



Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung für die **Stadt Ziesar**

Auftraggeber: Stadt Ziesar

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, am 12.10.2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 2167273
Telefax: 07141 / 9360-10
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

1. Einleitung, Anlass und Zielstellung

Die **Stadt Ziesar** liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark und stellt ein traditionelles Versorgungszentrum für das nur dünn besiedelte Umland bzw. die Gemeinden im Bereich des nördlichen Fläming und des Fiener Bruchs dar. Demnach obliegt der Stadt die Aufgabe, die Grundversorgung sowohl der ortsansässigen Bevölkerung als auch der Einwohner im Umland im Sinne der Daseinsvorsorge zu sichern. Diese Funktion soll im Zuge der Aufstellung des Sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (GSP) und der Ausweisung von Ziesar als GSP planerisch bestätigt werden.

Anlass für die Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes ist die geplante **Neupositionierung des ortsansässigen Edeka-Supermarktes**, der einen Ersatzneubau am Standort Schopisdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee plant.¹ Diese geplante Verlagerung ist auf die am derzeitigen Standort fehlenden Entwicklungsperspektiven zurückzuführen.

Um dieses Vorhaben in einem gesamtörtlichen Ziel- und Handlungsrahmen der Stadt zu fassen, wurde von der Stadtverordnetenversammlung Ziesar beschlossen, ein **Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung** erarbeiten zu lassen. Damit sollen Leitlinien und Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt definiert werden. Basis hierfür bilden aktuell erhobene Einzelhandelsdaten sowie Vor-Ort Untersuchungen, auf deren Grundlage insbesondere der zentrale Versorgungsbereich von Ziesar abgegrenzt wird.

Mit dem Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung erhält die Stadt Ziesar erstmals ein informelles Planungsinstrument, um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels zu erörtern und Rahmenbedingungen zu definieren. Gleichzeitig wird das Bebauungsplanverfahren der geplanten EDEKA-Verlagerung planungsrechtlich vorbereitet und den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung im Hinblick auf die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben Rechnung getragen.

2. Standortrahmenbedingungen Stadt Ziesar

Die **Stadt Ziesar** liegt im Westen des Bundeslandes Brandenburg an der Landesgrenze zu Sachsen-Anhalt. Ziesar ist Sitz des gleichnamigen Amtes, welchem auch die südlich und östlich angrenzenden Gemeinden Buckautal, Görzke, Gräben, Wenzlow und Wollin angehören. Die Stadt Ziesar bündelt damit verschiedene zentralörtliche Einrichtungen (u. a. Amtsverwaltung, Versorgung, Bildung, Kultur), so dass intensive Verflechtungen mit dem Umland bestehen. Dies äußert sich, bezogen auf die Einwohnerzahl, u. a. durch eine vergleichsweise gute Einzelhandelsausstattung im Nahversorgungssegment.

¹

Zum Vorhaben wurde durch die GMA eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, welche die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der EDEKA-Verlagerung untersucht; vgl. „Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Lebensmittelmarktes in Ziesar“, Stand 22.09.2020

Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt Ziesar (ca. 2.510 Einwohner²) neben der Kernstadt in die Ortsteile Bücknitz, Glienicke und Köpernitz inkl. der zugehörigen Gemeindeteile und Wohnplätze. Während die Kernstadt Ziesar ausgehend vom historischen Stadtkern durch einen kompakten Siedlungskörper geprägt wird, weisen die Ortsteile dörfliche Strukturen auf.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** von Ziesar kann als sehr gut eingestuft werden. So verlaufen die Bundesautobahn A 2 und die Bundesstraße B 107 durch das Stadtgebiet (u. a. Anschlussstelle Ziesar), so dass eine sehr gute regionale und überregionale Anbindung erreicht wird. Weiterhin binden mehrere Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen die Stadt an die umliegenden Gemeinden an bzw. stellen die Anbindung der Ortsteile sicher. Im **ÖPNV** ist Ziesar über Busverbindungen u. a. nach Brandenburg an der Havel, Bad Belzig, Wusterwitz und Wiesenburg erreichbar.

