



GMA-Stellungnahme zur Ansiedlung eines Nahversorgers an der Greifswalder Chaussee in Stralsund

Auftraggeber: Hansestadt Stralsund

Projektleitung: Irina Piatkowski, M.E.S.
Florian Komossa, Dipl.-Ing. Stadtpl.
Raimund Ellrott, Dipl.-Geogr.

Hamburg, am 07.11.2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 / 30 99 77 78 – 0
Telefax: 040 / 30 99 77 78 – 9
E-Mail: irina.piatkowski@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung	4
2. Rechtsrahmen	5
2.1 Ziele des LEP M-V 2016	5
2.2 Definition eines Nahversorgers gemäß dem REHK-Entwurf 2018	7
2.3 Definition des Nahbereichs des geplanten Nahversorgers unter Berücksichtigung der regionalspezifischen Unterschiede	8
3. Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel in Hinblick auf Nahversorgung	10
3.1 Zeitgemäße Nahversorgungsformate	10
3.2 Entwicklungsperspektiven kleinerer Lebensmittelmärkte	12
4. Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum	13
4.1 Nahversorgungssituation in der Hansestadt Stralsund	13
4.2 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung in der Hansestadt Stralsund im Vergleich	14
4.3 Fußläufige Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum	16
4.4 Identifikation von Nahversorgungslücken im Untersuchungsraum	20
5. Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018)	20
6. Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem LEP M-V 2016	21
7. Fazit	23

1. Aufgabenstellung

Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund (REHK SUR Stralsund) hat die GMA bei der Analyse der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet eine Versorgungslücke zwischen der Karl-Marx-Straße (Penny-Mark), Frankendamm / Werftstraße (Netto rot) und dem Deviner Weg (real,- mit Aldi) ermittelt und die Empfehlung gegeben, diese Lücke möglichst zu schließen. Mangels eines Alternativstandortes im Suchraum, der über weitere Flächenpotenziale verfügt, wurde in Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund der Bereich an der Greifswalder Chaussee vor dem Straßenbauamt als Standort für einen zeitgemäßen Nahversorger mit 800 – 1.000 (1.200) m² VK identifiziert. Die aktuellen Planungen sehen vor, neben einem Nahversorger hier auch eine Kita zu etablieren. Die beiden für den Standort derzeit infrage kommenden Anbieter sind Norma und Aldi, wobei Aldi aus der real,- Immobilie hierher verlagern würde. Beide Anbieter streben eine Filialgröße von ca. 1.200 m² VK an. Für den geplanten Lebensmittelmarkt soll ein Bebauungsplan (SO Einzelhandel) aufgestellt werden.

Der avisierte Ansiedlungsstandort ist jedoch von einer Neuwaldentstehung betroffen. Ein Antrag auf eine Waldumwandlung wurde im Mai 2018 gestellt und noch nicht abschließend bearbeitet. Der Korrespondenz der Vertreter der Hansestadt Stralsund mit der Landesforst ist zu entnehmen, dass die Notwendigkeit für einen weiteren Lebensmittelmarkt in einer Entfernung von wenigen hundert Metern zum real,- Markt sich aus der Sicht der Landesforst fachlich nicht begründen lasse. Stattdessen wird ein Nahversorger mit 150 - 200 m² VK ins Spiel gebracht.

Vor diesem Hintergrund wurde die GMA seitens der Hansestadt Stralsund beauftragt, zu der Ansiedlung eines Nahversorgers am avisierten Standort Stellung zu nehmen. Bei der Vorhabenbewertung ist insbesondere auf seine Nahversorgungsfunktion und Vereinbarkeit mit den LEP- und REHK-Vorgaben einzugehen. Des Weiteren soll erörtert werden, inwiefern am Planstandort ein Erfordernis für eine Schließung der Nahversorgungslücke besteht und welche Betriebsgröße dafür unter Berücksichtigen der modernen Marktanforderungen notwendig ist, um einen Nahversorger nachhaltig betreiben zu können.

Die GMA weist darauf hin, dass im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme auftragsgemäß keine Aktualisierung der Erhebungsdaten im Untersuchungsraum erfolgte, auch wird nachfolgend keine eigenständige / detaillierte Auswirkungsanalyse erstellt. Diese Schritte könnten zu einem späteren Zeitpunkt auf Anfrage erfolgen. Auch wird die GMA keine Stellungnahme zur Unterbringung der notwendigen Parkplätze auf der zur Verfügung stehenden Fläche abgeben: diese Fachfrage soll an die zuständigen Planer / Architekten bzw. Projektentwickler gerichtet werden.

2. Rechtsrahmen

2.1 Ziele des LEP M-V 2016

Da der geplante Lebensmittelmarkt am Standort Greifswalder Chaussee großflächig sein wird und im Rahmen eines Bebauungsplans (SO Einzelhandel) realisiert werden soll, sind die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016 zu beachten.

Zunächst ist zu bewerten, ob der Planstandort am Greifswalder Chaussee den Vorgaben des sog. „**Konzentrationsgebotes**“ entspricht.

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).“ (LEP M-V 2016, Kapitel 4.3.2 Nr. 1)

Stralsund ist im LEP Mecklenburg-Vorpommern (2016) als Oberzentrum ausgewiesen. Demnach ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich zulässig.

Zur Bewertung des **Integrationsgebotes** ist zu klären, wie der für das Ansiedlungsvorhaben vorgesehene Standort einzuordnen ist.

„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LEP M-V 2016, Kapitel 4.3.2 Nr. 3).

Gemäß Begründung zum LEP M-V 2016, 4.3.2 werden integrierte Standortlagen wie folgt definiert:

„Städtebaulich integriert ist ein Einzelhandelsstandort dann, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen.“

Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden v. a. Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel definiert¹. Ein nahversorgungsrelevanter Betrieb muss diese Warengruppen als Kernsortimente führen.

Insofern muss der geplante Lebensmittelmarkt an der Greifswalder Chaussee gemäß LEP M-V 2016 folgende Anforderungen erfüllen:

- /// Integrierte (wohngebietsbezogene) Standortlage
- /// Sicherung bzw. Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung
- /// Nichtbeeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche (für das Vorhaben am Standort Greifswalder Chaussee ist das Hauptzentrum Innenstadt von Relevanz)

Weitere Konkretisierungen hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze oder der Umsatzherkunft bzw. des Anteils des Umsatzes, den ein Nahversorger aus dem Nahbereich rekrutieren muss, werden im Rahmen des LEP M-V 2016 nicht vorgenommen.

Gemäß dem **Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO** in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017 sind in Hinblick auf ein Vorhaben, der überwiegend einer verbrauchernahen Versorgung dient, folgende Vorgaben zu beachten:

„Zudem wird ein Vorhaben vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15).

Dabei kann der **Nahbereich** aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten **in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren**. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m. Im ländlichen Raum kann der Nahbereich ggfs. abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2.500 m kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.)“

Detaillierte Ausführungen zur Abgrenzung des relevanten Nahbereichs und zum Wohngebietsbezug des Vorhabenstandortes werden in den **Kapiteln 2.3, 4.3 und 4.4** der vorliegenden Stellungnahme vorgenommen. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Stralsund (im vorliegenden Fall stellt das Hauptzentrum Innenstadt den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar) sind nicht zu erwarten.

