den zentralen Versorgungsbereich in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung begrenzen, sind westlich des Humboldtrings eine Grundschule, eine Gesamtschule sowie eine Kita verortet. Südwestlich des Nahversorgungszentrums befindet sich das Einkaufszentrum Bahnhofspassagen.

Tabelle 39: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Zentrum-Ost

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	4
Öffentliche Dienstleistungen	0
Sonstige Dienstleistungen	0
Bildung	1
Gesundheit	4
Kultur/Freizeit	1
Gastronomie	4
<b>Summe</b>	<b>14</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Abbildung 29: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Zentrum-Ost



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

### Stärken-Schwächen-Profil

#### Stärken

- + Ein Lebensmittel-Magnetbetrieb ansässig
- + Vielzahl und Diversität der Komplementärnutzungen
- + Siedlungsdichte und Erreichbarkeit

#### Schwächen

- Eingeschränktes Einzelhandelsangebot
- Wettbewerbssituation im Umfeld durch Lage zwischen Bahnhofspassagen und Babelsberg
- Zum Teil eingeschränkte Attraktivität der Immobilien
- Sanierungsbedarf öffentlicher Raum

### Handlungsempfehlungen

#### Nutzungsstrukturell

- Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes, wenn möglich auch durch Zusammenlegung von Geschäftslokalen
- Vorrangig Ergänzung durch nahversorgungsrelevante Sortimente

#### Städtebaulich

- Grundsätzliche städtebauliche Aufwertung der Versorgungslage



### 5.3.15 Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße

Das Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße liegt im südwestlichen Stadtgebiet im Stadtteil Potsdam West.

Dieser städtische Teilraum wird östlich durch die Havel und westlich durch den Wildpark und Kuhfort begrenzt. Nördlich stellen die Geschwister-Scholl-Straße und der daran anschließende Park Sanssouci die Grenze dar. Den westlichen Abschluss bildet die Gleisführung der Straßenbahn.

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich beidseitig der Zeppelinstraße, nördlich des Potsdamer Yachthafens.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für den Pkw-Verkehr wird durch die Zeppelinstraße (B 1) gewährleistet. Die Erreichbarkeit mit Verkehrsmitteln des ÖPNV erfolgt durch die nahegelegene Straßenbahn- und Bushaltestelle Kastanienallee/Zeppelinstraße.

Aufgrund der Lage entlang der B 1 ist das Nahversorgungszentrum stark autokundenorientiert. Die fußläufige Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs ist nicht optimal, da die Zeppelinstraße mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen eine deutliche Barriere darstellt. Es gibt jedoch eine Fußgängerampel.

#### Räumliche Abgrenzung und potenzielle Einzelhandelsentwicklungsflächen

Das Nahversorgungszentrum beschränkt sich faktisch auf vier Immobilien. Dominierend ist dabei der Standort eines SB-Warenhauses auf der südöstlichen Straßenseite. Gegenüber werden drei Geschäftshäuser in die Abgrenzung einbezogen sowie die im Zusammenhang stehenden vorgelagerten Parkplätze.

Bei der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums wird gegenüber der Abgrenzung des Vorgängerkonzepts eine geringfügige Änderung empfohlen, die mit einer in Planung befindlichen Umstrukturierung der Filialstandorte von Lidl, Getränke Hoffmann und Fressnapf auf der nordwestlichen Seite der Zeppelinstraße im Zusammenhang steht. So wird die Positionierung und Ausrichtung des geplanten Neubaus sowie der zugehörigen Parkplätze einerseits durch

Einbeziehung des westlich angrenzenden (ebenfalls bebauten) Grundstücks flexibilisiert, andererseits durch eine geringfügige Ausdehnung der Abgrenzung in östliche Richtung bis zur Zeppelinstraße.

Eine Einzelhandelsentwicklungsfläche ist nicht auszuweisen. Die Planung von Lidl ist bereits fortgeschritten und wird entsprechend auch nicht im Sinne einer räumlichen Entwicklungsperspektive dargestellt.

#### Nutzungsstruktur

Insgesamt sind im Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße derzeit acht Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 5.250 m<sup>2</sup> ansässig (ca. 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der überwiegende Teil davon wird in sieben Einzelhandelsbetrieben mit einem Angebotschwerpunkt im vorwiegend kurzfristigen Bedarf belegt, das Angebot eines Betriebs ist dem überwiegend mittelfristigen Bedarf zuzuordnen. Dagegen ist derzeit kein Anbieter des vorwiegend langfristigen Bedarfs ansässig.

Fünf der Einzelhandelsbetriebe bieten im Schwerpunkt Nahrungs-/Genussmittel an. Hervorzuheben sind dabei das SB-Warenhaus Kaufland (rund 3.470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Lebensmitteldiscounter Lidl (ca. 820 m<sup>2</sup>). Sie übernehmen wichtige Magnetfunktionen und sind maßgeblich für die Erfüllung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs verantwortlich. Für Lidl wird zukünftig voraussichtlich eine Verkaufsfläche von rund 1.200 bis 1.400 m<sup>2</sup> anzusetzen sein.

Ergänzt wird der kurzfristige Bedarf unter anderem durch einen Getränkemarkt, zwei Bäckereien, eine Apotheke und einen Zoofachmarkt.

Tabelle 40: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Zeppelinstraße nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/ Zoobedarf) und Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/ Freizeit)	8	100,0	5.250	100,0
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Ein- richtung, Bau-, Gartenbedarf/Autozubehör)	0	0,0	0	0,0
<b>Summe</b>	<b>8</b>	<b>100,0</b>	<b>5.250</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Derzeit wird der Einzelhandel des Nahversorgungszentrums Zeppelinstraße kaum durch Komplementärnutzungen ergänzt; lediglich eine gastronomische Nutzung findet sich im Vorkassenbereich von Kaufland.

Leerstände oder Vergnügungsstätten sind im Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße derzeit nicht existent.

Das Umfeld des Nahversorgungszentrums wird insbesondere durch Wohnbebauung geprägt. Als weiterer größerer Einzelhandelsanbieter ist in der Umgebung ein Lebensmittelvollsortimenter in der Roseggerstraße ansässig.

Tabelle 41: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße

Art der Nutzung	Anzahl der Nutzungen
Dienstleistungen höherer Art	0
Öffentliche Dienstleistungen	0
Sonstige Dienstleistungen	0
Bildung	0
Gesundheit	0
Kultur/Freizeit	0
Gastronomie	1
<b>Summe</b>	<b>1</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020



Abbildung 30: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Zeppelinstraße



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

### Stärken-Schwächen-Profil

#### Stärken

- + Leistungsfähige Magnetbetriebe ansässig, u. a. ein SB-Warenhaus
- + Parkmöglichkeiten

#### Schwächen

- Angebot an Komplementärnutzungen entspricht nicht der Ausstattung eines zentralen Versorgungsbereichs
- Zeppelinstraße als Barriere (Trennwirkung)
- Keine Aufenthaltsqualität, nur Parkplätze
- Nicht als zusammenhängendes Nahversorgungszentrum lesbar
- Ansammlung von einzelnen Betrieben mit z. T. vorgelagerten Parkplätzen
- Keine gestalterischen Qualitäten im öffentlichen Raum

### Handlungsempfehlungen

#### Nutzungsstrukturell

- Keine weiteren Einzelhandelsergänzungen notwendig
- Ergänzung durch Komplementärnutzungen zwingend erforderlich

#### Städtebaulich

- Aufwertung öffentlicher Raum
- Querungsmöglichkeiten Zeppelinstraße

### 5.3.16 Geplantes Nahversorgungszentrum Krampnitz

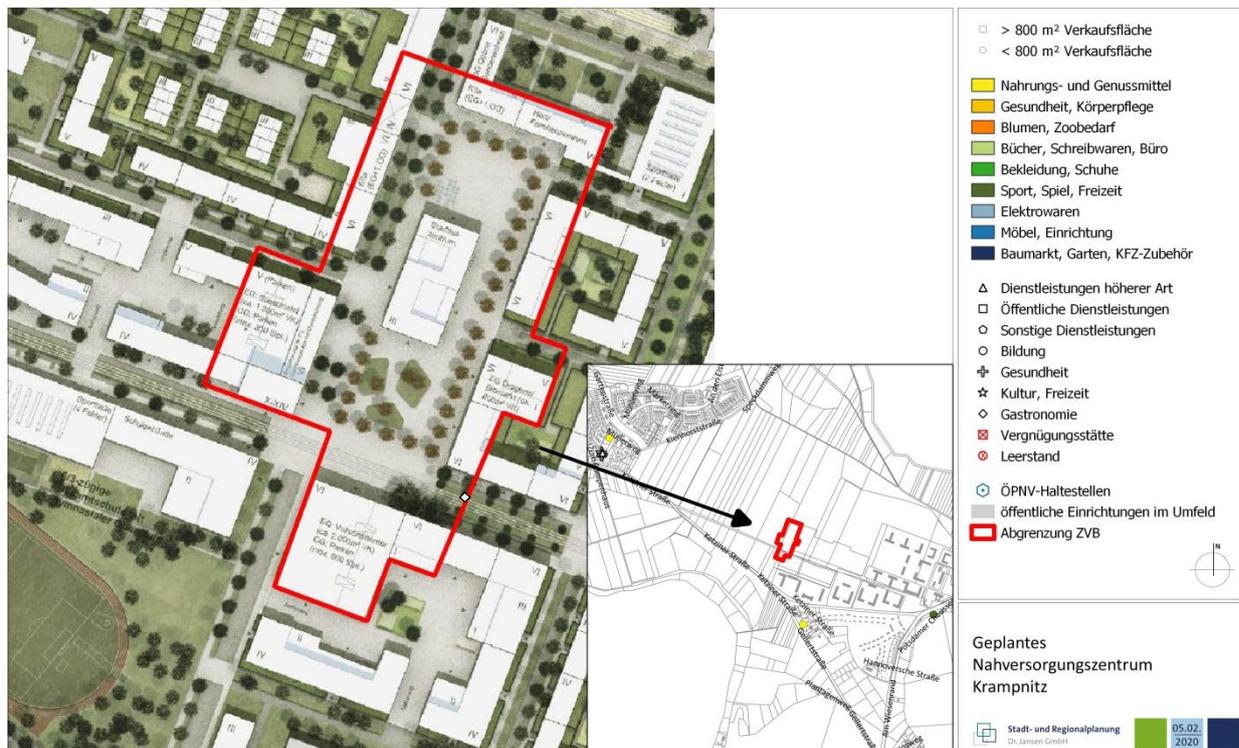
Im Stadtteil Fahrland soll auf dem ehemaligen Kasernengelände Krampnitz in den nächsten Jahren ein neues Stadtquartier entstehen. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam im Jahr 2013 eine Entwicklungssatzung beschlossen; der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 140 ha. Eine wesentliche Grundlage für die Konkretisierung der Planungen bildet die städtebaulich-landschaftsplanerische Masterplanung der Büros Machleidt Städtebau + Stadtplanung und Sinai Landschaftsarchitekten, die ebenfalls von der Stadtverordnetenversammlung bestätigt wurde.

Um die Entwicklungsziele zu sichern, wurde im Jahr 2014 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 141 „Entwicklungsbereich Krampnitz“ gefasst. In Teil-Bebauungsplänen wird nun die Umsetzung in den Teilräumen des Entwicklungsbereichs vorbereitet. Dabei ist auch eine Einzelhandelslage mit der Arbeitsbezeichnung „Zentrum West“ vorge-

sehen, die sich über Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 141-7 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Zentrum West“ und Nr. 141-8 „Entwicklungsbereich Krampnitz – Schule“ erstrecken wird. Für das Einzelhandelsangebot ist dabei eine Gesamtverkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> vorgesehen, davon entfallen 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Nahrungs- und Genussmitteln und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Drogeriewaren auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141-7.

Sowohl hinsichtlich der geplanten Angebotsstruktur und Mantelbevölkerung im Rahmen der Gesamtmaßnahme als auch vor dem Hintergrund der räumlichen Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche in Potsdam, soll in Krampnitz zukünftig ein zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums abgegrenzt werden. Dessen Belegung mit Magnetbetrieben wird noch im Rahmen städtebaulicher und handelswirtschaftlicher Untersuchung zu klären sein. In diesem Zusammenhang lassen sich dann auch erste Aussagen zur perspektivischen Abgrenzung treffen.

Abbildung 31: Voraussichtliche Position und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Krampnitz



Quelle: Kartengrundlage: Entwicklungsträger Potsdam GmbH: Auszug aus dem städtebaulich-landschaftsplanerischen Masterplan „Stadtquartier Potsdam-Krampnitz“, GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020



Im Zusammenhang mit dieser Planung steht die Entscheidung, diesen Standort aufgrund der zu erwartenden hohen Einwohnerausstattung im Vergleich mit dem Einzelhandelsstandort Fahrland zu favorisieren. Der Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils soll zukünftig in Krampnitz liegen. In Fahrland soll weiterhin ein Lebensmittel-SB-Betrieb die wohnungsnaher Versorgung sicherstellen. Außerdem sind weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe möglich, die Zielsetzung der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums wird jedoch nicht mehr verfolgt.

#### **5.4 Potsdamer Sortimentsliste**

Die Ableitung einer ortstypischen Sortimentsliste ist rechtlich und wissenschaftlich als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung anerkannt. Sie dient maßgeblich dazu, die zentralen Versorgungsbereiche in Potsdam dahingehend zu schützen, dass Einzelhandelsentwicklungen mit Sortimenten, die derzeit die Funktionsfähigkeit dieser Lagen sichern (oder zukünftig sichern sollen), außerhalb zentraler Versorgungsbereiche begrenzt werden.

Nach Urteil des OVG NRW vom 03.06.2002 (7 a D 92/99.NE) und seither ständiger Rechtsprechung bedarf es bei der Definition einer ortstypischen – hier der „Potsdamer“ – Sortimentsliste in der Regel einer individuellen Betrachtung der jeweiligen Situation. Jedoch sind einige Bundesländer bei der Fortschreibung der landesweiten Planwerke dazu übergegangen, einen Mindeststandard an Sortimenten zu definieren, der zumindest großflächig nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche verortet werden kann. Diesem Ansatz folgte auch die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg bei der Aufstellung des LEP HR. So sind die unter Ziffer 2.8 Tabelle 1 aufgeführten Sortimente auch in den Kommunen in Berlin-Brandenburg zwingend als zentrenrelevant einzustufen. Die Auflistung kann durch weitere Sortimente ergänzt, nicht aber reduziert werden.

Folgende Sortimente werden im LEP HR unter Bezugnahme auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamts (Ausgabe 2008) als obligatorisch zentrenrelevant eingestuft:

#### **Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung nach LEP HR**

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

#### **Sonstige zentrenrelevante Sortimente nach LEP HR**

- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Haushaltselektronik und Musikinstrumente
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und Brennstoffe
- Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Der Regelungsgehalt ergibt sich aus Ziel 2.12 des LEP HR: Absatz 1, das Integrationsgebot, bestimmt für Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten einen Standort innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, sofern diese großflächig sind.

Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung sind ebenso wie nicht-zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in einer großflächigen Dimensionierung möglich, unter Einhaltung definierter Rahmenbedingungen/Regelungen.

Kein Spielraum besteht für die Feingliederung von oben als zentrenrelevant aufgeführten Sortimenten. In Anlehnung an ein Urteil des VG Aachen (*Urteil vom 20. März 2012 Az. 3 K 896/10*) sind beispielsweise für das Sortiment Bekleidung, Wäsche „... zunächst nach dem allgemeinen Begriffsverständnis alle Waren zu fassen, die dazu geeignet und bestimmt sind, den Körper des Menschen zu bedecken, d. h. zu bekleiden ...“. Somit sind auch beispielsweise Karnevalsbekleidung oder Berufsbekleidung nicht anders zu beurteilen.

Grundsätzlich sind die spezifischen Besonderheiten der jeweiligen Gemeinde bei der Bestimmung der Sortimentsliste zu berücksichtigen. Erst mit Vorliegen einer solchen spezifischen „Potsdamer Sortimentsliste“ kann im Rahmen der Bauleitplanung oder teilweise auch im Baugenehmigungsverfahren über die Zulässigkeit eines Vorhabens entschieden werden.

Die bereits im Vorläuferkonzept geführte Dreiteilung der Sortimente beruht auf der Beschaffenheit der Produkte sowie der Häufigkeit der Bedarfsdeckung:

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Sie sind aufgrund ihrer Eigenschaften nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. Jedoch kommt diesen Sortimenten im Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie mit einem geringen Flächenanspruch in Relation zu ihrer Wertschöpfung verbunden sind, viele Besucher anziehen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und mehrheitlich ohne Pkw transportiert werden können (sog. Handtaschensortimente). Weiterhin tragen sie meist zu einem attraktiven Branchenmix bei und benötigen – sofern sie auf kleinteiliger Fläche angeboten werden – einen Frequenzbringer sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Standortumfeld, um das notwendige Absatzpotenzial zu erreichen.

Eine andere Beschaffenheit weisen die nicht-zentrenrelevanten Sortimente auf. Diese beanspruchen häufig große Flächen in Verbindung mit einer geringen Wertschöpfung, sodass eine Integration in Innenstädte (oder Stadtteilzentren) nicht möglich oder zumindest erschwert ist. In der Regel sind sie durch den Pkw-orientierten Einkauf geprägt und finden sich demnach an verkehrlich gut erreichbaren Standorten, oft in Agglomerationen eingebunden an Fachmarktstandorten.

Die vorgeschlagene Fortschreibung der „Potsdamer Sortimentsliste“ berücksichtigt neben den genannten landesplanerischen Vorgaben die aktuelle räumliche Angebotssituation und die Entwicklungsperspektive bzw. die Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung von Sortimenten.

In Tabelle 42 werden zunächst alle in Potsdam erfassten Sortimente und Warengruppen aufgelistet und ihre quantitative Präsenz sowohl gesamtstädtisch als auch in Bezug auf das Potsdamer Hauptzentrum dargestellt.

Das wichtigste Kriterium für die Einordnung eines Sortiments als zentrenrelevant ist dessen derzeitige Prägung bzw. Unterstützung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Potsdamer Innenstadt. Alle Sortimente, für die der Verkaufsflächenanteil innerhalb des Hauptzentrums bezogen auf die Gesamtstadt mindestens 20 % beträgt, erfahren eine entsprechende Einstufung.

Wenn der sortimentsbezogene Anteil von 20 % nicht erreicht wird, kann die Einstufung als zentrenrelevant dennoch erfolgen. Dabei begründet sich



diese dann nicht (ausschließlich) auf die derzeitige Präsenz im Hauptzentrum, sondern bezieht eine perspektivisch geplante sortimentsbezogene Steuerung ein. Das heißt, die Landeshauptstadt Potsdam erwünscht sich von diesen Sortimenten zukünftig einen größeren Beitrag zur Prägung und Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche und will entsprechend eine Standortsteuerung über die ortstypische Sortimentsliste vornehmen.

Für das Sortiment Fahrräder und Zubehör, E-Bikes, Pedelecs ist dabei darauf hinzuweisen, dass sich hier eine Veränderung in der Potsdamer Standortsteuerung zeigt. Die wachsende Bedeutung innerhalb des Modal Split und die Zielsetzung die entsprechenden Anbieter auch ohne den MIV erreichen zu können, führen zu einer Neubewertung der Landeshauptstadt Potsdam, dass das Sortiment innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu konzentrieren ist.

Deutlich wird, dass die landesplanerische Vorgabe so weitgehend ist, dass über die obligatorisch als zentrenrelevant einzustufenden Sortimente hinaus keine weiteren Sortimente in der Landeshauptstadt Potsdam aufgrund der ortstypischen Situation oder im Hinblick auf eine zukünftige Steuerung in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen werden.

Vielmehr soll die Einstufung des Sortiments Lampen/Leuchten in der Landeshauptstadt Potsdam aufgrund der ortstypischen Verhältnisse anders als in der Landesliste vorgesehen als nicht-zentrenrelevant erfolgen. Lediglich für dieses eine Sortiment wird aus den nachfolgenden Gründen eine abweichende Einstufung vorgenommen.

Das Sortiment prägt weder aktuell das Potsdamer Hauptzentrum, das als Standort für diese Sortimentsgruppe vornehmlich infrage kommen würde, noch ist es wahrscheinlich, dass das Sortiment das Hauptzentrum zukünftig prägen kann: Es wird derzeit anteilig nur zu rund 1,7 % im Potsdamer Hauptzentrum angeboten. Die Sortimentsgruppe hat in Potsdam den niedrigsten Anteil aller Sortimente, die in der Landesliste als zentrenrelevant vorgesehen sind. Die Verkaufsfläche von weniger als 100 m<sup>2</sup> ist einem Fachgeschäft in Randlage des Hauptzentrums zuzuordnen. Sie übernimmt im Verhältnis zur

Gesamtverkaufsfläche des Hauptzentrums einen Anteil von weniger als 0,1 %. Demnach zeigt sich zunächst keine zentrenprägende Funktion des Sortiments.

Es ist zudem höchst unwahrscheinlich, dass das Sortiment zukünftig die Zentren in Potsdam prägen wird bzw. prägen kann. Dagegen spricht insbesondere die Branchenentwicklung. Anbieter fragen zunehmend große Flächen nach – häufig als wesentlicher Bestandteil eines Möbelmarktes/eines Einrichtungshauses. Diese großen Flächen sind im Potsdamer Hauptzentrum aufgrund der eingeschränkten räumlichen Entwicklungspotenziale kaum vorhanden. Bei realistischer Betrachtung wird die Situation daher so eingeschätzt, dass das Sortiment auch zukünftig keine funktionsprägenden Versorgungsaufgaben im Hauptzentrum übernehmen kann.

