



# Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neustadt-Glewe

AUFTRAGGEBER: Stadt Neustadt-Glewe

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Ing. Florian Komossa

Hamburg, den 28.10.2024

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

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

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA 2024



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Niederlassung Hamburg  
Poststraße 25  
20354 Hamburg

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 040 / 30997778-0 / Fax 040 / 30997778-9  
[info@gma.biz](mailto:info@gma.biz) / [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## Vorbemerkungen

Die Stadt Neustadt-Glewe erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, im Juli 2024 den Auftrag zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

Der GMA standen für die Erstellung der Untersuchung Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern, der Stadt Neustadt-Glewe, MB-Research Nürnberg sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Neustadt-Glewe und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die Stadtvertretung dar.

G M A

Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 28.10.2024

KOF

**Inhaltsverzeichnis****Seite**

<b>I. Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>6</b>
1. Methodische Vorgehensweise	6
2. Raumrelevante Trends im Einzelhandel	7
2.1 Veränderte Konsum- und Flächenbedarfe	8
2.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel	9
2.3 Besondere Rolle der Grund- und Nahversorgung	10
2.4 Schlussfolgerungen für die räumliche Entwicklung	11
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	12
3.1 Bauplanungsrecht	12
3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	12
3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	13
3.1.3 Besonderes Städtebaurecht	13
3.2 Landes- und Regionalplanung	13
<b>II. Einzelhandelsstandort Neustadt-Glewe</b>	<b>16</b>
1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten der Stadt Neustadt-Glewe	16
2. Einzelhandelsbestand in der Stadt Neustadt-Glewe	18
3. Veränderungen seit 2009	20
4. Bewertung der Nahversorgungssituation	20
4.1 Quantitative Versorgungssituation	20
4.2 Qualitative Versorgungssituation	21
4.3 Räumliche Versorgungssituation	21
5. Nachfragesituation	23
5.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Neustadt-Glewe	23
5.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Neustadt-Glewe	25
5.3 Zentralität	26
<b>III. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Neustadt-Glewe</b>	<b>27</b>
1. Bevölkerungsprognose	27
2. Kaufkraftprognose für den Neustadt-Glewer Einzelhandel bis zum Jahr 2030	27
3. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale	27
3.1 Bewertung des Nahversorgungsangebotes	27
3.2 Bewertung des übrigen Einzelhandelsangebotes	28
4. Entwicklungsmöglichkeiten in Neustadt-Glewe	29

<b>IV. Einzelhandelskonzept Neustadt-Glewe</b>	<b>31</b>
1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes	31
2. Sortimentskonzept	32
3. Standortkonzept	34
3.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	35
3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	36
3.3 Zentren- und Standortstruktur in Neustadt-Glewe	37
3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Altstadt	39
3.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Brauereistraße	43
3.3.3 Nahversorgungsstandort Ludwigsluster Straße	46
4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung	47
4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	47
4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt	47
4.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren	47
4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	48
4.2.1 Nahversorgungsstandorte	48
4.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)	48
4.2.3 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (z. B. Gewerbegebiete)	48
5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	49
Verzeichnisse	51

## I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Das Einzelhandelskonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der Stadt Neustadt-Glewe. Dabei dient es nicht nur der strategischen Überlegung, sondern ist als öffentlicher Belang bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen (auch von den Nachbargemeinden). Es stellt eine wesentliche Grundlage für Festsetzungen in der Bauleitplanung dar (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a BauGB). So genügen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes dem Maßstab der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB), wenn sie ihre Rechtfertigung in einem städtebaulichen Konzept der Gemeinde finden. Es bildet als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument die Basis für weitere Planungen, wobei primär der großflächige Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) planungsrechtlich und raumordnerisch zu begleiten ist. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> ist in der BauNVO geregelt.

Die **Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt-Glewe** basiert auf folgenden Vor-Ort-Arbeiten und Befragungen:

- /// **Bestandsaufnahme des Einzelhandels** (Vollerhebung) in der Stadt Neustadt-Glewe,
- /// Analyse und Bewertung der **Angebots- und Nachfragesituation** für den Einzelhandel in Neustadt-Glewe,
- /// **städtebauliche Analyse** und **Kartierung** der sonstigen zentralen Einrichtungen und der Leerstände in den zentralen Versorgungsbereichen in Neustadt-Glewe,
- /// **Zielkonzept** für die Stadt Neustadt-Glewe.

### 1. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des Statistischen Amtes für Mecklenburg-Vorpommern sowie Datenmaterial der Stadt Neustadt-Glewe zur Verfügung. Die Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen<sup>1</sup> aller Einzelhandelsbetriebe und die Aufnahme der Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, leerstehende Einheiten) erfolgte im Juli 2024. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden Lagekategorien vorgenommen:

- /// **zentrale Lagen:** Lagen in zentralen Versorgungsbereichen,
- /// **städtebaulich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht,
- /// **städtebaulich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (z. B. in Gewerbegebieten).

<sup>1</sup>

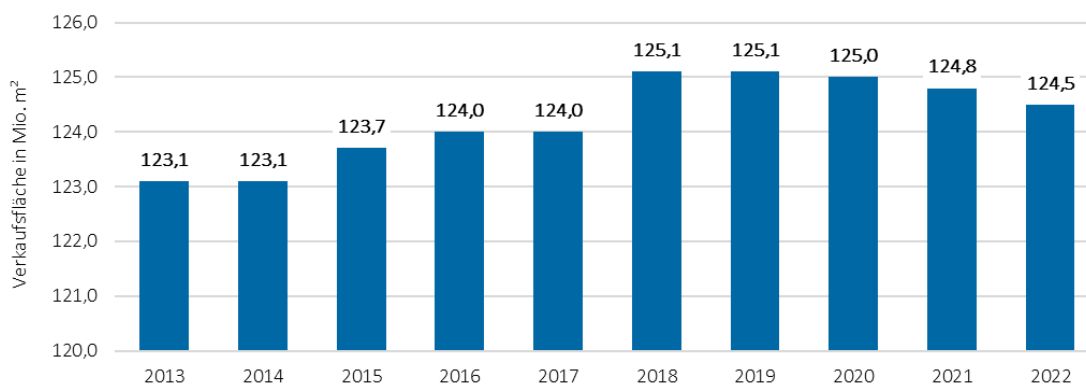
Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Fleisch-, Wurst- und Käsetheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen zur Vorbereitung / Portionierung der Waren sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der zentralen Versorgungsbereiche in Neustadt-Glewe analysiert und bewertet.

## 2. Raumrelevante Trends im Einzelhandel

Stiegen die Verkaufsflächen des stationären Einzelhandels bis 2018 noch kontinuierlich an, ist seitdem eine stagnierende bzw. seit 2020 rückläufige Tendenz wahrnehmbar. Verstärkt wurde die rückläufige Flächennachfrage in den letzten drei Jahren zusätzlich durch die Corona-Pandemie. Die große Herausforderung der Einzelhandelsentwicklung liegt heute in der Sicherung des bestehenden Angebots unter Berücksichtigung der seit Jahren parallel wachsenden Bedeutung des Onlinehandels gegenüber dem stationären Einzelhandel.

**Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel 2013 bis 2022**

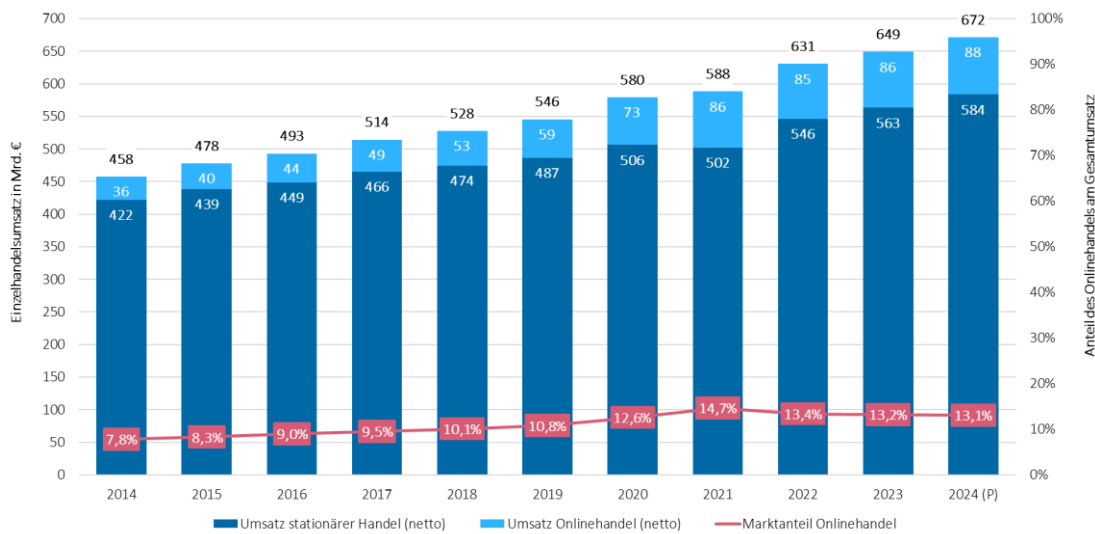


Quelle: GMA 2024 auf Datenbasis von EHI Handelsdaten aktuell 2023 sowie HDE Zahlenspiegel 2023

Konnte der digitale Vertriebskanal bis 2019 jährlich gut ein halbes Prozent zum jeweiligen Vorjahr zulegen, stieg der Onlinemarktanteil insbesondere von 2019 auf 2021 sprunghaft (+ 3,9 Prozentpunkte) an (vgl. Abb. 2). Zurückzuführen ist diese Entwicklung maßgeblich auf die Corona-Pandemie mit den damit verbundenen Einschränkungen des Vor-Ort-Einkaufens (Lockdown, Ladenschließung). Inwiefern sich die Kunden an das digitale Einkaufen „gewöhnt“ haben und ob der aktuelle Rückgang der Onlinemarktanteile nur eine „Pause“ oder einen Abschwung darstellt, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Feststeht jedoch, dass der digitale Handel als Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient. In diesem Zusammenhang wird außerdem mit einem steigenden Flächenbedarf für Lager und Logistik zu rechnen sein, während der Flächenbedarf des Einzelhandels tendenziell weiter sinkt.



Abbildung 2: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2004 und 2024



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Online Monitor 2024, GMA-Bearbeitung 2024

## 2.1 Veränderte Konsum- und Flächenbedarfe

Neben dem wachsenden Marktanteil des Onlinehandels sind zunehmend auch durch die geopolitischen Entwicklungen negative Folgen zu erwarten. Gemäß HDE führt die Krisensituation zu einer schlechteren Konsumstimmung und zur Verunsicherung der Verbraucher aufgrund steigender Inflation und Verbraucherpreise in Kombination mit Sorgen um die Stabilität von Arbeitsplätzen und Einkommen, sodass daraus eine Konsumzurückhaltung resultiert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Verbraucherpreisindex im Januar 2024 im Vergleich zum Vorjahresmonat für Lebensmittelsortimente bei 4,2 % und ist damit jüngst nicht mehr so stark gestiegen wie im Vorjahr.<sup>2</sup>

Die zunehmende Nutzungssegmentierung und -verschiebung in deutschen Innenstädten birgt jedoch nur auf den ersten Blick eine Gefahr für die Weiterentwicklung zentraler Einzelhandelslagen. Bei näherer Betrachtung stellen diese strukturellen Veränderungen Chancen für eine Attraktivitätssteigerung der langjährig monostrukturierten innerstädtischen Lagen durch Nutzungsdurchmischung dar. Diese Chancen können nur mit einer aktiven Begleitung des Strukturwandels positiv genutzt werden („change management“). Die vergangenen Jahre waren deutschlandweit durch einen Rückgang des Mietniveaus für innerstädtische Handelsimmobilien geprägt.<sup>3</sup> Anstelle großflächiger Handelsbetriebe (Stichwort: Galeria-Schließungen) treten zunehmend Mixed-Use-Objekte auf den Markt, die neben (verkleinerten) Handelsflächen Raum für alternative Nutzungen wie Büros, Wohnungen, Hotels, Fitness- und Freizeitangebote oder medizinische Angebote bieten.

Gleichzeitig ist der wesentliche Treiber der Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung die Nahversorgung: dort zeigt sich, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Anbieter um attraktive Grund- und Nahversorgungsstandorte, an die nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt werden, Erfolg hatten. Einer verbrauchernahen Grundversorgung kommt vor dem

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt (2024) Verbraucherpreisindex für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke (Stand: 9. Februar 2024).

<sup>3</sup> vgl. hierzu DZ HYP (2023): Immobilienmarkt Deutschland 2023/2024.



Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ in Verbindung mit einer „Verkehrsmengenreduzierung“ somit auch zukünftig eine hohe Bedeutung zu.

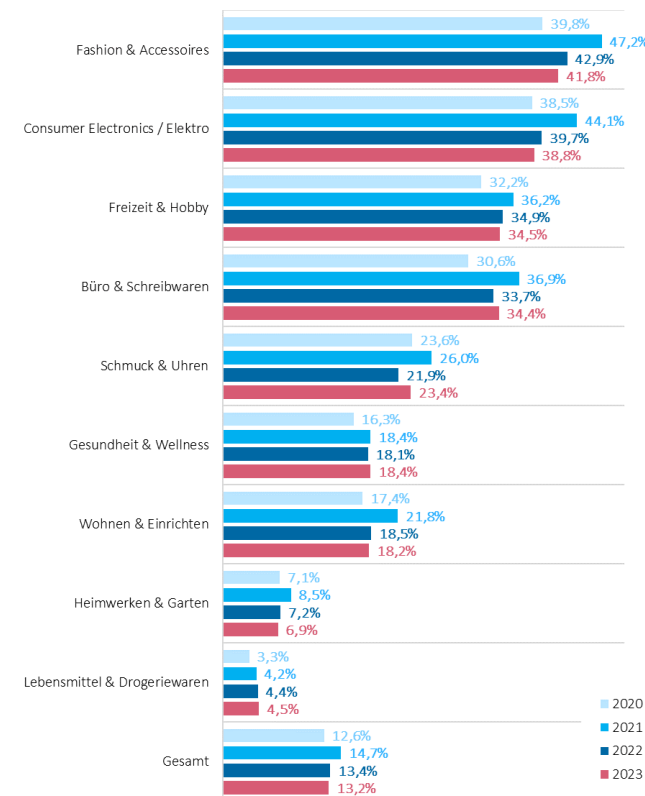
## 2.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel

Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung** sind im Nonfood-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgeben haben.

Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die online-affine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**.<sup>4</sup>

Die während der Corona-Pandemie aufgekommenen **Schnelllieferdienste** wie Gorillas / Getir oder Flink, die in deutschen Großstädten Lieferungen innerhalb von 10 Minuten anbieten, sind bereits wieder auf dem Rückzug bzw. spielen keine große Rolle mehr.<sup>5</sup> Lieferdienste wie Picnic bündeln Lieferungen in größeren Städten entlang einer Route. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Online-Lebensmittelhandel einen deutlich größeren Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.<sup>6</sup> Aktuell versucht eine Reihe von Unternehmen im ländlichen Raum kleinteilige Spezialkonzepte ohne Personal, also SB-Läden in standardisierter Bauweise zu etablieren, welchen die Kunden per App oder mit Giro- und Kreditkarte betreten können und auf diese Weise auch bezahlen (z. B. teo von tegut oder Tante Enso). Ob dieser Trend nachhaltig andauert, werden die kommenden Jahre zeigen.

**Abbildung 3: Online-Marktanteile nach Branchen-  
gruppen am jeweiligen Gesamtmarkt**



Quelle: GMA-Berechnungen 2024 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre.

<sup>4</sup> z. T. auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

<sup>5</sup> Getir verlässt den deutschen Markt in 2024, einziger verbleibender Anbieter ist Flink.

<sup>6</sup> Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Online-Lebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

### 2.3 Besondere Rolle der Grund- und Nahversorgung

Mit dem Thema Nahversorgung wird heute mehr als nur die reine Bedarfsdeckung verbunden. Die Nahversorgung stellt die Grundlage für Lebensqualität am Wohnstandort dar und übernimmt wichtige soziale Bindungs- und räumliche Orientierungsfunktionen.

Während die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch als Grundversorgung bezeichnet wird, stellt der Nahversorgungsbegriff ein um den Faktor „Entfernung“ und deren Überwindung erweitertes Verständnis der Grundversorgung dar. Mit „Nah“ wird dabei eine wohnortnahe, möglichst auch fußläufige Erreichbarkeit umschrieben, wobei ein enger Zusammenhang mit den Leitbildern und Zielen der Stadtentwicklung besteht.

Nahversorgung lässt sich wie folgt charakterisieren:

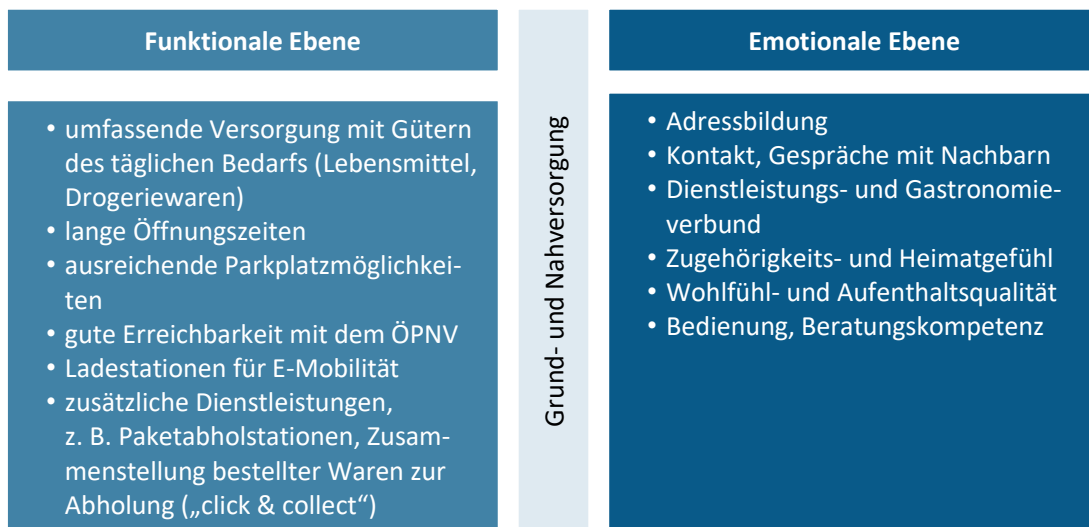
- /// Idealerweise existiert ein zentral gelegenes, auch fußläufig erreichbares Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- /// Lebensmittel- und Drogeriewarenangebote stehen im Mittelpunkt der Nahversorgung.
- /// Dienstleistungen und Angebote der medizinischen Versorgung stellen ergänzende Bestandteile der Nahversorgung dar.
- /// Nahversorgung ist die Grundlage für Lebens- und Standortqualität durch soziale Treffpunkte im Alltag, Kopplungseffekte mit anderen Anbietern und Belebung des öffentlichen Raumes.

Mittelfristig ist mit folgenden Veränderungen auf der **Anbieterseite** zu rechnen:

- /// Alle relevanten Betreiber im Lebensmittel- und Drogeriehandel werden weiterhin ihre Standortnetze konsequent optimieren und modernisieren, bei sich fortsetzenden Konzentrations- und Übernahmetendenzen. Das beinhaltet neben der Erschließung neuer Standorte vor allem die Optimierung des Bestandes durch Modernisierung. Priorität haben überwiegend Standorte in den Ballungsräumen, wenngleich der ländliche Raum ebenfalls im Fokus steht, dies allerdings nur bei passenden Standortbedingungen.
- /// 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 entsprechende Sortimente an. Gleichzeitig hat sich bereits der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ herausgebildet, der zumindest mittelfristig zur Reduzierung kleinflächiger „Bioläden“ führen wird. Darüber hinaus werden kleinere Verpackungsgrößen und die Weiterentwicklung von Convenience ihren Beitrag zur Flächenentwicklung haben, ergänzt um breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen (Stichwort: Barrierefreiheit).
- /// Strukturveränderungen werden sich letztlich auch aus dem Thema „Onlinehandel“ ergeben. Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile verschieben werden, insbesondere vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland.
- /// Durch Start-Ups ebenso wie durch die großen Ketten im Lebensmittelhandel wird die Technisierung und Digitalisierung des Handels vorangetrieben. So treten unter Stichworten wie autonomer Supermarkt, 24/7-Markt und Smart Store derzeit verstärkt neue Angebotsformate auf den Markt.

Demgegenüber werden auf der **Nachfrageseite** folgende Aspekte für „gute Nahversorgungsstandorte“ definiert:

**Abbildung 4: Anforderungen an Nahversorgungsstandorte**



Quelle: GMA-Darstellung 2024

## 2.4 Schlussfolgerungen für die räumliche Entwicklung

Wie sich der stationäre Einzelhandel im **Verhältnis zum Onlinehandel** entwickeln wird, lässt sich angesichts der aktuellen Situation kaum mehr prognostizieren. Stadtzentren werden in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln und die Multifunktionalität des Angebotes im Stadtzentrum (u. a. Gastronomie, Dienstleister, medizinische Praxen, öffentlichen Einrichtungen) herauszustellen.

Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten:

- /// Zentrale Innenstadtlagen und ausreichend große Einkaufszentren von Metropolen und Großstädten konnten lange eine anhaltende Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien grundsätzlich noch vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- /// Eine differenzierte Betrachtung ist für Mittelstädte vorzunehmen. Hier sind die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am deutlichsten nachzuvollziehen. Unter Einzelhandels Gesichtspunkten werden jenen Zentren die besten Entwicklungschancen zugesprochen, die ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorhalten (ähnlich wie Großstädte).
- /// Die Handelsbedeutung von Kleinstädten wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur-, Kur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich noch stärker auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) konzentrieren.

Die Stadt Neustadt-Glewe wird in Zukunft noch stärker gefordert sein, den erlebnis- und serviceorientierten Einkauf im stationären Handel, die Aufenthaltsqualität und insbesondere die Nahversorgung weiterzuentwickeln.

### 3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB (Baugesetzbuch) und der BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert wird.

#### 3.1 Bauplanungsrecht

##### 3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

**Tabelle 1: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen**

Bau-Gebiet	Bezeichnung	Zulässigkeit Einzelhandel	Großflächiger Einzelhandel
WA, WS	Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	nein
WR	Reines Wohngebiet	nur ausnahmsweise: Läden zur Deckung des täglichen Grundbedarfs für die Bewohner des Gebiets	nein
WB	Besonderes Wohngebiet	Läden, soweit mit Wohnnutzung vereinbar	nein
MD	Dorfgebiet	allgemein zulässig*	nein
MI	Mischgebiet	allgemein zulässig*	nein
MU	Urbanes Gebiet	allgemein zulässig*	nein
GE, GI	Gewerbegebiet, Industriegebiet	allgemein zulässig*	nein
MK	Kerngebiet	allgemein zulässig	ja
SO	Sondergebiet	allgemein zulässig	ja

\* sofern nicht sondergebietspflichtig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig.

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

„(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder

2. *in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“*

### 3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelage, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

### 3.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

## 3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) 2016**, das im Juni 2016 veröffentlicht wurde, sind bei der räumlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels folgende wesentliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten:

#### „4.3.2 (1) (Z) **Konzentrationsgebot:**

- *Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.*

#### 4.3.2 (2) (Z) **Kongruenzgebot:**

- *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.*

#### **4.3.2 (3) (Z) Integrationsgebot:**

- *Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.*
- *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.*
- *Zentrenrelevante Kernsortimente sind*
  - *die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie*
  - *weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).**Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.*

#### **4.3.2 (4) (Z) Standorte für nicht zentrenrelevante Vorhaben, zentrenrelevante Randsortimente:**

- *Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.*
- *Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).*

#### **4.3.2 (5) (Z) Einzelhandelskonzepte und Zentrale Versorgungsbereiche:**

- *Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.*

#### 4.3.2 (6) (Z) *Einzelhandelskonzepte für die Stadt-Umland-Räume:*

- *Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden.*
- *Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen.“*

**Abbildung 5: Zentrenrelevante Kernsortimente (im LEP M-V: Abbildung 21)**

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bekleidung, Wäsche</li> <li>- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren</li> <li>- Schuhe, Lederwaren</li> <li>- Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse</li> <li>- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> <li>- Parfümeriewaren</li> <li>- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik</li> <li>- Spielwaren</li> <li>- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) und</li> <li>- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)</li> <li>- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)</li> </ul> |
|--|

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011** weist die Stadt Neustadt-Glewe als Grundzentrum aus. Zum Nahbereich der Stadt gehören neben Neustadt-Glewe auch die Gemeinden Blievenstorf und Brenz.



## II. Einzelhandelsstandort Neustadt-Glewe

### 1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten der Stadt Neustadt-Glewe

Die **Stadt Neustadt-Glewe** liegt zentral im Landkreis Ludwigslust-Parchim und ist Sitz des Amtes Neustadt-Glewe. Das Siedlungsgebiet beiderseits der Elde verteilt sich auf die Kernstadt und die etwas abgesetzten Ortsteile Friedrichsmoor, Hohes Feld, Hohewisch, Klein Laasch, Krons kamp, Neu hof und Tuckhude. Neustadt-Glewe ist seitens der Landes- und Regionalplanung als Grundzentrum für das Amt Neustadt-Glewe ausgewiesen. Der historische Stadtkern ist größtenteils erhalten. Die Alte Burg hat eine besondere Bedeutung für den Kulturtourismus, das Schloss wird seit 1997 als Hotel genutzt. Bereits zu DDR-Zeiten nahm die Industrie (v. a. Leder, Fernmeldetechnik, Hydraulik) einen hohen Stellenwert ein, im Südwesten der Stadt befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet "Lederwerk". Neustadt-Glewe verfügt auch über ein Flugfeld, das v. a. durch das Elektronik-Musikfestival „Airbeat One“ bekannt ist und jedes Jahr im Juli über drei Tage ca. 200.000 Besucher anzieht. Neben der historischen Altstadt sind verschiedene Wohngebiete vorhanden, darunter Neubaugebiete (z. B. Ahornstraße), eine Plattenbausiedlung an der Laascher Straße und die kleinteilige Liebs-Siedlung.

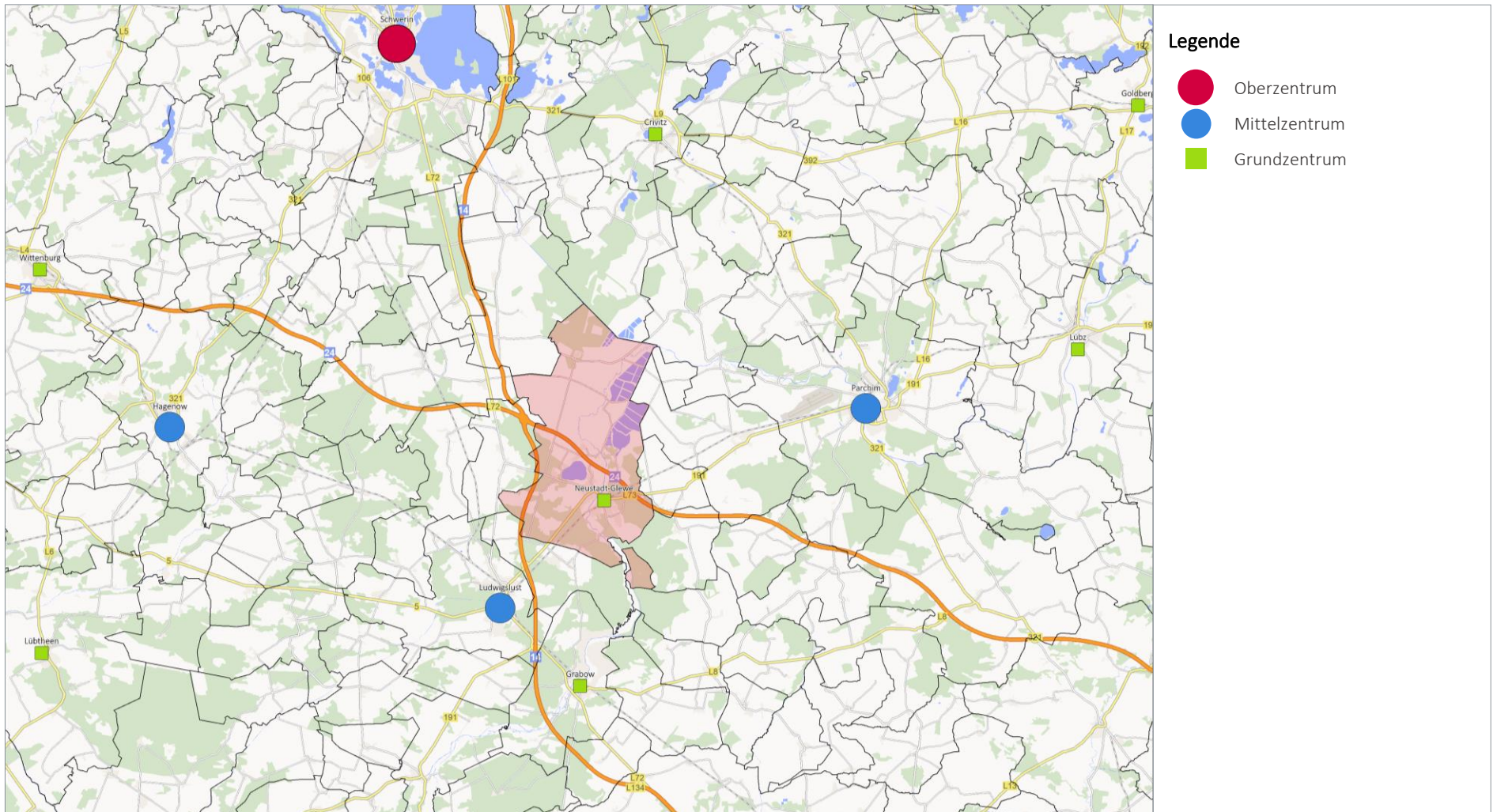
Im März 2024 wies Neustadt-Glewe ca. 6.974 Einwohner<sup>7</sup> auf. Gemäß den Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern verlief die **Einwohnerentwicklung** innerhalb der letzten fünf Jahre mit einem geringen Rückgang um ca. - 0,5 % nahezu konstant. In Neustadt-Glewe sind ca. 2.359 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Arbeitsort registriert, insgesamt stehen 1.419 Einpendlern 2.107 Auspendler entgegen, was einen negativen Pendlersaldo von - 688 Personen bedeutet.<sup>8</sup>