Das LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 führt bezüglich des **Kongruenzgebotes** folgendes aus:

¹ LEP M-V 2016, Abbildung 21, S. 55.

„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP MV 2016, Kapitel 4.3.2 Nr. 2)

Ein Nahversorger an der Greifswalder Chaussee wird aufgrund seiner Größe (max. 1.200 m² VK) den oberzentralen Verflechtungsbereich der Hansestadt Stralsund nicht überschreiten. Das Kongruenzgebot wird eingehalten.

2.2 Definition eines Nahversorgers gemäß dem REHK-Entwurf 2018

Im Rahmen des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) wird Nahversorgung als eine wohnortnahe Versorgung mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs definiert. Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind demnach insbesondere Warengruppen zuzuordnen,

- die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Im Rahmen des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) werden siedlungsräumlich integrierte Lagen bzw. Streulagen als „wohnortnahe Lagen“ definiert. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können hier zulässig sein, sofern sie keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO hervorrufen.² Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer **Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV- Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sollte für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln im SUR Stralsund weiterhin möglichst flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden. Heute sind es insbesondere die Betriebstypen Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelsupermarkt welche, bei richtiger Standortwahl, die zentrale Rolle als Nahversorger einnehmen.

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

2.3 Definition des Nahbereichs des geplanten Nahversorgers unter Berücksichtigung der regionalspezifischen Unterschiede

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sollte für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln im SUR Stralsund weiterhin möglichst flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden. Das Nahversorgungskonzept für den SUR Stralsund³ macht deutlich, dass die meisten Stralsunder Teilräume derzeit über ausreichend Nahversorgungsmöglichkeiten (Lebensmittelmärkte) verfügen. Im südöstlichen Stralsunder Stadtgebiet nimmt der Anteil der fußläufig nahversorgten Einwohner jedoch ab, was u. a. auf die Abnahme der Bevölkerungsdichte in diesen Wohngebieten zurückzuführen ist⁴.

Im Rückgriff auf den Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 stellt das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil 4 C 10.04 vom 24. November 2004 hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion fest, dass „**die jeweilige Siedlungsstruktur nicht außer Betracht bleiben**“ kann. Gemäß dem o. g. Bericht ist die Fußläufigkeit alleine gerade bei Gebieten, in denen die Einwohnerdichte zwischen 2.500 und 1.250 Einwohnern / km² liegt, nicht geeignet, um eine Nahversorgungsfunktion nachzuweisen, da die Bevölkerungsdichte und die Siedlungsstruktur in vielen Fällen ein Einhalten dieser Klausel unmöglich machen⁵.

Dementsprechend wird auch in dem genannten Bericht der Arbeitsgruppe für dünner besiedelte Bereiche mit der Einwohnerdichte zwischen 2.500 und 1.250 Einwohnern / km² ein wesentlich größerer Nahbereich von 1.500 m definiert, der zur Bewertung der Nahversorgungsfunktion in einem Ort bzw. Ortsteil mit einer geringeren Einwohnerdichte losgelöst von Fußläufigkeit herangezogen werden soll. Für Gebiete mit einer Einwohnerdichte von unter 1.250 Einwohnern / km² kann demnach ein noch größerer Nahbereich von bis zu 2,5 km definiert werden.

Der untersuchungsrelevante Standort an der Greifswalder Chaussee liegt im Umfeld der Siedlungsstrukturen der Frankensiedlung und des Stadtgebietes Süd. Insgesamt ist hier eine vergleichsweise dünne Besiedlung festzustellen:⁶

- /// Andershof: aktuell 1.193 EW / km²; künftig nach der Fertigstellung der Wohnbaugelände „Sundblick“ und „Alte Gärtnerei“ (+ 550 EW) 1.380 EW / km²
- /// Devin: 122 EW / km²
- /// Voigdehagen: 32 EW / km²

³ REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018), Kapitel V.4

⁴ Vgl. REHK SUR Stralsund, Entwurf 2018, Kapitel V.4.3.

⁵ Vgl. S. 15 – 16, Kapitel 3.4. Nahversorgungsfunktion

⁶ Quelle Einwohnerzahlen: Einwohnermeldeamt Stralsund, Stand 31.12.2017; Flächenangaben gemäß Hansestadt Stralsund, Amt für Planung und Bau

Frankensiedlung: 243 EW / km².

Zu sehen ist, dass in den Stadtteilen Devin, Voigdehagen und Frankensiedlung aufgrund der geringen Einwohnerzahl bzw. -dichte keine Ansiedlung eines wirtschaftlich tragfähigen Nahversorgers möglich ist. Diese Stadtteile müssen durch den Stadtteil Andershof versorgt werden.

Unter Berücksichtigung der künftigen Einwohnerzuwächse durch die neuen Wohnbaugebiete liegt die Einwohnerdichte in Andershof bei 1.380 EW / km², so dass zur Abgrenzung des Nahbereichs abweichend von der Fußläufigkeit gemäß der aktuellen Gesetzeslage⁷ ein **Umkreis von 1,5 km** zur Anwendung kommt. In diesem Bereich wohnen derzeit rd. **3.630 Einwohner**⁸ (künftig: **rd. 4.180 Einwohner**), die über eine nahrungs- und genussmittelrelevante Kaufkraft von rd. 7,0 (künftig 8,0) Mio. € verfügen⁹.

Der Umsatz des geplanten Nahversorgers am Standort Greifswalder Chaussee muss gemäß der aktuell geltenden Rechtsprechung¹⁰ zu mehr als 50 % aus diesem Nahbereich generiert werden. Angesichts der Wettbewerbssituation im Stralsunder Osten sowie der anzunehmenden Kundenmehrfachorientierung kann für einen Nahversorger in Andershof je nach Betreiber ein maximal erreichbarer Marktanteil im Nahbereich von ca. 25 – 30 % angenommen werden, was einem Umsatz von 2,0 – 2,4 Mio. € entsprechen würde. Insofern muss der übrige Teil des Umsatzes, der mit den außerhalb des Nahbereichs wohnenden Kunden erzielt werden darf (< 50 % des Gesamtumsatzes), den Wert von 2,0 – 2,4 Mio. € nicht überschreiten. Die Gesamtumsatzleistung eines **Nahversorgers** an der Greifswalder Chaussee darf demnach in Abhängigkeit vom Betreiber einen maximalen Wert von ca. 4,0 – 4,8 Mio. € einnehmen. Ein höherer Umsatz würde darauf hindeuten, dass der Großteil des Umsatzes von außerhalb des Nahbereichs stammt.

⁷ Vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil 4 C 10.04 vom 24. November 2004; Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017

⁸ Die Einwohnerzahlen wurden mittels GMA WebGis auf der Geomarkets-Ebene ermittelt.

