



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Ahornstraße in Pampow als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zur
Erweiterung eines EDEKA-
Verbrauchermarkts



Endbericht

Im Auftrag des Amts Stralendorf für die Gemeinde Pampow
Hamburg, 16.05.2022



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Ahornstraße in Pampow als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung eines EDEKA-
Verbrauchermarkts

Projektnummer: 22DLP3198

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag des

Amts Stralendorf für die Gemeinde Pampow

Dorfstraße 30

19073 Stralendorf

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	8
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	9
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	12
4.1	Methodische Vorbemerkungen	12
4.2	Wettbewerb im Raum	12
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	14
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	15
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	17
5.1	Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet	17
5.2	Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet	20
5.3	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	21
5.3.1	NVZ Pampow	22
5.3.2	Zentrale Versorgungsbereiche direkt außerhalb des Einzugsgebiets	23

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	29
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	29
6.2	Wirkungsprognose	33
6.2.1	Vorbemerkungen	33
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	34
7	Bewertung des Vorhabens	37
7.1	Zu den Bewertungskriterien	37
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	39
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	40
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	45
7.5	Zur Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	45
8	Fazit	50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	3
Abbildung 2: Blick über das Vorhabenareal in südliche Richtung (EDEKA-Markt links)	4
Abbildung 3: Blick vom Vorhabenstandort in Richtung Norden (NVZ Pampow)	5
Abbildung 4: Blick entlang der Ahornstraße in östliche Richtung	5
Abbildung 5: Blick entlang der Ahornstraße in westliche Richtung	6
Abbildung 6: Lage im Raum	8
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	13
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	19
Abbildung 10: Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Ahornstraße 46 (NVZ Pampow)	20
Abbildung 11: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Schweriner Straße 3b (Streulage)	20
Abbildung 12: Blick auf das NVZ Pampow aus südlicher Richtung (Aldi links, Getränkemarkt rechts)	23
Abbildung 13: Blick auf das Einkaufszentrum "Dreescher Markt" aus nördlicher Richtung (NVZ Dreescher Markt)	25
Abbildung 14: Blick auf den Penny-Lebensmitteldiscounter im NVZ Berliner Platz aus westlicher Richtung	26
Abbildung 15: Blick auf den Kaufland-Verbrauchermarkt im NVZ Hamburger Allee	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	7
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	10
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	15
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	16
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	18
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	21
Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten EDEKA-Markts innerhalb des Einzugsgebiets	30
Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten EDEKA-Markts	30
Tabelle 9: Marktanteile des EDEKA-Markts (Status quo)	31
Tabelle 10: Umsatzstruktur des EDEKA-Markts (Status quo)	31
Tabelle 11: Umsatzzuwachs des EDEKA-Markts durch Vorhabenrealisierung	32
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des EDEKA-Markts durch Vorhabenrealisierung	32
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	35

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Für den an der Ahornstraße in Pampow bestehenden Edeka-Verbrauchermarkt ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von rd. 1.050 auf künftig rd. 1.800 qm vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Pampow sieht für die Fläche eine max. Verkaufsfläche von 1.050 qm vor. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des B-Plans erforderlich. Die Gemeinde Pampow ist Teil des Stadt-Umland-Raums Schwerin. Für den Stadt-Umland-Raum besteht ein regionales Einzelhandelskonzept (2017), das dem EDEKA Markt eine Verkaufsflächenerweiterung bis 1.300 qm einräumt. Da dieser Wert nunmehr deutlich überstiegen wird, soll zur Einordnung und aktualisierenden Bewertung eine Auswirkungs- bzw. Verträglichkeitsanalyse erstellt werden.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung besteht somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Zudem ist das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Prüfungsmaßstab sind demnach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen. Ferner ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 zu untersuchen.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben zur Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Kurzbewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort (v.a. Stand und Entwicklung Bevölkerung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen)
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des Mikrostandorts hinsichtlich seiner Standorteignung (u.a. verkehrliche Anbindung, Siedlungsintegration, Standortumfeld etc.)
- Abgrenzung des Untersuchungsraums und Bewertung der Wettbewerbs- und Nahversorgungssituation im Raum;
- Analyse und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im

vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der aktuellen Versorgungssituation (Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität);

- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der **Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen** zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, des Nachfragepotenzials, des Umsatzes und zu den Marktanteilen (Kaufkraftabschöpfung) des Vorhabens sowie zu den Veränderungen durch die Erweiterung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum;
- städtebauliche und raumordnerische **Bewertung** des Vorhabens.

Um die Untersuchung bearbeiten zu können, wurden eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchgeführt:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Flächendeckende **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum mittels app-gestützter Ladenbegehungen und Flächenerfassungen;
- intensive **Begehungen des Mikrostandorts** und des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2024 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich in der Ahornstraße im östlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Pampow unmittelbar nördlich der Bundesstraße B 321.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Bahnhofstraße (K 62), welche einen direkten Anschluss an die B 321 gewährleistet. Diese führt am südöstlichen Ortsrand Pampows vorbei und erschließt im Nordosten die unmittelbar angrenzende Stadt Schwerin und im Südwesten die Stadt Hagenow (rd. 20 km). In

nördliche Richtung mündet die Bahnhofstraße in den Ortskern Pampows und gewährleistet über die Schweriner Straße, welche den Ortskern Pampows von Nordosten bis Südwesten durchquert, die Erschließung der umliegenden Wohngebiete. Stellplätze sind in ausreichendem Maße auf den betriebseigenen Parkflächen vorhanden.

Die **Anbindung mit dem ÖPNV** erfolgt über die Bushaltestelle „Pampow Feuerwehr“ in rd. 80 Metern Entfernung zum Vorhabenstandort. Von hier aus verkehren die Buslinien 823 und 840 in regelmäßiger Taktung bis nach Schwerin und Hagenow. Zudem liegen am Rande des Gemeindegebiets die Bahnhöfe „Schwerin Süd“ (rd. 1,7 km nordöstlich) und „Holthusen“ (rd. 1,6 km südlich). Zwei Regionalexpressse (RE 1, RE 2) frequentieren in regelmäßigem Abstand zwischen Hagenow-Schwerin und Ludwigslust-Wismar. Ferner wird eine direkte Anbindung an Hamburg und Berlin gewährleistet. Die Bahntrasse führt in Nord-Süd-Richtung am östlichen Ortskern vorbei und fungiert als östliche Gemeindegrenze. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gegeben. Insgesamt ist die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts im modal-split als sehr gut zu beurteilen.

Das **Vorhabenareal** ist derzeit bereits geprägt durch den zu erweiternden EDEKA-Verbrauchermarkt inklusive Stellplatzfläche und einem kleinen Asia-Imbiss. Die Erschließung erfolgt über die Ahornstraße.



Abbildung 2: Blick über das Vorhabenareal in südliche Richtung (EDEKA-Markt links)

Das **Standortumfeld** ist heterogen geprägt und im Wesentlichen durch die folgenden Nutzungen gekennzeichnet:

- In Richtung **Norden** befindet sich mit dem gegenüber liegenden Aldi-Lebensmitteldiscounter ein weiterer großflächiger Lebensmittelmarkt. Hinzu kommen weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe des periodischen und aperiodischen Bedarfs, Dienstleister und Gastronomienutzungen (u.a. Getränkemarkt, KiK-Bekleidungsmarkt, Apotheke, Bäckerei, Fleischerei, Blumenladen, Paketstation) sowie

eine gemeinsame Stellplatzanlage, die das Standortumfeld prägen. Dahinter sind Wohngebiete mit Ein- und Mehrfamilienhausbebauung zu verorten.

- Unmittelbar **östlich** erstrecken sich gewerblich genutzte Flächen, ehe hinter der B 321 und der Bahntrasse der Schweriner Stadtteil Wüstmark beginnt, welcher vor allem im Süden als Gewerbestandort fungiert. Im Nordosten des Vorhabenstandorts befindet sich zudem im Gemeindegebiet Pampows ein Gewerbegebiet mit teilweise Einzelhandelsangeboten des aperiodischen Bedarfs.
- Unmittelbar **südlich** des Vorhabenstandorts verläuft die B 321, hinter welcher sich landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden, ehe die Wohngebiete des Ortsteils Buchholz der angrenzenden Gemeinde Holthusen zu verorten sind.
- Im **Westen** dominiert die Wohnfunktion, überwiegend in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhausbebauung.



Abbildung 3: Blick vom Vorhabenstandort in Richtung Norden (NVZ Pampow)



Abbildung 4: Blick entlang der Ahornstraße in östliche Richtung



Abbildung 5: Blick entlang der Ahornstraße in westliche Richtung

Nach dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 ist der Vorhabenstandort Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Pampow. Das NVZ Pampow stellt den einzigen zentralen Versorgungsbereich des SUR Schwerin außerhalb der Landeshauptstadt dar.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des EDEKA-Verbrauchermarkts an der Ahornstraße 25 in der Gemeinde Pampow. Dabei soll sich die Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 1.050 qm auf künftig rd. 1.800 qm erweitern, was einem Verkaufsflächenzuwachs von rd. 750 qm entspricht.

Der Sortimentsschwerpunkt des Markts liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer v.a. zentrenrelevanter Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (etwa 180 qm Verkaufsfläche) liegen.

Die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben zeigt demnach folgendes Bild:

¹ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch die EDEKA-Erweiterung

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	945	675	1.620
aperiodischer Bedarf	105	75	180
Gesamt	1.050	750	1.800

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landesplanerischen Zielsetzungen (LEP MV, RREP WM) zu beurteilen. Ferner wird das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 hin geprüft.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.² Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Geplant ist die Erweiterung des EDEKA-Verbrauchermarkts an der Ahornstraße 25 in der Gemeinde Pampow. Dabei soll die Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 1.050 qm auf künftig rd. 1.800 qm erweitert werden, was einem Verkaufsflächenzuwachs von rd. 750 qm entspricht. Der Vorhabenstandort ist Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs NVZ Pampow.

Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landesplanerischen Zielsetzungen (LEP MV, RREP WM) zu beurteilen. Ferner wird das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 hin geprüft.

² Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Gemeinde Pampow** befindet sich im Norden des Landkreises Ludwigslust-Parchim im westlichen Mecklenburg-Vorpommern. Unmittelbar östlich grenzt die Landeshauptstadt Schwerin an. Pampow besteht aus den beiden Ortsteilen Pampow und Bahnhof-Holthusen. Nördlich der Gemeinde befindet sich das Siebendorfer Moor. Die Gemeinde ist Teil des Amts Stralendorf.



Abbildung 6: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** erfolgt über die Bundesstraße B 321. Damit ist die Gemeinde gesamt betrachtet sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die B 321 gewährleistet die Erschließung der Städte Schwerin und Hagenow und stellt

zudem eine Anbindung an die südlich gelegene A 24 zwischen Hamburg und Berlin (Anschlussstelle Hagenow in rd. 11 km Entfernung) sowie im Osten über Schwerin an die A 14 (Anschlussstelle Schwerin-Ost in rd. 13 km Entfernung) sicher. Zudem sind über weitere Landes- und Kreisstraßen umliegende Gemeinden schnell zu erreichen.

Bezüglich des **ÖPNV** ist die Gemeinde Pampow mit zwei Bahnhöfen (Holthusen und Schwerin Süd) überörtlich vernetzt, an denen Regionalzüge (nach Hagenow, Schwerin, Ludwigslust, Wismar, Berlin und Hamburg) in regelmäßiger Taktung verkehren. Innerhalb des Ortszentrums Pampows befinden sich Bushaltestellen, an denen Buslinien in regelmäßiger Taktung die nächsten Gemeinden sowie die Städte Schwerin und Hagenow anbinden. Somit ist die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sichergestellt.

Von **Seiten der Raumordnung** wird der Gemeinde Pampow keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben. Gemäß des SUR Schwerin hat Pampow mit dem ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Pampow eine Versorgungsfunktion bezogen auf die verbrauchernahe Grundversorgung mit Waren des periodischen Bedarfs und übernimmt diese neben dem eigenen Gemeindegebiet auch für Einwohner der umliegenden Gemeinden, die keine nennenswerten eigenständigen Nahversorgungsangebote aufweisen.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion, mit denen Pampow im interkommunalen Wettbewerb steht, sind die Grundzentren Crivitz (rd. 23 km östlich), Wittenburg (rd. 24 km südwestlich) und Gadebusch (rd. 30 km nordwestlich). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Hagenow in rd. 20 km südwestlicher und Ludwigslust in rd. 38 km südöstlicher Entfernung. Die Stadt Schwerin als nächstes Oberzentrum grenzt unmittelbar östlich an Pampow an.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in der Gemeinde Pampow verlief seit 2016 mit einem jährlichen Wachstum von rd. 0,5 % p.a. positiv. Auch in den umliegenden Gemeinden Klein Rogahn, Holthusen und Warsow sowie dem nächstgrößeren Mittelzentrum Hagenow konnten deutliche Einwohnerzuwächse von rd. 0,6 % p.a. bis 1,1 % p.a. festgestellt werden. Dem gegenüberstehend verzeichnen die Gemeinden Stralendorf, Zülów, Sülstorf sowie die Städte Wittenburg und auch die Landeshauptstadt Schwerin einen jährlichen Bevölkerungsrückgang von rd. -0,3 % p.a. bis rd. -0,7 % p.a.. Damit folgen diese Gemeinden und Städte dem demografischen Schrumpfungstrend des Landkreises Ludwigslust-Parchim (rd. -0,2 % p.a.). Dagegen stagniert der Bevölkerungsstand im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern innerhalb der Zeitspanne weitestgehend. Pampows Bevölkerungsentwicklung lag somit in den letzten Jahren im regionalen Vergleich auf einem überdurchschnittlichen Niveau.

Insgesamt lebten in Pampow Anfang 2021

rd. 3.000 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Pampow im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2016	2021	abs.	+/- 16/21	Veränderung
				in %	p.a. in %
Pampow	2.943	3.011	68	2,3	0,5
Stralendorf	1.389	1.357	-32	-2,3	-0,5
Klein Rogahn	1.299	1.336	37	2,8	0,6
Holthusen	889	938	49	5,5	1,1
Zülow	151	146	-5	-3,3	-0,7
Warsow	645	676	31	4,8	0,9
Sülstorf	848	827	-21	-2,5	-0,5
Crivitz	4.887	4.780	-107	-2,2	-0,4
Wittenburg, Stadt	6.385	6.303	-82	-1,3	-0,3
Gadebusch	5.501	5.461	-40	-0,7	-0,1
Hagenow, Stadt	11.697	12.245	548	4,7	0,9
Schwerin, Landeshauptstadt	96.800	95.609	-1.191	-1,2	-0,2
Ludwigslust-Parchim	214.113	211.844	-2.269	-1,1	-0,2
Mecklenburg-Vorpommern	1.612.362	1.610.774	-1.588	-0,1	0,0

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Pampow muss in Anlehnung an die Prognose von MB-Research³, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, gleichwohl davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren nahezu stagnieren werden. Im Jahr 2024 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Pampow daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

ebenfalls rd. 3.000 Einwohnern.

Pampow verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁴ von 101,3. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Ludwigslust-Parchim (89,4) sowie zum Landesdurchschnitt Mecklenburg-Vorpommern (89,4) deutlich überdurchschnittlich aus.

³ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁴ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021. Durchschnitt Deutschland=100.

Die endogenen sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Pampow sind differenziert zu beurteilen. Während die stagnierende Einwohnerentwicklung in den kommenden Jahren als neutral zu bewerten ist, induziert das überdurchschnittlich hohe Kaufkraftniveau durchaus positive Impulse für die Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Gemeinde. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Pampow übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von EDEKA zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten sowie weiteren Vollsortimenter in Form von Warenhäusern als auch Supermärkten, die in einer ähnlichen Größendimension (oder größeren) wie das Vorhaben agieren. Darüber hinaus sind auch weitere Angebotsformen wie Lebensmittel-discounter prägend für die Ausdehnung des prospektiven Einzugsgebiets.

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Angebotsstrukturen im Lebensmittel Einzelhandel ab einer Verkaufsfläche von 400 qm dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen (ohne Drogerie- und Getränkemärkte). Wie dieser zu entnehmen ist, befindet sich **innerhalb der Gemeinde Pampow** mit einem Aldi-Lebensmitteldiscounter noch ein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt. Dieser ist unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Vorhabenstandorts zu verorten. Der weitere Handelsbesatz bezüglich des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereichs zeichnet sich im Wesentlichen durch kleinteilig strukturierte Anbieter innerhalb des Nahversorgungszentrums Pampow aus.

Außerhalb der Gemeinde Pampow verzeichnet v.a. die nordöstlich angrenzende Landeshauptstadt Schwerin ein dichtes Netz aus nahversorgungsrelevanten Anbietern. Dort befinden sich in den nächstgelegenen Stadtteilen zahlreiche Lebensmitteldiscounter (Penny, Netto, Aldi, Lidl, Norma) sowie Verbrauchermärkte (EDEKA, Rewe, Kaufland, Hit). Ferner ist ein Kaufland SB-Warenhaus in rd. 7 km nördlicher Entfernung zu verorten. Östlich und südöstlich von Pampow sind mit einem E-aktiv Markt in Plate

und einem Konsum SB Frischemarkt in Banzkow zwei Supermärkte ansässig. In den Städten Gadebusch im Nordwesten, Wittenburg im Südwesten sowie Hagenow im Südwesten sind ebenso dichte Nahversorgungsstrukturen (u.a. Lidl, Penny, Netto, Aldi, Rewe, Konsum SB Frischemarkt) vorhanden, was sich limitierend auf die Ausdehnung des prospektiven Einzugsgebiets in diese Richtungen auswirkt. In näherer nordwestlicher, westlicher, südlicher sowie südöstlicher Umgebung vom Pampow sind keine strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ansässig.

Der **nächstgelegene EDEKA-Markt** befindet sich in Schwerin in nördlicher Richtung in rd. 12 km Entfernung. Insgesamt befinden sich in Schwerin fünf EDEKA-Verbrauchermärkte, die jeweils in rd. 12 bis 18 km zu erreichen sind.