In der vergangenen Dekade verzeichnete die Stadt ebenso wie die umliegenden Gemeinden eine negative **Bevölkerungsentwicklung**. So nahm die Bevölkerung im Stadtgebiet um ca. 100 Einwohner ab (ca. -3 %). In den letzten Jahren war dabei eine Verlangsamung des Einwohnerverlustes zu verzeichnen bzw. nahm die Einwohnerzahl im Jahr 2019 sogar deutlich zu.³

Zukünftig wird für das Amt Ziesar gemäß der amtlichen **Bevölkerungsprognose** ein weiterer Einwohnerrückgang auf ca. 5.020 Einwohner im Jahr 2030 prognostiziert (ca.- 17 % gegenüber dem Basisjahr der Prognose 2016).⁴ In Anbetracht der aktuellen Einwohnerzahl und dem verlangsamten Einwohnerrückgang im vergangenen Jahr liegen Anhaltspunkte vor, dass perspektivisch eine moderatere Bevölkerungsentwicklung eintreten wird.

3. Angebotsstrukturen im Einzelhandel in Stadt Ziesar

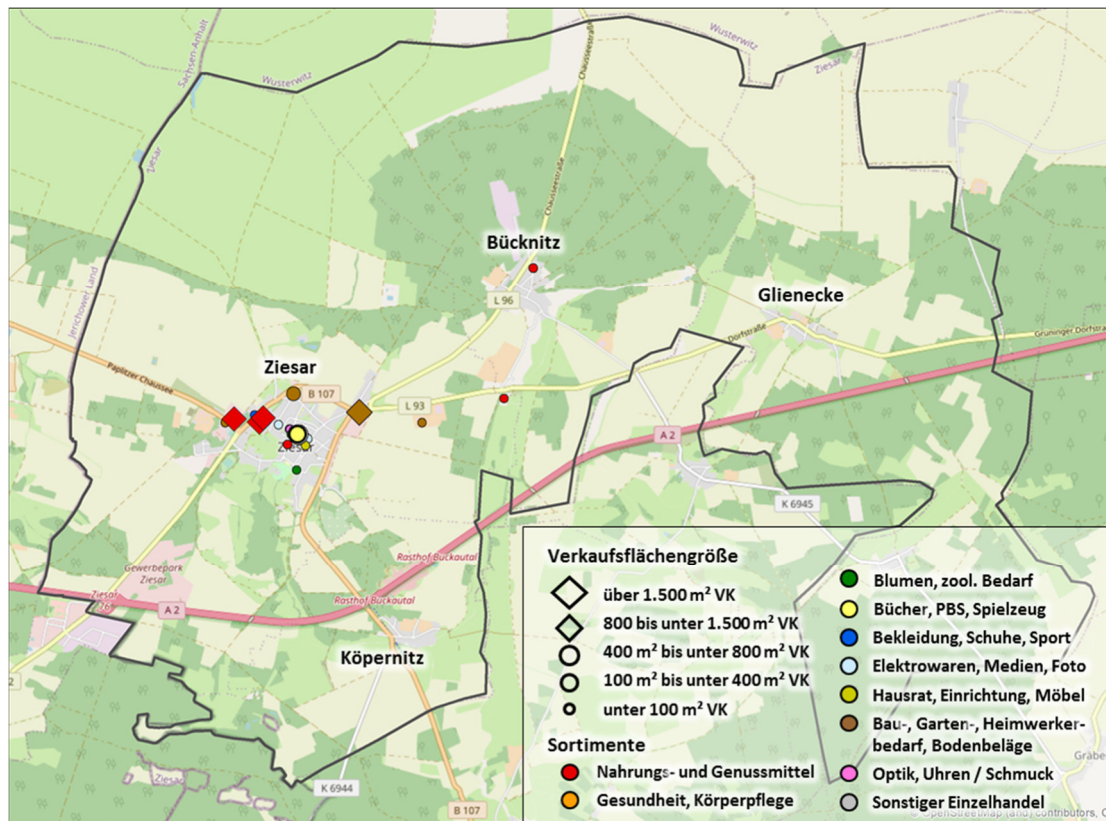
Die **Stadt Ziesar** verfügt derzeit über **insgesamt 27 Einzelhandelsgeschäfte** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.425 m². Bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt entfallen statistisch ca. 10,8 Einzelhandelsbetriebe bzw. ca. 2.160 m² auf je 1.000 Einwohner, was einer für die Gemeindegröße im Vergleich deutlich überdurchschnittlichen Einzelhandelsausstattung entspricht.⁵

² Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2019.

³ Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2009 und 31.12.2019.

⁴ Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2017 – 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr.

⁵ Vergleichskennziffer für Städte unter 5.000 Einwohner: Durchschnitt Anzahl Betriebe je 1.000 Einwohner: 7,86; Durchschnitt Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner: 1.214 m² VK; GMA-Grundlagenuntersuchung 2020

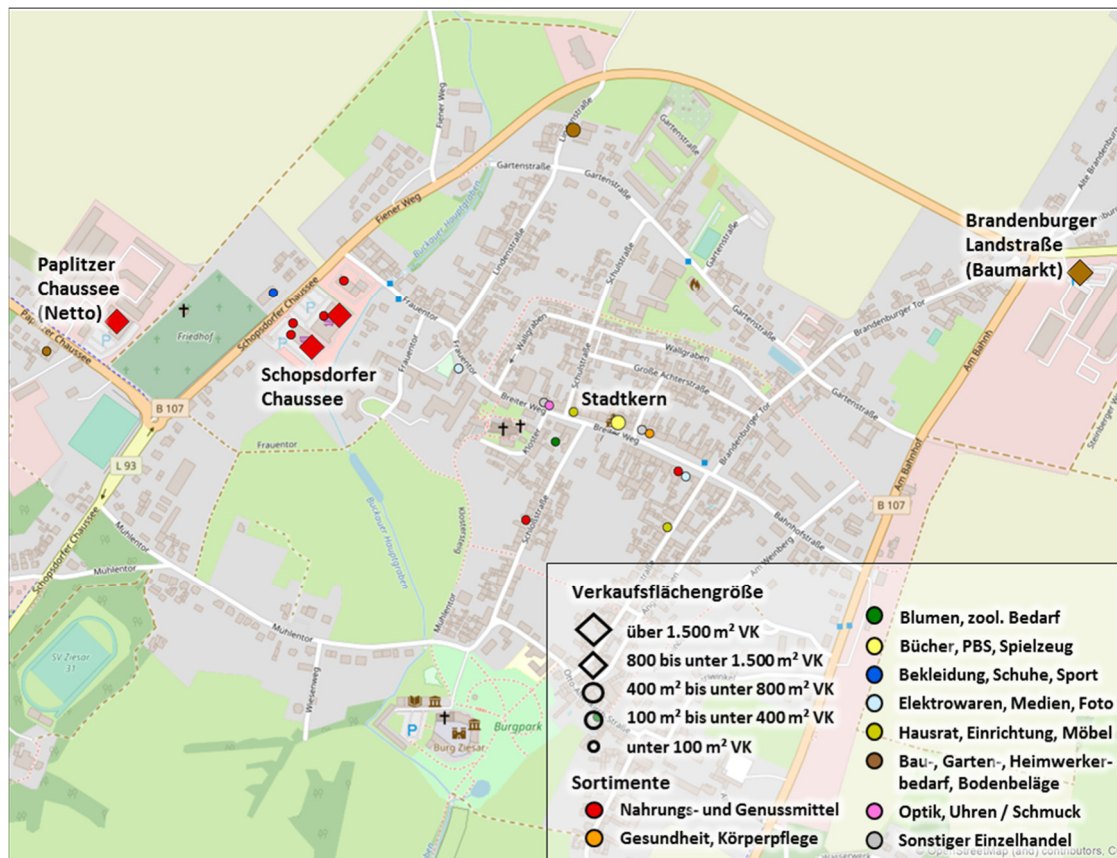
Abbildung 1: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Ziesar


Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, GMA-Bearbeitung 2020

Der **Einzelhandelsbesatz** konzentriert sich nahezu vollständig auf die Kernstadt. Hier sind folgende wesentliche Standortbereiche des Einzelhandels zu nennen (vgl. Abbildung 2):

- / Der **historische Stadtkern** mit der gewachsenen Hauptgeschäftslage im Bereich der Straße „Breiter Weg“ weist einige kleinteilige Fachgeschäfte (u. a. Lebensmittelhandwerk, Apotheke, Fahrradladen) auf, der durch komplementäre Nutzungen (Verwaltung, Gastronomie, Dienstleistung) ergänzt wird. Der Geschäftsbesatz ist lückenhaft ausgeprägt, wobei dem Einzelhandel nur eine eingeschränkte überörtliche Versorgungsfunktion zukommt.
- / An der **Schopsdorfer Chaussee 20 - 21** befindet sich mit den Lebensmittelmärkten Norma und dem Edeka-Bestandsmarkt – ergänzt durch Lebensmittelhandwerker und weitere Fachgeschäfte – aktuell der Versorgungsschwerpunkt der Stadt. Faktisch ergänzt die Handelslage den historischen Stadtkern in seiner Einzelhandelsfunktion mit Fokus auf dem Nahrungs- und Genussmittelbereich.
- / An der **Paplitzer Chaussee** ist mit dem Lebensmittelmarkt Netto Marken-Discount ein weiterer Versorgungsstandort etabliert. Dieser weist ein gewerblich geprägtes Standortumfeld auf.

- Im östlichen Stadtbereich ist am Standort **Brandenburger Landstraße** ein großflächiger Raiffeisen-Baumarkt ansässig.

Abbildung 2: Lage der Einzelhandelsbetriebe der Kernstadt Ziesar


Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, GMA-Bearbeitung 2020

Darüber hinaus sind innerhalb der Kernstadt vereinzelt kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte diverser Branchen vorhanden. Die räumlich abgesetzten Orts- bzw. Siedlungsteile der Stadt weisen dagegen keinen Einzelhandelsbesatz auf.

Tabelle 1: Verkaufsfläche des Ziesarer Einzelhandels nach Lagen

| Lage | Verkaufsfläche | | | | | |
|---------------------------|----------------------|------------|----------------------------------|------------|--------------|------------|
| | kurzfristiger Bedarf | | mittel- und langfristiger Bedarf | | insgesamt | |
| | in m² | in % | in m² | in % | in m² | in % |
| Stadtkern (Breiter Weg) | 85 | 3 | 270 | 14 | 355 | 7 |
| Schopsdorfer Chaussee | 2.270 | 66 | 60 | 3 | 2.330 | 43 |
| sonstige Lagen | 1.065 | 31 | 1.675 | 83 | 2.740 | 50 |
| Stadt Ziesar insg. | 3.420 | 100 | 2.005 | 100 | 5.425 | 100 |

ohne Autobahnraststätte Buckautal; GMA-Erhebung und Berechnung 2020

Im **Nahversorgungssegment** weist Ziesar bezogen auf die eigene Einwohnerzahl eine vergleichsweise hohe Einzelhandelsausstattung auf: So sind allein elf der Betriebe dem Lebensmittelbereich zuzuordnen. Die Versorgungsbedeutung des Ziesarer Einzelhandels im Nahversorgungssegment ist zum einen auf die nur eingeschränkten Grundversorgungsangebote in den umliegenden, nur wenige Einwohner zählenden Gemeinden zurückzuführen. Zum anderen sind die nächstgelegenen größeren Versorgungsstandorte bereits rd. 15 bis 25 km entfernt (u. a. Wiesenburg / Mark, Wusterwitz, Genthin).