Die Abweichung wird weder die Zentrenentwicklung in Potsdam schädigen bzw. Entwicklungsmöglichkeiten beeinflussen, noch wird sie den raumordnerischen Schutzstandard reduzieren:

In städtischer Hinsicht ist festzuhalten, dass die Einstufung und damit verbundene intendierte Steuerung zunächst nur für großflächige Betriebe gilt. Kleinflächige Betriebe können ohnehin uneingeschränkt in der Innenstadt und den Stadtteilzentren angesiedelt werden – dies empfiehlt der Potsdamer Standortkatalog. Und auch großflächige Betriebe sind in den Zentren u. U. möglich und willkommen. Auf Änderungen der weiteren Branchenentwicklung und/oder sich ergebende, heute noch nicht absehbare räumliche Entwicklungspotenziale in den Zentren kann auf der Ebene der Bauleitplanung sachgerecht reagiert werden.

In raumordnerischer Hinsicht ist festzuhalten, dass bei etwaigen großflächigen Ansiedlungen in der Landeshauptstadt Potsdam und den damit verbundenen vorhabenbezogenen raumordnerischen Verträglichkeitsuntersuchungen die Wahrung des Beinträchtigungsverbots im Sinne des Ziels 2.7 des LEP HR auf Basis der Landesliste erfolgt. Das heißt, es wird berücksichtigt, dass das Sortiment in den anderen Kommunen der Hauptstadtregion – soweit nicht dort auch begründete ortstypische Abweichungen von der Landesliste erfolgen – zentrenre-

levant und vor schädlichen Auswirkungen zu schützen ist. Insofern erfolgt ein Bezug der Abwägungsdi-  
rektive der einschlägigen Regelungen des LEP HR,  
nach der in der Abwägung zu beachten ist, dass die  
Sortimentsliste des LEP HR als verbindlicher Kern  
von Sortimenten anzusehen ist und in den Städten  
und Gemeinden der Hauptstadtregion regelmäßig  
als zentrenrelevant gilt.



Tabelle 42: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile im Potsdamer Hauptzentrum

Sortiment	Verkaufsflächen/-anteile			Begründung der Zentrenrelevanz		LEP HR
	Landeshauptstadt Potsdam in m <sup>2</sup>	im Hauptzentrum in m <sup>2</sup>	Anteil im Hauptzentrum in %	Angebots-situation im Hauptzentrum	sollen zukünftig Zentren prägen	
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)</b>						
Nahrungs- und Genussmittel	73.740	4.150	5,6	für nahversorgungsrelevante Sortimente ist die Angebotssituation im Hauptzentrum nicht maßgeblich		X
Drogerie, Kosmetik, Gesundheit	17.745	2.935	16,5	s. o.		X
Zeitungen, Zeitschriften, Bücher PBS	6.555	1.725	26,3	s. o.		X
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>						
Blumen	4.170	315	7,6		X	X
Zoobedarf, Tiernahrung	3.895	135	3,5		X	X
Bekleidung, Wäsche	38.710	15.520	40,1	X		X
Schuhe	5.070	720	14,2		X	X
Sportbekleidung, Sportschuhe	3.095	1.595	51,5	X		X
Uhren, Schmuck (inkl. Modeschmuck)	1.825	1.110	60,8	X		X
Lederwaren, Taschen, Koffer	1.310	675	51,5	X		X
Freizeit, Spielwaren, Musikalien, Waffen, Jagd	3.280	665	20,3	X		X
Kleinteilige Camping- und Sportgeräte	1.095	325	29,7	X		X
Fahrräder und -zubehör, E-Bikes, Pedelecs	4.895	225	4,6		X	X
Elektrische Haushaltsgeräte	1.270	110	8,7		X	X
Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger	3.870	135	3,5		X	X
Computer und Zubehör, Telefone, Foto	3.375	735	21,8	X		X
Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Spiegel, Bilder, Rahmen	12.745	3.795	29,8	X		X
Haus-, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, abgep. Teppiche	7.515	980	13,0		X	X
Bettwaren, Matratzen und Lattenroste	4.475	280	6,3		X	X
Kunst/Antiquitäten	2.315	765	33,0	X		X
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>						
großteilige Camping- und Sportgeräte	115	30	26,1	für nicht-zentrenrelevante Sortimente ist die Angebotssituation im Hauptzentrum nicht maßgeblich		-
Lampen/Leuchten	2.605	45	1,7	s. o.		X
Elektro Großgeräte	940	0	0,0	s. o.		-
Möbel, Küchen	44.020	585	1,3	s. o.		-
Baumarktsortiment, Baustoffe	29.075	135	0,5	s. o.		-
Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde	26.675	150	0,6	s. o.		-
Kfz-Zubehör	975	0	0,0	s. o.		-
<b>Summe</b>	<b>305.355</b>	<b>37.840</b>	<b>12,4</b>			

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

Tabelle 43: Potsdamer Sortimentsliste

<b>nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren</li> <li>▪ Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel sowie Organisationsmittel für Büro Zwecke</li> <li>▪ Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)</li> <li>▪ Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf</li> </ul>
<b>zentrenrelevante Einzelhandelssortimente</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Textilien</li> <li>▪ Bekleidung</li> <li>▪ Schuhe und Lederwaren</li> <li>▪ Haushaltsgegenstände (ohne Garten- und Campingmöbel, Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)</li> <li>▪ Keramische Erzeugnisse und Glaswaren</li> <li>▪ Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren</li> <li>▪ Heimtextilien</li> <li>▪ Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Haushaltselektronik und Musikinstrumente</li> <li>▪ Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel</li> <li>▪ Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde</li> <li>▪ Zoologischer Bedarf und lebende Tiere</li> <li>▪ Augenoptiker</li> <li>▪ Foto- und optischer Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)</li> <li>▪ Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software</li> <li>▪ Telekommunikationsendgeräte</li> <li>▪ Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör</li> <li>▪ Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör</li> <li>▪ Antiquitäten und Gebrauchsgüter</li> </ul>
<b>nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente (nicht abschließend)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ großteilige Camping- und Sportgeräte</li> <li>▪ Elektrogroßgeräte</li> <li>▪ Beleuchtungsartikel</li> <li>▪ Möbel, Küchen</li> <li>▪ Baumarktsortiment, Baustoffe</li> <li>▪ Sicht- und Sonnenschutz</li> <li>▪ Gartenartikel und -geräte, Pflanzgefäße, Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde</li> <li>▪ Kfz-Zubehör</li> </ul>

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020



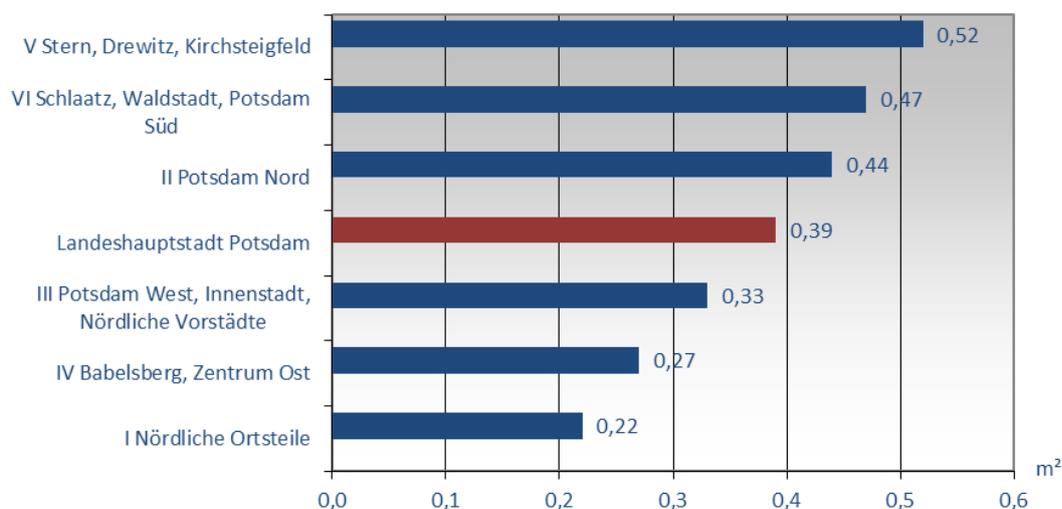
## 5.5 Wohnungsnahe Versorgung

Die Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung rückt speziell durch den demografischen Wandel stärker in den Vordergrund. Unter „wohnungsnaher Versorgung“ wird in diesem Sinne die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verstanden. Zur Grund- und Nahversorgung zählen in erster Linie Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Einzelhandelsbetriebe mit Drogerie- und Kosmetikwaren.

Die Nahversorgung umfasst im weiteren Sinne auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Postdienste, Geldinstitute und Gastronomieangebote und ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe. Ihre Sicherstellung gewährleistet die im Grundgesetz geforderte „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“. Das Wegbrechen von Versorgungsstrukturen geht daher mit einem Verlust an Wohn- und Lebensqualität einher.

Die Bewertung der Nahversorgungsqualität einer Kommune konzentriert sich im Rahmen der Erstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzepts – in Potsdam Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel – auf die Lebensmittelbranche.

Abbildung 32: Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittel-SB-Betriebe in m<sup>2</sup>je Einwohner in den Sozialräumen



Quelle: Daten: handelsdaten.de 2019 und eigene Ergänzung für Potsdam, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### 5.5.1 Statistische Ausstattung im räumlichen Vergleich

Betrachtet man zunächst die Verkaufsflächenausstattung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe mit mindestens 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl, so ergibt sich für die Landeshauptstadt Potsdam eine Versorgungskennziffer von rund 0,39 m<sup>2</sup>. Jedem Einwohner stehen rechnerisch 0,39 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Lebensmittelbetrieben mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung.

Dieser Wert liegt um rund 0,02 m<sup>2</sup>/Einwohner unter den Durchschnittswerten des Bundes. Dieser lässt sich auf Datengrundlage des EHI Retail Institutes mit etwa 0,41 m<sup>2</sup>/Einwohner beziffern.

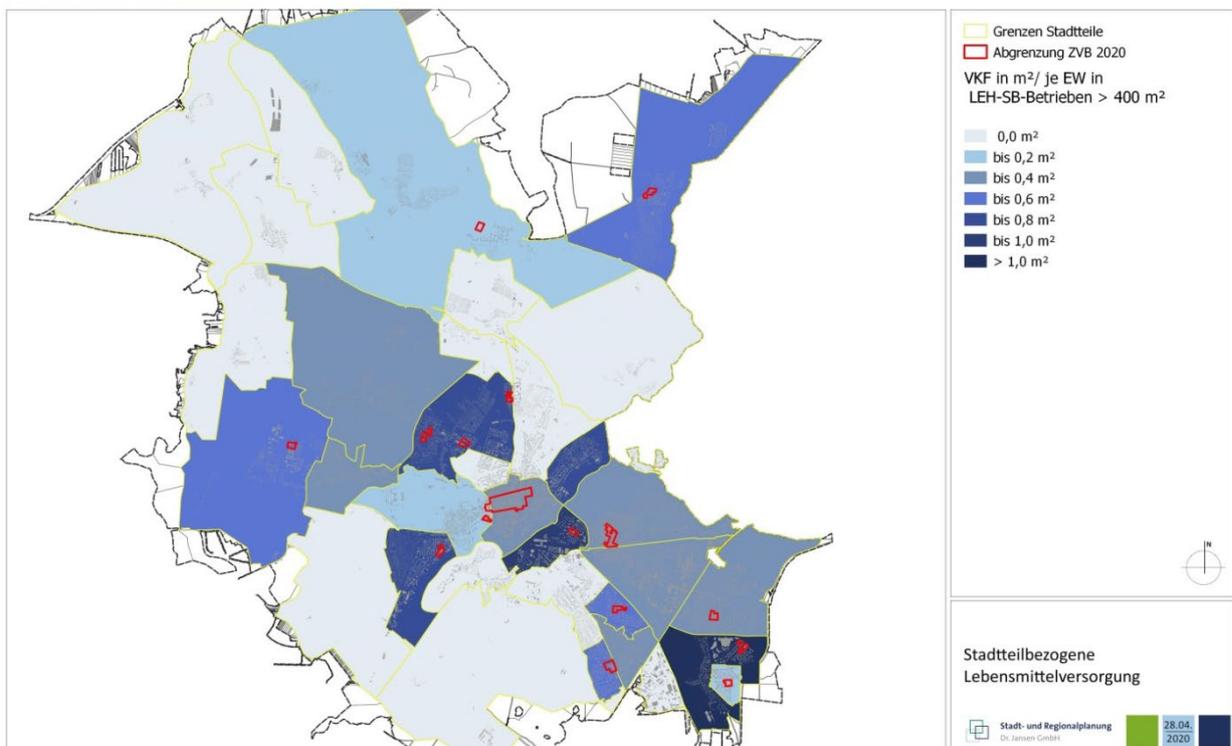
Insgesamt schwankt die Versorgungskennziffer in Potsdam zwischen 0,22 und 0,52 m<sup>2</sup>, wobei die nördlichen Ortsteile (Sozialraum I) den niedrigsten Wert und der Sozialraum V mit Stern, Drewitz und Kirchsteigfeld den höchsten Wert aufweisen (Anm: im Sozialraum II Potsdam Nord ist – ebenso wie in allen folgenden Ausführungen – ein Nahkauf-Supermarkt in Eiche berücksichtigt, der während der Abstimmung des Konzepts geschlossen wurde).

Um räumlich vertiefende Aussagen über die Verkaufsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl und damit der Versorgungskennziffer treffen zu können, sind diese in Abbildung 33 nach den Stadtteilen Potsdams gegliedert.

So weist beispielsweise der Stadtteil Drewitz mit einer Versorgungskennziffer von etwa  $1,2 \text{ m}^2$  verglichen mit dem städtischen Durchschnitt einen drei Mal höheren Wert auf. Diese überdurchschnittlich hohe Ziffer lässt sich hauptsächlich durch das im Einkaufszentrum Stern-Center ansässige real-SB-Warenhaus erklären.

Ebenso weist die Südliche Innenstadt eine sehr hohe Versorgungskennziffer auf, die erneut auf die überdurchschnittlich große Verkaufsfläche eines SB-Warenhauses zurückzuführen ist: Kaufland in den Bahnhofspassagen. So stehen in diesem Stadtteil jedem Einwohner knapp  $1 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche in Lebensmittelbetrieben, deren Verkaufsfläche bei über  $400 \text{ m}^2$  liegt, zur Verfügung. Auch in Potsdam West ist eine Filiale von Kaufland ansässig, die prägend für die hohe Versorgungskennziffer in diesem Stadtteil ist.

Abbildung 33: Verkaufsflächenausstattung strukturprägender Lebensmittel-SB-Betriebe nach Stadtteilen



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

Darüber hinaus ist auffällig, dass der Stadtteil Berliner Vorstadt verglichen mit Stadtteilen, die durch eine ähnlich hohe Versorgungsziffer gekennzeichnet sind, eine geringe absolute Verkaufsflächenzahl ( $2.190 \text{ m}^2$ ) besitzt. Das liegt daran, dass dort einerseits drei Lebensmittelbetriebe mit Verkaufsflächen zwischen  $600 \text{ m}^2$  und  $900 \text{ m}^2$  ansässig sind, andererseits aber die Einwohnerzahl relativ gering ist. So stehen den Einwohnern des Stadtteils rund  $0,77 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche in Lebensmittelbetrieben mit mehr als  $400 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche zur Verfügung.

Der Stadtteil Bornim spiegelt mit einer Versorgungskennziffer von  $0,39 \text{ m}^2$  den Potsdamer Durchschnitt wieder. Babelsberg Süd, Waldstadt I, Nördliche Innenstadt, Brandenburger Vorstadt, Fahrland und Kirchsteigfeld zeigen Versorgungskennziffern zwischen  $0,23 \text{ m}^2$  und  $0,17 \text{ m}^2$ . Das bedeutet, dass in diesen Stadtteilen die Verkaufsflächenausstattung von Lebensmittelbetrieben mit mindestens  $400 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl eher gering ist. Gründe dafür liegen zum einen in der geringen Anzahl an bestehenden Lebensmittelbetrieben, andererseits aber auch an unterdurch-

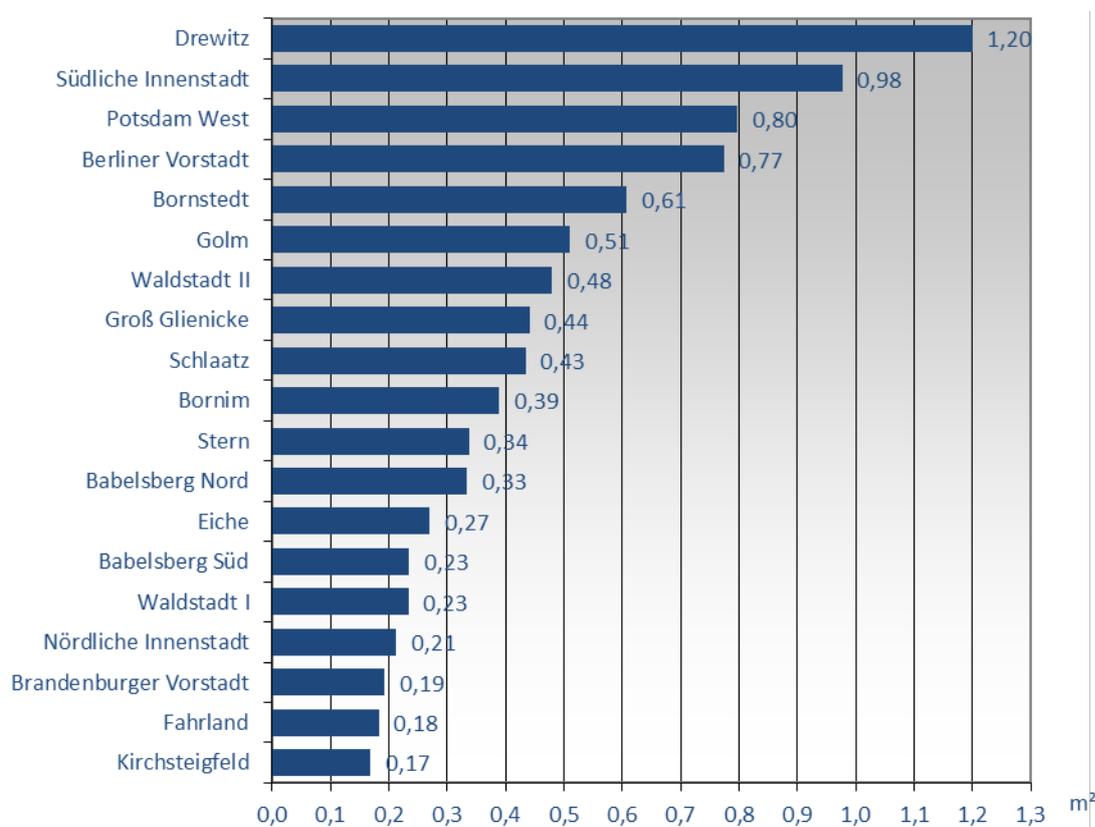


schnittlichen Verkaufsflächengrößen. Alle Stadtteile, die nicht in der Abbildung 34 aufgeführt werden, verfügen derzeit über keinen Lebensmittel-SB-Betrieb mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Diese statistischen Werte ermöglichen aber noch keine abschließende Bewertung der Nahversorgungssituation in Potsdam. Hierzu ist vielmehr das

Standortnetz der Lebensmittel-SB-Betriebe detailliert zu bewerten, festzustellen, welche Wohnstandorte nicht über eine adäquate Nahversorgung verfügen und darauf aufbauend ein Bewertungsschema zu entwickeln, wie Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben zukünftig zu beurteilen sind, um einen möglichst großen Beitrag für die wohnungsnahе Versorgung zu erreichen.

Abbildung 34: Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittel-SB-Betriebe in m<sup>2</sup> je Einwohner in den Stadtteilen



Quelle: handelsdaten.de 2019 und eigene Ergänzung für Potsdam, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### 5.5.2 Bewertungsschema für die zentrenverträgliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation

Die Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung kann nur erreicht werden, wenn zukünftige Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Lebensmittel-SB-Betrieben an städtebaulich sinnvollen Standorten realisiert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 5.3) sind die wesentlichen Träger der Nahversorgung. Ob ein Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche einen sinnvollen Beitrag für die Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation mit Nahrungs- und Genussmitteln leisten kann, kann anhand eines Bewertungsschemas mit fünf Kriterien geprüft werden.

Das Bewertungsschema ist von Bedeutung für die Bauleitplanung und die Vorhabenzulassung:

Bei der Bauleitplanung kann aufgrund des Bewertungsschemas frühzeitig erkannt werden, ob ein Vorhaben geeignet ist, die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) zu verbessern, ohne gleichzeitig die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu gefährden (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Es kann bei begrenzten kommunalen Planungskapazitäten hilfreich bei der Entscheidung sein, welche Planverfahren städtebaulich erforderlich sind. Dabei ist zu beachten, dass das Bewertungsschema nicht eine ggf. erforderliche raumordnerische oder städtebauliche Verträglichkeitsprüfung ersetzt (siehe dazu Kapitel 2.1.2 zu den Zielen der Raumordnung im LEP HR und den Standortkatalog in Kapitel 6.3). Die Anwendung des Bewertungsschemas ist jedoch städtebaulich sinnvoll, weil nicht jedes Vorhaben, das auf Basis einer rein vorhabenbezogenen Betrachtung der Umsatzverlagerungen als städtebaulich verträglich bewertet werden kann, auch im gesamtstädtischen Kontext sachgerecht ist und mit den gesamtstädtischen Zielen in Einklang steht.

Bei der Vorhabenzulassung ist das Bewertungsschema ein wesentlicher Maßstab bei der Bewertung, ob eine städtebauliche Atypik bei einem Vorhabenstandort eines großflächigen Lebensmittel-SB-Betriebs vorliegt (siehe dazu Kapitel 6.4 zur Vermutungsregel und deren Widerlegung).

Dem Bewertungsschema bzw. den Bewertungskriterien der Kriterien kann in der Gesamtschau entnommen werden, ob ein Vorhaben am Vorhabenstandort geeignet ist, die wohnungsnahen Versorgungssituation zu verbessern oder nicht:

- Sind alle Kriterien erfüllt, ist das Vorhaben geeignet.
- Wenn eines der Kriterien nicht erfüllt ist, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nicht geeignet ist und somit nicht mit den gesamtstädtischen Zielen vereinbar ist.
- Werden einzelne Kriterien nur teilweise erfüllt, ist durch eine städtebauliche Verträglichkeitsprüfung sicherzustellen, dass das Vorhaben dennoch mit den gesamtstädtischen Zielen erreichbar ist.

