



Auswirkungsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Wohn- und Handelszentrums in Stralendorf – ergänzter Endbericht

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Stralendorf

PROJEKTLEITUNG: Raimund Ellrott
Florian Komossa / Sven-Eric Wunsch

Hamburg, den 09.12.2022

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 eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



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

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Oliver Matzek / Birgitt Wachs

Tel 040 / 30 99 77 78-0 / Fax 040 / 30 99 77 78-9
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben	5
3. Vorgaben der Landesplanung	6
4. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	8
4.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel	9
4.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	10
4.3 Einordnung des Anbieters Norma	11
4.4 Planvorhaben Wohn- und Handelsentwicklung Pampower Straße	12
II. Standortbeschreibung und -bewertung	13
1. Makrostandort Stralendorf	13
2. Mikrostandort Pampower Straße	15
III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial	19
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	19
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	21
IV. Wettbewerbssituation	22
1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes	22
2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	25
3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	26
4. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation	28
V. Auswirkungen des Vorhabens	30
1. Umsatzprognose für den Norma-Lebensmittelmarkt	30
2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	31
2.1 Methodik	31
2.2 Umsatzumverteilungen	32
2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	33
VI. Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept SUR Schwerin 2017	35
VII. Zusammenfassung	39
VIII. Neubeurteilung der maximal verträglichen Planung	40

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die im südwestlichen Umland der Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, gelegene Mitgliedsgemeinde des gleichnamigen Amtes Stralendorf, beschäftigt sich derzeit mit der Bebauung einer ca. 60 ha großen Fläche eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes am östlichen Ortseingang.

Nach Angaben der Gemeinde Stralendorf soll für dieses Gebiet ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst werden. Erste Nutzungsideen sehen die Errichtung von Wohnungen, eines Seniorenzentrums sowie Nahversorgungseinrichtungen vor. Bei der Nahversorgung hat sich dem Vernehmen nach bereits die Firma Norma einen Grundstücksteil gesichert, die hier einen Lebensmitteldiscounter mit rd. 1.100 m² VK errichten will.

Da die projektierte Größenordnung von rd. 1.100 m² VK die Grenze der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO überschreitet und insofern mögliche Auswirkungen auf die regionalen Bestandsstrukturen im Amt Stralendorf sowie in der nordöstlich gelegenen Landeshauptstadt Schwerin nicht ausgeschlossen werden können, soll im Vorfeld der Norma-Ansiedlung ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten nach § 11 Abs. 3 BauNVO vorgelegt werden, das zu den möglichen Auswirkungen auf die regionalen Bestandsstrukturen im Amt Stralendorf sowie in der östlich benachbarten Landeshauptstadt Schwerin Stellung bezieht.

Ende November 2021 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag eine Auswirkungsanalyse bezüglich der geplanten Neuansiedlung zu erstellen. Von besonderem Interesse sind folgende Fragestellungen:

- // Wie stellen sich die standort-, markt- und potenzielseitigen Rahmenbedingungen in Stralendorf dar?
- // Wie ist die fußläufige Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Amtsgebiet zu beurteilen?
- // Können durch die Norma-Ansiedlung in der angestrebten Größenordnung städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung ausgeschlossen werden?
- // Sind nachteilige Auswirkungen auf raumordnerische Ziele oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO durch die beabsichtigte Nutzung und Größenordnung zu erwarten oder können diese ausgeschlossen werden?
- // Sollten entsprechende Auswirkungen zu erwarten sein, welche VK wäre an diesem Standort maximal verträglich?
- // Ist das Vorhaben kompatibel zu dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin 2017¹?

¹ Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin, März 2017, im Folgenden auch abgekürzt: REHK SUR Schwerin 2017

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Dezember 2021 eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum durchgeführt. Zudem erfolgte eine Begehung des Stralendorfer Planstandortes Pampower Straße und weiterer relevanter Einzelhandelslagen in Schwerin und im Schweriner Umland. Weiterhin wurde u. a. auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer), aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik, EHI Handelsdaten, Hahn Retail Real Estate Report sowie Ergebnisse des Berichts der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 zurückgegriffen.

Mit Schreiben vom Anfang September 2022 erteilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg dem obigen Norma-Einzelhandelsvorhaben in Stralendorf eine positive landesplanerische Beurteilung. Die Gemeinde Stralendorf hat die GMA angesichts dieser Stellungnahme darauf hin gebeten, dass maximal verträgliche Flächenprogramm für den Norma-Standort auf die Verträglichkeit zu prüfen. Auch wurde vereinbart, dass die Gutachter für diese etwas größere Variante noch einmal die Verträglichkeit nachweisen und das Gutachten um eine Dokumentation dieser Zusatzarbeit ergänzen sollen. Daher ist ein ergänzendes Kapitel VIII. neu eingeführt worden. Neuerliche Vor-Ort-Recherchen wurden daher Ende 2022 nicht durchgeführt.

2. Bauplanungsrechtliche Vorgaben

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in der aktuellen Fassung von 2017 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist, hat in einer **zweistufigen Prüfung** getrennt voneinander zu erfolgen:

1. *Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird².*
2. *Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).*

Die **Regelvermutung** ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO **widerlegbar**. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind.

Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

3. Vorgaben der Landesplanung

Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat im Mai 2016 das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016) erlassen. Die Verordnung geht in Abschnitt 4.3.2 ausführlich auf Ziele für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ein.

„(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (Z)

(2) 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. (Z)

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

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

– eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,

² Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

- 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) 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. (Z)

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). (Z)

(5) 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. (Z)

(6) 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. (Z)

Eine städtebaulich integrierte Lage wird im Rahmen des LEP M-V 2016 (Begründung zu 4.3.2) wie folgt definiert:

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

Abbildung 1: Zentrenrelevante Kernsortimente (im LEP M-V: Abbildung 21)³

- Bekleidung, Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Parfümeriewaren
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

In Hinblick auf **Einzelhandelsagglomerationen** ist Folgendes anzumerken: § 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP M-V 2016, Abschnitt 4.3.2 (1) definiert Einzelhandelsagglomerationen als großflächige Einzelhandelsbetriebe. In der Begründung zum LEP wird eine Einzelhandelsagglomeration als eine „Ansammlung mehrerer selbstständiger Einzelhandelsbetriebe, auch nicht großflächiger Natur, welche in enger räumlicher und funktionaler Nachbarschaft zueinander stehen“ definiert.

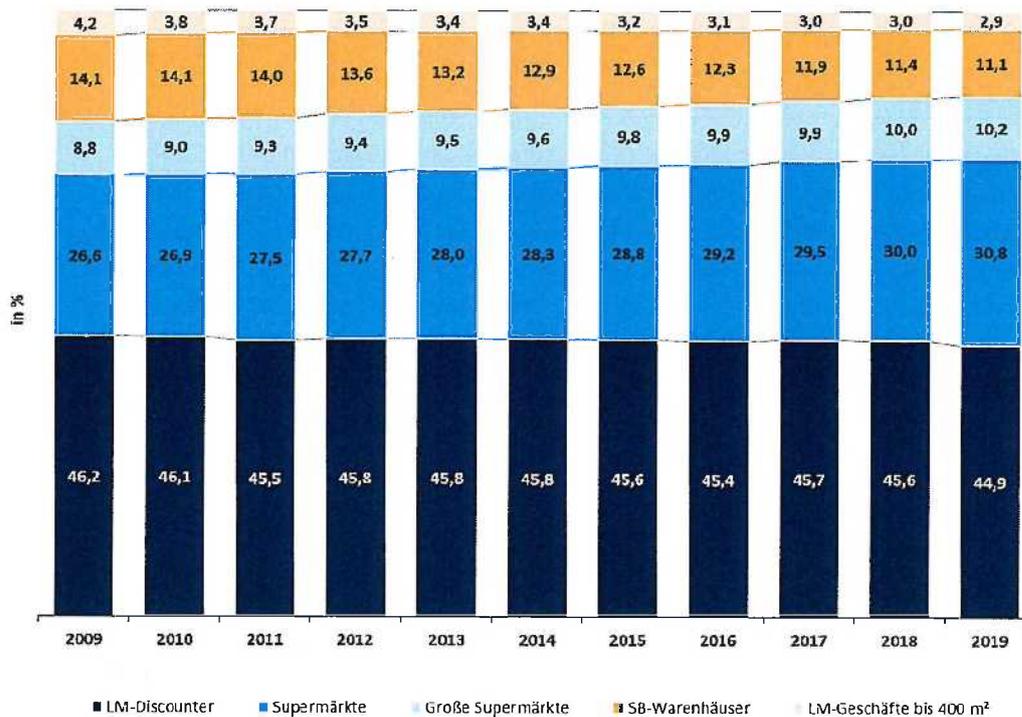
4. Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die **Dynamik in der Branche** ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da die Flächeninanspruchnahme aufgrund der steigenden Anforderungen an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und Große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig.

³ Auf kommunaler Ebene kann bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten davon abgewichen werden.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2009 – 2019



Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut: Handelsdaten aktuell 2020

4.1 Definition der Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel werden **verschiedene Betriebstypen** unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. auch die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Die **Definitionen für Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden einige der Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:⁴

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel⁵ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel⁶ führt.

⁴ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 381.

⁵ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

⁶ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.⁷ Keine Verkaufsflächen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu trennen:

- // **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- // Als **„Nonfood“** (Nichtlebensmittel) sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird unterschieden zwischen
 - **Nonfood I** (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) und
 - **Nonfood II** (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.)⁸.

4.2 Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Auch wenn beim Lebensmitteldiscounter ca. 23 – 24 % der Artikel dem Nonfood-Bereich zuzuordnen sind (davon ca. 11 – 12 % dem Nonfood I bzw. 12 % dem Nonfood II Sortiment), liegt der Umsatzschwerpunkt doch eindeutig im Food-Bereich (ca. 75 – 80 %). Der durchschnittliche Umsatzanteil für das Nonfood II-Sortiment liegt nur bei 7,6 % für den Betriebstyp Lebensmitteldiscounter.⁹

⁷ Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, Köln 2018, S. 383.

⁸ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2019, Köln 2018, S. 383.

⁹ Quelle: EHI handelsdaten 2013.

