Auswirkungs-/Verträglichkeits-analyse und Plausibilitätsprüfung für eine großflächige Einzelhandelsplanung in Schwerin

- Bericht -

BBE Standort- und Kommunalberatung Münster
Von-Esmarch-Straße 168 ▪ 48149 Münster
Tel. (02 51) 87 119-0 ▪ Fax (02 51) 87 119-19
Internet: www.bbe-standort.de
E-Mail: info@bbe-muenster.de

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader
Dipl.-Ing. Christian Paasche
Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch

Münster, im Februar 2016

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung 1

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung 1

1.2 Methodische Vorgehensweise 3

2 Planstandort & Planvorhaben 6

2.1 Makrostandort 6

2.2 Mikrostandort 7

2.3 Flächenleistung des Planvorhabens 9

3 Untersuchungsraum 12

4 Nachfragesituation im Untersuchungsraum 26

5 Angebotssituation im Untersuchungsraum 29

5.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum 30

5.1.1 Hauptgeschäftszentrum Innenstadt 30

5.1.2 Stadtteilzentrum Dreescher Markt 34

5.1.3 Stadtteilzentrum Berliner Platz 36

5.1.4 Stadtteilzentrum Hamburger Allee 38

5.1.5 Nahversorgungszentrum Köpmarkt 40

5.1.6 Nahversorgungszentrum Paulsstadt / Feldstraße 42

5.1.7 Solitäre Nahversorgungsstandorte Schwerin 44

5.1.8 Gemeinde Pampow 45

5.1.9 Gemeinde Plate 46

5.2 Sonstige Lagen in Schwerin 47

5.3 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation 48

6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen 51

6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen 51

6.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben 52

6.3 Umlenkungswirkungen 54

7 Städtebauliche Bewertung 56

7.1 Bedeutung von Schwellenwerten 56

7.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum 60

7.3 Nahversorgungsbezug des Vorhabens 70

7.4 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten 71

8 Bewertung weiterer Fragestellungen 74

8.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt 74

8.2 Beurteilung der raumordnerischen Einordung des Vorhabens 77

9 Zusammenfassung 80

10 Abbildungsverzeichnis 83

Der Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Der Auftraggeber kann den vorliegenden Bericht innerhalb sowie außerhalb seiner Organisation unter Angabe der Quelle, d. h. Nennung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster als Urheber, verwenden und verbreiten, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist die Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Ähnliches insbesondere auch durch andere als den Auftraggeber (auch auszugsweise) nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Urhebers gestattet. Sämtliche Rechte verbleiben bei der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster.

1 Aufgabenstellung & Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung der Untersuchung

Ausgangssituation

In der Landeshauptstadt Schwerin wird zurzeit die Entwicklung eines Fachmarktzentrums im Kreuzungsbereich der Ludwigsluster Chaussee mit der B 321 / B 106 durch Nachnutzung einer Brachfläche einer ehemaligen Tierzucht bzw. einer ehemals militärisch genutzten Fläche verfolgt. Für das Vorhabenareal liegt bereits ein gültiger Bebauungsplan Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ in der Fassung vom 23.10.2013 vor. Gemäß den Festsetzungen sind in dem Fachmarktzentrum ein Bau- und Gartenmarkt mit maximal 10.400 qm Verkaufsfläche, ein Möbelfachmarkt mit maximal 6.000 qm Verkaufsfläche, ein Sportfachmarkt mit maximal 2.800 qm Verkaufsfläche sowie ein Fachmarkt für Bürotechnik mit maximal 2.000 qm Verkaufsfläche zulässig. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird nunmehr auch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit rd. 4.500 qm Verkaufsfläche angestrebt.

Zielsetzung

Zu der letztgenannten Planung des Lebensmittelmarktes liegt ein „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Fachmarkzentrum Am Haselholz in Schwerin“, erstellt durch die CIMA, Lübeck (Februar 2015), vor. Durch den Betreiber eines in räumlicher Nähe liegenden Einkaufszentrums werden die ermittelten Untersuchungsergebnisse allerdings in Frage gestellt. Mit der hier vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse sowie Plausibilitätsprüfung sollen die im Rahmen der CIMA-Studie angesetzten Modellparameter wie Einzugsgebiet, absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Umverteilungseffekte sowie städtebauliche Bewertungen und Schlussfolgerungen überprüft werden.

Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Rahmen der hier vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse sowie Plausibilitätsprüfung ist daher unter kritischer Würdigung der CIMA-Studie zu prüfen, ob durch die geplante Errichtung bestehende schützenswerte Versorgungsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Standorte der wohnungsnahen Versorgung) in der Stadt Schwerin in ihrer Funktionsfähigkeit nicht nur unwesentlich betroffen sind und demnach regionalplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO eintreten können.

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse wird die folgenden Fragestellungen untersuchen:

Untersuchungsrelevante Fragestellungen

- Wie stellen sich die städtebauliche Ausgangssituation sowie ihre Entwicklungspotenziale innerhalb der schützenswerten Standortlagen dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen werden durch das Vorhaben ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
  - der örtlichen Zentrenstruktur,
  - zentraler Versorgungsbereiche,
  - der wohnungsnahen Versorgung,
  - strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen,
  - zukünftiger Entwicklungspotenziale

  regionalplanerisch und städtebaulich einzuordnen?
- Wie ist das Vorhaben nach einer möglichen Realisierung in seiner Gesamtwirkung zu beurteilen?
- Beeinträchtigt das Vorhaben die Entwicklung städtebaulich wünschenswerter Strukturen an anderer Stelle?

Weitere Bewertungen

Schwerpunkt der Untersuchung ist die gutachterliche Untersuchung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Zur Einordnung des Vorhabens sollen weitere Fragestellungen behandelt werden, wenngleich einer Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme nicht vorgegriffen werden soll.

- Wie ist die planungsrechtliche Ausgangssituation zu bewerten?
- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben oder Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes?
- Ist das Vorhaben nach den Kriterien der Stadt- und Regionalplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als un- / verträglich einzustufen?

Mit der obigen Aufgabenstellung wurde die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster im Dezember 2015 durch die conwimo Immobili-

enmanagement GmbH in Berlin beauftragt. Als Projektleiter sind Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader, Dipl.-Ing. Raumplanung Christian Paasche sowie Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Kusch von der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für die Durchführung verantwortlich.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Mit den nachfolgend aufgeführten methodischen Analysebausteinen erfüllt die vorliegende Untersuchung die Anforderungen, die aufgrund entsprechender Gerichtsurteile (u. a. OVG Münster, 06.11.2008, Az: 10 A 2601/07) sowie gutachterlicher Praxis als Bestandteile einer rechtssicheren Analyse erforderlich sind. Die Untersuchung entspricht den Regelungen des BauGB, der BauNVO sowie des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern.

Datengrundlage

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert auf einer detaillierten städtebaulichen und betrieblichen Analyse der Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Schwerin bzw. im Untersuchungsraum. In der Untersuchung wird sowohl auf primär- als auch sekundärstatistische Daten zurückgegriffen.

Sekundärstatistische Daten

Bei den sekundärstatistischen Daten und Informationen (nicht originär durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhobene Daten) handelt es sich um nachfolgende Quellen:

- Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung und Management GmbH, 2015
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin, Junker und Kruse, 2005

Marktforschung

Zudem stellen die Daten, Marktforschungsuntersuchungen und Statistiken der nachfolgenden Institute eine weitere Grundlage dar:

- EHI Retail Institute, Köln 2014/2015
- IFH Retail Consultants, Köln 2015
- Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, 2015

Primärerhebungen

Neben den Sekundärdaten wurden originäre Erhebungen, Vor-Ort-Recherchen und Berechnungen vorgenommen. Der Analyse liegen detaillierte Daten zu Verkaufsflächen und Betreibern sowohl innerhalb des Untersuchungsraumes als auch in sonstigen wesentlichen Standortlagen zu Grunde. Die Stellungnahme basiert auf einer vollständigen Erhebung

aller untersuchungsrelevanten Betriebsstätten. Die Daten sind durch die Projektmitarbeiter der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erhoben worden.

Beurteilung der Angebotsstrukturen

Die Betriebsstätten werden dabei hinsichtlich ihres Marktauftrittes (einschließlich des Sortimentsangebotes), ihrer Objekteigenschaften, ihrer Standortgüte sowie ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bewertet. Bei der Angebotserhebung wird zudem eine sortimentsgenaue Verkaufsflächenerhebung des jeweiligen Angebotes nach ihrer Struktur (Kern-, Randsortiment)[1] vorgenommen. Auf der Grundlage branchenbezogener und betriebsspezifischer Flächenproduktivitäten[2] erfolgt eine Umsatzprognose und damit eine absatzwirtschaftliche Bewertung der Angebotssituation.

Nachfrageanalyse

Die Analyse zur Nachfragesituation basiert neben der Zahl der Einwohner (= Bedarfsträger) im Untersuchungsraum auf den privaten jährlichen Verbrauchsausgaben in den untersuchungsrelevanten Sortimentsgruppen. Grundlage sind u. a. die sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants aus dem Jahre 2015.

Städtebauliche Analyse

Für die schützenswerten Lagen im Untersuchungsraum wird eine Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation vorgenommen. Im Fokus stehen die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation schützenswerter Lagen sowie die mögliche Betroffenheit strukturprägender Magnetbetriebe. Durch die Analyse der städtebaulichen Strukturen wird die Grundlage für eine gutachterliche Bewertung des Planvorhabens mit seinen absatzwirtschaftlichen sowie letztendlich städtebaulichen Auswirkungen gelegt.

Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen

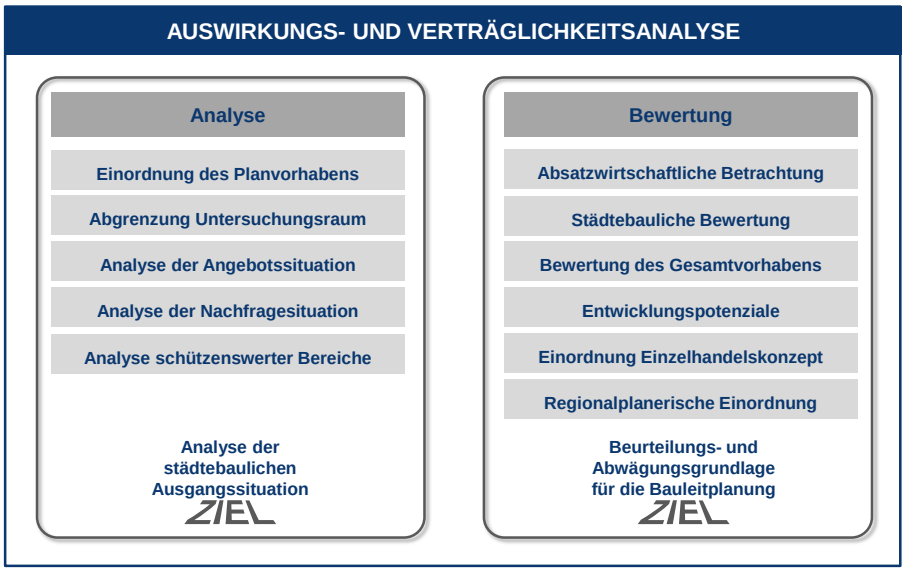
Die Beurteilung städtebaulicher Verträglichkeiten sowie die Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben erfolgt auf Basis der Umsatzleistungen und Umsatzumverteilungen des Planvorhabens. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert. Es wird somit geprüft, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Die vorliegende Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung gliedert sich in zwei wesentliche Leistungsbausteine mit unterschiedlichen Schwerpunkten und aufeinander aufbauenden Erarbeitungsschritten, wie es der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

[1] Hierbei wurde sowohl die Gesamtverkaufsfläche als auch die Verkaufsfläche der einzelnen relevanten Randsortimente erhoben.

[2] EHI Retail Institute, Köln 2014/2015

Abb. 1: Vorgehensweise



Quelle: eigene Darstellung

Wesentliche Eingangsparameter für die modellhafte Berechnung der absatzwirtschaftlichen sowie städtebaulichen Auswirkungen sind somit insbesondere:

- das Einzugsgebiet des Vorhabens (Annahmen zur Kunden- und Umsatzherkunft) einschließlich der Raumüberwindungswiderstände (Distanz in Fahrzeiten),
- die aktuelle Angebots- / Wettbewerbssituation (Verkaufsfläche, Attraktivität, Leistungsfähigkeit) in den relevanten Warengruppen im Einzugsgebiet,
- das Nachfrage- / Kaufkraftpotenzial innerhalb des Einzugsgebiets sowie
- die Flächenleistung und Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Bezug zur CIMA-Studie

Auf Grundlage vorgenannter Fragestellungen sowie wesentlicher Eingangsparameter für die Modellberechnung wird bei den Leistungsbausteinen der nachfolgenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse der unmittelbare Bezug zur CIMA-Studie hergestellt, um etwaige abweichende Modellannahmen aufzuzeigen.

2 Planstandort & Planvorhaben

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit rd. 4.500 qm Verkaufsfläche innerhalb des geplanten Fachmarktzentrums Am Haselholz. Im Nachfolgenden werden die Standortvoraussetzungen sowie das Vorhaben aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster untersucht.

2.1 Makrostandort

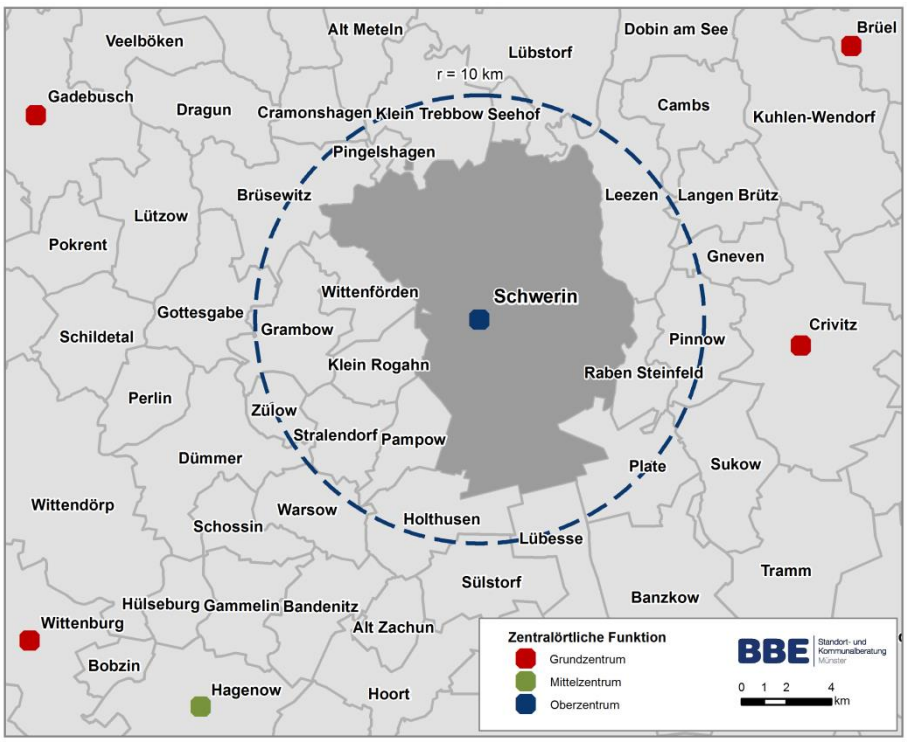
Lage im Raum

Die Stadt Schwerin ist die Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern. Die kreisfreie Stadt grenzt im Südwesten und Südosten an den Landkreis Ludwigslust-Parchim mit den Gemeinden Leezen, Raben Steinfeld und Plate (Amt Crivitz), Lübesse (Amt Ludwigslust-Land), Holthusen, Pampow, Klein Rogahn und Wittenförden (alle Amt Stralendorf) sowie im Nordwesten sowie Nordosten an den Landkreis Nordwestmecklenburg mit den Gemeinden Brüsewitz, Pingelshagen, Klein Trebbow, Seehof und Lübstorf (Amt Lützow-Lübstorf).

Ausweisung als Oberzentrum

Die Stadt übernimmt als kreisfreie Stadt die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Oberzentrums.

Abb. 2: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

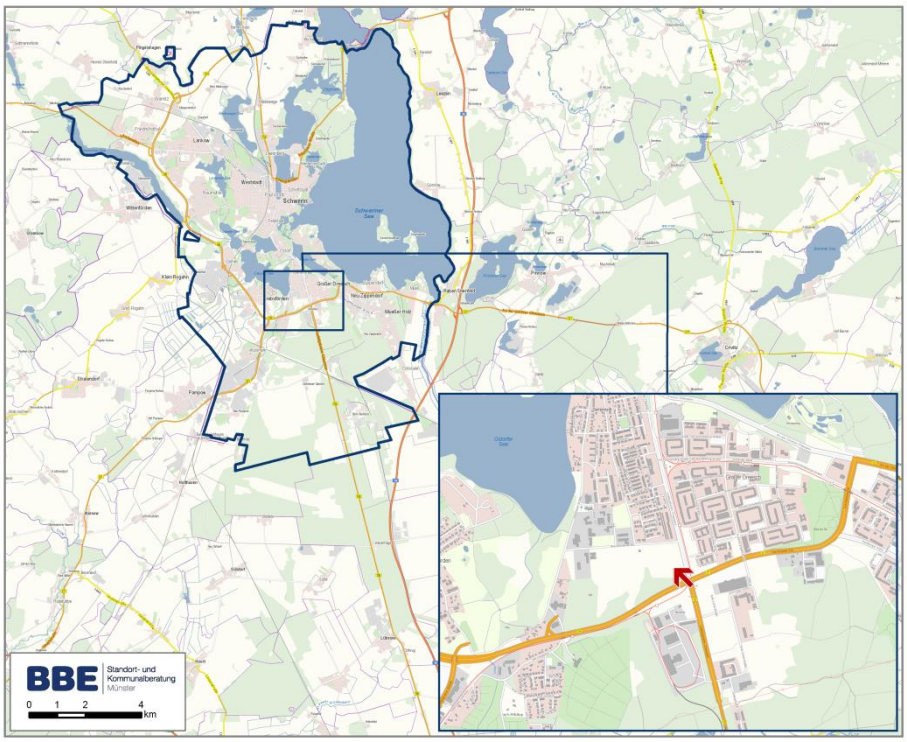
Etwa 92.100 Einwohner

Zum 31.12.2014 weist die Stadt 92.138 Einwohner auf[3], die sich auf 18 Stadtteile verteilen. Bei einer Fläche von insgesamt 130,5 km² entspricht die Einwohnerzahl einer Bevölkerungsdichte von 706 Einwohnern je km².

2.2 Mikrostandort

Der Standort des Planvorhabens befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin.

Abb. 3: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Teilintegrierte Lage

Der Planstandort nimmt mit seiner Lage innerhalb des geplanten Fachmarktzentrums Am Haselholz eine aus städtebaulicher Sicht lediglich teilintegrierte Lage im südlichen Stadtgebiet von Schwerin ein. Die Entfernung zum Innenstadtbereich der Landeshauptstadt beträgt rd. 3 km Fahrdistanz, das nächstgelegene Stadtteilzentrum Dreescher Markt ist rd. 1 km entfernt.

[3] Statistisches Landesamt M-V – Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden 2014

Standortumfeld

Das nähere Standortumfeld wird in südliche und östliche Richtung insbesondere durch die großen Verkehrsachsen B 321 und B 106 bzw. die Ludwigsluster Chaussee geprägt. Westlich grenzen weiteren Brachflächen an den Planstandort an, im Nordwesten befindet sich ein Technologiepark. Ein unmittelbarer Wohngebietsbezug ist lediglich in nördliche Richtung hin zu den verdichteten Quartieren der Gartenstadt gegeben. Die Siedlungsquartiere des Stadtteils Großer Dreesch befinden sich ebenfalls in räumlicher Nähe, die fußläufige Erreichbarkeit hieraus ist aufgrund der Barrierewirkung der Ludwigsluster Chaussee jedoch deutlich eingeschränkt.

Abb. 4: Fotos Standortumfeld

Quelle: eigene Fotos

Agglomerationseffekte durch Fachmarktcharakter

Aufgrund der zahlreichen großflächigen Handelsnutzungen innerhalb des geplanten Fachmarktzentrums (u. a. Bau- und Gartenmarkt, Sportfachmarkt, Möbelfachmarkt, Bürofachmarkt) sind für den Vorhabenstandort Agglomerationseffekte zu berücksichtigen.

Einbindung in das Verkehrsnetz

Aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich der beiden großen und zentralen Verkehrsachsen B 106 bzw. Ludwigsluster Chaussee und B 321 als Anbindung an das gesamte Schweriner Stadtgebiet sowie die angrenzenden Nachbarkommunen weist der Vorhabenstandort eine hohe Lagegunst insbesondere für den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf. Diese Lagegunst wird durch die Nähe zur östlich gelegenen BAB 14 noch erhöht. Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs soll von der Ludwigsluster Chaussee aus über die Mettenheimer Straße erfolgen.

ÖPNV-Netz

Durch die rd. 250 m entfernt liegende Haltestelle „Ludwigsluster Chaussee“ ist sowohl durch die verkehrende Straßenbahnlinie als auch mehrere Buslinien eine Anbindung an das ÖPNV-Netz gegeben.

Planungsrechtliche Einordnung

Die Entwicklung des Fachmarktzentrums wird als Nachnutzung einer Brachfläche einer ehemaligen Tierzucht bzw. einer ehemals militärisch genutzten Fläche verfolgt. Für das Vorhabenareal liegt bereits ein gültiger Bebauungsplan Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ in der Fassung vom 23.10.2013 vor.

Einordnung in das Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Schwerin ist eine Einordnung des Standortes bislang nicht vorgenommen worden, ist aber unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der vorliegenden Planungen faktisch als Sonderstandort zu beurteilen.

2.3 Flächenleistung des Planvorhabens

Maximale Flächenleistung

Durch die Schaffung neuer Verkaufsflächen können mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Strukturen und etwaige städtebauliche Folgewirkungen eintreten. Eine bedeutende Messgröße zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen ist die absatzwirtschaftliche Leistung eines Vorhabens. Nach einschlägiger Rechtsprechung[4] ist die absatzwirtschaftliche Bewertung eines Planvorhabens auf Basis einer maximalen Betrachtung (als „schlimmster“ Fall) anzusetzen, da Planungsrecht unabhängig von möglichen Betreibern geschaffen wird und damit die maximal möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens eintreten können.[5] Es wird somit eine maximale Flächenleistung[6] angesetzt, wenngleich das Erreichen dieser maximalen Leistung eher unwahrscheinlich ist.[7] Allerdings ist bei dem Ansatz der Flächenleistungen eine angemessene Einbeziehung regionaler Gegebenheiten wie Kaufkraft oder Siedlungsstrukturen notwendig, um den am Standort tatsächlich maximal erreichbaren Leistungen gerecht zu werden.