⁹ Kaufkraftindex Stralsund: 86,7 (Quelle: MB Research 2018), jährlicher Pro-Kopf-Ausgabebetrag Nahrungs- und Genussmittel 2018: 2.210 €

¹⁰ Vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15

3. Marktentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel in Hinblick auf Nahversorgung

3.1 Zeitgemäße Nahversorgungsformate

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wird insbesondere durch demographische Faktoren, wie die immer älter werdende Gesellschaft, heterogene Lebens- und Familienbilder und die seit Jahren zunehmenden Unterschiede¹¹ zwischen ländlichen und verstädterten Regionen, beeinflusst. Auch der technologische Wandel wirkt sich auf den Lebensmitteleinzelhandel aus. So führt der Einsatz neuer Technologien zu ständigen Optimierungsprozessen, v. a. in der Warenlogistik und in der Warenbewirtschaftung. Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen und Sortimente finden folgende Veränderungen statt:

- / Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihr **Standortnetz** konsequent **optimieren** und **modernisieren**. Das beinhaltet v.a. den Neubau (green building) und die Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und vom jeweiligen Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.
- / Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio, regionale Produkte, internationale Produkte**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten zunehmend alle Betreiber diese Sortimente an. Gleichzeitig hat sich der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ herausgebildet. Auch kleinere Verpackungsgrößen und bequemes Einkaufen durch breitere Gänge sowie niedrigere Regalhöhen für die Kunden werden zu größeren Einheiten beitragen.

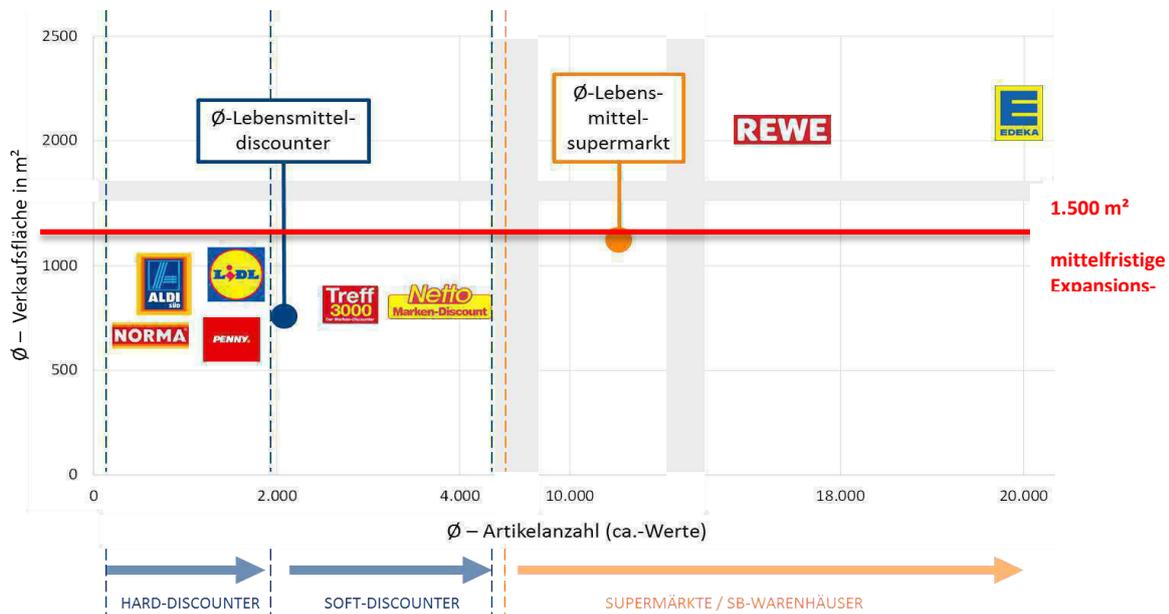
Tabelle 1: Marktübliche Expansionsformate nach Betreibern

Firma	Betriebstyp	VK-Soll	Stellplätze
Lidl	Discounter	1.000; Ziel: > 1.000	k. A.
Aldi-Nord ¹	Discounter	> 750, Ziel: 1.000	k. A.
Edeka ²	Edeka-Supermarkt	> 1.200	> 80
	E-Center	> 3.000	> 200
Netto ³	Discounter	800 – 1.000	> 60
Norma ⁴	Discounter	500 – 2.500	k. A.
Penny ⁵	Discounter	800 – 1.000	> 60
Rewe ⁶	Supermarkt	1.000 – 3.000	k. A.
Budnikowski	Drogeriemarkt	> 600	k. A.
dm	Drogeriemarkt	> 650	k. A.
Müller	Drogeriemarkt	> 600	k. A.
Rossmann	Drogeriemarkt	> 600	k. A.

Quellen: Internetrecherche: ¹ Aldi-Nord.de / Grundstücke und Immobilien, Stand 31.01.17; ²Edeka.de, Stand 31.01.2017; ³ Netto-online.de, Stand 31.01.2017; ⁴ Norma-online.de, Stand 31.01.2017; ⁵ Standortkriterien.penny.expansion, Stand 31.01.2017; ⁶ immobilien.rewe.de, Stand 31.01.2017; Stand 31.01.2017; Unternehmensangaben, GMA-Grundlagenforschung; GMA-Zusammenstellung 2017

¹¹ Vielfach gehören ländliche Regionen zu den sog. Entleerungsgebieten, während städtische Regionen von Zuwanderungsgewinnen profitieren.

Abbildung 1: Durchschnittliche Verkaufsfläche und Artikelanzahl von Discountern und Supermärkten (Bundesdurchschnitt, laufende Marktbetrachtung)



GMA-Darstellung 2018

Als Mindestgröße für die mittel- bis langfristige wirtschaftliche Überlebensfähigkeit leistungsfähiger Lebensmitteleinzelhandelbetriebe geht die GMA von 1.500 m² bzw. bei Drogeriemärkten von 650 – 700 m² Verkaufsfläche aus.¹²

Als Standorte werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit ausreichend großen Grundstücksgrößen und vorhandener Mantelbevölkerung präferiert (vgl. Tabelle 2). In dichteren Siedlungsstrukturen gehen die Anbieter auch hohe Kompromisse bzgl. Flächengröße und Stellplatzanzahl ein.

Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

Daten	Discounter	Vollsortimenter	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m ² ; eher 1.200 m ²	ab 1.200 m ² ; eher 1.500 m ²	ab 2.500 m ²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	85 – 80 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000	ca. 25.000 – 50.000
Anzahl Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstücksfläche	ab 4.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 7.000 m ²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