Die Kriterien sind:

1. Lage des Standorts, Wohnsiedlungsintegration
2. Konkurrenz zu Lebensmittel-SB-Betrieben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche
3. Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation (räumliche Betrachtung)
4. Sortimentsstruktur
5. Maßstäblichkeit (Umsatz-Kaufkraft-Betrachtung)

#### 1. Lage des Standorts, Wohnsiedlungsintegration

Zunächst ist der Standort (unabhängig ob eine Ansiedlung oder Erweiterung zur Diskussion steht) hinsichtlich seiner Wohnsiedlungsintegration zu beurteilen. Um hier eine objektive Bewertung vornehmen zu können, wird empfohlen, die Anzahl der Seiten zu zählen, die direkt angrenzend an das Vorhaben Wohnnutzungen aufweisen. Diese Regelung knüpft an den Einzelhandelserlass des Landes Brandenburgs an, in dessen schon zitierter Anlage 3 „städtebaulich integrierte Lagen“ als Standortzuordnung für Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche maßgeblich über die überwiegende Einbettung in Wohnbereiche zu definieren sind.

Wohnsiedlungsintegrierte Standorte sind eine Unterart von städtebaulich integrierten Standorten im Sinne des STEK Einzelhandel. Die Anforderungen an die Einbettung in die Wohnbebauung sind bei der Wohnsiedlungsintegration höher als bei der städtebaulichen Integration (vgl. Seite 149).



Zur Quantifizierung der Einwohnerschaft im Umfeld des Standorts wird wie im Vorläuferkonzept auf eine fußläufige Erreichbarkeit von 500 m abgestellt, die radial jedem Standort zugeordnet werden kann. Bei der Ermittlung der Einwohnerzahl in diesem kreisförmigen theoretischen fußläufigen Einzugsgebiet sind räumliche und infrastrukturelle Barrieren zu berücksichtigen, die für eine Einschränkung der Zuwegung (z. B. vielbefahrene Straßen, zu umgehende Privatgrundstücke oder gewerblich genutzte Bereiche) führen oder eine Erreichung des Standorts vollständig verhindern (z. B. Seen, Wasserstraßen).

Des Weiteren sollten je nach Planungshorizont des Vorhabens auch prognostizierte neue Wohnbevölkerung in dem zuvor erkannten fußläufigen Einzugsbereich Berücksichtigung finden, sofern eine entsprechende räumliche Konkretisierung möglich ist. Zum Beispiel ist hierfür die Studie „Wohnbaupotenziale der Landeshauptstadt Potsdam“ heranzuziehen.

Die 500 m entsprechen in der Regel max. 10 Gehminuten und sind auch für die ältere Bürgerschaft üblicherweise eine überbrückbare Distanz. Insbesondere für verdichtete Siedlungsgebiete der Landeshauptstadt stellt sich diese Entfernung als geeignete Bewertungsgrundlage dar. In dünner besiedelten Siedlungsbereichen kann sich hingegen die Situation ergeben, dass an diesen Radius unterversorgte Siedlungsbereiche grenzen. Hier ist zu prüfen, ob der durch den Radius ermittelte räumliche Verflechtungsbereich ausgeweitet werden kann, um eine Unterversorgung im angrenzenden Bereich zu vermeiden.

Tabelle 44: Bewertungsraster zur Wohnsiedlungsintegration eines Standorts

auf mindestens zwei Seiten ohne Barrieren in Wohnbebauung im fußläufigen Nahbereich eingebettet	Kriterium erfüllt
auf zwei Seiten an Wohnbebauung angrenzend, davon eine Seite mit geringen Barrieren	Kriterium teilweise erfüllt
geringere Einbindung in Wohnbebauung	Kriterium nicht erfüllt

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

## 2. Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen

Die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist zwar ein übergeordnetes Ziel der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam, jedoch dem Ziel des Schutzes und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Bedeutung untergeordnet. Das heißt, sobald von der Erweiterung/Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Betriebs der Schutz oder die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in Frage gestellt wird, wäre ein solches Vorhaben nicht konzeptkonform. Während in vorhabenbezogenen Analysen die tatsächlichen monetären Wettbewerbseffekte hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit untersucht werden, konzentriert sich die Bewertung im STEK Einzelhandel auf die Überschneidung fußläufiger Einzugsbereiche. Das heißt, wenn keine Überschneidung der fußläufigen 500 m-Einzugsbereiche des Vorhabens mit denen eines Standorts eines Lebensmittel-SB-Betriebs innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs vorliegt, ist im Rahmen der standardisierten und auf fußläufige Versorgung ausgelegten Betrachtung nicht unmittelbar von einer Konkurrenz für zentrale Versorgungsbereiche auszugehen.

Tabelle 45: Bewertungsraster zur Konkurrenzwirkungen für zentrale Versorgungsbereiche

keine Überschneidung	Kriterium erfüllt
Überschneidung betrifft maximal 10 % der von dem Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs versorgten Einwohnerschaft	Kriterium teilweise erfüllt
Größere Überschneidung	Kriterium nicht erfüllt

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

## 3. Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation (räumliche Betrachtung)

Über die Darstellung der Radien als fußläufige Einzugsbereiche können nicht nur die Überschneidungen mit bestehenden Betriebsstandorten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, sondern auch mit allen Standorten von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche erkannt werden.

Bei dieser Betrachtung steht demnach nicht der Zentrumschutz im Fokus, sondern der Beitrag des Vorhabens zur tatsächlichen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung: Wird

ein Standort belegt, der die Einwohnerschaft im Umfeld erstmalig befähigt, einen Lebensmittel-SB-Betrieb innerhalb von 500 m erreichen zu können, wird die Zielerreichung unterstützt. Stünde jedoch beispielweise das Nachbargrundstück eines bereits bestehenden Standorts eines Lebensmittel-SB-Betriebs als Ansiedlungsstandort zur Diskussion, so würde zwar die Bevölkerung innerhalb des 500 m-Nahbereichs einen zusätzlichen Lebensmittel-SB-Betrieb fußläufig erreichen können, eine Versorgung bislang unterversorgter Räume würde jedoch nicht erreicht.

Insofern sollte der Fokus auf Ansiedlungen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf Standorten liegen, die geeignet sind, bislang unterversorgte Wohnbereiche zu versorgen. Hierbei sind auch unterversorgte Bereiche zu berücksichtigen, die zwar weiter als 500 m vom Vorhabenstandort entfernt liegen, jedoch durch keinen bestehenden Betriebsstandort besser fußläufig versorgt würden könnten als durch den Vorhabenbetrieb. Bei Erweiterungen wären Betriebsstandorte priorisiert, die alleinverantwortlich die Versorgung der Bevölkerung innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs übernehmen.

Tabelle 46: Bewertungsraster zum Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung

Versorgung ausschließlich bislang „unterversorgter“ Einwohnerschaft	Kriterium erfüllt
nur anteilige oder keine Versorgung bislang „unterversorgte“ Einwohnerschaft im fußläufigen Einzugsbereich	Kriterium teilweise erfüllt
-	Kriterium nicht erfüllt

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

#### 4. Sortimentsstruktur des Vorhabens

Sowohl bei der Bewertung der städtebaulichen Atypik als auch bei der Frage, ob der Betrieb wegen des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments nicht dem landesplanerischen Integrationsgebot unterliegt, ist die Sortimentsstruktur des Vorhabens ein Beurteilungskriterium. Vereinfacht gesagt: Je größer der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente (bei gleichzeitig kleiner werdendem Anteil sonstiger Randsortimente) bei einem Vorhaben, desto eher werden der Schutz und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Nahversorgung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unterstützt.

Daraus abgeleitet ergibt sich der Ansatz, einen Schwellenwert für großflächige Entwicklungen von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu definieren. Etabliert hat sich in vielen landesplanerischen und kommunalen Vorgaben ein Mindest-Flächenanteil von 90 % für Sortimente aus dem Bereich Food (Nahrungs- und Genussmittel) und Nonfood I (Gesundheit/Körperpflege, Tiernahrung/-pflege), wie ihn auch die Städtebaukommission in ihrem „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels ausweist. Diese Vorgabe sollte auch in das Bewertungsschema der Standortentwicklung von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche des STEK Einzelhandel übernommen werden. So wird einerseits sichergestellt, dass die Wirkungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten für zentrale Versorgungsbereiche minimiert und zudem die positiven Effekte für die wohnungsnah Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten maximiert werden.

Tabelle 47: Bewertungsraster zur Sortimentsstruktur des Vorhabens

Mindestanteil von 90 % der Verkaufsfläche durch die Sortimente Food und Nonfood I	Kriterium erfüllt
Anteil zwischen 80 und 90 %	Kriterium teilweise erfüllt
geringerer Anteil als 80 %	Kriterium nicht erfüllt

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

#### 5. Maßstäblichkeit des Vorhabens (Umsatz-Kaufkraft-Betrachtung)

Nachdem unter Ziffern 1 und 2 bereits der fußläufige Einzugsbereich des Vorhabenstandorts hinsichtlich der Einwohnerzahl quantifiziert werden konnte, ist unter Hinzuziehung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkoeffizienten in der Landeshauptstadt Potsdam und der durchschnittlichen bundesweiten Pro-Kopf-Ausgaben für die nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteile eines Lebensmittel-SB-Betriebs auch das entsprechende vorhabenbezogene Nachfragevolumen innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs zu berechnen.

Dieses kann dann mit der Umsatzerwartung des Vorhabens in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gegenübergestellt werden, um eine Ein-



schätzung zu ermöglichen, ob eine Tragfähigkeit des Vorhabens durch die Kaufkraft der Mantelbevölkerung zu erwarten ist, oder ob zur Umsatzgenerierung auch maßgeblich Kaufkraftströme aus Wohngebieten außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs erforderlich sind. Sollte der Abgleich auf größere Kaufkraftzuflüsse hinweisen, ist von der Zunahme des motorisierten Verkehrs auszugehen, und die wohnungsnah Versorgungsbedeutung des Vorhabens wird relativiert.

Bei dieser Berechnung wird empfohlen, eine realistische Kaufkraftbindung eines einzelnen Lebensmittel-SB-Betriebs zu berücksichtigen: Erfahrungsgemäß sind für einen Lebensmittel-SB-Betrieb im Nahbereich maximale Marktanteile von 35 %, in sehr ländlichen Gebieten geringer Siedlungs- und Handelsdichte bis zu 45 bis 50 % zu erreichen. Somit werden Käufe in anderen Betriebstypen und an anderen Standorten in der Berechnung beachtet, und nur so lässt sich auch eine angemessene Ausstattung und Bedeutung des Lebensmittel-SB-Einzelhandels in zentralen Versorgungsbereichen der unterschiedlichen Hierarchiestufen sicherstellen.

Beispielrechnung: Ein Vorhabenumsatz von 4,5 Mio. EUR soll üblicherweise durch maximal 35 % der Kaufkraft im anzusetzenden Einzugsbereich abgedeckt werden. Die Mantelbevölkerung muss demnach über ein vorhabenbezogenes Nachfragevolumen von insgesamt rund 12,9 Mio. EUR verfügen (12,9 Mio. EUR\*35 % = 4,5 Mio. EUR). Dividiert man den nahversorgungsrelevanten Umsatz von den 4,5 Mio. EUR Gesamtumsatz durch eine Flächenleistung von 5.000 EUR/m<sup>2</sup> - tendenziell unterdurchschnittlich bei Lebensmitteldiscountern und überdurchschnittlich bei Lebensmittelvollsortimentern – so ergibt sich eine Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup>, die mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt werden kann, sodass sich unter Berücksichtigung der 90 %-Regelung eine Gesamtverkaufsfläche für das Vorhaben eines Lebensmittel-SB-Betriebs von 1.000 m<sup>2</sup> ergibt.

Um siedlungsräumliche Besonderheiten in die Bewertung auch hinsichtlich der Marktbedeutung des Vorhabens einbeziehen zu können, sollte hier im Einzelfall auf eine weitergehende fußläufige Erreichbarkeit von bis zu 700 m abgestellt werden. Dies gilt für Vorhabenstandorte, die innerhalb eines 700 m-Radius bislang „unterversorgte“ Einwohnerschaft versorgen könnten (vgl. Kriterium 3) und die innerhalb eines 700 m-Radius keine Überschneidung mit dem fußläufigen Einzugsbereich eines Lebensmittel-SB-Betriebs innerhalb zentraler Versorgungsbereiche begründen, die 10 % der Einwohnerschaft innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs dieses Betriebs übersteigt (vgl. Kriterium 2).

Tabelle 48: Bewertungsraster zur Marktbedeutung des Vorhabens

Vorhabenumsatz entspricht einem Marktanteil von max. 35 % im fußläufigen Einzugsbereich	Kriterium erfüllt
Vorhabenumsatz entspricht einem Marktanteil zwischen 35 und 50 % im fußläufigen Einzugsbereich	Kriterium teilweise erfüllt
Vorhabenumsatz entspricht einem Marktanteil von mehr als 50 % im fußläufigen Einzugsbereich	Kriterium nicht erfüllt

Quelle: Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

### 5.5.3 Zusammenfassende Bewertung des Status quo

Das Bewertungsschema ermöglicht, nicht nur künftige Vorhaben hinsichtlich der Konzeptvereinbarkeit zu bewerten, sondern auch den Status quo und damit die Entwicklungsperspektiven der einzelnen Standorte.

Zusammenfassend ist folgende Situation gegeben:

Insbesondere im Stadtgebiet südlich/südöstlich der Innenstadt liegt eine hohe Standortdichte von Lebensmittel-SB-Betrieben vor, einhergehend mit einer vielfachen Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche. Gleichwohl gibt es drei Gebiete, in denen jeweils mehr als 4.000 Einwohner leben, die fußläufig keinen Lebensmittel-SB-Betrieb erreichen können. In einzelnen dieser Gebiete befinden sich zudem von der Landeshauptstadt Potsdam dargestellte Wohnbaupotenziale, sodass die Zahl der „unterversorgten“ Einwohner perspektivisch noch steigen wird.

Das nördliche Stadtgebiet weist dagegen eine geringere Standortdichte auf, analog zur dispersen, teilweise ländlich geprägten Siedlungsstruktur. Trotz einer deutlich geringeren Betriebsanzahl sind jedoch auch hier mehrfach Überschneidungen der fußläufigen Einzugsbereiche erkennbar, die vielfach aus der „geplanten“ Nachbarschaft von zwei oder drei Lebensmittel-SB-Betrieben resultieren. Einerseits werden hier mehr Lücken im Versorgungsnetz deutlich (= unterversorgte Bereiche), die geringere Siedlungsdichte führt jedoch entsprechend zu kleineren Zahlen der in diesen Bereichen wohnhaften Bevölkerung. Vielfach liegt diese bei (teilweise deutlich) weniger als 3.000 Einwohnern, in zwei Bereichen sind jedoch rund 6.000 bzw. ca. 9.700 Einwohner zusammenzufassen.

Insgesamt sind derzeit 57 Lebensmittel-SB-Betriebe (inkl. Biomärkte) in der Landeshauptstadt Potsdam ansässig. Sie belegen eine Verkaufsfläche von insgesamt rund 70.030 m<sup>2</sup>.

25 der insgesamt 57 Lebensmittel-SB-Betriebe (inkl. Biomärkte) befinden sich innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (ca. 44 %), sie belegen ca. 33.265 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 48 % der Gesamtverkaufsfläche aller Lebensmittel-SB-Betriebe. Zwei Lebensmittel-SB-Betriebe liegen im Hauptzentrum Innenstadt, drei in den zwei Stadtteilzentren und 20 in den Nahversorgungszentren. Diese Betriebe sind durch eine rote Farbgebung in den Karten einer eigenen Kategorie zugeordnet. Sie übernehmen umfassende und übergeordnete Nahversorgungsfunktionen, die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch weitere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden und insofern ein meist umfassendes Angebot für den täglichen Bedarf bereitstellen.

Den Lebensmittel-SB-Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen kommt zudem eine hohe Bedeutung für die flächendeckende Grundversorgung im Potsdamer Stadtgebiet zu. Dies wird u. a. deutlich durch die jeweilige Einwohnerzahl innerhalb des definierten Versorgungsradius.

Unter Ansatz des erläuterten Bewertungsschemas sind die Betriebsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche differenziert worden: Die Farbgebung unterscheidet die Standorte hinsichtlich

der Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereichs mit den fußläufigen Einzugsbereichen sonstiger Lebensmittel-SB-Betriebe.

Zusätzlich wird über ein Symbol die Wohnsiedlungsintegration bewertet (vgl. Abbildung 35).

Neben den Betrieben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist also für die Lebensmittel-SB-Betriebe, die keine Überschneidungen fußläufiger Einzugsbereiche hervorrufen und eine wohnsiedlungsintegrierte Lage aufweisen, am ehesten die Zielerreichung des Zentrumschutzes und der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation zu erkennen. Nur zwei Lebensmittel-SB-Betriebe (in Fahrland und Eiche) sind dieser Kategorie zuzuordnen, abgestuft hinsichtlich der Wohnsiedlungsintegration ein weiterer Betrieb in Eiche. Für diese Betriebsstandorte kommen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich Erweitерungsmöglichkeiten in Frage, wenn das konkrete Vorhaben auch mit den weiteren Beurteilungskriterien übereinstimmt.

Der Großteil der Lebensmittel-SB-Betriebe jedoch (29 Betriebe, ca. 51 %) belegt Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche mit einer Überschneidung fußläufiger Einzugsbereiche. Während die Überschneidungen mit Betrieben innerhalb zentraler Versorgungsbereiche kritisch sind, können sonstige Überschneidungen konzeptkonform sein und bedürfen einer standortbezogenen Betrachtung.

Folgende Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen gelten für die räumliche Steuerung von Lebensmittel-SB-Betrieben bezüglich der Verfolgung der Zielsetzung einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung unter Berücksichtigung des Zentrumschutzes:

- Unabhängig von der getroffenen Einstufung und von der Lage der Lebensmittel-SB-Betriebe haben alle genehmigten Betriebe baurechtlichen Bestandsschutz.
- Darüber hinaus sind baurechtlich schützenswert nur die Standorte von Lebensmittel-SB-Betrieben, die zur Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche beitragen und die Stand-



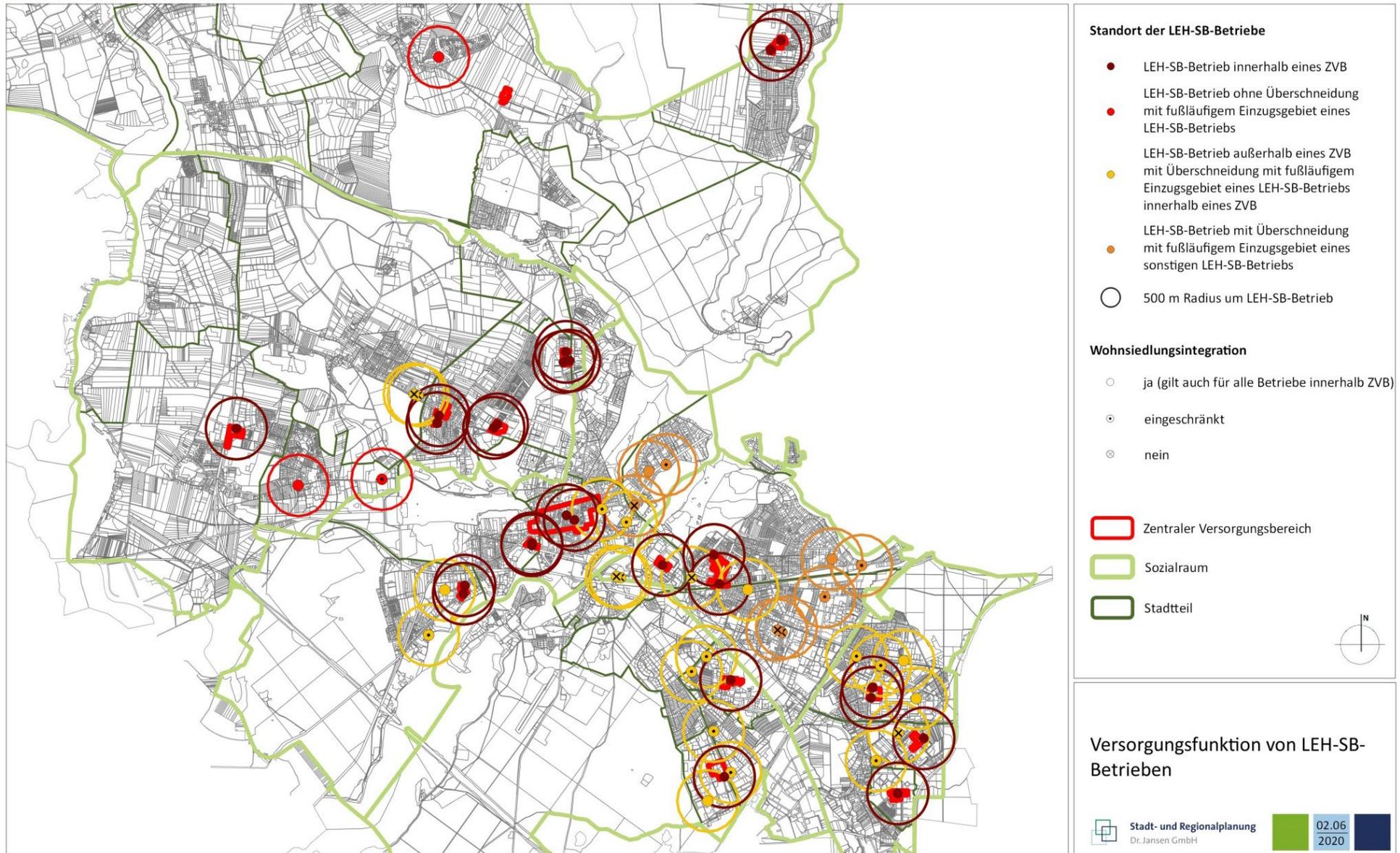
orte, welche die wohnungsnaher Versorgung eines bestimmten Einzugsbereichs außerhalb zentraler Versorgungsbereiche übernehmen. Für diese Betriebsstandorte kommen grundsätzlich auch Verkaufsflächenerweiterungen (z. B. zur Bestandssicherung) in Betracht. Gleiches gilt auch für wohnsiedlungsintegrierte Standorte von Lebensmittel-SB-Betrieben, deren theoretische fußläufige Einzugsbereiche zwar eine Überschneidung mit dem fußläufigen Einzugsbereich eines schützenswerten Standorts aufweisen, jedoch Hinweise darauf vorliegen, dass sich die faktischen fußläufigen Bewegungen nicht überschneiden. Hier sind bspw. räumliche Zäsuren und Barrierewirkungen wie Bahnlinien, übergeordnete Verkehrswege, Gewässer, Privatgelände etc. anzuführen.