**Verkehrlich** wird Neustadt-Glewe v. a. durch die Bundesstraße B 191 bzw. die Landesstraßen L 073 und die L 071 erschlossen, weitere Hauptverkehrsstraßen sind die Seestraße, die Neuländer Straße und die Laascher Straße. Die Autobahn A 24 verläuft zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Neu hof zentral durch das Stadtgebiet, Neustadt-Glewe verfügt über eine eigene Autobahnabfahrt und einen Autohof. Unmittelbar nordwestlich des Stadtgebiets befindet sich das Autobahnkreuz Schwerin, hier besteht eine Anbindung an die A 14. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über den Regionalbahnhof Neustadt-Glewe (RB 14, Parchim – Hagenow) sowie über 3 Buslinien der VLP (601, 603, 604) u. a. nach Ludwigslust, Brenz, Blievenstorf und Friedrichsmoor.

<sup>7</sup> Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 31.12.2023

<sup>8</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Nürnberg, Stand: 30.06.2023

### Karte 1: Lage von Neustadt-Glewe und zentralörtliche Struktur



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

<b>Einwohnerprognose<sup>1</sup></b>	<b>2017 – 2040</b>
- Neustadt-Glewe	-
- LK Ludwigslust-Parchim	- 6,4 %
- Land Mecklenburg-Vorpommern	- 5,0 %
<b>zentralörtliche Funktion<sup>2</sup></b>	<b>Grundzentrum</b>
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>3</sup></b>	Bundesdurchschnitt = 100
- Neustadt-Glewe	unterdurchschnittlich (86,7)
- LK Ludwigslust-Parchim	unterdurchschnittlich (91,7)
- Land Mecklenburg-Vorpommern	unterdurchschnittlich (91,4)
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2023<sup>4</sup></b>	2.359
<b>Beschäftigtenentwicklung 2018 – 2023<sup>4</sup></b>	
- Neustadt-Glewe	leicht rückläufig (- 2,5 %)
- LK Ludwigslust-Parchim	stagnierend (- 0,6 %)
- Land Mecklenburg-Vorpommern	leicht steigend (+ 1,1 %)
<b>Arbeitslosenquote<sup>5</sup></b>	
- Neustadt-Glewe	-
- LK Ludwigslust-Parchim	7,7 %
- Land Mecklenburg-Vorpommern	6,2 %

<sup>1</sup> Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern, 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040; <sup>2</sup> Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011; <sup>3</sup> MB Research 2024; <sup>4</sup> Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2018 und 30.06.2023; <sup>5</sup> Bundesagentur für Arbeit, Stand 31.07.2024; GMA-Zusammenstellung 2024

## 2. Einzelhandelsbestand in der Stadt Neustadt-Glewe

Im Juli 2024 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Erhebung des Einzelhandels in Neustadt-Glewe durchgeführt (vgl. Tabelle 2). Aufgenommen wurden im Zuge der Totalerhebung alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet inkl. Adresse, Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Lage sowie Einschätzung der Leistungsfähigkeit. Dabei wird die Verkaufsflächendefinition gemäß gültiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zugrunde gelegt. Hierdurch wird eine einheitliche Zuordnung der Betriebe zur Branchensystematik gewährleistet, was ausschließlich durch die direkte Inaugenscheinnahme erfolgt.

**Tabelle 2: Einzelhandelsbestand in Neustadt-Glewe**

Daten	Anzahl Betriebe		VK in m <sup>2</sup>		Umsatz in Mio. €	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
kurzfristiger Bedarf insg.	18	55	5.355	67	27,8	80
mittelfristiger Bedarf insg.	4	12	655	8	2,1	6
langfristiger Bedarf insg.	11	33	1.960	25	4,7	14
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>33</b>	<b>100</b>	<b>7.970</b>	<b>100</b>	<b>34,6</b>	<b>100</b>

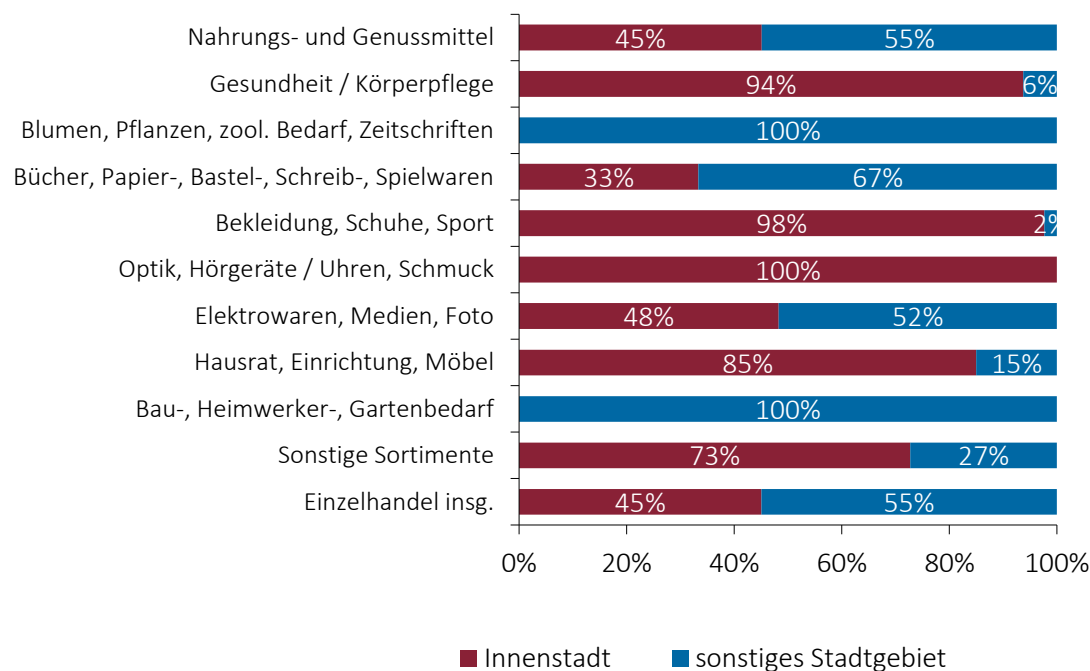
Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt, bei weniger als 4 Betrieben aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich; GMA-Erhebungen und Berechnungen 2024, (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die Ermittlung der Umsatzleistung erfolgte einzelbetrieblich auf Basis von branchen- und betriebs-typentypischen Durchschnittswerten, die an die spezifische Situation in Neustadt-Glewe (u. a. Ausstattungskennziffern, Kaufkraftniveau, zentralörtliche Funktion, regionale- und überregionale Wettbewerbssituation) sowie die mikrogeographischen und standortseitigen Besonderheiten (u. a. Lage, Umfeld, Erreichbarkeit) angepasst wurden.

**Räumlich** ist der Einzelhandel bandartig entlang der Hauptverkehrsstraßen Ludwigsluster Straße, Breitscheidstraße / Bahnhofstraße und Brauereistraße / Laascher Straße aufgereiht. Auf die historische Altstadt entfallen dabei rd. 45 % der Betriebe und Verkaufsflächen, hier ist die höchste Nutzungs-dichte festzustellen, da der Einzelhandel durch zahlreiche weitere Nutzungen ergänzt wird.

Nach **Lagen und Sortimenten** stellt die Altstadt vor allem bei Gesundheit und Körperpflege (v. a. Rossmann), Bekleidung und Schuhen sowie Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck den eindeutigen Angebotsschwerpunkt dar. Die einzige verbliebene Apotheke befindet sich in der Wabeler Straße und damit in Bahnhofsnähe. Südlich der Bahngleise bietet der Raiffeisenmarkt eine gute Auswahl an Bau- und Gartenprodukten sowie im zoologischen Bedarf. Die Lebensmittelmärkte sind ebenfalls entlang der Hauptverkehrsachsen verteilt, die moderne Filiale von Lidl und der Penny-Markt sind der Altstadt zuzurechnen.

**Abbildung 6: Einzelhandelsbestand in Neustadt-Glewe nach Lagen**



GMA-Darstellung 2024.

### 3. Veränderungen seit 2009

Gegenüber der Erhebung aus 2009 hat sich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe um ca. ein Drittel reduziert, die Verkaufsfläche ist jedoch nur um ca. 3 % gesunken. So konnte beispielsweise der Lidl-Discounter abgerissen und an gleicher Stelle neu gebaut werden, dabei sind der Getränkemarkt und eine Bäckereifiliale weggefallen. Insgesamt wurden acht Betriebe nicht mehr angetroffen (z. B. inzwischen Wohnnutzung), vier Betriebe standen leer, bei sechs Betrieben war eine andere gewerbliche Nutzung erkennbar (z. B. Dienstleistung). Eine Bäckerei hat den Verkaufsraum an ihrem Produktionsstandort geschlossen, ist aber auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit einer Filiale bei Edeka vertreten. Insgesamt fünf Betriebe waren zwar vorhanden, aber nicht geöffnet – teils aus Krankheits- oder Personalgründen, teils wird generell nur nach telefonischer Anmeldung oder zu sehr eingeschränkten Öffnungszeiten (z. B. nur Montagvormittag) geöffnet. Insgesamt drei Einzelhandelsbetriebe sind neu hinzugekommen. Dabei sind in allen Bedarfsbereichen Rückgänge um etwa ein Drittel der Betriebe zu beobachten (vgl. Tabelle 3). Aus einem Asia-Laden wurden Ferienwohnungen, aus einer Futtermittelhandlung ein Fitnessstudio. Der ehemalige Quelle-Shop wurde durch die Sparkasse nachbelegt (SB-Bereich), die ehemalige Schlecker-Fläche steht leer.

**Tabelle 3: Veränderung des Bestands gegenüber 2009**

Daten	2009		2024		2009 - 2024	
	Anzahl Betriebe	VK in m <sup>2</sup>	Anzahl Betriebe	VK in m <sup>2</sup>	Entwicklung Betriebe in %	Entwicklung VK in %
kurzfristiger Bedarf insg.	29	5.265	18	5.165	-38%	-2%
mittelfristiger Bedarf insg.	6	880	4	770	-33%	-13%
langfristiger Bedarf insg.	15	2.070	11	2.035	-27%	-2%
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>50</b>	<b>8.215</b>	<b>33</b>	<b>7.970</b>	<b>-34%</b>	<b>-3%</b>

Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt, bei weniger als 4 Betrieben aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich; GMA-Erhebungen und Berechnungen 2024, (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

### 4. Bewertung der Nahversorgungssituation

Die derzeitige Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Neustadt-Glewe wird im Folgenden unter quantitativen, qualitativen und räumlichen Aspekten beurteilt.

#### 4.1 Quantitative Versorgungssituation

Zur Bewertung der quantitativen Versorgungssituation werden ausgewählte Versorgungskennziffern herangezogen. Bezogen auf die derzeitige Einwohnerzahl ergibt sich in Neustadt-Glewe gemäß aktueller Einzelhandelserhebung eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel von rd. 552 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner.<sup>9</sup> Durchschnittlich entfallen in Deutschland rd. 434 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel,<sup>10</sup> damit ist in Neustadt-Glewe eine überdurchschnittliche Ausstattung festzustellen. Diese belegt die zugewiesene

<sup>9</sup> bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

<sup>10</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2023.



Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden des Amtes Neustadt-Glewe, die keine eigenständigen Nahversorgungsstrukturen aufweisen. Bezogen auf das Amt Neustadt-Glewe<sup>11</sup> mit ca. 7.897 Personen ergibt sich eine Ausstattung von ca. 488 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner. Diese ist für ein Grundzentrum als angemessen zu beurteilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Einzelhandel von Neustadt-Glewe auch für das überörtliche Einzugsgebiet mit weiteren ca. 5.230 Personen eine Grundversorgungsfunktion übernimmt (vgl. Kapitel II.5). Mit Ausnahme eines kleinflächigen Nahkauf-Marktes in Rastow sind in den Umlandgemeinden des Einzugsgebiets keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte vorhanden.

#### 4.2 Qualitative Versorgungssituation

Hinsichtlich der Betriebstypenstruktur in Neustadt-Glewe ist festzuhalten, dass im Vergleich zum bundesdeutschen Schnitt eine höhere Ausstattung bei Lebensmitteldiscountern besteht. Den vier Discountern Aldi, Lidl, Netto und Penny steht mit Edeka nur ein Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) gegenüber. Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil der Supermärkte und großen Supermärkte bei ca. 42 %, in Neustadt-Glewe liegt der Anteil bei ca. 20 %. Somit ist ein umfassendes Nahversorgungsangebot festzustellen, gleichzeitig sollte der einzige Lebensmittelvollsortimenter langfristig gesichert werden.