Betreiberunabhängige Betrachtung

Im Rahmen der CIMA-Untersuchung erfolgt eine notwendige betreiberunabhängige Betrachtung, auch weil bislang noch nicht feststeht, *„welches Einzelhandelsunternehmen den Verbrauchmarkt betreiben wird. Der Investor möchte konkrete Mietverhandlungen erst nach Abschluss des Planverfahrens durchführen und diese ergebnisoffen, also ohne Vorfestlegung auf einen bestimmten Betreiber durchführen. Als potenzielle Mieter kommen insofern mehrere Betriebskonzepte infrage (E center/ Marktkauf, Rewe Center, Sky-center/ Sky-XXL, Kaufland, real, famila). Für die nachfolgende ökonomische Wirkungsprognose wird daher eine Verkaufsflächenaufteilung des Verbrauchermarktes zugrunde gelegt, die Durchschnittswerte aus den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten in Schwerin und Norddeutschland darstellen.“*[8]

[4] OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

[5] Auch wenn einzelne Betreiber z. B. aufgrund der Standortgegebenheiten diese maximalen Flächenleistungen nicht realisieren können.

[6] Die Flächenleistung im Einzelhandel wird definiert als Umsatz je qm Verkaufsfläche pro Jahr.

[7] Als Maximalwerte wurden die Werte zu Grunde gelegt, welche im Rahmen neuerlicher OVG Urteile als sachgerecht eingeordnet wurden.

[8] Siehe CIMA-Studie, S. 15

Worst-case-Ansatz

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die CIMA eigenen Angaben zufolge von einem worst-case-Ansatz aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden. Grundlage der sich anschließenden Berechnungen ist hierbei eine jährliche Umsatzleistung von maximal 20,5 Mio. € brutto, was bei einer Verkaufsflächendimensionierung von 4.500 qm einer Flächenleistung von 4.550 € / qm entspricht.

Flächenleistung

Für die Vertriebsformen „Große Supermärkte“ bzw. „SB-Warenhäuser“ weist das EHI Retail Institute in seinem Statistikportal[9] unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse aktuell eine durchschnittliche Flächenleistung von 4.737 € pro qm bzw. 4.492 € pro qm Verkaufsfläche aus. Im Rahmen des vorgenannten Statistikportals sind für einzelne Betreiber auf Grundlage des Retail Real Estate Report Germany 2015/2016 auch Flächenleistungen oberhalb von 4.550 € pro qm ermittelt worden. Für den Betreiber KAUFLAND wird z. B. unabhängig der jeweiligen örtlichen Verhältnisse eine Flächenleistung von 5.000 € pro qm Verkaufsfläche angenommen.

Berücksichtigung regionaler Gegebenheiten

Da aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster aufgrund eines teilweise erheblichen Kaufkraftgefälles sowie unter Berücksichtigung örtlicher bzw. regionaler Gegebenheiten eine regionale Differenzierung der durchschnittlichen Flächenleistung allerdings notwendig erscheint, ist die von der CIMA angenommene Flächenleistung von rd. 4.550 € pro qm als nachvollziehbar und sachgerecht einzuordnen.

Absatzwirtschaftliche Leistung des Planvorhabens

Aus den Angaben zur Verkaufsflächenstruktur des Planvorhabens im CIMA-Gutachten[10] ergibt sich dementsprechend nachfolgende absatzwirtschaftliche Leistung des Planvorhabens.

Abb. 5: Absatzwirtschaftliche Leistung des Planvorhabens

Sortiment	Verkaufsfläche		Flächenleistung maximal		Flächenleistung wahrscheinlich	
SB-Warenhaus	**in qm**	**in %**	**in € je qm**	**in Tsd. €**	**in € je qm**	**in Tsd. €**
Food	3.470	77%	4.550	15.789	4.350	15.095
Non Food I	350	8%	4.550	1.593	4.350	1.523
Non Food II	680	15%	4.550	3.094	4.350	2.958
Gesamt	**4.500**	**100%**		**20.475**		**19.575**

Quelle: eigene Berechnungen; EHI Retail Institute, Köln 2014/2015

[9] www.handelsdaten.de bzw. EHI handelsdaten aktuell 2015, S. 93
[10] Siehe CIMA-Studie, S. 15

Differenzierung nach Warenbereichen / -gruppen

Im Rahmen der CIMA-Untersuchung wird auch eine notwendige Ausdifferenzierung der Verkaufsflächenstruktur nach Warenbereichen / -gruppen vorgenommen. Das Kernsortiment des geplanten Verbrauchermarktes beinhaltet dabei nachfolgende Warenbereiche / -gruppen:

- Food: z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment
- Non Food I: z. B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel

Der Bereich Non Food I umfasst damit die Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind.

Randsortimente

Neben dem Kernsortiment sollen darüber hinaus Randsortimente vorgehalten werden. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich des aperiodischen Bedarfs bzw. Non Food II und umfasst u. a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte oder Bücher, aber auch Sortimente nicht zentrenrelevanter Art.

Einordnung der Randsortimente

Bei den Randsortimenten ist letztlich die Gesamtleistung der hierfür genutzten Fläche quantifiziert worden, jedoch nicht nach Sortimentsschwerpunkt differenziert: „*Die Warengruppen des aperiodischen Bedarfs werden nur kumuliert betrachtet, da jede Warengruppe nur höchstens 150 qm Verkaufsfläche bzw. höchstens rd. 0,4 Mio. € Umsatz umfassen würde. Der gesamtstädtische Einzelhandelsumsatz Schwerins liegt in diesen Warengruppen um ein Vielfaches höher, weshalb hier nur geringe Umsatzumverteilungsquoten zu erwarten sind. Zudem übernehmen die Angebote des aperiodischen Bedarfs in den - besonders schützenswerten – Stadtteil- und Nahversorgungszentren - nur angebotsergänzende Funktionen. Hier kommt es vor allem auf die Auswirkungen bei den nahversorgungsrelevanten Warengruppen des periodischen Bedarfs an.*“[11] Absatzwirtschaftliche und / oder mögliche städtebaulich negative Auswirkungen derartiger Verkaufsflächengrößen mit unterschiedlichen Teilsortimenten sowie zum Teil wechselnden Sortimenten sind in der gutachterlichen Praxis nicht qualifiziert einzuordnen.

Fokus: NuG, Drogerie

Die nachfolgende Analyse konzentriert sich im Ergebnis auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Bäckerei Metzgerei sowie Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, da angesichts der Ergebnisse der CIMA-Studie davon auszugehen ist, dass sich sowohl hinsichtlich des Teilsortimentes Schnittblumen, Zeitschriften sowie auch der oben thematisierten Randsortimente keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben.

[11] Siehe CIMA-Studie; S. 16

3 Untersuchungsraum

Zeit-Wege-Aufwand

Die Ermittlung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sowie des Untersuchungsraumes bildet die Grundlage für die Untersuchung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und möglicherweise hiermit verbundener städtebaulicher Folgewirkungen. Bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets bzw. des Untersuchungsraumes ist davon auszugehen, dass ein Verbraucher die Erreichbarkeit eines Standorts u. a. nach der Zeit beurteilt, die er aufwenden muss, um die Distanz zwischen seinem Ausgangsort und dem Zielstandort zu überwinden. Mit zunehmender Entfernung sowie vorliegender räumlicher Barrieren ergibt sich ein steigender Zeit-Wege-Aufwand. Übersteigt dieser Zeit-Wege-Aufwand einen ökonomischen Schwellenwert, so wird der Standort nicht mehr aufgesucht bzw. in der Attraktivität zumindest deutlich gemindert.

Differenzierung nach Fristigkeit

Dieser ökonomische Schwellenwert richtet sich nach dem Sortimentsschwerpunkt eines Vorhabens. Während bei Gütern z. B. des langfristigen Bedarfsbereichs die Bereitschaft zur Überwindung größerer Zeit-Wege-Distanzen hoch ist, werden bei Bedarfsgütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs (hier: Nahrungs- und Genussmittel) zumeist nur deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert.

Neben den Zeit-Wege-Distanzen sowie der Fristigkeit der Sortimente fließen weitere Faktoren und Attraktivitätsmerkmale wie Standortlage, Dimension und Ausstrahlungskraft des Planvorhabens sowie relevanter Wettbewerbsstandorte in die Untersuchung ein. Weitere Einflussgrößen für die Abgrenzung des Einzugsbereichs sowie des Untersuchungsraumes sind aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster:

Einflussgrößen

- die räumliche Lage des Standorts sowie seine verkehrliche Einbindung in das lokale und regionale Straßennetz,
- die topographischen und räumlichen Gegebenheiten und damit einhergehende Barrieren (z. B. naturräumliche Barrieren wie Flüsse),
- die örtliche Angebots- / Wettbewerbssituation,
- die Standortqualität, Dimensionierung, konzeptionelle Ausrichtung und Attraktivität des Vorhabens sowie die der Mitbewerber (inkl. etwaiger Agglomerationseffekte),
- die räumliche Distanz zu alternativen Wettbewerbsstandorten und die damit einhergehenden (fußläufigen) Erreichbarkeiten zwischen den Wettbewerbsstandorten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen und

- die Einkaufsverflechtungen mit den wesentlichen Wettbewerbsstandorten außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes, die aufgrund ihrer Dimensionierung oder anderer Eigenschaften eine besondere Attraktivität auf Verbraucher im Einzugsgebiet ausüben.

Der Untersuchungsraum wird neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts insbesondere durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt. Die Mitbewerber bestimmen neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Vor diesem Hintergrund sind die Mitbewerber hinsichtlich ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit zu beurteilen.

Einordnung der CIMA-Abgrenzung

Hinsichtlich der Kernaussagen der CIMA-Untersuchung zum wirtschaftlichen Einzugsgebiet bzw. zum Untersuchungsgebiet ist Folgendes festzustellen:

Zone 1

Die Aussage *„Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort aus den nördlich und östlich angrenzenden Wohngebieten fußläufig zu erreichen. Für diese Wohnquartiere (…) kann der Standort somit eine wohnortnahe Versorgungsfunktion wahrnehmen“*[12] und damit die räumliche Konzentration der Zone 1 auf den 500 m-Radius bzw. auf den fußläufigen Naheinzugsbereich ist nachvollziehbar. Die Aussage „*Das fußläufige Einzugsgebiet des Vorhabens wird südlich des Vorhabenstandortes von der Bundesstraße 321 begrenzt, erstreckt sich westlich bis etwa zur Hagenower Straße bzw. zum Ufer des Ostorfer Sees und reicht in dem Wohngebiet Neue Gartenstadt bis etwa an die Straße Blumenbrink im Norden. Östlich der Ludwigsluster Chaussee bilden die parallel zur Bernhard-Schwentner-Straße verlaufenden Straßenbahngleise die nördliche Grenze des Einzugsgebietes und im Osten erstreckt es sich bis etwa an die Max-Reichpietsch-Straße“*[13] ist sachgerecht, wenngleich der geplante Verbrauchermarkt aufgrund seiner Dimensionierung sowie konzeptionellen Ausrichtung auf einen weitläufigen Einzugsbereich abzielt. Der wirtschaftliche Einzugsbereich des Vorhabens geht damit über den fußläufig erreichbaren Nahbereich hinaus, selbst wenn durch die Lage des Vorhabens zumindest bedingt eine wohnortnahe Versorgungsfunktion gegeben ist.

Zone 2

Die Abgrenzung der Zone 2 mit Konzentration auf die südlichen Stadtteile des Schweriner Stadtgebiets durch Einbeziehung der Stadtteile Gartenstadt, Göhrener Tannen, Großer Dreesch, Krebsförden, Mueß, Mueßer Holz, Neu Zippendorf, Ostorf, Wüstmark und Zippendorf ist im Wesentlichen nachvollziehbar.

[12] Siehe CIMA-Studie; S. 6
[13] Ebenda; S. 9

Zone 3

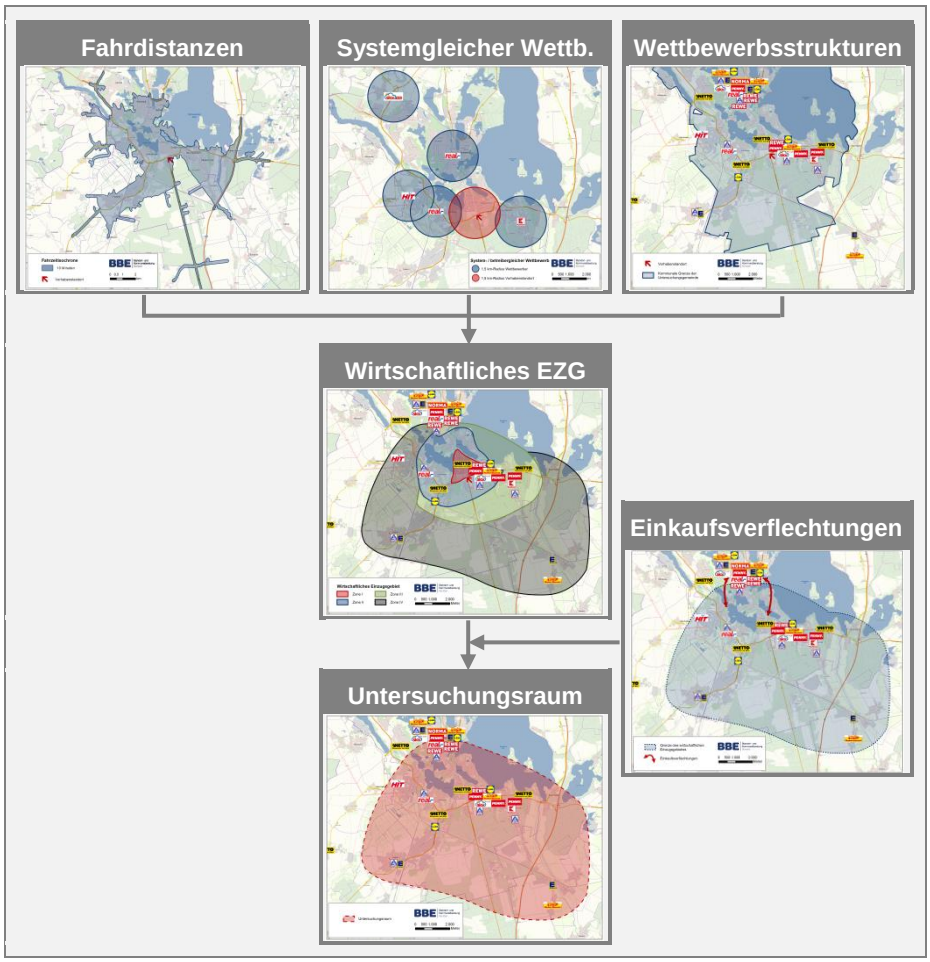
Die Abgrenzung der Zone 3 auf das restliche Schweriner Stadtgebiet ist indes nicht nachvollziehbar. Aufgrund der Flächendimensionierung des Planvorhabens sowie insbesondere der Einbindung in die geplante Fachmarktagglomeration mit weiteren großflächigen Fachmärkten ist grundsätzlich ein erweitertes Einzugsgebiet zu unterstellen. Dennoch handelt es sich bei dem Planvorhaben um einen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt, dessen Kerneinzugsbereich ohne Berücksichtigung etwaiger Streu- / Frequenzumsätze räumlich begrenzt ist. Wie angeführt werden bei Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs größere Zeit-Wege-Distanzen angenommen, während bei Bedarfsgütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs (hier: Nahrungs- und Genussmittel) zumeist nur deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert werden.

Anhaltspunkte zur Festlegung des Untersuchungsraumes

Angesichts der unterschiedlichen Determinanten des Einzugsbereiches sowie der vorgenannten Anmerkungen zur CIMA-Studie sollen in einem mehrstufigen Verfahren folgende Anhaltspunkte zur Festlegung des Untersuchungsraumes geprüft werden:

- Welche Räume lassen sich in einem Fahrzeitradius von 10 Minuten erschließen?
- Welche systemgleichen Anbieter existieren in Schwerin bzw. der Region?
- Welche größeren Angebotsstätten sind in der Region vertreten und tragen zur Begrenzung des wirtschaftlichen Einzugsbereiches bei?
- Wie gestaltet sich das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Planvorhabens?
- Bestehen darüber hinaus Einkaufsverflechtungen, die über das wirtschaftliche Einzugsgebiet hinausgehen?

Abb. 6: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes

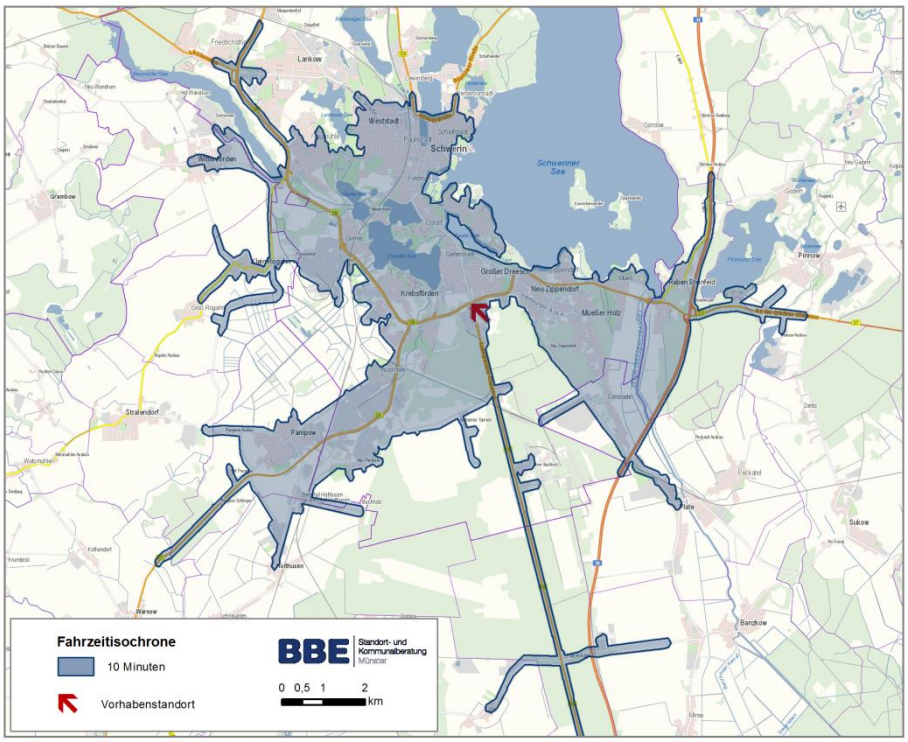


Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Anhaltspunkt: Fahrdistanzen

Zur ersten Annäherung an das wirtschaftliche Einzugsgebiet wird mittels der Zeitdistanzmethode ein Fahrzeitradius ermittelt. Der Planstandort bzw. das Vorhaben kann in der 10-Min-Fahrisochrone (Pkw-Fahrdistanz) folgende Räume erschließen.

Abb. 7: 10-Min-Fahrzeitisochrone



Quelle: eigene Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2016

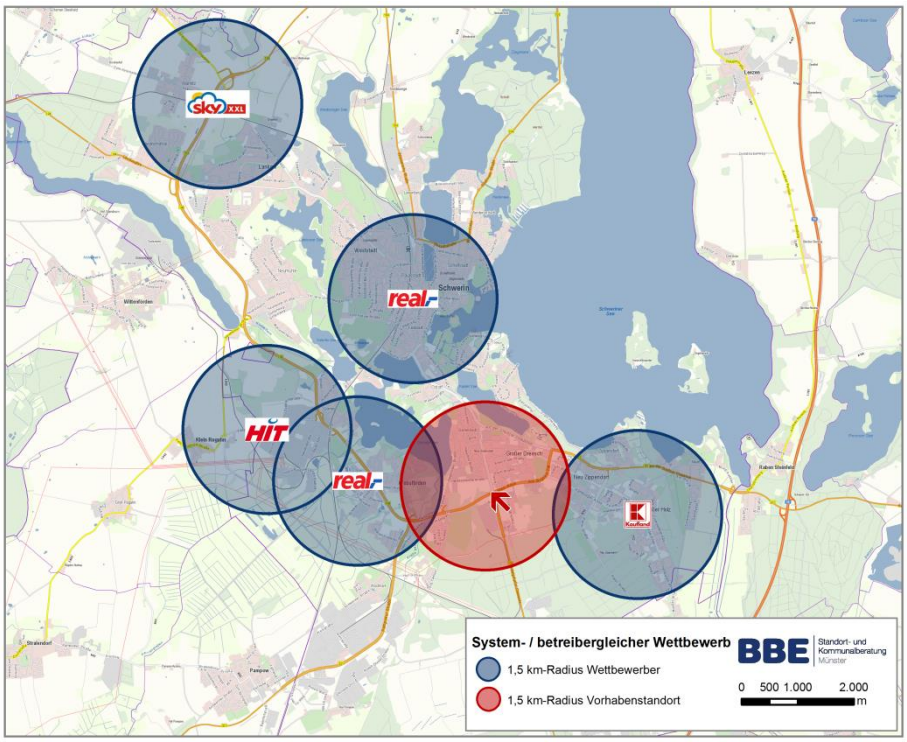
Bezug zur CIMA-Studie

Mit Hilfe von Fahrzeitisochronen wird deutlich, dass bereits nach wenigen Fahrminuten (max. 10 Minuten) die südlich angrenzenden Städte und Gemeinden „erschlossen“ werden, während die nördlichen Stadtteile der Stadt Schwerin nicht innerhalb definierter Fahrzeitisochronen liegen.

Anhaltspunkt: Verbreitung Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser

Darüber hinaus spielt die Verteilung der weiteren systemgleichen Anbieter innerhalb des Stadtgebietes von Schwerin eine wesentliche Rolle, da diese räumliche Einkaufsalternativen darstellen und somit eigene Einzugsgebiete generieren.