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 793 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m² VK)	
	durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI Europäisches Handelsinstitut Köln (2019): Handelsdaten aktuell 2019, S. 78

Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, so genannte "Aktionsware", zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

4.3 Einordnung des Anbieters Norma

Die Firma **Norma** verfügt in Deutschland mit aktuell rund 1.326 Filialen über das kleinste Filialnetz der Discounter und bleibt in Bezug auf die Flächenproduktivität deutlich hinter den beiden Marktführern, Lidl und Aldi, zurück. Als sog. „Harddiscounter“ profiliert sich Norma in der Discounter-Branche als Anbieter mit einer geringeren Anzahl an (Marken-) Artikeln im Vergleich zu anderen Discountern (z.B. Netto Marken-Discount, Lidl oder Penny etc.). Norma-Filialen erlösen im Durchschnitt einen Umsatz von ca. 3,0 – 3,1 Mio. € (brutto), die durchschnittliche Filialgröße liegt bei ca. 746 m² VK. Während der Corona-Pandemie konnte Norma mit Umsatzzuwächsen von ca. 9,7% nominal mit die größten Umsatzgewinne in der Branche verzeichnen, noch vor den Marktführern im Discounter- und Supermarktbereich.¹⁰

Die **Sortimente des Norma-Marktes** sind wie folgt zu bewerten:

- / Das **Hauptsortiment** (Lebensmittel, Getränke) ist als Sortiment des täglichen kurzfristigen Bedarfs als nahversorgungsrelevant zu bewerten. Üblicherweise sind rd. 85 % der Verkaufsflächen in Norma-Märkten mit Nahrungs- und Genussmitteln belegt; hierzu zählen auch gelegentliche Aktionswaren mit Lebensmitteln und Getränken.
- / Die Artikel der Kategorie **Nonfood I** (Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Putzmittel) sind ebenfalls zum größten Teil als nahversorgungsrelevant eingestuft. Diese gehören also gleichfalls zum Kernbereich der verbrauchernahen Versorgung. In Norma-Märkten belegen Drogeriewaren etwa 5 – 10 % der Verkaufsflächen.
- / Der übrige Teil des Nonfood I-Bereichs (Tiernahrung) sowie die **Nonfood II**-Sortimente (bei Norma vorwiegend Zeitschriften, Blumen, Schreib- und Haushaltswaren) belegen

¹⁰ Vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2020 / 2021

bei Norma-Märkten nur einen geringen Teil der Verkaufsflächen (ca. 5 – 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Aktionswaren mit Nonfood nehmen bei Norma einen deutlich geringeren Umfang ein als bei anderen Lebensmitteldiscountern. Insgesamt handelt es sich bei Norma bei diesen Nonfood II-Angeboten um ein dem Hauptsortiment deutlich untergeordnetes Randsortiment.

Festzuhalten ist also, dass im zu prüfenden Norma-Markt deutlich mehr als 90 % der Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt sein werden. Dies heißt, dass der Markt schon wegen seiner Sortimentsstruktur wesentlich für die Grundversorgung ist.

4.4 Planvorhaben Wohn- und Handelsentwicklung Pampower Straße

Für die Neubebauung der Wohn- und Handelsentwicklung Pampower Straße wurde ein städtebauliches Ideenkonzept erarbeitet, das in einen B-Planentwurf münden soll (Bebauungsplan 9). Mit Beschlussfassung des B-Planes ist voraussichtlich 2023 / 2024 zu rechnen.

Geplant sind die Errichtung von 45 freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Geschosswohnungen, die sich entlang einer neuen Wohngebieterschließungsstraße aufreihen. Vorgesehen ist auch die Errichtung eines Seniorenwohnheims. Der geplante Norma- Discounter soll dabei am Ein- / Ausgang dieses Gemeindevorhabens entlang der Pampower Straße in dem südöstlichen Entwicklungsgebiet mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² VK (inkl. Windfängen für den Norma-Markt) platziert werden.

Karte 1: Wohn- und Handelsentwicklung Pampower Straße in Stralendorf



Quelle: Gemeinde Stralendorf, Städtebauliches Ideenkonzept / Bebauungsplan 9, Architektur + Stadtplanung Schwerin, 2021

II. Standortbeschreibung und -bewertung

1. Makrostandort Stralendorf

Die im Norden des Landkreises Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern gelegene Gemeinde Stralendorf (knapp 1.400 Einwohner), Sitz des gleichnamigen Amtes mit acht weiteren Gemeinden¹¹, ist eine primär dörflich geprägte ‚Schlafgemeinde‘ im südwestlichen Speckgürtel der Landeshauptstadt Schwerin (Distanz: etwa 10 km).

Landesplanerisch verfügt Stralendorf über keine zentralörtliche Einstufung. Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin weist aber darauf hin, dass die Umlandgemeinden zusammen mit Schwerin einen wirtschaftlichen Kernraum bilden. Der Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin unterliegt insofern besonderen Kooperations- und Abstimmungsgeboten und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion. Selbst wenn Stralendorf seit der Neuaufstellung des Landesentwicklungsprogrammes 2016 formal nicht mehr dem SUR Schwerin angehört, bestehen doch enge funktions- und wirtschaftsräumliche Verflechtungen zur Landeshauptstadt¹².

Bei der **Bevölkerungsentwicklung** hat die Gemeinde Stralendorf seit 2015 eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung (- 32 Einwohner: - 2,3%) zu verzeichnen und konnte insofern nicht mehr von Stadt-Rand-Wanderungen profitieren. Erklärtes Ziel der Gemeindeverwaltung ist es, diese Entwicklung u.a. mit dem Neubau des Wohn- und Handelsvorhabens an der Pampower Straße umzukehren.

Die regionale **verkehrliche Erreichbarkeit** von Stralendorf wird über die beiden Bundesstraßen B 106 und B 321 gewährleistet, die in fünf bis zehn Kilometern Entfernung vom Ortszentrum verlaufen und eine recht gute Anbindung an das regionale Umfeld gewährleisten. Die Landesstraße L 42 verläuft unmittelbar durch das Stralendorfer Gemeindegebiet. Die Distanz zur nächsten Bundesautobahn BAB 24 (Hamburg – Berlin) beträgt rd. 10 km südlich.

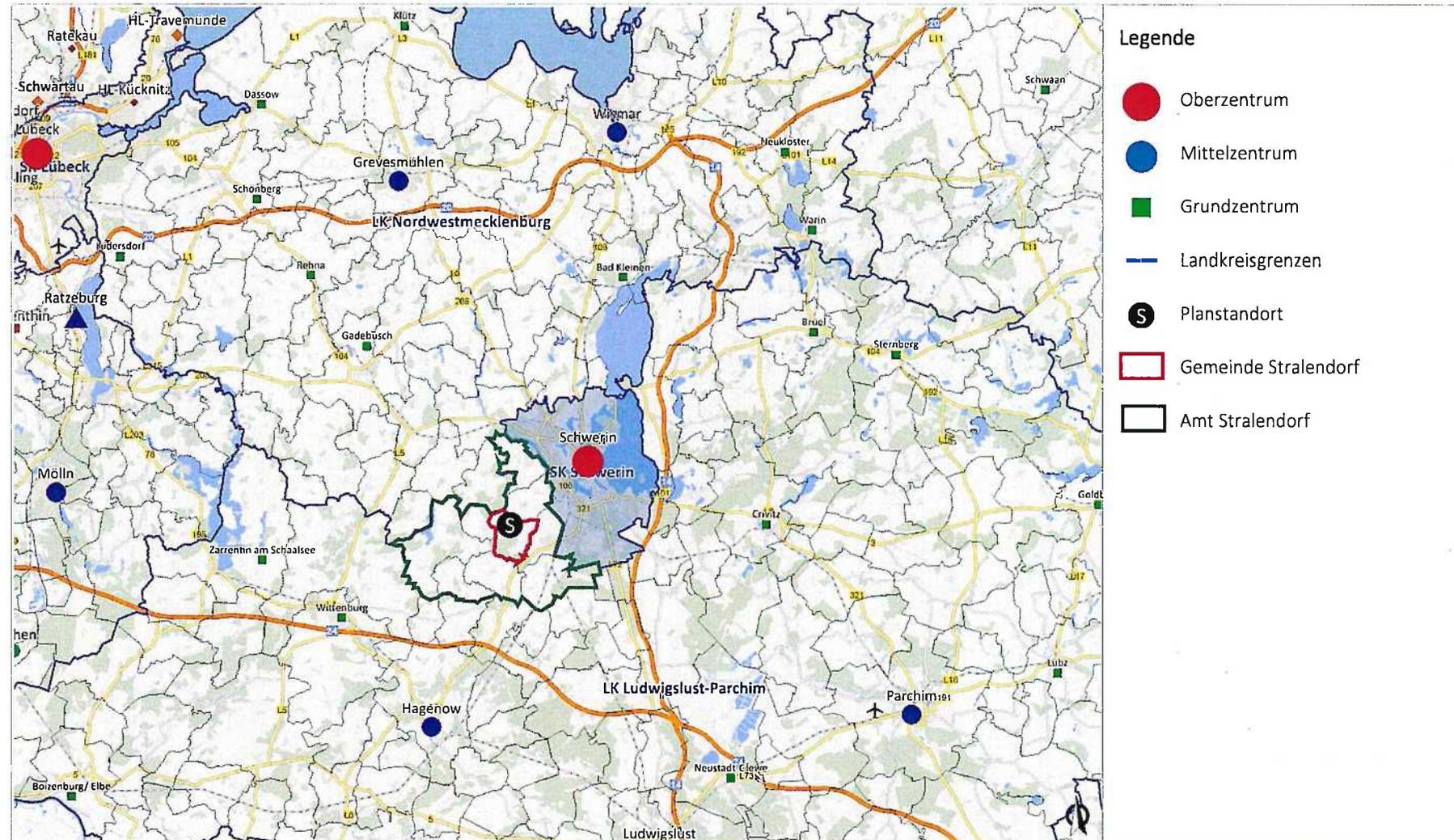
Über Schwerin führen Eisenbahnstrecken in alle Richtungen. Zu den wichtigsten Verbindungen gehören Hamburg–Rostock–Stralsund und Wismar–Ludwigslust–Berlin. Fernverkehrszüge (IC) der Deutschen Bahn verkehren auf der Strecke Stralsund–Rostock–Schwerin–Hamburg–Ruhrgebiet. Stralendorf selbst ist über Regionalbusse der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die **Einzelhandelsstruktur des SUR Schwerin** wird durch mehrere Standortbereiche geprägt. In Anlehnung an das Regionale Einzelhandelskonzept Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin 2017 sind hier neben der Schweriner Innenstadt sieben Nahversorgungszentren (Kieler Straße, Lessingstraße, Güstrower Straße, Dreescher Markt, Berliner Platz, Hamburger Allee und Pampow / Ahornstraße) sowie vier Sonderstandorte des Einzelhandels (Margaretenhof, Am Fasanenhof, Sieben Seen Center und Köpmarkt) zu nennen.

¹¹ Die Gemeinden des Amtes Stralendorf sind: Dümmer, Holthusen, Klein Rogahn, Pampow, Schossin, Stralendorf, Warow, Wittnförden und Zülow.

¹² Siehe Regionales Einzelhandelskonzept Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin, März 2017. Eine Neuabgrenzung des SUR-Raumes Schwerin wurde im Zuge des neuen Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern noch während der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes vorgenommen. Danach liegen „nur noch“ die direkten Umlandgemeinden Brüsewitz, Holthusen, Klein Rogahn, Klein Trebow, Leezen, Lübesee, Lubstorf, Pampow, Pingelshagen, Plate, Raben Steinfeld, Seehof und Wittnförden sowie als sonstige Umlandgemeinde Pinnow in dem SUR Schwerin. Stralendorf zählt danach nicht mehr zum SUR Schwerin (Quelle: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung MV, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin 2016, Seite 41. Da das REHK 2017 dennoch an zahlreichen Stellen Bezug auf Stralendorf nimmt, wird der Bezug zum REHK SUR Schwerin 2017 beibehalten.

Karte 2: Lage von Amt und Gemeinde Stralendorf und zentralörtliche Struktur der Region



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

2. Mikrostandort Pampower Straße

Der **Planstandort** des zur Wohn- und Handelsentwicklung vorgesehenen Entwicklungsbereiches befindet sich am östlichen Ortsein- / -ausgang der Gemeinde Stralendorf in ca. 1 km östlicher Distanz zur Gemeindeverwaltung auf einem vormals landwirtschaftlich genutzten Areal, das daher über keine einzelhändlerische Vergangenheit verfügt und von Norma erst noch komplett neu im Markt eingeführt werden muss.