#### 4.3 Räumliche Versorgungssituation

Die Bewertung der räumlichen Versorgungssituation basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit der einzelnen Lebensmittelmärkte. Dabei werden Versorgungsisochrone abgegrenzt, die 10 Gehminuten umfassen (ca. 1.000 m). Im Ergebnis ist für Neustadt-Glewe festzuhalten, dass die bestehenden Märkte die Wohngebiete in der Kernstadt weitgehend abdecken. Dabei sind Lidl und Netto vor allem für die Nahversorgung nordwestlich der Elde verantwortlich, während Edeka und Aldi den Südosten der Kernstadt abdecken. Räumliche Versorgungslücken liegen derzeit nur sehr begrenzt in den Randbereichen der Siedlungsgebiete vor (vgl. Karte 2). In den abgesetzten Ortsteilen Friedrichsmoor, Hohes Feld, Hohewisch, Klein Laasch, Kronskamp, Neuhoof und Tuckhude sind keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte ansässig, diese Ortsteile sind jedoch verkehrlich gut an die Kernstadt angebunden, auch Radwege sind teilweise gut ausgebaut (z. B. Neuhöfer Straße).

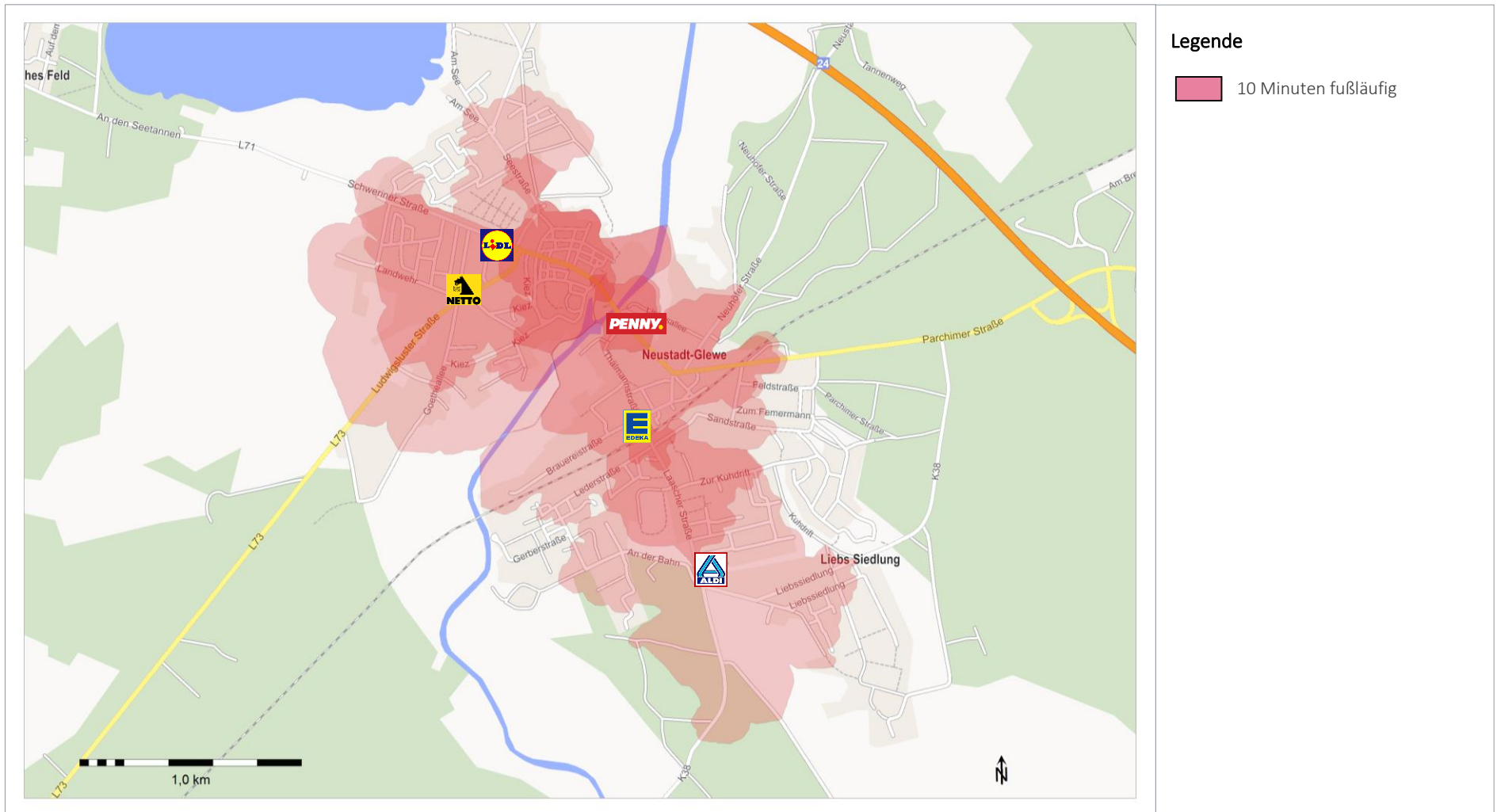
**Tabelle 4:** Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet

Anbieter	Straße	Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet (ca.-Werte)
Aldi	Laascher Straße	1.480
Edeka	Brauereistraße	1.420
Lidl	Ludwigsluster Straße	2.270
Netto	Ludwigsluster Straße	1.930
Penny	Bahnhofstraße	1.670

Werte leicht gerundet, Rundungsdifferenzen möglich; GMA-Darstellung 2024

<sup>11</sup> Neustadt-Glewe, Blievenstorf, Brenz

## Karte 2: Räumliche Versorgungssituation in Neustadt-Glewe



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024



Bereits im Einzelhandelskonzept 2009 wurde die Absicht bekräftigt, die Aldi-Filiale zu verlagern und zu erweitern. Wenn der Aldi-Markt wie geplant vom Standort Laascher Straße an den Standort Brauereistraße verlagert wird, ist im Bereich der Liebs Siedlung von einer Vergrößerung der räumlichen Versorgungslücke auszugehen, so dass geringfügig mehr als 10 Gehminuten in Kauf genommen werden müssen. Ein Kopplungsstandort aus Edeka, Aldi und weiteren Nutzungen würde als Nahversorgungszentrum jedoch insgesamt die Versorgung v. a. im Süden der Stadt verbessern.

## 5. Nachfragesituation

### 5.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Neustadt-Glewe

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

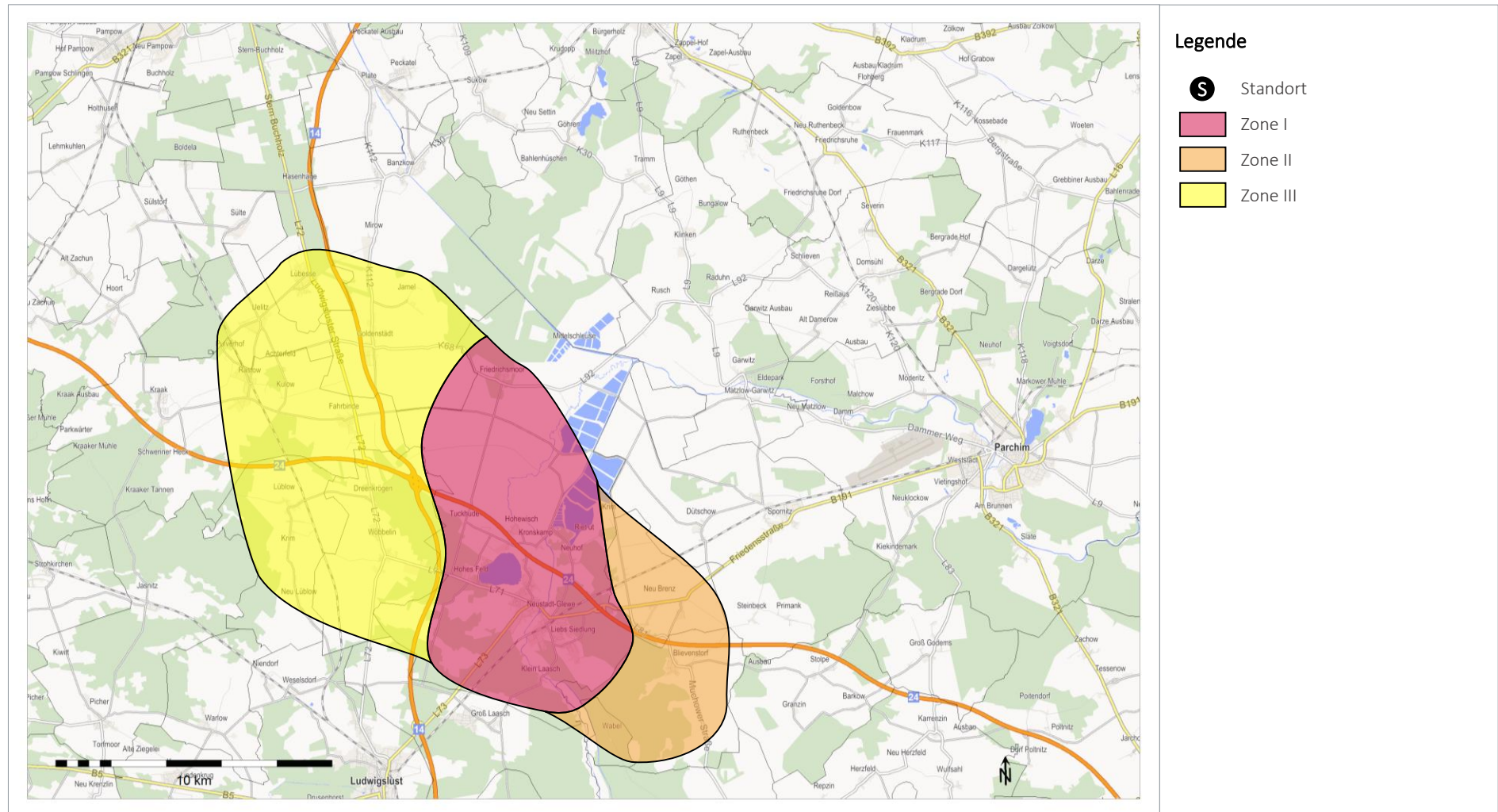
- /// Angebotssituation in Neustadt-Glewe und im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Neustadt-Glewe und im Umland
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)
- /// andere GMA-Analysen aus der Region.

Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandelsstandorts Neustadt-Glewe (Zone I) wird durch das Stadtgebiet von Neustadt-Glewe selbst gebildet, hier leben ca. 6.970 Personen.<sup>12</sup> Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) bilden die restlichen Gemeinden des Amtes Neustadt-Glewe, Blievenstorf und Brenz, mit insg. ca. 920 Personen. Im Ferneinzugsgebiet (Zone III) mit ca. 5.230 Personen sind Lübesse, Lüblow, Rastow, Uelitz, Wöbbelin und der Banzkower Ortsteil Goldenstädt zu finden.

Das Einzugsgebiet wird insbesondere durch die Einzelhandelsstandorte Ludwigslust im Südwesten und Parchim im Osten begrenzt. Im dünner besiedelten Nordwesten liegen zahlreiche Gemeinden ohne Versorgungsstrukturen, neben Banzkow und dem Grundzentrum Crivitz wirkt sich im Norden auch das Oberzentrum Schwerin samt Umland (u. a. Pampow, Plate) begrenzend aus.

<sup>12</sup> Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 31.12.2023, nur Hauptwohnsitze

### Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Neustadt-Glewe



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

## 5.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Neustadt-Glewe

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft<sup>13</sup> (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.864 € p. a.

Davon entfallen auf

/// Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.930 € p. a.

/// Nichtlebensmittel ca. 3.934 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Neustadt-Glewe lag im Jahr 2024 mit 86,7 ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau<sup>14</sup> vor. Dies gilt auch für Blievenstorf (90,3) und Brenz (94,2). Im überörtlichen Einzugsgebiet rangiert das Kaufkraftniveau zwischen 93,4 (Wöbbelin) und 102,2 (Lübesse).

Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt dementsprechend ein hohes Kaufkraftniveau vor.

Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Das Grundzentrum Neustadt-Glewe kann ein Marktgebiet mit ca. 13.130 Einwohnern<sup>15</sup> ansprechen, die ein Kaufkraftvolumen von ca. 82,2 Mio. € p. a. repräsentieren. Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie folgt:

**Tabelle 5: Kaufkraftvolumen im Marktgebiet von Neustadt-Glewe**

Daten	Kaufkraft in Mio. €			
	Neustadt-Glewe	Zone II	Zone III	Marktgebiet gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	17,7	2,5	14,9	35,1
Gesundheit, Körperpflege	2,8	0,4	2,4	5,6
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	1,3	0,2	1,0	2,5
Bücher, Schreib- und Spielwaren	1,5	0,2	1,2	2,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	4,2	0,6	3,5	8,2
Elektrowaren, Medien, Foto	3,6	0,5	3,0	7,0
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3,9	0,6	3,3	7,7
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3,3	0,5	2,8	6,6
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	1,0	0,1	0,8	1,9
sonstige Sortimente	2,4	0,3	2,0	4,7
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>41,5</b>	<b>5,9</b>	<b>34,8</b>	<b>82,2</b>

GMA-Berechnung 2024

<sup>13</sup> Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft umfasst die Anteile der Kaufkraft in € pro Kopf und Jahr, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

<sup>14</sup> Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2024: Werte über 100 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

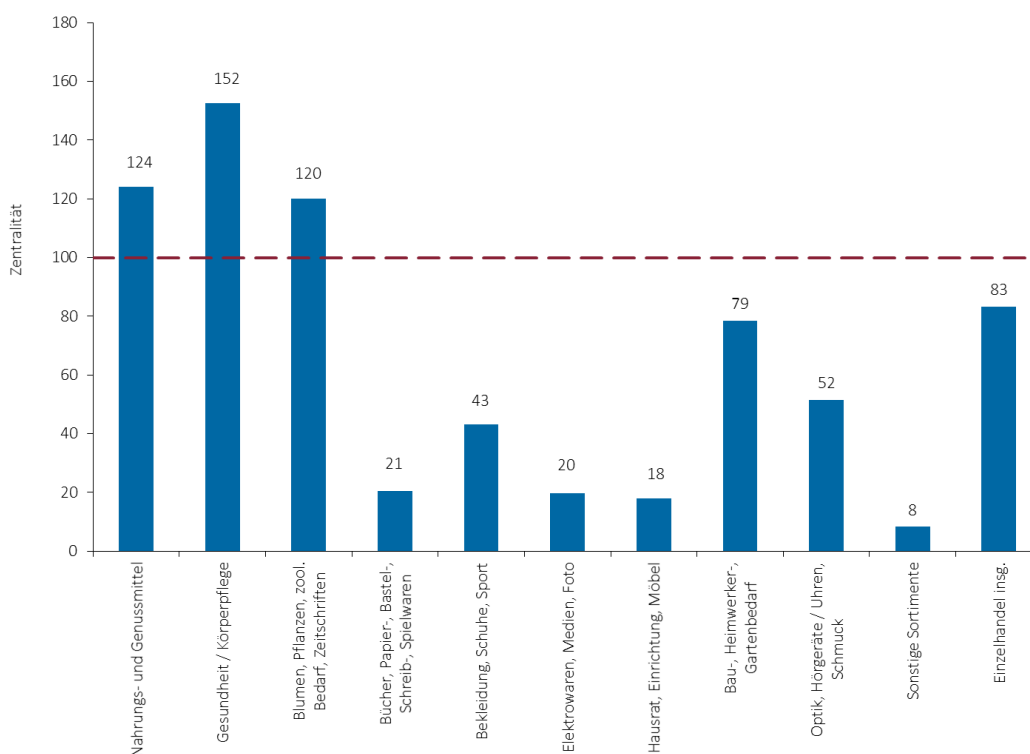
<sup>15</sup> Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 31.12.2023.