GMA-Standortforschung 2018; ca.-Werte, gerundet

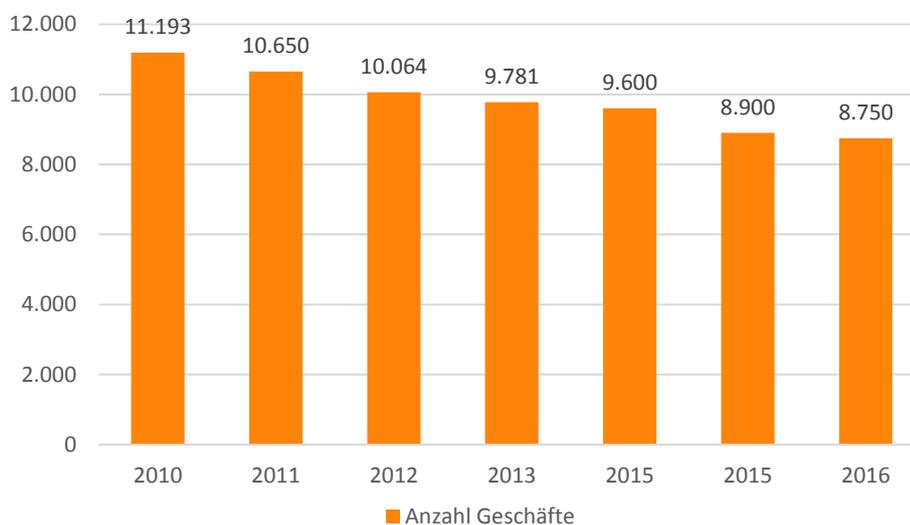
¹² Die Ableitung der Mindestverkaufsfläche resultiert aus der laufenden Raumbetrachtung der GMA, der Grundlagenforschung der GMA zu Ansiedlungsvorhaben im Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel, den Standortanforderungen der Unternehmen. Bei der Festsetzung orientiert sich GMA auf das Vollsortiment; die Abgrenzung zwischen Supermarkt (Vollsortiment) und Discounter sind fließend und baurechtlich nicht belastbar.

3.2 Entwicklungsperspektiven kleinerer Lebensmittelmärkte

Trotz zahlreicher Initiativen ist bezüglich der Kleinflächenkonzepte ein eindeutiger Trend festzustellen: die Zahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte in Deutschland nimmt seit Jahrzehnten ab. Im Durchschnitt schließen jeden Tag in Deutschland zwei kleine Lebensmittelmärkte.

Auch alternative Modelle wie genossenschaftliche Läden, Läden mit Langzeitarbeitslosen (Bonus) oder behinderten Mitarbeitern (CAP) konnten diese Tendenz nicht umkehren. In den meisten Fällen ist die Schließung eines Ladens spätestens mit dem altersbedingten Ausscheiden des Inhabers besiegelt. Spätestens beim Thema der Betriebsnachfolge wird deutlich, dass mit Kleinflächenkonzepten ein geregelttes Einkommen i. S. des Unterhalts einer Familie kaum möglich ist.

Abbildung 2: Anzahl kleiner Lebensmittelgeschäfte (< 400 m² VK) in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2017, S. 79

In diesem Zusammenhang muss die GMA darauf hinweisen, dass die Gründe dafür, dass Betriebe wie ein Frischemarkt oder eine nah & gut mit < 400 m² VK keine „Selbstläufer“ sind, nicht an der vorhandenen Kaufkraft liegen. Aufgrund einer geringen Verkaufsfläche und eines kleinen Warenangebotes handelt es sich bei solchen Anbietern zumeist um keine zeitgemäßen und marktfähigen Konzepte. Solche Anbieter dienen lediglich der „Notversorgung“ der Bevölkerung vor Ort und sind nicht auf eine umfassende Deckung der nahrungs- und genussmittelrelevanten Bedürfnisse ausgerichtet.

4. Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum

4.1 Nahversorgungssituation in der Hansestadt Stralsund

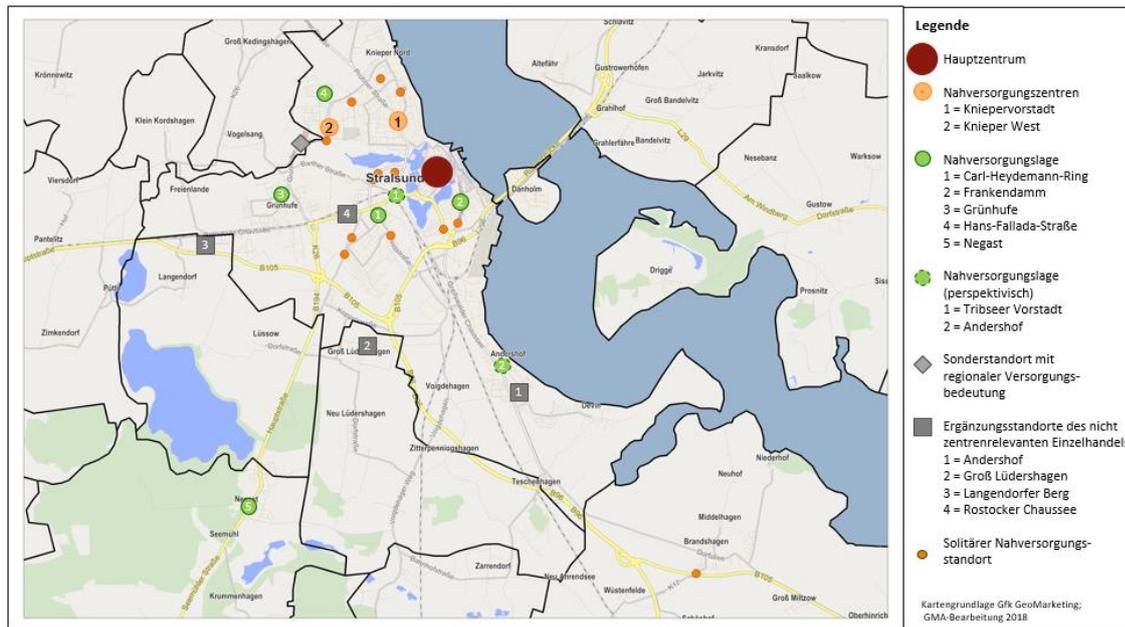
Das 2009 von der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschlossene städtische Einzelhandelskonzept beinhaltet auch ein Zentrenkonzept zu den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet. Neben dem Stadtzentrum Altstadt (A-Zentrum) werden das Knieper Center in Knieper West als Stadtteilzentrum Knieper West und der Einzelhandelskomplex real/ Aldi als Stadtteilzentrum Süd / Andershof (B-Zentren) eingestuft.

In den Stadtgebieten Franken, Tribseer, Knieper Nord, Kniepervorstadt und Grünhüfe sind fünf Nahversorgungszentren (C-Zentren) identifiziert worden. Aufgrund von Anzahl, räumlicher Verteilung und Ausstattung können diese Zentralen Versorgungsbereiche eine flächendeckende bedarfsgerechte Nahversorgung im Stadtgebiet allein jedoch nicht absichern.

Dieses ist nur unter Einbeziehung von sechs solitären Nahversorgungslagen (Lebensmittelsupermärkte, Discounter, Getränkemärkte) möglich, nicht jedoch in der Frankensiedlung und im Stadtgebiet Süd. Den Einzelstandorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, die eine gute fußläufiger Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten aufweisen, kommt somit ebenfalls eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu.

Im Rahmen des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) hat die GMA eine erneute Analyse der Nahversorgungssituation in der Hansestadt Stralsund und in den Umlandgemeinden durchgeführt. Bei der Erarbeitung des REHK wurde das bisherige Zentrenkonzept im Rahmen der Analyse zur Nahversorgungssituation im Stadtgebiet einer Prüfung unterzogen. Bei Anwendung der aktuellen Anforderungskriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich weiterentwickelten Rechtsprechung (bspw. Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern 3. Senat, Urteil vom 17.02.2016, 3 L 159/12, Aberkennung des ehemaligen Nahversorgungszentrums Frankendamm als einen zentralen Versorgungsbereich) können die Altstadt als das Hauptzentrum und die Nahversorgungszentren Kniepervorstadt und Knieper West rechtssicher als zentrale Versorgungsbereiche i.S. § 34 Abs. 3 BauGB eingestuft werden.

Dadurch ist die Bedeutung der Nahversorgungslagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung in Stralsund wesentlich gestiegen. Im Stadtteil Andershof stellt der Verbundstandort von real,- und Aldi keinen zentralen Versorgungsbereich dar und wurde im Rahmen der REHK-Entwurfsfassung 2018 als ein dezentraler Sonderstandort ausgewiesen. Damit ist im östlichen Stadtgebiet von Stralsund kein „Vorrangstandort“ für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gem. LEP M-V, 4.3.2. Nr. 3 und auch kein städtebaulich schützenswerter Bereich gemäß § 34 Abs. 3 BauGB vorhanden.

Karte 1: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im SUR Stralsund


Insofern kann die Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet nur an wohngebietsbezogenen, siedlungsräumig integrierten Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen.

4.2 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung in der Hansestadt Stralsund im Vergleich

In der **Hansestadt Stralsund** beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche im Bereich der Nahversorgung ca. 590 m² VK je 1.000 EW, was unter dem Durchschnitt der Stadt-Umland-Räume (690 m² / 1.000 EW) bzw. aller Oberzentren (Durchschnitt 682 m² / 1.000 EW) in Mecklenburg-Vorpommern – mit Ausnahme von Rostock - liegt. Somit können in Stralsund im Vergleich zu den anderen Oberzentren in Mecklenburg-Vorpommern gewisse Neuansiedlungspotenziale festgestellt werden.

Tabelle 3: Vergleichswerte zur Verkaufsflächenausstattung in Stadt-Umland-Räumen in Mecklenburg-Vorpommern

	VK in m ² / 1.000 EW	davon nahversorgungsrelevante VK in m ² / 1.000 EW
Alle SUR insgesamt		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.272	690
davon im Oberzentrum	2.166	682
davon im Umland	2.804	741
SUR Rostock		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.087	591
davon im Oberzentrum	1.726	546
davon im Umland	3.821	804

	VK in m ² / 1.000 EW	davon nahversorgungsrelevante VK in m ² / 1.000 EW
SUR Schwerin		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.223	648
davon im Oberzentrum	2.268	707
davon im Umland	2.035	402
SUR Neubrandenburg		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.328	683
davon im Oberzentrum	2.769	766
davon im Umland	340	312
SUR Greifswald		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.107	695
davon im Oberzentrum	1.906	657
davon im Umland	3.385	941
SUR Wismar		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.337	890
davon im Oberzentrum	2.068	826
davon im Umland	3.419	1.147
SUR Stralsund		
Gesamtverkaufsfläche in m ² / 1.000 EW	2.550	636
davon im Oberzentrum	2.259	590
davon im Umland	3.826	837

Quelle: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, Bearbeitung GMA 2018

Bei einer weiteren Analyse der Nahversorgungsstruktur bzw. des Nahversorgungsnetzes im SUR Stralsund wird deutlich, dass die fußläufige Nahversorgung in verschiedenen Stralsunder Stadtteilen und im Umland unterschiedlich ausgeprägt ist.

Speziell im Bereich Nahrungs- und Genussmittel weist die Hansestadt Stralsund einen Ausstattungswert von 572 m² VK / 1.000 EW auf. Da die lebensmittelrelevanten Anbieter im Stadtteil Andershof (real,-, Aldi) neben dem Versorgungsauftrag im Stadtgebiet Süd (ca. 4.010 EW¹³) auch für den Stadtteil Frankensiedlung (ca. 785 EW) nahversorgungsrelevant sind, kommt der Verkaufsflächenausstattung im o. g. Untersuchungsraum (Stadtgebiet Süd + Frankensiedlung) eine große Rolle bei der Bewertung der Nahversorgungssituation zu. Des Weiteren ist bei der Darstellung der mittelfristigen Versorgungslage zu berücksichtigen, dass im Stadtgebiet Süd perspektivisch drei weitere Wohnstandorte mit insg. ca. 650 WE bzw. rd. 1.300 Einwohner entwickelt werden sollen¹⁴.

¹³ Vgl. Statistisches Jahrbuch Hansestadt Stralsund 2017

¹⁴ Östlich des Deviener Weges und östlich/ westlich der Greifswalder Chaussee

Die Verkaufsflächenausstattung im Untersuchungsraum ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 4: Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum

Untersuchungsraum (UR)	Einwohner 2017	Nahrungs- und Genussmittel, VK in m ² *	VK-Ausstattung pro 1.000 EW
EW im Stadtgebiet Süd + Frankensiedlung aktuell	4.792	2.245	468
Zusätzlicher EW-Potenzial (650 WE)	1.300		
EW im Stadtgebiet Süd + Frankensiedlung (UR) mittelfristig	6.092		369
VK im UR, die dem durchschnittlichen Ausstattungswert von HST entsprechen würde		3.485	572
Saldo (rechnerisch notwendige zusätzliche VK im UR)		1.240	

GMA-Berechnungen 2018; Quelle Einwohnerzahlen: Statistisches Jahrbuch Hansestadt Stralsund 2017 / Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 30.06.2017

* bereinigte Verkaufsfläche, ohne Randsortimente der Mehrbranchenbetriebe

Die Tabelle zeigt an, dass im Untersuchungsraum aktuell eine Unterversorgung zu verzeichnen ist, die sich unter Berücksichtigung der mittelfristigen Einwohnerzuwächse weiterhin verschärfen wird (VK-Ausstattung: 369 m² / 1.000 EW ggü. HST-Durchschnitt 572 m² / 1.000 EW). Insofern besteht bereits rein rechnerisch ein nennenswerter Zusatzbedarf an Nahversorgungsflächen, der durch die Ansiedlung eines Nahversorgers gedeckt werden könnte.

4.3 Fußläufige Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Stadtteile und Mitgliedsgemeinden wurden um die **wesentliche Lebensmittelmärkte** (> 400 m² Verkaufsfläche) zunächst 700 m-Radien gezogen, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren. Die Entfernung von 700 m wird für die Hansestadt Stralsund unter Berücksichtigung des demographischen Wandels im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet und entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von ca. 10 Minuten Gehzeit. Für die dünner besiedelten Umlandgemeinden wird unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur eine Distanz von 1.000 m zugrunde gelegt.

Da es sich bei der Darstellung nach Nahversorgungsradien lediglich um eine sehr theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handeln würde, bei der v. a. die im SUR Stralsund zu beachtenden topografischen Gegebenheiten sowie örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt bleiben würden, wird in den nachfol-

genden Karten die tatsächliche fußläufige 10-Minuten-Netzabdeckung (Status Quo und Plansituation) dargestellt. Dabei finden die tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung¹⁵. Die innerhalb dieser Bereiche lebende Bevölkerung wird als „versorgt“, die außerhalb einer tatsächlichen fußläufigen Entfernung von 700 (Hansestadt Stralsund) bzw. 1.000 m (Mitgliedsgemeinden) zu einem Lebensmittelmarkt wohnhafte Bevölkerung als „nicht versorgt“ klassifiziert.

Die Karte 3 enthält sowohl die Bestandssituation als auch den Bereich, der durch einen potenziellen neuen Nahversorger abgedeckt werden würde. Im abgegrenzten fußläufigen Nahbereich um den Vorhabenstandort (700 m-Isodistanz gemäß REHK SUR Stralsund, Entwurf 2018) wohnen derzeit ca. 830 EW, nach der Fertigstellung der Wohngebiete „Sundblick“ und „Alte Gärtnerei“ werden es ca. 1.380 EW werden.

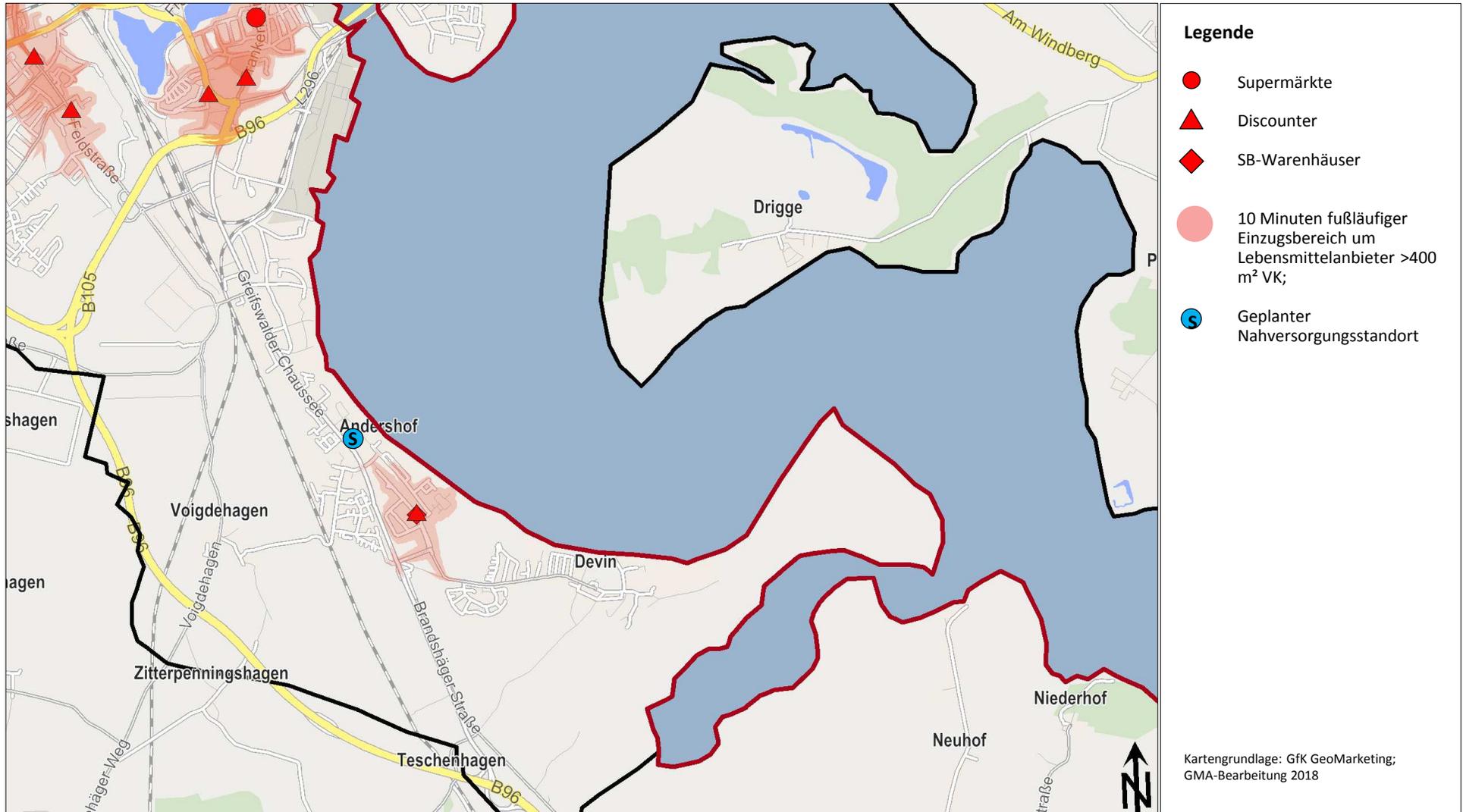
Allerdings stellt in dünn besiedelten Bereichen die **Fußläufigkeit alleine kein Kriterium zur sachgerechten Abgrenzung des Nahbereichs**. Der Nahbereich um den geplanten Nahversorger an der Greifswalder Chaussee umfasst gemäß der derzeit geltenden Rechtsprechung einen innerhalb von 1,5 km-Isodistanz um den Vorhabenstandort liegenden Bereich (vgl. Kapitel 2.3). In diesem Bereich wohnen derzeit **3.630 Einwohner**¹⁶ (künftig: **rd. 4.180 Einwohner**), die über eine nahrungs- und genussmittelrelevante Kaufkraft von rd. 7,0 (künftig 8,0) Mio. € verfügen¹⁷.

¹⁵ Die 10 min- fußläufigen Entfernungen werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzen oder „Schleichwege“ (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

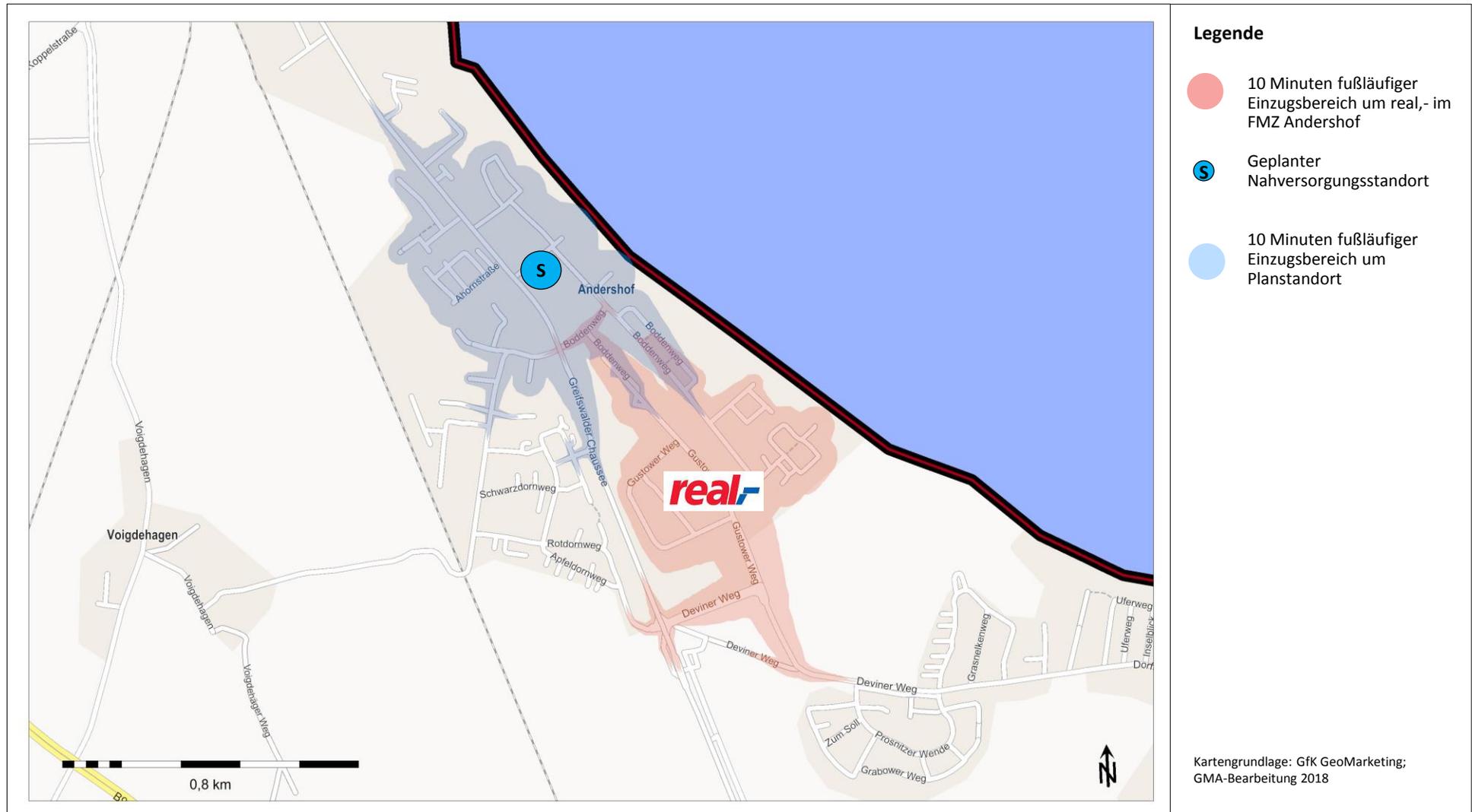
¹⁶ Die Einwohnerzahlen wurden mittels GMA WebGis auf der Geomarkets-Ebene ermittelt.

¹⁷ Kaufkraftindex Stralsund: 86,7 (Quelle: MB Research 2018), jährlicher Pro-Kopf-Ausgabebetrag Nahrungs- und Genussmittel 2018: 2.210 €

Karte 2: Nahversorgungssituation in Andershof (fußläufige Abdeckung, Status Quo)



Karte 3: Nahversorgungssituation in Andershof nach der geplanten Neuansiedlung



4.4 Identifikation von Nahversorgungslücken im Untersuchungsraum

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien liegt die Nahversorgungsabdeckung in Andershof derzeit lediglich bei 49 %, d. h. nur 49 % der Einwohner von Andershof können einen Lebensmittelmarkt innerhalb von 10 Minuten (ca. 700 m) zu Fuß erreichen und sind als „versorgt“ zu bewerten. Dabei liegt der Mittelwert der Hansestadt Stralsund bei 86 %. Nimmt man die Fußwegedistanzen von 500 m als Maßstab, so können in Andershof nur 27 % der Einwohner sich fußläufig versorgen, während in der Hansestadt Stralsund dieser Wert im Mittel bei ca. 80 % liegt. In den Stadtteilen Frankensiedlung, Devin und Voigdehagen sind 100 % der Einwohner nicht fußläufig versorgt. Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) empfohlen, die fußläufige Nahversorgung westlich und nördlich des Standortes von real,- zu verbessern¹⁸.

Da der autokundenorientierte Standort am Gustower Weg (real,-, Aldi) schlecht fußläufig erreichbar ist und zudem durch ein Gewerbegebiet von den Wohngebieten getrennt wird, empfiehlt die GMA, einen Lebensmittelanbieter mit Wohngebietsbezug an der Greifswalder Chaussee zu etablieren. Als passender Standort für einen zeitgemäßen Nahversorger wurde das Areal zwischen der Straße Zur Steilküste und dem Boddenweg identifiziert. Dieser Standort wird nicht nur die fußläufige Nahversorgung im Untersuchungsraum deutlich verbessern (Erhöhung des Anteils der fußläufig „versorgten“ Einwohner in Andershof von derzeit 49 % auf ca. 64 %), sondern auch gleichermaßen der Versorgung der Einwohner des Neubaugebietes Sundblick auf dem Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei mit ca. 27 Einfamilienhäusern und ca. 150 Wohneinheiten dienen. Gleichermaßen werden dadurch die Einwohner des Neubaugebietes „Alte Gärtnerei“ mit ca. 100 WE, das ebenfalls gerade in der Entstehung ist, fußläufig versorgt. Nach der Fertigstellung der o. g. Wohngebiete (+ ca. 550 EW) wird der Anteil der fußläufig versorgten Einwohner in Andershof von um weitere ca. 17 % ansteigen.

5. Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018)

Wie bereits im Kapitel 2.2. dargestellt, sind **großflächige** Betriebe mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** an einem integrierten, wohnortnahen Standort zulässig, sofern sie keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO hervorrufen. Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen.

Eine städtebaulich integrierte Lage wird im Rahmen des REHK-Entwurfs im Abschnitt „Glossar“ wie folgt definiert:

¹⁸ Vgl. REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018), Kapitel V.4.3.

„Eine städtebaulich integrierte Lage ist durch die Einbettung in eine zusammenhängende Wohnbebauung charakterisiert. Hierzu ist ein baulicher Zusammenhang mit Wohnbebauung in der näheren Umgebung in **mindestens zwei Himmelsrichtungen** notwendig. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist Voraussetzung (also i. d. R. keine städtebaulichen, natürlichen oder topografischen Barrieren, wie z. B. Flüsse, Autobahnen, Bahntrassen).“

Im rückwärtigen Bereich des avisierten Standortes schließt in Richtung Küste ein Gebäude des Straßenbauamtes an. Südöstlich des Areals befinden sich die mehrgeschossigen Wohnhäuser am Boddenweg (Haus Nr. 5 bis 29), die zwar nicht direkt angrenzen, aber dennoch im unmittelbaren Nahbereich liegen. In nordwestliche Richtung an der Straße zur Steilküste ist Wohnbebauung in Form von Neubebauung und sanierten Altbauten vorhanden. Mit Blick auf die künftige Integration ist hervorzuheben, dass hier das neue Wohngebiet Sundblick (B-Plan Nr. 62) mit ca. 150 WE weitgehend realisiert worden ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der Greifswalder Chaussee ist Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern strukturprägend. Somit wird der Standort des künftigen Nahversorgers von zwei Seiten unmittelbar von der Wohnbebauung umgeben. Auch ein guter ÖPNV-Anschluss ist mit einer Bushaltestelle Boddenweg (Haltepunkt der Buslinie 3) unmittelbar südöstlich des Vorhabenstandortes vorhanden.