Erwartungsgemäß wird das Umfeld daher durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt, die das nördliche, südliche und westliche Standortumfeld dominieren.

Gewerbliche Strukturen sind primär im östlichen Standortumfeld anzutreffen. Hier befindet sich das rd. 15 ha große Gewerbe- und Industriegebiet (u.a. mit BauWeSta und Landmaschinen, R&S Baugeschäft, Elbe-Haus – So will ich leben, Zimmerei Lietz, Obstbau / Gartencenter etc.; vgl. Karte 3).



Foto 1: Planstandort Stralendorf, Pampower Straße

Foto 2: Planstandort Stralendorf, Pampower Straße



Foto 3: Stralendorf Pampower Straße Blickrichtung ortseinwärts

Foto 4: Stralendorf Pampower Straße (Frontalansicht)

Quelle: GMA 2022

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Projektstandortes wird für Pkw-Kunden über die Pampower Straße hergestellt, welche zum einen der Erschließung der Siedlungsgebiete Stralen-

dorfs dient und zum anderen eine Verbindungsfunktion zwischen der Ortsmitte und den östlichen Nachbarkommunen übernimmt. Die Pampower Straße ist rd. 500 m westlich der L 42 / Schweriner Straße situiert.

Eine eigenständige **ÖPNV-Erreichbarkeit** des Standortes existiert derzeit noch nicht, so dass Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel derzeit umständlich über die Bushaltestelle Dorfstraße in gut 1 km westlicher Distanz zum Mikro-Standort gelangen können.

Die **fußläufige / fahrradseitige Erreichbarkeit** des Standortes ist durch straßenbegleitende Geh- und Fahrradwege entlang der umliegenden Straßen gut und problemlos gewährleistet, allerdings spielen Fußgängerfrequenzen derzeit kaum eine Rolle.

Mit der geplanten **Neubebauung des Entwicklungsbereiches** zur Wohn- und Handelsentwicklung Stralendorf wird sich die Lagequalität des Projektareals komplett ändern und sich die Gemeindeentwicklung stärker in Richtung des östlichen Siedlungsgebietes bewegen. Auf Sicht wird der Mikro-Standort durch die vorgesehene Wohnbebauung nördlich der Pampower Straße zu einem städtebaulich und siedlungsräumlich integrierten Standort werden und folglich eine integrierte Lagequalität aufweisen. Die Gutachter gehen auch davon aus, dass sich die ÖPNV- und fußläufige Erreichbarkeit des Mikro-Standortes im Zuge der Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme noch deutlich verbessert und eine ÖPNV-Haltestelle vor dem Grundstück sowie entsprechend gesicherte Bürgersteige eingerichtet werden.

Damit wären die Voraussetzungen dafür erfüllt, dass dieser Standort gemäß REHK SUR Schwerin 2017 als zusätzlicher, neuer siedlungsräumlich und städtebaulich integrierter Solitärstandort einer Nahversorgungseinrichtung einstufen ist.

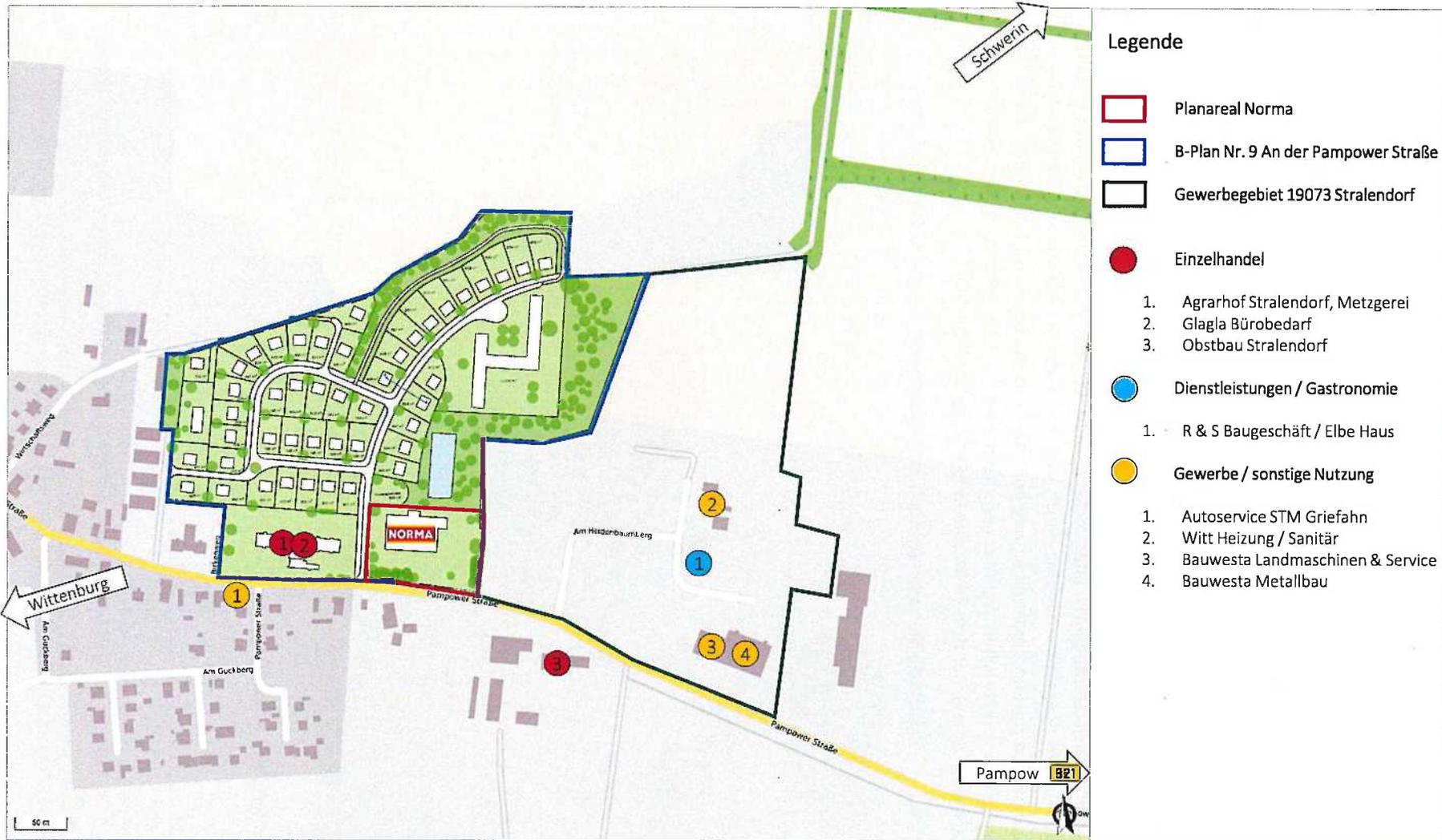
Für den Planstandort ist aufgrund der perspektivischen Lage- und Umfeldqualitäten eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufig akzeptierte Gehwegedistanz kann i. d. R. noch in einer Gehzeit von ca. 10 bis 15 Minuten angesetzt werden. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m bis 1.000 m.¹³ Hier ist im Einzelfall auf die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht zu nehmen. So sind im verdichteten städtischen Bereich z. T. nur 500 m Fußwegedistanz als akzeptabler Nahversorgungsradius u. a. in Einzelhandelskonzepten definiert.

Kongruent zum REHK SUR Schwerin 2017 wird für den **Norma-Markt, Pampower Straße in Stralendorf** eine Gehwegedistanz von ca. 600 m (= fünf Gehminuten) als fußläufig akzeptable Entfernung angesetzt. Diese Distanz wird auch im Einzelhandelskonzept SUR Schwerin im Regelfall für fußläufig erreichbare Nahversorgungsstandorte vorgegeben (siehe hierzu Kapitel V.)¹⁴.

¹³ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 10.

¹⁴ Siehe Einzelhandelsentwicklungskonzept SUR Schwerin 2017, S. 141/142.

Karte 3: Mikrostandort des Norma-Marktes in Stralendorf und Umfeldnutzungen



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

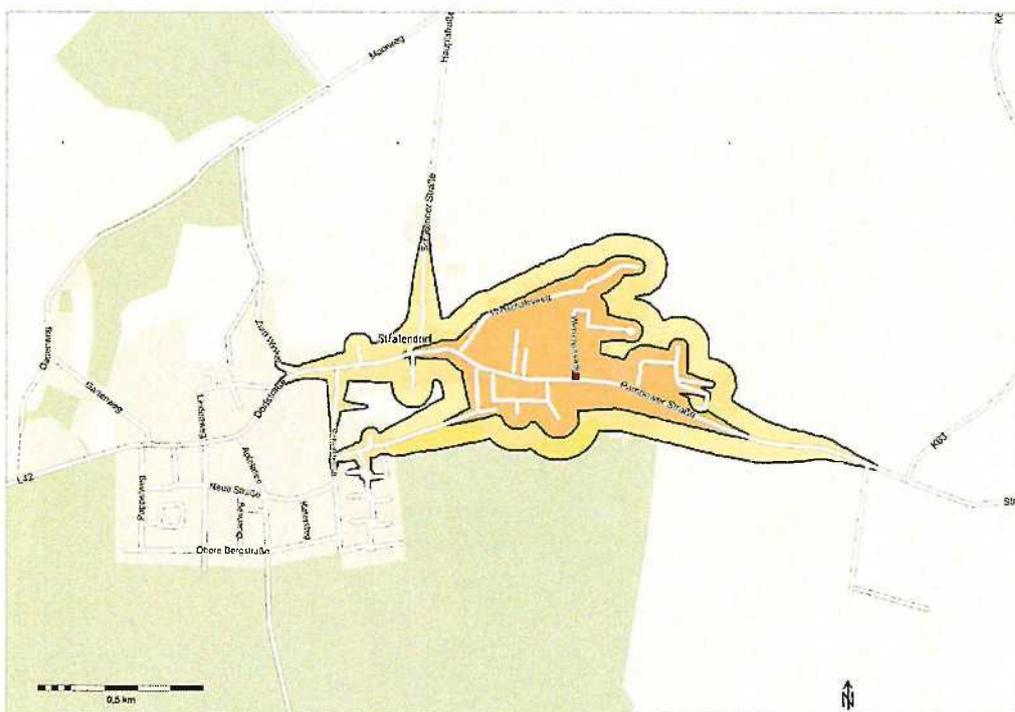
AUSWIRKUNGSANALYSE ZUM GEPLANTEN WOHN- UND HANDELSZENTRUM STRALENDORF

In dieser 600 m-Gehwegedistanz leben nach aktuellen Auswertungen der GMA derzeit 223 Menschen. Berücksichtigt man, dass im Zuge der Neubebauung überschlägig mindestens weitere rd. 100 Menschen hinzukommen, kann dem Norma-Planstandort eine nennenswerte fußläufige Versorgungsfunktion attestiert werden¹⁵.

Zudem verdeutlicht die nachstehende Karte zum fußläufigen Nahbereich, dass Stralendorf bislang nicht fußläufig versorgt ist (= IST-Situation) und sich das regionale Versorgungsnetz deutlich verbessert werden könnte (= SOLL-Situation). Damit würde auch die im REHK SUR Schwerin 2017 (S. 126) identifizierte räumliche Versorgungslücke in der Nahversorgung geschlossen werden können.