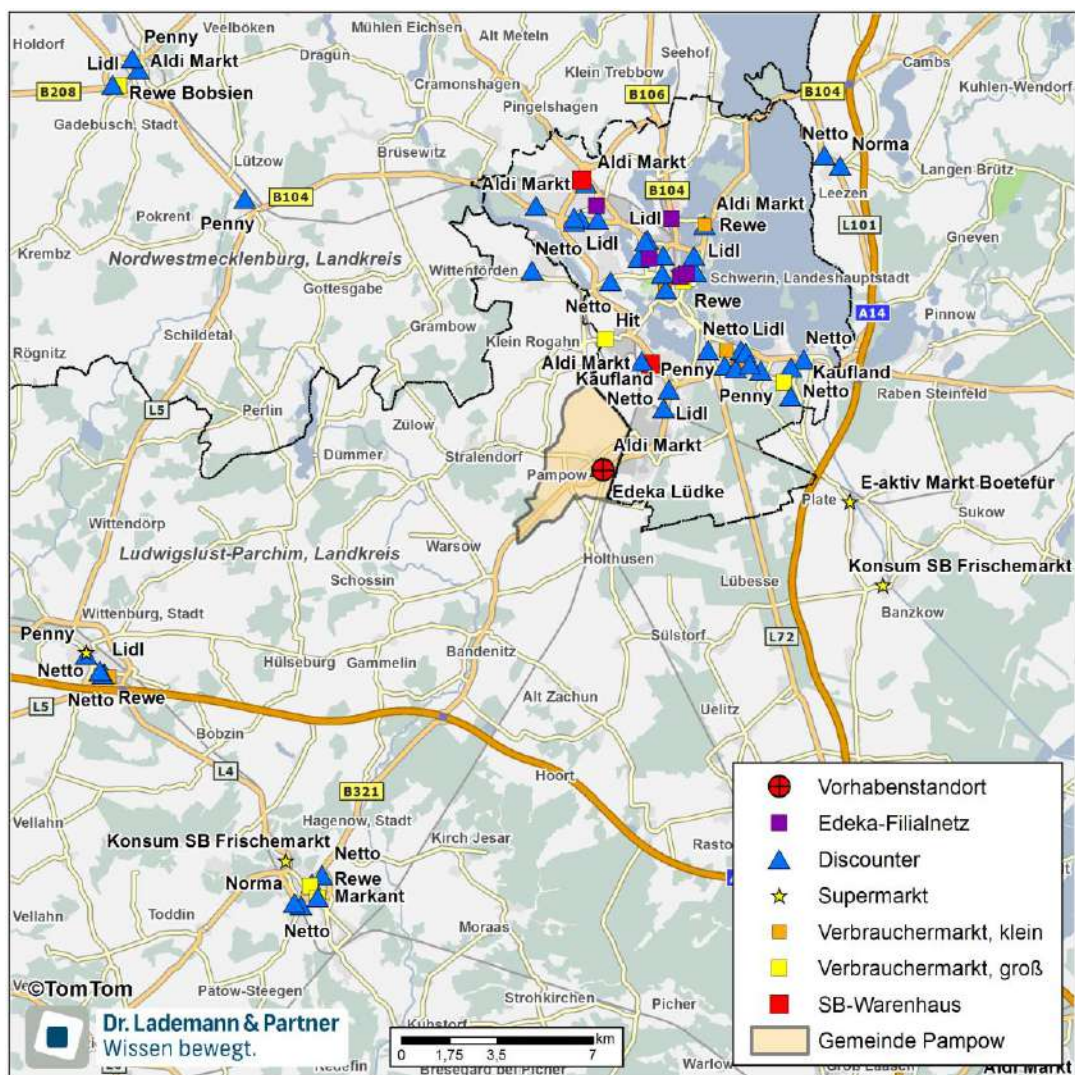


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit v.a. nördlich von Pampow von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Südlich und westlich der Gemeinde

besteht ein deutlich dünnerer Handelsbesatz bezüglich der nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Warensortimente.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

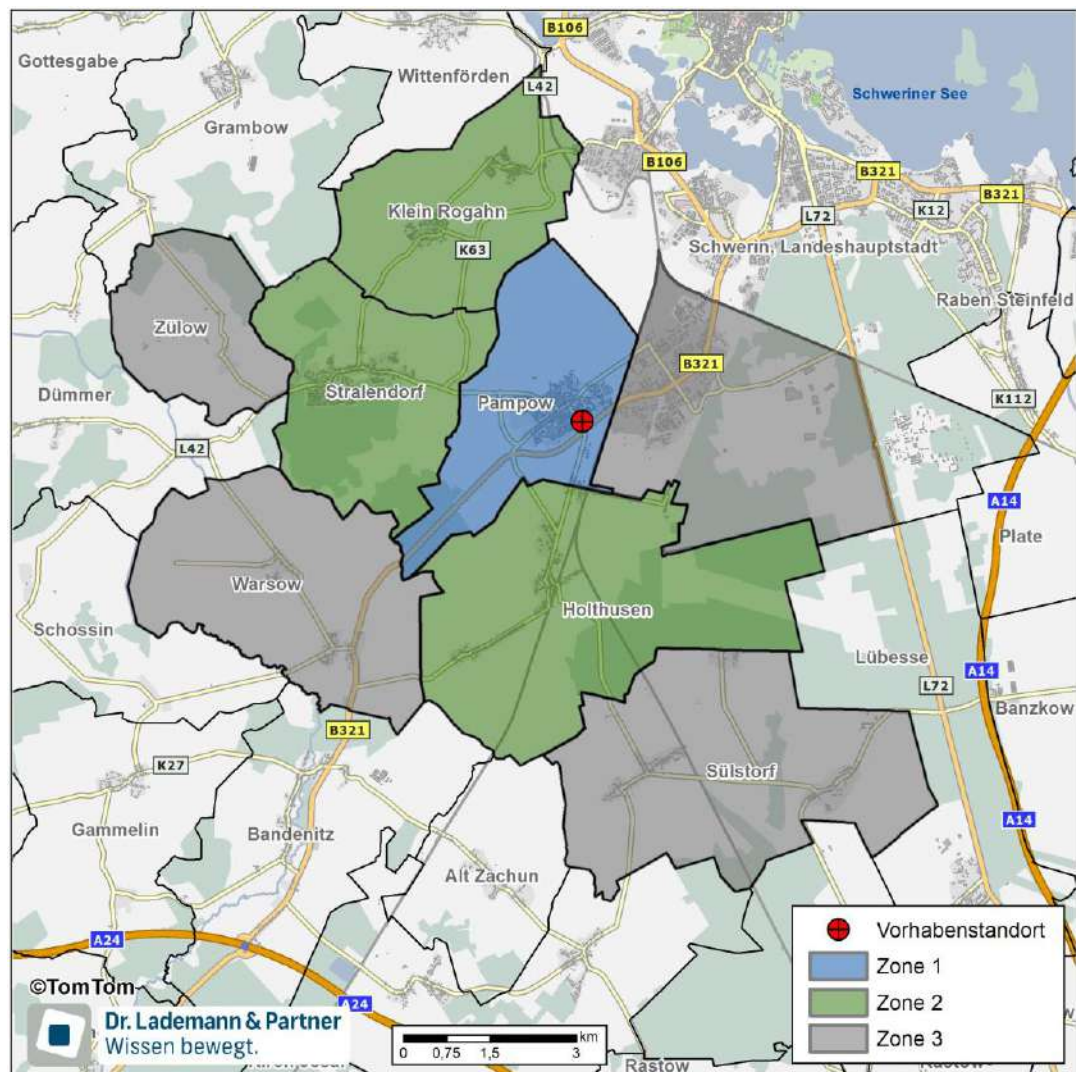


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich in der Zone 1 über das gesamte Gemeindegebiet von Pampow. Die Zone 2 umfasst die angrenzenden Gemeinden Holthusen im Süden, Stralendorf im Westen sowie Klein Rogahn im Nordwesten. Die Zone 3 erstreckt sich über die südwestlich angrenzende Gemeinde Warsow und den

südlichen Bereich des Stadtgebiets von Schwerin, welcher im Osten entlang der Bahntrasse an Pampow grenzt und im Osten durch die L 72 begrenzt wird. Zudem umfasst die Zone 3 die Gemeinden Zülow westlich von Pampow und Sülstorf im Südosten.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 8.900 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht rückläufigen **Einwohnerpotenzial in 2024** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 8.800 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Pampow

Bereich	2021	2024
Zone 1	3.011	3.010
Zone 2	3.631	3.570
Zone 3	2.250	2.230
Einzugsgebiet	8.892	8.810

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁵ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 58,2 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von einem **Rückgang des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 57,6 Mio. € (-0,6 Mio. €).

Davon entfallen rd. 30,5 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf.

⁵ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2021

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2024 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Periodischer Bedarf*	10,6	12,4	7,6	30,5
Aperiodischer Bedarf**	9,4	11,0	6,7	27,1
Gesamt	19,9	23,4	14,3	57,6

Quelle: Eigene Berechnungen. * ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf ** ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit 2024 rd. 8.800 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich zur Marktwirksamkeit auf rd. 57,6 Mio. € belaufen, was einem Marktrückgang um rd. 0,6 Mio. € entspricht. Auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich entfallen hiervon rd. 30,5 Mio. €.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im April 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁶ des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von**

rd. 4.610 qm (ohne aperiodische Randsortimente).

vorgehalten. Mit rd. 2.270 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf das NVZ Pampow, in welchem sich der Vorhabenstandort befindet. Während die Betriebe der Zone 2 einen Verkaufsflächenanteil von rd. 640 qm einnehmen, vereinen die nahversorgungsrelevanten Anbieter innerhalb der Zone 3 rd. 1.700 qm. Sowohl die Betriebe der Zone 2 als auch diejenigen der Zone 3 befinden sich allesamt in Streulage.

⁶ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde bereits in Kapitel 4 erläutert und dargestellt.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
NVZ Pampow	6	2.250
Streulage	1	20
Zone 1	7	2.270
Zone 2	1	640
Zone 3	5	1.700
Einzugsgebiet gesamt	13	4.610

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **Verkaufsflächendichte** im prospektiven Einzugsgebiet beträgt rd. 520 qm/1.000 Einwohner und liegt somit in etwa auf dem Niveau des bundesdeutschen Durchschnitts (rd. 530 qm je 1.000 Einwohner)⁷. Dies deutet auf einen quantitativ ausgeglichenen Besatz an Verkaufsfläche und eine moderate Wettbewerbssituation hin.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

⁷ Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (ohne Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