### 5.3 Zentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung von Städten und Gemeinden für das sie umgebende nähere Umland dient die **Einzelhandelszentralität**.<sup>16</sup> Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität zeigt, dass im Vergleich zum lokalen Kaufkraftvolumen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten mehr Umsatz in Neustadt-Glewe getätigt wird, während in den übrigen Sortimenten und damit insgesamt betrachtet Kaufkraft aus Neustadt-Glewe an andere Standorte abfließt.

Die Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Neustadt-Glewe erwirtschaften einen Umsatz von rd. 34 – 35 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von rd. 41 – 42 Mio. € gegenüber, sodass die Zentralität – bezogen auf alle Einzelhandelssortimente – bei etwa 83 % liegt.

**Abbildung 7: Einzelhandelszentralität in Neustadt-Glewe nach Hauptwarengruppen**



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren); GMA-Darstellung 2024 (ca.-Werte, gerundet)

In den meisten Sortimenten ist für Neustadt-Glewe ein deutlicher Kaufkraftabfluss festzustellen, insbesondere in den klassischen Innenstadtsortimenten Bücher, Bekleidung, Elektrowaren und Haushaltswaren. Bei Gesundheit / Körperpflege macht sich v. a. der Drogeriemarkt positiv bemerkbar, der für die Stadtgröße eine Besonderheit darstellt. Die leicht positive Zentralität von 124 % bei Nahrungs- und Genussmitteln spricht für eine ausgeprägte Versorgungsbedeutung für das Stadtgebiet und das unmittelbare Umland.

<sup>16</sup>

Die Einzelhandelszentralität stellt den im Stadtgebiet getätigten Einzelhandelsumsatz der im gleichen Bezugsraum vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber (Einzelhandelszentralität = Einzelhandelsumsatz / einzelhandelsrelevante Kaufkraft). Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

### III. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Neustadt-Glewe

#### 1. Bevölkerungsprognose

Für den **Zeitraum zwischen 2018 und 2023** ist für die Stadt Neustadt-Glewe – wie in Kapitel II. 1 dargestellt – eine nahezu konstante Bevölkerungsentwicklung von etwa –0,5 % zu verzeichnen gewesen. Bis zum **Prognosejahr 2030** ist für Neustadt-Glewe von einem leichten Bevölkerungsrückgang um ca. - 1,3 % auszugehen.<sup>17</sup>

#### 2. Kaufkraftprognose für den Neustadt-Glewer Einzelhandel bis zum Jahr 2030

Die **Entwicklung der Kaufkraftvolumina** in der Stadt Neustadt-Glewe bis zum Jahr 2030 ist neben der Bevölkerungsvorausberechnung vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozio-ökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum zu prognostizieren. Hier besteht in der Forschung eine gewisse Unsicherheit, sodass Vorausberechnungen für einzelne Branchen nur Trends aufzeigen können. Nicht zuletzt die Entwicklung des Onlinehandels wird hier in einzelnen Branchen zu strukturellen Veränderungen führen (vgl. Abbildung 3 in Kapitel I.3).

Vor dem Hintergrund der aktuellen Unwägbarkeiten und der Inflation durch den russischen Krieg in der Ukraine, deren Dauer und weiterer Verlauf nicht abschätzbar ist, ist eine belastbare Kaufkraftprognose nicht möglich. Es ist allerdings insgesamt von einer **rückläufigen bis bestenfalls konstanten Kaufkraftentwicklung** auszugehen.

#### 3. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

##### 3.1 Bewertung des Nahversorgungsangebotes

Die einzelnen Märkte werden wie folgt bewertet:

- /// Der **Aldi-Discounter an der Laascher Straße** liegt zwischen den Wohnblöcken an der Otto-Lilienthal-Straße / Zeppelinstraße und den dahinter angesiedelten Kleingärten. Der kompakte Discounter am südwestlichen Siedlungsrand ist mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht mehr zeitgemäß für einen Lebensmittelmarkt, Potenzialflächen zur Erweiterung sind nicht erkennbar. Bei Verlagerung des Marktes an den Standort Brauereistraße soll die gepflegte Immobilie voraussichtlich durch einen Fachmarkt aus dem Nonfoodbereich nachbelegt werden.
- /// Der **Edeka-Supermarkt an der Brauereistraße** weist innen einen modernen Marktauftritt auf, ist durch die geringe Verkaufsflächengröße von ca. 750 m<sup>2</sup> hinsichtlich Warenpräsentation und Kundenführung jedoch deutlich eingeschränkt. Von außen wirkt das Gebäude ‚in die Jahre gekommen‘, außerdem orientiert es sich mit der Schauffassade zum rückwärtigen Parkplatz und wirkt von der Laascher Straße / Brauereistraße städtebaulich wenig attraktiv. Durch die breite, kaum gestaltete Grünfläche zur Brauereistraße stellt sich der gesamte Standort eher provisorisch dar, bietet so jedoch ausreichend Potenzial zur Neuentwicklung eines Nahversorgungszentrums mit einem modernen

<sup>17</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

Edeka-Markt und einem modernen Aldi-Discounter sowie weiteren Nutzungen, die teilweise bereits im Umfeld vorhanden sind.

- // Der **Lidl-Discounter an der Ludwigsluster Straße** stellt den nordwestlichen Abschluss der Altstadt dar und präsentiert sich nach Abriss und Neubau auf ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK modern und großzügig. Hier ist kein unmittelbarer Handlungsbedarf erkennbar.
- // Der **Netto-Discounter an der Ludwigsluster Straße / Fritz-Reuter-Straße** befindet sich in einer Ladenzeile mit weiteren Einzelhandelsnutzungen (Bäckerei, Blumen), einer Spielhalle und medizinischen Anbietern (Pflegedienst, Physiotherapie). Zwei Ladeneinheiten stehen leer, in 2009 war hier Schlecker ansässig. Mit knapp 580 m<sup>2</sup> VK agiert Netto auf einer unterdurchschnittlich großen Verkaufsfläche, auch der enge, schlauchartige Flächenzuschnitt ist nicht mehr zeitgemäß. Für den Standort wäre grundsätzlich eine Flächenzusammenlegung sinnvoll, um die Leerstände zu beseitigen und den Netto-Discounter zu erweitern und zu modernisieren.
- // Der **Penny-Discounter in der Bahnhofstraße** liegt südöstlich der Altstadt auf der Insel nahe der Schleuse. Mit ca. 750 m<sup>2</sup> liegt die Verkaufsflächengröße unterhalb der Größe, die für Neuentwicklungen von Penny angestrebt wird. Der Markt ist funktional gestaltet. Im 1. OG befindet sich eine Spielhalle, im näheren Umfeld sind Freiflächen und teilweise abgängige Bebauung vorhanden. In der Bahnhofstraße sind durch kleinteilige Leerstände und mangelnde städtebauliche Qualität bereits Trading-down-Tendenzen erkennbar. Der Betreiber strebt die Verlagerung auf die Potenzialflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite an, was die städtebauliche Qualität im Schleusenbereich steigern dürfte. Bei Verlagerung des Marktes soll die gepflegte Bestandsimmobilie von Penny voraussichtlich durch einen Fachmarkt (z. B. Getränkemarkt) nachbelegt werden.
- // Im **Lebensmittelbereich** ist außerdem auf Bäckereien bei Edeka und Netto hinzuweisen, sowie auf einen Getränkemarkt und Tankstellenshops (darunter ein Autohof an der BAB 24). Die örtliche Fleischerei betreibt zum Erhebungszeitpunkt krankheitsbedingt nur eine der zwei Filialen.
- // Das Angebot bei **Drogerie- / Parfümeriewaren** umfasst neben den Fachabteilungen des Supermarktes und der Discounter insbesondere den Rossmann-Drogeriemarkt, der einen wesentlichen Magnetbetrieb für die Altstadt darstellt.
- // Die **Apotheke** in der Altstadt hat gegenüber 2009 geschlossen, es verbleibt eine Apotheke in Bahnhofsnähe. Für die Stadtgröße ist eine einzelne Apotheke grundsätzlich noch angemessen, der Wegfall des Angebots in der Altstadt ist jedoch ungünstig.
- // Bei **Blumen** ist mit zwei Fachgeschäften und den Randsortimenten im Raiffeisenmarkt eine angemessene Ausstattung vorhanden.

### 3.2 Bewertung des übrigen Einzelhandelsangebotes

- // Das Angebot im **zoologischen Bedarf** wird insbesondere durch die Fachabteilung des Raiffeisenmarktes sichergestellt, außerdem bieten auch die Lebensmittelmärkte Tierhaltung als Randsortiment an.
- // **Bücher, Schreib- und Spielwaren** werden in Neustadt-Glewe nur als Randsortimente geführt, dies war bereits 2009 der Fall.
- // Bei **Bekleidung** stellt Kik in der Altstadt den größten Anbieter dar, in der Bahnhofstraße ist ein Asia-Shop mit Bekleidung und Kurzwaren vorhanden. Ein Geschäft für Jeans und



Moden mit angeschlossenem Schuhgeschäft betreibt gleichzeitig einen Onlineshop. Angesichts der steigenden online-Anteile im Bekleidungseinzelhandel<sup>18</sup> und der gebremsten Wachstumsraten im filialisierten Modehandel<sup>19</sup> sind mittelfristig kaum Ergänzungen zu erwarten, potenzielle Entwicklungen sind daher auf die Altstadt zu lenken.

- /// Bei **Elektrowaren, Medien, Foto** wird der Bereich Mobilfunk v. a. durch eine Filiale von Vodafone und Mobilfunk Krischke abgebildet, ein Elektroinstallateur bietet auch Elektrohaushaltsgeräte an (eingeschränkte Öffnungszeiten) und Fernseh Pralow ist auf Fernseh- und Satellitentechnik spezialisiert.
- /// **Hausrat, Einrichtung, Möbel** werden Stadt Neustadt-Glewe primär als Randsortiment bei Kik und im Raiffeisenmarkt geführt, außerdem ist ein Raumausstatter in der Altstadt hervorzuheben.
- /// Das Sortiment **Optik und Akustik** ist durch einen inhabergeführten Betrieb geprägt, dies gilt auch für **Uhren und Schmuck**.
- /// Im **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist der Raiffeisenmarkt prägend, der in 2009 noch als BayWa Bau- und Gartenmarkt geführt wurde. Mit knapp 1.400 m<sup>2</sup> wird eine für Raiffeisenmärkte übliche Größenordnung erreicht.
- /// **Fahrräder und Zubehör** werden in Neustadt-Glewe nicht angeboten.
- /// Bei den **sonstigen Sortimenten** ist ein kleiner Angelshop zu nennen, der jedoch zum Erhebungszeitpunkt nicht geöffnet war und nur telefonisch erreicht werden kann.

#### 4. Entwicklungsmöglichkeiten in Neustadt-Glewe

Entwicklungsperspektiven für das Grundzentrum Neustadt-Glewe sind insbesondere im bestandsorientierten Ausbau und der Sicherung der Nahversorgung zu sehen. Während der Lidl-Discounter bereits modernisiert werden konnte ist bei dem einzigen Supermarkt (Edeka) erhöhter Handlungsbedarf gegeben, dies gilt auch für die Filialen von Aldi und Netto. Die Lebensmittelmärkte fungieren als Magnetbetriebe u. a. für die Filialen der ortsansässigen Bäckerei Mahnke, die an zwei Standorten von Lebensmittelmärkte zu finden sind. Für eine Ansiedlung neuer bzw. zusätzlicher Supermärkte / Discounter wird aufgrund der bereits hohen Einzelhandelszentralität keine Tragfähigkeit gesehen.

Der Standort des Edeka-Marktes an der **Brauereistraße** bietet ausreichend Potenzial zur Neuentwicklung eines Nahversorgungszentrums mit einem modernen Edeka-Markt und einem modernen Aldi-Discounter, ergänzt durch weiteren Nutzungen, die teilweise bereits im Umfeld vorhanden sind. Die Planungen sehen derzeit zwei kleinere Ladeneinheiten für Mobilfunk und Kinderbekleidung vor. Die bisherige Aldi-Fläche an der Laascher Straße sollte nicht durch einen Lebensmittelmarkt nachbelegt werden, sondern vorzugsweise durch einen Anbieter aus dem nicht zentrenrelevanten Nonfood-Bereich, der in Neustadt-Glewe bislang noch nicht ansässig ist.

Mit der Verlagerung des Penny-Discounters an der **Bahnhofstraße** könnte der Bereich nördliche Bahnhofstraße städtebaulich aufgewertet und einzelhändlerisch wieder belebt werden.

<sup>18</sup> Onlineanteil Fashion & Accessoires 2023: 41,8 % (2022: 42,9 %), Quelle: HDE Online-Monitor 2024, S. 14

<sup>19</sup> Anm.: Die Expansion im Modehandel geriet bereits vor der Corona-Krise ins Stocken



Für den Netto-Standort an der **Ludwigsluster Straße / Fritz-Reuter-Straße** wäre grundsätzlich eine Flächenzusammenlegung sinnvoll, um die Leerstände zu beseitigen und den Netto-Discounter zu erweitern und zu modernisieren.

In den **übrigen Sortimenten** sind allenfalls kleinflächige Entwicklungspotenziale erkennbar. Vorhandene Leerstände innerhalb der Altstadt sollten möglichst zeitnah adressiert werden, um einem einsetzenden Trading-down-Effekt frühzeitig vorbeugend entgegenwirken zu können.

## IV. Einzelhandelskonzept Neustadt-Glewe

### 1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels in der Stadt Neustadt-Glewe ist die Verabschiedung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte.<sup>20</sup> Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LEP Mecklenburg-Vorpommern) und insbesondere die Versorgungsaufgabe als Grundzentrum.