- Ansiedlungen von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollten nur noch an wohnsiedlungsintegrierten Standorten forciert werden, die derzeit über keine adäquate Versorgung verfügen und deren Wettbewerbswirkungen nicht zu Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen führen. Dies unter Berücksichtigung des aktuellen und perspektivischen Nachfragepotenzials im fußläufigen Umfeld, das zur Tragfähigkeit des Betriebsstandorts benötigt würde.

- Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen sollten unabhängig von bereits ansässigen Betrieben ermöglicht werden, wenn die Auswahl von Mikrostandort und Betriebstyp zur Aufwertung und Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen kann und die Dimensionierung maßstäblich zur Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs ist.

Weitere Hinweise zu den Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von Lebensmittel-SB-Betrieben finden sich in Abschnitt 6.3. Im Rahmen von Ansiedlungsleitlinien erfolgen hier standortbezogene Empfehlungen, differenziert nach der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. an wohnsiedlungsintegrierten/nicht wohnsiedlungsintegrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie Aussagen zu den betrieblichen Größenordnungen.

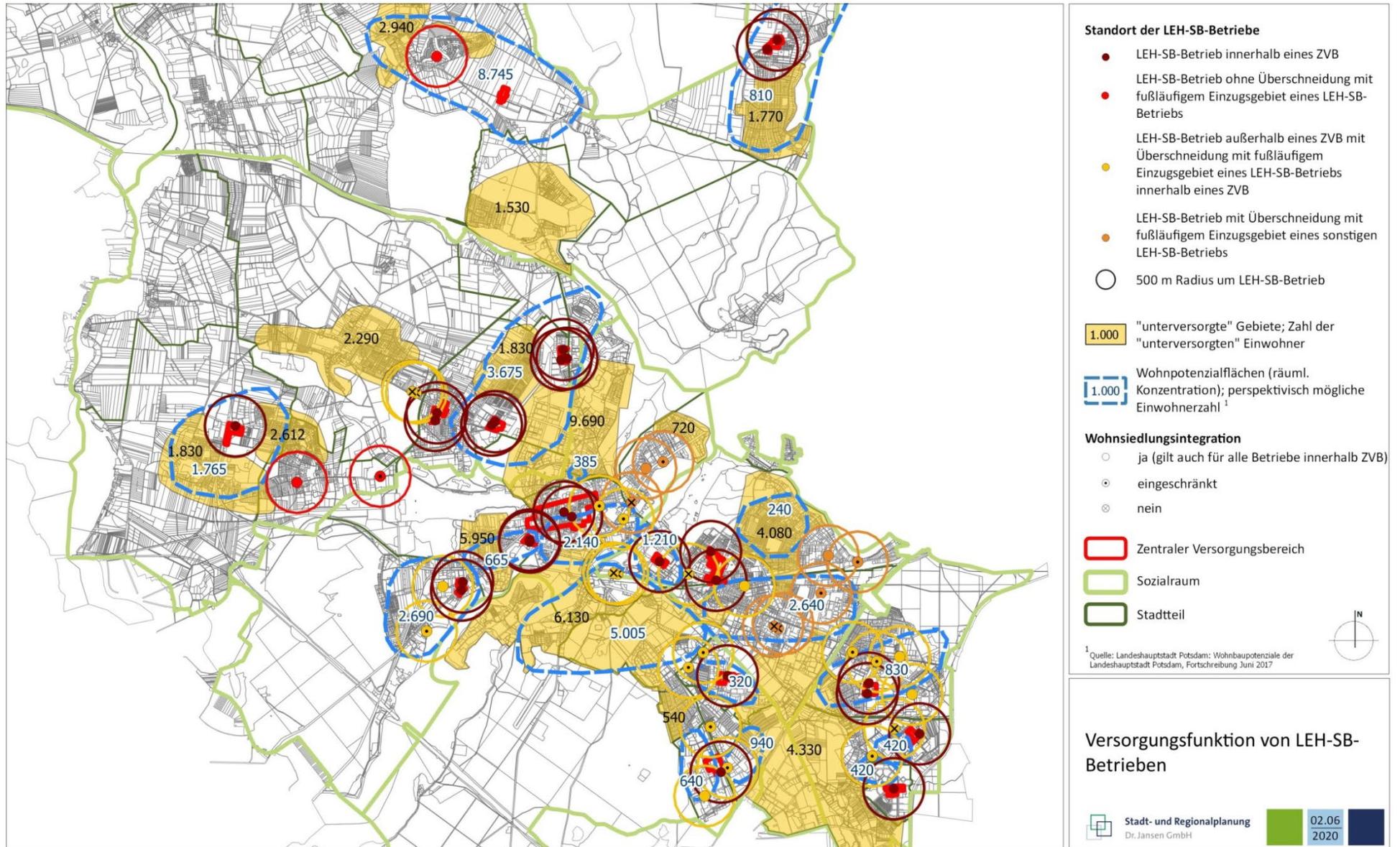
Abbildung 35: Situation der wohnungsnahen Versorgung in Potsdam, Teil 1



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020



Abbildung 36: Situation der wohnungsnahen Versorgung in Potsdam, Teil 2



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

## 5.6 Sonderstandorte

### 5.6.1 Sonderstandort Bahnhofspassagen

Die Bahnhofspassagen sind im Potsdamer Hauptbahnhof integriert und befinden sich im Stadtteil Südliche Innenstadt. Der zentrale Versorgungsbereich der Potsdamer Innenstadt liegt etwa einen Kilometer entfernt.

Der Zugang der Passagen von Norden erfolgt über die Babelsberger Straße, die ein geringeres Höheniveau aufweist als die Lange Brücke (Zugang der Passagen von Westen) und die Gleisanlagen auf der Südseite des Einkaufszentrums.

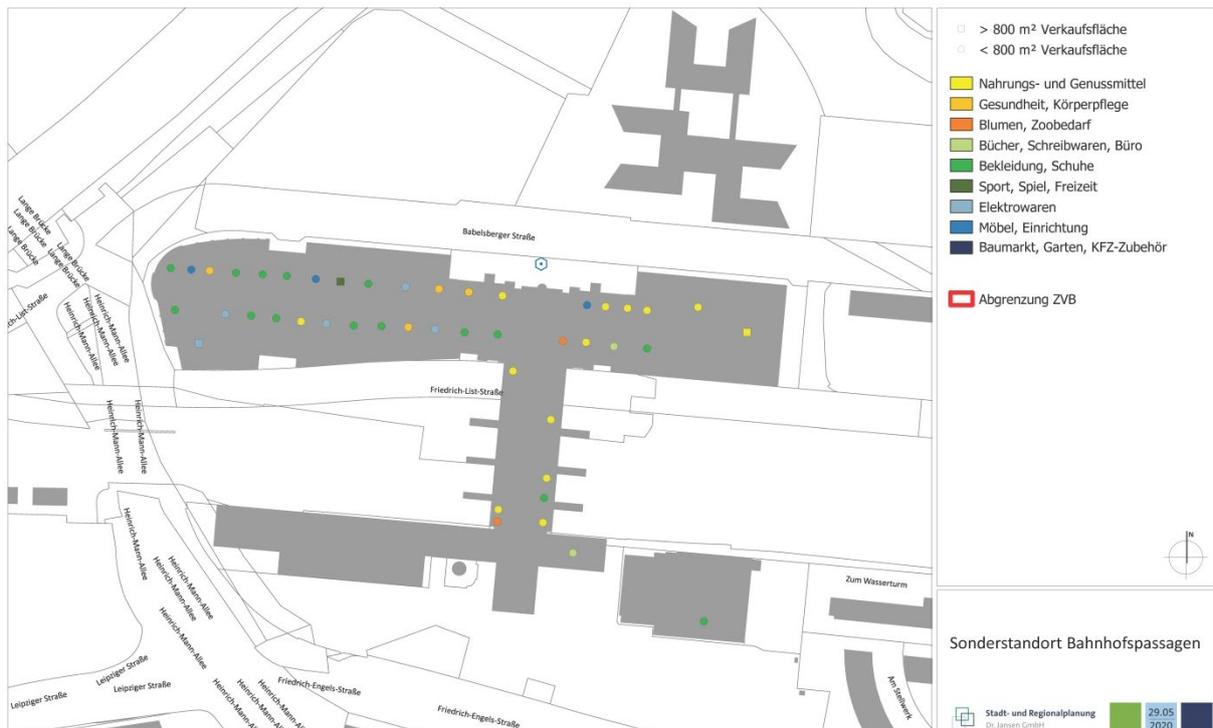
Entsprechend befinden sich die Zugänge auf zwei verschiedenen Ebenen. Auf der von der Babelsberger Straße erreichbaren Ebene befindet sich nur ein Biomarkt, alle anderen Einzelhandelsbetriebe befinden sich auf einer zweiten Etage.

### Einzelhandelsangebot

Die Bahnhofspassagen weisen ein umfangreiches Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot auf, dessen Versorgungsbedeutung über das hinausreicht, was an Bahnhöfen in der Regel zur Versorgung der Reisenden und Pendler bereitgestellt wird. Insbesondere die großflächigen Einzelhandelsbetriebe tragen dazu bei.

Insgesamt sind in den Bahnhofspassagen 44 Betriebe des Einzelhandels verortet. Dies entspricht einem Anteil von fast 4 % an allen Betrieben der Stadt. Die durch die Betriebe bewirtschaftete Verkaufsfläche beträgt rund 15.970 m<sup>2</sup> (ca. 5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Der generierte Umsatz ist mit rund 74,1 Mio. EUR zu beziffern (ca. 6,4 %).

Abbildung 37: Sonderstandort Bahnhofspassagen



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020



Insgesamt 13 Einzelhandelsbetriebe sind der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel zuzuordnen, deren Angebot sich auf den kurzfristigen Bedarf fokussiert. Die Verkaufsfläche dieser Betriebe beträgt insgesamt rund 7.775 m<sup>2</sup> und weist somit den größten Verkaufsflächenanteil in den Bahnhofspassagen auf. Der überwiegende Teil befindet sich innerhalb des Magnetbetriebs Kaufland, der als SB-Warenhaus einzustufen ist. Die zweitgrößte Verkaufsfläche belegt der Bio-Vollsortimenter Bio Company. Ergänzt durch einen kleinteiligen Besatz von unter anderem Lebensmittelspezialanbietern und Bäckereien ist die Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel für rund 49 % der Verkaufsfläche in den Bahnhofspassagen verantwortlich und kennzeichnet somit eine hohe Nahversorgungsrelevanz der Angebote. Die eingeschätzte Umsatzleistung von 38,5 Mio. EUR entspricht mehr als der Hälfte des in den Bahnhofspassagen generierten Umsatzes.

Der größte Anbieter der Branche Gesundheit/Körperpflege ist eine Filiale von dm-Drogeriemarkt. Sie wird ergänzt durch eine Filiale der Parfümerie Douglas, eine Apotheke und einen Augenoptik-Anbieter. In insgesamt vier Betrieben wird auf einer Verkaufsfläche von rund 945 m<sup>2</sup> ein Umsatz von etwa 9,4 Mio. EUR realisiert.

Ergänzt werden die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs durch zwei Anbieter mit einem Angebotschwerpunkt bei Blumen/Zoobedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 90 m<sup>2</sup>.

Den drei Warengruppen des vorwiegend mittelfristigen Bedarfs Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck und Sport/Spielwaren/Freizeit sind insgesamt 17 Einzelhandelsbetriebe zuzuordnen. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 4.115 m<sup>2</sup> erwirtschaften sie einen Umsatz von etwa 13,2 Mio. EUR. Angebotsprägend sind vor allem die Bekleidungs- und Schuhanbieter Olymp & Hades, Deichmann, Vero Moda, Ernesting's Family, Tom Tailor und Calzedonia sowie der Spielwarenanbieter Pinocchio.

Etwa 3.045 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Umsatz von rund 12,9 Mio. EUR sind den acht Betrieben der Warengruppe Elektrowaren und Möbel/Einrichtung und somit vorwiegend dem langfristigen Bedarf zuzuordnen. Als Magnetbetrieb der Bahnhofspassagen ist hier die Angebotsbedeutung des Elektrofachmarkts Saturn hervorzuheben. Weitere relevante Anbieter sind zum Beispiel Depot, Nanu Nana und Tchibo.

Tabelle 49: Einzelhandelsausstattung im Einkaufszentrum Bahnhofspassagen nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf)	19	43,1	8.810	55,2	48,1	64,9
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/Freizeit)	17	38,6	4.115	25,8	13,2	17,8
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/Autozubehör)	8	18,2	3.045	19,1	12,9	17,4
<b>Summe</b>	<b>44</b>	<b>100</b>	<b>15.970</b>	<b>100</b>	<b>74,1</b>	<b>100</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

## Empfehlungen

Die Versorgungsbedeutung der Bahnhofspassagen, insbesondere im Hinblick auf den Einzelhandel, geht deutlich über den Bedarf von Reisenden und Pendlern hinaus. Damit wird in gesamtstädtischer Perspektive ein positiver Beitrag zur Einzelhandelszentralität geleistet. Gleichzeitig gehen von den Bahnhofspassagen jedoch intensive Wettbewerbswirkungen für die nächstgelegenen städtebaulich integrierten zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Potsdamer Innenstadt und das Stadtteilzentrum Babelsberg aus. Dabei ist entscheidend, dass nur ein nachgeordneter Kundenanteil der Bahnhofspassagen auf Touristen entfällt, da der Hauptbahnhof Potsdam in erster Linie von Pendlern der Region genutzt wird, die – wenn nicht Standorte in Berlin – die Potsdamer Innenstadt als größte integrierte Einzelhandelslage aufsuchen könnten.

Hervorzuheben sind hier insbesondere die Ausstrahlungen und Einzugsgebiete des SB-Warenhauses und des Elektronikfachmarkts.

Sowohl zur Zielerreichung des STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam als auch im Hinblick auf die landesplanerischen Vorgaben wird empfohlen, das zulässige Angebot des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels nicht zu erweitern. Die Bahnhofspassagen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37A "Potsdam-Center". Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans für den Teilbereich Bahnhofspassagen wurden 2013 die zuvor geltenden Sortimentsbeschränkungen gelockert. Die Attraktivität des Standortes hat sich durch die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten stark gesteigert. Der Bebauungsplan gibt bereits einen sehr flexiblen Rahmen vor, der auch weiterhin Umstrukturierungen ermöglicht.

Es sollte keine Beschränkung auf den Gebäudekörper des jetzigen Einkaufszentrums erfolgen, sondern auch nachbarschaftliche Beziehungen sollten in die Bewertung einbezogen werden. Es wird empfohlen, in Anlehnung an die Regelung zu unerwünschten Einzelhandelsagglomerationen des Ziels 2.14 im LEP HR, auch Einzelhandelsentwicklungen in die Steuerung des Sonderstandorts Bahnhofspassagen einzubeziehen, deren Eingänge nicht weiter als 150 m von einem Eingang der Bahnhofspassagen entfernt liegen.

## 5.6.2 Sonderstandort Stern-Center

Der Sonderstandort Stern-Center befindet sich im Südosten des Potsdamer Stadtgebiets im Stadtteil Drewitz.

Dimensionierung, Gestaltung und städtebaulich-funktionale Anbindung charakterisieren das Stern-Center primär als autokundenorientierten Einkaufsstandort.

Gleichwohl gibt es Wohngebiete im Umfeld des Stern-Centers:

Südöstlich schließt sich ein Wohngebiet mit vornehmlich mehrgeschossiger Bauweise an. Allerdings ist das Einkaufszentrum weder optisch noch funktional in Richtung der Wohnbereiche orientiert, sodass auch die fußläufige Verknüpfung für die dortige Einwohnerschaft nicht optimal und insbesondere nicht in Richtung der Eingänge ausgestaltet ist.

Zu den nördlichen Wohngebieten bildet die Nuthestraße aufgrund ihres Ausbaustandards eine erhebliche Zäsur. Auch die bestehenden Querschnittsmöglichkeiten unterstützen die Verknüpfung zwischen Stern-Center und Wohngebiet nur eingeschränkt.

Der Standort ist derzeit als städtebaulich nicht integriert einzustufen. Er erfüllt nicht die Kriterien für die Einstufung als „städtebaulich integrierte Lage“, die das „Handbuch Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg“, das Anlage 3 zum Einzelhandelserlass Brandenburg ist, vorgibt. Demnach handelt es sich um Lagen, „die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind“ (vgl. Seite 14).

Nach den Kriterien des STEK EH muss der Standort zwar nicht eingebettet sein, jedoch in einem Wohnsiedlungszusammenhang integriert sein (vgl. Seite 149). Dies ist beim Stern-Center nicht der Fall. Gleichwohl wird im STEK EH ausgeführt, dass der Standort durch das Wohnbauprojekt „Wohnen am Stern“ ggf. perspektivisch in eine integrierte Lage qualifiziert werden kann (siehe unten).

ÖPNV-Haltestellen im Umfeld sichern die Erreichbarkeit des Einkaufszentrums.

Durch ein sehr umfangreiches Einzelhandelsangebot erreicht das Einkaufszentrum eine gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion.

## Einzelhandelsangebot

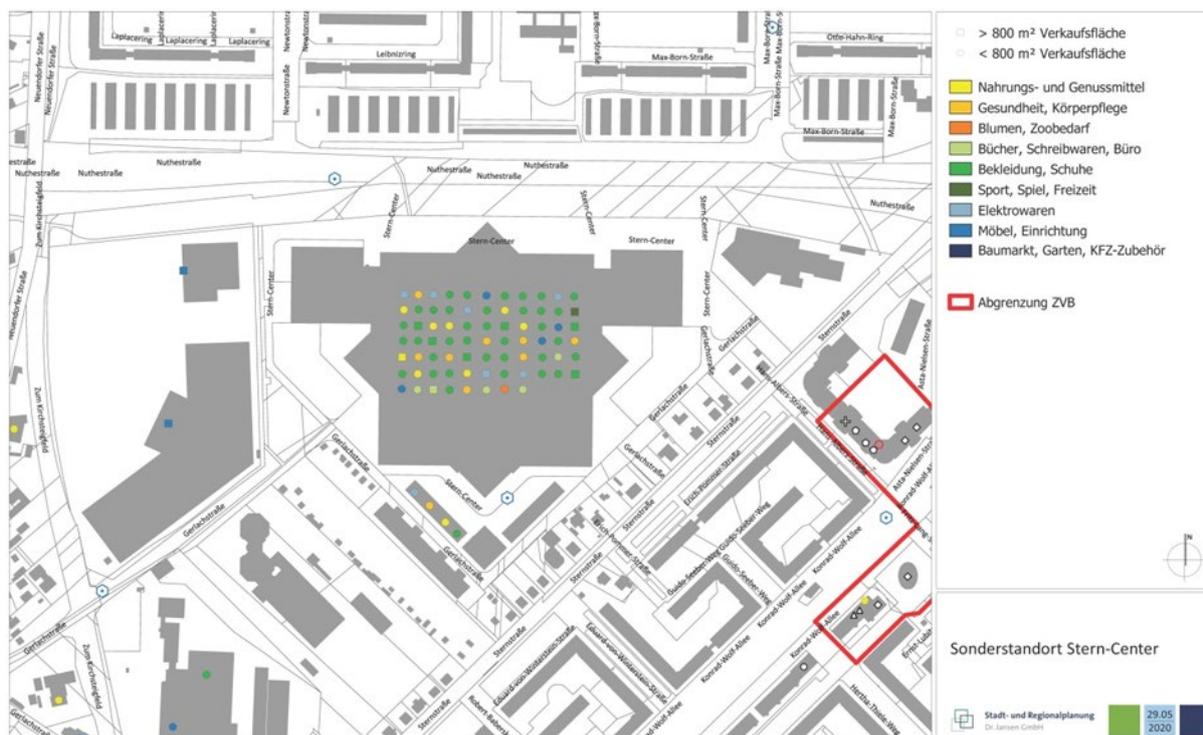
Insgesamt sind im Stern-Center 78 Betriebe des Einzelhandels ansässig. Dies entspricht einem Anteil von knapp 8 % an allen Einzelhandelsbetrieben in der Landeshauptstadt. Die Verkaufsfläche beträgt insgesamt rund 34.975 m<sup>2</sup> (ca. 12 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche), und der generierte Umsatz ist mit rund 141,9 Mio. EUR zu beziffern (rund 12 %).

Insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.960 m<sup>2</sup> sind der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel zuzuordnen, deren Angebot sich auf den kurzfristigen Bedarf fokussiert. Der größte Anbieter, der auch wichtige

Magnetfunktionen für das Einkaufszentrum übernimmt, ist ein real-SB-Warenhaus. Ergänzt wird real insbesondere durch einen kleinteiligen Besatz von Lebensmittelspezialanbietern und Bäckereien. Der Warengruppe Nahrungs-/Genussmittel sind insgesamt rund 20 % der Verkaufsfläche und etwa 22 % des Umsatzes im Stern-Center zuzuordnen.

Auch die Warengruppen Gesundheit/Körperpflege und Blumen/Zoobedarf gehören dem kurzfristigen Bedarf an und werden durch zehn Betriebe im Stern-Center repräsentiert. Wichtige Versorgungsfunktionen übernimmt dabei die Filiale eines dm-Drogeriemarkts. Weitere Anbieter sind Parfümerien, Apotheken, Optiker/Akustiker sowie ein Blumenladen, mehrheitlich kleinstrukturiert.