Abb. 8: Radiale Abgrenzung (r=1,5 km) systemgleicher Anbieter



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

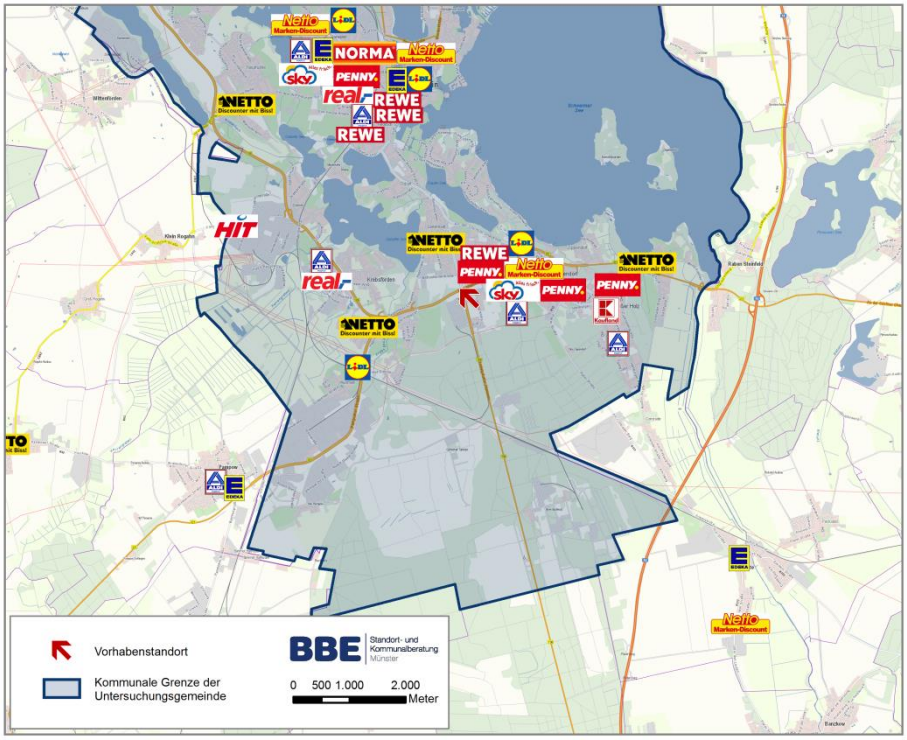
Anhaltspunkt: Wettbewerbsstrukturen

Zudem ist der weitere Angebotsbesatz innerhalb der Stadt Schwerin sowie der Region zu berücksichtigen, da das wirtschaftliche Einzugsgebiet mit seinen „gewichteten“ Zonen neben der Qualität und Attraktivität des Planstandorts durch die Wettbewerbs- und Wegebeziehungen relevanter Wettbewerbsstrukturen bestimmt wird. Die Mitbewerber bestimmen neben der potenziellen Bindungsfähigkeit des Planvorhabens in der Konsequenz die räumliche Ausdehnung des Marktgebiets. Die wesentlichen Anbieter im Schweriner Stadtgebiet bzw. im südlichen Umland sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 9: Wettbewerbsstrukturen im Schweriner Stadtgebiet

Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Abb. 10: Wettbewerbsstrukturen im südlichen Stadtgebiet und Umland



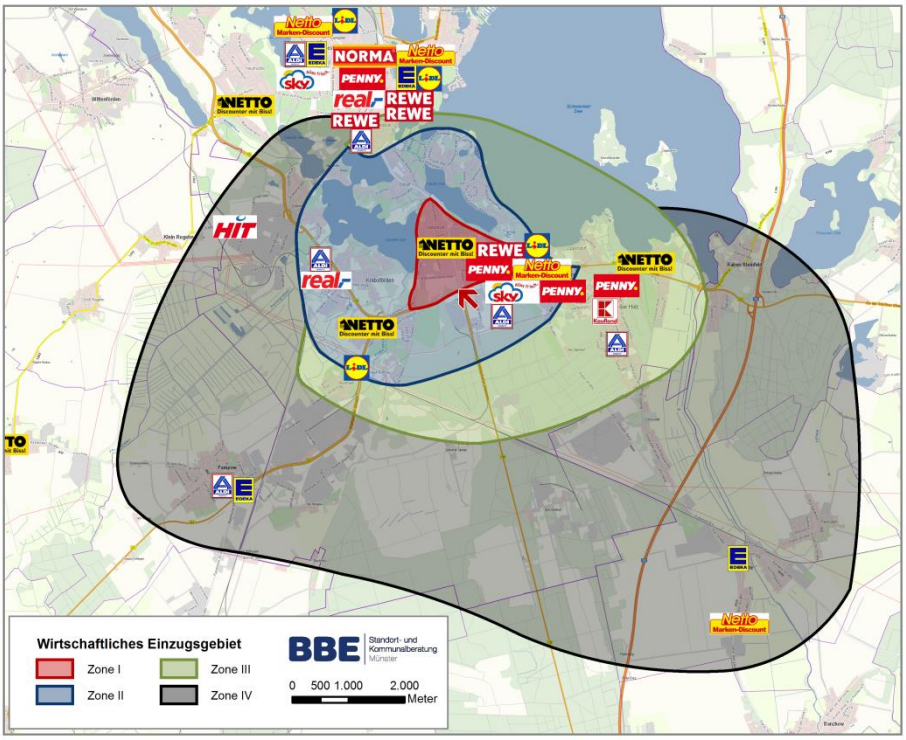
Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Bezug zur CIMA-Studie

Während die südlich angrenzenden Nachbarstädte und -gemeinden mit ihren Angebotsstrukturen nicht Teil des wirtschaftlichen Einzugsgebiets sind, werden im CIMA-Gutachten die nördlichen Schweriner Stadtteile mit ihrem vielfältigen und leistungsfähigen Angebotsbesatz u. a. mit zahlreichen Super- und Discountmärkten sowie insbesondere dem Sonderstandort MARGARETENHOF (SKY XXL-SB-Warenhaus) einbezogen, wenn auch mit geringeren Bindungsanteilen. Dies ist aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster nicht nachvollziehbar.

Nach Auffassung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster leitet sich anhand der räumlichen, verkehrlichen sowie den wettbewerblichen Gegebenheiten das wirtschaftliche Einzugsgebiet im Wesentlichen wie folgt ab, wobei hier die räumliche Ausdehnung des gesamten Einzugsgebiets sowie aufgrund vorgenannter Herleitungsschritte die südlich angrenzenden Städte und Gemeinden einbezogen werden.

Abb. 11: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Unterschiedliche Einkaufsintensitäten

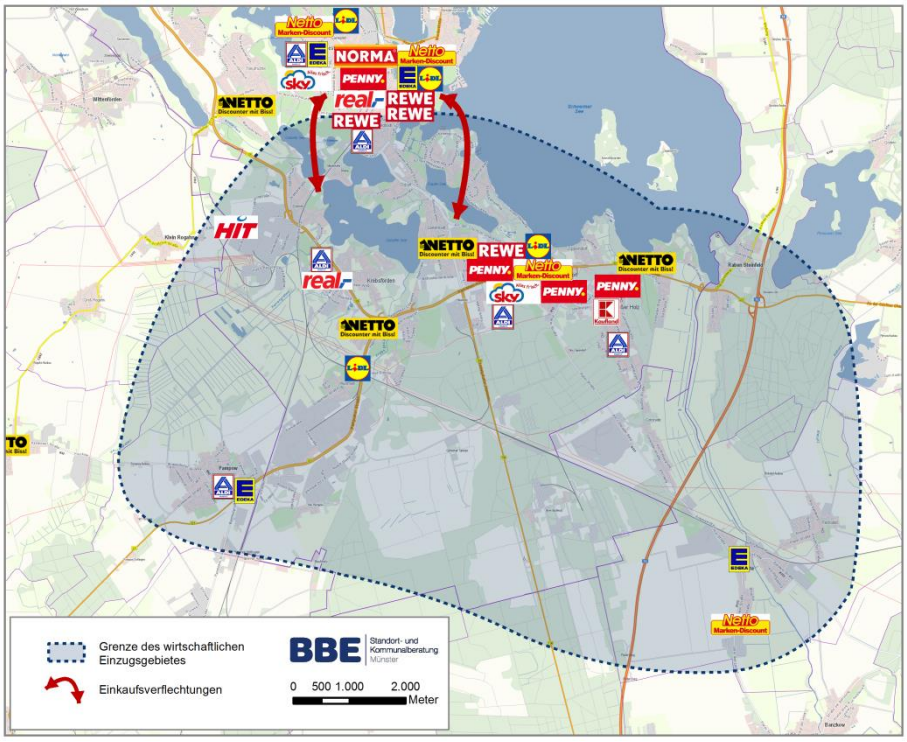
Innerhalb der Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten. Wie angeführt erstreckt sich die Zone I auf den 500 m-Radius bzw. auf den fußläufigen Naheinzugsbereich, in nördliche Richtung allerdings erweitert auf die Quartiere Gartenstadt und Großer Dreesch. Gemeinsam mit der Zone II weisen diese als Kerneinzugsgebiet die höchste Bindung an den Untersuchungsstandort auf, während die Marktstellung und Bedeutung des Untersuchungsvorhabens in den

weiteren Zonen abnimmt. Die Zonierung des Einzugsgebiets macht deutlich, dass vorrangig innerhalb der Stadtteile Gartenstadt, Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Krebsförden eine Orientierung auf den Planstandort erfolgt, während die weiteren Stadtquartiere sowie die südlichen Umlandgemeinden eine geringere Bedeutung für die Umsatzherkunft haben werden.

Berücksichtigung von Einkaufsverflechtungen

Über das wirtschaftliche Einzugsgebiet des Vorhabens hinaus bestehen Verflechtungsbeziehungen zu Lagen außerhalb dieses Gebietes (hier zur Innenstadt). Diese resultieren daraus, dass sich durch die gesteigerte Attraktivität des Planvorhabens in Beziehung zu anderen Wettbewerbsstandorten die Orientierung der Verbraucher und somit die Einkaufsstättenwahl ändern kann. Das Vorhaben schöpft somit keine Umsätze aus diesem Raum. Gleichwohl können aus Lagen, die unmittelbar an das wirtschaftliche Einzugsgebiet grenzen, aus der Aufwertung des Angebotes Neuorientierungen resultieren und somit mittelbar Einfluss auf die Bestandsumsätze der dortigen Anbieter ausüben. Diese Einkaufsverflechtungen bewirken somit Umlenkungseffekte, wenngleich in einer deutlich untergeordneten Bedeutung gegenüber dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet selber.

Abb. 12: Einkaufsverflechtungen

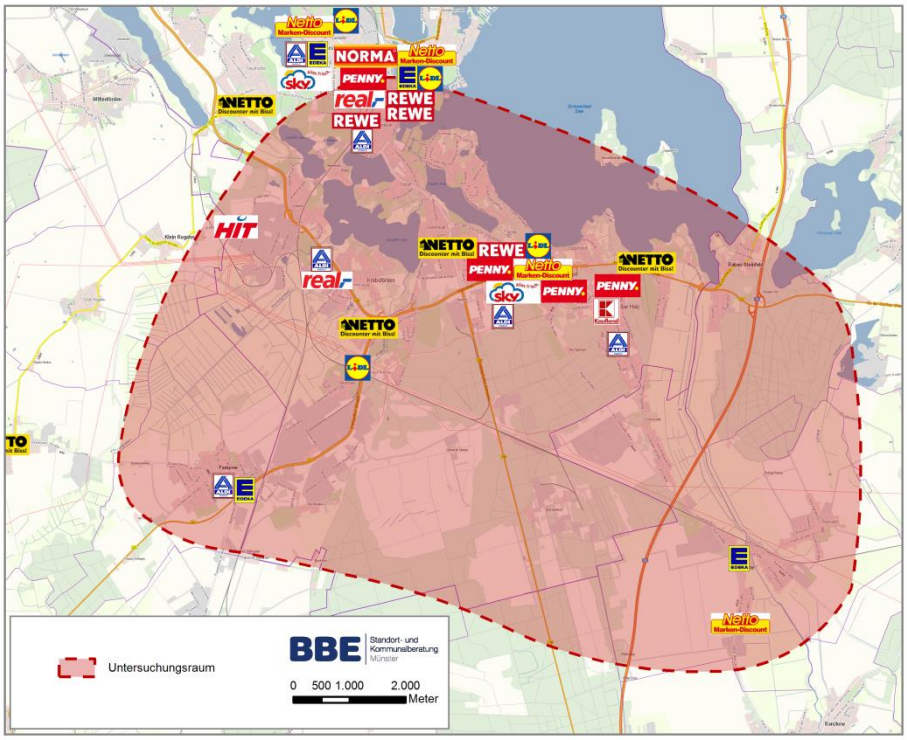


Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Abgrenzung Untersuchungsraum

Neben dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens werden die Einkaufsverflechtungen in den Untersuchungsraum einbezogen.[14]

Abb. 13: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2015

Bezug zur CIMA-Studie

Es wird im CIMA-Gutachten angeführt, dass es auch außerhalb des oben beschriebenen Einzugsgebietes (Zonen 1 bis 3) zu Umverteilungseffekten durch das Planvorhaben kommen wird. „*Diese dürften jedoch aufgrund der im Schweriner Umland sehr verteilt liegenden Wettbewerbsstandorte eher diffus auftreten. Relevante zentrale Versorgungsbereiche sind im Schweriner Umland nicht vorhanden. Für die vorliegende Betrachtung wird daher ein Untersuchungsgebiet definiert, das sich im Wesentlichen auf das oben beschriebene Einzugsgebiet, also auf das Schweriner Stadtgebiet beschränkt. Sollten innerhalb dieses Untersuchungsgebietes keine strukturschädigenden Effekte durch das Planvorhaben zu ermitteln sein, kann daraus geschlossen werden, dass auch für weiter entfernt liegende Standorte außerhalb des Untersuchungsgebietes keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.*“[15]

[14] Aus dem Verflechtungsraum werden keine originären Umsatzanteile generiert, wohl aber finden mögliche Umorientierungen der Verbraucher derart statt, das bisherige Kaufkraftströme aus dem wirtschaftlichen Einzugsgebiet heraus an weitere Wettbewerbsstandorte zumindest verringert werden.

[15] Siehe CIMA-Studie; S. 9

Streuumsätze

Aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster ist es sachgerecht, dass über den Untersuchungsraum hinaus weitere, wenn auch geringe, Kundenanteile zu erwarten sind. Dies sind sogenannte Streuumsätze wie zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder auch aufgrund der Einbindung des Verbrauchermarktes in die geplante Fachmarktagglomeration (frequenzbezogene Agglomerationseffekte).

Gefahr des „Verwässerns“

Eine zu weitläufige Ausweitung des Untersuchungsraumes würde allerdings die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen „verwässern“, da sich durch die Einbeziehung weiterer Bestände die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen relativieren würden. Anders formuliert bedeutet dies: sofern sich im engeren Untersuchungsraum keine Schädigungen feststellen lassen, sind diese auch in einem erweiterten nicht zu erwarten.

Bezug zur CIMA-Studie

Aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster ist es aufgrund o. g. Gründe allerdings nicht nachvollziehbar, wieso entfernter liegende Stadtteile mit einem vielfältigen Angebot auch an großflächigen Angebotsformaten und weiteren Wettbewerbsstrukturen in das wirtschaftliche Einzugsgebiet einbezogen werden, während die südlich angrenzenden Städte und Gemeinden (hier insbesondere Pampow und Plate) gänzlich unberücksichtigt bleiben. Durch Einbeziehungen der Angebotsstrukturen im nördlichen Stadtgebiet von Schwerin werden die absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte „verwässert“ mit der Konsequenz, dass somit die Umverteilungen innerhalb der von der CIMA definierten Zonen 1 und 2 deutlich geringer ausfallen.

Unter Berücksichtigung obiger Herangehensweise erstreckt sich aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster der Untersuchungsraum räumlich im Wesentlichen auf nachfolgende Schweriner Stadtteile und angrenzenden Nachbargemeinden:

- SN-Gartenstadt
- SN-Großer Dreesch
- SN-Ostorf
- SN-Krebsförden
- SN-Neu Zippendorf
- SN-Mueßer Holz
- SN-Mueß
- SN-Zippendorf
- SN-Wüstmark

- SN-Göhrener Tannen
- SN-Feldstadt
- SN-Altstadt
- SN-Paulsstadt (tlw.)
- SN-Görries
- Gemeinde Pampow
- Gemeinde Plate
- Gemeinde Raben-Steinfeld

Kritische Würdigung begrenzender Angebotsstandorte

Die außerhalb des Untersuchungsraumes liegenden Angebotsstätten sind bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes insoweit berücksichtigt worden, als dass sie als Wettbewerber die räumlichen Grenzen des wirtschaftlichen Einzugsgebietes und letztendlich des Untersuchungsraumes determinieren.

Differenzierung nach Lagequalitäten

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche[16]) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung. Der unterschiedlichen Anziehungskraft innerhalb des gegliederten wirtschaftlichen Einzugsbereiches wird in der Modellrechnung des verwendeten Gravitationsansatzes Rechnung getragen.

Standortkategorien

Grundlage für die Modellberechnung sind räumliche Zuordnungen der Einzelhandelsbetriebe nach Standortkategorien, aus denen sich der Planumsatz des Vorhabens generiert bzw. seine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ergeben:

- Hauptgeschäftszentrum Innenstadt
- Stadtteilzentrum (STZ) Dreescher Markt

[16] Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. schützenswerten Standortkategorien hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Abgrenzung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion ist zunächst Aufgabe der Städte und Gemeinden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich insbesondere aus entsprechenden Darstellungen und Festsetzungen in Bauleit- bzw. Raumordnungsplänen ergeben. Sie können sich aber auch aus sonstigen raumordnerischen oder städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Zentrenkonzepte) ableiten, nicht zuletzt aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

- Stadtteilzentrum (STZ) Berliner Platz
- Stadtteilzentrum (STZ) Hamburger Allee
- Nahversorgungszentrum (NVZ) Köpmarkt
- Nahversorgungszentrum (NVZ) Paulsstadt / Feldstraße
- Sonderstandort Sieben-Seen-Center
- Sonderstandort Am Fasanenhof

Südliche Nachbargemeinden

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Vorhabenstandortes zu den südlich angrenzenden Nachbargemeinden werden diese zusätzlich als Teil des wirtschaftlichen Einzugsgebiets mit einbezogen:

- Pampow
- Plate

Bezug zur CIMA-Studie

Aufgrund der räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort bzw. auch des dichten Wettbewerbs sind hingegen die nachfolgenden, im nördlichen Stadtgebiet liegenden Standortbereiche als Bestandteile des wirtschaftlichen Einzugsgebiets aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster in Frage zu stellen:

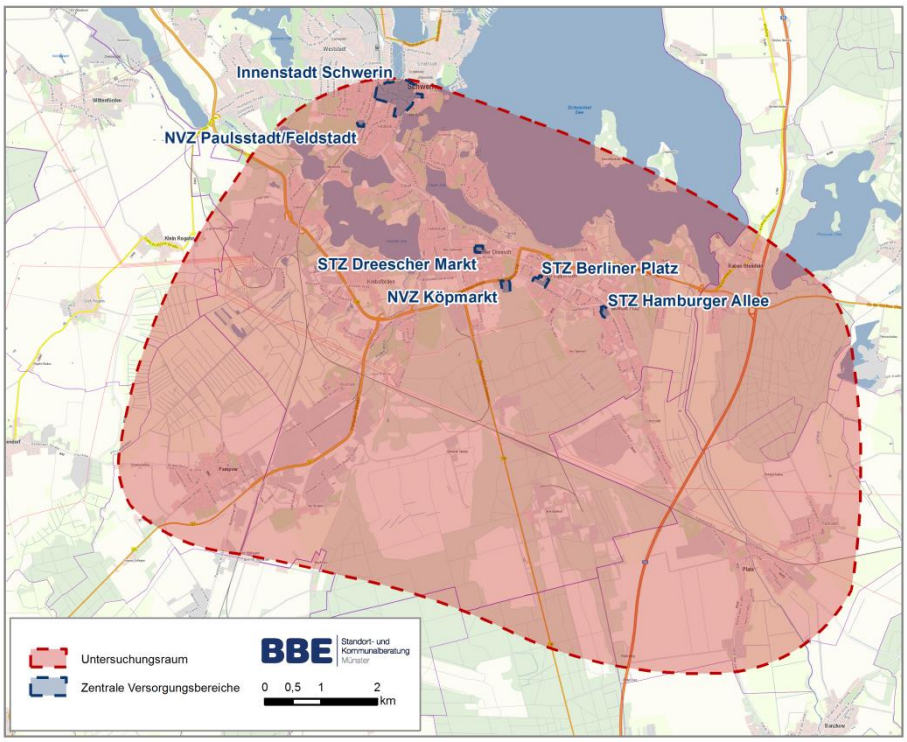
- Stadtteilzentrum Kieler Straße
- Nahversorgungszentrum Güstrower Straße
- Nahversorgungszentrum Lessingstraße
- Sonderstandort Margaretenhof

Sieben-Seen-Center, Am Fasanenhof, Innenstadt = einzugsgebietsbegrenzend

Sicherlich sind ein erweitertes Einzugsgebiet sowie geringe Streuumsätze aufgrund der sonstigen Angebotsstrukturen innerhalb der Fachmarktagglomeration sowie der Flächendimensionierung zu erwarten, jedoch handelt es sich um ein Vorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt. Wie angeführt werden hierbei deutlich kürzere Zeit-Wege-Aufwendungen akzeptiert. Unter Berücksichtigung der weiteren Angebotsstrukturen ist somit davon auszugehen, dass die beiden Sonderstandorte Sieben-Seen-Center (REAL) und Am Fasanenhof (HIT) wie auch die Innenstadt von Schwerin mit dem REAL-SB-Warenhaus für den geplanten Verbrauchermarkt einzugsgebietsbegrenzend wirken. Infolgedessen sind die vorgenannten Standortbereiche somit nicht Teil des wirtschaftlichen Einzugsgebiets.

Gemäß nachfolgender Abbildung sind aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster somit nur nachfolgende zentrale Versorgungsbereiche in den Untersuchungsraum einzubeziehen.

Abb. 14: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016; Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden zudem die solitären Nahversorgungsstandorte als Träger der wohnungsnahen Versorgung einbezogen.

Sonstige Standorte

Nicht weiter differenziert betrachtet werden die weiteren Standorte innerhalb des Untersuchungsraumes. Deren Bestandsdaten fließen zwar in die Modellberechnung als Parameter ein, sie sind aber nicht als „zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bezeichnen. Hervorzuheben sind hier im Besonderen die Sonderstandorte Sieben-Seen-Center und Am Fasanenhof.

4 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Verbrauchsausgaben

Für die Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials im Untersuchungsgebiet werden neben der Zahl der Einwohner (Bedarfsträger) die privaten jährlichen Verbrauchsausgaben[17] zu Grunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind für das Jahr 2015 pro Kopf insgesamt 6.613 € einzelhandelsrelevant. Hiervon entfallen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente nachfolgende Verbrauchsausgaben:

Abb. 15: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgabe im Bundesdurchschnitt
	in EUR
Nahrungs- und Genussmittel	2.014
Bäckerei / Metzgerei	288
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	261
Gesamt	**2.564**

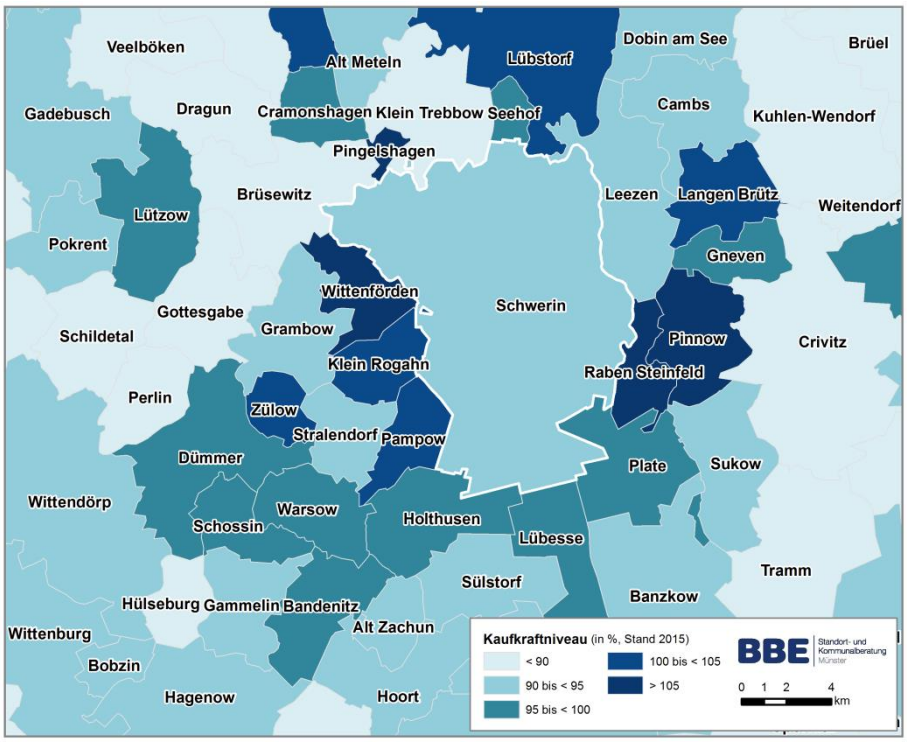
Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2015

Kaufkraftkennziffer

Die Verbrauchsausgaben werden nunmehr mit einem Faktor gewichtet, welcher die einzelhandelsrelevante Ausgabefähigkeit der örtlichen Verbraucher wiedergibt. Dies wird durch die Gewichtung der Verbrauchsausgaben mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer gewährleistet. Die IFH Retail Consultants, Köln weisen für das Jahr 2015 in der Stadt Schwerin eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 93,74 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen hiermit um 6,26 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Mit Ausnahme der kaufkraftstärkeren Umlandgemeinden von Schwerin handelt es sich hierbei gemäß nachfolgender Abbildung um einen für die Region typischen Wert.