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Neustadt-Glewe werden wie folgt fortgeschrieben:

#### **/// Stärkung der Zentren und der Versorgungsfunktion als Grundzentrum**

- Stärkung der Zentren gegenüber dezentralen Standorten
- Erhalt der Multifunktionalität der Zentren durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Hotellerie
- Zielgerichteter Ausbau der Altstadt als Stadtzentrum

#### **/// Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung**

- Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- Stärkung und Sicherung der wohnungsnahen Versorgung
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung, ggf. Anpassung bestehender Bebauungspläne an die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

**/// Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.

**/// Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in zentralen Versorgungsbereichen.

<sup>20</sup> Durch den Beschluss der Stadtvertretung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

## 2. Sortimentskonzept

Für das **Sortimentskonzept** wird geklärt, welche Sortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstrukturen heute dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen. Diese Sortimente werden als **zentrenrelevant** bezeichnet.

Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Zu zentrenrelevanten Sortimenten gehören **nahversorgungsrelevante Sortimente**, da eine möglichst wohnortnahe Versorgung im kurzfristigen Bedarf erreicht werden sollte. Das Angebot an **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für zentrale Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten unter Umständen aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der Verkehrsfrequenz sogar erwünscht.

Zur Bewertung der Sortimente werden folgende Kriterien zugrunde gelegt.

**Tabelle 6: Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten**

Kriterium	Prüfmaßstäbe
Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in der Gemeinde	Alltagstauglichkeit, Zielgruppenansprache, Leitsortiment
Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
Synergien mit anderen Gemeindesortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
Städtebauliche Ziele, Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde	Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt

GMA Zusammenstellung 2024

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einstufung der Sortimente dar, diese orientiert sich an der räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Neustadt-Glewe, den rechtlichen Vorgaben und berücksichtigt die städtebaulichen Zielsetzungen. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden. Voraussetzung ist, dass Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen.

Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind häufig in dezentralen Lagen angesiedelt. Diese Sortimente sind i. d. R. nicht kritisch im Hinblick auf die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in zentralen Versorgungsbereichen zu sehen. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Tabelle 7: Neustadt-Glewer Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Parfümeriewaren</u></li> <li>- <u>medizinische, orthopädische Artikel (Sanitätswaren)</u></li> <li>- <u>Bücher</u></li> <li>- <u>Papier, Bürobedarf, Schreibwaren</u></li> <li>- <u>Spielwaren, Bastelartikel</u></li> <li>- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen</li> <li>- <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u> und Bekleidungsaccessoires (Sonnenbrillen, Schals, Hüte)</li> <li>- <u>Sportbekleidung, Sportschuhe und Sportartikel</u></li> <li>- <u>Schuhe, Lederwaren</u></li> <li>- <u>Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto</u></li> <li>- <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires</u></li> <li>- <u>Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe</u></li> <li>- Heimtextilien, Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)</li> <li>- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken)</li> <li>- Gardinen / Zubehör</li> <li>- <u>Uhren, Schmuck</u></li> <li>- Optik, Hörgeräteakustik</li> <li>- Musikinstrumente, Musikalien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Tiernahrung, Tierpflegemittel, Tierbedarf</u></li> <li>- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel</li> <li>- Gartenmöbel</li> <li>- Gartengeräte, Rasenmäher</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern</li> <li>- baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)</li> <li>- Sanitär / Fliesen</li> <li>- Rollläden, Rollos, Markisen</li> <li>- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)</li> <li>- Möbel, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung</li> <li>- Lampen, Leuchten</li> <li>- Matratzen, Matratzenschoner</li> <li>- Teppiche, Bodenbeläge</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Auto- / Motorradzubehör</li> <li>- Kinderwagen, Autokindersitze</li> <li>- Sportgroßgeräte</li> <li>- Reitsportartikel, Angel- und Jagdbedarf</li> <li>- Fahrräder / Zubehör</li> </ul>
Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich zentrenrelevant)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren</u></li> <li>- <u>Gesundheit und Körperpflege</u></li> <li>- <u>Drogerieartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel</u></li> <li>- <u>pharmazeutische Artikel, Apothekenwaren</u></li> <li>- <u>Zeitschriften, Zeitungen</u></li> <li>- <u>Schnittblumen, Topfblumen im Innenbereich</u></li> </ul>	

GMA-Empfehlungen 2024; unterstrichen: zentrenrelevant gemäß LEP 2016; rot: Änderungen gegenüber 2009

Gegenüber der Liste aus 2009, die nur zentrenrelevante Sortimente dargestellt hat, wird die Darstellung um nahversorgungsrelevante (zugleich zentrenrelevant) und nicht zentrenrelevante Sortimente (exemplarisch) erweitert. Das LEP 2016 stellt selbst zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente dar, diese können in kommunalen Sortimentslisten ergänzt werden. Daher werden nun medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätswaren) zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt. Die Liste wird außerdem um Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe erweitert. Der in 2009 als zentrenrelevant eingestufte zoologische Bedarf (Tiernahrung, Tierpflegemittel, Tierbedarf) wird überwiegend im Raiffeisenmarkt angeboten, was aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Arbeitsteilung mit der Altstadt darstellt. Daher wird dieses Sortiment in 2024 den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Mit Blick auf die sog. **zentrenrelevanten Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment müssen die zentrenrelevanten Randsortimente in einem funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen und dürfen 10 % der realisierten Verkaufsfläche eines Vorhaben bzw. Betriebs nicht überschreiten.

Zu beachten ist ferner, dass bei Erweiterungen in vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben jeweils das gesamte Vorhaben, also nicht nur die Erweiterungsfläche, bewertet werden müssen. Dies bezieht damit auch die Betrachtung der Randsortimente mit ein.

Das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung erwies sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// Die positive Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen werden ausgeschlossen.
- /// Die negative Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen werden zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen für Kommunen Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen zentrenrelevante Sortimente auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und weiterzuentwickeln.

Von dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels können bestimmte Betriebstypen, wie Werksverkauf, Nachbarschaftsläden, Tankstellenshops, Kioske usw. ausgenommen und ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie zentrenverträglich sind. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe **Bestandsschutz** genießen.





Da die **Entwicklungspotenziale** begrenzt sind, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt restriktiv hinsichtlich großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortiment verfahren werden. Dies ist letztlich nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar. Ein schlüssiges **Gesamtkonzept** muss damit neben konkreten Maßnahmen im zentralen Versorgungsbereich auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Bestehende Bebauungspläne wären nach Abwägung planerisch relevanter Gesichtspunkte anzupassen. Sortimentsausschlüsse bzw. -beschränkungen außerhalb der geschützten Bereiche (zentraler Versorgungsbereich Altstadt) sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Altstadt zu sehen.

### 3. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als **räumliche Grundlage** für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungs- und Verlagerungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Neustadt-Glewe als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Überprüfung der Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

### 3.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen **Schutznormen** enthalten. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs<sup>21</sup>:

- 
**§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- 
**§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- 
**§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- 
**§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der **Aufstellung der Bauleitpläne** insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

*„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles der Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].“*

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine **städtebaulich integrierte Einzelhandelslage** darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt.<sup>22</sup> In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat<sup>23</sup>.

<sup>21</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

<sup>22</sup> Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

<sup>23</sup> Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener **Versorgungseinrichtungen** maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

### 3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung<sup>24</sup> erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- /// **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- /// **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenige Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- /// **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>25</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>26</sup>
- /// In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- /// **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können einen überörtlichen Einzugsbereich abdecken oder ein lokal begrenztes Einzugsgebiet umfassen. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

<sup>24</sup> BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

<sup>25</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>26</sup> d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.



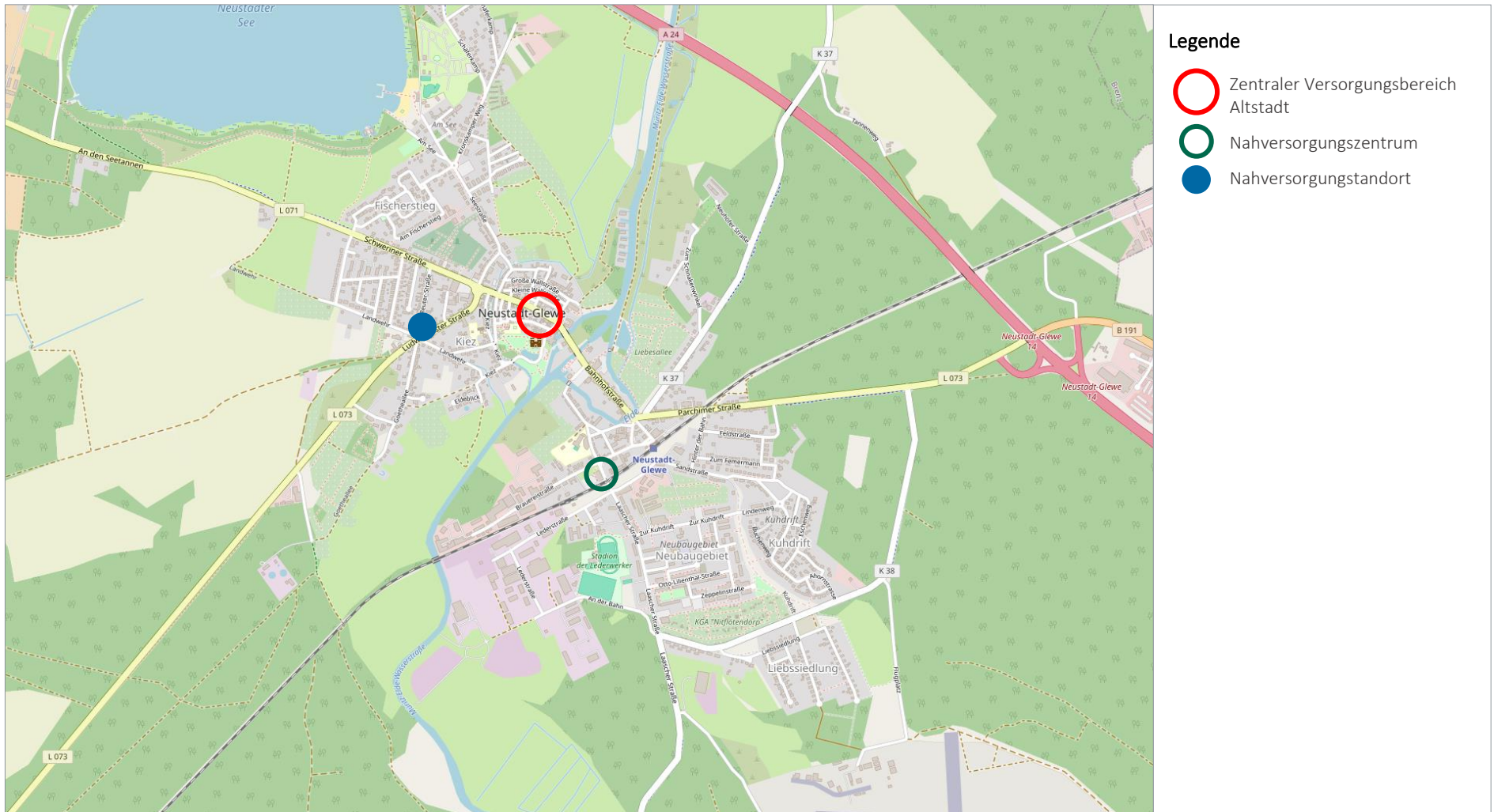
Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist außerdem die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

### 3.3 Zentren- und Standortstruktur in Neustadt-Glewe

Unter Berücksichtigung der im vorhergehenden Kapitel dargestellten Aspekte und Kriterien zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, der Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung sowie der bisherigen Einordnung der Einkaufslagen, wird aktuell folgende Zentren- und Standortstruktur für Neustadt-Glewe empfohlen:

- /// Im Bereich der Breitscheidstraße wird der **zentrale Versorgungsbereich Altstadt** bestätigt und festgelegt. Hier ist bereits heute eine Mischung aus Einzelhandels-, Wohn-, und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie vorhanden. Kernstück ist vor allem die historische Altstadt vom Schloss Neustadt-Glewe (heute: Hotel) an der Flussinsel im Südosten bis zum Kreisverkehr im Nordwesten.
- /// An der **Brauereistraße** befindet sich ein Edeka-Markt, der zu einem **Nahversorgungszentrum** i. S. eines zentralen Versorgungsbereichs ausgebaut werden soll. Als Magnetbetriebe kämen neben dem Neubau von Edeka der verlagerte Aldi-Lebensmitteldiscounter (derzeit Laascher Straße) hinzu, ergänzt durch weiteren, kleinflächigen Komplementärbesatz.
- /// **Nahversorgungsstandorte** dienen der Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche, wenn diese nachweislich zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnortnahen Versorgung führen. Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber eine für die verbrauchernahe Grundversorgung wesentliche Versorgungsfunktion. Die Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein. Für Neustadt-Glewe ist der Bereich **Ludwigsluster Straße** (derzeit Netto) als Nahversorgungsstandort zu identifizieren. In dem Einzelhandelskonzept aus 2009 ist dieser Standort sowohl als Nahversorgungsstelle als auch als zentraler Versorgungsbereich bezeichnet worden, er erfüllt jedoch nicht die rechtlichen Ansprüche an zentrale Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel IV.3.2).
- /// Der 2009 als potenzielle Nahversorgungsstelle **Laascher Straße** eingestufte Standort wird nicht aufrechterhalten. Eine Erweiterung des solitären Aldi-Marktes an diesem Standort ist nicht möglich, daher wird eine Verlagerung des Lebensmitteldiscounters angestrebt. Der solitäre Standort in Wohngebietslage soll voraussichtlich durch einen Nonfood-Anbieter nachbelegt werden.
- /// Darüber hinaus sind **weitere Einzelhandelsbetriebe** im Stadtgebiet verteilt. Hierbei handelt es sich um Streu- und Nebenlagen, wozu städtebaulich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen), Gewerbegebietslagen und der Autohof Mecklenburg an der BAB 24 zählen.