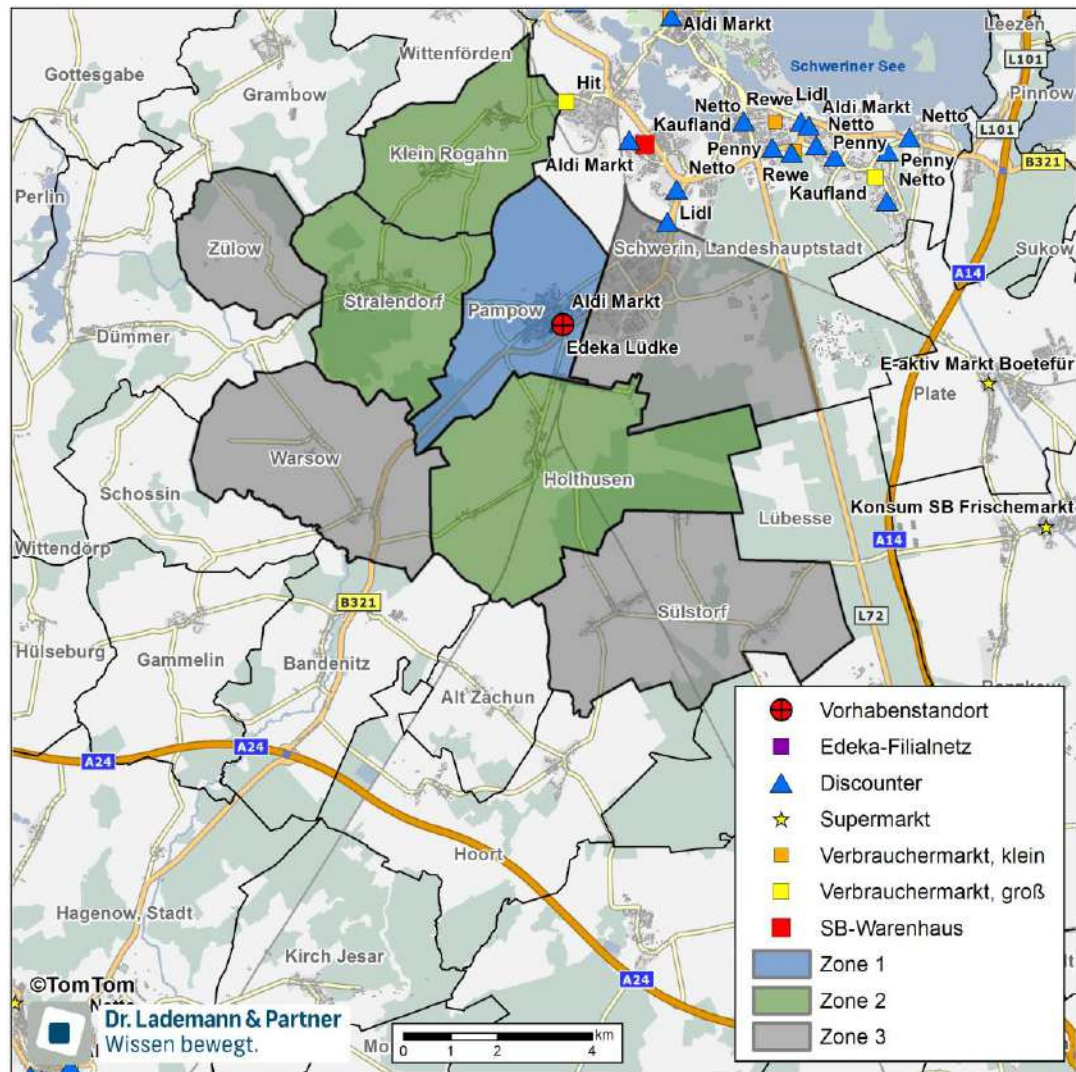


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Als strukturprägende Lebensmittelanbieter (> 400 qm Verkaufsfläche, ohne Getränke- und Drogeriemarkt) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets lassen sich neben dem Vorhabenmarkt an der Ahornstraße die folgenden Anbieter identifizieren:

Zone 1

- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Ahornstraße 46 in Pampow (NVZ Pampow)

Zone 3

- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Schweriner Str. 3b in Schwerin (Streulage)



Abbildung 10: Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Ahornstraße 46 (NVZ Pampow)



Abbildung 11: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Schweriner Straße 3b (Streulage)

5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur im Einzugsgebiet

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 21,6 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 11,7 Mio. € auf das NVZ Pampow. Dem gegenüberstehend vereinen die Streulagen der Zone 2 rd. 1,4 Mio. €

Umsatz auf sich, während die Betriebe in Streulage der Zone 3 einen Anteil von rd. 8,3 Mio. € ausmachen.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
NVZ Pampow	2.250	11,7
Streulage	20	0,3
Zone 1	2.270	12,0
Zone 2	640	1,4
Zone 3	1.700	8,3
Einzugsgebiet gesamt	4.610	21,6

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.700 € je qm Verkaufsfläche.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 70 % für das Einzugsgebiet, die auf gegenwärtige Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb hindeutet. Diese setzt sich jedoch sehr differenziert zusammen. Während die Zone 1 (rd. 113 %) sowie die Zone 3 (rd. 108 %) jeweils überdurchschnittliche Einzelhandelszentralitäten bezüglich des periodischen Bedarfs verzeichnen, fällt der Wert für die Zone 2 (rd. 11 %) aufgrund des niedrigen Besatzes sehr gering aus.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.610 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 21,6 Mio. € Umsatz generiert. Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 70 %, die auf gegenwärtige Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb hindeutet.

5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Im dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 wurde in Pampow ein zentraler Versorgungsbereich mit dem Nahversorgungszentrum Pampow ausgewiesen, welcher den einzigen zentralen Versorgungsbereich des SUR Schwerin außerhalb der Landeshauptstadt darstellt. Innerhalb dieses ZVB befindet sich der Vorhabenstandort an der Ahornstraße. Im

Folgenden soll der zentrale Versorgungsbereich dargestellt und hinsichtlich seiner Leistung und Stabilität beurteilt werden.

Im Rahmen der Analyse wurden auch Betriebe und Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets untersucht und berücksichtigt, da nicht auszuschließen ist, dass diese durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse ebenfalls von dem Vorhaben betroffen sein können. Hierunter fallen insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche im südlichen Stadtgebiet von Schwerin (NVZ Dreescher Markt, NVZ Berliner Platz, NVZ Hamburger Allee).

5.3.1 NVZ Pampow

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Pampow befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet von Pampow und erstreckt sich über den westlichen Bereich der Ahornstraße, den Eschenweg im Norden über die Bahnhofstraße im Westen bis zur B 321 im Süden. Städtebaulich-architektonisch ist das NVZ durch die freistehenden Handelsimmobilien der ansässigen Betriebe gekennzeichnet. Im direkten Umfeld dominiert die Wohnnutzung in Form aufgelockerter Bebauungsstrukturen, geprägt durch freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt über die Bahnhofstraße, die in nördlicher Richtung in die Ortsmitte führt. Unmittelbar südlich verläuft die B 321 als Hauptverkehrsachse in Ost-West-Richtung und gewährleistet die Erschließung aus den entsprechenden Richtungen. In dem NVZ ist eine Vielzahl an Stellplätzen durch die vorgelagerten Parkflächen der ansässigen Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Bezüglich des ÖPNV ist die Erreichbarkeit mit dem Bus durch ein Busstreckennetz innerhalb des Ortzentrums sowie in die Städte Hagenow und Schwerin gewährleistet. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad ist ebenfalls gewährleistet. Insgesamt ist die Erreichbarkeit des NVZ Pampow im modal-split als gut zu beurteilen.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Als flächengrößte und gleichzeitig als Magnetbetriebe fungieren der zu prüfende EDEKA-Verbrauchermarkt des Erweiterungsvorhabens sowie der ansässige Aldi-Lebensmitteldiscounter. Der Aldi-Markt zeichnet sich durch ein sehr modernes Erscheinungsbild sowie eine zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung aus. In Kombination mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit als auch der Sogkraft des NVZ im Generellen kann dem Aldi-Markt eine hohe Performance sowie eine stabile und zukunftsfähige Marktposition attestiert werden. Alle weiteren Anbieter der nachversorgungsrelevanten Warensortimente sind bis auf einen Getränkemarkt durch kleinteilige Betriebsstrukturen geprägt in Form einer Bäckerei, einer Fleischerei sowie einer Apotheke und stehen ohnehin nicht in direkter Konkurrenz zu dem Vorhaben. Bezüglich des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereichs befinden

sich ein KiK-Bekleidungsfachmarkt, ein Blumengeschäft, ein Handy-Store sowie ein Fachhandel für Bürobedarf im Nahversorgungszentrum. Hinsichtlich der Komplementärnutzungen dominiert das Dienstleistungsangebot, repräsentiert durch einen Friseursalon, eine Änderungsschneiderei sowie gesundheitsbezogene Dienstleistungen. Auf dem EDEKA-Grundstück befindet sich zudem ein Imbiss. Das NVZ dient seiner Funktion folgend primär dem verbrauchernahen Versorgungseinkauf, besondere städtebauliche Qualitäten bezüglich der Aufenthaltsattraktivität sind nicht zu verzeichnen.

Das NVZ Pampow kann als funktionsfähiger und stabiler zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 2.250 qm ein Umsatz von rd. 11,7 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 12: Blick auf das NVZ Pampow aus südlicher Richtung (Aldi links, Getränkemarkt rechts)

5.3.2 Zentrale Versorgungsbereiche direkt außerhalb des Einzugsgebiets

NVZ Dreescher Markt

Das **Nahversorgungszentrum Dreescher Markt** befindet sich südöstlich der Schweriner Altstadt im Stadtteil Großer Dreesch in rd. 7 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Das Gebiet erstreckt sich über die Straße Dreescher Markt zwischen der Friedrich-Engels-Straße im Westen und der Schwimmhalle Großer Dreesch im Osten. Im Kern des Nahversorgungszentrums steht das Einkaufszentrum „Dreescher Markt“, welches im Erdgeschoss eine Vielzahl an Einzelhandelsbetrieben vorzuweisen hat. Der kompakte Standort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage, eingebettet in die umgebende Wohnbebauung. Städtebaulich-architektonisch ist das NVZ durch die zusammenhängende Immobilie des Einkaufszentrums geprägt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** ist aufgrund der Lage an der Von-Stauffenberg-Straße als gut einzustufen. Die Anbindung des Standorts erfolgt dabei über die An der Crivitzer Chaussee, die B 321 sowie die Ludwigsluster Chaussee. Letztere führt gen Norden Richtung Innenstadt von Schwerin. Stellplätze sind in umfangreichem Ausmaß in dem Parkhaus des Einkaufszentrums, einem großen Parkplatz im Norden des NVZ sowie über straßenbegleitende Parkplätze vorhanden. Bezüglich des **ÖPNV** befindet sich die Bus- sowie die Straßenbahnhaltestelle „Dreescher Markt“ auf Höhe des Einkaufszentrums. Von hier verkehren mehrere Linien in regelmäßiger Taktung. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist durch die Straßenbahntrasse eingeschränkt, jedoch besteht ein Übergang vor dem Einkaufszentrum. Die Anfahrt mit dem Fahrrad ist ebenfalls gewährleistet. **Insgesamt kann die Erreichbarkeit des NVZ Dreescher Markt im modal-split als gut beurteilt werden.**

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich, maßgeblich geprägt durch einen Rewe-Verbrauchermarkt und einen Rossmann-Drogeriemarkt. Das Erscheinungsbild des Verbrauchermarkts scheint in die Jahre gekommen zu sein. Eingebettet in die umliegenden Wohngebiete dient der Rewe-Markt gleichwohl maßgeblich der verbraucher-nahen Versorgung des Umfelds mit Waren des periodischen Bedarfsbereichs und übernimmt eine essenzielle Funktion in der Nahversorgungsstruktur. In Kombination mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit kann diesem schließlich eine stabile Marktposition zugeschrieben werden. Ferner ist der Rossmann-Drogeriemarkt durch ein modernes Erscheinungsbild gekennzeichnet und verfügt über eine leistungsfähige Performance. Daneben ergänzen kleinteilige Einzelhandelsbetriebe in Form einer Bäckerei, einer Fleischerei und einer Apotheke den zentralen Versorgungsbereich im kurzfristigen Bedarfsbereich. Bezüglich der mittelfristigen Warensortimente sind einige Discountermärkte wie NKD und Tedi, sowie kleinteile Fachgeschäfte ansässig. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ergänzen das Angebot. Lediglich ein gastronomisch genutzte Erdgeschossnutzung steht aktuell leer.

