

## 7 Fazit

- Der Filialist Thomas Philipps plant, in der Stadt Eberswalde einen Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.500 m<sup>2</sup> anzusiedeln. Das Ladenlokal wurde vormals durch einen Praktiker/Max-Bahr-Baumarkt genutzt und steht seit der insolvenzbedingten Schließung des Betreibers leer.
- Die geplante Thomas Philipps-Filiale ist der Betriebsform des Sonderpostenmarktes zuzuordnen. Diese stellen wegen ihres spezifischen Sortiments mit im Jahresverlauf wechselnden Angeboten sowie der gezielten Preisausrichtung eine Sonderform unter den Betriebstypen im deutschen Einzelhandel dar.
- Das Sortimentskonzept von Thomas Philipps zeigt sich extrem differenziert und umfasst eine Vielzahl von Warengruppen, die allerdings jeweils nur in einem sehr schmalen Ausschnitt angeboten werden.
- Dabei ist durchgängig eine starke Preisorientierung festzustellen. Zugleich verfügen sie über einen hohen Anteil an Postenware mit einer stark ausgeprägten Saisonalität.
- Der Standort befindet sich gemäß dem 2010 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Eberswalde außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und wird dem Ergänzungsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“ zugeordnet.
- Innerhalb der Siedlungsstruktur von Eberswalde nimmt der gewerblich geprägte Standortbereich eine zentrale Lage innerhalb des Hauptsiedlungskörpers ein.
- Im direkten Umfeld des Planstandortes befinden sich keine kundenfrequenzstarken Einzelhandels-großbetriebe (z.B. Möbelmarkt, SB-Warenhaus, Bau-/Gartenmarkt), von denen das perspektivische Marktgebiet des Sonderpostenmarktes profitieren könnte.
- Vielmehr wird der geplante Sonderpostenmarkt vor allem auf die hohe Verkehrsfrequenz der B 167 abzielen. Als bedeutendster Verkehrsträger des Mittelzentrums wird der geplante Sonderpostenmarkt demnach neben der Stadt Eberswalde selbst (rd. 40.000 Einwohner) auch die nahegelegenen Ortslagen der Nachbarkommunen Schorfheide (Finowfurt, Lichterfelde; insg. rd. 6.500 Einwohner) sowie des Amtes Britz-Chorin-Oderberg (Britz; rd. 2.200 Einwohner) ansprechen können. In der Summe leben hier rd. 48.700 Personen.
- Im Worst-Case-Szenario wird für den geplanten Sonderpostenmarkt eine Umsatzgröße von insgesamt rd. 2,5 Mio. € prognostiziert.
- Sortimentsbezogen sind die höchsten Umsätze für die Bereiche Lebensmittel/ Drogerie-/ Parfümeriewaren (insg. rd. 0,7 Mio. €) sowie Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsartikel, Dekoration mit insgesamt rd. 0,6 Mio. € zu erwarten. Auf das Bau-/ Gartenmarktsegment entfällt eine Umsatzgröße von insgesamt rd. 0,3 Mio. €. Darüber hinaus sind lediglich in den Warengruppen Bekleidung sowie Spielwaren/ Hobby noch Umsatzgrößen von jeweils gut 0,1 Mio. € zu erwarten. Für alle anderen Sortimente liegen die prognostizierten Umsätze jeweils (deutlich) unter 100.000 €.

- Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse werden gegenüber den in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Einzelhandelsbetrieben keine Umsatzumverlagerungen in Größenordnungen zu erwarten sein, die einen der dort ansässigen Betriebe in seinem Fortbestand gefährden würden, so dass diese auch weiterhin ihre jeweilige Versorgungsfunktion übernehmen können.
- Generell ist zu berücksichtigen, dass sich die nur geringen absoluten, sortimentspezifischen Umsatzvolumina vielmehr auf eine Vielzahl von Betrieben (u. a. Postenanbieter, SB-Warenhäuser/ Verbrauchermärkte, Lebensmittel-Discountmärkte, Textil-Discountmärkte, Drogeriemärkte, Möbelmärkte, Bau und Gartenmärkte und sonstige Fachmärkte) mit Angebotsüberschneidungen beziehen, so dass Existenzgefährdungen durchgängig auszuschließen sind.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung sind nach den Ergebnissen der gutachterlichen Analyse bei der Ansiedlung einer Thomas Philipps-Filiale am Standort Kupferhammer Weg ebenfalls auszuschließen.
- Das Ansiedlungsvorhaben widerspricht den im Einzelhandelskonzept formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Standortbereich „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“, für den keine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots erfolgen soll. Allerdings ergeben sich – betriebsformenbedingte – Anhaltspunkte, die trotz Angebotsschwerpunktes in den nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten eine Einordnung in das kommunale Einzelhandelskonzept erkennen lassen.

Köln, im Mai 2015

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Claus Ciuraj



i. V. Rainer Schmidt-Illguth