## Karte 4: Zentrenstruktur Neustadt-Glewe



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

### 3.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Altstadt

**Foto 1: Breitscheidstraße**

**Foto 2: Lidl am Kreisverkehr**


Aufnahmen: GMA 2024

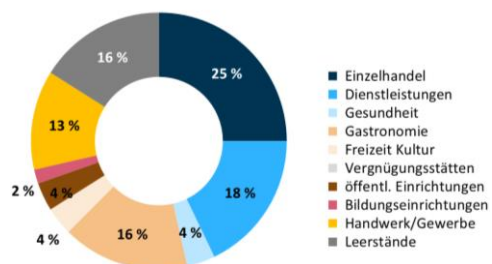
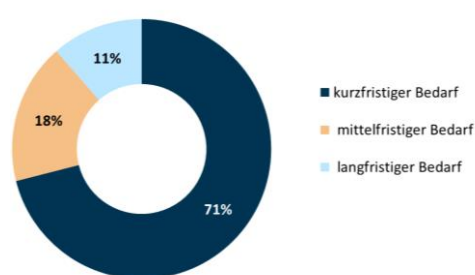
#### Angebotsituation

Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>	
	abs.	in %	abs.	in %
kurzfristiger Bedarf insgesamt	4	28,6	2.550	71,0
mittelfristiger Bedarf insgesamt	4	28,6	630	17,5
langfristiger Bedarf insgesamt	6	42,9	410	11,4
<b>Einzelhandel insgesamt (Ist-Zustand)</b>	<b>14</b>	<b>100,0</b>	<b>3.590</b>	<b>100,0</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

**Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)**

**Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)**


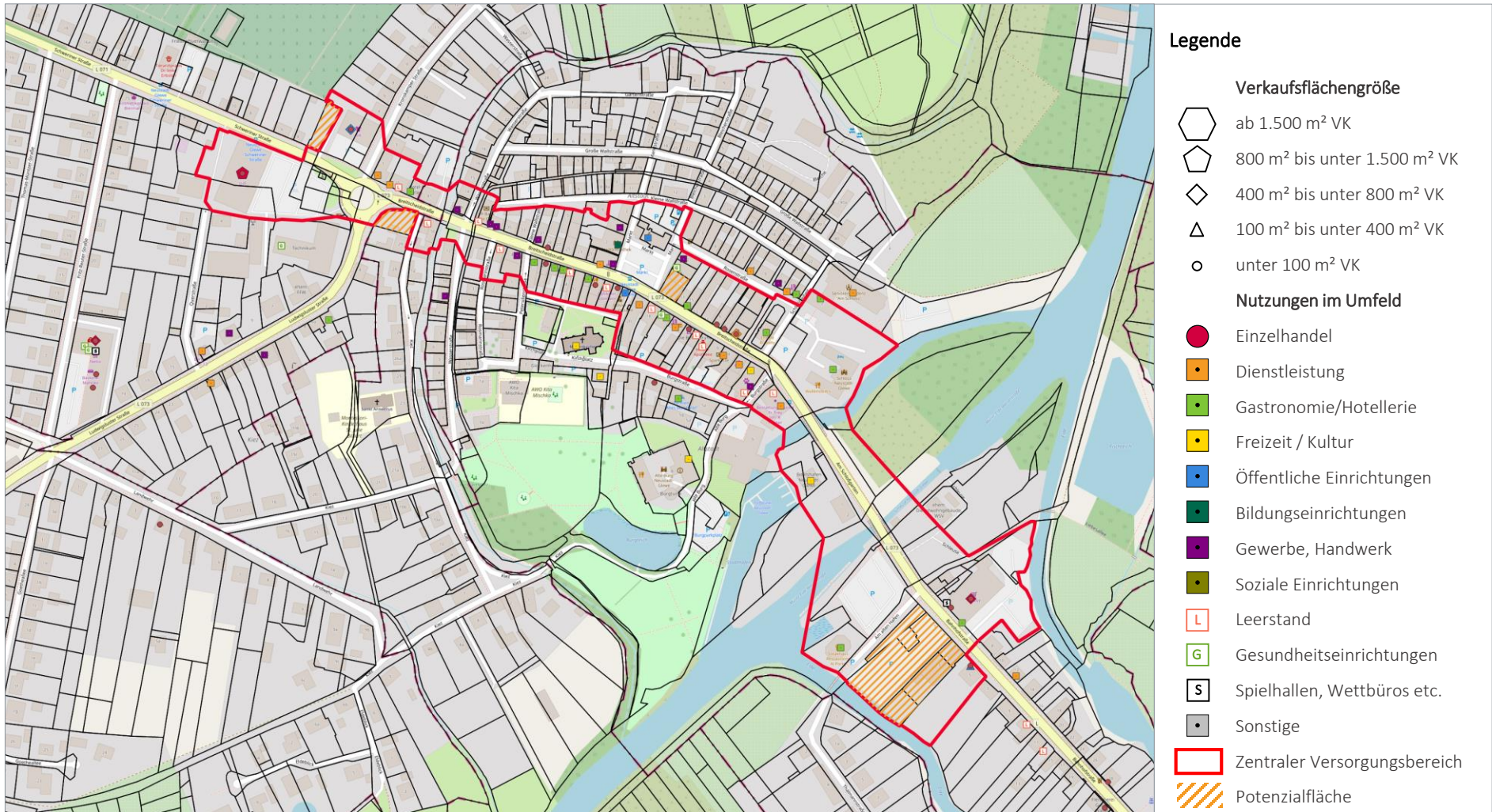
Quelle: GMA-Erhebung 2024

#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe (Auswahl)

- größer 1.500 m<sup>2</sup> -
- 800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup> Lidl
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> Penny, Kik, Rossmann
- unter 400 m<sup>2</sup> Angelshop, Asia Textilshop, Jeans und Moden, Schmuck + Uhrengeschäft, Schuhmoden, Fernsehen Pralow, Mobilfunk Kriskche, Somann Optik, Fleischerei Günter Wacker & Sohn, Raumausstatter



## Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Altstadt



Quelle: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Geoinformationszentrum; © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

## Räumliche Situation

- Der zentrale Versorgungsbereich verläuft entlang der Hauptachse Breitscheidstraße quer durch die kleinteilige, historische Altstadt und weist an jedem Ende jeweils einen Lebensmittelmarkt auf.
- Im **Norden** reicht der zentrale Versorgungsbereich in der Altstadt bis an die Rosenstraße und die Kleine Wallstraße, hier wird das Zentrum durch Wohnnutzung begrenzt. Im Bereich Am Markt umfasst das Zentrum auch das Rathaus, am Kreisverkehr stellen die Wohnbebauung an der Schweriner Straße bzw. Kronsammer Straße sowie der Friedhof die Begrenzung dar.
- Im **Westen** wird das Zentrum hinter dem Lidl-Discounter durch Einfamilienhausgebiete an der Querstraße sowie gewerbliche Nutzungen am Technikum (u.a. Büronutzung, Bauunternehmen, Dentallabor etc.) begrenzt.
- Im **Süden** reicht der Zentrale Versorgungsbereich bis an die Burgstraße und die Marienkirche. Im Westen der Altstadt sind die Nutzungen straßenbegleitend entlang der Breitscheidstraße aufgereiht, so dass das Zentrum kaum in die Nebenlagen (u. a. Kiez, Wasserstraße, Rosmarinstraße) hineinreicht. Südöstlich der Schleuse endet der durchgehende Geschäftsbesatz in der Bahnhofstraße, so dass das Zentrum durch anschließende Wohnbebauung begrenzt wird. Auch die Burg Neustadt-Glewe definiert den Abschluss der Altstadt nach Süden.
- Im **Osten** stellen der Penny-Lebensmitteldiscounter (mit gegenüberliegender Potenzialfläche) und der Asia-Textilshop an der Bahnhofstraße den Abschluss des Zentrums dar. Nördlich der Schleuse begrenzen das Hotel Schloss Neustadt-Glewe mit dem benachbarten Hotel im Amtshaus und der Seniorenresidenz Am Schloss die Altstadt, dahinter liegen reine Wohngebiete, Kleingärten und Grünflächen.
- **Gegenüber 2009** wird die Zentrumsabgrenzung über die Schleuse hinaus erweitert. Die nördliche Bahnhofstraße bildet keine eigenständige Einkaufslage, sondern stellt den östlichen Abschluss der Altstadt dar. Mit dem Schloss Neustadt-Glewe, der Burg und der Schleuse sind stadtbildprägende Strukturen vorhanden, außerdem stellt die kleine Flussinsel keine Zäsur für die Innenstadt dar, was sich in den fußläufigen Austauschbeziehungen zwischen dem Penny-Markt und dem Wohnquartier in der kleinteiligen Altstadt bemerkbar macht. In der Nebenlage Burgstraße waren 2009 noch mehrere Einzelhandelsbetriebe angetroffen worden (u. a. Blumen, Paketshop), inzwischen sind hier außer einem Elektroinstallationsbetrieb (Öffnungszeiten nur Montagvormittag) keine Einzelhandelsgeschäfte mehr vorhanden, so dass dieser Bereich nicht mehr Teil der Zentrumsabgrenzung ist.

## Angebots- und Nachfragesituation

- Die flächenseitigen Schwerpunkte liegen insbesondere im kurzfristigen Bedarf bei dem **großflächigen** Lidl-Discounter im Westen und dem Rossmann-Drogeriemarkt sowie Penny als Magnetbetriebe auf der östlichen Seite.
- Im **kurzfristigen Bedarf** ist außerdem eine Fleischereifiliale vorhanden, krankheitsbedingt war die Filiale zum Erhebungszeitpunkt geschlossen. Ergänzende Angebote wie z. B. eine Bäckerei (ggf. mit Außengastronomie), Kioske, eine Apotheke, oder Blumenläden fehlen.
- Im **mittelfristigen Bedarf** stellt die Filiale von Kik den größten Anbieter dar, im Randsortiment werden v. a. auch Heimtextilien und Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires geführt. Außerdem werden Schuhmoden und Jeans angeboten.
- Im **langfristigen Bedarf** sind einige inhabergeführte Fachgeschäfte ansässig, darunter Fernsehtechnik, Raumausstattung, Optik sowie Uhren und Schmuck. Ein Angelshop war zum Erhebungszeitpunkt nur telefonisch erreichbar. Der Asia-Textilshop bietet auch Kurzwaren an.
- Mit einem **Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf**, einigen alteingesessenen Ergänzungen im langfristigen Bedarf sowie den öffentlichen Einrichtungen stellt die Altstadt ein durchschnittliches Kleinstadtzentrum dar. Alarmierend ist hingegen der Wegfall der Apotheke und der Bäckerei, beides trägt zur grundzentralen Versorgungsfunktion bei.
- Das Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst 333 Nutzungen, darunter Versicherungen, Friseursalons, die Sparkasse, Fitnessstudio, Bestatter, sowie Imbisse, eine Cocktailbar und kleinere Handwerksbetriebe.
- **9 Leerstände** (Leerstandsquote: ca. 16 %).
- Auf dem Marktplatz findet freitags ein **Wochenmarkt** statt.

### Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- Städtebaulich handelt es sich um die zentrale Lage der Altstadt, mit dem Rathaus und dem Marktplatz im Zentrum. Zwar weisen einige Gebäude noch immer Renovierungsbedarf auf oder sind sogar abgängig, die meisten Gebäude in der Hauptlage präsentieren sich inzwischen jedoch historisch-gepflegt oder modern.
- ÖPNV-Anbindung: Über die Bushaltestellen Breitscheidstraße, Markt und Schweriner Straße ist eine Anbindung an die Buslinien 601, 603 und 604 gewährleistet, die mit eingeschränkten Abfahrtszeiten morgens, mittags und nachmittags vor allem Berufspendler von / nach Ludwigslust ansprechen dürften (tlw. als Linientaxi). Am Markt hält darüber hinaus bei Bedarf der Rufbus der Linie 815 nach Wöbbelin bzw. Ludwigslust, der in bis zu zweistündiger Taktung verkehrt.
- Im Umfeld des Penny-Marktes sind einige Leerstände bzw. Gebäude mit geringer städtebaulicher Qualität festzustellen. Es besteht die Gefahr von Trading-down-Effekten und eines weiteren Absinkens der städtebaulichen Qualität.
- Am Marktplatz vor und hinter dem Rathaus befindet sich jeweils ein öffentlicher Parkplatz.
- Neustadt-Glewe weist rd. 3 km östlich der Altstadt eine eigene Zu- / Abfahrt zur BAB 24 auf.

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Stärkung der Altstadt als multifunktionales Stadtzentrum
- Erhalt und Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion
- Beibehaltung und Sicherung der kleinteiligen Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsstrukturen, Sicherung der Magnetbetriebe
- Ausbau und stellenweise Aufwertung der kleinteiligen Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsstrukturen (Trading-down-Tendenzen)
- Reduzierung der Leerstände, Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Bessere Koppelung der Haupteinkaufslage mit den Sehenswürdigkeiten, u. a. Burg, historisches Rathaus
- Erweiterung und Bestandssicherung des Penny-Discounters, z. B. auf der gegenüberliegenden Potenzialfläche an der Bahnhofstraße
- städtebauliche Aufwertung der nördlichen Bahnhofstraße, Verhinderung von Trading-Down-Effekten
- Die Fläche des bisherigen Penny-Discounters sollte im Fall einer Standortverlagerung nicht durch einen typgleichen Lebensmitteldiscounter nachbelegt werden, sinnvoll wäre ein nicht großflächiger Fachmarkt, z. B. ein Getränkemarkt.