[17] Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für u. a. Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben u. a. auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abb. 16: Regionales Kaufkraftniveau



Quelle: eigene Berechnungen und Darstellung; IFH Retail Consultants, Köln 2015; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Kaufkraftpotenzial

In den relevanten Warengruppen ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im wirtschaftlichen Einzugsgebiet in Höhe von insgesamt rd. 120,5 Mio. € für das Jahr 2015.[18]

[18] Bei den Verbrauchsausgaben wurden lediglich die vorhabenrelevanten Anteile berücksichtigt. Dies sind die Sortimente, die üblicherweise im Kernsortiment eines Lebensmittelanbieters zu finden sind. Nicht einbezogen werden solche Ausgaben, wie sie z. B. bei Sanitätshäusern vorzufinden sind.

Abb. 17: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial

Gebiet	Einwohner		Kaufkraft in Tsd. €				
Stadt / Stadtteil	Ein-wohner	in %	Kaufkraft-niveau in %	Nahrungs- und Genussmittel	Bäcker / Metzger	Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	Gesamt
SN-Gartenstadt	2.564	5,2%	93,74	4.868	689	608	6.164
SN-Großer Dreesch	8.093	16,3%	93,74	15.364	2.173	1.919	19.457
SN-Ostorf	2.500	5,0%	93,74	4.746	671	593	6.010
SN-Krebsförden	5.744	11,6%	93,74	10.904	1.543	1.362	13.809
SN-Neu Zippendorf	5.035	10,2%	93,74	9.559	1.352	1.194	12.105
SN-Mueßer Holz	10.213	20,6%	93,74	19.388	2.743	2.422	24.553
SN-Mueß	945	1,9%	93,74	1.794	254	224	2.272
SN-Zippendorf	1.096	2,2%	93,74	2.081	294	260	2.635
SN-Wüstmark	626	1,3%	93,74	1.188	168	148	1.505
SN-Göhrener Tannen	154	0,3%	93,74	292	41	37	370
SN-Feldstadt	4.420	8,9%	93,74	8.391	1.187	1.048	10.626
SN-Görries	965	1,9%	93,74	1.832	259	229	2.320
Pampow	2.908	5,9%	101,03	5.914	848	771	7.533
Plate	3.307	6,7%	98,22	6.553	935	841	8.329
Raben-Steinfeld	1.030	2,1%	105,73	2.184	316	292	2.792
Gesamt	**49.600**	**100%**		**95.058**	**13.474**	**11.950**	**120.481**

Quelle: eigene Berechnungen; IFH Retail Consultants, Köln 2015; Vorläufige Einwohnerzahlen der Stadt Schwerin, Stand: September 2015; inkl. Nebenwohnsitze

5 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Grundlage: Begehungen

Für die Untersuchung sind Standort- und Betriebsstättenbegehungen im Untersuchungsraum sowie weiterer Wettbewerbsstandorte durchgeführt worden, um zum einen die projektrelevanten Betriebsstätten zu erheben, zum anderen aber auch deren städtebauliche Bedeutung und Funktion innerhalb der schützenswerten Bereiche zu bewerten.

Beurteilung auf Grundlage örtlicher Verhältnisse

Für die südlich an die Stadt Schwerin angrenzenden Kommunen innerhalb des Untersuchungsraumes liegen nach Kenntnis der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster keine kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte als städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vor. Eine planerische Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist nicht vorgenommen worden. Ohne zukünftigen kommunalen Festlegungen vorgreifen zu wollen, werden im Nachfolgenden alle relevanten Angebotsstrukturen nach den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen beschrieben und bewertet.

Schützenswerte Standortbereiche im Untersuchungsraum

Nachstehend erfolgt zunächst eine Betrachtung zentraler Versorgungsbereiche bzw. Ortslagen innerhalb des Untersuchungsraumes, welche potenziell von Auswirkungen betroffen sein können. Dies sind:

- Hauptgeschäftszentrum Innenstadt
- Stadtteilzentrum (STZ) Dreescher Markt
- Stadtteilzentrum (STZ) Berliner Platz
- Stadtteilzentrum (STZ) Hamburger Allee
- Nahversorgungszentrum (NVZ) Köpmarkt
- Nahversorgungszentrum (NVZ) Paulsstadt / Feldstraße
- Gemeinde Pampow
- Gemeinde Plate

Im Rahmen der Untersuchung gilt es die Auswirkungen auf diese Lagen zu analysieren und zu bewerten. Es wird dabei insbesondere auf die Standorte bzw. Betriebe eingegangen, die aufgrund ihrer räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter aufweisen, wobei alle nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen mit nachfolgenden Sortimentsschwerpunkten (ohne Randsortimente) erfasst worden sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)

- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Sonstige Standortlagen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind insbesondere die solitären Nahversorgungsstandorte als Träger der wohnungsnahen Versorgung in die Modellrechnung einbezogen worden.

5.1 Schützenswerte Lagen im Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraumes sollen zunächst die schützenswerten Bereiche näher betrachtet werden, um mögliche städtebaulich negative Auswirkungen auf die Strukturen bewerten zu können.

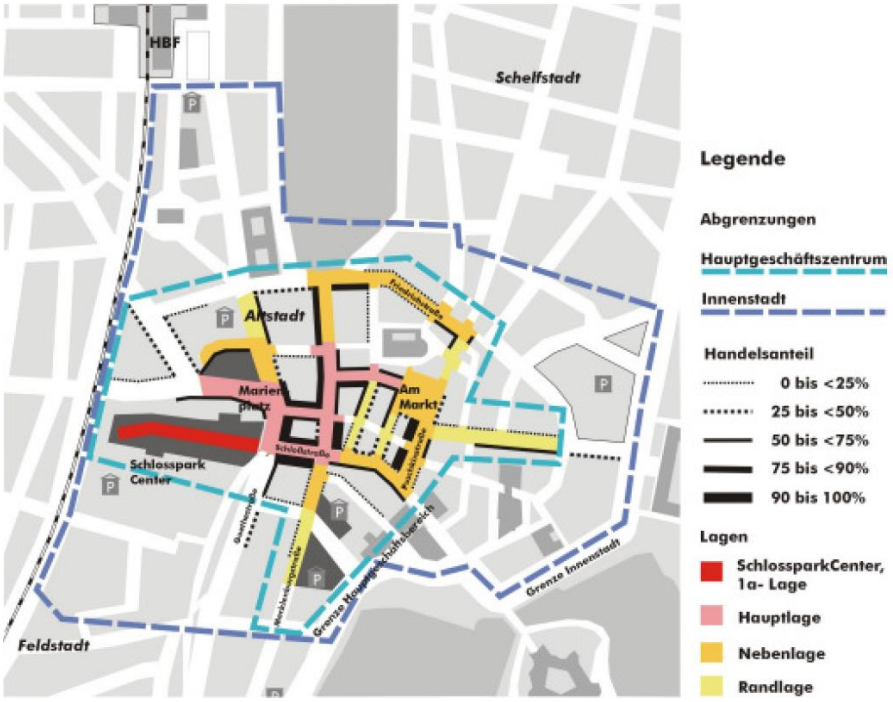
5.1.1 Hauptgeschäftszentrum Innenstadt

Räumliche Ausdehnung

Das Hauptgeschäftszentrum der Landeshauptstadt Schwerin befindet sich rd. 3 km vom Vorhabenstandort entfernt. Die räumliche Abgrenzung der Innenstadt von Schwerin konzentriert sich auf den Stadtteil Altstadt. Sie erstreckt sich im Wesentlichen vom Verlauf der Bahntrasse im Westen bis zur Werderstraße im Osten. In nördlicher Richtung verläuft die Abgrenzung südlich des Bahnhofs entlang der Wismarschen Straße über die Körner- und Schliemannstraße und im Süden entlang der Straße Lobedanzgang. Der Hauptgeschäftsbereich gestaltet sich entlang der Friedrichstraße im Norden, dem Verlauf der Straßen Großer Moor und Graf-Schack-Allee im Osten hingegen deutlich kleiner.

Sie schließt somit historisch gewachsene Handelslagen wie die Mecklenburgstraße, Schloss-, Helenen- und Schmiedestraße ebenso ein wie in jüngerer Vergangenheit entstandene großformatige, innerstädtische Einkaufszentren (u. a. MARIENPLATZ-GALERIE, SCHLOSSPARK-CENTER) sowie die weiteren innerstädtischen Neben- und Randlagen.

Abb. 18: Räumliche Abgrenzung – Hauptgeschäftszentrum Innenstadt



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin, 2005

Nutzungsstrukturen; Einzelhandelsbesatz

Das Hauptzentrum übernimmt oberzentrale Versorgungsfunktionen für die Landeshauptstadt Schwerin, ihr ländlich geprägtes Umland sowie auch für Touristen und Tagesbesucher. Innerhalb der Schweriner Innenstadt werden umfangreiche Angebote aller Bedarfsgruppen (kurz-, mittel- und langfristiger Bedarfsbereich) vorgehalten, der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der persönlichen Ausstattung (Textilien, Schuhe etc.) sowie weiteren typisch innenstadtprägenden Sortimenten wie Unterhaltungselektronik und Spielwaren. Prägend sind die insbesondere großflächigen Angebotsstrukturen der innerstädtischen Einkaufzentren mit zahlreichen größeren, überwiegend filialisierten Betrieben. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Fachmärkte, kleinflächig strukturierte Fachgeschäfte unterschiedlicher Branchen sowie um Dienstleistungs- bzw. gastronomische Angebote und weitere komplementäre bzw. handelsaffine Nutzungen.

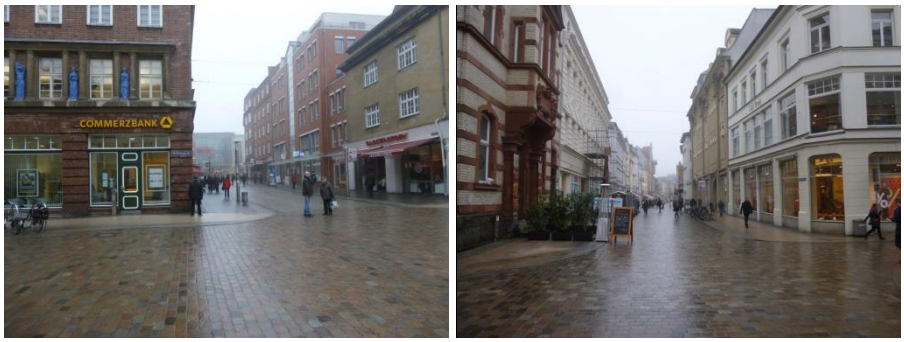
Die Neueröffnungen der innerstädtischer Einkaufszentren, die Umgestaltung der Fußgängerzone, aber auch ein Rückgang der Einzelhandelsnutzung in den Randbereichen mit Leerständen und Trading-down-Effekten haben in den vergangenen Jahren für eine dynamische Entwicklung der Innenstadt gesorgt. Der Einzelhandelsschwerpunkt hat sich innerhalb der Innenstadt aus den kleinteiligen, gewachsenen Bereichen eher in Richtung der modernen, großformatigen Handelsobjekte (z. B.

MARIENPLATZ-GALERIE, SCHLOSSPARK-CENTER) in Richtung Westen verlagert.

Städtebauliche Qualitäten

Der Innenstadtbereich verfügt mit einem hohen Anteil historischer Bausubstanz durchmischt mit moderner Architektur über ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild. Dieses wird durch eine moderne Gestaltung der Fußgängerzone (u. a. Oberflächengestaltung, Mobiliar und Beleuchtung) zusätzlich unterstützt und sorgt für eine ansprechende Aufenthalts- und Verweilqualität.

Abb. 19: Fotos Hauptgeschäftszentrum Innenstadt



Quelle: eigene Fotos

Magnetbetriebe

Wesentliche Magneten für die Innenstadt sind die MARIENPLATZ-GALERIE und das SCHLOSSPARK-CENTER mit ihren diversen Fachmärkten (u. a. MEDIA MARKT, REAL, SPIELE MAX, INTERSPORT, C & A, MEDIMAX, TOYS'R'US) sowie auch die Modekaufhäuser OLYMP & HADES, KRESSMANN und STOLZ.

Bei den vorhabenrelevanten Betriebsstätten handelt es sich insbesondere um die Anbieter REAL, REWE (2x), EDEKA, Drogeriefachmärkte der Betreiber DM, BUDNI und ROSSMANN sowie um weitere kleinteilige, filialisierte, wie inhabergeführte Angebotsformen (z. B. kleinere Lebensmittelgeschäfte, Ladenhandwerk, Reformhäuser, Parfümerien, Apotheken).

Abb. 20: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen

REAL, ROSSMANN, BUDNI (Schlosspark-Center)	REWE, DM (Marienplatz-Galerie)	REWE (Burgsee-Galerie)

EDEKA, Buschstraße	LIDL, Grüne Straße	Beispiele kleinteilige Angebotsstrukturen

Quelle: eigene Fotos

REWE, EDEKA

Insbesondere die Vollsortimentsanbieter REWE und EDKEA weisen hierbei für innerstädtische Lagen typische Standort- und Betriebseigenschaften auf (keine kostenfreien ebenerdigen Parkplätze, begrenzte Verkaufsflächendimensionierung, convenience-orientiertes Sortimentsangebot etc.). Während die beiden REWE-Märkte innerhalb der MARIEN-PLATZ-GALERIE und BURGSEE-GALERIE und damit innerhalb der innerstädtischen Haupteinkauflage über moderne Betriebsstätten mit einer standorttypischen Verkaufsflächendimensionierung verfügen, entspricht der EDEKA-Markt in einer Nebenlage hinsichtlich Objekt- und Anlagengestaltung nicht mehr vollumfänglich den aktuellen Markterfordernissen. Neben einer gewissen Nahversorgungsfunktion innerhalb der Innenstadt zielen die genannten Anbieter auf Frequenzumsatzeffekte eines deutlich größeren Einzugsbereichs ab und unterscheiden sich damit hinsichtlich der Versorgungsfunktion deutlich vom Planvorhaben.

REAL

Das SB-Warenhaus REAL verfügt über eine betreibertypische, innerstädtische Betriebsanlage und erschließt aufgrund seiner Flächendimensionierung sowie konzeptionellen Ausrichtung ein über seinen Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet und übernimmt hiermit eine räumlich erweiterte Versorgungsfunktion. Aktuellen Presseberichten zufolge wird der Markt zum Herbst 2016 allerdings geschlossen werden.

LIDL

Der Discountanbieter LIDL befindet sich in absoluter Randlage der Innenstadt[19] und verfügt zwar über eine discounttypische, aber nur noch eingeschränkt wettbewerbsfähige Betriebsanlage mit beschrankter Parkplatzanlage. Der Anbieter übernimmt im Wesentlichen eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere der Altstadt und Schelfstadt.

[19] LIDL befindet sich zwar außerhalb des abgegrenzten Hauptgeschäftsbereiches, soll aufgrund der Lage innerhalb der abgrenzten Innenstadt allerdings trotzdem noch der Standortkategorie Innenstadt zugeordnet werden.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter[20]

Insgesamt befinden sich in der Innenstadt insgesamt etwa 11.000 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung innerhalb des Hauptgeschäftszentrums insgesamt als sehr gut bezeichnet werden kann.

Fazit

KURZBEURTEILUNG

- Das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt strahlt eine Anziehungskraft als Einzelhandelsstandort in das gesamt Stadtgebiet sowie in die angrenzende Region aus.
- Insgesamt zeigt sich ein ansprechender und vielschichter Einzelhandelsbesatz mit zahlreichen großformatigen Entwicklungen innerstädtischer Einkaufszentren, wenngleich sich hierdurch auch Verlagerungstendenzen innerhalb des Innenstadtgefüges mit teilweise rückgängigem Handelsbesatz in Neben- und Randlagen ergeben.
- Insgesamt kann die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als stabil eingestuft werden.

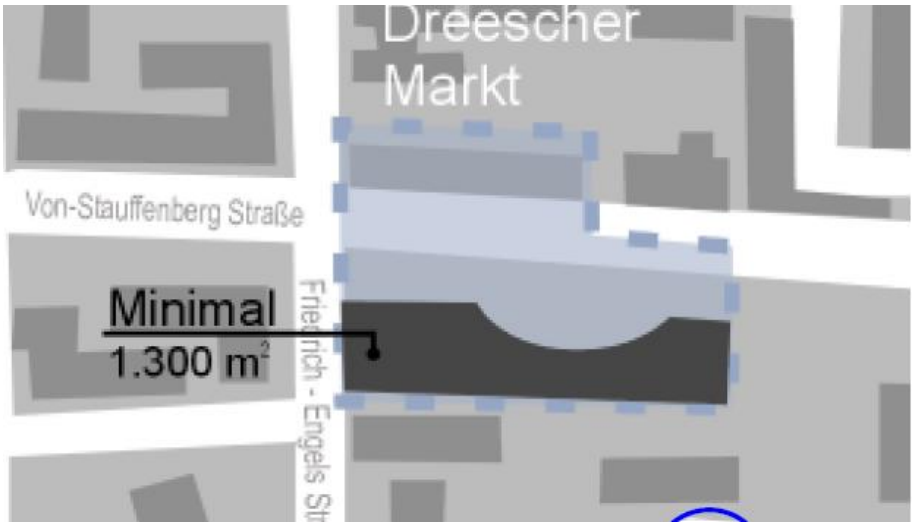
5.1.2 Stadtteilzentrum Dreescher Markt

Räumliche Ausdehnung

Das Stadtteilzentrum Dreescher Markt stellt mit einer Entfernung von rd. 1 km den dem Vorhabenstandort nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar. Er konzentriert sich auf einen mehrgeschossigen Gebäudekomplex südlich der Von-Stauffenberg Straße / Dreescher Markt / Bernhard-Schwentner-Straße im Stadtteil Großer Dreesch.

[20] Betrachtet werden hierbei ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Abb. 21: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Dreescher Markt[21]



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin, 2005

Nutzungsstrukturen; Einzelhandelsbesatz

Die Handels- sowie ergänzenden Nutzungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Erdgeschosslage, während in den Obergeschosslagen überwiegend Wohnnutzung angesiedelt ist.

Abb. 22: Fotos Stadtteilzentrum Dreescher Markt

Quelle: eigene Fotos

Magnetbetriebe

Als Magnetbetriebe innerhalb des Stadtteilzentrums fungieren als nahversorgungsrelevante Anbieter der Supermarkt REWE und Drogeriemarkt ROSSMANN sowie auch der Anbieter TEDI. Ergänzt wird das Angebot von weiteren kleinteiligen Handelsnutzungen (u. a. Optiker, Hörgeräteakustiker, Ladenhandwerksbetriebe) und weiteren handelsaffinen Nutzungen wie Dienstleister und Gastronomie.

[21] Anstatt MINIMAL ist am Standort derzeit der Betreiber REWE ansässig.

REWE

Der REWE-Markt stellt sich zwar grundsätzlich als wettbewerbsfähig dar, verfügt insbesondere hinsichtlich der Gestaltung der Parkplatzsituation (keine ebenerdig verfügbares Parkplatzangebot) allerdings über eine schwierige Betriebsanlage. Er übernimmt eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion für den verdichteten Stadtteil Großer Dreesch sowie auch für Teilbereiche der Gartenstadt. Der Markt profitiert zudem von der Agglomerationslage mit dem weiteren Handelsbesatz sowie ergänzenden Nutzungen, die zusammen einen gewissen Zentrencharakter ausbilden.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

Insgesamt finden sich innerhalb des Stadtteilzentrums Dreescher Markt insgesamt etwa 2.100 qm Verkaufsfläche.

Fazit

KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum kann mit seinen Magnetbetrieben der Nahversorgung sowie dank des weiteren, überwiegend kleinteiligen Besatzes seiner zugetragenen Versorgungsfunktion grundsätzlich gerecht werden. Die Funktionszuweisung als Stadtteilzentrum lässt allerdings Potenzial für eine deutlich größere Ausstrahlungskraft auch im nahversorgungsrelevanten Bereich.
- Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation ist angesichts des vorhandenen Besatzes grundsätzlich als stabil einzustufen.

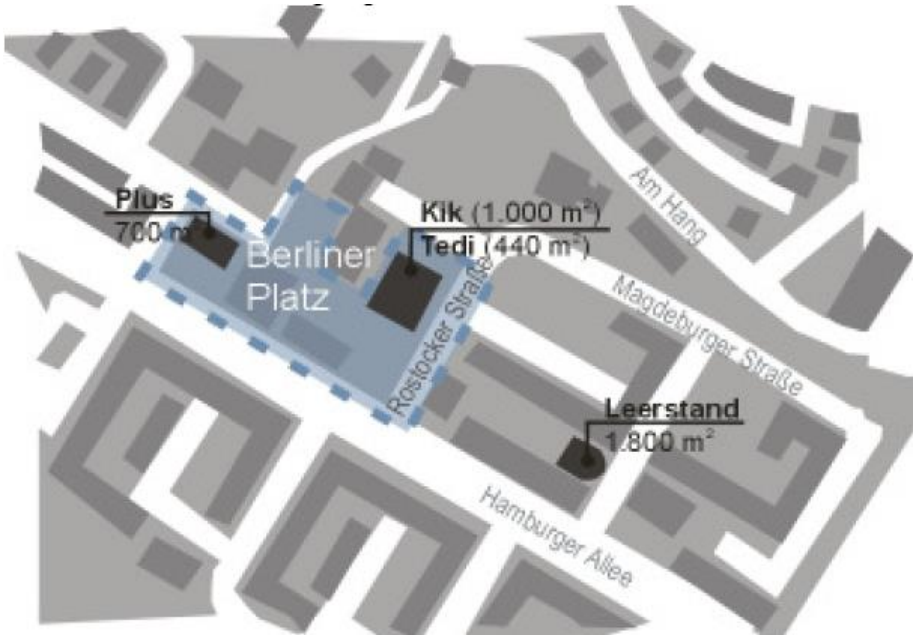
5.1.3 Stadtteilzentrum Berliner Platz

Räumliche Ausdehnung

Der ebenfalls als Stadtteilzentrum eingeordnete zentrale Versorgungsbereich Berliner Platz innerhalb des Stadtteils Neu Zippendorf befindet sich in rd. 1,5 km Fahrdistanz vom Vorhabenstandort entfernt. Er erstreckt sich entlang des nördlichen Teils der Hamburger Allee von der Einmündung der Tallinner Straße bis zur Rostocker Straße. Im Bereich östlich der Rostocker Straße hat sich gegenüber dem ehemaligen Leerstand[22] mittlerweile ein neuer Lebensmitteldiscountmarkt ansiedeln können. Da auch dieser Bereich parallel zur Hamburger Alle genauso wie der westliche durch vereinzelte weitere Nutzungen geprägt ist, soll er funktional dem Stadtteilzentrum zugeordnet werden.[23]

[22] Der Leerstand ist mittlerweile durch eine Filiale der Sparkasse nachgenutzt.
[23] Siehe CIMA-Studie, S. 11

Abb. 23: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Berliner Platz[24]



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin, 2005

Nutzungsstrukturen; Einzelhandelsbesatz

Das Zentrum verfügt über Angebote insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Der Einzelhandelsbesatz innerhalb des Stadtteilzentrums konzentriert sich im Wesentlichen auf eine Aneinanderreihung von zwei Lebensmitteldiscountmärkten, dem Textildiscounter KIK sowie dem Sonderpostenmarkt TEDI. Diese wird ergänzt um weitere kleinflächige Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleister und gastronomische Angebote. Die einzelnen Nutzungen innerhalb des durch verdichtete Großwohnsiedlungen geprägten Quartiers weisen insgesamt nur einen sehr eingeschränkten funktionalen Zusammenhang untereinander auf.