Zusammengefasst kann der Norma-Vorhabenstandort an der Pampower Straße in Stralendorf perspektivisch als **städtebaulich integriert eingestuft** werden, da er innerhalb der zusammenhängenden Siedlungsbereiche Stralendorfs liegt. Durch die Anbindung an Wohngebietslagen bzw. die zukünftig unmittelbar direkt angrenzenden Wohngebäude wird dies verdeutlicht. Die unterstellten verkehrlichen Optimierungsmaßnahmen voraus gesetzt, ist der Standort auf Sicht sowohl zu Fuß, mit dem ÖPNV und dem PKW gut zu erreichen.

Karte 4: Fußläufige Versorgungssituation in Stralendorf (600 und 1000m-Isochrone)



Quelle: GMA-Berechnungen 2022.

¹⁵ Die Gutachter der GMA wollen nicht zur Sinnhaftigkeit der im REHK angesetzten 600m-Distanz Stellung nehmen. Gleichwohl zeigen Erfahrungen der GMA aus ländlichen Räumen die Bereitschaft von Kunden, mehr als 600 m an fußläufiger Distanz, also eher 10 statt 5 Minuten-Gehdistanz auf sich zu nehmen. Setzt man einen fußläufigen 1.000 m-Radius an, dürften hier perspektivisch bereits 540 Menschen leben.

III. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

Die Abgrenzung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials bildet die Basis für die Umsatzprognose.

1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Der Abgrenzung und Zonierung des **voraussichtlichen Einzugsgebietes** für den geplanten Norma-Lebensmittelmarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine relativ gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung je Zone an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen. Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, städtebauliche und naturräumliche Barrieren)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in der Region
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

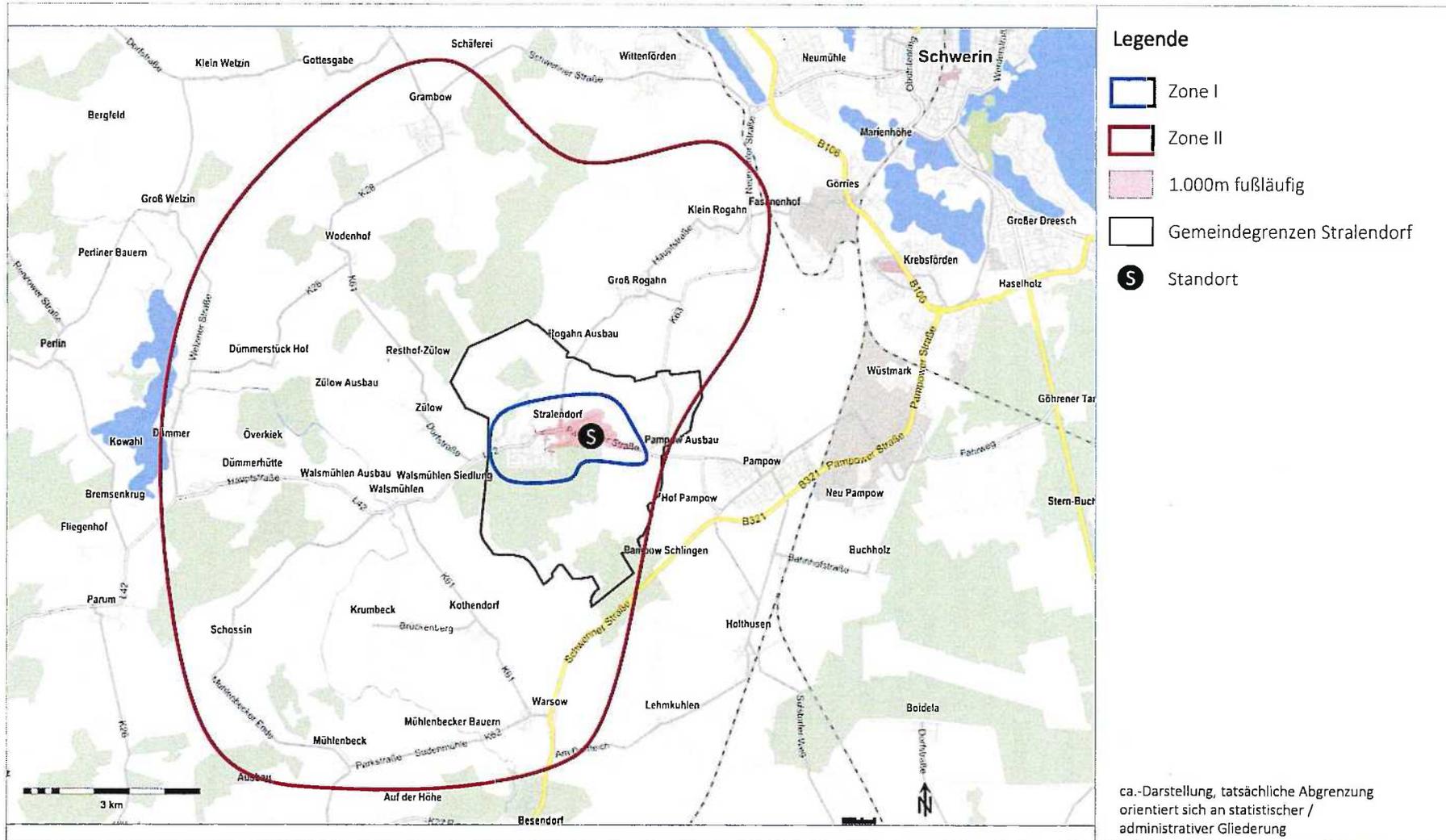
Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den projektierten Norma Lebensmittelmarkt am Standort Stralendorf folgendes Einzugsgebiet abgrenzen (vgl. Karte 4):

Zone	Bereich	Einwohner
Zone I	Gemeinde Stralendorf	1.345
Zone II	Teile übriges Amtsgebiet	4.311
Einzugsgebiet insgesamt		5.656

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 30.06.2020, Ermittlung der Einwohnerzahlen auf Ortsteil-/Straßenabschnittsebene nach panadress geomarkets, Stand 01.01.2020.

GMA-Berechnungen 2022

Karte 5: Einzugsgebiet des Norma-Marktes in Stralendorf



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

Das Einzugsgebiet für den Norma-Markt am Standort Stralendorf, Pampower Straße umfasst in **Zone I (Kerneinzugsgebiet)** das Gemeindegebiet von Stralendorf selbst.

Das **Naheinzugsgebiet (Zone II)** umfasst Teile des übrigen Amtsgebietes Stralendorf und schließt die Gemeinden Dümmer, Schossin, Warsow, Zülow, Grambow und Klein Rogahn mit ein. Es wird begrenzt durch das Nahversorgungszentrum Pampow sowie die Schweriner Zentren und Einzelhandelsstandorte (siehe Kapitel IV.).

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Überschneidungsbereiche bei den Einzugsgebietszonen auftreten, so dass die dargestellten Einzugsgebiete eine überwiegende Einkaufsorientierung zum Ausdruck bringen. In geringem Umfang sind auch unregelmäßige Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes zu erwarten, z. B. durch Pendler und Zufallskunden. Diese Kunden werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als Streuumsätze i. H. v. ca. 7 % des Umsatzes berücksichtigt.

Im Sinne des Worst-Case wurde das zusätzliche, endogene Einwohnerpotenzial von etwa 100 Menschen bei der Berechnung des Kaufkraftvolumens bewusst ‚außen vor gelassen‘.

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.370.¹⁶

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Stralendorf, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben aktuell

ca. 2.445 €.¹⁷

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau¹⁸ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffern von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Schweriner Umland – gemessen am bundesdeutschen Level - auf leicht überdurchschnittlichem Niveau (Schwankungsbreite: 100,2 – 105,0).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 14,4 Mio. €**. Davon entfallen auf Stralendorf (= Zone I) ca. 3,5 Mio. € und auf Zone II ca. 10,9 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert, die im Fall von Norma bei 15 % liegen. Dabei handelt es sich ganz überwiegend um andere nahversorgungsrelevante Sortimente wie Drogeriewaren und Tiernahrung.

¹⁶ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

¹⁷ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

¹⁸ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

IV. Wettbewerbssituation

Zur Bewertung des Vorhabens ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

Die Einzelhandelssituation im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum wurde von der GMA im Dezember 2021 durch eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe untersucht. Als Wettbewerber für Norma gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder -ähnliche Betriebe (u. a. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser / große Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

1. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes

Nach den gutachterlichen Erhebungen im Untersuchungsraum bestehen im vorstehend skizzierten Einzugsgebiet bestenfalls als rudimentär zu etikettierende Nahversorgungsstrukturen. Wie die nachstehende Tabelle 2 zeigt, sind im **Einzugsgebiet** (Zone I und Zone II) des geplanten Norma-Marktes derzeit überhaupt keine strukturprägenden großflächigen Nahversorgungseinrichtungen anzutreffen (Lebensmittelmärkte > 400 m² VK).

Stralendorf selbst verfügt lediglich über landwirtschaftliche Betriebe / Obstverkauf, die in spärlichem Umfang den Abverkauf ihrer Produkte auf Klein- und Kleinstflächen organisieren. Größter Anbieter ist im Einzugsgebiet „Unser Dorfladen“ im ca. 10 km nördlich entfernten **Grambow**, der in der Ortsmitte der westlichen Schweriner Stadtrandgemeinde in der Straße **Am Ring** in stadt- und siedlungsräumlich integrierter Lage situiert ist. „Unser Dorfladen“ stellt einen kleinflächigen Markt zur Versorgung Grambows dar und verfügt nach den Vor-Ort-Recherchen der Gutachter über eine befriedigende Resonanz. Charakteristisch sind die genossenschaftliche Organisation mit Treffpunktcharakter und eingeschränkte Öffnungszeiten¹⁹.

Tabelle 2: Strukturprägende Wettbewerber im Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet

Standort ²⁰	Wettbewerber	Betriebs-typ	VK-Größen-klasse in m ²	Bemerkung
Grambow, Am Ring	Unser Dorfladen	Genossen-schaftlich organisier-ter Laden	< 400	Dörflicher Nahversorger in städtebaulich integrierter Lage für Grambow und das unmittelbare Umfeld

GMA-Erhebung Dezember 2021.

¹⁹ Öffnungszeiten: 08.00 – 11.00 Uhr sowie 15.00 – 18.00 Uhr.

²⁰ Siehe Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin 2017. Zentrale Versorgungsbereiche (siehe S. 96ff.).

Darüber hinaus sind vereinzelt **kleinteilige Lebensmittelflächen / Hofläden oder Agrarbetriebe mit Abverkauf von Lebensmitteln** (u. a. Spezialanbieter) innerhalb des Einzugsgebietes vorhanden, welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen, allerdings ebenfalls keine Raumbedeutung erlangen.

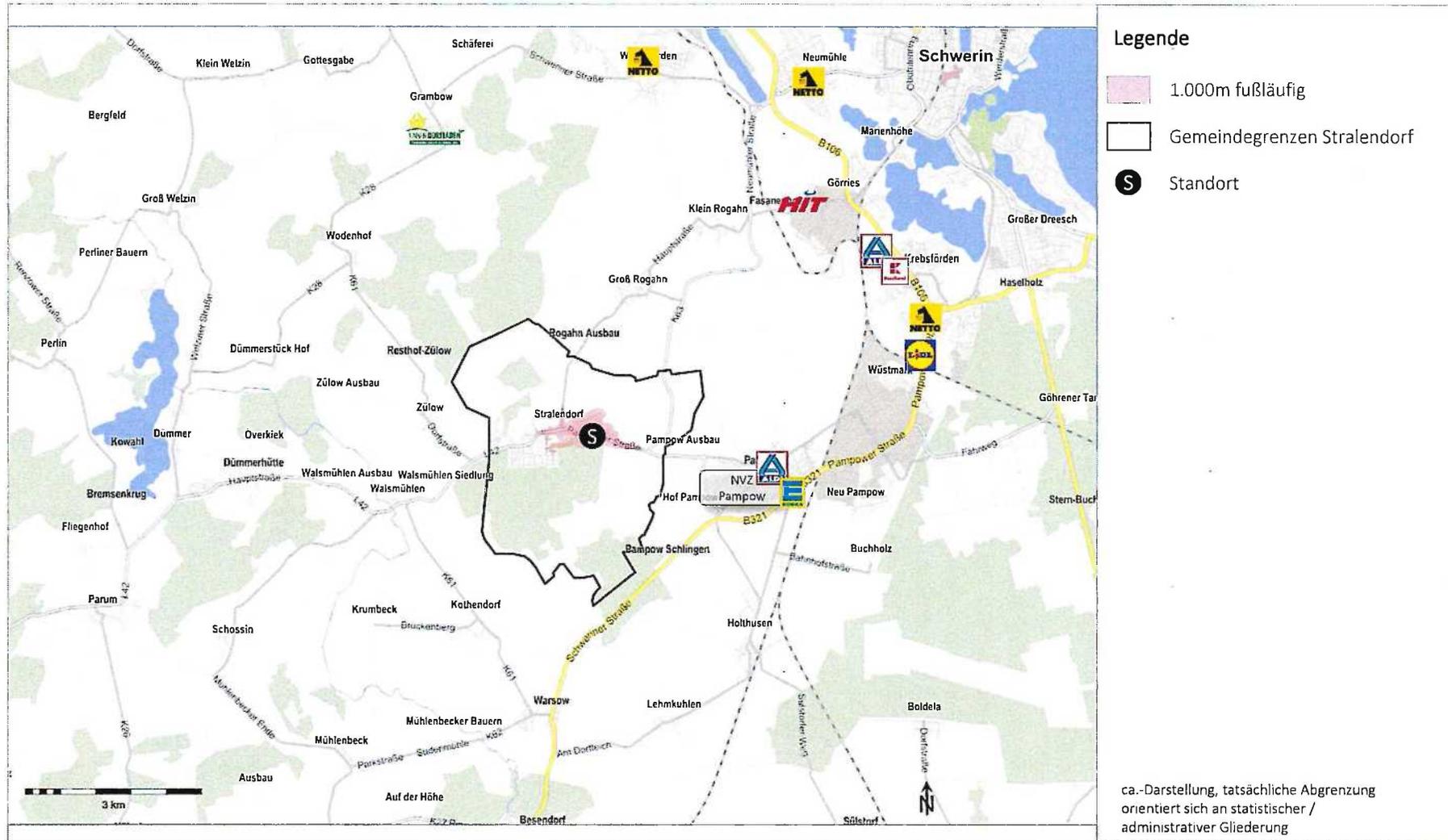
Die äußerst geringe einzelhändlerische Relevanz der Gemeinde Stralendorf wird aus nachfolgenden Betrachtungen deutlich:

Wie bereits erwähnt, ist für die Gemeinde Stralendorf ein Kaufkraftpotenzial mit Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 3,5 Mio. € anzusetzen. Den Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln schätzen die Gutachter in einer Bandbreite von 0,1 – 0,3 Mio. €, so dass sich rein rechnerisch eine sehr geringe **Einzelhandelszentralität** von 2,9 – 8,6 errechnen dürfte und mehr als 3 Mio. € p.a. an Kaufkraft im Segment Nahrungs- und Genussmitteln aus dem Gemeindegebiet **abfließen** dürften.

Diese Befunde sind als klares Indiz für die spürbar zurückgebliebenen Nahversorgungsstrukturen zu werten, zumal das REHK 2017 für den SUR Schwerin eine Zielzentralität für Nahrungs- und Genussmittel in einer Größenordnung von 100 empfohlen hat²¹ und die Nachbargemeinde Pampow mit dem Versorgungsangebot in ihrer Gemeinde (siehe Kapitel IV.2) diesen Wert sicherlich deutlich übertreffen wird.

²¹ Siehe REHK SUR Schwerin, S. 80.

Karte 6: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2022

2. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum

Neben den Betrieben im Einzugsgebiet gehen auch noch wettbewerbliche Wirkungen von den Lebensmittelanbietern außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum aus. Der Untersuchungsraum definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen mit Schwerin und Pampow, welche v. a. mit Betrieben zu sehen sind, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden.

Diesbezüglich konnten aufgrund der räumlichen Nähe, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Ausstrahlungskraft die umliegenden Wettbewerber im zentralen sowie südlichen Stadt- raum von Schwerin als projektrelevant identifiziert werden. Die hier vorhandenen struktur- prägenden Lebensmittelmärkte (> 400 m² VK) begrenzen zum einen das betriebliche Einzugs- gebiet von Norma in Stralendorf begrenzen bzw. überlagern dieses partiell und sind somit von Wettbewerbswirkungen betroffen.

In Karte 6 sind daher auch die **strukturprägenden Lebensmittelmärkte** (Hauptwettbewerber) des Untersuchungsraums außerhalb des Einzugsgebietes dargestellt. Diese sind:

- /// **Wittenförden, Schulstraße** (rd. 8 km nördlich): Randlich am nördlichen Ortsrand der Schweriner Stadtrandgemeinde situierter Netto-Lebensmitteldiscounter (dansk) in siedlungsräumlich integrierter Lage, der auch noch einen Bäcker beheimatet. Netto dürfte über eine zufriedenstellende Kundenakzeptanz verfügen.
- /// **Schwerin, Am Fasanenhof** (rd. 7 km nordwestlich): Der im westlichen Schweriner Stadtgebiet im Stadtteil Görries in einem gewerblich geprägtem Umfeld gelegene Sonderstandort „Am Fasanenhof“ befindet sich in einem durch Fachmärkte geprägten Umfeld. So gruppieren sich um einen HIT-Verbrauchermarkt etwa zehn Einzelhandelsbetriebe (u.a. Danbo Dänisches Möbelhaus, Knittel Farben) sowie wenige kleinteilige Konzessionäre in der Vorkassenzone des Verbrauchermarktes. Nach wie vor präsentiert sich der etwas ‚in die Jahre gekommene‘ HIT-Markt mit einer recht guten Kundenakzeptanz, wenngleich der Markt sicherlich bessere Zeiten gesehen haben dürfte.
- /// **Schwerin, Dohlenweg** (rd. 9 km nordwestlich): Siedlungsräumlich integrierte Lage eines Netto-Lebensmitteldiscounters (dansk) im westlichen Neubaugebiet Schwerins in der Weststadt. Netto mit Bäcker und Fleischer sowie guter Kundenakzeptanz.
- /// **Schwerin, Sieben Seen Center** (rd. 10 km nordwestlich): Der 1995 eröffnete Schweriner Sonderstandort „Sieben Seen Center“ liegt im südwestlichen Schweriner Stadtgebiet im Stadtteil Krebsförden in peripherer, verkehrsgünstiger Lage an der B 106 / Grabenstraße. Der Standort besteht aus dem Fachmarktzentrum Sieben Seen Center (etwa 40 Einzelhandelsbetriebe mit rund 18.000 m² Verkaufsfläche) mit Angebotsschwerpunkten in den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel & Bekleidung) und angrenzenden Fachmarktangeboten (Möbel und Baumarktsortimente). Nach Übernahme des ehemaligen real,- SB-Warenhauses fungiert nunmehr der gut angenommene Kaufland als Betreiber; zudem zählen Adler Mode, Hammer Heimtex und ein Expert Elektronikmarkt zu den größten Betreibern. Im Standortumfeld agiert noch ein gut performender Aldi Markt.

- / **Schwerin, Karl-Kleinschmidt-Straße** (rd. 9 km nordwestlich): Peripher am südöstlichen Stadtrand Schwerins situierter Netto-Lebensmitteldiscounter (dansk) in siedlungsräumlich integrierter Lage. Netto dürfte auch an diesem Standort mit guter Kundenakzeptanz ausgestattet sein.
- / **Schwerin, Pampower Straße** (rd. 9 km nordwestlich): Peripher am südlichen Stadtein- / -ausgang Schwerins situierter Lidl-Lebensmitteldiscounter in siedlungsräumlich nicht-integrierter, dezentraler Lage. Lidl weist eine gute Kundenakzeptanz auf.
- / **Nahversorgungszentrum Pampow** (ca. 4 km südwestlich): Das Nahversorgungszentrum Pampow stellt bislang den einzigen zentralen Versorgungsbereich des SUR Schwerin außerhalb der Landeshauptstadt dar. Er befindet sich südlich der Ortsmitte Pampows im Bereich Ahornstraße / Eschenweg / Bahnhofstraße und liegt unmittelbar nördlich der B 321. Flächengrößte Anbieter sind ein sehr gut laufender Edeka-Supermarkt und ein ebenso gut performender Aldi Lebensmitteldiscounter, die durch einen Getränkemarkt und den Textildiscounter KIK, Harrys Fliesenmarkt sowie mehrere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote (u. a. Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer, Apotheke, Blumenladen, Schreibwarenladen) ergänzt werden. Die projektrelevante Verkaufsfläche dieses sehr gut angenommenen Zentrums liegt bei rd. 2.700 m². Festzuhalten ist, dass dieser Standort weit über Pampow hinaus auch Nah- und Grundversorgungsfunktionen im SUR Schwerin übernimmt, die auch die Gemeinden Stralendorf und Klein Rogahn mit einschließt. Nach wie vor ist die Umlandgemeinde Pampow ein nicht zentraler Ort gemäß des LEP Mecklenburg-Vorpommern²².

3. Zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum

Der Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017. Neben der Definition der Entwicklungsziele im Einzelhandel werden auch die ortsspezifische Sortimentsliste und die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Mit Blick auf das betriebliche Einzugsgebiet des Projektstandortes von Norma in Stralendorf bzw. den abgegrenzten Untersuchungsraum ist insbesondere das **Nahversorgungszentrum Pampow** als prüfungsrelevant einzustufen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung wurde im REHK 2017 darauf hingewiesen, dass der geltende Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ für den Bereich der Lebensmittelmärkte jeweils über eine Sondergebietsfestsetzung eine zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² (Standort Aldi) bzw. 1.050 m² (Standort Edeka) festsetzt, so dass hier nur für den Aldi-Markt noch kleinere Spielräume für Verkaufsflächenerweiterungen bestanden.

In den angrenzenden Mischgebieten sollen Einzelhandelsbetriebe gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise und nach Einzelfallprüfung zulässig sein. Die Ausnahme gilt „für ausgewählte Sortimente“ und „wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach

²² Gemäß der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (hier: LEP 4.3.2 (1)) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht zentralen Orten zwar grundsätzlich zunächst nicht zulässig, je-doch lässt sich für die unmittelbaren Nachbargemeinden des Oberzentrums Schwerin (SUR) eine Ausnahmeregelung (gem. LEP 4.3.2 (6)) auf Basis des vorliegenden regionalen Einzelhandels-konzeptes ableiten. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit auch großflächiger Lebensmittelanbieter innerhalb des Nahversorgungszentrums soll die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung in diesem Bereich des SUR gesichert und verbessert werden.

Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht.“

Das regionale Einzelhandelskonzept empfahl als **Entwicklungsziele** für das Nahversorgungszentrum Pampow eine Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für Pampow und die angrenzenden Gemeinden Holthusen, Stralendorf und Klein Rogahn sowie die Sicherung der frequenzerzeugenden Lebensmittelmärkte als Ankermieter, was ggf. auch durch Anpassung der vorhandenen Verkaufsflächen an marktübliche Verkaufsflächengrößenordnungen, ausnahmsweise (s. o.) auch über die Grenze der Großflächigkeit hinaus erfolgen dürfte. Eine moderate Anpassung der in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführten Verkaufsflächen auf bis zu 1.100 m² für den Discounterstandort und bis zu 1.300 für den Standort des Vollsortimenters ist gemäß REHK möglich und wurde von Aldi nach den Flächenerhebungen der Gutachter zwischenzeitlich auch umgesetzt.

Es ist nicht Aufgabe der Gutachter zu den gutachterlichen Ausführungen im REHK 2017 Stellung zu nehmen, gleichwohl sind aus Gutachtersicht einige Anmerkungen angezeigt.

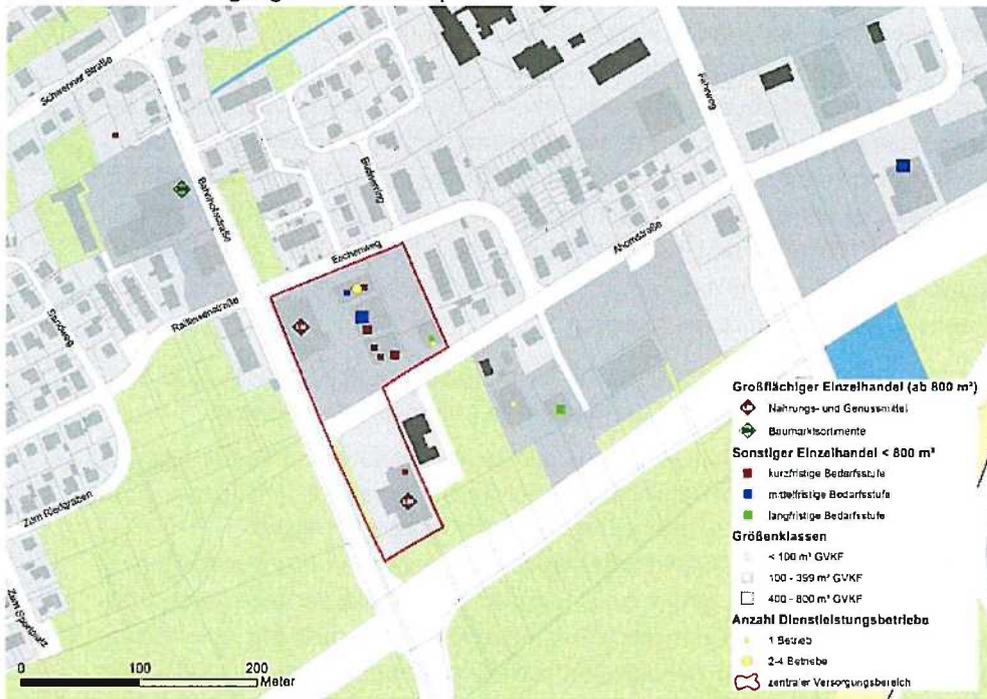
Das Gutachten verweist an anderer Stelle auf die in der Rechtsprechung definierten „idealtypischen“ Ausstattungsmerkmale von Nahversorgungszentren²³ sowie die funktionalen und städtebaulichen Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Ob dieser Standort tatsächlich das zwingend erforderliche Eingangskriterium einer städtebaulichen und siedlungsräumlichen Integration einhält und die Mindestanforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt, bleibt ggfs. einer richterlichen Überprüfung vorbehalten. Oder anders ausgedrückt: Wenn dem Standort Ahornstraße in Pampow bereits im REHK SUR Schwerin 2017 eine Einstufung zu einem Nahversorgungszentrum zugesprochen wurde, muss man der mit ähnlichen Voraussetzungen ausgestatteten Neuentwicklung des Wohn- und Handelsvorhabens an der Pampower Straße in Stralendorf aus Sicht der Gutachter eine identische Einstufung zusprechen.

²³ siehe u. a. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11:NE

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich NVZ Pampow

Karte 23: Nahversorgungszentrum Pampow



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Quelle: REHK SUR Schwerin, März 2017.

4. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation

In der **Gesamtbetrachtung** stellt sich die Wettbewerbssituation für das Neubauvorhaben von Norma in Stralendorf differenziert dar.

- Die Nahversorgungssituation in Stralendorf ist bestenfalls als rudimentär zu etikettieren. Charakteristisch sind hohe Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet, eine sehr geringe Zentralität und das Fehlen leistungs- und ausstrahlungsstarker Anbieter als Betreiber.
- Auch innerhalb des räumlich kompakten Einzugsgebietes, das mit knapp 6.000 Einwohnern besetzt ist, sind die Nahversorgungsstrukturen ebenfalls als sehr schwach ausgeprägt zu bezeichnen. Lediglich der kleinflächige „Unser Dorfladen“ trägt in Grambow (ca. 10 km Distanz) zur Grundversorgung bei.
- Darüber hinaus wurden außerhalb des Einzugsgebietes im **Untersuchungsraum** mehrere Lebensmittelmarktstandorte als projektrelevant eingestuft. Diese wirken begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes bzw. überlagern dieses partiell und sind daher von Wettbewerbswirkungen betroffen.
- Das sehr gut etablierte und angenommene **Nahversorgungszentrum Pampow** ist der einzige zentrale Versorgungsbereich im Untersuchungsraum des Norma-Planvorhabens und bindet in nennenswertem Umfang Kaufkraft aus dem westlichen Schweriner Bereich, auch aus Stralendorf.

Tabelle 3: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum nach Lagen

Lage	Verkaufsfläche		Umsatz Food (brutto)**	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Zone I	< 100	0%	< 0,2	0%
Zone II	< 400	1%	< 0,5	1%
Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes	20.075	99%	74,1	99%
Schwerin	9.785	29%	35,4	28%
Pampow	6.776	20%	24,7	19%
Wittenförden	2.290	7%	8,4	7%
Untersuchungsraum insgesamt	20.285	100%	74,6	100%

ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich. *: datenschutzrechtlich nicht ausweisbar.

GMA-Erhebung und -Berechnung 2022

V. Auswirkungen des Vorhabens

1. Umsatzprognose für den Norma-Lebensmittelmarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand des erzielbaren Marktanteils mit Kunden im Einzugsgebiet.²⁴ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den im Einzugsgebiet generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V. 2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich nach gutachterlicher Einschätzung für den geplanten Norma-Lebensmittelmarkt mit ca. 1.100 m² VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:²⁵

Tabelle 4: Umsatzerwartung des Norma-Marktes

Einzugsgebiet / Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	3,5	40,0	1,4	0,2	1,6	44 - 45
Zone II	10,9	14,0	1,5	0,2	1,7	48 - 50
Einzugsgebiet	14,4	20,3	2,9	0,4	3,3	92 - 95
Streuumsätze			0,2	< 0,1	0,3	5 - 7
Insgesamt			3,1	0,5	3,6	100

* Für den Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) wurde aufgrund der spezifischen Lagequalitäten des Standortes und des Anbieters Norma ca. 13 % ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den geplanten Norma-Markt mit ca. 1.100 m² VK aus Gutachtersicht eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 3,6 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 3,1 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,5 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Mit einem Marktanteil von ca. 40 % in Zone I käme dem geplanten Norma-Markt eine bedeutende Nahversorgungsfunktion für das dörfliche Umfeld in Stralendorf und die Sicherstellung der Grundversorgung zu. Im übrigen Einzugsgebiet (Zone II) ist nur noch ein geringerer Marktanteil von ca. 20%

²⁴ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

²⁵ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

zu erwarten. Hier überlagern nochmals stärker als in Zone I die Marktgebiete der umliegenden Standorte von Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum das Einzugsgebiet des Planvorhabens.

Zur **Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2020 / 2021 liegt die durchschnittliche Filialleistung von Norma bei ca. 3,0 – 3,1 Mio. € bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche pro Filiale von ca. 746 m² und generieren im Schnitt 4.040 € / m² VK.

Der geplante Norma-Markt an der Pampower Straße in Stralendorf läge mit einem Brutto-Umsatz von 3,6 Mio. € auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Neben der sehr dünnen Einwohnerdichte im Einzugsgebiet ist allerdings auch anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.100 m² Verkaufsfläche auch deutlich über dem Verkaufsflächendurchschnitt von Norma-Märkten (Ø VK 746 m²) rangieren wird. Mit einer zu erwartenden Flächenleistung von ca. 3.250 € / m² VK wird der geplante Markt in Stralendorf auch nur eine unterdurchschnittliche Flächenleistung für Norma-Märkte erreicht²⁶, da höhere Umsatzleistungen aufgrund der bestehenden Einwohner- und Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet sowie den bestehenden Wettbewerbsstandorten im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind. Die prognostizierte Umsatzleistung stellt somit einen Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Vorhabens dar (**worst-case-Ansatz**).

2. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

2.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- / die **Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte**, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- / der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.
- / Der Umsatz des Planvorhabens, der mit den Kaufkraftpotenzialen der neuen Einwohner erwirtschaftet wird, wirkt sich nicht negativ gegenüber den vorhandenen Angebotsstrukturen aus. Somit ist dieser Teil als umverteilungsneutral zu bewerten. Im Sinne des Worst-Case wurde dieses Kaufkraftvolumen ‚außen vor gelassen‘.

²⁶ Siehe Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021.

2.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung des geplanten Norma-Marktes am Standort Pampower Straße werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// In dem Wohn- und Handelszentrum Pampower Straße werden insgesamt ca. 45 Wohneinheiten entstehen, was ca. 100 zusätzlichen Einwohnern entspricht. Diese Neubürger repräsentieren eine zusätzliche Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,2 Mio. €. Dieses zusätzliche Kaufkraftvolumen, das die Umverteilungsmasse ‚etwas nach unten drücken würde‘, wurde bei der Betrachtung ausgeblendet, so dass auch in diesem Bereich ein Worst-Case abgebildet wurde.
- /// Der geplante Norma-Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.100 m² nach gutachterlicher Einschätzung eine **Umsatzleistung von ca. 3,6 Mio. €** erzielen. Davon entfallen ca. 3,1 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen **hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen**. Dies sind im Lebensmittelbereich v. a. andere Lebensmittelmärkte und nur untergeordnet sonstige Lebensmittelanbieter (z. B. Fachgeschäfte, Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerker).
- /// Bezüglich den **Randsortimenten** (Nonfood I und II) von Norma stammen diese aus unterschiedlichen Sortimentsbereichen und stellen einen verhältnismäßig kleinen Umsatzanteil am Gesamtumsatz. Aufgrund der Sortimentsstreuung verteilen sich mögliche Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern im Untersuchungsraum. Allerdings ist davon auszugehen, dass insbesondere wiederum die Randsortimente betriebstypenähnlicher Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels stärker betroffen sein werden und weniger betriebstypenfremde Anbieter wie Fachgeschäfte. Die berechneten Umverteilungswirkungen beziehen sich ausschließlich auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das geplante Norma-Vorhaben

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €* in Mio. €*	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Norma-Lebensmittelmarkt	Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet	< 0,7	-	n.n.
	Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	73,9	max. 3,1	4 – 5
	▪ davon im NVZ Pampow	11,3	0,7	5 – 6
	▪ davon am SO Am Fasanenhof	13,6	0,5	3 – 4
	▪ davon in sonstigen Lagen	49,0	2,3	4 – 5
	Umsatz geplanter Markt im Lebensmittelbereich	---	3,1	---
Umsatz geplanter Markt im Nicht-lebensmittelbereich	---	0,5	---	
Brutto-Umsatz Norma-Markt insgesamt		---	3,6	---

ca.-Werte, n.n. = nicht nachweisbar. Rundungsdifferenzen möglich, GMA-Berechnungen 2022.

2.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebauliche Auswirkungen durch das Vorhaben von Norma zu erwarten:

- /// Insgesamt werden bei einem derzeitigen Umsatz der **betroffenen Wettbewerber im gesamten Untersuchungsraum**²⁷ i. H. von ca. 74,6 Mio. € max. 3,1 Mio. € des Bestandsumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von 4 - 5% im gesamten Untersuchungsraum.
- /// Innerhalb des Einzugsgebietes werden in geringem Umfang Umverteilungen wirksam werden, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen. Auch für den genossenschaftlich organisierten „Unser Dorfladen“, der durch seine nennenswerte Distanz sowie seinen hohen Spezialisierungsgrad auf das unmittelbare Grambower Dorfpublikum und den Treffpunkt-Charakter für die Bürger ohnehin kaum in Konkurrenz zu Norma stehen wird, sind keine negativen städtebaulichen Effekte und somit der Fortbestand des Anbieters zu erwarten.
- /// Außerhalb des Einzugsgebietes werden max. 3,1 Mio. € an Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln **innerhalb des Untersuchungsraumes** umverteilt werden. Nach Standortlagen ist folgendes hervorzuheben:

 - Durch die räumliche Nähe sind gegenüber Anbietern im NVZ Pampow naturgemäß die höchsten Umsatzumverteilungsquoten in einer Größenordnung von rd. 5 – 6% nachweisbar (= Umverteilungsvolumen: ~ 0,6 Mio. €). Sämtliche strukturprägenden Anbieter im NVZ Pampow präsentieren sich modern sowie zeitgemäß und verfügen über

²⁷ Alle Anbieter im Einzugsgebiet und Hauptwettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum.

einen sehr guten Kundenzuspruch, so dass die Magnetbetriebe Edeka und Aldi als leistungsstark einzuschätzen sind. Aldi dürfte die ihm im REHK SUR Schwerin zugestandenen Flächenerweiterungen bereits ausgeschöpft haben, was als Beleg der sehr guten Akzeptanz zu werten ist. Insgesamt ist eine Schädigung bzw. Beeinträchtigung des NVZ Pampow durch die Norma-Ansiedlung i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO sicher auszuschließen.

- Gegenüber dem Schweriner **Sonderstandort Am Fasanenhof** werden rd. 0,4 Mio. € des Bestandsumsatzes umverteilt werden, so dass sich hier Umverteilungsquoten von rd. 3 - 4 % errechnen. Diese Umverteilungswirkungen kommt haben ohnehin keinerlei städtebauliche Relevanz, da der Schweriner Sonderstandort nicht unter dem Schutz der BauNVO steht und sich die wettbewerblichen Wirkungen neutral gesehen werden.
- Das höchste Umteilungsvolumen findet gegenüber **sonstigen Standortlagen** innerhalb des Untersuchungsraumes statt, an denen rd. 1,9 Mio. € umverteilt werden. Diese Volumina entsprechen aber niedrigen max. 4 - 5% Umverteilungsquote, so dass keine städtebaulich relevanten Effekte zu erwarten sein. Dieses betrifft auch den bereits nennenswert entfernten, solitären Netto-Markt in integrierter Lage in Wittenförden. Eine Schädigung der wohnortnahen Versorgung ist zu verneinen.

Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,5 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie Fachmärkten und Fachgeschäften, im Untersuchungsraum wirksam. Diese sind jedoch als marginal einzustufen und verteilen sich bei einer Einzelbetrachtung zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen sowie zu keinerlei Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung führen werden. Auch wird die Nahversorgung im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können sicher ausgeschlossen werden. Vielmehr wird das perspektivisch an einem städtebaulich integrierten neuen Nahversorgungsstandort etablierte Norma-Vorhaben dazu beitragen, die bestehende Versorgungslücke in Stralendorf zu schließen und die fußläufige Versorgung in Stralendorf zu sichern.

VI. Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept SUR Schwerin 2017

Der Stadt-Umland-Raum Schwerin verfügt über ein **regionales Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017²⁸**, welches neben Zielaussagen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ein räumliches Entwicklungsleitbild sowie ein Standortstrukturmodell darlegt. Weiterhin werden die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Ergänzungs- und Nahversorgungsstandorte definiert, die Schweriner Sortimentsliste festgelegt sowie Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung dargelegt.

Übergeordnete Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sind:

- /// Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum für die Region
- /// Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie einer attraktiven Versorgungsstruktur im gesamten SUR Schwerin
- /// Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes
- /// Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Schweriner Innenstadt als der regional bedeutsame Hauptgeschäftsbereich
- /// Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten SUR durch funktionsfähige Nahversorgungszentren, ergänzende Nahversorgungsstandorte und alternative Angebotsformen
- /// Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von Sonderstandorten als zukünftige Ergänzungsstandorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft und Entwicklungsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- /// Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte zur Schließung von räumlichen Versorgungslücken

Neben der Schweriner Innenstadt werden sieben Nahversorgungszentren festgelegt (Kieler Straße, Lessingstraße, Güstrower Straße, Dreescher Markt, Berliner Platz, Hamburger Allee und Pampow) sowie vier Sonderstandorte des Einzelhandels (Margaretenhof, Am Fasanenhof, Sieben Seen Center und Köpmarkt). Darüber hinaus enthält das Konzept 30 integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung.

„Auch eine perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken wie z. B. in Schwerin-Friedrichsthal, -Warnitz, -Neumühle, -Zippendorf und -Mueß oder in Umland-kommunen wie Raben Steinfeld, Holthusen, Stralendorf (= Hervorhebung der Verfasser), etc. (vgl. Kap. 4.4.2) geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Hierbei gilt es jedoch auch immer die im Nahbereich vorhandene Bevölkerung zu berücksichtigen. Eine Ansiedlung ist nur dann auch realistisch und betriebswirt-

²⁸ Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin, März 2017

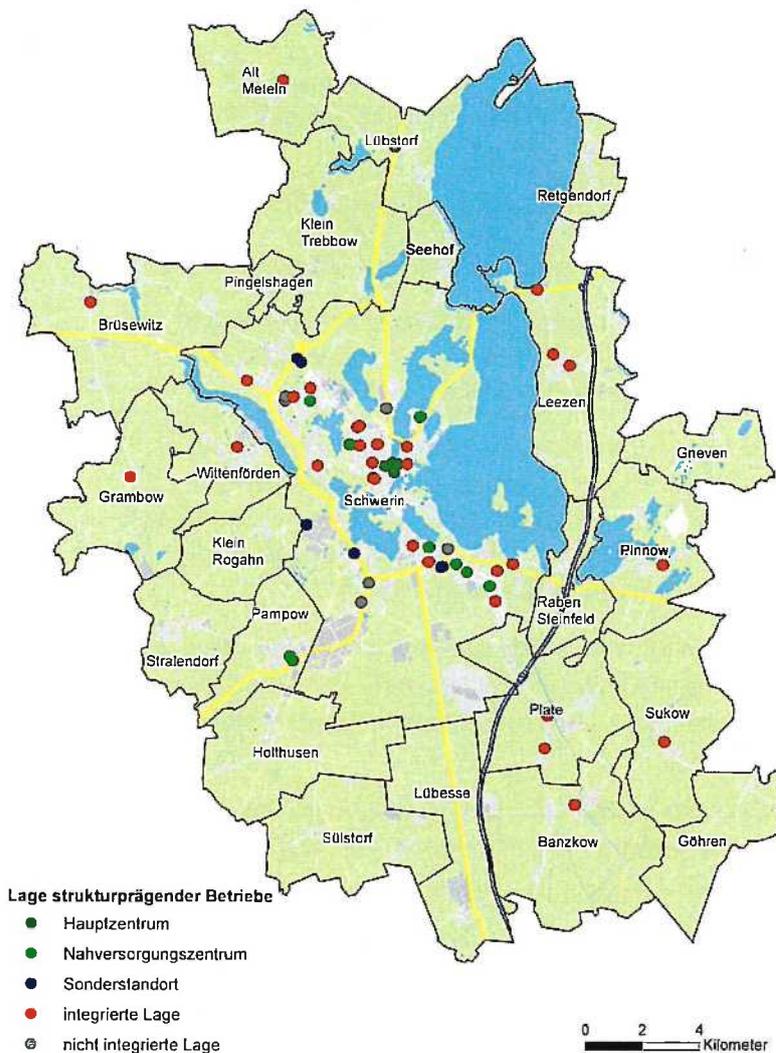
schaftlich tragfähig, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich, die aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde, verfügt. Da die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 - 1.500 m² Verkaufsfläche betragen, ist für einen rentablen Betrieb in der Regel ein Kaufkraftpotenzial von etwa 6.000 - 8.000 Einwohnern im Einzugsbereich erforderlich. [...]

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen SUR ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende Kriterien erfüllen:

- o nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,*
- o städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h.-*
- o auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz),*
- o keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken abdecken),*
- o eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung*

Das Einzelhandelskonzept gibt darüber hinaus **grundsätzliche Ansiedlungs- und Entwicklungsleitlinien** vor, die jedoch keine unmittelbare Wirkung haben, sondern lediglich die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung darstellen. Es wird darauf hingewiesen, dass uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist.

Abbildung 3: Strukturelevante Nahversorgungsanbieter im SUR in Schwerin gemäß regionalem Einzelhandelskonzept 2017



Quelle: Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin, März 2017

Für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment wird ausgeführt, dass diese in den zentralen Versorgungsbereichen liegen sollen und auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des SUR in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sind, wenn sie...²⁹

„der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),

- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,

²⁹ Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin, S. 140

- *auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz).*
- *außerhalb der 600 m-Zonen um die zentralen Versorgungsbereiche liegen*
und dementsprechend keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.“

Das regionale Einzelhandelskonzept gibt ebenfalls Hinweise zur Operationalisierung:³⁰

„Von einer Nahversorgungsfunktion kann demnach ausgegangen werden, wenn

- *es sich um einen städtebaulich integrierten Standort außerhalb der 600 m-Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche sowie mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und*
- *die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet (ohne Schutzzonen der Zentren) an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 40 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).“*

Der Stralendorfer Planstandort Pampower Straße soll perspektivisch in Wohnbebauung eingebettet werden und würde im regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Schwerin als integrierter, solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen. **Somit ist eine Integration in Wohnsiedlungsbereiche festzustellen.**

Der Planstandort befindet sich **außerhalb der 600 m-Zonen um die zentralen Versorgungsbereiche**, dies gilt auf für das nächstgelegene Nahversorgungszentrum Pampow.

Innerhalb einer 600 m-Distanz um den Planstandort leben derzeit ca. 220 Einwohner, die auf Sicht auf rd. 330 Menschen anwachsen werden. Die Planung wird eine fußläufige Versorgung in Stralendorf ermöglichen und etwa die Hälfte des Siedlungsgebietes abdecken (vgl. Karte 4). Somit ist der Standort **fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar.**

Bei der skizzierten Pro-Kopf-Nachfrage und den jeweiligen Kaufkraftkoeffizienten (siehe hierzu S. 19) weisen die in Stralendorf lebenden 1.345 Einwohner im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel eine Kaufkraft** von ca. 3,5 Mio. € p.a. auf. Der voraussichtliche Vorhabenumsatz von ca. 1,4 Mio. € in diesem Sortiment aus der Zone I für den geplanten Norma-Markt entspricht einem Anteil an dieser Kaufkraft von ca. 40 %. Somit wird der **Orientierungswert von 40 % nicht wesentlich überschritten.**

Die Gutachter der GMA sind der Auffassung mit den vorstehenden Ausführungen zur geplanten Norma-Ansiedlung die Nachweise zur Einhaltung obiger Kriterien erbracht zu haben. Nach gutachterlicher Einschätzung steht die geplante Norma-Ansiedlung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes SUR Schwerin 2017 somit vollkommen in Einklang.

³⁰ Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin, S. 141

VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort Stralendorf im südwestlichen Schweriner Umland, Pampower Straße perspektivisch städtebaulich integrierte Lage durch geplante Wohnbebauung ▪ Norma-Markt mit ca. 1.100 m² VK
Rechtsrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Standortrahmenbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Makrostandort: Stralendorf, ländlich geprägt, ▪ Amtsangehörige Gemeinde des gleichnamigen Amts: ca. 1.345 Einwohner
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet: Stralendorf sowie angrenzende Gemeinden, keine Überlappung der 600 m-Schutzzonen mit anderen zentralen Versorgungsbereichen im SUR Schwerin ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: 5.656 Einwohner, dünn besiedelt Zone I: ca. 1.345 Einwohner; Zone II: ca. 4.311 Einwohner ▪ Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 14,4 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.100 m² VK: ca. 3,6 Mio. €, davon ca. 3,1 Mio. € Food und ca. 0,5 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte in %	<ul style="list-style-type: none"> ▪ innerhalb des Einzugsgebietes insgesamt: nicht nachweisbar ▪ außerhalb des Einzugsgebietes und zwar <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungszentrum Pampow: max. 5 - 6% ▪ SO Am Fasanenhof: max. 3 - 4% ▪ Sonstige Lagen: max. 4- 5%
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im Untersuchungsraum liegen mit 5 – 6% auf einem mittleren Niveau. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung im Einzugsgebiet bzw. im westlichen Schweriner Umland sind sicher auszuschließen. Durch das Neuansiedlungsvorhaben trägt der Norma-Markt als neuer integrierter Nahversorgungsstandort vielmehr zu Schließung von den im REHK 2017 identifizierten Versorgungslücken bei. Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im SUR Schwerin sind ferner auszuschließen. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
Raumordnerische Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Vorhaben von Norma am geplanten Wohn- und Handelszentrum in Stralendorf ist i.S.d. REHK SUR Schwerin als Nahversorger einzustufen und kann i.S.v. Satz 4.3.2 (6) LEP MV 2016 in der Schweriner Umlandgemeinde Stralendorf ausnahmsweise zugelassen werden.

GMA-Zusammenstellung 2022

VIII. Neubeurteilung der maximal verträglichen Planung

Mit Schreiben vom Anfang September 2022 erteilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg eine positive landesplanerische Beurteilung des Einzelhandelsvorhabens von Norma in Stralendorf.

Die Gemeinde Stralendorf hat die GMA angesichts dieser Stellungnahme darauf hin gebeten, das maximal verträgliche Flächenprogramm für den Norma-Standort auf die Verträglichkeit zu prüfen. Auch wurde vereinbart, dass die Gutachter für eine etwas größere Variante noch einmal die Verträglichkeit nachweisen und das Gutachten um eine Dokumentation dieser Zusatzarbeit ergänzen sollen. Neuerliche Vor-Ort-Recherchen wurden daher Ende 2022 nicht durchgeführt.

Zur Ableitung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen wird von der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis häufig ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt. In den vergangenen Jahren hat diesbezüglich eine etwas andere Akzentuierung stattgefunden. So reicht das alleinige Abstellen auf die voraussichtlichen Umsatzumverteilungsquoten zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf einen zentralen Versorgungsbereich nicht aus. Vielmehr sind im Einzelfall auch andere Kriterien wie beispielsweise die konkrete städtebauliche Situation der möglicherweise betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen (vgl. Urteile OVG Münster vom 11.12.2006, 7 A 964/05 und Bundesverwaltungsgericht vom 11.10.2007, 4 C 7.07). Aus gutachterlicher Sicht ist zu ergänzen, dass schon bei Umverteilungsquoten von unter 10 % städtebauliche Beeinträchtigungen eintreten können, wenn z. B. die Schwächung wesentlicher Magnetbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren ist. Gleichzeitig müssen aber bei Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative städtebauliche Auswirkungen auftreten. Das Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Effekte ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment) einzustellen.

Um den Anforderungen der mecklenburgischen Landesplanung gerecht werden und schädliche Effekte komplett und angesichts der nicht einfachen Entwicklung des stationären Einzelhandels sicher auszuschließen zu können, hat die GMA daher einen **maximalen Umverteilungsschwellenwert** für das untersuchungsrelevante Sortiment, Nahrungs- und Genussmittel, von **7 %** angenommen und maximal verträgliche Größenordnungen über markt- und branchenübliche durchschnittliche Flächenproduktivitäten danach zurück gerechnet.

Folgende **maximale Umsatzprognose** lässt sich nach gutachterlicher Einschätzung für den geplanten Norma-Lebensmittelmarkt anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:³¹

³¹ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Tabelle 6: Maximale Umsatzerwartung des Norma-Standortes Stralendorf

Einzugsgebiet / Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %	Differenz zu 2021	
							In Mio. €	In %
Zone I	3,5	45,0	1,6	0,2	1,8	41 - 42	+0,2	+11,8%
Zone II	10,9	18,0	2,0	0,3	2,3	52 - 53	+0,6	+28,0%
Einzugsgebiet	14,4	24,5	3,5	0,5	4,0	94 - 95	+0,7	+18,3%
Streuumsätze			0,2	< 0,1	0,3	5 - 6	+/- 0	+/- 0,0%
Insgesamt			3,7	0,6	4,3	100	+0,7	+15,6%

* Für den Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) wurde aufgrund der spezifischen Lagequalitäten des Standortes und des Anbieters Norma ca. 13 % ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

Der aus Gutachtersicht maximal verträgliche Norma-Umsatz an der Pampower Straße in Stralendorf läge mit einem Brutto-Umsatz von 4,3 Mio. € auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Neben der sehr niedrigen Einwohnerdichte im Einzugsgebiet ist allerdings auch anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche auch deutlich über dem Verkaufsflächendurchschnitt von Norma-Märkten (Ø VK 752 m²) rangieren wird. Mit einer zu erwartenden Flächenleistung von ca. 3.420 € / m² VK würde der geplante Markt in Stralendorf zwar auch weiterhin nur eine unterdurchschnittliche Flächenleistung für Norma-Märkte erreichen³²; noch höhere Umsatzeleistungen sind aufgrund des bestehenden Einwohner- und Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet sowie der bestehenden Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum auszuschließen. Die prognostizierte Umsatzleistung, die um einiges über dem Vorjahreswert liegt, stellt somit einen Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Vorhabens dar (**worst-case-Ansatz**).

³² Siehe Hahn Retail Real Estate Report Germany 2022 / 2023.

Die aus diesen Brutto-Umsätzen resultierende Umverteilungssituation würde sich bei identischer Rechenweise zu 2021 in dem betrachteten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wie folgt darstellen:

Tabelle 7: Prognose der maximalen Umsatzumverteilungen von Norma

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €* in Mio. €	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. €	Umsatzumver- teilung in %	
				2022	zum Ver- gleich: 2021
Norma-Lebensmittelmarkt	Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet	< 0,7	-	n.n.	n.n.
	Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	73,9	max. 3,7	5 – 6	4 - 5
	▪ davon im NVZ Pampow	11,3	0,7	6 – 7	5 – 6
	▪ davon am SO Am Fasanenhof	13,6	0,7	4 – 5	3 – 4
	▪ davon in sonstigen Lagen	49,0	2,3	4 – 5	4 – 5
	Umsatz geplanter Markt im Lebensmittelbereich	---	3,7	---	---
Umsatz geplanter Markt im Nicht-lebensmittelbereich	---	0,6	---	---	
Maximaler Brutto-Umsatz Norma-Markt insgesamt		---	4,3	---	---

GMA Berechnungen 2022; ca.-Werte gerundet (Rundungsdifferenzen möglich).

-- kein projektrelevantes Angebot vorhanden; n.n. = nicht nachweisbar

Die maximal zulässige Verkaufsfläche der Flächendimensionierung für den Norma-Markt in Stralendorf kann bei 1.250 m² VK fixiert werden, da selbst bei dieser Größenordnung keine negativen städtebaulichen Effekte für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung induziert werden. Durch die Nicht-Überschreitung einer Umverteilungsquote von 7 % können städtebaulich negative Effekte für zentrale Versorgungsbereiche in Westmecklenburg sowie die dortige wohnortnahe Versorgung sicher ausgeschlossen werden.

Tabelle 8: Maximalgrößen für Norma in Stralendorf

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²		Maximalfläche in m ² VK	
	GMA Januar 2022	GMA Dezember 2022	Veränd. in m ²	Veränd. in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.100	1.250	+ 150	+13,6%

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2022 – Rundungsdifferenzen möglich.

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Wohn- und Handelsentwicklung Pampower Straße in Stralendorf	12
Karte 2:	Lage von Amt und Gemeinde Stralendorf und zentralörtliche Struktur in der Region	14
Karte 3:	Mikrostandort des Norma-Marktes in Stralendorf und Umfeldnutzungen	17
Karte 4:	Fußläufige Versorgungssituation in Stralendorf (600 und 1000m-Isochrone)	18
Karte 5:	Einzugsgebiet des Norma-Marktes in Stralendorf	20
Karte 6:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	24
Karte 7:	Zentraler Versorgungsbereich NVZ Pampow	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	11
Tabelle 2:	Strukturprägende Wettbewerber im Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet	22
Tabelle 3:	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum nach Lagen	29
Tabelle 4:	Umsatzerwartung des Norma-Marktes	30
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das geplante Norma-Vorhaben	33
Tabelle 6:	Maximale Umsatzerwartung des Norma-Standortes Stralendorf	41
Tabelle 7:	Prognose der maximalen Umsatzumverteilungen von Norma	42
Tabelle 8:	Maximalgrößen für Norma in Stralendorf	42

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Zentrenrelevante Kernsortimente (im LEP M-V: Abbildung 21)	8
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2009 – 2019	9
Abbildung 3:	Strukturelevante Nahversorgungsanbieter im SUR in Schwerin gemäß regionalem Einzelhandelskonzept 2017	37