### 3.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Brauereistraße

Foto 3: Bestandsmarkt Edeka



Foto 4: kleinteilige Komplementärnutzung Brauereistraße



Aufnahmen: GMA 2024

#### Angebotssituation

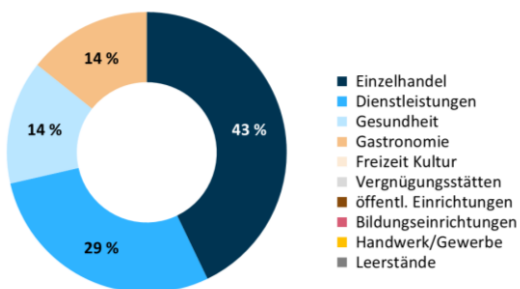
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>	
	abs.	in %	abs.	in %
kurzfristiger Bedarf insgesamt	3	100,0	810	100,0
mittelfristiger Bedarf insgesamt	-	-	-	-
langfristiger Bedarf insgesamt	-	-	-	-
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>3</b>	<b>100,0</b>	<b>810</b>	<b>100,0</b>
Zus. Verkaufsfläche Vorhaben Edeka/Aldi (ca.)	3	50,0	2.000	71,2
<b>Einzelhandel insgesamt (inkl. Planung)</b>	<b>6</b>	<b>100,0</b>	<b>2.810</b>	<b>100,0</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

#### Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



#### Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)

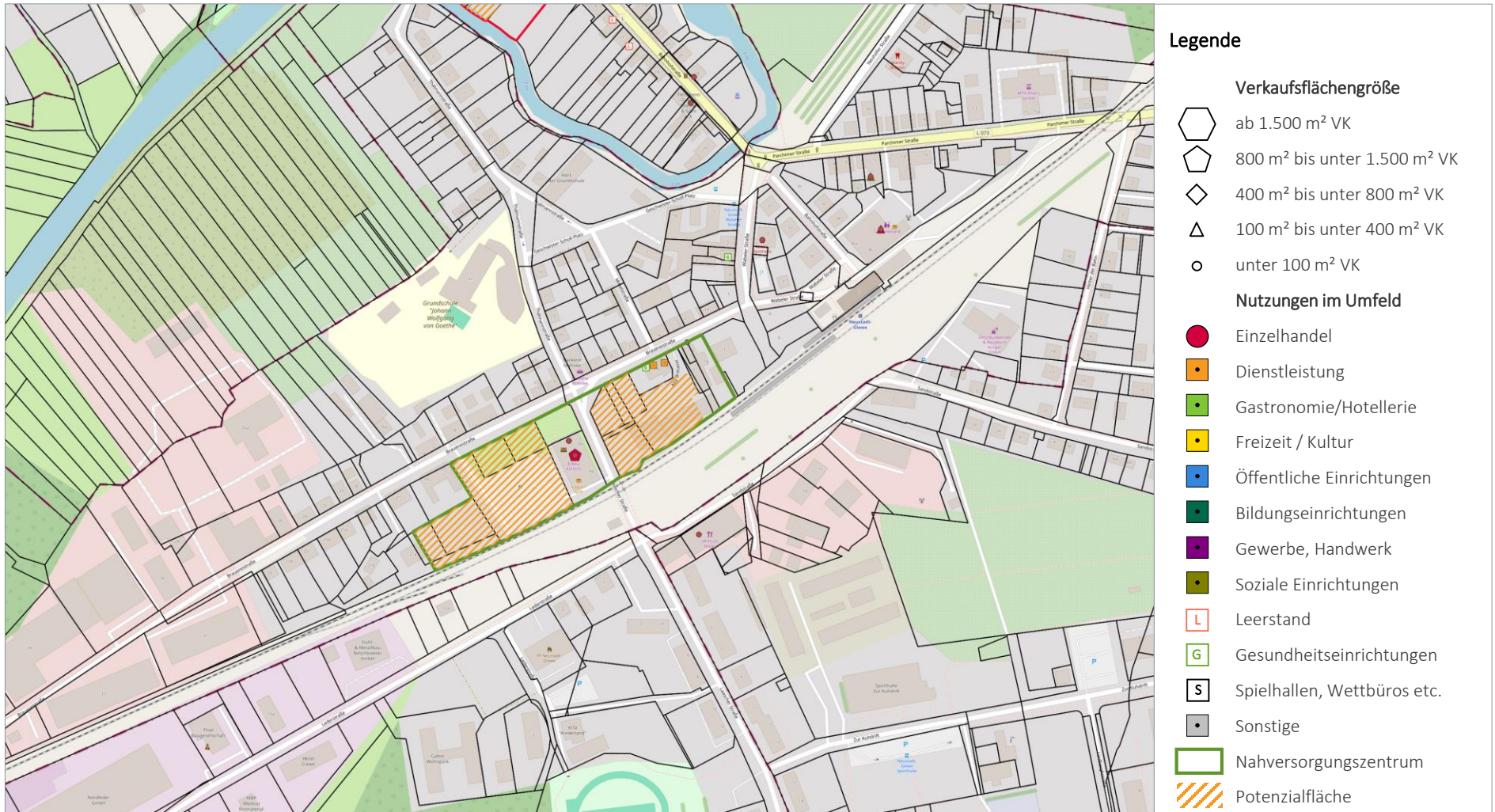


Quelle: GMA-Erhebung 2023

#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- größer 1.500 m<sup>2</sup> -
- 800 bis unter 1.500 m<sup>2</sup> Edeka (Planung), Aldi (Planung)
- 400 bis unter 800 m<sup>2</sup> Edeka (Bestand)
- unter 400 m<sup>2</sup> Bäckerei, Blumen, Mobilfunk (Planung), Kinderbekleidung (Planung)

## Karte 6: Nahversorgungszentrum Brauereistraße



Quelle: Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Geoinformationszentrum; © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

## Räumliche Situation

- Der **zentrale Versorgungsbereich** umfasst den bisherigen Edeka-Markt, die benachbarten Nutzungen sowie größere Potenzialflächen.
- Im **Süden** wird das geplante Nahversorgungszentrum durch die Bahngleise begrenzt.
- Im **Norden und Westen** stellt die Wohnbebauung entlang der Brauereistraße die Begrenzung des Zentrums dar.
- Im **Osten** begrenzt ein städtebaulicher Strukturwechsel das Zentrum, statt straßenbegleitender Bebauung mit Geschäften und Schaufenstern ist ab der Hausnummer 1 eine zurückversetzte, villenartige Bebauung mit eingefriedeten Grundstücken vorhanden.
- **Gegenüber 2009** wird das Zentrum nicht als „straßenbegleitende Nahversorgungslage“ sondern als **Nahversorgungszentrum** (zentraler Versorgungsbereich) festgelegt. Dabei reicht die Abgrenzung aufgrund fehlender Nutzungen und des Wechsels der städtebaulichen Struktur nicht mehr in die Wabeler Straße hinein, umfasst aber auch Potenzialflächen hinter der Wohnbebauung.

## Angebots- und Nachfragesituation

- Das Nahversorgungszentrum Brauereistraße weist im **Einzelhandel** eine starke Ausrichtung auf den kurzfristigen Bedarf auf. Darüber hinaus sollen im Zuge des Neubaus von Edeka und der Verlagerung von Aldi auch neue Nutzungen angesiedelt werden.
- Im **kurzfristigen Bedarf** ist ein Edeka-Lebensmittelmarkt mit Bäckerei in der Vorkassenzone vorhanden, außerdem ist ein Blumengeschäft ansässig.
- Im **mittelfristigen und langfristigen Bedarf** sind derzeit keine Angebote vorhanden.
- Das Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst aktuell 4 Nutzungen, darunter eine Versicherung, ein Nagelstudio, eine Zahnarztpraxis und einen Imbiss.
- Die Planung sieht im Zuge von **Abriss / Neubau** die Erweiterung von Edeka auf ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor, Aldi soll von der Laascher Straße an den Standort verlagert und auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Weiterhin wird die Ergänzung um weitere Angebote angestrebt, darunter ein Mobilfunkgeschäft und eins für Kinderbekleidung.
- Das Nahversorgungszentrum Brauereistraße übernimmt eine **Nahversorgungsfunktion** für die südliche Kernstadt sowie auch für den zugeordneten Nahbereich.

## Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- Städtebaulich kann aus der lockeren Struktur nördlich der Bahngleise ein zusammenhängendes, kompaktes Nahversorgungszentrum entstehen.
- Das ehemalige Brauereigebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist im April 2024 teilweise ausgebrannt und in der Folge einsturzgefährdet. Aus einer möglichen Neubebauung des Areals könnten sich ggf. Potenziale für eine weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums ergeben.
- ÖPNV-Anbindung: Über die Bushaltestelle Wabeler Straße (ca. 150 m nordöstlich) erfolgt die Anbindung an das Busnetz. Am Bahnhof Neustadt-Glewe verkehrt die Regionalbahn RB 14 (Hagenow – Rehna).
- Parkplätze sind dem Edeka-Markt direkt zugeordnet, mit Umsetzung der Planung wird auch der Parkplatz neu organisiert.

## Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarf
- Erweiterung und Standortsicherung des einzigen Supermarkts in Neustadt-Glewe
- Verlagerung und Sicherung des Aldi-Lebensmitteldiscounters
- Ergänzung durch kleinteilige Handels- und Komplementärnutzungen
- städtebauliche Aufwertung, Schaffung von Aufenthaltsqualität

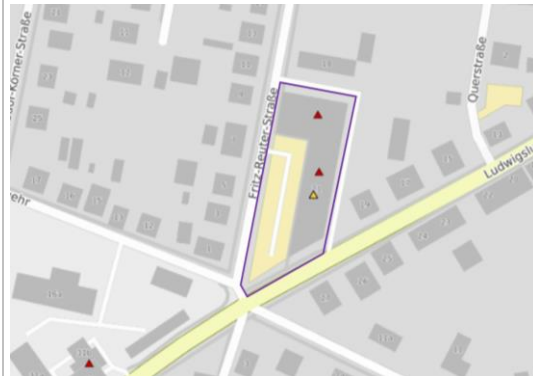


### 3.3.3 Nahversorgungsstandort Ludwigsluster Straße

Foto 5: ELDE Einkaufszentrum



Abgrenzung Nahversorgungsstandort



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

#### Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort befindet sich rd. 300 m westlich der Altstadt in der durch Wohnnutzung geprägten Fritz-Reuter-Straße.
- In drei Himmelsrichtungen schließt unmittelbar Wohnbebauung an, im Westen befinden sich ein Bauunternehmen und eine Tankstelle.

#### Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 650 m<sup>2</sup> vorhanden.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb:** Netto (dansk), Blumengeschäft, Bäckerei.
- **Komplementärnutzungen:** Spielhalle, Pflegedienst, Physiotherapie; 2 Leerstände.

#### Bebauungsplan

- Der Standortbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

#### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Der Netto-Discounter agiert auf einer deutlich zu kleinen und nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsfläche, gleichzeitig steht die ehemalige Schlecker-Fläche in der prominenten Spitze des Gebäudes (zur Ludwigsluster Straße) leer.
- Die Immobilie aus den 1990er Jahren bietet grundsätzlich Potenziale für Flächenzusammenlegung und Umstrukturierung, um den Netto-Markt auf eine übliche Größenordnung zu vergrößern und zu modernisieren.

#### 4. Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Standortsteuerung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.<sup>27</sup> Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll.<sup>28</sup> Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Neustadt-Glewe branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben.

##### 4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

###### 4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich Altstadt gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h. sowohl großflächige Betriebe<sup>29</sup> als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich zulässig. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier möglich. Etwaige Flächenpotenziale, etwa aus der Neuvermietung von aktuellen Leerständen, sollten Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Altstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

###### 4.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren

In dem Nahversorgungszentrum soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten liegen. Zentrenrelevante Sortimente sollen nur kleinflächig etabliert werden. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen, da diese schwerpunktmäßig auf das Hauptzentrum gelenkt werden sollen, dem eine Vorrangstellung zukommt. Die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist zur Wahrung der Entwicklungsfähigkeit mit nahversorgungs- und ggf. kleinflächigen zentrenrelevanten Sortimenten aus städtebaulicher Sicht innerhalb der Nahversorgungszentren nicht zu empfehlen.

<sup>27</sup> Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

<sup>28</sup> Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf einzelne Quartiere, das Versorgungsgebiet eines Elektrofachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtteile oder sogar Stadtgebiete.

<sup>29</sup> ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

## 4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

### 4.2.1 Nahversorgungsstandorte

Bei Nahversorgungsstandorten handelt es sich um städtebaulich integrierte Standorte mit Wohngebietsbezug, die zwar einen gewissen Einzelhandelsbesatz aufweisen, aber nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden können. Sie weisen häufig bereits Zentrumsansätze auf und übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere. Nahversorgungsstandorte kommen insbesondere für Maßnahmen der Bestandssicherung in Betracht. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind möglich, sofern durch Verträglichkeitsgutachten der Nachweis erbracht wird, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll möglich sein, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und Drogeriemärkten unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Bei Planung von Agglomeration aus Lebensmittelmarkt und (mehreren) Fachmärkten muss im Zweifelsfall der Nachweis der Verträglichkeit durch ein Einzelfallgutachten erbracht werden.

### 4.2.2 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

In sonstigen integrierten Lagen sollen großflächige Betriebe unabhängig von den geführten Sortimenten nicht angesiedelt werden. Auch kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in sonstigen integrierten Standorten neu angesiedelt werden, da diese zu einer Belebung der Altstadt beitragen und deshalb funktional betrachtet hierhin gehören. Hiervon ausgenommen sind die Nahversorgungsstandorte.

### 4.2.3 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (z. B. Gewerbegebiete)

Die Gewerbe- und Industriegebiete sollen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Um den zentralen Versorgungsbereich nicht zu beeinträchtigen, sollen in Gewerbegebieten darüber hinaus zukünftig keine weiteren Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht werden. Die hier vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Eine Ansiedlung mit Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten soll nur ausnahmsweise erfolgen, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind.

**Ausnahme:** Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weitere be- oder verarbeitete Produkte (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- /// in unmittelbarem baulichem und betrieblichem Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.



Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.<sup>30</sup>

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende **Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente** bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Dies bezieht sich z. B. auf Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, deren zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche eines Vorhabens bzw. eines Betriebes begrenzt werden sollte.

Es ist zu empfehlen, ausreichende Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen außerhalb des Handels durch ein **Gewerbeflächenentwicklungskonzept** zu sichern.

## 5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Neustadt-Glewe erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollte das Konzept durch die Stadtvertretung als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Zudem sollte geprüft werden, soweit noch nicht bereits erfolgt, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch die Stadtvertretung beschlossen worden ist. Mittelfristig sollten die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes bei einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden.

Insbesondere sind hier von Belang:

- /// Städtebauliche Ziele der Stadt Neustadt-Glewe für die Einzelhandelsentwicklung
- /// Zentren- und Standortstruktur
- /// Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- /// Neustadt-Glewer Sortimentsliste

## Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Neustadt-Glewer Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne

<sup>30</sup> Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist als aktuelle Grundlagenuntersuchung der Einzelhandelsentwicklung zu verstehen, welche insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

## Verzeichnisse

## Seite

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel 2013 bis 2022	7
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2004 und 2024	8
Abbildung 3:	Online-Marktanteile nach Branchengruppen am jeweiligen Gesamtmarkt	9
Abbildung 4:	Anforderungen an Nahversorgungsstandorte	11
Abbildung 5:	Zentrenrelevante Kernsortimente (im LEP M-V: Abbildung 21)	15
Abbildung 6:	Einzelhandelsbestand in Neustadt-Glewe nach Lagen	19
Abbildung 7:	Einzelhandelszentralität in Neustadt-Glewe nach Hauptwarengruppen	26

**Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage von Neustadt-Glewe und zentralörtliche Struktur	17
Karte 2:	Räumliche Versorgungssituation in Neustadt-Glewe	22
Karte 3:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Neustadt-Glewe	24
Karte 4:	Zentrenstruktur Neustadt-Glewe	38
Karte 5:	Zentraler Versorgungsbereich Altstadt	40
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Brauereistraße	44

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	12
Tabelle 2:	Einzelhandelsbestand in Neustadt-Glewe	18
Tabelle 3:	Veränderung des Bestands gegenüber 2009	20
Tabelle 4:	Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet	21
Tabelle 5:	Kaufkraftvolumen im Marktgebiet von Neustadt-Glewe	25
Tabelle 6:	Kriterien zur Bewertung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	32
Tabelle 7:	Neustadt-Glewer Sortimentsliste	33