Abb. 24: Fotos Stadtteilzentrum Berliner Platz

Quelle: eigene Fotos

[24] Anstatt PLUS ist am Standort der Betreiber REWE ansässig.

Erscheinungsbild

Der Standortbereich verfügt aufgrund seiner großen räumlichen Ausdehnung zwischen den einzelnen Baublöcken sowie der Zäsuren durch Freiflächen über einen nur sehr eingeschränkten Zentrencharakter ohne größere Aufenthaltsqualitäten.

NETTO, PENNY

Beide Discountmärkte der Betreiber NETTO und PENNY verfügen über betreibertypische Standort- und Objekteigenschaften. Sie übernehmen gemeinsam eine Versorgungsfunktion überwiegend für ihren Nahbereich.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

Insgesamt verfügt das Stadtteilzentrum Berliner Platz über etwa 1.500 qm Verkaufsfläche, so dass die Ausstattung im nahversorgungsrelevanten Bereich angesichts der verdichteten Siedlungsstrukturen als eher schwach bezeichnet werden muss. So wurde im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerin bereits die Empfehlung formuliert, den bestehenden Besatz durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelvollsortimenters sowohl quantitativ als auch qualitativ zu ergänzen.

Fazit

KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum kann seiner zugetragenen Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum nur eingeschränkt gerecht werden. Im nahversorgungsrelevanten Bereich übt es eine Versorgungsfunktion insbesondere für den Nahbereich aus.
- Trotz einiger Angebote auch des mittelfristigen Bedarfsbereiches entfaltet der zentrale Versorgungsbereich einen eher schwachen Zentrencharakter auch aufgrund der weitläufigen Ausdehnung

5.1.4 Stadtteilzentrum Hamburger Allee

Räumliche Ausdehnung

Ein weiteres Stadtteilzentrum befindet sich an der Hamburger Allee innerhalb des Stadtteils Mueßer Holz, rd. 3 km vom Vorhabenstandort entfernt. Das Zentrum beinhaltet hierbei im Wesentlichen die sog. KEPLER-PASSAGE nördlich der Keplerstraße.

Abb. 25: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Hamburger Allee[25]

Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin, 2005

Magnetbetriebe der Nahversorgung

Das Angebot im projektrelevanten Bereich, bestehend aus einem Verbrauchermarkt des Betreibers KAUFLAND als Magnetbetrieb, ergänzendem Ladenhandwerk (Bäcker & Fleischer) und einer Apotheke, wird ergänzt um wenige vereinzelte kleinteilige Ladengeschäfte und Dienstleister innerhalb der Passage.

Abb. 26: Fotos Stadtteilzentrum Hamburger Allee

Quelle: eigene Fotos

KAUFLAND

Der Verbrauchermarkt befindet sich in einem zweigeschossigen Objekt und verfügt über eine insgesamt wettbewerbsfähige Betriebsanlage mit einer einem Verbrauchermarkt entsprechenden Flächendimensionierung. Aufgrund seiner guten Integration innerhalb der Wohnquartiere

[25] Anstatt WAL MART ist am Standort mittlerweile der Betreiber KAUFLAND ansässig.

übernimmt der Standort eine Nahversorgungsfunktion, bedingt durch die Dimensionierung als Verbrauchermarkt übt er allerdings auch eine erweiterte Versorgungsfunktion für den gesamten Stadtteil bzw. sogar darüber hinaus für den östlichen Stadtbereich aus.

Das ehemals als separater Getränkemarkt genutzte Objekt stellt sich derzeit als Leerstand dar.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

Insgesamt verfügt das Stadtteilzentrum Hamburger Allee über rd. 3.700 qm Verkaufsfläche, so dass die Ausstattung als gut bezeichnet werden kann.

Fazit

KURZBEURTEILUNG

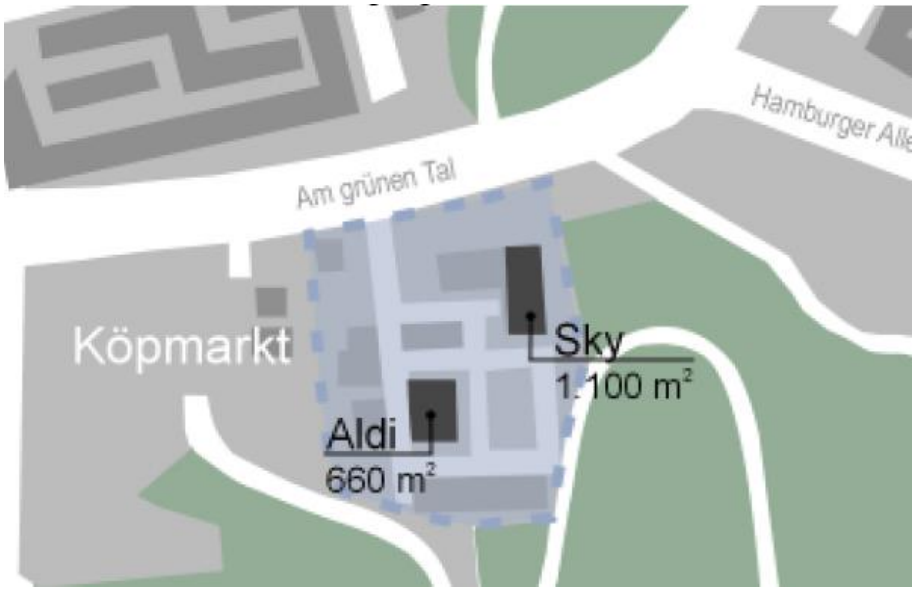
- Das Zentrum kann seiner zugetragenen Versorgungsfunktion grundsätzlich gerecht werden, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation als stabil eingestuft werden kann, wenngleich der Standort einen für ein Stadtteilzentrum vergleichsweise schwachen Zentrencharakter aufweist.

5.1.5 Nahversorgungszentrum Köpmarkt

Räumliche Ausdehnung

Das Nahversorgungszentrum Köpmarkt befindet sich knapp 1 km vom Vorhabenstandort entfernt, südlich der Straße Am grünen Tal innerhalb des Stadtteils Großer Dreesch.

Abb. 27: Räumliche Abgrenzung – Nahversorgungszentrum Köpmarkt



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin, 2005

Nutzungsstrukturen; Einzelhandelsbesatz

Der Standortbereich Köpmarkt besteht aus mehreren mehrgeschossigen Gebäudekomplexen mit unterschiedlichen Geschäftsnutzungen und ist funktional geprägt. Der Einzelhandelsbesatz am Standort setzt sich zusammen aus größeren Einzelhandelsbetrieben wie einem Lebensmitteldiscounter des Betreibers ALDI, einem SKY-Supermarkt, dem Drogeriemarkt DM sowie weiteren Fachmärkten (u. a. KIK, DEICHMANN, ERNSTING'S FAMILY). Ergänzt werden diese um kleinere Fachgeschäfte (u. a. Ladenhandwerk, Apotheke), unterschiedliche Dienstleister (u. a. Versicherungen, Sonnenstudio, Reha-Zentrum) und Gastronomie- bzw. Imbissbetriebe.

Abb. 28: Fotos Nahversorgungszentrum Köpmarkt

Quelle: eigene Fotos

SKY, ALDI

Sowohl der ALDI-Markt als auch der Anbieter SKY verfügen über weitestgehend wettbewerbsfähige Betriebsstätten, wenngleich beide Objekte nicht mehr den aktuellen Markteintrittsgrößen von Vollsortimentsbetrieben und Discountmärkten entsprechen. Einschränkungen bestehen auch durch die insgesamt eher beengte Stellplatzanlage. Der Standortbereich ist aufgrund der Standortlage überwiegend autokundenorientiert und verfügt damit über ein erweitertes Einzugsgebiet. Die fußläufige Erreichbarkeit aus der nördlich an den Standortbereich angrenzenden Wohnbebauung sowie damit auch die Nahversorgungsfunktion sind aufgrund der Barrierewirkung der vierspurigen Hauptverkehrsachse sehr eingeschränkt.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

Insgesamt verfügt das Nahversorgungszentrum über etwa 2.200 qm Verkaufsfläche, so dass die Ausstattung als gut bezeichnet werden kann.

Fazit

KURZBEURTEILUNG

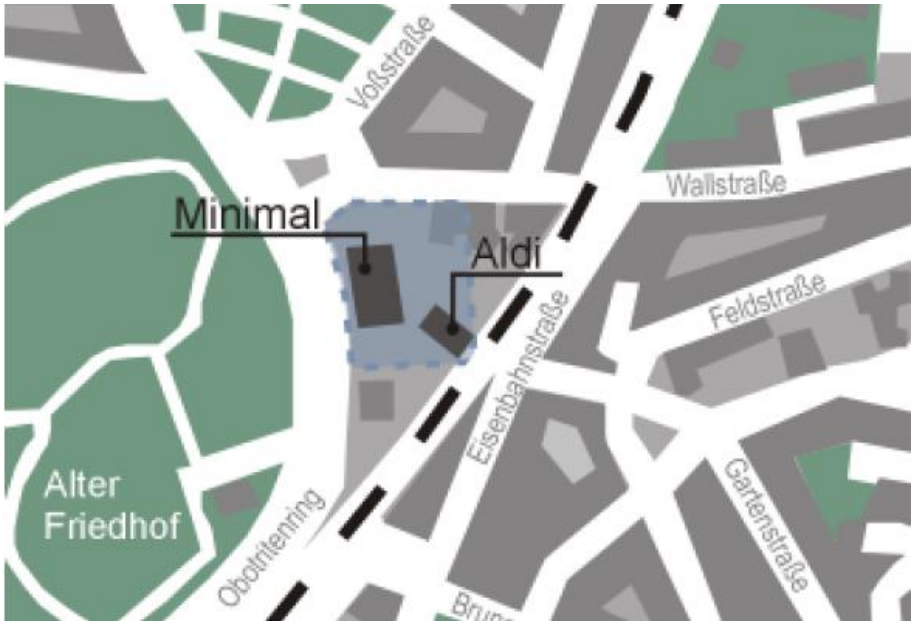
- Mit einem Discountmarkt, Vollsortimenter und Drogeriemarkt kann der ZVB seiner Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum gerecht wer-den. Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation kann daher als stabil eingestuft werden.
- Aufgrund der Siedlungsrandlage und der Barrierewirkung der vierspurigen Hauptverkehrsachse besteht allerdings nur eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion. Der Standort ist als überwiegend autokundenorientiert zur bewerten.

5.1.6 Nahversorgungszentrum Paulsstadt / Feldstraße

Räumliche Ausdehnung

Mit dem Nahversorgungszentrum Paulsstadt / Feldstraße befindet sich im Randbereich des definierten Untersuchungsraumes ein weiterer zentraler Versorgungsbereich. Das Nahversorgungszentrum in knapp 4 km Entfernung zum Planstandort erstreckt sich auf den Bereich zwischen Obotritenring, Wallstraße und Bahntrasse.

Abb. 29: Räumliche Abgrenzung – Nahversorgungszentrum Paulsstadt / Feldstraße[26]



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin, 2005

Magnetbetriebe der Nahversorgung

Das Nahversorgungszentrum stellt einen Verbundstandort aus einem Lebensmitteldiscountmarkt ALDI sowie einem Supermarkt des Betreibers REWE dar. Ergänzt werden diese beiden Lebensmittelmärkte nur durch vereinzelte ergänzende Nutzungen in den Gebäudekörpern entlang der Wallstraße.

Abb. 30: Fotos Nahversorgungszentrum Paulsstadt / Feldstraße

Quelle: eigene Fotos

REWE, ALDI

Auch diese beiden Märkte präsentieren sich wettbewerbsfähig, wenngleich auch hier mittelfristig ein gewisser Anpassungsbedarf entstehen könnte, um den aktuellen Marktanforderungen genügen zu können. Trotz der Standortlage unmittelbar an einer Hauptverkehrsachse übernehmen

[26] Anstatt MINIMAL ist am Standort mittlerweile der Betreiber REWE ansässig.

die Märkte im Schwerpunkt eine Versorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsquartiere (Feldstadt, Paulsstadt, Altstadt).

Ausstattung projektrelevanter Anbieter

Insgesamt finden sich in diesem Nahversorgungszentrum Paulsstadt / Feldstraße rd. 1.600 qm Verkaufsfläche.

Fazit

KURZBEURTEILUNG

- Das Zentrum Paulsstadt / Feldstadt kann seiner zugetragenen Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich gerecht werden, wenngleich nur eine geringe Besatzdichte und Nutzungsmischung besteht.
- Der Standortbereich dient insbesondere der Ergänzung des innerstädtischen Nahversorgungsangebotes.
- Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation ist insgesamt als stabil einzustufen.

5.1.7 Solitäre Nahversorgungsstandorte Schwerin

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Aufgrund der dichten Angebots- und Wettbewerbsstruktur in der Stadt Schwerin werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen auch in sonstigen Standortlagen, überwiegend solitären Versorgungsstandorten, verteilt über das gesamte Schweriner Stadtgebiet vorgehalten. Diese befinden sich nicht unmittelbar innerhalb eines definierten zentralen Versorgungsbereichs, können jedoch aufgrund ihrer größtenteils siedlungsintegrierten Lage eine Funktion für die flächendeckende, wohnungsnahe Versorgung ausüben. Sie sind somit schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Abb. 31: Beispiele für integrierte Standortlagen

LIDL, Schweriner Str.	NETTO Dsk, Karl-Kleinschmidt-Str.	NETTO Dsk, Blumenbrink

PENNY, Friedrich-Engels-Str.	ALDI, Pawlow Str.	PENNY, Bügelstr.
NETTO, Alte Crivitzer Landstr.	**LIDL, Crivitzer Chaussee**	**PENNY, Wittenburger Str.**

Quelle: eigene Fotos

5.1.8 Gemeinde Pampow

Angebunden über die B 321 befindet sich die Gemeinde Pampow knapp 7 km entfernt vom Vorhabenstandort. Der nahversorgungsrelevante Angebotsbesatz in der südlichen Nachbargemeinde von Schwerin befindet sich im Bereich zwischen Ahornstraße und Eschenweg.

Agglomerationslage

In unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße hat sich ein Fachmarktzentrum mit Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bereich etabliert. Ansässig sind hier ein Discountmarkt ALDI, der Supermarkt EDEKA, ein separater Getränkemarkt GETRÄNKELAND sowie weitere kleinteilige Fachgeschäfte (u. a. Bäcker, Fleischer, Apotheke) in Agglomerationslage. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot um den Textildiscounter KIK, ergänzende Handelsnutzungen, Dienstleister und gastronomische Nutzungen.

Abb. 32: Fotos Anbieter Pampow

Quelle: eigene Fotos

EDEKA, ALDI

Die beiden Anbieter EDEKA und ALDI verfügen in Relation zur Ortsgröße über grundsätzlich wettbewerbsfähige Betriebsanlagen mit ausreichender Flächendimensionierung sowie Stellplatzanzahl und übernehmen eine gemeindebezogene Versorgungsfunktion.

Ausstattung projektrelevanter Anbieter[27]

Insgesamt befinden sich innerhalb von Pampow etwa 2.100 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung angesichts der Siedlungsstruktur als gut bezeichnet werden kann.

5.1.9 Gemeinde Plate

Auch die im Südosten von Schwerin gelegene Nachbargemeinde Plate verfügt über eigene grundlegende Angebotsstrukturen der Nahversorgung. Plate befindet sich in rund 8 km Fahrdistanz vom Vorhabenstandort entfernt.

EDEKA

Das Angebot besteht hier aus einem Vollsortimentsmarkt des Betreibers EDEKA im Bereich eines kleinen Ortszentrums an der Störstraße, in dem auch eine Apotheke, weitere Dienstleister und gastronomische Angebote (Imbiss) ansässig sind.

NETTO

Im weiteren Verlauf der Banzkower Straße befindet sich im südlichen Gemeindegebiet ein weiterer Solitärstandort des Lebensmitteldiscounters NETTO.

Wenngleich beide Betriebsstätten über eher eingeschränkte Verkaufsflächendimensionierungen verfügen, übernehmen sie eine wichtige Funktion für die flächendeckende, wohnortnahe Versorgung innerhalb ihrer Gemeinde Plate.

[27] Betrachtet werden hierbei ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Abb. 33: Fotos Anbieter Plate

Quelle: eigene Fotos

Ausstattung projektrelevanter Anbieter[28]

In Plate befinden sich insgesamt rd. 1.400 qm Verkaufsfläche (ohne Randsortimente in den Fachmärkten), so dass die Ausstattung angesichts der ländlich geprägten Siedlungsstruktur auch hier als ausreichend bezeichnet werden kann.

5.2 Sonstige Lagen in Schwerin

Nicht integrierte Standortlagen - Sonderstandorte

Neben den schützenswerten Strukturen innerhalb des Untersuchungsraumes sind auch die sonstigen Angebotsstätten in die Modellrechnung einbezogen worden, wenngleich mögliche absatzwirtschaftliche Betroffenheiten dieser Lagen zunächst rein wirtschaftlicher Art und nicht für die städtebauliche Entwicklung bzw. Abwägung relevant sind.

Weitere bedeutende Standorte großflächigen Einzelhandels, an denen auch umfangreiche Angebote im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich vorgehalten werden, sind die Sonderstandorte SIEBEN-SEEN-CENTER sowie AM FASANENHOF.

SIEBEN-SEEN-CENTER

Das SIEBEN-SEEN-CENTER innerhalb des Stadtteils Krebsförden im Südwesten der Stadt stellt neben der Schweriner Innenstadt den wohl wichtigsten Einzelhandelsstandort dar. Als Einkaufszentrum in verkehrsgünstiger, nicht integrierter Standortlage stellt sich der Standort ausschließlich autokundenorientiert dar. Angebotsschwerpunkte sind neben den projektrelevanten typischerweise zentrenrelevante Sortimente, wie Bekleidung, Unterhaltungselektronik oder Heimtextilien mit Fachmärkten wie ADLER, EXPERT und HAMMER. Ansässig sind im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich ein SB-Warenhaus des Betreibers REAL, ein Drogeriemarkt ROSSMANN, weitere ergänzende Fachgeschäfte (Ladenhandwerk, Parfümerie usw.). In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Komplex des SIEBEN-SEEN-CENTERS befindet sich an der Gra-

[28] Betrachtet werden hierbei ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

benstraße zudem noch eine moderne ALDI-Discountfiliale, die aufgrund der räumlichen Nähe dem Sonderstandort zugeordnet wird.

AM FASANENHOF

Auch der Sonderstandort AM FASANENHOF befindet sich im Westen des Stadtgebietes im Stadtteil Görries innerhalb des gleichnamigen Gewerbegebietes. Neben nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie Baumarkt- und Gartenartikel (OBI) befindet sich im projektrelevanten Bereich hier ein Verbrauchermarkt des Betreibers HIT mit ergänzender Vorkassenzone.

Abb. 34: Beispieel für nicht integrierte Lagen

REAL, SIEBEN-SEEN-CENTER	ALDI, Grabenstraße	HIT, AM FASANENHOF

Quelle: eigene Fotos

Sonstige Angebotsstrukturen

Neben den genannten Standortlagen werden die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen zudem in über den gesamten Untersuchungsraum verteilt liegenden Fachgeschäften (Bäckereien, Fleischereien) und Fachmärkten, Kiosken, Tankstellen o. ä. vorgehalten.

5.3 Analyse der örtlichen Nahversorgungssituation

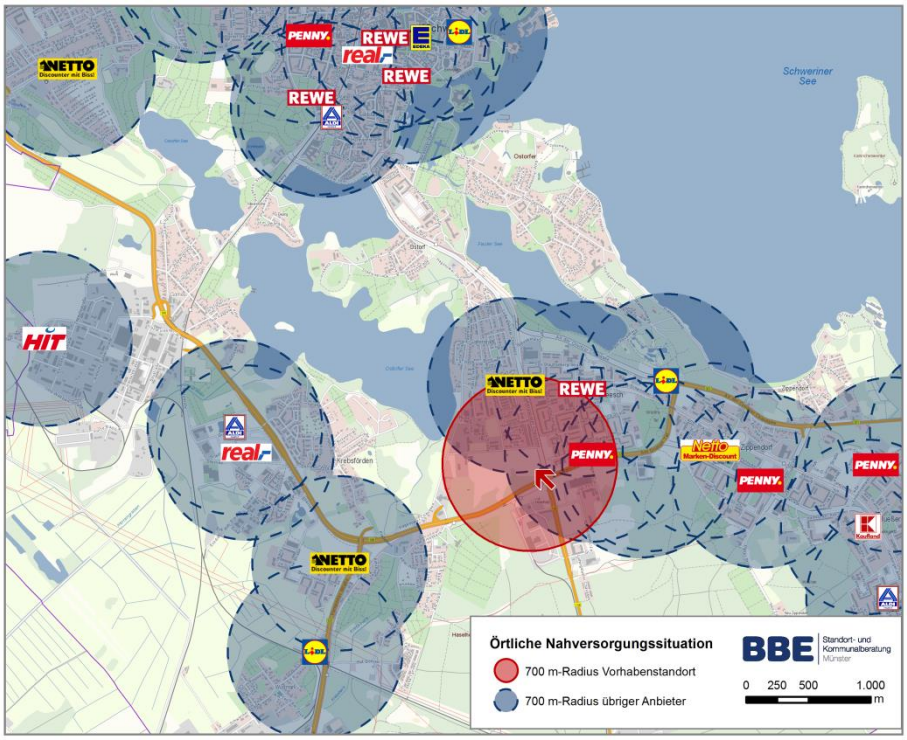
Der Besatz mit nahversorgungsrelevanten Angeboten ist durch zahlreiche auf das gesamte Stadtgebiet verteilte Supermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet. Darüber hinaus sind weitere Angebote sowohl bei Fachmärkten als auch bei kleineren Anbietern wie Ladenhandwerksbetrieben und Fachgeschäften etc. zu finden.