Aufgrund der Abdeckung der Grundversorgung in dem NVZ Dreescher Markt und der Siedlungseinbettung kann der zentrale Versorgungsbereich als funktionsfähig und stabil beurteilt werden. Insgesamt wird von den strukturprägenden Anbietern (Verkaufsfläche > 400 qm) auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.700 qm ein Umsatz von rd. 8,7 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 13: Blick auf das Einkaufszentrum "Dreescher Markt" aus nördlicher Richtung (NVZ Dreescher Markt)

NVZ Berliner Platz

Das Nahversorgungszentrum Berliner Platz befindet sich zentral im Schweriner Stadtteil Neu-Zippendorf in rd. 8 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich über den nördlichen Teil der Hamburger Allee im Bereich um den namensgebenden Berliner Platz zwischen der Plater Straße im Osten und der Tallinner Straße im Westen. Städtebaulich-architektonisch ist das NVZ maßgeblich durch die Wohnblöcke in Plattenbauweise entlang der Hamburger Allee geprägt.

Die verkehrliche Anbindung kann als gut eingestuft werden. Sowohl mit dem PKW über die Hamburger Allee (direkter Anschluss an die B 321) oder mit dem ÖPNV (Haltestellen „Magdeburger Straße“ oder „Tallinner Straße“) ist die Erreichbarkeit gewährleistet. Parkplatzangebote sind im umfangreichen Maß vorzufinden. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Als Magnetbetriebe und somit Frequenzbringer fungieren die Lebensmitteldiscounter Netto im Westen und Penny im Osten des Zentrums. Beide Anbieter verzeichnen ein durchschnittliches Erscheinungsbild. Während der Netto-Discounter über eine vergleichsweise große Verkaufsflächendimensionierung verfügt, fällt jene des Penny-Markts durchschnittlich aus. Infolge der hohen Einwohnerdichte im unmittelbaren Umfeld kann den beiden Nahversorgern eine ausreichende Performance sowie eine stabile Marktposition attestiert werden. Kleinteilige Einzelhandelsbetriebe im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ergänzen das Angebot (u.a. Apotheke, Lebensmittelhändler). Hinsichtlich der Komplementärnutzungen besteht ein Angebot an unterschiedlichen Dienstleistungen, u.a. eine Bankfiliale und ein Friseursalon.

Trotz der funktionalen Struktur des NVZ Berliner Platz, kann dessen Funktionsfähigkeit bezüglich der Nahversorgung als stabil eingestuft werden. Insgesamt wird von den strukturprägenden Nahversorgern (VK > 400 qm) auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.500 qm ein Umsatz von rd. 7,8 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 14: Blick auf den Penny-Lebensmitteldiscounter im NVZ Berliner Platz aus westlicher Richtung

NVZ Hamburger Allee

Das **Nahversorgungszentrum Hamburger Allee** befindet sich im Schweriner Stadtteil Mueßer Holz in rd. 9 km nordöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich über den südlichen Teil der Hamburger Allee nördlich der Keplerstraße. Das Zentrum umfasst im Wesentlichen zwei Immobilien (Ärztelhaus und Kaufland). Eingebettet in die umliegenden Wohngebiete befindet sich das NVZ in städtebaulich integrierter Lage. Städtebaulich-architektonisch ist der Bereich maßgeblich durch die Immobilie des Kaufland-Verbrauchermarkts sowie durch die umgebende Wohnbebauung in Form von Plattenbauten geprägt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt mit dem PKW über die Hamburger Allee sowie der Lomonossowstraße in Richtung Mueß im Nordosten und der B 321. Stellplätze sind in umfangreichem Ausmaß auf den Parkflächen bzw. in dem Parkhaus des Kaufland-Warenhauses sowie des Ärztelhauses vorhanden. Bezüglich des **ÖPNV** befinden sich die Haltestellen „Am Fernsehturm“ und „Keplerstraße“ innerhalb des NVZ. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gegeben. **Insgesamt kann die Erreichbarkeit des NVZ Hamburger Allee im modal-split als gut eingestuft werden.**

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich und ist maßgeblich durch den ansässigen Kaufland-Verbrauchermarkt geprägt, welcher als Magnetbetrieb fungiert. Der Verbrauchermarkt verfügt über eine zeitgemäße Flächendimensionierung, allerdings ist die äußere

Fassadengestaltung deutlich in die Jahre gekommen. Dem gegenüberstehend fällt die Warenpräsentation innerhalb des Betriebs deutlich attraktiver aus. In Kombination mit der hohen Einwohnerdichte im unmittelbaren Umfeld sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit kann dem Nahversorger eine stabile Marktposition zugeschrieben werden. Zwei Apotheken arrondieren das nahversorgungsrelevante Warensortiment. Bezüglich des mittel- und des langfristigen Bedarfsbereichs befinden sich ein KiK-Textildiscounter, ein Mobiltelefongeschäft und ein Sanitätshaus innerhalb des Zentrums. Hinsichtlich der Komplementärnutzungen dominiert das gesundheitsbezogene Dienstleistungsangebot in Form eines Ärztehauses. Ferner besteht ein geringfügiges gastronomisches Angebot.

Infolge der zentralen Lage innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs des Stadtteils kann das NVZ Hamburger Allee als stabil eingestuft werden. Insgesamt wird von dem strukturprägenden Anbieter (VK > 400 qm) auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 4.000 qm ein Umsatz von rd. 19,3 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 15: Blick auf den Kaufland-Verbrauchermarkt im NVZ Hamburger Allee

Sonderstandorte

Ferner befinden sich mit dem **Sonderstandort Sieben Seen Center und dem Köpmarkt** zwei im Regionalen Einzelhandelskonzept ausgewiesene Sonderstandorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets. Das Angebot im rd. 7 km nördlich gelegenen Einkaufszentrum Sieben Seen Center in Schwerin umfasst im nahversorgungsrelevanten Bereich ein Kaufland-SB-Warenhaus und einen Rossmann-Drogeriemarkt, ergänzt um mehrere kleinteilig strukturierte Betriebe in Form des Lebensmittelhandwerks. Am rd. 8 km nordöstlich vom Vorhabenstandort in Schwerin gelegenen Sonderstandort Köpmarkt sind neben einem Rewe-Verbrauchermarkt noch ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt, ein Futterhaus-Tierfachmarkt als auch ein dm-Drogeriemarkt zu verorten. Arrondiert wird das Angebot ebenfalls durch kleinteilig strukturierte

Betriebe. Beide Sonderstandorte befinden sich somit im südlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin und prägen die Versorgungsstruktur in der Region aufgrund ihres jeweiligen hohen quantitativen Verkaufsflächenbesatzes im nahversorgungsrelevanten Bedarf maßgeblich mit. Aufgrund ihrer fehlenden bzw. eingeschränkten städtebaulichen Integration und der damit verbundenen Festlegung als Sonderstandort handelt es sich dabei jedoch nicht um schützenswerte Standortbereiche im Sinne des Baurechts.

Der innerhalb Pampows befindliche zentrale Versorgungsbereich NVZ Pampow kann als funktions- und leistungsfähiges Zentrum eingestuft werden, welches im Wesentlichen die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs für die Gemeinde übernimmt. Ferner befindet sich der Vorhabenstandort der EDEKA-Erweiterung selbst innerhalb des NVZ Pampow.

Auch die direkt außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen untersuchten zentralen Versorgungsbereiche können im Wesentlichen als funktionsfähige Zentren und Einzelhandelsstandorte beurteilt werden. Zwar verfügen diese z.T. über bauliche als auch gestalterische Mängel, allerdings zeichnen sich diese allesamt durch ihre jeweilige essenzielle Funktion in der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete aus.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 11 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 24 %, in der Zone 2 sind etwa 18 % zu erwarten und in der Zone 3 wird sich dieser prospektiv auf rd. 13 % belaufen.