Der infrage kommende Standort an der Greifswalder Chaussee ist insofern als ein integrierter Standort i. S. v. REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) einzustufen. Zudem haben die Ausführungen in den Kapiteln 2.3, 4.3 – 4.4 klar aufgezeigt, dass die Neuansiedlung eines Nahversorgers am avisierten Standort an der Greifswalder Chaussee zu einer nennenswerten Verbesserung der Nahversorgungssituation im bislang fußläufig deutlich unterversorgten Stadtteil Andershof führen wird. Auch werden die Einwohner der Neubaugebiete im Stadtgebiet Süd (ca. 650 WE) von der Neuansiedlung merklich profitieren. Grundsätzlich kann sowohl eine städtebauliche (ggü. dem Hauptzentrum Stralsund) als auch eine versorgungsstrukturelle (ggü. den solitären Nahversorgungsstandorten in der Hansestadt Stralsund) Verträglichkeit eines Nahversorgers am Greifswalder Chaussee mit ca. 800 – 1.000 (1.200) m² VK positiv bewertet werden.

6. Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem LEP M-V 2016

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem **Konzentrations- und Kongruenzgebot** wurde im Kapitel 2.1 behandelt und begründet.

Gemäß dem **Integrationsgebot** sind nahversorgungsrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zulässig, wenn eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei muss der Nahversorgungsstandort einen ausgeprägten Wohngebietsbezug aufweisen und überwiegend der Nahversorgung dienen.

Bei der Definition des für die städtebauliche Integration notwendigen Wohngebietsbezuges ist auf die Ausführungen des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) hinzuweisen, die unter Berücksichtigung der Besonderheiten der lokalen Siedlungsstruktur im SUR mit tlw. dünn besiedelten Stadtteilen in den Randbereichen und Umlandgemeinden formuliert worden sind. Demnach muss eine integrierte Lage von mind. zwei Seiten von der Wohnbebauung umschlossen sein. Diese Voraussetzung ist am untersuchungsrelevanten Standort erfüllt (vgl. Kapitel 5). Auch eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes (künftig für knapp 1.400 Einwohner) sowie eine angemessene ÖPNV-Erreichbarkeit gemäß den LEP-Anforderungen sind vorhanden.

Um festzustellen, ob das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dienen wird, kann in dünn besiedelten Bereichen wie das östliche Stadtgebiet von Stralsund von der Anwendung der bloßen Fußläufigkeit abgewichen werden. Dies erscheint auch sinnvoll, ansonsten wäre in einem ländlichen Raum kaum ein Lebensmittelmarkt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs zulässig. In diesem Zusammenhang sind der BVerwG-Urteil 4 C 10.04 vom 24. November 2004 und der Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017 bindend. Entsprechend wurde für den Vorhabenstandort ein Nahbereich mit einem 1,5 km Radius definiert, in dem künftig – unter Berücksichtigung der in Entstehung befindlichen Wohnbaugebiete – knapp 4.200 Einwohner anzutreffen sein werden.

Des Weiteren muss bei einem wohngebietsbezogenen Nahversorger außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Umsatz überwiegend, d. h. zu mehr als 50 %, aus dem Nahbereich rekrutiert werden (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). Im vorliegenden Fall dürfen es je nach Betreiber und realistischer Kaufkraftabschöpfung unter Berücksichtigung der Kundenmehrfachorientierungen max. 2,0 - 2,4 Mio. € sein. Die weitere knappe Hälfte des Umsatzes (< 2,0 – 2,4 Mio. €) darf von außerhalb des Nahbereichs stammen. Somit ist ein Nahversorger in einer zeitgemäßen, marktadequaten Größenordnung von 800 – 1.000 (1.200) m² VK, der einen Gesamtumsatz von rd. 4,0 – 4,8 Mio. € erzielt, am Standort Greifswalder Chaussee zulässig. Dadurch wäre die Nahversorgung in diesem derzeit defizitären / nachweislich unterversorgten Raum (vgl. Kapitel 4) gesichert.

Abschließend ist anzumerken, dass das Vorhaben als Bestandteil des REHK den Teil eines planerischen Gesamtkonzepts darstellt. Somit werden die Vorgaben des Integrationsgebotes (die Ausnahmeregelung) erfüllt.

Im Ergebnis kann die Übereinstimmung des Vorhabens mit allen Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt werden.

7. Fazit

Einzelne Stadtteile im Stralsunder Osten (Voigdehagen mit 74 EW, Schrammsche Mühle mit 129 EW, Devin mit 571 EW, Frankensiedlung mit 793 EW¹⁹) bewegen sich in Bezug auf die Einwohnerzahlen jenseits der Rentabilitätsgrenze für einen Lebensmittelmarkt. Insofern kommt für die Ansiedlung eines wirtschaftlich zukunftsfähigen Nahversorgers nur der Stadtteil Andershof infrage. In Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund wurde dafür der Standort an der Greifswalder Chaussee auf der Höhe des Straßenbauamtes definiert. Im Nahbereich dieses Standortes (= 1,5 km-Umfeld) wohnen derzeit über 3.600 und künftig knapp 4.200 Einwohner.

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden: die vorliegende Analyse hat klar aufgezeigt, dass ein Nahversorger mit 800 – 1.000 (1.200) m² VK am avisierten Standort an der Greifswalder Chaussee die Nahversorgungssituation im Untersuchungsraum deutlich verbessert und stärken würde. Zudem würde der geplante Nahversorger sowohl den Zielen der Landesplanung als auch den Zielen und Entwicklungsleitlinien des REHK SUR Stralsund (Entwurf 2018) entsprechen.

Abschließend ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es im Untersuchungsraum zu diesem Standort keine Standortalternativen gibt, die über ausreichend Flächenpotenziale verfügen und für einen wirtschaftlich tragfähigen Betrieb eines Nahversorgers in Frage kämen. Insofern kann die Nahversorgung für die Frankensiedlung und das Stadtgebiet Süd gestärkt und die quantitative Unterversorgung im Gebiet nur dann verringert werden, wenn am avisierten Standort an der Greifswalder Chaussee ein zukunftsfähiger Nahversorger angesiedelt wird.

¹⁹ Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hansestadt Schwerin 2017

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im SUR Stralsund	14
Karte 2: Nahversorgungssituation in Andershof (fußläufige Abdeckung, Status Quo)	18
Karte 3: Nahversorgungssituation in Andershof nach der geplanten Neuansiedlung	19
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Marktübliche Expansionsformate nach Betreibern	10
Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels	11
Tabelle 3: Vergleichswerte zur Verkaufsflächenausstattung in Stadt-Umland-Räumen in Mecklenburg-Vorpommern	14
Tabelle 4: Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum	16
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Durchschnittliche Verkaufsfläche und Artikelanzahl von Discountern und Supermärkten (Bundesdurchschnitt, laufende Marktbetrachtung)	11
Abbildung 2: Anzahl kleiner Lebensmittelgeschäfte (< 400 m ² VK) in Deutschland	12