Fußläufige Erreichbarkeit

Neben der quantitativen Ausstattung ist insbesondere die fußläufige Erreichbarkeit der Wohnquartiere ein wesentlicher Maßstab für die Qualität eines Nahversorgungsangebotes. Der nachfolgenden Abbildung kann die räumliche Verteilung der wesentlichen Angebotsstätten der Nahver-

sorgung entnommen werden. Um die größeren Angebotsstandorte ist jeweils ein 700 m-Radius[29] gezogen worden.

Abb. 35: Nahversorgungssituation



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Gute räumliche Verteilung

Es besteht in der Stadt Schwerin eine gute räumliche Versorgung, wenngleich sich die Angebotsstätten hinsichtlich ihrer Standort- und Lagequalität und der damit einhergehenden Versorgungsfunktion unterscheiden. Diesen örtlichen Gegebenheiten ist im Einzelhandelskonzept durch die Ableitung räumlich-funktionaler Standortkategorien Rechnung getragen worden.

Aufgrund der Angebotsdichte auch im südlichen Stadtgebiet von Schwerin ist bereits heute eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes gegeben, wenngleich einige wenige Siedlungsquartiere (z. B. Stadtteil Ostorf) nicht in einer Gehzeit von 10 Minuten (= ca. 700 m) abgedeckt werden können.

Hoher Anteil großformatiger Betriebsformen

Der Besatz mit nahversorgungsrelevanten Angeboten ist durch zahlreiche, auf das Stadtgebiet verteilte Verbraucher- und Supermärkte sowie Discountfilialen unterschiedlichster Betreiber gekennzeichnet. Es zeigt sich auch, dass bereits heute die großflächigen Betriebsformate wie

[29] Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von max. 700 m.

Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser mit Verkaufsflächen zwischen etwa 4.000 und 8.000 qm im Schweriner Stadtgebiet mit etwa der Hälfte des Flächenanteils innerhalb des Untersuchungsraumes eine hohe Bedeutung einnehmen. Darüber hinaus sind weitere Angebote bei Fachmärkten sowie kleineren Anbietern, Ladenhandwerkern und Fachgeschäften etc. zu finden.

6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar, wenngleich sie ohne eine darauf aufbauende städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

6.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Gravitationsmodell

In der Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der gutachterlichen Praxis der Gravitationsansatz bewährt. Das am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L. HUFF, welches auch in der vorliegenden Untersuchung angewendet wird. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen bzw. des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten ebenso wie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wird auf Grundlage der örtlichen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens vornehmen zu können.

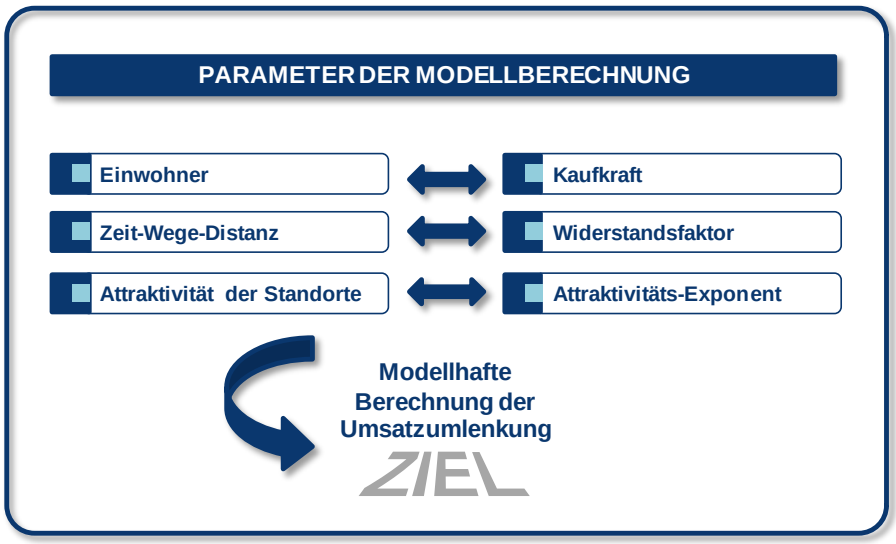
Absatzwirtschaftliche Umverteilung

Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Durch die absatzwirtschaftliche Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Modellparameter

Die im modifizierten Gravitationsmodell berücksichtigten Parameter sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abb. 36: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: eigene Darstellung

Basis der städtebaulichen Bewertung

Hierbei erlauben die Ergebnisse der Modellberechnung lediglich eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

Verhältniszahlen

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung[30] vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

6.2 Umsatzherkunft von Planvorhaben

Umverteilungen im Untersuchungsraum

Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkungen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Neue Verflechtungen

Zum anderen schafft ein Vorhaben durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren.

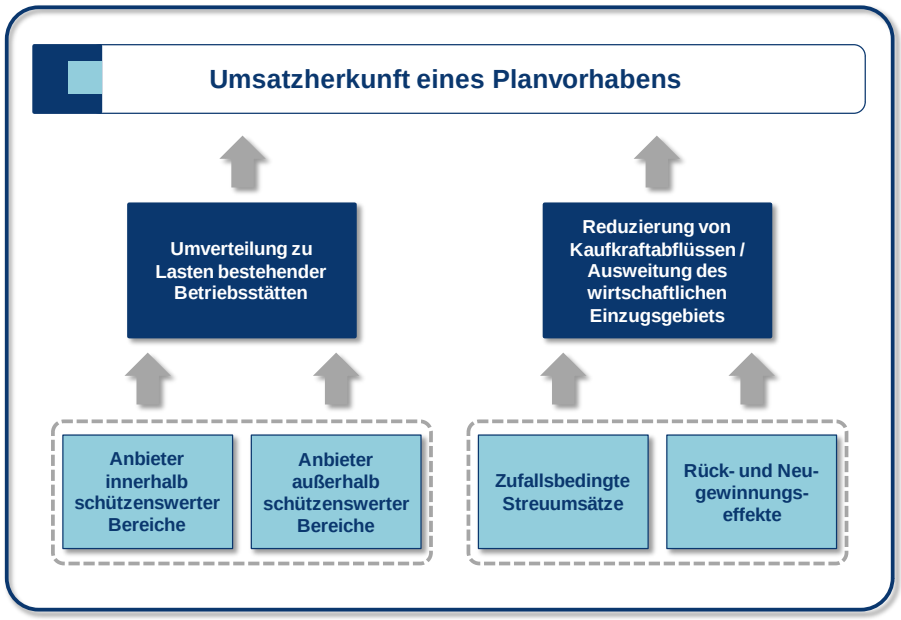
[30] Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bereits bestehenden Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes, negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

Streuumsätze

Neben den obigen Effekten sind, wenn auch in geringem Umfang, so genannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es handelt sich hier um überwiegend zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Die unterschiedlichen Quellen der Umsatzherkunft können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

Abb. 37: Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: eigene Darstellung

Wirkungszusammenhänge

Hinsichtlich der Auswirkungen auf einzelne Lagen sowie Betriebsstätten sind grundsätzlich folgende Zusammenhänge festzustellen:

- Der Wettbewerb zwischen betreiber- oder betriebsformengleichen Anbietern ist in der Regel intensiver als zu sonstigen Angebotsformen
- Filialisierte und somit nicht inhabergeführte Betriebe sind in der Regel anfälliger als oftmals flexible Individualkonzepte
- An Standorten mit hohem Angebotsbesatz sind die Auswirkungen in der Regel höher als bei solchen mit Rückholeffekten

In der späteren städtebaulichen Bewertung des Vorhabens sind ausschließlich die Auswirkungen auf die schützenswerten Bereiche abwägungsrelevant.

6.3 Umlenkungswirkungen

Maximal- und Wahrscheinlichkeitsszenarien

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze zwischen den einzelnen Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Monetäre Umsatzumverteilungen von weniger als 50 T€ (= Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar[31], so dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf Umsatzumverteilungen oberhalb dieses Grenzwertes beschränken müssen.

[31] Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten. Dies hängt insbesondere mit der Schwierigkeit zusammen, dass sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers in Abhängigkeit befinden kann.

Abb. 38: Umlenkungswirkungen[32]

Standort	Bestandsstrukturen		Umverteilung worst case		Umverteilung wahrscheinlicher Fall	
	Verkaufs-flächen	Bestands-umsätze	in T€	in % der Bestands-umsätze	in T€	in % der Bestands-umsätze
Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsbereichs (= wirtschaftl. EZG)						
STZ Dreescher Markt	2.100	9.700	1.201	12,4%	1.148	11,8%
STZ Berliner Platz	1.500	6.500	664	10,2%	635	9,7%
STZ Hamburger Allee	3.700	18.400	1.931	10,5%	1.846	10,0%
NVZ Köpmarkt	2.200	11.200	1.621	14,5%	1.550	13,8%
NVZ Paulsstadt / Feldstraße	1.600	7.300	436	5,9%	417	5,7%
SO Sieben-Seen-Center	7.500	34.000	2.818	8,3%	2.694	7,9%
SO Am Fasanenhof	3.500	10.700	880	8,3%	842	7,9%
Sonstige Standortlagen Schwerin - EZG	6.500	32.300	2.536	7,8%	2.424	7,5%
Pampow	2.100	9.900	664	6,7%	635	6,4%
Plate	1.400	6.000	407	6,8%	389	6,5%
Standortlagen innerhalb des erweiterten Untersuchungsraums (= Einkaufsverflechtungen)						
Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	11.000	60.100	2.368	3,9%	2.264	3,8%
Sonstige Standortlagen Schwerin - U-Raum	700	3.200	117	3,7%	112	3,5%
Streuumsätze	---	---	1.738		1.662	

* kein Angebotsbestand oder Umverteilung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht nach- / ausweisbar

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Streuumsätze

Bei der Modellrechnung werden Anteile des prognostizierten Umsatzes außerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Diese sogenannten Streuumsätze resultieren vorrangig aus zufallsbedingten Käufen oder aus touristischen Potenzialen.

[32] Anmerkung: nicht umverteilt werden aufgrund unterschiedlicher Teilsortimente sowie teilweise wechselnder Sortimentsschwerpunkte die absatzwirtschaftlichen Leistungen der Randsortimente (= Non Food II; Aktionsartikel; siehe Erläuterungen Kapitel 2.3). Die Berechnungen konzentriert sich somit auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Bäckerei Metzgerei sowie Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, da auch angesichts der Ergebnisse der CIMA-Studie davon auszugehen ist, dass sich sowohl hinsichtlich des Teilsortimentes Schnittblumen, Zeitschriften sowie auch der oben thematisierten Randsortimente keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben.

7 Städtebauliche Bewertung

Zur Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens werden die prognostizierten städtebaulichen Umlenkungswirkungen im Folgenden einer städtebaulichen Bewertung unterzogen.

7.1 Bedeutung von Schwellenwerten

Auswirkungen ab 10%-Schwellenwert

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird angenommen, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. im Untersuchungsraum von weniger als 10 % keine negativen städtebaulichen bzw. zentrenschädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Demnach sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. schützenswerter Standortbereiche lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art. Erhebliche städtebauliche Folgen werden erst für wahrscheinlich erachtet, wenn mit Realisierung eines großflächigen Vorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden.

Herleitung

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie[33] zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

Rechtsprechung

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.[34] Andere Urteile benennen Auswirkungen bei Werten oberhalb von 20 %.[35] In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Frage eines „Umschlagens“

[33] Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997
[34] OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE
[35] VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Städtebauliche Betrachtung

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den individuellen lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.[36]

Zentrenschädlichkeit

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen negative städtebauliche Auswirkungen werden, die somit eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen und damit eine Zentrenschädlichkeit bewirken. Zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen gilt es daher zu untersuchen, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

Bezug zur CIMA-Studie

Die Aussage *„Als Richtwert für die Verträglichkeit von Planvorhaben verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch im vorliegenden Fall die geplante Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes im Fachmarktzentrum Am Haselholz in Schwerin. Je nach Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um gegebenenfalls den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden.“*[37] ist somit grundsätzlich nachvollziehbar und schlüssig, wenngleich von Seiten der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster bereits ab einem Umlenkungswert von 7 % der Bestandsumsätze eine städtebauliche Würdigung der Auswirkungen vorgenommen werden soll, um möglichen städtebaulichen Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes Genüge zu tun.

Gravitationsbasiertes Berechnungsmodell

Die im CIMA-Gutachten erfolgte Verwendung und Darstellung der Methodik eines gravitationsbasierten Berechnungsmodells (hier: nach HUFF) ist grundsätzlich valide und nachvollziehbar. Der gravitationsbasierte Ansatz zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen ist ein komplexes Modell zur Abbildung der Umsatzumverteilungen unter Berücksichtigung sowohl der aktuellen Nachfrage- als auch der Angebotssituation im Untersuchungsraum. In die Berechnungen fließen nach Angaben der CIMA damit die Attraktivität aller Wettbewerbsstandorte sowie das Abwägen von Raumüberwindungswiderständen ein.

[36] BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07
[37] Siehe CIMA-Studie; S. 18

Modellparameter

Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird auch in der hier vorliegenden Untersuchung die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Folgende Parameter finden Eingang in die Berechnungen:

- Die sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Die absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Die räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Die Objekteigenschaften (z. B. Stellplatzausstattung) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Die siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Die Angebotsvielfalt

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgeblich für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während teilweise Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % städtebaulich negative Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, die möglichen städtebaulich negativen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere sein[38]:

Zentrenschädlichkeit

- Wenn ein Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Einkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt – mit der Folge einer substanziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit nachhaltig gestört wird und die Versorgungsfunktion generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr wahrgenommen werden kann. Damit gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben einher, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.

[38] BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Vorschädigungen

- Wenn sich in der betroffenen Einkaufslage bereits zahlreiche Leerstände befinden, so dass der Einkaufsbereich und damit die städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert. Parameter der Beurteilung sind u. a. die städtebauliche Qualität betroffener Bereiche hinsichtlich Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.

Betroffene Magnetbetriebe

- Wenn Magnetbetriebe betroffen sind, deren unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

Umschlagen der Umlenkungen

Letztlich entscheidend ist, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert werden. Es ist somit zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen. In der Konsequenz ist die im CIMA-Gutachten getroffene Aussage *„Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und negative städtebauliche Effekte zu erwarten wären. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium des § 11 Abs. 3 BauNVO.“*[39] aus gutachterlicher Sicht sachgerecht.

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind grundsätzlich die folgenden städtebaulich negativen und damit rechtlich relevanten Auswirkungen zu unterscheiden:

- Nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf städtebauliche Belange sind abwägungsrelevant. Sie unterliegen der einfachen Abwägung.
- Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art erfordern eine qualifizierte Abwägung der Interessen der Standortgemeinde einerseits und der Interessen der betroffenen Nachbargemeinden andererseits.
- Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen verletzen in jedem Fall das interkommunale Abstimmungsgebot sowie das raumordnerische Verbot wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und entziehen sich einer Abwägung.

Prüfungsrelevante Spannbreite

Um mögliche Folgewirkungen auch bei Werten unterhalb des 10 %-Schwellenwertes Genüge zu tun, soll – wie bereits angeführt – in der hier vorliegenden Untersuchung ab einem Umlenkungswert von 7 % der Be-

[39] Siehe CIMA-Studie; S. 19

standsumsätze eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden.

7.2 Städtebauliche Auswirkungen im Untersuchungsraum

Bezug zur CIMA-Studie

Die für das Planvorhaben prognostizierte Umsatzumverteilung wird im CIMA-Gutachten nach Einzugsgebietszonen (1 bis 3, außerhalb), und hier innerhalb der einzelnen Zonen nach städtebaulich schützenswerten und nicht schützenswerten Lagen dargelegt. Es werden somit die Auswirkungen auf die städtebaulich schützenswerten Lagen geschildert, wobei auch auf die Standorte bzw. Betriebe eingegangen wird, die aufgrund ihrer räumlichen Lage und Struktur prägenden Charakter aufweisen.

Die vorgelegten Umsatzumverteilungsberechnungen sind aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster allerdings kritisch zu hinterfragen, da die Grundlagen zur Ermittlung der Umsatzumverteilung teilweise nicht valide bzw. nicht nachvollziehbar sind. Die dargestellten Umsatzumverteilungen dürften vor dem Hintergrund der voranstehenden Ausführungen zum wirtschaftlichen Einzugsgebiet durchweg höher ausfallen.

Wie bereits im Rahmen der Ausführungen zur Einzugsgebietsabgrenzung angeführt, ist nicht plausibel, wieso das nördliche Stadtgebiet mit seinen leistungsfähigen Angebotsstrukturen insbesondere auch bei den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern (u. s. SKY XXL, REAL, HIT) Teil des wirtschaftlichen Einzugsgebiets ist, während z. B. die Angebotsstrukturen der südlich angrenzenden Nachbarkommune Pampow lediglich als „diffuse Umsatzverlagerungen“ eingeordnet werden.

Wie angeführt wird von Seiten der BBE Standort- und Kommunalberatung somit insbesondere die räumliche Abgrenzung der Zone 3 auf das restliche Schweriner Stadtgebiet kritisch gesehen. Durch Einbeziehung des gesamten nördlichen Stadtgebiets von Schwerin werden vielmehr Umverteilungseffekte auf zusätzliche Angebotsstrukturen verteilt mit der Konsequenz, dass sich die Umverteilungen innerhalb des Kerneinzugsgebiets (Zone 1 und 2) verringern.

Modifikation des EZG führt zu veränderten Umverteilungseffekten

Die Aussage *„Da es sich hierbei um reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert.“*[40] ist inhaltlich korrekt. Bei einer veränderten Abgrenzung des Einzugsgebiets gemäß vorgenannter Ausführungen (siehe Kap. 3) ergibt sich jedoch eine deutlich veränderte und damit höhere

[40] Siehe CIMA-Studie; S. 20

Umsatzumverteilung gegenüber den einzelnen Standortlagen des modifizierten Untersuchungsraumes, da rd. 1/3 des gesamten Umsatzes aus dem Einzugsgebiet 3 generiert werden. Die in der CIMA-Studie dargestellten Umsatzumverteilungen fallen somit fast durchweg höher aus.

Umschlagen der Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen". Bereits die CIMA-Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planvorhaben zur Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes mit rd. 4.500 qm Verkaufsfläche im Zusammenhang mit dem geplanten Fachmarktzentrum Am Haselholz messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die teilweise über oder nur leicht unter dem Schwellenwert liegen.

Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte bei einem veränderten räumlichen Einzugsgebiet ist aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster Folgendes festzustellen:

Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Schwerin

Hauptgeschäftszentrum Innenstadt Schwerin

- Innerhalb des Einzugsgebietes führen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planung gegenüber dem Hauptgeschäftszentrum Innenstadt zu Umlenkungseffekten von maximal 3,9 % der Bestandsumsätze im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich insgesamt. Die Umlenkungswirkungen liegen unterhalb der Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %. Wenngleich für den betriebsformengleichen Anbieter REAL innerhalb des SCHLOSSPARK-CENTERS gewisse absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind, lassen sich eine nachhaltige Betroffenheit der weiteren strukturprägenden Betriebsstätten sowie weiterer Anbieter innerhalb des Hauptzentrums der Stadt Schwerin nicht ableiten. Wesentliche absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte und hieraus resultierende zentrenschädliche Auswirkungen für das Hauptzentrum der Stadt Schwerin sind auszuschließen.

Stadtteilzentrum Dreescher Markt

STZ Dreescher Markt

- Die Umlenkungseffekte gegenüber dem zum Vorhabenstandort nächstgelegenen Stadtteilzentrum Dreescher Markt belaufen sich auf rd. 12,4 % der Bestandsumsätze im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich und liegen damit oberhalb der 10 %-Schwelle zur Zentrenschädlichkeit.

  Absatzwirtschaftlich betroffen ist hier insbesondere der ansässige REWE-Markt als wichtiger Magnetbetrieb innerhalb des Stadtteilzentrums. Gemäß den Bewertungen der CIMA handelt es sich bei dem Anbieter um *„[…] insgesamt zeitgemäße und ausreichend leistungsfähige Angebotsstrukturen, die überwiegend auf die Nahversorgung*

der umliegenden Wohnquartiere des Großen Dreesch ausgerichtet sind. Die cima geht hier von rein absatzwirtschaftlichen Auswirkungen aus. Negative städtebauliche Folgen, wie die Schließung des Hauptanbieters Rewe, sind nicht zu erwarten."[41]

Betriebsaufgabe REWE

Aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung sind die für das Stadtteilzentrum Dreescher Markt prognostizierten Umlenkungseffekte deutlich kritischer zu bewerten. Da beide Standorte aufgrund der räumlichen Nähe ein identisches Kerneinzugsgebiet und beide Anbieter ein Vollsortimentsangebot aufweisen, stehen sie im unmittelbaren Wettbewerb zueinander. Zudem wird das Planvorhaben gegenüber dem bestehenden REWE-Markt hinsichtlich Objekt- und Anlagengestaltung deutliche Wettbewerbsvorteile verzeichnen können. Angesichts der eher schwierigen Betriebsanlage ist eine Betriebsaufgabe des REWE-Marktes daher nicht auszuschließen. Mit der Aufgabe des REWE-Supermarktes würde der wesentliche Magnetbetrieb und Nahversorger innerhalb des Stadtteilzentrums wegfallen, so dass hier in der Konsequenz auch mit städtebaulich negativen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit zu rechnen ist.

Entwicklung

Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche stellt auch die Entwicklung der Zentren eine wesentliche städtebauliche Zielvorstellung sowie auch ein Schutzgut nach § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Neben den Auswirkungen gegenüber bestehenden Strukturen bzw. Beständen rückt damit der Entwicklungsgedanke in den Fokus der Betrachtung. Dieser wird im CIMA-Gutachten nicht ausreichend berücksichtigt, wenngleich eine allgemeine Chancen-Risiken-Bilanz (Kap. 6) vorgenommen wird.

Einordnung Konzept

Angesichts der im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerin erfolgten Funktionszuweisung übernimmt das Zentrum Dreescher Markt eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion. Ziel der Versorgungsausstattung innerhalb dieser Standortkategorie ist ein umfassendes, vollständiges Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich durch die Kombination bestenfalls mehrerer großflächiger Anbieter (z. B. Lebensmitteldiscounter, Vollsortimenter, SB-Warenhaus oder Verbrauchermarkt). Der Dreescher Markt verfügt angesichts einer relativ ausgeprägten Nutzungsmischung zwar über einen hohen Zentrencharakter, für ein Stadtteilzentrum innerhalb eines derart verdichteten Siedlungsbereiches fällt der nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbesatz allerdings vergleichsweise gering aus. Selbst wenn der REWE-Markt weiterhin bestehen bliebe, sollte es städtebauliches Ziel sein, die bestehenden Strukturen möglichst vielfältig weiterzuentwickeln. Mit der Realisierung eines großformatigen Wettbewerbers im unmittelbaren Nahbereich wird der bestehende Anbieter

[41] Siehe CIMA-Studie; S. 25

nicht nur hohen absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen ausgesetzt sein, auch eine langfristige Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums mit weiteren Betrieben ist als unrealistisch einzustufen. Die derartige Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereiches bedingt durch die Entwicklung an einem faktischen Sonderstandort ist nach Auffassung der BBE Standort- und Kommunalberatung städtebaulich nicht abwägbar.

Stadtteilzentrum Berliner Platz

STZ Berliner Platz

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Stadtteilzentrum Berliner Platz finden in einer Größenordnung von 10,2 % der Bestandsumsätze im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich insgesamt und damit oberhalb des 10 %-Schwellenwertes zur Zentrenschädlichkeit.

  Die CIMA-Studie hält in diesem Zusammenhang fest: „*Für das Stadtteilzentrum Berliner Platz wird eine Umsatzumverteilung in Höhe von 12,6 %*[42] *prognostiziert. Die hier ansässigen Lebensmittelmärkte sind zeitgemäß aufgestellt und profitieren überwiegend aus Kaufkraft aus dem direkten, fußläufig erreichbaren Umfeld. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Effekte in negative städtebauliche Folgen ist daher für diese Betriebe nicht zu erwarten. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch zu berücksichtigen, dass das Planvorhaben am Haselholz durchaus negative Auswirkungen auf die Bemühungen haben kann, das Stadtteilzentrum Berliner Platz durch Neuansiedlungen bspw. eines Lebensmittelvollsortimenters aktiv zu stärken und fortzuentwickeln.“*[43]

  Bei den innerhalb des Stadtteilzentrums ansässigen Anbietern handelt es sich um Discountmärkte außerhalb des Nahbereiches des Planstandortes. Für die beiden Discountanbieter NETTO und PENNY ist zwar mit deutlichen absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekten zu rechnen, die Anbieter sind, wie von der CIMA richtigerweise angeführt, aber konzeptionell auf die Versorgung des fußläufigen Nahbereiches ausgerichtet, so dass eine Wettbewerbsverschärfung außerhalb dieses Nahbereiches sich nur bedingt auswirkt. Zudem sind die discountorientierten Angebotsstätten bereits heute schon den großformatigen, z. T. verkehrsorientierten Angebotsstätten mit Vollsortiment im weiteren Umfeld ausgesetzt. Mit Betriebsaufgaben durch Realisierung des Planvorhabens ist daher nicht zu rechnen.

[42] Dieser Wert der CIMA bezieht sich hier nur auf die Umlenkungseffekte im Bereich Lebensmittel, die Umlenkungen im gesamten periodischen Bedarf liegen hier bei 8,6 %.

[43] Siehe CIMA-Studie; S. 24

Entwicklung

Da das Zentrum Berliner Platz angesichts städtebaulicher und funktionaler Zäsuren heute allerdings nur einen schwachen Zentrencharakter ausbildet, ist auch hier entsprechend den vorangehenden Bewertungen zum Dreescher Markt sowie den Ausführungen der CIMA der Entwicklungsgedanke des zentralen Versorgungsbereiches in den Fokus zu rücken. Wenngleich sich aus den prognostizierten Umlenkungseffekten unmittelbar keine Betriebsaufgaben der bestehenden Anbieter herleiten lassen, so sind zumindest deutliche Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Stadtteilzentrum Hamburger Allee

STZ Hamburger Allee

- Bei modifiziertem Einzugsbereich befinden sich die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber dem Stadtteilzentrum Hamburger Allee in Höhe von rd. 10,5 % der Bestandsumsätze im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich insgesamt und somit auch hier oberhalb des definierten Schwellenwertes von 10 %.

  Für das Stadtteilzentrum Hamburger Allee führt die CIMA-Studie an: *„Für das Stadtteilzentrum Hamburger Allee liegt die prognostizierte Umsatzumverteilungsquote in der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren bei rd. 11,5 %[44]. In dem Nahversorgungszentrum Hamburger Allee befindet sich mit dem Kaufland Verbrauchermarkt ein direkter Wettbewerber des Planvorhabens. Der Kaufland-Markt ist gegenwärtig schwach positioniert, die Kepler-Passage hat mit einer Leerstandsproblematik und stetig abnehmenden Kundenfrequenzen zu kämpfen. Dementsprechend gering ist auch die gegenwärtige Umsatzleistung des Kaufland-Verbrauchermarktes zu bewerten, weshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass infolge der prognostizierten Umsatzabzüge mit umfangreichen Umstrukturierungen zu rechnen ist. Um einen Marktaustritt zu vermeiden, wird der derzeit auf zwei Etagen agierende Kaufland bspw. durch Schließung des Obergeschosses seine Verkaufsfläche verringern müssen und sich auf diese Weise von einem großen Verbrauchermarkt eher hin zu einem kleineren, an die Nachfrage im Mueßer Holz angepassten Verbrauchermarkt entwickeln müssen. Nur durch solche Umstrukturierungsmaßnahmen wird die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Hamburger Allee längerfristig aufrecht erhalten werden können.“*[45]

  Das CIMA-Gutachten verweist auf die zu erwartenden Umverteilungseffekte und die damit einhergehenden städtebaulichen Folgewirkungen, die sich im Zuge der Vorhabenrealisierung einstellen

[44] Dieser Wert der CIMA bezieht sich hier nur auf die Umlenkungseffekte im Bereich Lebensmittel, die Umlenkungen im gesamten periodischen Bedarf liegen hier bei 10,0 %.

[45] Siehe CIMA-Studie; S. 24 f

können. Infolge einer Beeinträchtigung des Hauptanbieters drohen weitergehende trading-down-Effekte und damit ein Funktionsverlust des schützenswerten Bereichs an der Hamburger Allee. Die in der Chancen-Risiken-Bilanz vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen können mögliche Maßnahmen darstellen, um diesen Standortbereich langfristig zu stabilisieren. Jedoch werden aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster etwaige Bemühungen zur Stärkung des Stadtteilzentrums durch Schaffung konkurrierender Angebotsstrukturen mit wettbewerbsüberlegenen Anlageeigenschaften an einem faktischen Sonderstandort konterkariert. Zudem ist unabhängig von möglichen Umstrukturierungsmaßnahmen auch hier der Entwicklungsgedanke in den Fokus zu rücken.

Zentrenschädlich

Zentrenschädliche Folgewirkung resultierend aus der Vorhabenplanung sind für das Stadtteilzentrum Hamburger Allee nicht auszuschließen.

Nahversorgungszentrum Köpmarkt

NVZ Köpmarkt

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungseffekte gegenüber dem Nahversorgungszentrum Köpmarkt liegen mit rd. 14,5 % der Bestandsumsätze im nahversorgungsrelevanten deutlich oberhalb des definierten 10 %-Schwellenwertes.

  Die CIMA-Studie hält in Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum Köpmarkt fest: *„Ähnlich hohe Werte werden mit 15,1 %*[46] *für das Nahversorgungzentrum Köpmarkt prognostiziert, welches ebenfalls fachmarktaffine Pkw-Kunden anspricht und sich, wie der Vorhabenstandort am Haselholz und das Sieben-Seen-Center auch, an der Hauptverkehrsachse B 106 / B 321 befindet. Die Lebensmittelanbieter im Nahversorgungszentrum Köpmarkt sind modern und leistungsfähig aufgestellt, negative städtebauliche Auswirkungen sind infolge der prognostizierten Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten.“*[47]

Betriebsaufgabe SKY

  Nach Einschätzung der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster ist eine Betriebsaufgabe des Vollsortimentsanbieters SKY innerhalb des Nahversorgungszentrum Köpmarkt infolge der Vorhabenrealisierung nicht auszuschließen. Insbesondere aufgrund der ähnlichen Zielgruppe (Fahrstandort) steht der genannte Anbieter im direkten Wettbewerb zum Vorhabenstandort, so dass mit einem deutlichen Funktionsverlust des Standortes zu rechnen ist. Die Agglomerationslage aus Lebensmittelvollsortimenter, -discounter und

[46] Dieser Wert der CIMA bezieht sich hier nur auf die Umlenkungseffekte im Bereich Lebensmittel, die Umlenkungen im gesamten periodischen Bedarf liegen hier bei 9,8 %.

[47] Siehe CIMA-Studie; S. 24

Drogeriemarkt sowie weiteren kleinteiligen Angeboten schafft zwar einen gewissen Wettbewerbsvorteil als Kopplungsstandort, allerdings bleibt in Frage zu stellen, ob dieser angesichts eines modernen, insbesondere hinsichtlich seiner Anlageneigenschaften (Verkaufsflächendimensionierung, Parkplatzanlage) weitaus wettbewerbsüberlegeneren Verbrauchermarktes langfristig ausreichend ist. Infolgedessen sind für das Zentrum städtebaulich negative Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit in Betracht zu ziehen.

Zudem ist zu betonen, dass der Köpmarkt als Nahversorgungszentrum einen aus städtebaulicher Sicht explizit als schützenswert definierten Standortbereich darstellt. Die mögliche Beeinträchtigung eines Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsbereich durch Wettbewerb an einem faktischen Sonderstandort ist nach Auffassung der BBE Standort- und Kommunalberatung städtebaulich nicht abwägbar.

Nahversorgungszentrum Paulsstadt / Feldstraße

NVZ Paulsstadt / Feldstraße

- Mit rd. 5,9 % der bestehenden Umsätze im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich liegen die Umlenkungen bei modifiziertem Einzugsbereich bezogen auf das Nahversorgungszentrum Paulsstadt / Feldstraße unterhalb der definierten Schwellenwerte von 7 % bzw. 10 %.

  Auch für die hier ansässigen Anbieter, insbesondere den Vollsortimentsmarkt REWE, sind absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Angesichts ihrer Versorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsquartiere Feldstadt, Paulsstadt und Altstadt, der Distanz zum Vorhabenstandort sowie der vergleichsweise begrenzten Umlenkungseffekte sind Betriebsschließungen und daraus resultierende zentrenschädliche Folgewirkungen für diesen schützenswerten Standortbereich allerdings nicht herzuleiten.

Sonderstandorte Sieben-Seen-Center und Am Fasanenhof

Sieben-Seen-Center & Am Fasanenhof

- Für die Sonderstandorte Sieben-Seen-Center sowie Am Fasanenhof belaufen sich die prognostizierten Umsatzumlenkungen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich insgesamt bei modifiziertem Einzugsbereich mit jeweils rd. 8,3 % oberhalb der prüfungsrelevanten 7 %-Schwelle.

  Die hier ansässigen Anbieter REAL (Sieben-Seen-Center) sowie HIT (Am Fasanenhof) stellen neben dem KAUFLAND an der Hamburger Allee systemgleiche Wettbewerber des Planvorhabens dar. Wenngleich auch hier vergleichsweise hohe absatzwirtschaftliche Umlenkungseffekte zu erwarten sind, resultieren hieraus aufgrund der feh-

lenden städtebaulichen Standortqualität keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der städtebaulichen Strukturen.

Selbst wenn, wie von der CIMA angeführt, *„aufgrund der bereits heute schwachen Positionierung des Standortes und einer dementsprechend geringen Umsatzleistung des HIT-Marktes eine Standortaufgabe infolge der prognostizierten Umsatzumverteilungen nicht auszuschließen“*[48] ist, stellen diese Auswirkungen Wettbewerb innerhalb ein- und derselben städtebaulichen Standortkategorie dar.

Sonstige Standortlagen – solitäre Nahversorgungsstandorte

Sonstige Standortlagen – solitäre Nahversorgungsstandorte

- Auch für die sonstigen Standortlagen und hier insbesondere die solitären Nahversorgungsstandorte innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes bzw. des Untersuchungsraumes sind bedingt durch die Vorhabenplanung Umlenkungseffekte zu prognostizieren. Diese liegen vor dem Hintergrund des modifizierten Einzugsbereiches im wirtschaftlichen Einzugsbereich mit rd. 7,8 % der nahversorgungsrelevanten Umsätze insgesamt oberhalb des prüfungsrelevanten Schwellenwertes, im erweiterten Untersuchungsraum mit 3,7 % deutlich darunter.

  Betroffen sind als Anbieter im unmittelbaren Nahbereich des Vorhabenstandortes im Besonderen der NETTO Dsk am Blumenbrink sowie der PENNY-Markt an der Friedrich-Engels-Straße. Die CIMA führt hierzu aus: *„Der Netto-Markt verfügt über eine zeitgemäße Verkaufsflächengröße und eine gute Leistungsfähigkeit, sodass davon auszugehen ist, dass das Planvorhaben hier lediglich absatzwirtschaftliche Auswirkungen haben wird, die jedoch nicht in negative städtebauliche Folgen wie eine Schließung des Marktes umschlagen würden. Der Penny-Markt an der Friedrich-Engels-Straße kann trotz seiner vergleichsweise geringen Verkaufsflächengröße (rd. 500 qm) als gut positioniert gelten. Er ist überwiegend auf eine fußläufige Nahversorgung der direkt umliegenden Wohnquartiere fokussiert und dürfte daher auch nach den prognostizierten Umsatzabzügen noch über eine ausreichende Basis verfügen, um weiterhin wirtschaftlich funktionieren zu können.“*[49]

  Die Einschätzung der CIMA zu den Einzugsgebieten der Anbieter erscheinen grundsätzlich sachgerecht, allerdings sind nach Auffassung der BBE Standort- und Kommunalberatung gerade aufgrund einer verstärkten Wettbewerbssituation innerhalb des Nahbereiches Betriebsschließungen der beiden Märkte nicht auszuschließen. Zwar haben die beiden Märkte gegenüber dem Planvorhaben eine völlig andere konzeptionelle Ausrichtung, allerdings stellt auch ein neuer

[48] Siehe CIMA-Studie; S. 25
[49] Siehe CIMA-Studie; S. 24

Verbrauchermarkt zunächst einmal einen Wettbewerber dar, der innerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes somit eine mögliche Einkaufsalternative darstellt. Insbesondere vor dem Hintergrund großformatiger Entwicklungen in verkehrsorientierter Standortlage wird sich zumindest mittelfristig verstärkt die Frage nach der Wirtschaftlichkeit der integrierten Angebotsstätten stellen, die hinsichtlich Verkaufsflächendimensionierung sowie Objekt- und Anlagengestaltung deutliche Wettbewerbsnachteile zu verzeichnen haben. Mittelfristig ist resultierend aus der großformatigen Entwicklung an einem faktischen Sonderstandort somit ein Ausdünnen der siedlungsintegrierten, wohnortnahen Versorgung nicht auszuschließen.

Nachbargemeinden Pampow und Plate

Pampow & Plate

- Die südlich des Schweriner Stadtgebietes gelegenen Nachbargemeinden Pampow und Plate wurden im Gutachten der CIMA bisher nicht berücksichtigt. Aus den oben bereits angeführten Gründen (vgl. Kap. 3) ist aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung eine Betrachtung der Umlenkungseffekte auch auf diese Standortlagen notwendig.

  Die Umsatzumlenkungen gegenüber den Strukturen in den beiden Nachbargemeinden Pampow und Plate belaufen sich auf rd. 6,7 % bzw. 6,8 % der Bestandsumsätze im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich insgesamt. Sie befinden sich damit noch knapp unterhalb der definierten Prüfschwelle von 7 % bzw. des 10 %-Schwellenwertes zur Zentrenschädlichkeit.

  Absatzwirtschaftlich betroffen sind hier insbesondere die örtlichen jeweils in Pampow und Plate ansässigen Vollsortimentsmärkte des Betreibers EDEKA. Diese sind beide konzeptionell auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet und müssen sich bereits heute gegenüber dem bestehenden Wettbewerb großformatiger Betriebsformen (Sieben-Seen-Center, Am Fasanenhof, STZ Hamburger Allee) behaupten. Vor dem Hintergrund einer möglicherweise verstärkten Umorientierung der örtlichen Verbraucher in Richtung des Vorhabenstandortes ist mit gewissen absatzwirtschaftlichen Einbußen zu rechnen. Bedingt durch die angeführten Gründe sind allerdings keine Betriebsaufgaben zu erwarten und damit auch keine zentrenschädlichen Folgewirkungen in den Nachbarkommunen oder Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen herzuleiten.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Abweichend von den Ausführungen der CIMA fallen die Umsatzumverteilungen insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche im wirtschaftlichen Einzugsgebiet höher aus.
- Festzustellen ist im Ergebnis, dass die Umlenkungseffekte für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum mit Ausnahme des Hauptzentrums Innenstadt und des NVZ Paulsstadt / Feldstraße oberhalb des 10 %-Schwellenwertes zur Zentrenschädlichkeit liegen.
- Angesichts der aus den prognostizierten Umlenkungseffekten resultierenden absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen sind für die Stadtteilzentren Dreescher Markt und Hamburger Allee sowie für das Nahversorgungszentrum Köpmarkt Funktionsverluste und hieraus resultierend städtebaulich negative Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit nicht auszuschließen.
- Auch ist eine nachhaltige Beeinträchtigung der solitären Nahversorgungsstandorte im unmittelbaren Nahbereich (NETTO, Blumenbrink; PENNY, Friedrich-Engels-Str.) und damit ein Ausdünnen der siedlungsintegrierten, wohnortnahen Versorgungsstruktur nicht auszuschließen.
- Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche stellt die Entwicklung der Zentren eine wesentliche städtebauliche Zielvorstellung sowie auch ein Schutzgut nach § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Diesem Ziel wird durch die Planung nicht Genüge getan.
- Die im CIMA-Gutachten zum Teil ohnehin als kritisch bewerteten Umverteilungseffekte gegenüber den Stadtteilzentren Berliner Platz und Hamburger Allee sind aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung insbesondere auch vor dem Hintergrund einer Einschränkung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten zu bewerten. Gleiches gilt auch für das zum Vorhabenstandort nächstgelegene Stadtteilzentrum Dreescher Markt sowie das Nahversorgungszentrum Köpmarkt.
- Die Beeinträchtigung der Bestandsstrukturen genauso wie eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der planerisch explizit festgelegten zentralen Versorgungsbereiche und auch eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgungssituation (z. B. nördliche Gartenstadt) durch Wettbewerb an einem faktischen Sonderstandort ist aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung

städtebaulich nicht abwägbar.

- Aus den Umlenkungseffekten gegenüber den bestehenden Angebotsstätten in den Nachbargemeinden Pampow und Plate sind hingegen keine Betriebsaufgaben und damit auch keine zentrenschädlichen Folgewirkungen oder eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen herzuleiten.

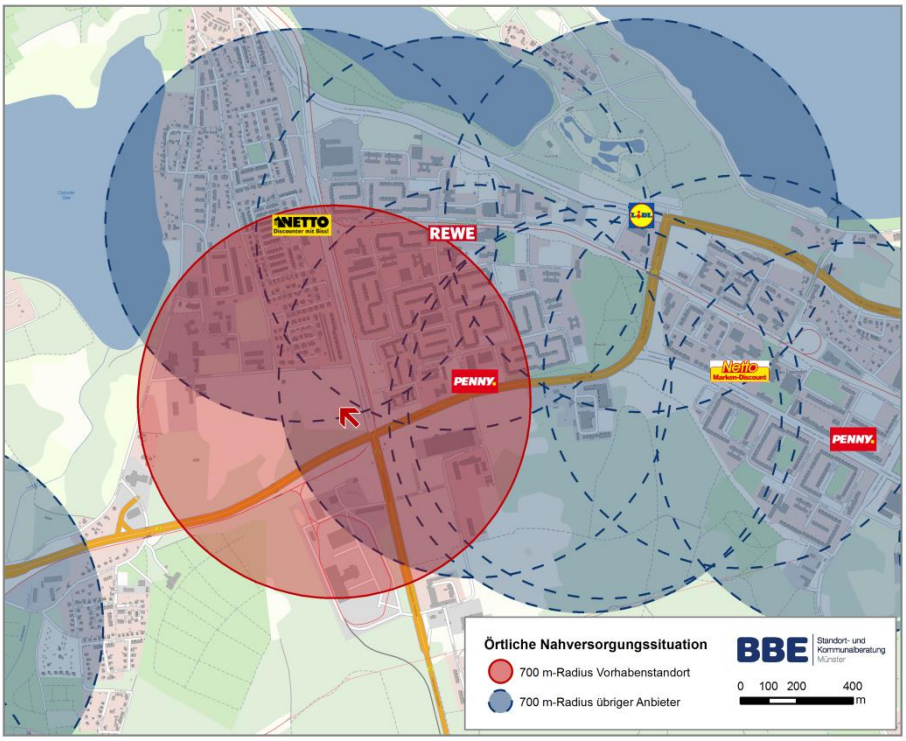
7.3 Nahversorgungsbezug des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches, übernimmt aber dennoch durch seine räumliche Lage zumindest in Teilen die Funktion einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Abdeckung im fußläufigen Einzugsbereich

Wie der nachfolgenden Karte zu entnehmen ist, deckt der fußläufige Radius von etwa 700 Metern Wohnquartiere ab, die ansonsten außerhalb der Radien sonstiger größerer Anbieter von Nahversorgungssortimenten liegen.

Abb. 39: Nahversorgungssituation



Quelle: eigene Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2016

Der Planstandort kann einen Beitrag zur wohnungsnahen, dezentralen Versorgung leisten, wenngleich durch das Vorhaben allein aufgrund der Dimensionierung sowie konzeptionellen Ausrichtung Umsätze aus einem weitläufigen Einzugsbereich generiert werden.

Allerdings ist festzustellen, dass die Siedlungsquartiere innerhalb der Stadtteile Gartenstadt und Großer Dreesch bereits durch die heute bestehenden Angebotsstrukturen räumlich abgedeckt sind (vgl. Kap. 5.3). Vor dem Hintergrund einer verstärkten Wettbewerbssituation in den Bereichen Gartenstadt und Dreescher Markt besteht somit die Gefahr einer mittelfristigen Aufgabe bestehender integrierter Versorgungsstandorte (vgl. Kap. 7.2). Im Falle des NETTO-Marktes am Blumenbrink hätte dies eine deutliche Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung für die im nördlichen Bereich der Gartenstadt ansässige Wohnbevölkerung zu Folge.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Der Vorhabenstandort leistet zusammen mit den bereits vorhandenen Strukturen einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung, wenngleich er keine Versorgungslücke schließt.
- Vielmehr besteht angesichts der verstärkten Wettbewerbssituation in den Bereichen Gartenstadt und Dreescher Markt die Gefahr einer mittelfristigen Aufgabe bestehender integrierter Versorgungsstandorte. Im Falle der nördlichen Gartenstadt hätte dies die Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung zur Folge.

7.4 Auswirkungen auf Entwicklungsmöglichkeiten

Entwicklung im Fokus

Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche stellt die Entwicklung der Zentren eine wesentliche städtebauliche Zielvorstellung dar. Neben den Auswirkungen gegenüber bestehenden Strukturen bzw. Beständen rückt damit der Entwicklungsgedanke in den Fokus der Betrachtung.

Gegenüber den in der Fachpraxis sehr häufig angewendeten Methoden einer modellhaften Betrachtung auf Grundlage der Bestandsumsätze wird eine Bewertung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten nur vereinzelt vorgenommen. Dies mag mit der Schwierigkeit zusammenhängen, zukünftige Entwicklungen angesichts nachfrage- und angebotsseitiger Veränderungen sowie oftmals bereits eingetretener Erosions- und Verdrängungsprozesse zu Gunsten verkehrsorientierter Standortlagen zu prognostizieren.