Die **Betriebstypenvielfalt im Nahrungs- und Genussmittelbereich** in Ziesar ist als ausgewogen einzustufen und wird neben zwei Discountmärkten durch einen Lebensmittelvollsortimenter sowie kleinteilige Einzelhandelsfachgeschäfte geprägt. Für den Edeka-Supermarkt am aktuellen Standort Schopsdorfer Chaussee 21 ist diesbezüglich kein den heutigen Kunden- und Betreiberanforderungen entsprechender Marktauftritt zu bescheinigen. Mit der geplanten Neupositionierung von Edeka am Standort Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee (ehem. Sportplatz) soll ein den heutigen Markterfordernissen entsprechender moderner Lebensmittelvollsortimenter, entstehen und somit die qualitative Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs langfristig gesichert werden.

4. Nachfragestrukturen im Einzelhandel in der Stadt Ziesar

Nachfrageseitig verfügen die Einwohner der **Stadt Ziesar über eine Einzelhandelskaufkraft⁶** von insg. ca. 12,9 Mio. €. Davon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche

- ca. 4,8 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel
- ca. 0,9 Mio. € für Gesundheit, Körperpflege
- ca. 0,4 Mio. € für Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften.

Die übrigen 6,8 Mio. € verteilen sich auf mittel- und langfristige Sortimente.

Darüber hinaus ist auf die **Nachfrageverflechtungen des Ziesarer Einzelhandels mit den umliegenden Gemeinden** hinzuweisen, für die der städtische Einzelhandel ebenfalls gewisse Versorgungsfunktion übernimmt. Diesbezüglich verfügen die (neben der Stadt Ziesar) dem Amt Ziesar zugehörigen Gemeinden mit ihren rd. 3.610 Einwohnern⁷ über eine Einzelhandelskaufkraft ca. 18,7 Mio. €. Davon entfallen ca. 6,9 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel.

Des Weiteren zählen faktisch auch Teile der Gemeinden Rosenau, Genthin und Möckern zum Einzugsgebiet des Ziesarer Einzelhandels. Diese Kaufkraftbasis steht anteilig auch dem Ziesarer Lebensmitteleinzelhandel zur Verfügung.

⁶ Quelle: MB Research 2020

⁷ Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, Stand: 31.12.2019

5. Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung

Zusammenfassend lassen sich die **städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung** der Stadt Ziesar wie folgt darstellen:

1. Sicherung und Erhalt der Versorgungsfunktion des Ziesarer Einzelhandels

- Der Ziesarer Einzelhandel soll auch zukünftig die Grundversorgung sowohl der ortsansässigen Bevölkerung als auch der Einwohner im Umland sicherstellen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Angeboten des kurzfristigen Bedarfsbereiches und hier primär auf Nahrungs- und Genussmitteln. Für den weitergehenden Bedarf wird ein Erhalt und bestandsorientierter Ausbau des überwiegend kleinteiligen Facheinzelhandels angestrebt.