Marktanteile des EDEKA-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	10,6	12,4	7,6	30,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,5	2,2	0,9	5,7
Marktanteile	24%	18%	13%	19%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	9,4	11,0	6,7	27,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,1	0,5
Marktanteile	3%	2%	1%	2%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	19,9	23,4	14,3	57,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,8	2,4	1,0	6,2
Marktanteile	14%	10%	7%	11%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des erweiterten EDEKA-Markts innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve⁸ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 3.800 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 6,9 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 6,3 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des erweiterten EDEKA-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.620	3.900	6,3
aperiodischer Bedarf	180	3.300	0,6
Gesamt	1.800	3.800	6,9

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des erweiterten EDEKA-Markts

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs**. Der bestehende Verbrauchermarkt hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des EDEKA-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 7 % bzw. 12 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

⁸ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Pendler, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Marktanteile des EDEKA-Markts im Einzugsgebiet (status quo)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	10,6	12,6	7,6	30,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,6	1,4	0,6	3,7
Marktanteile	15%	11%	8%	12%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	9,4	11,2	6,8	27,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,1	0,3
Marktanteile	2%	1%	1%	1%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	19,9	23,8	14,4	58,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,8	1,6	0,7	4,0
Marktanteile	9%	7%	5%	7%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 9: Marktanteile des EDEKA-Markts (Status quo)

Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des EDEKA-Markts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	945	4.300	4,1
aperiodischer Bedarf	105	3.500	0,4
Gesamt	1.050	4.200	4,4

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 10: Umsatzstruktur des EDEKA-Markts (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs⁹** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei rd. 2,5 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 2,3 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

⁹ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenvergrößerung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurden die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Umsatzzuwachs des EDEKA-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	675	2,3
aperiodischer Bedarf	75	0,2
Gesamt	750	2,5

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs des EDEKA-Markts durch Vorhabenrealisierung

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des EDEKA-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	10,6	12,4	7,6	30,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,8	0,3	2,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	9%	6%	4%	7%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	9,4	11,0	6,7	27,1
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,0	0,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%	1%	1%	1%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	19,9	23,4	14,3	57,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,0	0,9	0,4	2,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	5%	4%	3%	4%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs des EDEKA-Markts durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 11 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 6,9 Mio. €, davon rd. 6,3 Mio. € im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf von rd. 2,3 Mio. € gegenüber dem status quo.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2024 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2024) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer Marktstagnation bzw. einem leichten Rückgang infolge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung getroffen. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsverschärfend zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Die innerhalb der Zone 1 sowie der Zone 3 des Einzugsgebiets vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch aufgrund der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von jeweils über 100 % von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Hierbei stammt ein Großteil der Zuflüsse aus der Zone 2 des Einzugsgebiets. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb der Zone 1

und der Zone 3 auswirkt. Dieser Effekt wird **wirkungsverschärfend** mitberücksichtigt.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der **Rückholung bisheriger Kaufkraftabflüsse** aus dem Einzugsgebiet (zzgl. Umlenkung von Streuumsätzen) generieren wird, wurden überschlägig in einer absoluten worst-case-Betrachtung die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets berechnet. Hierunter fallen das NVZ Dreescher Markt, das NVZ Berliner Platz sowie das NVZ Hamburger Allee, welche sich allesamt im südlichen Stadtgebiet von Schwerin befinden.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von weniger als 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz gegenwärtig auf rd. 21,6 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit um rd. 0,1 Mio. € abnehmen. Ferner ist der gegenwärtige nahversorgungsrelevante Bestandsumsatz des EDEKA-Markts von rd. 4,1 Mio. € vom Gesamtumsatz abzuziehen, um Wirkungen „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen. **Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein nahversorgungsrelevanter Bestandsumsatz innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets von rd. 17,5 Mio. €.**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 2,0 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,3 Mio. € Streuumsätze). Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,2 Mio. €). Dabei entfällt jedoch ein Anteil des Umsatzes aus der Rückholung dieser Kaufkraftzuflüsse auf das Vorhaben selbst, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 (rd. 0,2 Mio. €) sowie der Zone 3 (rd. 0,1 Mio. €) auswirkt. Nach Berücksichtigung

dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz knapp 1,2 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 6,6 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2 und Zone 3).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der weitgehenden Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Betriebe innerhalb des NVZ Pampow am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 9,4 %). Die übrigen zentralen Versorgungsbereiche und untersuchten Standortlagen weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungswirkungen auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Pampow – Umsatzzuwachs (2024)

Periodischer Bedarf	NVZ Pampow	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Zone 3 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	11,67	0,28	11,96	1,37	8,29	21,61
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,00	0,00	0,00	-0,01	-0,06	-0,07
abzgl. Bestandsumsatz EDEKA-Markt	-4,06	0,00	-4,06	0,00	0,00	-4,06
Umsatz vor Ort (2024)	7,61	0,28	7,89	1,36	8,23	17,48
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,89	0,01	0,90	0,79	0,34	2,03
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,40	0,00	-0,41	-0,75	-0,03	-1,19
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,22	0,00	0,22	0,00	0,10	0,32
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,71	0,01	0,72	0,04	0,40	1,16
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	9,4%	k.A.	9,1%	k.A.	4,9%	6,6%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der **Rückholung bisheriger Kaufkraftabflüsse** (zzgl. Umlenkung von Streuumsätzen) generieren wird, wurden überschlägig die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets berechnet. Hierunter fallen das NVZ Dreescher Markt, das NVZ Berliner Platz sowie das NVZ Hamburger Allee, welche sich allesamt im Stadtgebiet von Schwerin befinden. Für die untersuchten **zentralen Versorgungsbereiche unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** ergeben sich überschlägige Umsatzumverteilungsquoten im Schnitt von rd. 3 %, welche den kritischen Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Den höchsten Wert verzeichnet das NVZ Dreescher Markt in Schwerin mit rd. 3 bis 4 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des EDEKA-Markts an der Ahornstraße in Pampow erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 6,6 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 9,4 % prospektiv für das NVZ Pampow zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Pampow mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.800 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern¹⁰ und der Regionalplanung für die Planungsregion Westmecklenburg¹¹ zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

LEP MV 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 1 (Konzentrationsgebot):

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

LEP MV 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 2 (Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot):

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

LEP MV 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 3 (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*

¹⁰ Vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2016, kurz: LEP MV 2016.

¹¹ Vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahr 2011, kurz: RREP WM 2011.

- *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.

LEP MV 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 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.

LEP MV 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 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.

RREP WM 2011, Kap. 4.3.1 Ziel 7:

Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in Stadt-Umland-Räumen dann angesiedelt werden, wenn die Ansiedlungsgemeinde mit der Kernstadt intensive funktionale Verflechtungen aufweist, verkehrlich mit Öffentlichem Personennahverkehr gut erreichbar ist und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion der Kernstadt nicht beeinträchtigt. Standortentscheidungen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Stadt-Umland-Räumen sind auf der Basis interkommunaler Abstimmungen – (regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte) zu treffen.

Nach § 11 Abs. 3 Bau NVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 hin zu prüfen.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Pampow verfügt gemäß der Landes- und Regionalplanung über keine zentralörtliche Zuordnung. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde im Sinne des LEP MV Kap. 4.3.2 Ziel 1 nicht als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Allerdings kann Bezug auf die [Ausnahmeregelung des LEP MV Kap. 4.3.2 Ziel 6](#) genommen werden, welche besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise auch in Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Raums Schwerin angesiedelt werden können, die keine zentralen Orte darstellen. Die Grundlage hierfür stellt ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum dar. Der Stadt-Umland-Raum Schwerin verfügt über ein solches, welches das Nahversorgungszentrum Pampow als einzigen zentralen Versorgungsbereich außerhalb der Landeshauptstadt festsetzt, welches sich noch innerhalb des Stadt-Umland-Raum Schwerin befindet. Somit verfügt die Gemeinde Pampow aus raumordnerischer Sicht auch nicht über einen funktionalen Verflechtungsbereich. Allerdings wird dem NVZ im Rahmen des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts eine Grundversorgungsbedeutung für die umliegenden Siedlungsbereiche (v.a. Holthusen, Klein Roghan, Stralendorf, Lübesse und Sülstorf) zugeschrieben. Dadurch erlangt die Gemeinde Pampow zwar nicht den Status eines zentralen Orts, allerdings ermöglicht das Greifen der Ausnahmeregelung sowie die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich die potenzielle Ansiedlung von Einzelhandelsgroßvorhaben. Ferner verzeichnet Pampow eine intensive Verflechtung mit der Landeshauptstadt Schwerin. Schädliche Auswirkungen auf die Kernstadt bzw. zum Vorhabenstandort nahegelegene Grundversorgungsstrukturen in Schwerin sind nicht zu erwarten (siehe Kapitel 7.3). [Die Gemeinde Pampow ist demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe vom Grundsatz her geeignet.](#)

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Wesentlichen auf das eigene Gemeindegebiet von Pampow sowie die angrenzenden Gemeinden Holthusen, Stralendorf und Klein Roghan als auch das südöstlich gelegene Sülstorf. Das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept selbst schreibt die genannten Gemeinden dem Versorgungsbereich des NVZ Pampow zu. Ferner umfasst das Einzugsgebiet die Gemeinden Zülow und Warsow, welche über keine ausgebauten Nahversorgungsstrukturen verfügen. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe des Vorhabenstandorts zur Landeshauptstadt reicht das Einzugsgebiet in kleinem Umfang in das südliche Stadtgebiet von Schwerin hinein. Betrachtet man die prospektive Umsetzherkunft des Vorhabenmarkts wird ersichtlich, dass dieses gegenwärtig als auch künftig insgesamt

aus rd. 75 % seines Umsatzes aus seinem zu versorgenden Gebiet bezieht: aus der Zone 1 (rd. 40 %) und Zone 2 (rd. 35 %). Während die Zone 1 das Gemeindegebiet von Pampow umfasst, beläuft sich die Zone 2 auf die Gemeindegebiete von Stralendorf, Holthusen und Klein Rogahn. Somit wird der maßgebliche Anteil des künftigen Umsatzes von den im Regionalen Einzelhandelskonzept festgehaltenen Kommunen des Grundversorgungsbereichs des NVZ Pampow generiert, was dessen Nahversorgungsfunktion unterstreicht. **Das prospektive Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens reicht demnach nicht wesentlich über den Versorgungsbereich des NVZ Pampow hinaus.** Neben der Umsatzherkunft (rd. 75 % aus Zone 1 und Zone 2) lässt sich dies auch mit der Einwohnerverteilung innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets begründen. Während die Zone 1 (rd. 3.000) und die Zone 2 (rd. 3.600) insgesamt rd. 6.600 Einwohner auf sich vereinen können, beläuft sich die Einwohnerzahl der Zone 3 im Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens 2023 auf rd. 2.200 Einwohner.

Das Vorhaben erfüllt die Kriterien der Ausnahmeregelungen bezüglich des Kongruenz- und dem Konzentrationsgebots.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen,

Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 6,6 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt durch die unmittelbare räumliche Nähe sowie weitgehende Angebotsüberschneidungen zwischen den strukturprägenden Lebensmittelanbietern, die Betriebe des NVZ Pampow.