Anteil am Besatz bzw. Potenzial

Mögliche Maßstabsgröße einer Bewertung kann der Anteilswert einer Planung im Verhältnis zum untersuchungsrelevanten Besatz bzw. zur projektrelevanten Kaufkraft sein. Dieser beträgt im vorliegenden Fall etwa 11,8 % des Einzelhandelsbesatzes bzw. 14,4 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes.

Abb. 40: Anteilsverhältnisse

Vorhaben	Verhältnis zur Verkaufsfläche			Verhältnis zur Kaufkraft		
	Verkaufsfläche Planvorhaben*	Besatz im EZG	Anteil in %	Umsatz worst-case Planvorhaben	Kaufkraft im EZG	Anteil in %
Flächen Neuansiedlung	3.820	32.286	11,8%	17.381	120.481	14,4%
Gesamt	3.820		11,8%	17.381		14,4%

* ohne Non-Food II

Quelle: eigene Berechnungen

Auch wenn die Rechtsprechung bis dato noch keinen Schwellenwert definiert hat, ab dem eine wesentliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten an anderen Standorten gegeben ist, so ist doch eine Anlehnung an die Schwellenwerte absatzwirtschaftlicher Umlenkungseffekte plausibel.

Hoher Flächenanteil gegenüber ZVB

Zudem ist das Planvorhaben auch vor dem Hintergrund der Tatsache zu bewerten, dass das Planvorhaben mit rd. 3.820 qm nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche allein einen Anteil von rd. 34 % der bestehenden Flächen in den zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes ausmacht.

Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht auszuschließen

Aus den Anteilswerten gegenüber den Bestandsflächen sowie dem Kaufkraftpotenzial allein ist zwar keine marktdominierende, dennoch eine marktprägende Stellung des Planvorhabens innerhalb der örtlichen Angebotsstrukturen herzuleiten. Angesichts des bereits vorhandenen dichten Angebotsbesatzes kann ein Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter Zentren (z. B. Dreescher Markt, Köpmarkt, Hamburger Allee), wie im Detail bereits in Kap. 7.2 angeführt, aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster nicht ausgeschlossen werden.

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Die Anteilswerte gegenüber den Bestandsflächen sowie dem Kaufkraftpotenzial lassen zwar keine marktdominierende Stellung des Planvorhabens erkennen, allerdings kann angesichts des bereits vorhandenen dichten Angebotsbesatzes eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter Zentren aus gutachterlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden.

8 Bewertung weiterer Fragestellungen

Die zentrale Aufgabenstellung der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (siehe Kapitel 8). Zur Einordnung des Vorhabens soll darüber hinaus eine Beurteilung weiterer Fragestellungen erfolgen, wenngleich einer abschließenden Bewertung durch die planende Kommune im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme durch die Träger öffentlicher Belange nicht vorgegriffen werden soll.

8.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt

EHK = städtebauliches Entwicklungskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwerin mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels, wobei die Fassung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin aus dem Jahr 2005 die geltende städtebauliche Planungsgrundlage für die Einzelhandelsentwicklung darstellt. Auf Grundlage einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchieebenen sowie für die weiteren Standortlagen spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Zielvorstellungen des Konzeptes

Nachfolgende Zielvorstellungen sind im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2005 u. a. definiert worden:

- Erhaltung und Stärkung der regionalen Ausstrahlung und oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt der Innenstadt
- Erhaltung und Stärkung der Identifikation des Hauptgeschäftszentrums von Schwerin
- Flächendeckende Versorgung mit Nah- und Grundversorgungszentren
- Eine räumliche Konzentration des Einzelhandels auf leistungsfähige und somit zukunftsfähige Standorte
- Stadt der kurzen Wege

- Zukunftsfähige „Arbeitsteilung“ der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte

Einordnung durch die CIMA

Bereits nachfolgende Bewertungen im CIMA-Gutachten machen deutlich, dass das geplante Vorhaben nicht bzw. nicht vollumfänglich den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2005 entspricht:

- *„Die regionale Ausstrahlung und oberzentrale Versorgungsfunktion der Schweriner Innenstadt wird durch den geplanten Verbrauchermarkt Am Haselholz zwar nicht gestärkt, aber auch nicht geschwächt.“* (S. 36)
- *„Das Vorhaben würde zwar nicht zur Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Schweriner Innenstadt beitragen, es würde diese jedoch auch nicht wesentlich negativ beeinträchtigen.“* (S. 37)
- *„Das Vorhaben würde zwar nicht zur Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der Schweriner Innenstadt beitragen, es würde diese jedoch auch nicht wesentlich negativ beeinträchtigen.“* (S. 37)
- *„Es steht aber außer Frage, dass das Vorhaben von seiner Dimensionierung und seiner verkehrlichen Lage so konzipiert ist, dass im Vordergrund nicht die wohnortnahe Versorgung der angrenzenden Wohnquartiere steht, sondern dass das Vorhaben eine Versorgungsfunktion für das gesamte südliche Schweriner Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus übernehmen soll. Von seinem vergleichsweise weiträumigen, überwiegend auf Pkw-Kunden orientierten Einzugsgebiet ist das Vorhaben damit vergleichbar mit den Sonderstandorten Sieben-Seen-Center oder Am Fasanenhof.“* (S. 38)
- *„Lediglich für das Stadtteilzentrum Hamburger Allee (Mueßer Holz) kann ein Wegbrechen der dortigen Angebotsstrukturen nicht ausgeschlossen werden.“* (S. 38)
- *„Bei dem Vorhaben wird es sich um ein Fachmarktzentrum mit dem Charakter eines Sonderstandortes haben, nicht um einen integrierten zentralen Versorgungsbereich. Durch die Realisierung des Verbrauchermarktes an dieser Stelle dürften die stadtplanerischen Bemühungen erschwert werden, das Stadtteilzentrum Berliner Platz durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters zu stärken. Das Vorhaben entspricht daher nicht der Zielsetzung, durch eine räumliche Konzentration leistungsfähige zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten.“* (S. 38f)

- *„Da es sich um ein überwiegend auf Pkw-Kunden orientiertes Vorhaben handelt, trägt es nicht zu der Zielsetzung einer „Stadt der kurzen Wege“ bei.“* (S. 39)

Sonderstandorte = Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Auch Beurteilungen wie *„Der geplante Verbrauchermarkt entspricht der Zielsetzung einer funktionierenden „Arbeitsteilung“ zwischen zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten.“*[50] wird aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster kritisch gesehen. Bei der Zielvorstellung zur zukünftigen Arbeitsteilung ist zwar die Existenz von Sonderstandorten in die Versorgungsstrukturen der Stadt mit einzubeziehen, an diesen Lagen sollen jedoch Aufgaben übernommen werden, die nicht notwendigerweise in den Zentren angeboten werden, wie z. B. ein attraktives Angebot mit nicht zentrenrelevanten großflächigen Sortimenten. Bei dem Planvorhaben handelt es sich jedoch um einen Verbrauchermarkt mit nahversorgungs- und damit lt. Landesplanung mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt in verkehrsexponierter und städtebaulich maximal teilintegrierter Lage.

Dies wird auch durch die funktionale Einordnung des Vorhabenstandorts unterstrichen. Mit der Aussage *„Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich nicht um ein Zentrum im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches, sondern um ein Fachmarktzentrum mit der Charakteristik eines Sonderstandortes.“*[51] wird bereits im CIMA-Gutachten die künftige städtebauliche Funktion im Rahmen des räumlich-funktionalen Zentrenmodells umrissen.

Vorhaben ist nicht konzeptkonform

Die Aussage *„Eine Bewertung des Vorhabens anhand des Zielsystems zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Schwerin hat ergeben, dass das Vorhaben überwiegend mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2005 bzw. dessen Teilfortschreibung 2014 vereinbar wäre.“*[52] wird von Seiten der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster somit nicht geteilt.

Vorhaben im Widerspruch zu den Grundsätzen des EHK

Das Vorhaben steht auch im Widerspruch zu den Grundsätzen der räumlichen Entwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur aus dem Jahr 2005. Hierzu heißt es u. a. für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt, dass dieser neben den Haupt- / Stadtteilzentren auch in den Nahversorgungszentren zulässig ist, wenn er dem Ausbau bzw. der Sicherung der Nahversorgung dient und / oder eine sinnvolle Konzentration des Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche ermöglicht.[53] In Bezug auf die Sonderstandorte wird im Einzelhandelskon-

[50] Siehe CIMA-Studie; S. 39
[51] Ebenda; S. 31
[52] Ebenda; S. 46
[53] Siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin, 2005; S. 121

zept indes als Ziel bzw. Handlungsempfehlung formuliert, eine weitere Entwicklung der Sonderstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.[54]

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster entspricht der geplante Verbrauchermarkt nicht den Zielvorstellungen des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2005.

8.2 Beurteilung der raumordnerischen Einordung des Vorhabens

LEP, RROP

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern formuliert die landesweit geltenden Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung. Diese werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiter konkretisiert. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung bilden damit die Rechtsgrundlage für die regionalplanerische Einzelhandelssteuerung in Mecklenburg-Vorpommern bzw. für eine raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben.

LEP M-V

Die derzeit gültige Fassung des LEP M-V aus dem Jahr 2005 befindet sich aktuell in der Fortschreibung, ist allerdings noch nicht rechtskräftig. Da das CIMA-Gutachten zudem Bezug auf die Fassung aus dem Jahr 2005 nimmt, orientieren sich nachfolgende Beurteilungen ebenfalls hieran. Zudem ist davon auszugehen, dass sich hinsichtlich der wesentlichen Ziele in Hinblick auf großflächige Einzelhandelsvorhaben (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot) keine größeren Veränderungen ergeben werden.

RREP WM

Das Oberzentrum Schwerin ist Teil der Planungsregion Westmecklenburg, für welche das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) gilt, dessen aktuelle Fassung aus dem Jahr 2011 stammt. Die einzelhandelsbezogenen Ziele und Grundsätze des RREP WM stimmen im Wesentlichen überein mit den Inhalten des LEP M-V. Etwaige regionsspezifische Abweichungen sind im Rahmen der Untersuchung vertiefend betrachtet worden.

[54] Siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin, 2005; S. 145

„Konzentrationsgebot“

Die Aussage *„Das Ziel „Einzelhandelsgroßprojekte“ kann somit als erfüllt gelten.“*[55] ist korrekt. Das Konzentrationsgebot ist auch aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster erfüllt.

„Kongruenzgebot“

Die Aussage *„Das Ziel „Zulässigkeitskriterien“ kann somit als erfüllt gelten“*[56] ist im Wesentlichen nachvollziehbar. In Bezug auf das Kongruenzgebot ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes (hier: Oberzentrum Schwerin) nicht wesentlich überschreiten, selbst wenn einzelne südlich angrenzende Gemeinden Bestandteil des wirtschaftlichen Einzugsgebietes sind. Die Aussage *„Der maßgebliche Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt Schwerin, der im periodischen Bedarf das eigene Stadtgebiet und den raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich (…) umfasst, wird durch die Auswirkungen des Planvorhabens nicht wesentlich überschritten.“*[57] ist daher weiterhin nachvollziehbar.

Keine räumlich ausgewogene Versorgung

Hinsichtlich der Zielvorstellung einer räumlich ausgewogenen Versorgung kommt bereits das CIMA-Gutachten zu der Feststellung, dass das Ziel durch das Planvorhaben nur teilweise erfüllt wird. Neben dem hier angeführten Stadtteilzentrum Hamburger Allee ist aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster aber auch hinsichtlich der Stadtteilzentren Dreescher Markt und Berliner Platz sowie des Nahversorgungszentrums Köpmarkt die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zumindest kritisch zu hinterfragen, da die Entwicklungsmöglichkeiten der genannten zentralen Versorgungsbereichs durch das Planvorhaben tangiert werden.

Die Aussage *„Wie die ökonomische Wirkungsprognose ergeben hat, werden die wohnortnahen Versorgungsstrukturen durch das Planvorhaben überwiegend nicht gefährdet“*[58] können in Bezug auf die solitären Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage, die ebenfalls wesentlicher Träger einer wohnungsnahen bzw. verbrauchernahen Versorgung sind, nicht bestätigt werden.

„Integrationsgebot“ nicht erfüllt

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind zudem nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig, wobei nahversorgungsrelevante Sortimente eine Sonder- bzw. Unterform der zentrenrelevanten Sortimente darstellen. Die Aussage *„…, allerdings erfüllt der Vorhabenstandort nicht alle Kriterien einer städtebaulich integrierten Lage. Als städtebaulich integriert gelten Standorte im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen; dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.“*[59] stellt eine sachgerechte Stand-

[55] Siehe CIMA-Studie; S. 28
[56] Ebenda; S. 30
[57] Ebenda; S. 29f
[58] Ebenda; S. 30
[59] Siehe CIMA-Studie; S. 30f

ortbeurteilung dar. Die sich hieran anschließende Aussage *„Allerdings ist in der Betrachtung zu berücksichtigen, dass im vorliegenden Fall eine städtebaulich integrierte Lage auch gar nicht gewollt ist*.“[60] ist aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster für ein Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt zumindest erläuterungsbedürftig, da dies einen Widerspruch zu den Zielvorstellungen der Raumordnung und Landesplanung darstellt.

Im Ergebnis zeigt die nachfolgende CIMA-Aussage, dass das Planvorhaben nicht mit den Zielen der Landes- / Regionalplanung vereinbar ist: *„Für eine Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens wäre im Vorfeld mit dem Träger der Landes- bzw. der Regionalplanung ein Einvernehmen über die nicht oder nur teilweise erfüllten Ziele und Grundsätze der Raumordnung herzustellen.“*[61]

Zwischenfazit

ZWISCHENFAZIT

- Aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster entspricht das Planvorhaben nicht den Vorgaben der Landes- bzw. Regionalplanung.

[60] Ebenda; S. 31
[61] Ebenda; S. 47

9 Zusammenfassung

Ansiedlung Verbrauchermarkt

In der Landeshauptstadt Schwerin wird zurzeit die Entwicklung eines Fachmarktzentrums im Kreuzungsbereich der Ludwigsluster Chaussee mit der B 321 / B 106 durch Nachnutzung einer Brachfläche einer ehemaligen Tierzucht bzw. einer ehemals militärisch genutzten Fläche verfolgt. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird über die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit rd. 4.500 qm Verkaufsfläche diskutiert.

Plausibilitätsprüfung zum CIMA-Gutachten

Für den Verbrauchermarkt liegt ein „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Fachmarkzentrum Am Haselholz in Schwerin“, erstellt durch die CIMA, Lübeck (Februar 2015), vor. Mit der hier vorliegenden Auswirkungs- und Verträglichkeitsuntersuchung sowie Plausibilitätsprüfung sind die im Rahmen der CIMA-Studie angesetzten Modellparameter wie Einzugsgebiet, absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Umverteilungseffekte sowie städtebauliche Bewertungen und Schlussfolgerungen überprüft worden.

Höhere Umverteilungseffekte sind zu erwarten

Aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster sind im Ergebnis höhere Umverteilungseffekte in den einzelnen Standortlagen zu erwarten. Die bereits im CIMA-Gutachten dargelegten städtebaulichen Folgewirkungen würden sich hierdurch weiter intensivieren. Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage folgender Bewertungen:

Abgrenzung EZG überdehnt

- Die Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets ist im Rahmen der hier vorliegenden Plausibilitätsprüfung nicht nachvollziehbar. Die räumliche Konzentration der Zone 1 auf den 500 m-Radius und damit auf den fußläufigen Naheinzugsbereich ist schlüssig. Auch die Abgrenzung der Zone 2 mit Konzentration auf die südlichen Stadtteile des Schweriner Stadtgebiets ist im Wesentlichen plausibel. Die Abgrenzung der Zone 3 auf das restliche Schweriner Stadtgebiet ist indes nicht nachvollziehbar. Durch Einbeziehung auch sämtlicher nördlicher Stadtteile von Schwerin werden mögliche Umverteilungseffekte auf zusätzliche Bestandsstrukturen verteilt mit der Konsequenz, dass sich die Umverteilungen innerhalb der Zonen 1 und 2 verringern.

- Die dargelegten Umsatzumverteilungsberechnungen im Rahmen der CIMA-Studie sind aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster damit kritisch zu hinterfragen, da die Grundlagen zur Ermittlung der Umsatzumverteilung teilweise nicht valide bzw. nicht nachvollziehbar (hier: Einzugsgebiet) sind. So ist nicht ohne weiteres plausibel, wieso das nördliche Stadtgebiet mit seinen vielfältigen Angebotsstrukturen insbesondere auch bei den Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäusern (u. a. diverse Zentren, SKY XXL) Teil des wirtschaftlichen Einzugsgebiets ist.

Höhere Umverteilungen

- In der Konsequenz fallen die dargestellten Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der voranstehenden Ausführungen zum wirtschaftlichen Einzugsgebiet und der Einbeziehung des gesamten Schweriner Stadtgebiets in vielen Fällen gerade innerhalb des wirtschaftlichen Einzugsgebietes höher aus.

- Festzustellen ist im Ergebnis, dass die Umlenkungseffekte für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum mit Ausnahme des Hauptzentrums Innenstadt und des NVZ Paulsstadt / Feldstraße durchweg oberhalb des 10 %-Schwellenwertes zur Zentrenschädlichkeit liegen.

Zentrenschädlichkeit

- Angesichts der aus den prognostizierten Umlenkungseffekten resultierenden absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen sind für die Stadtteilzentren Dreescher Markt und Hamburger Allee sowie für das Nahversorgungszentrum Köpmarkt Funktionsverluste und hieraus resultierend städtebaulich negative Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit nicht auszuschließen.

Ausdünnen wohnortnaher Versorgungsstrukturen

- Auch eine nachhaltige Beeinträchtigung der solitären Nahversorgungsstandorte im unmittelbaren Nahbereich (NETTO, Blumenbrink; PENNY, Friedrich-Engels-Str.) und damit ein Ausdünnen der siedlungsintegrierten, wohnortnahen Versorgungsstruktur ist nicht auszuschließen.

Einschränkung Entwicklungen

- Neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche stellt die Entwicklung der Zentren eine wesentliche städtebauliche Zielvorstellung sowie auch ein Schutzgut nach § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Neben den Auswirkungen gegenüber bestehenden Strukturen bzw. Beständen rückt damit der Entwicklungsgedanke in den Fokus der Betrachtung.

- Die im CIMA-Gutachten zum Teil ohnehin als kritisch bewerteten Umverteilungseffekte gegenüber den Stadtteilzentren Berliner Platz und Hamburger Allee sind aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung daher insbesondere auch vor dem Hintergrund einer Einschränkung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten zu bewerten. Gleiches gilt auch für das zum Vorhabenstandort nächstgelegene Stadtteilzentrum Dreescher Markt sowie das Nahversorgungszentrum Köpmarkt, welche nach Auffassung der BBE Standort- und Kommunalberatung im CIMA-Gutachten bisher keine ausreichende Würdigung erfahren haben.

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines zusätzlichen Verbrauchermarktes an einem faktischen Sonderstandort. Bei den betroffenen Zentren handelt es sich hingegen um planerisch explizit festgelegte und damit hinsichtlich ihrer städtebaulichen Bedeutung priorisierte Standorte. Die Beeinträchtigung schützenswerter

Bereiche sowie eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren wie auch eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgungssituation (z. B. nördliche Gartenstadt) ist aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung städtebaulich nicht abwägbar.

- Aus den Umlenkungseffekten gegenüber den bestehenden Angebotsstätten in den Nachbargemeinden Pampow und Plate sind hingegen keine Betriebsaufgaben und damit auch keine zentrenschädlichen Folgewirkungen oder eine Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen herzuleiten.

Keine Beeinträchtigung Nachbarkommunen

Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster die „Verträglichkeit“ des Planvorhabens nicht gegeben.

Zudem ist das Planvorhaben weder mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung noch mit den Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

Keine Vereinbarkeit mit der Raumordnung und Landesplanung EHK

Münster, 19.02.2016

Dipl.-Kfm. Hans-Joachim Schrader

Die Stellungnahme wurde nach bestem Wissen und Gewissen und auf der Basis der Informationen und Auskünfte erstellt, die zum Zeitpunkt der Untersuchung zur Verfügung standen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beratungsgesellschaft behält sich das Recht vor, bei evtl. aufgetretenen mathematischen Fehlern bzw. bei etwaig vernachlässigten Informationen, nachzubessern. Mögliche zukünftige extreme ökonomische Ereignisse am Standort können entsprechend ihrer Art nicht vorhergesehen werden.

10 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Vorgehensweise 5
Abb. 2: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region 6
Abb. 3: Lage im Raum 7
Abb. 4: Fotos Standortumfeld 8
Abb. 5: Absatzwirtschaftliche Leistung des Planvorhabens 10
Abb. 6: Arbeitsschritte zur Festlegung des Untersuchungsraumes 15
Abb. 7: 10-Min-Fahrzeitisochrone 16
Abb. 8: Radiale Abgrenzung (r=1,5 km) systemgleicher Anbieter 17
Abb. 9: Wettbewerbsstrukturen im Schweriner Stadtgebiet 18
Abb. 10: Wettbewerbsstrukturen im südlichen Stadtgebiet und Umland 18
Abb. 11: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets 19
Abb. 12: Einkaufsverflechtungen 20
Abb. 13: Abgrenzung des Untersuchungsraumes 21
Abb. 14: ZVB im Untersuchungsraum 25
Abb. 15: Verbrauchsausgaben im Bundesdurchschnitt 26
Abb. 16: Regionales Kaufkraftniveau 27
Abb. 17: Vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial 28
Abb. 18: Räumliche Abgrenzung – Hauptgeschäftszentrum Innenstadt 31
Abb. 19: Fotos Hauptgeschäftszentrum Innenstadt 32
Abb. 20: Untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen 32
Abb. 21: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Dreescher Markt 35
Abb. 22: Fotos Stadtteilzentrum Dreescher Markt 35
Abb. 23: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Berliner Platz 37
Abb. 24: Fotos Stadtteilzentrum Berliner Platz 37
Abb. 25: Räumliche Abgrenzung – Stadtteilzentrum Hamburger Allee 39
Abb. 26: Fotos Stadtteilzentrum Hamburger Allee 39

Abb. 27: Räumliche Abgrenzung – Nahversorgungszentrum Köpmarkt 40
Abb. 28: Fotos Nahversorgungszentrum Köpmarkt 41
Abb. 29: Räumliche Abgrenzung – Nahversorgungszentrum Paulsstadt / Feldstraße 43
Abb. 30: Fotos Nahversorgungszentrum Paulsstadt / Feldstraße 43
Abb. 31: Beispiele für integrierte Standortlagen 44
Abb. 32: Fotos Anbieter Pampow 46
Abb. 33: Fotos Anbieter Plate 47
Abb. 34: Beispieel für nicht integrierte Lagen 48
Abb. 35: Nahversorgungssituation 49
Abb. 36: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht) 52
Abb. 37: Umsatzquellen von Planvorhaben 53
Abb. 38: Umlenkungswirkungen 55
Abb. 39: Nahversorgungssituation 70
Abb. 40: Anteilsverhältnisse 72