Abbildung 38: Sonderstandort Stern-Center



Quelle: Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB 2019, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2019/2020

Angebotsprägend innerhalb des Stern-Centers sind die Betriebe des vorwiegend mittelfristigen Bedarfs aus den Warengruppen Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck und Sport/Spiel/Freizeit. Sie bilden den Angebotsschwerpunkt von 48 Einzelhandelsbetrieben (ca. 62 % aller Betriebe des Einkaufszentrums), die eine Verkaufsfläche von ca. 21.840 m<sup>2</sup> (rund 62 %) aufweisen sowie einen Umsatz von rund 77,2 Mio. EUR erwirtschaften (ca. 54 %).

Das Angebot in der Branche Bücher/Schreibwaren/Büro wird durch insgesamt fünf Betriebe gesichert, was einem Anteil an allen im Stern-Center ansässigen Betrieben von rund 6,4 % entspricht. Auf einer Verkaufsfläche von rund 1.030 m<sup>2</sup> (ca. 2,9 %) wird ein Umsatz von etwa 3,5 Mio. EUR (rund 2,5 %) realisiert.

Wie üblich in großen Einkaufszentren ist auch im Stern-Center eine Vielzahl von Bekleidungs- und Schuhanbietern ansässig. Frequenzwirkungen werden hier insbesondere von den großen und überregional bekannten Anbietern erzeugt, wie zum Beispiel Peek & Cloppenburg, H&M, C&A, Intersport, TK Maxx, Deichmann und New Yorker. Diese Auflistung zeigt, dass viele Magnetbetriebe nicht in der Potsdamer Innenstadt vertreten sind, sondern einen Standort im Stern-Center belegen.

Spiele Max ist der einzige Betrieb mit einem Angebot in der Warengruppe Sport/Spiel/Freizeit.

Schließlich repräsentieren die Warengruppen Elektrowaren und Möbel/Einrichtung den vorwiegend langfristigen Bedarf und bilden den Angebotschwerpunkt von elf Einzelhandelsbetrieben des Stern-Centers. Auf einer Gesamtverkaufsfläche der Branche von rund 4.665 m<sup>2</sup> (rund 13 %) wird eine eingeschätzte Umsatzleistung von ca. 20,1 Mio. EUR (rund 14 %) generiert. Dabei ist der Großteil der Verkaufsfläche auf den Elektromarkt Media Markt zurückzuführen (3.550 m<sup>2</sup>), der als Magnetbetrieb fungiert. Die nächstgrößeren Anbieter sind Depot, Soestrene Grene, Nanu Nana und Tchibo.

### Empfehlungen

Das Stern-Center bildet ein „klassisches“ Einkaufszentrum an einem nicht städtebaulichen integrierten Standort. Neben der Innenstadt wird hier der größte Verkaufsflächenanteil mit zentrenrelevanten Sortimenten in Potsdam vorgehalten. Daraus resultieren einerseits positive Zentralitätseffekte für Potsdam insgesamt, andererseits intensive Wettbewerbswirkungen. Gleichzeitig werden die naheliegenden kleineren integrierten Versorgungsstandorte, wie z. B. die Nahversorgungszentren in Drewitz, Stern und Kirchsteigfeld durch die Nahversorgungsrelevanz unter Wettbewerbsdruck gesetzt.

Sowohl zur Zielerreichung des STEK Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam als auch im Hinblick auf die landesplanerischen Vorgaben wird empfohlen, das Angebot des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels nicht auszubauen. Innerhalb des sehr flexiblen Rahmens des Bebauungsplanes Nr. 22 „Stern-Center“ ist der Betreiber jedoch weiterhin darin frei, das Stern-Center betriebs- und sortimentsbezogen umzustrukturieren.

Auch sollten im Standortumfeld keine weiteren Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen, um den Standort grundsätzlich nicht über weitere Angebote zu stärken.

Dabei sollte keine Beschränkung auf den Gebäudekörper des jetzigen Einkaufszentrums erfolgen, sondern auch nachbarschaftliche Beziehungen sollten in die Bewertung einbezogen werden. Es wird empfohlen, in Anlehnung an die Regelung zu unerwünschten Einzelhandelsagglomerationen des Ziels 2.14 im LEP HR, auch Einzelhandelsentwicklungen in die Steuerung des Sonderstandorts Stern-Center einzubeziehen, deren Eingänge nicht weiter als 150 m von einem Eingang des Stern-Centers entfernt liegen.

Im direkten Umfeld des Stern-Centers wird derzeit planerisch ergänzender Wohnungsbau mit rund 650 Wohnungen vorbereitet. Damit entsteht im bisher einseitig durch Handel geprägten Gebiet eine nutzungsgemischte Struktur. Das Projekt „Wohnen am Stern“ wird die städtebauliche Integration des Stern-Centers deutlich verbessern. Aus dem damit verbundenen Anstieg des Nachfragepotenzials lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch keine standortbezogenen Entwicklungsspielräume ableiten, die über die derzeitig mögliche Verkaufsfläche des Bebauungsplans Nr. 22 „Stern-Center“ hinausgehen.



Tabelle 50: Einzelhandelsausstattung im Einkaufszentrum Stern-Center nach Bedarfen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Abs.	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in Mio. EUR	in %
Vorwiegend kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/Körperpflege, Blumen/Zoobedarf)	19	24,3	8.470	24,2	44,5	31,4
Vorwiegend mittelfristiger Bedarf (Bücher/Schreibwaren/Büro, Bekleidung/Schuhe/Schmuck, Sport/Spiel/Freizeit)	48	61,5	21.840	62,4	77,2	54,4
Vorwiegend langfristiger Bedarf (Elektrowaren, Möbel/Einrichtung, Bau-, Gartenbedarf/Autozubehör)	11	14,1	4.665	13,3	20,1	14,2
<b>Summe</b>	<b>78</b>	<b>100,0</b>	<b>34.975</b>	<b>100,0</b>	<b>141,9</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020

## 5.7 Übrige Potsdamer Einzelhandelsstandorte

In den vorherigen Kapiteln wurden zunächst die Einzelhandelsstandorte thematisiert, die für eine Qualifizierung als zentrale Versorgungsbereiche empfohlen werden. Anschließend erfolgte eine Kategorisierung aller Lebensmittel-SB-Betriebe im Stadtgebiet Potsdams im Hinblick auf ihren Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung. Auch die beiden Sonderstandorte Bahnhofspassagen und Stern-Center wurden vor dem Hintergrund ihrer hohen Nahversorgung- und Zentrenrelevanz skizziert.

Nachfolgend werden nun die übrigen Potsdamer Handelsstandorte systematisiert und in die Betrachtung einbezogen. Unterscheidungskriterien bilden hierbei Betriebsanzahl und -zusammensetzung, Sortimentsstruktur und die spezifischen Standortrahmenbedingungen.

Mit Blick auf Abbildung 39 wird deutlich, dass rund 160.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, somit etwa mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche in der Landeshauptstadt insgesamt, nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder den beiden Sonderstandorten zuzuordnen sind.

Diese Gesamtverkaufsfläche entfällt auf vier Standortlagen, an denen sich Standortagglomerationen außerhalb der zuvor genannten Standortkategorien entwickelt haben. Dies sind die Standorte Babelsberg-Center/Weidendamm, Gewerbegebiet Babelsberg-Süd, Gewerbegebiet Drewitzer Straße sowie die Einzelhandelsagglomeration im Bereich Zum Kirchsteigfeld/Gerlachstraße. Sie werden in der Kategorie „ausgewählte dezentrale Einzelhandelsstandorte“ zusammengefasst.

Darüber hinaus sind weitere 296 Einzelhandelsbetriebe in der Landeshauptstadt keiner der innerhalb des STEK Einzelhandel benannten Einzelhandelsstandorte zuzuordnen und werden als „Sonstige Standorte“ zusammengefasst (vgl. Abbildung 39). Hierbei handelt es sich beispielsweise um Streulagen von Einzelhandelsbetrieben im Umfeld der Zentren, um solitäre Standorte von Lebensmittel-SB-Betrieben oder Einzelstandorte großflächiger und strukturprägender Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Die Verkaufsflächenstruktur der Einzelhandelslagen ist der Abbildung 39 zu entnehmen.

### 5.7.1 Dezentrale Agglomerationsstandorte

Wie erwähnt, sind in der Landeshauptstadt Potsdam insbesondere vier dezentrale Agglomerationsstandorte des Einzelhandels hinsichtlich ihrer Angebotsstruktur bedeutsam. Insgesamt sind an diesen Standorten derzeit rund 82.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche existent. Der überwiegende Teil, etwa 80 % ist dabei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, rund 16 % den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, und ca. 4 % der Verkaufsfläche wird mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt.

Im Stadtteil Babelsberg-Süd befindet sich das **Gewerbegebiet Babelsberg**, das neben den gewerbegebietstypischen Nutzungen auch Standort von zwölf Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 17.550 m<sup>2</sup> ist.

Der größte Anbieter ist ein Hellweg Bau-(Garten-)markt. Heimwerkeraffine Sortimente werden auch in weiteren Betrieben angeboten, z. B. Sanitärbedarf, Baustoffe, Werkzeuge/Maschinen. Auch Kfz-Zubehör zählt zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und entspricht somit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche den Vorgaben der Einzelhandelssteuerung in Potsdam.

Nahversorgungsrelevante Sortimente, insgesamt rund 260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, werden in Bäckereien, einem Werksverkauf von Süßigkeiten und einem Presseshop angeboten.

Im Gewerbegebiet Babelsberg ist der größte Fahrrad Einzelhändler in Potsdam ansässig, der einzige Anbieter innerhalb der Lage mit einem sonstigen zentrenrelevanten Kernsortiment. Hinzu kommen sonstige zentrenrelevante Randsortimente des Baumarkts.

In unmittelbarer Nähe des Gewerbegebiets Babelsberg befindet sich das „**Babelsberg-Center**“, eine Mischung aus Einkaufs- und Dienstleistungszentrum und Fachmarktstandort. Der Agglomerationsstandort dehnt sich bis zu einem Lebensmitteldiscounter am Standort **Am Weidendamm** aus. Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche rund 12.275 m<sup>2</sup> in elf Einzelhandelsbetrieben.



Größter Anbieter ist ein toom-Bau- und Gartenfachmarkt mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment. Selbige Sortimentszuordnung gilt für zwei Küchenanbieter.

Daneben sind jedoch sowohl Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Aldi, Netto (Scottie), Bäckerei, Metzgerei, Presse, Apotheke) als auch mit einem sonstigen zentrenrelevanten Kernsortiment (kik, Schuhgeschäft) ansässig.

Fünf Einzelhandelsbetriebe sind im **Industriegebiet Potsdam-Süd** ansässig und belegen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 9.470 m<sup>2</sup>. Zwar weisen alle Betriebe im Schwerpunkt nicht-zentrenrelevante Sortimente auf, sie halten jedoch auch größere Verkaufsflächen mit sonstigen zentrenrelevanten Randsortimenten vor, insgesamt rund 1.545 m<sup>2</sup>. Dies gilt insbesondere für einen Hammer-Heimtextilienfachmarkt sowie den Anbieter Heim-Deko und weniger für die Anbieter Möbel Wikinger, Raab Karcher und Bauking Baustoffe.

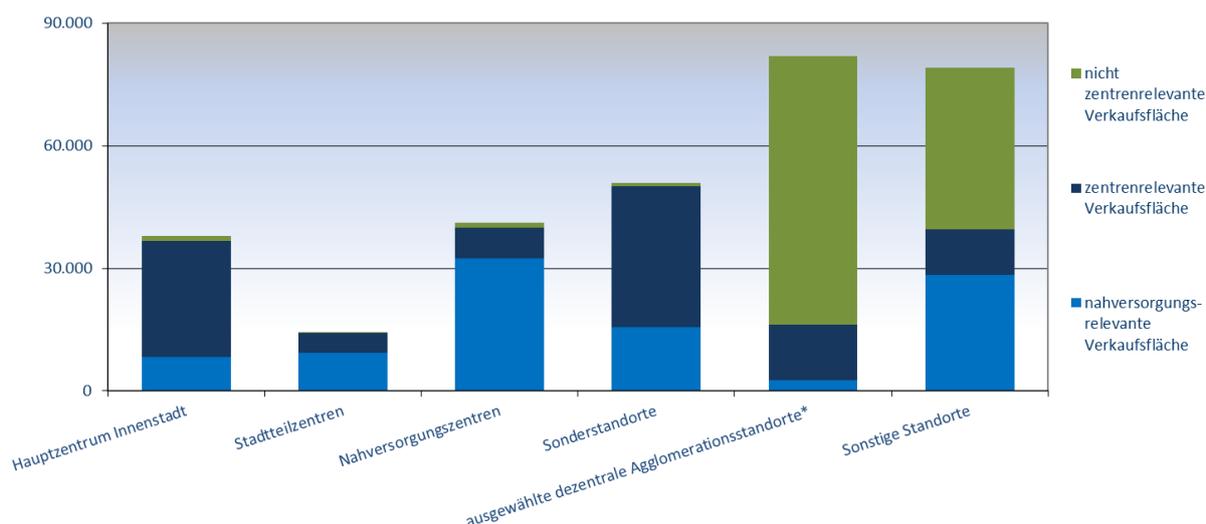
Im Umfeld des Sonderstandorts Stern-Center sind weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig, die zur Lage **Zum Kirchsteigfeld/Gewerbegebiet Gerlachstraße** zusammengefasst werden können.

Dabei ist der Großteil der rund 42.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in neun Einzelhandelsbetrieben den Möbelanbietern Porta und SB-Möbel Boss mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment zuzuordnen. Beide Betriebe weisen jedoch auch in größerem Umfang einrichtungsaffine Angebote aus der Kategorie der sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente auf.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind ebenfalls prägend für einen Teppich- und zwei Küchenanbieter.

Dagegen bieten ein Lidl-Lebensmitteldiscounter, ein Angelfachanbieter und zwei Tankstellenshops mehrheitlich nahversorgungsrelevante oder sonstige zentrenrelevante Sortimente an.

Abbildung 39: Einzelhandelsausstattung an ausgewählten Standorten in Potsdam nach Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz der Sortimente (in m<sup>2</sup>)



\* = Einzelhandelsagglomerationen Babelsberg-Center/Weidendamm, Gewerbegebiet Babelsberg, Industriegebiet Potsdam-Süd und Zum Kirchsteigfeld/Gewerbegebiet Gerlach Straße

Quelle: Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019 bis 2021

### 5.7.2 Sonstige Standorte

291 Einzelhandelsbetriebe in Potsdam befinden sich an sonstigen Standorten. Dabei handelt es sich nicht ausschließlich um Solitärlagen, sondern auch kleinere Einzelhandelsagglomerationen. Zum Beispiel solche im Umfeld zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere in der Innenstadt und in Babelsberg oder benachbarte Einzelhandelsstrukturen entlang von Ausfallstraßen/wichtigen Verkehrsachsen. Hierzu zählen beispielsweise Standorte entlang von Zeppelinstraße und die Großbeerenstraße.

Angebotsprägend sind zudem die Lebensmittel-SB-Betriebe, die bereits in Kapitel 5.5 thematisiert wurden. Hierbei handelt es sich um 25 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rund 20.325 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren sind es wenige großflächige Anbieter in Solitärlagen (oder kleinen/untergeordneten Agglomerationen), die teilweise jedoch Einfluss nehmen auf die Einzelhandelszentralität der Landeshauptstadt in der jeweiligen Warengruppe, wie z. B. ein Hornbach Bau- und Gartenmarkt am Standort Friedrichspark. Dessen überörtliche Ausstrahlung wird zukünftig voraussichtlich noch durch ein großes Möbelhaus (sog. Möbelpalast) ergänzt und aufgewertet.

Auch eine Reihe von Gartencenter, Pflanzen-/Staudenbetrieben findet sich in Potsdam an dezentralen Solitärstandorten.

### 5.7.3 Empfehlungen

Für die Steuerung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam im Hinblick auf eine Erhaltung und Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche und einer Sicherung der wohnungsnahen Versorgung sollten die Steuerungsgrundlagen des LEP HR für Einzelhandelsagglomerationen wie oben beispielhaft skizziert auch in ein kommunales Steuerungssystem übernommen werden. Zu empfehlen ist,

- Einzelhandelsansiedlungen/-erweiterungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutze der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Hauptzentrums und der Stadtteilzentren, weitgehend auszuschließen,
- Einzelhandelsansiedlungen/-erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten weitgehend auszuschließen, um eine wohnungsnaher Versorgung im gesamten Stadtgebiet zu unterstützen und die Nahversorgungsfunktion aller zentralen Versorgungsbereiche zu schützen,
- Einzelhandelsansiedlungen/-erweiterungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nur zuzulassen, wenn eine Maßstäblichkeit (siehe Kongruenzgebot des LEP) sichergestellt und die Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche (Beeinträchtungsverbot des LEP) ausgeschlossen werden kann.



## 6 Instrumente und Umsetzungsempfehlungen

### 6.1 Übergeordnete Zielsetzungen

Die Voraussetzungen für die zukünftige räumliche Steuerung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Potsdam werden durch die Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Nur unter konsequenter Einhaltung dieser Ziele bei zukünftigen Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam gelingen. Die Basis der Zielformulierung bildet der im Vorläuferkonzept der Landeshauptstadt Potsdam enthaltene Zielkatalog. Die nachfolgend für den politischen Beschluss empfohlenen Ziele knüpfen daran an, weisen jedoch geringfügige Modifizierungen auf.

Der Zielkatalog aus dem Jahr 2014 lautete:

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt in den Zentren
- Erhalt/Stärkung der Identität der Zentren
- Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur, insbesondere im Nahrungs-/Genussmittelbereich
- Erhalt/Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit
- Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierende Gewerbe

Die Sortierung der neuen Zielformulierung orientiert sich an der Auflistung aus 2014, beinhaltet aber auch teilweise eine Priorisierung, auf die dann einzugehen ist.

#### 1) Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion in allen Sortimentsbereichen des Einzelhandels unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums und der dynamischen Rahmenbedingungen des Wettbewerbs

Als vorrangiges Ziel der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam ist die Attraktivierung der Einzelhandelsbedeutung unter Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion zu verfolgen. Dabei wird ein Ausbau der Einzelhandelsfunktion im Rahmen der aufgezeigten Entwicklungsspielräume empfohlen, um eine wettbewerbsfähige Positionierung des Handels zu unterstützen. Bei der Prognose der Entwicklungsspielräume findet sowohl die perspektivische Bevölkerungsentwicklung in Potsdam Berücksichtigung als auch die dynamische Wettbewerbssituation des Einzelhandels insbesondere vor dem Hintergrund der nach wie vor zunehmenden Marktanteile des Onlinehandels.

Das heißt auch, Änderungen dieser Einflüsse sollten stets auch eine Überprüfung der Entwicklungsspielräume des Einzelhandels nach sich ziehen, um die Zielerreichung bestmöglich zu verfolgen. Diese veränderten Einflüsse können angebots- und nachfrageseitig ausgelöst werden, sich aber auch bei veränderten Standortbedingungen ergeben.

Derzeit wird die Landeshauptstadt ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion in den verschiedenen Sortimenten und Warengruppen in einer unterschiedlichen Intensität gerecht. In einigen Warengruppen kennzeichnet eine Zentralität von mehr als 100,0 % im Saldo mehr Kaufkraftzu- als -abfluss, in anderen wiederum zeigt sich ein umgekehrtes Bild. Durch die Darstellung der Entwicklungsspielräume der Verkaufsflächenentwicklung sind auch „Zielzentralitäten“ bis 2030 aufgezeigt worden, die deutlich machen, dass unter den gegebenen und zu erwartenden Rahmenbedingungen nicht in allen Warengruppen eine Zentralität von mind. 100,0 % erreicht werden kann.

Auch Einzelhandelsentwicklungen über die errechneten Entwicklungsspielräume hinaus können zu einer Aufwertung und Attraktivierung des Einzelhandelsstandorts Potsdam beitragen; sie begründen aber – unter aktuellen Rahmenbedingungen – in jedem Fall eine Intensivierung der Wettbewerbssituation und Umsatzumverteilungen gegenüber dem

bereits ansässigen Einzelhandel in Stadt und Umland, die hinsichtlich städtebaulich relevanter Wirkungen zu prüfen sind.

In räumlicher Hinsicht ist primär das innerstädtische Hauptzentrum als Standort für Angebotsergänzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zu wählen. Nachgeordnet sind die Stadtteil- und Nahversorgungszentren zu berücksichtigen. Auch die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in erster Linie auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren, vor dem Hintergrund einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung jedoch auch an sonstigen integrierten Standorten zu unterstützen (siehe Ziel 4).

Zu beachten ist, dass sich mit den Sonderstandorten Stern-Center und Bahnhofspassagen zwei Einzelhandelslagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche etabliert haben, die in großem Umfang zentrenrelevante Sortimente anbieten. Damit tragen sie auch zur Zielerreichung der Übernahme der oberzentralen Versorgungsfunktion bei. Eine Angebotserweiterung an diesen Standorten würde jedoch übergeordneten planerischen Vorgaben und der prioritären Zentrenentwicklung in Potsdam widersprechen.

Auch durch Einzelhandelsangebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird eine Profilierung des Einzelhandelsstandorts und die Ausfüllung der oberzentralen Versorgungsfunktion ermöglicht bzw. erreicht. Für diese sind auch geeignete Standorte vorrangig außerhalb der integrierten Versorgungslagen zu identifizieren.

## **2) Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion und besonderer Beachtung der Nahversorgung**

Für die Landeshauptstadt Potsdam wird, wie bisher auch, ein dreistufiges System zentraler Versorgungsbereiche für den politischen Beschluss empfohlen. Damit wird die Zielsetzung unterstützt, die polyzentralen Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt zu erhalten und wenn erforderlich auszubauen.