Für das **NVZ Pampow** berechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 9,4 %, welche den kritischen Schwellenwert damit nur leicht unterschreitet. Zurückzuführen ist dies auf die unmittelbare Nähe zum Vorhabenstandort, welcher sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs selbst befindet, sowie die mangelnde Konkurrenzsituation der weiteren Standortlagen im Einzugsgebiet. Neben dem EDEKA-Verbrauchermarkt des Erweiterungsvorhabens befindet sich ein Aldi-Lebensmitteldiscounter innerhalb des Nahversorgungszentrums als strukturprägender Lebensmittelanbieter. Dieser zeichnet sich durch ein sehr modernes Erscheinungsbild sowie eine zeitgemäße und groß gehaltene Verkaufsflächendimensionierung aus. In Kombination mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie dem umfangreichen, betriebseigenen Stellplatzangebot kann diesem eine hohe Performance und somit eine stabile als auch zukunftsfähige Marktposition attestiert werden. Arrondiert wird das nahversorgungsrelevante Angebot durch einen Getränkemarkt sowie kleinbetrieblich strukturierte Geschäfte in Form von zwei Bäckereien, einer Fleischerei sowie einem Tankstellenshop. Diese ergänzen zwar den periodischen Bedarfsbereich im NVZ stehen jedoch aufgrund der abweichenden Betriebsform sowie der geringen angebotenen Sortimentsbreite als auch -tiefe nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu dem Vorhaben der EDEKA-Erweiterung. Allgemein kann der zentrale Versorgungsbereich NVZ Pampow als leistungsfähiges Zentrum eingestuft werden. Neben dem Akdi-Markt sowie den ergänzenden Angebotsstrukturen des periodischen Bedarfsbereichs sind noch ein Kik-Textildiscounter sowie ein Schreibwarengeschäft im Nahversorgungszentrum ansässig. Demnach ergänzen genannte Betriebe das örtliche Angebot um einzelne Sortimentsbereiche des aperiodischen Bedarfs und gestalten die Handelsagglomeration als attraktiven Standort für den Versorgungseinkauf. Ferner trägt der Betriebs- als auch Sortimentsmix zur Sogkraft des NVZ sowie zur generellen Attraktivität bei, wodurch im Endeffekt jeder einzelne Betrieb innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs infolge der Synergieeffekte profitiert. Selbiges gilt für das Erweiterungsvorhaben: neben dem quantitativen Ausbau der Verkaufsfläche geht mit der Modernisierung des Betriebs auch eine qualitative Aufwertung einher. Diese betrifft einerseits den EDEKA-Markt selbst bezüglich dessen Warenpräsentation und generellen

Marktauftritts. Andererseits bewirkt die Neuaufstellung und Modernisierung des Erscheinungsbilds eine städtebauliche Aufwertung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs, was wiederum den ansässigen Betrieben im NVZ Pampow zugutekommt. Folglich trägt das Vorhaben auch maßgeblich zur künftigen Absicherung bzw. zur Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit des NVZ Pampow als zentraler Versorgungsbereich bei. Damit geht auch die vorhabeninduzierte Sicherung der Nahversorgungsfunktion einher, welche dem NVZ Pampow als einziger zentraler Versorgungsbereich des Stadt-Umland-Raum Schwerin außerhalb der Landeshauptstadt zukommt. Zuletzt sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass der bestehende EDEKA-Markts selbst ein Bestandteil des Nahversorgungszentrums darstellt und wesentlich zu dessen Leistungsfähigkeit beiträgt. Als bereits etablierter Handelsstandort und im Bewusstsein der Bevölkerung verankerter Nahversorger sollte das Erweiterungsvorhabens des Verbrauchermarkts weniger als reine Konkurrenz zu den im NVZ Pampow ebenfalls ansässigen Betrieben betrachtet werden. Vielmehr induziert die Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung eine Gesamtaufwertung des örtlichen Angebots im zentralen Versorgungsbereich sowie eine Überholung des städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbilds dessen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können angesichts der Höhe der Auswirkungen für die Betriebe des NVZ Pampow ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist aufgrund der leistungsfähigen Aufstellung des zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten. Ferner sind die Auswirkungen vor dem Hintergrund der Lage des Vorhabenstandorts innerhalb des NVZ Pampow und der damit einhergehenden vorhabeninduzierten Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs in der Gesamtbetrachtung zu relativieren.

Bezüglich der **Streulagen innerhalb der Zone 1 sowie der Zone 2** unterschreitet der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz vor Ort einen Wert von 0,1 Mio. € und ist demnach rechnerisch nicht nachweisbar. Strukturprägende Nahversorger oder Lebensmittelbetriebe sind innerhalb der Streulagen nicht zu verorten. Das Angebot konzentriert sich auf kleinbetrieblich strukturierte Geschäfte in Form von Bäckereien, Fleischereien und Tankstellenshops, die aufgrund des abweichenden Betriebstyps sowie der angebotenen Sortimentsbreite als auch -tiefe ohnehin nicht in direkter Konkurrenz zum Vorhabenmarkt stehen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Störung der Nahversorgungsfunktion oder gar eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe sind angesichts der niedrigen Umsatzrückgänge in jedem Fall auszuschließen.**

Für Betriebe in **Streulage innerhalb der Zone 3** berechnet sich eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 4,9 %, welche den kritischen Schwellenwert damit deutlich unterschreitet. Als einziger strukturprägender Anbieter ist der Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Schweriner Straße 3 in Schwerin zu verzeichnen, welcher gleichzeitig den

Hauptbetroffenen der Zone 3 darstellt. Diesem kann jedoch infolge der integrierten Lage im südlichen Stadtgebiet von Schwerin in Kombination mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit eine essenzielle Nahversorgungsfunktion und damit eine stabile Marktposition attestiert werden. Alle weiteren nahversorgungsrelevanten Anbieter sind kleinbetrieblich strukturiert und stehen demnach ohnehin nicht in direkter Konkurrenz zu dem Vorhaben in Pampow. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Störung der Nahversorgungsfunktion oder gar eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe sind angesichts der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten innerhalb der Zone 3 in jedem Fall auszuschließen.**

Das Vorhaben dient im Wesentlichen der **Erweiterung sowie langfristigen Sicherung des bereits im NVZ Pampow ansässigen EDEKA-Verbrauchermarkts**. Mit der künftig zeitgemäß aufgestellten Verkaufsfläche kann dieser den veränderten Kundenanforderungen und Aspekten der Generationenfreundlichkeit gerecht werden. Die damit einhergehende Attraktivitätssteigerung des Vorhabenstandorts sollte weniger als Gefährdung des NVZ Pampow und den weiteren Streulagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets betrachtet werden, sondern als quantitativer sowie qualitativer Ausbau des verbrauchernahen Warenangebots im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich für die umliegenden Wohngebiete und Siedlungsbereiche.

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes aus der **Rückholung bisheriger Kaufkraftabflüsse** (zzgl. Umlenkung von Streuumsätzen) generieren wird, wurden überschlägig die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets berechnet. Hierunter fallen das NVZ Dreescher Markt, das NVZ Berliner Platz sowie das NVZ Hamburger Allee, welche sich allesamt im Stadtgebiet von Schwerin befinden. Für die untersuchten **zentralen Versorgungsbereiche unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** ergeben sich überschlägige Umsatzumverteilungsquoten im Schnitt von rd. 3 %, welche den kritischen Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten.

Bezüglich der überschlägigen Umsatzumverteilungsquote (nur nahversorgungsrelevante Anbieter > 400 VKF) für das **NVZ Dreescher Markt** wurde ein Wert von etwa 3 bis 4 % berechnet, welcher den kritischen Schwellenwert sehr deutlich unterschreitet. Als strukturprägende Anbieter und Magnetbetriebe fungieren ein Rewe-Verbrauchermarkt sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt. Der Verbrauchermarkt profitiert von der guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie dem Betriebstypen- als auch Sortimentsmix am Verbundstandort. Der Rossmann-Drogeriemarkt hingegen verzeichnet trotz seiner filialtypisch eher durchschnittlichen Flächendimensionierung ein positives Erscheinungsbild. Eingebettet in die umliegenden Wohngebiete dienen die beiden Märkte der verbrauchernahen Grundversorgung mit Waren des periodischen Bedarfs und tragen maßgeblich zur Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums bei. Beiden Betrieben kann eine stabile Performance attestiert werden. Arrondiert wird das örtliche Angebot durch weitere kleinteilig strukturierte Geschäfte des nahversorgungsrelevanten

Bedarfs sowie vereinzelt durch Fachmärkte des aperiodischen Bedarfsbereichs (u.a. NKD Und Tedi). Das NVZ Dreescher Markt stellt einen leistungs- und funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich dar. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Störung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums NVZ Dreescher Markt oder gar eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe sind angesichts der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten in jedem Fall auszuschließen.**

Für das **NVZ Hamburger Allee** wurde eine überschlägige Umsatzumverteilungsquote (nur nahversorgungsrelevante Anbieter > 400 VKF) von rd. knapp 3 % ermittelt, welche den kritischen Schwellenwert sehr deutlich unterschreitet. Als strukturprägender Nahversorger fungiert ein Kaufland-Verbrauchermarkt, dessen äußeres Erscheinungsbild gleichwohl nicht mehr zeitgemäß aufgestellt ist. Aufgrund der integrierten Lage innerhalb der umliegenden Wohngebiete kann dem Betrieb dennoch eine tragende Nahversorgungsfunktion für den Schweriner Stadtteil Muesser-Holz zugeschrieben werden. In Kombination mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit verfügt der Kaufland-Verbrauchermarkt über eine stabile Marktposition. Arrondiert wird das örtliche Einzelhandelsangebot durch kleinteilig strukturierte Betriebe in Form einer Apotheke und eines Blumenladens. Ferner ist ein Kik-Textildiscounter in der Kaufland-Immobilie ansässig und deckt einen Bereich des aperiodischen Bedarfs ab. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Störung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums NVZ Hamburger Allee oder gar eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe sind angesichts der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten in jedem Fall auszuschließen.**

Das **NVZ Berliner Platz** verzeichnet eine überschlägige Umsatzumverteilungsquote (nur nahversorgungsrelevante Anbieter > 400 VKF) von knapp 3 % und unterschreitet den kritischen Schwellenwert ebenfalls damit sehr deutlich. Als Magnetbetriebe und Frequenzbringer fungieren die beiden Lebensmitteldiscounter Penny und Netto, welche beide über ein weitestgehend zeitgemäßes Erscheinungsbild verfügen. Beide Betriebe dienen maßgeblich der verbrauchernahen Versorgung der umgebenden Wohngebiete mit Waren des periodischen Bedarfs. Die verkehrliche Erreichbarkeit des NVZ Berliner Platz ist aufgrund der direkten Lage an der Hamburger Allee als gut zu beurteilen. Ergänzt wird das Angebot durch einen weiteren kleinstrukturierten Lebensmittelanbieter sowie einfachere Dienstleistungen. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Störung der Nahversorgungsfunktion des Zentrums NVZ Berliner Platz oder gar eine vorhabeninduzierte Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe sind angesichts der niedrigen Umsatzumverteilungsquoten in jedem Fall auszuschließen.**

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung

verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Mecklenburg-Vorpommern sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur in Innenstädten und Ortszentren sowie in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).