2. Weiterentwicklung der Anbieter -und Betriebstypenstrukturen für die Grundversorgung

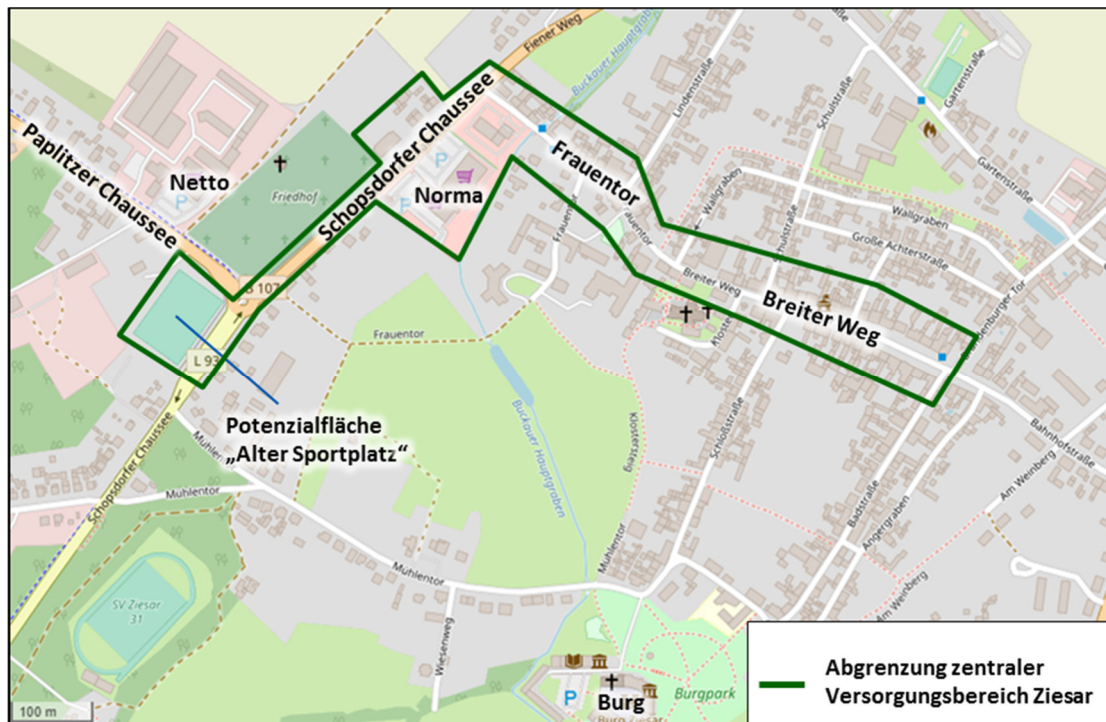
- Die schon heute ortsansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind als Träger der örtlichen Grundversorgung mit Waren des periodischen Bedarfes von hoher Bedeutung. Diesbezüglich soll den Anbietern eine bedarfsangepasste Weiterentwicklung eingeräumt werden, um die Grundversorgung in Ziesar qualitativ und quantitativ langfristig zu erhalten und zu verbessern.

3. Steuerung des Einzelhandels in Ziesar

- Mit dem Beschluss des Strategiepapiers zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Ziesar wird der kommunalpolitische Wille zur Unterstützung der geplanten Verlagerung und Erweiterung des ortsansässigen Edeka-Supermarktes an den Standort Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee (ehemaliger Sportplatz) dokumentiert. Durch die Ausweisung des Areals als Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ziesar werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Zukünftige (großflächige) Einzelhandelsvorhaben sollen vorrangig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entwickelt werden. Gleichzeitig sollen Einzelhandelsentwicklungen in anderen Standortlagen begrenzt bzw. aktiv gesteuert werden.

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

- Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ziesar:** Räumlich und inhaltlich wird der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Ziesar definiert (siehe Abbildung 3). Der Bereich umfasst den historischen Stadtkern im Umfeld Breiter Weg / Frauentor, die Handelslage Schopsdorfer Chaussee 20 – 22 sowie Potenzialfläche des geplanten EDEKA-Marktes an der Schopsdorfer Chaussee / Paplitzer Chaussee (ehemaliger Sportplatz). Die Versorgungsfunktion konzentriert sich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente und wird i. W. durch die siedlungsintegrierten Standorte der Lebensmittelmärkte an der Schopsdorfer Chaussee geprägt.

Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Ziesar

Quelle: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA, GMA-Bearbeitung 2020

- Ortsspezifische Sortimentsliste der Stadt Ziesar:** Nahversorgungsrelevant und gleichzeitig zentrenrelevant sind Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Die weiteren zentrenrelevanten Sortimente entsprechen der Landesliste gemäß LEP HR, sofern sie dem Schutz und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von Stadt Ziesar dienen.
- Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung:** Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich Ziesar zur Ansiedlung und Erweiterung zulässig. Der Verträglichkeits- und Tragfähigkeitsnachweis ist unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben zu erbringen. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt sind als Ergänzung auch in siedlungsintegrierten Lagen zulässig, da diese nicht als strukturprägend zu werten sind und der ergänzenden Grundversorgung dienen. Zentrenrelevante Randsortimente werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Das Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Ziesar wird durch einen Beschluss der Stadtverordneten zu einem **Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Damit werden die kommunalen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung räumlich und inhaltlich definiert.