Die zentralen Versorgungsbereiche sind:

- Hauptzentrum Potsdam Innenstadt
- Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt
- Nahversorgungszentren Bornstedt – Potsdamer Straße, Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße, Bornstedter Feld – Pappelallee, Drewitz, Golm/Eiche, Groß Glienicke, Kirchsteigfeld, Markt-Center, Schlaatz, Stern, Zentrum-Ost, Zeppelinstraße, geplantes Nahversorgungszentrum Kramprnitz

Damit sollen möglichst kurze Versorgungswege in allen Siedlungsräumen Potsdams erreicht werden, unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche. Eine besondere Bedeutung im Hinblick auf eine polyzentrische Versorgung wird der Nahversorgung bzw. der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere mit Lebensmitteln, zuteil. Prioritär ist diese über die Angebotssituation in den zentralen Versorgungsbereichen sicherzustellen.

Eine übergeordnete Versorgungsbedeutung geht von der Potsdamer Innenstadt aus. Hier wird (außer an den Sonderstandorten) der Großteil der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Potsdam angeboten.

Die bestehenden Stadtteil- und auch Nahversorgungszentren nehmen zudem insbesondere wichtige Nahversorgungsfunktionen innerhalb der Landeshauptstadt Potsdam wahr. Sie sind gerade für Menschen mit eingeschränkter Mobilität von großer Bedeutung, zumal neben Nahrungs-/Genussmitteln auch andere Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereichs angeboten werden und sie darüber hinaus publikumsorientierte, zentrenprägende Dienstleistungseinrichtungen aufweisen.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende Nahversorgung stellt daher die Erhaltung der polyzentralen Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen in der Landeshauptstadt Potsdam einen besonders wichtigen Aspekt dar.



### **3) Erhalt/Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt und der Identität in den Zentren**

In den zentralen Versorgungsbereichen soll die Vielfalt an Funktionen, das heißt in der Regel die Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und gestärkt werden. In Bezug auf den Einzelhandel unterstützt eine Vielfalt an Branchen und Sortimenten sowie Betriebstypen – unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion – die Identitätsbildung der Zentren. Insbesondere in der Innenstadt sowie in den Stadtteilzentren sollte die funktionale Vielfalt im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, die entscheidend zur Angebotsattraktivität beiträgt, erhalten und partiell gestärkt werden.

Bezüglich der Nahversorgungszentren ist neben einem auf den täglichen Bedarf ausgerichteten Einzelhandelsangebot ein breites Angebot publikumsintensiver, zentrenprägender Dienstleistungseinrichtungen zu erhalten bzw. dieses zu stärken.

Auch weitere Faktoren neben der Nutzungsstruktur, z. B. historische Bedeutung sowie historische Strukturen und Gebäude, die Architektur, Freiräume, Verkehrs- und Platzcharakteristika, prägen das Alleinstellungsmerkmal und somit die Identität der verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche. Der Erhalt und die Stärkung dieser Profile werden auch im Hinblick auf einen zunehmenden inter- und intrakommunalen Standortwettbewerb verfolgt.

### **4) Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln**

Darüber hinaus ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Einzelhandelsangebote mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten; hier insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln. Zudem können somit überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die dadurch entstehenden Umweltbelastungen eingedämmt werden. Bei der teilweise wenig kompakten Siedlungsstruktur der Landeshauptstadt Potsdam sind demzufolge die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungszentren, aber auch wohnsiedlungsintegrierter Versorgungsstandorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche von besonders hoher Bedeutung.

Ziel sollte daher eine wohnungsnah Grundversorgung für möglichst große Bevölkerungsteile sein. An versorgungsstrukturell geeigneten Standorten sollten veraltete, nicht mehr nachfragegerechte Angebotsstrukturen durch modernere und leistungsfähige Angebote substituiert werden.

In räumlicher Hinsicht werden quantitative und qualitative Unterschiede der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im Potsdamer Stadtgebiet deutlich, die u. a. auf die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen zurückzuführen sind. Insbesondere in weiten Teilen des Sozialraums I Nördliche Ortsteile und Sacrow sowie in Teilbereichen des Sozialraums II Potsdam Nord ist aufgrund der vergleichsweise geringen Einwohnerzahlen zahlreicher Wohnsiedlungsbereiche nicht von Ansiedlungsinteressen der Betreiber von Lebensmittel-SB-Betrieben auszugehen. In den Wohnsiedlungsbereichen der weiteren Sozialräume ist vor allem auf die Erhaltung der bestehenden Nah-/Grundversorgungsstrukturen Wert zu legen. Bei zusätzlichen Angeboten ist auf eine standortgerechte Dimensionierung unter Berücksichtigung bestehender integrierter Angebote, insbesondere in den Zentren, zu achten.

### **5) Zentrenverträglicher Umgang mit den Sonderstandorten unter Beachtung der dortigen Beiträge für die gesamtstädtische Zentralität**

In Potsdam wurden mit dem Stern-Center und den Bahnhofspassagen zwei Sonderstandorte etabliert, die außerhalb städtebaulich integrierter Lagen eine hohe Versorgungsbedeutung im Bereich der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente übernehmen. Hierdurch werden Wettbewerbsbeziehungen zu Standorten wirksam, deren Erhalt und Entwicklung sowohl baurechtlich als auch nach den Zielstellungen des STEK Einzelhandel schützenswert sind: Zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte der wohnungsnahen Versorgung. Gleichwohl tragen die beiden Standorte selbstverständlich intensiv zur derzeitigen Einzelhandelszentralität in Potsdam bei.

Zum Schutze der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte der wohnungsnahen Versorgung sollte das zulässige Angebot der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente nicht erweitert werden. Ergänzungen des Einzelhandels sollten ausschließlich durch den Ersatz nahversorgungsrelevanter oder zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgen.

## **6) Erhalt/Stärkung der Einzelhandelsangebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der siedlungsräumlichen Gliederung Potsdams**

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind in der Landeshauptstadt Potsdam auch außerhalb der integrierten Standortlagen grundsätzlich möglich und erwünscht, soweit sie auch hinsichtlich ihrer Randsortimente landesplanerischen Vorgaben entsprechen. Ziel sollte es dennoch sein, eine Steuerung dieser Sortimente vorzunehmen.

Dabei steht zunächst die Erfüllung oberzentraler Versorgungsfunktionen im Fokus, die sich über eine sortimentspezifische Zentralitätssteigerung ausdrücken lässt. Neben einer quantitativen Stärkung ist auch ein Gleichgewicht mit der siedlungsräumlichen Entwicklung in den Fokus zu nehmen. Gerade für strukturprägende Anbieter wie große Möbelhäuser und Bau-/Heimwerker-/Gartenfachmärkte ist eine ausgewogene Standortverteilung anzustreben.

## **7) Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit**

Mit dem Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel sollen Rahmenbedingungen definiert werden, die als Orientierung im Rahmen von Investitions- und Standortentscheidungen dienen können. Beispielsweise sollen zentrenrelevante Sortimente räumlich konzentriert werden, oder die städtebauliche Gestaltung und Aufwertung von öffentlichen Räumen in den Zentren sollen zu Investitionen motivieren. Der Fokus liegt hier auf einer aktiven Steuerung anstelle einer Reaktion auf Interessen, die nicht in Übereinstimmung mit den Zielen der städtischen Einzelhandelsentwicklung stehen. Wettbewerb an den städtebaulich sinnvollen Standorten ist das Ziel.

Es ist anzunehmen, dass Investitionen wahrscheinlicher werden, wenn Risiken durch ein konzeptionelles und stringentes Handeln vermieden werden. Damit kann und soll jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Potsdam ein Schutz der Zentren assoziiert wird, so gilt dies nur aus einer städtebaulichen Perspektive.

Letztlich stellt die konsequente Umsetzung eines Einzelhandelskonzepts auch eine vertrauensbildende Maßnahme für Investitionen durch Händler, Projektentwickler, Gebäudeeigentümer etc. dar.

## **8) Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierende Gewerbe**

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete für die eigentliche Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendes Gewerbe, vorzuhalten. Dies gilt insbesondere für die gewerblichen Potenzialflächen i. S. d. der Stadtentwicklungskonzepte Gewerbe und der Gewerbeflächensicherungskonzepte, die regelmäßig erarbeitet werden.

Die Standortentscheidungen zur Investition in bestehende Gewerbebetriebe hängen häufig auch von den Perspektiven flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab. Auch für Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig Flächen zu erhalten, die oftmals weitere räumliche Entwicklungsoptionen enthalten sollten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind, da sie häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Gewerbegrundstücke bzw. für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten können.

### **6.2 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung**

In Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung auf Bundes- und Landesebene wurden folgende Arbeitsschritte zur Vorbereitung einer konsequenten und rechtssicheren Einzelhandelssteuerung in der Landeshauptstadt Potsdam vorgenommen:

- Die Entwicklungsziele für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Potsdam wurden formuliert.
- Zentrale Versorgungsbereiche wurden identifiziert. Die Versorgungsbedeutung und das Zusammenspiel der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen einer Zentrenhierarchie wurden abgestimmt.



- Eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Potsdam ist nicht nur unter Einzelhandelsaspekten, sondern auch unter Berücksichtigung der komplementären Dienstleistungsangebote/ Infrastruktur, der städtebaulichen Situation sowie der Entwicklungspotenziale und -ziele erfolgt.
- Es wurden die Standorte von Lebensmittelbetrieben identifiziert, die neben den zentralen Versorgungsbereichen als „Ergänzungsstandorte der wohnungsnahen Versorgung“ wichtig für die möglichst flächendeckende Grundversorgung in Potsdam sind. Mit dem aufgezeigten Bewertungsschema können auch zukünftige Erweiterungs- und Ansiedlungsplanungen bezüglich einer ergänzenden wohnungsnahen Versorgungsfunktion beantwortet werden.
- Die „Potsdamer Sortimentsliste“ enthält die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Potsdam anzusiedeln sind.

Aufbauend auf diesen Arbeitsgrundlagen sollte die systematische Umsetzung des Konzepts erfolgen. Mit den nachstehend erläuterten Ansiedlungsleitlinien (gelten ebenso für Erweiterungen) werden standort- und sortimentsbezogen Konkretisierungen aufgezeigt, die konzeptkonform sind oder den zuvor erläuterten Maßgaben nicht entsprechen.

### 6.3 Ansiedlungsleitlinien

Mit der Definition von Ansiedlungs-(und Erweiterungs-)Leitlinien sowie einer zugehörigen Matrix („Standortkatalog“) soll der Landeshauptstadt Potsdam ein Leitfaden zur Verfügung gestellt werden, um die Zentrenentwicklung der Stadt durch eine strategische Standortplanung des Einzelhandels zu unterstützen. Über die Ansiedlungsleitlinien kann die Eignung eines Standorts für ein Vorhaben unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsziele abgeleitet werden. Für Erweiterungsvorhaben gelten die Leitlinien analog; bei bestehenden Betrieben ist grundsätzlich auf Bestandsschutz hinzuweisen.

#### 6.3.1 Ermittlung eines in Potsdam typischen Einzelhandelstyps zur sachgerechten Steuerung des Einzelhandels

Die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> erkannt und durch die Rechtsprechung (insbesondere BVerwG vom 24.11.2005) mit der Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handhabbar gemacht. Daraus resultiert üblicherweise eine standortbezogene Steuerung von „großflächigem“ und „nicht großflächigem“ Einzelhandel, die bundesweit in der Regel auch durch landesplanerische Konzeptionen konkretisiert wird. Die wahrscheinlich einschlägigste Regelung ist dabei die Integration von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, die sich auch beispielsweise in Ziel 2.13 des LEP HR wiederfindet.

Im Umkehrschluss heißt das, dass kleinflächige Betriebe mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche regelmäßig möglich sein können. In Ergänzung der ebenfalls im LEP HR zu findenden Einschränkung durch das Agglomerationsverbot des Ziels 2.14 besteht hier aus Gutachtersicht ein erweiterter Steuerungsbedarf, weil auch Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – insbesondere dann, wenn sie in einem räumlichem Zusammenhang mit weiteren Einzelhandelsbetrieben stehen – städtebaulich relevante Auswirkungen induzieren können, obwohl dies regelmäßig nicht von dem jeweils einzelnen Einzelhandelsbetrieb angenommen wird.

Unter diesen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, der innerhalb des STEK Einzelhandel bereits angesprochenen intensivierten Wettbewerbssituation für den städtebaulich integrierten Einzelhandel in Potsdam durch den Onlinehandel, die Sonderstandorte und den regionalen Wettbewerb sowie den übergeordneten Zielen der Einzelhandelsentwicklung wird der Landeshauptstadt Potsdam empfohlen, aktiv eine weitergehende Steuerung des Einzelhandels dahingehend vorzunehmen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dabei sollte jedoch eine differenzierte Betrachtung erfolgen, ob bestimmte Einzelhandelsbetriebe von dieser restriktiven Steuerung ausgenommen werden können.

Die rechtliche Grundlage dafür bildet zunächst der § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, der es grundsätzlich ermöglicht, auch einzelne „Unterarten von Nutzungen“ differenziert festzusetzen, vorausgesetzt – so die Entscheidung des BVerwG vom 22.05.1987 – bei den „Unterarten“ handelt es sich um Anlagentypen, die von anderen Anlagen derselben Nutzungsart klar abgrenzbar sind.

In Bezug auf die Nutzung Einzelhandel kann die Zulässigkeit bzw. Differenzierung der Anlagen dabei zum Beispiel über die Verkaufsfläche erfolgen, wenn den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO dadurch entsprochen wird, dass durch die Größenangabe bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zutreffend gekennzeichnet würden. Voraussetzung für eine solche Festsetzung ist es jedoch, dass sich die Differenzierung auf einen Anlagentyp bezieht, der in der sozialen und ökonomischen Realität der planenden Gemeinde vorkommt (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 05.06.2014 – 4BN 8.1.4 und BVerwG, Beschluss vom 18.02.2009 – 4 B 54.08).

In der Landeshauptstadt Potsdam ist gutachterlich festgestellt worden, dass 711 Einzelhandelsbetriebe und damit rund 71 % aller Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> aufweisen. Dies betrifft sowohl die Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (hier ca. 73 %) als auch mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (hier ca. 76 %) und gleichsam Standorte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche wie auch sonstige Standorte im Stadtgebiet. Eine weitere Betriebsgrößenklasse, z. B. zwischen 100 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, konnte nicht als ortsüblich festgestellt werden. Diese Betriebe repräsentieren nur knapp 14 % der Potsdamer Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere konzentrieren sich die Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den Bereichen, die durch eine historische/altstädtische Baustruktur geprägt werden. Dies trifft vor allem auf die Innenstadt und den Kern Babelsbergs zu. Außerhalb der städtischen Kernbereiche befinden sich die Betriebe zumeist innerhalb von Wohn- oder Mischgebieten in einer städtebaulich integrierten Lage und belegen oftmals die Erdgeschosse mehrgeschossiger Wohn- und Geschäftshäuser. Von den genannten 711 Betrieben bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche befinden sich 612 in städtebaulich integrierten Lagen (ca. 86 %). Davon lie-

gen 431 Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen, 181 in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen. Nur 99 Einzelhandelsbetriebe (ca. 14 %) belegen Standorte, die nicht als städtebaulich integriert eingestuft werden. Dabei ist zu beachten, dass 65 dieser Betriebe (ca. 66 % der nicht städtebaulich integrierten Betriebe) in den beiden Einkaufszentren Stern-Center und Bahnhofspassagen positioniert sind und nur durch 34 Einzelhandelsbetriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine nicht städtebaulich integrierte Lage im sonstigen Stadtgebiet belegt wird.

Die Weiternutzung der Ladenlokale in den städtebaulich integrierten Lagen und die Aufrechterhaltung der städtebaulichen Struktur werden stadtentwicklungspolitisch verfolgt und sind in den Steuerungsvorgaben zu berücksichtigen.

Zudem wird als zweiter Schritt der Bestimmung eines festsetzungsfähigen Anlagentyps gutachterlich die Annahme getroffen, dass von diesen Betrieben bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Potsdam und die ergänzende wohnungsnaher Versorgung ausgehen, sofern sie nicht in einer Häufung und an Standorten auftreten, die über das Agglomerationsverbot des Ziels 2.14 des LEP HR zu vermeiden sind.

Weiterhin ist anzunehmen, dass diese Betriebe grundsätzlich nicht geeignet sind, negative städtebauliche Wirkungen zu verursachen.

Mit dieser Vorgehensweise wird einer Entscheidung des OVG für das Land Sachsen-Anhalt vom 21.09.2016 (2 K 113/14) entsprochen, nach der in der Stadt Magdeburg „Magdeburger Läden“ als eigener Anlagentyp von Einzelhandelsbetrieben bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestätigt wurden. Auch hier wurde in der Begründung des Anlagentyps sowohl auf sein zahlenmäßiges Vorkommen im Stadtgebiet abgestellt als auch auf lagespezifische Rahmenbedingungen wie die städtebaulich integrierte Lage, das Vorkommen in Wohn- und Mischgebieten nicht gewerblicher Prägung oder die Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss von Wohn- und Geschäftshäusern.



In Anlehnung an die genannte Rechtsprechung wird in Potsdam somit eine Ladengröße von bis zu 100 m<sup>2</sup> als ein in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommender Anlagentyp erkannt und als „Potsdamer Laden“ bestimmt.

Im Ergebnis sollte dieser Anlagentyp nicht dem Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche unterliegen, sofern es sich um einen sonstigen integrierten Standort handelt. Dieser geht über die zitierte und sehr enge Definition der „städtebaulich integrierten Lage“ nach dem Handbuch der Einzelhandelserhebungen im Land Brandenburg als Anlage 3 zum Einzelhandelserlass Brandenburg hinaus: So sollen nicht nur die Lagen, „die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind“, Berücksichtigung finden, sondern auch Standorte, die eine funktional integrierte Lage in der Nachbarschaft zur Wohnbebauung aufweisen, ohne jedoch in diese „eingebettet“ zu sein. Der Standort muss jedoch in einem Wohnsiedlungszusammenhang integriert sein. Die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und die Vielfalt der sonstigen Funktionen reichen in diesen Lagen jedoch nicht aus, um einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.

Zur Operationalisierung wird empfohlen, die städtebaulich integrierten Lagen durch folgende Kriterien zu bestimmen:

- Bauliche Nachbarschaft/baulicher Zusammenhang mit Wohnbebauung auf mindestens zwei Seiten und/oder
- funktionale/gewerbliche Standortintegration und fußläufige Verknüpfung zwischen Einzelhandelsstandort/Einzelhandelslage und der Wohnbebauung, dabei Berücksichtigung von topografischen oder verkehrsinfrastrukturellen Barrieren (Barrieren sind nicht als Ausschlusskriterium einer städtebaulich integrierten Lage zu verstehen, wenn sie aus den angrenzenden Wohnbereichen komfortabel überwunden werden können)

Um das Ziel, die wohnungsnaher Versorgung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu verbessern, erreichen zu können, werden die Empfehlungen für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten weitergehend differenziert. Die Steuerungsentcheidung wird mit Hilfe des Bewertungsschemas „zentrenverträgliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation“ (vgl. Kapitel 5.5.2) getroffen. Die Beurteilung des konkreten Planstandorts, der Wohnsiedlungsintegration und der Kaufkraft im Nahbereich sowie möglicher Wettbewerbsbeziehungen zu städtebaurechtlich schützenswerten Standorten kann auch größere und großflächige Verkaufsflächen im Sinne der Zielvorstellungen des STEK Einzelhandel begründen.

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen sind der „Potsdamer Standortkatalog“ sowie die Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung abzuleiten.

Abbildung 40: „Potsdamer Standortkatalog“

Zentrenrelevanz	nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonstig. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel		
	Betriebstyp Standorttyp	Potsdamer Laden	nicht großflächig	großflächig <sup>1,2,3</sup>	Potsdamer Laden	nicht großflächig	großflächig <sup>1,2,3</sup>	nicht großflächig	großflächig <sup>1,2,3</sup>
Hauptzentrum Innenstadt									
Stadtteilzentren					2				
Nahversorgungs- zentren		2			2				
sonstiger integrierter Standort		4	4						
durch EH etablierter nicht integrierter Standort									
nicht durch EH etablierter nicht integrierter Standort									

<sup>1</sup> raumordnerische Verträglichkeit sicherzustellen wegen LEP HR, Z 2.7 (Beeinträchtigungsverbot), G 2.8 (Kongruenzgebot) und G 2.11

<sup>2</sup> städtebauliche Verträglichkeit und standortgerechte Dimensionierung sicherzustellen, um Zentren- und Versorgungsstruktur zu sichern und weiter entwickeln zu können

<sup>3</sup> i.d.R. Verträglichkeitsgutachten/ Auswirkungsanalyse erforderlich; in ZVB können "in einfach gelagerten Fällen" auch gutachterlichen Stellungnahme ausreichen

<sup>4</sup> die Ausnahme kann nur greifen, wenn keine raumordnerischen und städtebaulichen Unverträglichkeiten zu erwarten sind

 Ansiedlung/Erweiterung grundsätzlich möglich

 Ansiedlung/Erweiterung nur nachrangig möglich, vorrangig an durch Einzelhandel geprägten nicht-integrierten Standorten

 Ansiedlung/Erweiterung ausnahmsweise bei Kriterienerfüllung möglich

 Ansiedlung/Erweiterung grundsätzlich nicht möglich

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2019/2020



### **6.3.2 Steuerung des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment**

Für den Einzelhandel mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ergeben sich folgende Leitlinien der Entwicklung:

#### **Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche („Potsdamer Laden“)**

- In allen zentralen Versorgungsbereichen regelmäßig möglich
- An sonstigen städtebaulich integrierten Standorten regelmäßig möglich, sofern mit dem Agglomerationsverbot des Z 2.14 LEP HR vereinbar
- An nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht möglich

#### **Betriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**

- Im Hauptzentrum und in den Stadtteilzentren regelmäßig möglich
- In Nahversorgungszentren regelmäßig möglich bei Nachweis der standortgerechten Dimensionierung und damit der städtebaulichen Verträglichkeit
- An sonstigen städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise möglich, wenn über das Schema zur „zentrenverträglichen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation“ eine positive Bewertung bescheinigt werden kann
- An nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht möglich

#### **Großflächige Betriebe**

- Für alle Standorte gilt: Eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit sowie eine standortgerechte Dimensionierung ist nachzuweisen.
- In allen zentralen Versorgungsbereichen regelmäßig möglich
- In zentralen Versorgungsbereichen: Bei einer Erweiterung, die als „einfach gelagerter Fall“ eingestuft werden kann, kann auch eine gutachterliche Stellungnahme die Verträglichkeit nachweisen.
- An sonstigen städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise möglich, wenn über das Schema zur „zentrenverträglichen Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituati-

on“ eine positive Bewertung bescheinigt werden kann

- An nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht möglich

### **6.3.3 Steuerung des Einzelhandels mit sonstigem zentrenrelevantem Kernsortiment**

Für den Einzelhandel mit einem sonstigen zentrenrelevanten Kernsortiment ergeben sich folgende Leitlinien der Entwicklung:

#### **Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche („Potsdamer Laden“)**

- In allen zentralen Versorgungsbereichen regelmäßig möglich
- An sonstigen städtebaulich integrierten Standorten regelmäßig möglich, sofern mit dem Agglomerationsverbot des Z 2.14 LEP HR vereinbar
- An nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht möglich

#### **Betriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**

- Im Hauptzentrum regelmäßig möglich
- In Stadtteil- und Nahversorgungszentren regelmäßig möglich bei Nachweis der standortgerechten Dimensionierung und damit der städtebaulichen Verträglichkeit (bei Priorisierung der Stadtteil- gegenüber den Nahversorgungszentren)
- An sonstigen Standorten nicht möglich

#### **Großflächige Betriebe**

- Im Hauptzentrum und in den Stadtteilzentren regelmäßig möglich bei Nachweis der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit sowie einer standortgerechten Dimensionierung
- Bei einer Erweiterung, die als „einfach gelagerter Fall“ eingestuft werden kann, kann auch eine gutachterliche Stellungnahme die Verträglichkeit nachweisen
- An sonstigen Standorten nicht möglich

### 6.3.4 Steuerung des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment

Bei der Herleitung der Potsdamer Sortimentsliste wird deutlich, dass sich nicht-zentrenrelevante von zentrenrelevanten Sortimenten hinsichtlich ihrer Produktbeschaffenheit und der damit in Zusammenhang stehenden Standort-/Flächenanforderungen unterscheiden. Durch die Einstufung als nicht-zentrenrelevant wird anerkannt, dass sie keine prägende Funktion in zentralen Versorgungsbereichen übernehmen und diese künftig auch nicht übernehmen sollen. Ihre räumliche Steuerung ist damit nicht auf den Zentrumschutz (Ausnahmen: zentrenrelevante Randsortimente und Bildung von Standortagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten), sondern auf eine grundsätzlich geregelte städtebauliche Entwicklung abzustellen. Hieraus ergeben sich folgende Leitlinien:

#### Betriebe bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

- Im Haupt- und in den Stadtteilzentren regelmäßig möglich
- In Nahversorgungszentren nur nachgeordnet möglich, wenn sich aus planerischer Sicht keine geeigneteren Standorte für eine Entwicklung anbieten
- An sonstigen integrierten Standorten nur nachgeordnet möglich, wenn sich aus planerischer Sicht keine geeigneteren Standorte für eine Entwicklung anbieten
- An nicht städtebaulich integrierten, bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten regelmäßig möglich
- An nicht städtebaulich integrierten, nicht durch Einzelhandel geprägten Standorten nur nachgeordnet möglich, wenn sich aus planerischer Sicht keine geeigneteren Standorte für eine Entwicklung anbieten

#### Großflächige Betriebe

- Für alle Standorte gilt: Eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit sowie eine standortgerechte Dimensionierung ist nachzuweisen
- Im Haupt-, in Stadtteil- und Nahversorgungszentren nur nachgeordnet möglich, wenn sich aus planerischer Sicht keine geeigneteren Standorte für eine Entwicklung anbieten und wenn die Flächen innerhalb der zentralen Ver-

sorgungsbereiche nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden können

- An sonstigen integrierten Standorten nur nachgeordnet möglich, wenn sich aus planerischer Sicht keine geeigneteren Standorte für eine Entwicklung anbieten
- An nicht städtebaulich integrierten, bereits durch Einzelhandel geprägten Standorten regelmäßig möglich
- An nicht städtebaulich integrierten und nicht durch Einzelhandel vorgeprägten Standorten nur nachgeordnet möglich, wenn sich aus planerischer Sicht keine geeigneteren Standorte für eine Entwicklung anbieten

### 6.3.5 „Einfach gelagerte Fälle“

Für großflächige Einzelhandelsvorhaben, unabhängig davon, ob es sich um eine Ansiedlung oder eine Erweiterung handelt, sind üblicherweise Gutachten für eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit vorzulegen.

Der Einzelhandelserlass des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2014 eröffnet jedoch die Möglichkeit, bei sogenannten „einfach gelagerten Fällen“ großflächige Einzelhandelsvorhaben bereits auf Basis einer gutachterlichen Stellungnahme oder einer detaillierten Projektbeschreibung beurteilen zu können.

Wann ein einfach gelagerter Fall vorliegt, wird nicht über den Einzelhandelserlass bestimmt, sondern ist im Einzelfall für ein konkretes Vorhaben zu entscheiden.

Merkmale dafür, dass ein einfach gelagerter Fall vorliegt und eine gutachterliche Stellungnahme zur Vorhabenbeurteilung genügen kann, können sein:

- Lage in einem zentralen Versorgungsbereich
- Kernsortiment entspricht der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs
- Vorhaben betrifft eine geringfügige Erweiterung



## 6.4 Vermutungsregel zu den Wirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben

### 6.4.1 Atypische Einzelhandelsvorhaben

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kern- oder für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie sich nach „Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können“. Dies gilt gleichermaßen für Neuansiedlungen als auch Betriebserweiterungen.

Der § 11 Abs. 3 BauNVO enthält dabei in Satz 3 eine sogenannte Regelvermutung, die die Beurteilung der Behörden, ob solche nicht nur unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind, vereinfachen soll. So werden die Auswirkungen durch eine typisierende Betrachtung regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> angenommen.

Ausdrücklich eröffnet sich durch Satz 4 die Möglichkeit, die Regelvermutung zu widerlegen, „wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen ... bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen“. Dabei sind insbesondere „die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen“. Diese nicht abschließende Aufzählung ist grundsätzlich mit allen Kriterien zu ergänzen, die für die städtebauliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben bedeutsam sind. Dies gilt beispielsweise für Kriterien im Zusammenhang für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Bei der Prüfung, ob die Regelvermutung widerlegt werden kann und großflächiger Einzelhandel auch außerhalb von Kern- und Sondergebieten zulässig ist, ist ein zweistufiges Verfahren anzuwenden:

1. Im ersten Schritt muss der Nachweis erfolgen, dass es sich um ein atypisches Vorhaben handelt. Das heißt, die konkrete Ansiedlung oder Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebs entspricht nicht dem, was der Ordnungsgeber durch die typisierende Betrachtung ausschließlich in Kern- oder Sondergebieten vorsieht.

2. Erst wenn dieser Nachweis erfolgt ist, muss eine konkrete Prüfung erfolgen, ob mehr als unwesentliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Grundsätzlich kommen für den im ersten Schritt zu prüfenden Nachweis der Atypik des Vorhabens zwei Konstellationen in Betracht: Die betriebliche Atypik und die städtebauliche Atypik.

### 6.4.2 Betriebliche Atypik

Die betriebliche Atypik konzentriert sich auf Besonderheiten des Einzelhandelsvorhabens an sich. Hierzu hat sich das Bundesverwaltungsgericht bereits 1984 geäußert und folgende Merkmale als mögliche Anhaltspunkte erkannt (vgl. *BVerwG vom 03.02.1984, 4 C 54.80*):

- Abweichung des „üblichen“ Verhältnisses von Verkaufsfläche und Geschossfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche wesentlich unter 2/3 der Geschossfläche liegt
- Beschränkung des Betriebs auf ein schmales Warensortiment
- Angebot von Sortimenten, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen verbunden sind

Legt man diese Kriterien an, so könnte man eine betriebliche Atypik beispielsweise bei Kfz-Zubehör, Baustoffhändlern und Holzstoffhandlungen erwarten. Ein Nachweis hat jedoch für jedes Vorhaben differenziert zu erfolgen.

Für die kommunale Einzelhandelssteuerung bzw. Zulässigkeitsprüfung deutlich relevanter, weil in der Anwendung häufiger, ist die Prüfung der städtebaulichen Atypik im Zusammenhang mit der Zulässigkeit großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe. Hier können allerdings nicht die betrieblichen Besonderheiten geltend gemacht werden.

### 6.4.3 Städtebauliche Atypik, Nachweis für großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe

Anhaltspunkte für die städtebauliche Atypik finden sich u. a. in der Siedlungsstruktur und bestehenden Versorgungsangeboten. So kann bei Vorliegen einer Versorgungslücke und weiterer bestimmter Kriterien eine atypische Situation gegeben sein.

Bei der Bearbeitung dieser Aufgabenstellung hat sich im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahren die Bezugnahme auf den „Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ als sachgerecht herausgestellt, der im September 2017 von der Fachkommission Städtebau beschlossen wurde.

Zudem hat das brandenburgische Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) im März 2018 eine eigene „Handlungsanleitung für die Prüfung der Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO bei großflächigen Lebensmittelmärkten“ für das Land Brandenburg erstellt.

Beide Dokumente stellen ähnliche Grundvoraussetzungen an die Möglichkeit, die Regelvermutung für großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zu widerlegen. Maßgeblich ist dabei das genannte zweistufige Verfahren (s. o.). Nachfolgend wird nur der erste Schritt, nämlich der eigentliche Atypik-Nachweis, skizziert. Nur wenn dieser „erfolgreich“ ist, kann im zweiten Schritt die Prüfung der konkreten städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen folgen. Wenn hier eine Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit erkannt wird, wurde die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht widerlegt, und das Vorhaben wäre unzulässig.

Die folgende Empfehlung zum schrittweisen Nachweis der städtebaulichen Atypik bezieht beide veröffentlichten Grundlagen ein und beachtet zudem eine Übereinstimmung mit dem erst später beschlossenen LEP HR.

### **1. Vorhaben/Betriebstyp**

Aufgrund der hohen Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel sind es meist Vollsortimenter oder Discounter mit ihren breiteren Nahversorgungsangeboten, die im Fokus der Betrachtung stehen und nicht spezialisierte Angebotsformen. Hier unterscheidet sich die Handlungsanleitung des MIL, die die maximale Verkaufsfläche für solche Vorhaben auf 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt, während die Städtebaukommission in ihrem Leitfaden keine Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche vorsieht.

Das MIL nimmt an, dass größere Vorhaben in der Regel eine Versorgung übernehmen, die über den Nahbereich hinausgeht und insofern nicht für eine

Atypik-Betrachtung geeignet sind, weil sie den Vorhaben zuzuordnen sind, die typisierend durch den Verordnungsgeber mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Kern- oder Sondergebieten gesteuert werden sollen.

Tatsächlich sind für größere Vorhaben Anzeichen erkennbar, dass diese über ein Bauleitplanverfahren gesteuert werden sollten. Eine starre Begrenzung für die Möglichkeit des Atypik-Nachweises ist jedoch nicht notwendig, sondern es bedarf einer vorhabenbezogenen Betrachtung und Beurteilung.

### **2. Sortimente**

Beide Vorgaben sehen nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortimente vor. Sie unterscheiden sich hinsichtlich der Begrenzung und Zuordnung der Randsortimente.

Zielführender erscheinen die Hinweise der Städtebaukommission, die für das Vorhaben einen maximalen Verkaufsflächenanteil von 10 % für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente vorsieht. Mindestens 90 % der Verkaufsfläche sind somit für die Nahversorgung relevant.

Hingegen werden im Regelungsvorschlag des MIL die Verkaufsflächen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nicht reguliert, sodass der Nahversorgungsanteil, anders als im Papier der Städtebaukommission, nicht mindestens 90 % beträgt. Das heißt, es werden grundsätzlich Sortimentskonzepte ermöglicht, die nicht die Nahversorgungsrelevanz erreichen, wie durch die Vorgaben der Städtebaukommission abgesichert.

### **3. Standort/Lage**

Grundvoraussetzung ist eine städtebaulich integrierte Lage. Diese ist zunächst innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen.

Auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche können städtebaulich integrierte Lagen im Sinne der Atypik nachgewiesen werden, wenn

- eine wohnsiedlungsräumliche Integration vorliegt,
- das Vorhaben zur Verbesserung der Nahversorgung dient und dazu beiträgt, Lücken im Netz der Nahversorgung zu schließen und
- das induzierte Verkehrsaufkommen verträglich ist.



Während der erste und der letzte Aufzählungspunkt mit Blick auf die örtliche Situation und vorhandene Unterlagen häufig einzuschätzen sind, fordert der zweite Punkt eine vertiefende Betrachtung von Nachfragedaten und Wettbewerbssituation.

#### **6.4.4 STEK Einzelhandel und städtebauliche Atypik**

Der Nachweis der städtebaulichen Atypik ist stets vorhabenbezogen zu erbringen. Das STEK Einzelhandel kann dabei eine wichtige Funktion erfüllen: Es enthält konkrete Kriterien für die Auseinandersetzung mit der wohnungsnahen Versorgung (vgl. Kapitel 5.5.2) und ermöglicht damit eine erste Bewertung, was die städtebauliche bzw. wohnsiedlungsräumliche Integration möglicher Erweiterungs- oder Ansiedlungsstandorte betrifft. Gleiches gilt für den Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung, sowohl in räumlicher Perspektive, zum Beispiel bei der Schließung von Versorgungslücken, als auch im Hinblick auf die Umsatzherkunft des Vorhabens bzw. ein Umsatz-/Kaufkraftverhältnis, das mit einer wohnungsnahen Versorgungsfunktion im Einklang steht.

#### **6.5 Empfehlungen für die Bauleitplanung**

Das STEK Einzelhandel ist ein informelles Konzept. Es bedarf der Umsetzung durch die Bauleitplanung, um rechtsverbindlich wirken zu können. Bebauungspläne werden den Empfehlungen des STEK entsprechend aufgestellt oder geändert. Dies gilt auch für den Standortkatalog, der als Empfehlung für die sach- und standortgerechte Steuerung des Einzelhandels zu verstehen ist.

Bei der Ausgestaltung des STEK Einzelhandel wurde darauf geachtet, dass es inhaltlich den Anforderungen aus den Artikeln 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie genügt. Es trägt im Sinne einer guten Stadt- und Raumplanung dazu bei, die Lebensqualität in der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen Potsdams zu erhalten und Leerstand im Stadtgebiet zu vermeiden. Die in diesem Sinne zum Schutz der städtischen Umwelt abgeleiteten Steuerungsinstrumente sind grundsätzlich nicht diskriminierend, sie sind erforderlich und verhältnismäßig.

Dennoch muss in jedem einzelnen Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob diese städtebaulichen Ziele zu verfolgen sind und ob die konkreten Festsetzungen erforderlich und verhältnismäßig sind.

Nachfolgend wird aufgezeigt, wie der Standortkatalog – wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind – in Bebauungsplänen festgesetzt werden könnte:

#### **Steuerung des Einzelhandels in den Baugebieten des Hauptzentrums**

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Potsdamer Innenstadt kommen insbesondere folgende Baugebiete infrage: Besondere Wohngebiete (WB) gem. § 4 a BauNVO, Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO, Urbane Gebiete (MU) gem. § 6 a BauNVO, Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO und Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO. Daraus ergeben sich folgende einzelhandelsbezogene Zulässigkeiten:

- Innerhalb der WB sind Läden aller Sortimentsbereiche zulässig, der großflächige Einzelhandel jedoch unzulässig.
- In den Misch- und den Urbanen Gebieten ist nicht großflächiger Einzelhandel aller Sortimente regelmäßig zulässig.
- In MK-Gebieten ist nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel auch großflächig, zulässig. Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist nur nachrangig in der Innenstadt zuzulassen.
- In den Sondergebieten ist über den § 11 Abs. 3 BauNVO auch die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu begründen. Zukünftig soll es sich dabei in erster Linie um die Steuerung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment sollen nur nachrangig festgesetzt werden.

### **Steuerung des Einzelhandels in den Baugebieten innerhalb der Stadtteilzentren**

Innerhalb der Stadtteilzentren kommen folgende Baugebiete infrage: Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO, Urbane Gebiete (MU) gem. § 6 a BauNVO und Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO.

- In den Sondergebieten, die eine Festsetzung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO enthalten, sollte sich die Steuerung auf die großflächigen Betriebe mit nahversorgungsrelevantem oder sonstigem zentrenrelevanten Kernsortiment konzentrieren. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment sollen nur nachrangig festgesetzt werden.
- In den Mischgebieten und den Urbanen Gebieten ist kleinflächiger Einzelhandel aller Sortimente regelmäßig zulässig. Bei Betrieben mit einem sonstigen zentrenrelevanten Kernsortiment ist im Planverfahren sicherzustellen, dass der Betrieb standortgerecht dimensioniert ist.

### **Steuerung des Einzelhandels in den Baugebieten der Nahversorgungszentren**

In den Nahversorgungszentren sind derzeit Bebauungspläne wirksam mit festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO, Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO, Urbanen Gebieten (MU) gem. § 6 a BauNVO und Sondergebieten (SO) gem. § 11 BauNVO.

- In den Allgemeinen Wohngebieten ist der „Potsdamer Laden“ mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig. Die Zulässigkeit des weitergehenden kleinflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist auf die Gebietsversorgung abzustellen. Der „Potsdamer Laden“ mit zentrenrelevanten Sortimenten ist zulässig. Kleinflächige Betriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sollen nur nachrangig in den Allgemeinen Wohngebieten innerhalb von Nahversorgungszentren positioniert werden.
- In den Mischgebieten und den Urbanen Gebieten ist kleinflächiger Einzelhandel regelmäßig zulässig. Dabei sollten Betriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment jedoch nur nachrangig in den Nahversorgungszentren

positioniert werden. Für nicht großflächige Betriebe mit einem sonstigen zentrenrelevanten Kernsortiment, die ausnahmsweise in Nahversorgungszentren zugelassen werden sollen, ist im Planverfahren die standortgerechte Dimensionierung des Betriebs zu beachten. Gleiches gilt auch für die Betriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment.

- In den Sondergebieten, die eine Festsetzung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO enthalten, sollte sich die Steuerung auf die großflächigen Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment konzentrieren. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem sonstigen zentrenrelevanten Kernsortiment sollten ausgeschlossen werden, Anbieter mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment nur nachrangig festgesetzt werden.

### **Steuerung des Einzelhandels an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten**

Die Steuerung des Einzelhandels an sonstigen integrierten Standorten betrifft die Gebietskategorien Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO, Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6 a BauNVO und Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO.

- In den Allgemeinen Wohngebieten ist der Potsdamer Laden mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig. Die Ansiedlung/Erweiterung des weitergehenden kleinflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist im Rahmen der Gebietsversorgung möglich. Es sollte dafür eine Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen und im Genehmigungsverfahren geprüft werden, ob das Bewertungsschema für die zentrenverträgliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation (vgl. Kapitel 5.5.2) erfolgreich durchlaufen werden kann. Dann wäre das Vorhaben ausnahmsweise zulässig.
- Der „Potsdamer Laden“ mit zentrenrelevanten Sortimenten ist zulässig. Kleinflächige Betriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sollen nur nachrangig in den Allgemeinen Wohngebieten an sonstigen integrierten Standorten positioniert werden.



- In den Mischgebieten und den Urbanen Gebieten sind der „Potsdamer Laden“ mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und der „Potsdamer Laden“ mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment regelmäßig zulässig. Dabei sollten Betriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment jedoch nachrangig berücksichtigt werden. Die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel über den „Potsdamer Laden“ hinaus ist im Planverfahren durch das Bewertungsschema für die zentrenverträgliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation abzuleiten. Kleinflächige Betriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sollen nur ausnahmsweise und nachrangig in den Mischgebieten und Urbanen Gebieten an sonstigen integrierten Standorten zugelassen werden.
- In den Sondergebieten, die eine Festsetzung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO enthalten, gilt für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, dass eine Prüfung anhand des Bewertungsschemas für die zentrenverträgliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgungssituation zu erfolgen hat. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment sollen nur ausnahmsweise und nachrangig festgesetzt werden. Die Festsetzung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einem sonstigen zentrenrelevanten Kernsortiment ist ausgeschlossen.

#### **Steuerung des Einzelhandels an durch Einzelhandel geprägten nicht städtebaulich integrierten Standorten**

Außerhalb der integrierten Lagen kommen für bereits durch Einzelhandel etablierte Standorte Festsetzungen für Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 und Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO infrage.

- In den Gewerbegebieten sind nur Einzelhandelsfestsetzungen für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente zulässig. Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ist auszuschließen. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu

verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Fläche deutlich untergeordnet ist („Handwerkerprivileg“).

- Auch in den Sondergebieten ergeben sich die Festsetzungsmöglichkeiten, auch für den großflächigen Einzelhandel, nur für Betriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment.

#### **Steuerung des Einzelhandels an nicht durch Einzelhandel geprägten nicht städtebaulich integrierten Standorten**

Außerhalb der integrierten Lagen sind für nicht durch Einzelhandel etablierte Standorte nur ausnahmsweise und nachrangig einzelhandelsbezogene Festsetzungen in Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 und Sondergebieten (SO) gem. § 11 BauNVO möglich.

- In den Gewerbegebieten sind nur Einzelhandelsfestsetzungen für nicht-zentrenrelevante Sortimente nachrangig möglich. Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ist auszuschließen. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Fläche deutlich untergeordnet ist („Handwerkerprivileg“).
- In den Sondergebieten ergeben sich ggf. und nur nachrangig Möglichkeiten für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

#### **Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB in ausgewählten Lagen**

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam hat in den Jahren 2012 und 2013 Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB für die wichtigsten Verkehrsstraßen/Ausfallstraßen mit hoher Lagegunst für Einzelhandels-siedlungen gefasst. Diese Bebauungspläne für die Großbeerenstraße (Bebauungsplan Nr. 133), die Potsdamer Straße (Bebauungsplan Nr. 135), die Zeppelinstraße (Bebauungsplan Nr. 136) und die Heinrich-Mann-Allee (Bebauungsplan Nr. 137) hatten das Ziel, den Einzelhandel ent-

lang dieser Straßen zu steuern und die potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Es sollten zusätzliche Ansiedlungen, die bei einer summativen Betrachtung zu negativen Fernwirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche führen könnten, vermieden werden. Durch die vorgesehenen Ausschlüsse von zentrenrelevanten Sortimenten der seinerzeit aktuellen Potsdamer Liste in den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne sollte das Leitbild des Einzelhandelskonzepts im Hinblick auf zukünftige Nutzungsänderungen und Grundstücksverkäufe planungsrechtlich gesichert werden.

Das Ziel der Bebauungspläne ist weiterhin städtebaulich sinnvoll und steht im Einklang mit den Vorgaben und Empfehlungen des STEK Einzelhandel. Es wird empfohlen, die Aufstellungsbeschlüsse bestehen zu lassen und die Planverfahren fortzuführen, sobald und soweit dies städtebaulich erforderlich ist – z. B. bei einem deutlich erhöhten Ansiedlungsdruck. Dabei ist zu beachten, dass die Bebauungspläne auf Basis der aktuellen Vorgaben und Empfehlungen des STEK Einzelhandel ausgestaltet werden. Konkret geht es um die Potsdamer Sortimentsliste (vgl. Kapitel 5.4) und die Ansiedlungsleitlinien/ Standortkatalog (vgl. Kapitel 6.3), nach dem in städtebaulich integrierten Lagen der „Potsdamer Laden“ möglich sein soll.

Das Vorgehen für die genannten Ausfallstraßen sollte auch auf andere Straßen übertragen werden, wenn eine städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar wird.



## 7 Zusammenfassung der Untersuchung

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die vorrangigen Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst:

- Die im Jahr 2018 rund 180.000 Einwohner zählende Landeshauptstadt Potsdam wird landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft. Potsdam gliedert sich in sechs Sozialräume, die wiederum in Stadtteile zu differenzieren sind. Der Aufbau und die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzepts Einzelhandel greifen diese Strukturierung auf.
- Die Einzelhandelsposition der Landeshauptstadt Potsdam wird in räumlicher Hinsicht durch zwei gegensätzliche Strukturen geprägt: Einerseits grenzt östlich die Metropole Berlin an die Landeshauptstadt und begründet intensive Wettbewerbsbezüge, u. a. für den Einzelhandel. Konträr dazu ist das sonstige Umland Potsdams ländlich strukturiert und mehrheitlich dünn besiedelt. Wenige Kommunen verfügen hier über gegenüber Potsdam wettbewerbsfähige Einzelhandelsstandorte.
- Das Einzugsgebiet des Einzelhandels in Potsdam wird durch die beschriebene Siedlungsstruktur und Wettbewerbssituation im Umland beeinflusst. So wird neben der Landeshauptstadt als Kerneinzugsgebiet eine zweite Zone dem Einzugsgebiet zugeordnet. Für die dort lebenden Einwohner von Stahnsdorf, Nuthetal, Michendorf, Schwielowsee und Werder (Havel) wird ebenfalls eine regelmäßige Anbindungsintensität an den Potsdamer Einzelhandel angenommen. Insgesamt gehören den zwei Zonen des Einzugsgebiets somit rund 252.000 Einwohner an mit einem Kaufkraftpotenzial von etwa 1.532 Mio. EUR. Darüber hinaus schließt sich räumlich ein erweitertes Einzugsgebiet an, dessen Einwohnerschaft jedoch nur eine unregelmäßige und geringere Anbindungsintensität nach Potsdam aufweist.
- Die Einzelhandelsausstattung der Landeshauptstadt Potsdam umfasst aktuell insgesamt 1.006 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 305.355 m<sup>2</sup> und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 1.151 Mio. EUR (im Jahr 2018). Das größte flächenbezogene Angebot der Stadt wird durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bereitgestellt. Nahezu ebenso groß ist die Gesamtverkaufsfläche der Warengruppen Möbel/Einrichtung. Danach folgt das Angebot mit Bekleidung/Schuhe/Schmuck, das insbesondere für die Potsdamer Innenstadt prägend ist.
- Der Einzelhandel der Landeshauptstadt erreicht eine Einzelhandelszentralität von etwa 107 %. Diese Kennziffer dokumentiert, dass der Einzelhandelsumsatz die Kaufkraft der Potsdamer Bewohner übersteigt. In Summe sind die Kaufkraftzuflüsse nach Potsdam größer als die Kaufkraftabflüsse an konkurrierende stationäre Wettbewerbsstandorte und in den Onlinehandel. Warengruppenspezifisch sind dabei teilweise deutliche Unterschiede erkennbar.
- Vor dem Hintergrund der derzeitigen Einzelhandelsausstattung und Marktpositionierung in Potsdam und einem prognostizierten starken Bevölkerungswachstum bis 2035 werden für den Potsdamer Einzelhandel warengruppenspezifische Entwicklungsspielräume aufgezeigt, die im bestmöglichen Szenario bis zu rund 80.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betragen, davon rund 35.000 m<sup>2</sup> für Sortimente, die im Hinblick auf die Ziele der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und dem Schutz der verbrauchernahen Versorgung relevant sind.
- Für die Landeshauptstadt Potsdam wurde ein Zentrenkonzept entwickelt, das 15 zentrale Versorgungsbereiche unterscheidet sowie einen bereits geplanten zentralen Versorgungsbereich berücksichtigt: Das Hauptzentrum Innenstadt, die Stadtteilzentren Babelsberg und Waldstadt, die Nahversorgungszentren Bornstedt – Potsdamer Straße, Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße, Bornstedter Feld – Pappelallee Drewitz, Golm/Eiche, Groß Glienicke, Kirchsteigfeld, Markt-Center, Schlaatz, Stern, Zentrum-Ost, Zeppelinstraße und das geplante Nahversorgungszentrum Krampnitz.
- Neben diesen städtebaulich integrierten und planerisch schützenswerten Einzelhandelsstandorten tragen in Potsdam zwei Sonderstandorte sowie eine Reihe dezentraler Agglomerations- und Solitärstandorte einerseits zur Einzelhandelszentralität und Erfüllung

- oberzentraler Versorgungsfunktionen bei, üben aber gleichwohl Wettbewerbsdruck für die integrierten Standorte aus.
- Im Rahmen des Zentrenkonzepts wurden folgende übergeordnete Ziele für die Einzelhandelsentwicklung und -steuerung in Potsdam formuliert:
    - Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion in allen Sortimentsbereichen des Einzelhandels unter Berücksichtigung des Bevölkerungswachstums und der dynamischen Rahmenbedingungen des Wettbewerbs
    - Erhalt/Stärkung der polyzentralen Versorgungsstrukturen unter Berücksichtigung der jeweiligen Versorgungsfunktion und besonderer Beachtung der Nahversorgung
    - Erhalt/Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt und der Identität in den Zentren
    - Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln
    - Zentrenverträglicher Umgang mit den Sonderstandorten unter Beachtung der dortigen Beiträge für die gesamtstädtische Zentralität
    - Erhalt/Stärkung der Einzelhandelsangebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung der siedlungsräumlichen Gliederung Potsdams
    - Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit
    - Sicherung von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Bereichen für Handwerk und produzierende Gewerbe
  - Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung wird das Zielsystem durch sogenannte Ansiedlungsleitlinien gestützt, die eine sortiments-, größen- und standortbezogene Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben im Sinne des Stadtentwicklungskonzepts Einzelhandel ermöglicht.

Bei der Ausgestaltung des STEK Einzelhandel wurde darauf geachtet, dass es inhaltlich den Anforderungen aus den Artikeln 14 und 15 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie genügt. Es trägt im Sinne einer guten Stadt- und Raumplanung dazu bei, die Lebensqualität in der Innenstadt und den zentralen Versorgungsbereichen Potsdams zu erhalten und Leerstand im Stadtgebiet zu vermeiden. Die i. d. S.

zum Schutz der städtischen Umwelt abgeleiteten Steuerungsinstrumente sind grundsätzlich nicht diskriminierend, sie sind erforderlich und verhältnismäßig.

Die Analyse konnte aufzeigen, dass zur Sicherung und Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungszentren eine konsequente bauleitplanerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Standorte mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimenten – erforderlich ist. Dabei ist in jedem einzelnen Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob der Bebauungsplan und die einzelnen Festsetzungen den genannten städtebaulichen Ziele dienen, erforderlich und verhältnismäßig sind.

So kommt der Reglementierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche in Anbetracht der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu.

Die ermittelten Erweiterungsspielräume eignen sich, die derzeitige Wettbewerbsposition der Landeshauptstadt Potsdam nicht nur zu stabilisieren, sondern auszubauen. Dafür ist es jedoch maßgeblich, eine Standortsteuerung vorzunehmen, die einerseits verträglich im Hinblick auf das derzeitige Zentrenggefüge und die Nahversorgungssituation ist und andererseits auch langfristig marktfähige Angebotsstrukturen sichert. Der Weiterentwicklung und Angebotsergänzung der Potsdamer Innenstadt sollte hier eine Priorität eingeräumt werden.

Zielführend ist eine inhaltliche Verzahnung und strategische Zusammenarbeit von allen in der Potsdamer Stadtverwaltung mit der Flächenentwicklung der Landeshauptstadt befassten Stellen, der Politik und sonstigen Institutionen und Behörden, um alle Entwicklungspotenziale des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Innenstadt zu bündeln. Maßgeblich dafür sind eine konsequente restriktive Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt (bzw. an nicht wohnsiedlungsintegrierten Standorten) sowie die flexible, markt- und nachfragegerechte städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Fortentwicklung der Innenstadt.



Der Landeshauptstadt Potsdam wird empfohlen, die Fortschreibung der Zentrenhierarchie und die Abgrenzungen und Funktionszuweisungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie die aktualisierte „Potsdamer Sortimentsliste“ zu beschließen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gleichermaßen sollte die Umsetzung der Handlungsempfehlungen verfolgt werden.

Vor der Beschlussfassung des Stadtentwicklungskonzepts Einzelhandel durch die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam erfolgten folgende Beteiligungsbausteine:

- Beteiligung von Industrie- und Handelskammer Potsdam sowie Handelsverband Berlin-Brandenburg
- Beteiligung des Arbeitskreises Einzelhandel und der Nachbargemeinden sowie ausgewählter berührter Behörden
- Politische Beratung in Fachausschüssen und Ortsbeiräten

Zur Unterstützung der Umsetzung des Konzepts wurden zudem parallel und anschließend zur Beschlussfassung folgende weitere Arbeitsschritte vorgenommen:

- Im Rahmen der Konzepterstellung ist eine durch die Industrie und Handelskammer Potsdam beauftragte und finanzierte Passantenbefragung in Potsdam durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in das Konzept eingeflossen und werden der IHK als Dokumentation übergeben.
- Vertiefende Betrachtung des Einzelhandelsstandorts Babelsberg hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsszenarien und Profilierungsmöglichkeiten
- Erarbeitung einer Arbeitshilfe „Prüfung von Vorhaben nach den Kriterien des STEK Einzelhandel“ als Grundlage für verschiedene Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam in der Kommunikation mit Vorhabenträgern
- Erarbeitung einer Arbeitshilfe „Zulässigkeitsprüfung für Betriebe des Lebensmitteleinzel-

handels – inkl. Umgang mit der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO“ zur Unterstützung einer entsprechenden bauplanungsrechtliche Beurteilung

- Erarbeitung einer Arbeitshilfe „Textbausteine Einzelhandelsfestsetzungen“ zur Nutzung von den für die Aufstellung von Bebauungsplänen zuständigen Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam
- Erörterungstermin zur Anwendung der genannten Arbeitshilfen für die Organisationseinheiten der Landeshauptstadt Potsdam, die für die Aufstellung und Änderungen von Bauleitplänen zuständig sind bzw. die entsprechenden Verfahren steuern und die, welche die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung durchführen.

## Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland (in Mrd. EUR und %)	15
Abbildung 2: Verkaufsflächenentwicklung im Einzelhandel 2000 - 2018* (in Mio. m <sup>2</sup> )	16
Abbildung 3: Nettoumsatz, Marktanteil und jährliche Entwicklung des Onlinehandels	17
Abbildung 4: Marktanteile und Wachstumsrate des Onlinehandels nach Branchen	18
Abbildung 5: Lage der Landeshauptstadt Potsdam und zentralörtliche Gliederung	24
Abbildung 6: Potsdamer Beschäftigtenstruktur im Vergleich (in %)	30
Abbildung 7: Wichtigste Pendlerverflechtungen der Landeshauptstadt Potsdam	31
Abbildung 8: Einzelhandelsausstattung in Potsdam nach Angebotsschwerpunkt (in %)	34
Abbildung 9: Großflächiger Einzelhandel in Potsdam	39
Abbildung 10: Verteilung des Einzelhandels in Potsdam nach Sozialräumen(in %)	40
Abbildung 11: Erreichbarkeitsraum Potsdam nach LEP HR	43
Abbildung 12: Einzugsgebiet des Potsdamer Einzelhandels	45
Abbildung 13: Mögliche Zentralitätssteigerung des Potsdamer Einzelhandels bis 2030	54
Abbildung 14: Zentrenhierarchie der Landeshauptstadt Potsdam	60
Abbildung 15: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt	64
Abbildung 16: Nutzungsschwerpunkte in der Potsdamer Mitte	71
Abbildung 17: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Stadtteilzentrums Babelsberg	75
Abbildung 18: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Stadtteilzentrums Waldstadt	80



Abbildung 19: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bornstedt – Potsdamer Straße	83
Abbildung 20: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße	86
Abbildung 21: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bornstedter Feld – Pappelallee	89
Abbildung 22: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Drewitz	92
Abbildung 23: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Golm/Eiche	95
Abbildung 24: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Groß Glienicke	97
Abbildung 25: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Kirchsteigfeld	100
Abbildung 26: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Markt-Center	103
Abbildung 27: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Schlaatz	105
Abbildung 28: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Stern	109
Abbildung 29: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Zentrum-Ost	112
Abbildung 30: Nutzungsstruktur und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Zeppelinstraße	115
Abbildung 31: Voraussichtliche Position und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Kramnitz	116
Abbildung 32: Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittel-SB-Betriebe in m <sup>2</sup> je Einwohner in den Sozialräumen	123
Abbildung 33: Verkaufsflächenausstattung strukturprägender Lebensmittel-SB-Betriebe nach Stadtteilen	124
Abbildung 34: Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittel-SB-Betriebe in m <sup>2</sup> je Einwohner in den Stadtteilen	125
Abbildung 35: Situation der wohnungsnahen Versorgung in Potsdam, Teil 1	132

Abbildung 36: Situation der wohnungsnahen Versorgung in Potsdam, Teil 2	133
Abbildung 37: Sonderstandort Bahnhofspassagen	134
Abbildung 38: Sonderstandort Stern-Center	137
Abbildung 39: Einzelhandelsausstattung an ausgewählten Standorten in Potsdam nach Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz der Sortimente (in m <sup>2</sup> )	141
Abbildung 40: „Potsdamer Standortkatalog“	150



## Tabellen

Tabelle 1: Regionale Wettbewerbsstandorte im Überblick	25
Tabelle 2: Einwohnerverteilung im Stadtgebiet	28
Tabelle 3: Einwohnerentwicklung	29
Tabelle 4: Entwicklung des Einzelhandelsangebots in Potsdam	33
Tabelle 5: Einzelhandelsausstattung in Potsdam nach Angebotsschwerpunkt	35
Tabelle 6: Betriebe nach Verkaufsflächengrößenklasse	37
Tabelle 7: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in Potsdam	41
Tabelle 8: Bereinigte Einzelhandelsausstattung in Potsdam in der Entwicklung	42
Tabelle 9: Wichtigste Wohnorte der Befragten in der Potsdamer Innenstadt und Anbindungsintensität	44
Tabelle 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	47
Tabelle 11: Zentralitätskennziffern nach Warengruppen des Potsdamer Einzelhandels	49
Tabelle 12: Modellrechnung zu Verkaufsflächenpotenzialen in Potsdam bis 2030	55
Tabelle 13: Einzelhandelsausstattung des Hauptzentrums Potsdam Innenstadt nach Branchen	68
Tabelle 14: Komplementärnutzungen im Hauptzentrum Innenstadt	69
Tabelle 15: Einzelhandelsausstattung des Stadtteilzentrums Babelsberg nach Bedarfsgruppen	76
Tabelle 16: Komplementärnutzungen im Stadtteilzentrum Babelsberg	77
Tabelle 17: Einzelhandelsausstattung des Stadtteilzentrums Waldstadt nach Bedarfen	80
Tabelle 18: Komplementärnutzungen im Stadtteilzentrum Waldstadt	81
Tabelle 19: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Bornstedt – Potsdamer Straße nach Bedarfen	83

Tabelle 20: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Bornstedt – Potsdamer Straße	84
Tabelle 21: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße nach Bedarfen	86
Tabelle 22: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld – Nedlitzer Straße	87
Tabelle 23: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Bornstedter Feld – Pappelallee nach Bedarfen	89
Tabelle 24: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Bornstedter Feld – Pappelallee	90
Tabelle 25: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Drewitz nach Bedarfen	92
Tabelle 26: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Drewitz	93
Tabelle 27: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Golm/Eiche	94
Tabelle 28: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Groß Glienicke nach Bedarfen	97
Tabelle 29: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Groß Glienicke	98
Tabelle 30: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Kirchsteigfeld nach Bedarfen	99
Tabelle 31: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Kirchsteigfeld	100
Tabelle 32: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Markt-Center nach Bedarfen	102
Tabelle 33: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Markt-Center	103
Tabelle 34: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Schlaatz nach Bedarfen	105
Tabelle 35: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Schlaatz	106
Tabelle 36: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Stern nach Bedarfen	108



Tabelle 37: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Stern 108	
Tabelle 38: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Zentrum-Ost nach Bedarfen	111
Tabelle 39: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Zentrum-Ost	111
Tabelle 40: Einzelhandelsausstattung des Nahversorgungszentrums Zeppelinstraße nach Bedarfen	114
Tabelle 41: Komplementärnutzungen im Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße	114
Tabelle 42: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile im Potsdamer Hauptzentrum	121
Tabelle 43: Potsdamer Sortimentsliste	122
Tabelle 44: Bewertungsraster zur Wohnsiedlungsintegration eines Standorts	127
Tabelle 45: Bewertungsraster zur Konkurrenzwirkungen für zentrale Versorgungsbereiche	127
Tabelle 46: Bewertungsraster zum Beitrag zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung	128
Tabelle 47: Bewertungsraster zur Sortimentsstruktur des Vorhabens	128
Tabelle 48: Bewertungsraster zur Marktbedeutung des Vorhabens	129
Tabelle 49: Einzelhandelsausstattung im Einkaufszentrum Bahnhofspassagen nach Bedarfen	135
Tabelle 50: Einzelhandelsausstattung im Einkaufszentrum Stern-Center nach Bedarfen	139



**BESCHLUSS**  
**der 19. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der**  
**Landeshauptstadt Potsdam am 05.05.2021**

Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel der Landeshauptstadt Potsdam  
Vorlage: 20/SVV/1030

**1. Das Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel (Anlage 1) ist folgendermaßen zu ändern:**

- Der Standort Bornstedter Feld/Pappelallee ist als Nahversorgungszentrum einzustufen (S. 78-83)
- die Innenstadt als zentraler Einkaufsstandort ist zu stärken (S. 150-152) (Begründung: deutlichere Stärkung der Potsdamer Innenstadt entsprechend der Stellungnahme der IHK)

**2. Das so geänderte Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel (Anlage 1) ist als städtebauliches Konzept für die Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Potsdam anzuwenden.**

**3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Ziele, Instrumente und Umsetzungsempfehlungen des Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel umzusetzen, insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung und des besonderen Städtebaurechts sowie sie bei der Vorhabenzulassung entsprechend zu berücksichtigen.**

**4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, für die Innenstadt als bedeutendstem Einzelhandelsstandort und dem Einzelhandelsstandortes Stadtteilzentrum Babelsberg vertiefende gutachterliche Bewertungen durchzuführen und Handlungsempfehlungen bezogen Perspektiven, Entwicklungsszenarien und Profilierungsstrategien erarbeiten zu lassen. Basis der Erarbeitung sind die bisherigen Erkenntnissen des Stadtentwicklungskonzeptes Einzelhandel.**

**Das Thema Innenstadtentwicklung soll in einem größeren Rahmen in Form eines Leitbildprozesses eingebunden werden. Der Prozess ist vorzubereiten und durchzuführen. Die ansässigen Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer, die Handelsverbände und die Stadtpolitik sind eng einzubeziehen.**

**Die laufende Erarbeitung der Handlungsempfehlungen für Babelsberg soll fortgesetzt werden.**

**Abstimmungsergebnis:**  
mit Stimmenmehrheit angenommen.

Gemäß § 22 Brandenburgische Kommunalverfassung (BbgKVerf) waren keine Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen. Die Übereinstimmung des Beschlusses mit dem Wortlaut in der Niederschrift wird amtlich beglaubigt.

Dem Originalbeschluss wird eine Seite Begründung sowie

Anlage 1: Stadtentwicklungskonzept Einzelhandel	(167 Seiten)
Anlage 2: Abwägung – Beteiligung Arbeitskreis Einzelhandel	(17 Seiten)
Anlage 3: Abwägung – Beteiligung Nachbargemeinden	(3 Seiten)
Anlage 4: Abwägung – Beteiligung fachlich berührte Behörden / Träger öffentlicher Belange	(8 Seiten)

beigefügt.

Potsdam, den 22. Juni 2021

Ziegenbein  
Leiterin des Büros

Stempel