Der EDEKA-Markt des Erweiterungsvorhabens ist auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet und somit dem nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich zuzuordnen und umfasst demnach ein zentrenrelevantes Kernsortiment. Ferner befindet sich der **Vorhabenstandort im NVZ Pampow**, welches im Rahmen des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 als **zentraler Versorgungsbereich** ausgewiesen ist. Eingebettet in die umliegenden Wohngebiete der Gemeinde Pampow verzeichnet der Vorhabenstandort einen unmittelbar räumlichen Bezug zum Siedlungsbereich der Gemeinde. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die südlich gelegene B 321 sowie Bahnhof- als auch Ahornstraße gesichert. Ferner ist die Gemeinde durch Buslinien an das überörtliche Streckennetz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Folglich kann dem Vorhabenstandort an der Ahornstraße in Pampow eine **städtebaulich integrierte Lage** attestiert werden.

Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 wurden **Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung** festgelegt, die einen Anhaltspunkt für die künftige

Einzelhandelssteuerung der Region liefern sollen. Unter den generellen Ansiedlungsregeln sind Folgende für das Vorhaben relevant:

- Übergeordnetes Ziel der **Sicherung und Verbesserung der qualitativen und räumlich strukturellen Angebotssituation**: Einzelhandelsansiedlungen sind laut dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept u.a. sinnvoll, wenn
 - sie die Versorgungssituation im Stadt-Umland-Raum sichern und verbessern,
 - sie zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken und entwickeln,
 - sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
 - die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
 - neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (i.S. der Sortimentsliste für den SUR Schwerin) werden **nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen** des SUR – und unter gewissen Auflagen auch in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb dieser – ermöglicht. (**Ansiedlungsregel 1**)

Darüber hinaus hält das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept speziell für das Nahversorgungszentrum Pampow, in welchem sich der Vorhabenmarkt befindet, folgende Entwicklungsempfehlungen fest:

- Die **Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion** für Pampow und die angrenzenden Gemeinden Holthusen, Stralendorf und Klein Roghan.
- **Sicherung der frequenzerzeugenden Lebensmittelmärkte** als Ankermieter, ggf. auch durch Anpassung der vorhandenen Verkaufsflächen an marktübliche Verkaufsflächengrößenordnungen, auch über die Grenze der Großflächigkeit hinaus. Eine moderate Anpassung der in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführten maximalen Verkaufsflächen auf bis zu 1.100 m² für den Discounterstandort und bis zu 1.300 für den Standort des Vollsortimenters ist dazu ggf. möglich.
- Ergänzung durch weitere kleinteilige Grundversorgungsangebote.
- **Städtebauliche Aufwertung** des Zentrumsbereichs durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität (u.a. durch gestalterische Maßnahmen etc.).

Zur Beurteilung des Vorhabens bezüglich dessen Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept lässt sich Folgendes festhalten:

- Gelegen im NVZ Pampow trägt das Vorhaben maßgeblich zum quantitativen als auch qualitativen Ausbau des örtlichen Angebots sowie dessen Konzentration an einer städtebaulich sinnvollen Standortlage bei. Mit dem Fokus auf den

periodischen Bedarfsbereich führt dies zu einer generellen **Verbesserung** im Zuge der Erweiterung **der Versorgungssituation im Stadt-Umland-Raum Schwerins.**

- Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche sowie der damit einhergehenden Modernisierung des EDEKA-Verbrauchermarkts wird dessen **Funktion der Grundversorgung nachhaltig gesichert** und zukunftsfähig aufgestellt. Aufgrund der Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (NVZ Pampow) profitiert auch dieser von dem quantitativen Ausbau sowie der qualitativen Aufwertung und wird ebenfalls in seiner versorgungsstrukturellen und einzelhandelsbasierten Funktion gestärkt.
- Ferner wird mit dem Vorhaben die zeitgemäße Aufstellung des EDEKA-Markts am Vorhabenstandort angestrebt. Gegenwärtig agiert dieser in einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung im Vergleich zu weiteren Märkten der Vertriebsregion EDEKA Nord. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche könnte sich dieser neben dem Ausbau der Sortimentsbreite als auch -tiefe v.a. den gestiegenen Kundenanforderungen bezüglich der Warenpräsentation und des Convenience-Bereichs anpassen und somit zukunftsfähig aufstellen. Folglich trägt das Vorhaben auch maßgeblich zur **Sicherung eines frequenzbringenden Lebensmittelmakts im NVZ Pampow** bei, wofür das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept bei Bedarf auch die Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche empfiehlt. **Allerdings wird die im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts empfohlene maximale Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.300 qm mit den anvisierten rd. 1.800 qm überschritten. Daher wären eine Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Raum Schwerin sowie die interkommunale Abstimmung mit allen Gemeinden des Stadt-Umland-Raums erforderliche Schritte für die Verkaufsflächenerweiterung auf künftig rd. 1.800 qm. Grundlage hierfür soll das vorliegende Gutachten sein.**
- Darüber hinaus kann das Erweiterungsvorhaben und die damit einhergehende Modernisierung des Verbrauchermarkts als **städtebauliche Aufwertung** verstanden werden, die zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im NVZ Pampow beitragen kann. Eine zeitgemäße Fassadengestaltung des EDEKA-Markts verbessert das städtebaulich-architektonische Erscheinungsbild innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und passt sich der modernen Gestaltung des Aldi-Lebensmitteldiscounters im NVZ Pampow an, wodurch ein einheitlich zeitgemäßer Marktauftritt der frequenzbringender Nahversorger und Ankermieter generiert wird.

Das Erweiterungsvorhaben des EDEKA-Markts im NVZ Pampow auf künftig rd. 1.800 qm Verkaufsfläche entspricht nicht der im Regionalen Einzelhandelskonzept empfohlenen Verkaufsflächenerweiterung des Markts auf rd. 1.300 qm. Demnach wären eine Aktualisierung des Konzepts sowie die interkommunale Abstimmung mit allen Gemeinden des Stadt-Umland-Raums Schwerin erforderliche Schritte zur Realisierung des Vorhabens. Dem gegenüberstehend ist das Vorhaben mit den weiteren Zielsetzungen des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 kompatibel.

Das Vorhaben trägt maßgeblich zur Stärkung der Grundversorgung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und somit zu dessen funktionalen Absicherung bei. Darüber hinaus können ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ auf alle untersuchten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Fazit

8 Fazit

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung war die Erweiterung des EDEKA-Verbrauchermarkts an der Ahornstraße 25 in der Gemeinde Pampow. Dabei soll sich die Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 1.050 qm auf künftig rd. 1.800 qm erweitern, was einer Verkaufsflächenzunahme von rd. 750 qm entspricht.

Das Vorhaben soll über die Bauleitplanung realisiert werden und war damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landesplanerischen Zielsetzungen (LEP MV, RREP WM) zu beurteilen. Ferner wurde das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 hin geprüft. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Beachtung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung.

In der Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die endogenen sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Pampow sind differenziert zu beurteilen. Während die stagnierende Einwohnerentwicklung in Pampow in den kommenden Jahren als neutral zu bewerten ist, induziert das überdurchschnittlich hohe Kaufkraftniveau durchaus positive Impulse für die Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Gemeinde. Dies wurde bei der Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.610 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 21,6 Mio. € Umsatz generiert. Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 70 %, die auf gegenwärtige Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb hindeutet.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit 2024 rd. 8.800 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit auf rd. 57,6 Mio. € belaufen, was insgesamt einem leichten Nachfragerückgang um rd. 0,6 Mio. € entspricht.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 11 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 6,9 Mio. €, davon rd. 6,3 Mio. € im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs im nahversorgungsrelevanten Bedarf von rd. 2,3 Mio. € gegenüber dem status quo.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des EDEKA-Markts an der Ahornstraße in Pampow erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 6,6 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 9,4 % prospektiv für das NVZ Pampow zu erwarten. „Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten. Folglich verstößt das Erweiterungsvorhaben nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot.

Das Vorhaben wird ebenfalls dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht, indem die Ausnahmeregelungen des LEP MV 2026 Kap. 4.3.2 Ziel 6 greift, wodurch Einzelhandelsgrößvorhaben auch in Orten ohne zentralörtliche Funktion ermöglicht werden können. Zudem wird das städtebauliche Integrationsgebot erfüllt. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des NVZ Pampow, welches im Rahmen des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Der EDEKA-Markt befindet sich folglich in städtebaulich integrierter Lage und ist damit funktional richtig verortet.

Die Erweiterung des EDEKA-Markts im NVZ Pampow auf künftig rd. 1.800 qm Verkaufsfläche entspricht gleichwohl nicht der im Regionalen Einzelhandelskonzept empfohlenen Verkaufsflächenerweiterung des Markts auf rd. 1.300 qm. Demnach wären eine Aktualisierung des Konzepts sowie die interkommunale Abstimmung mit allen Gemeinden des Stadt-Umland-Raums Schwerin erforderliche Schritte zur Realisierung des Vorhabens. Dem gegenüberstehend ist das Vorhaben mit den weiteren Zielsetzungen des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 kompatibel. Das Vorhaben trägt maßgeblich zur Stärkung der Grundversorgung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und somit zu dessen funktionalen Absicherung bei. Darüber hinaus können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf alle untersuchten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben ist mit der projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.800 qm unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Bestimmungen verträglich umsetzbar.

Hamburg, 16. Mai 2022

Ulrike Rehr

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH