

**Fortschreibung des Fachplans
Einzelhandel mit Nahversorgungskonzept für die
Stadt Grabow**

- Endbericht -



Auftragnehmer:

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund	Tibarg 21 22459 Hamburg	Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon: +49 40 53309646	Fon: +49 721 14512262	Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax: +49 40 53309647	Fax: +49 721 14512263	Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Partner: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Stadtplaner AKNW
Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Steffen Böttger
Dr. rer. nat. Fabian Schubert
Dipl.-Geogr. Martin Seidel

Leipzig, Juni 2016

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	5
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	5
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	5
2.3 Landesplanerische Regelungen	10
3 Methodik	15
4 Markt- und Standortanalyse	19
4.1 Trends im Einzelhandel	19
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	21
4.3 Angebotsanalyse	24
4.3.1 Standortbereich Altstadt	25
4.4 Nachfrageanalyse	27
4.5 Zusammenfassung der Angebots- und Nachfrageanalyse	29
4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Grabow	30
4.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelssituation in der Stadt Grabow	37
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	41
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	41
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	41
5.1.2 Methodik und Berechnung	42
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Grabow	48
5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Grabow	49
6 Einzelhandelskonzept für Grabow (Fortschreibung Fachplan Einzelhandel)	50
6.1 Das Zentrumskonzept: Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich in Grabow	50
6.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt	51

6.1.2	Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt _____	55
6.2	Das Nahversorgungskonzept _____	57
6.3	Sortimentsliste für die Stadt Grabow _____	68
6.3.1	Rechtliche Anforderungen _____	68
6.3.2	Methodische Herleitung _____	68
6.3.3	Sortimentsliste für die Stadt Grabow („Grabower Liste“) _____	74
6.4	Ansiedlungsleitsätze für die Stadt Grabow _____	77
6.4.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze _____	78
6.4.2	Ansiedlungsleitsätze _____	78
7	Schlusswort _____	81
	Literatur- und Quellenverzeichnis _____	I
	Abbildungsverzeichnis _____	II

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BID	Business Improvement District
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	dass heißt
Drog.	Drogeriewaren
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
ehem.	ehemals
EHK	Einzelhandelskonzept
einschl.	einschließlich
etc.	et cetera
e. V.	eingetragener Verein
EW	Einwohner
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan
FOC	Factory-Outlet-Center
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
ha	Hektar
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
i. H. v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere

ISG	Immobilien- und Standortgemeinschaft
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
Km	Kilometer
LEP	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
o. g.	oben genannt
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
S.	Satz
SB (SB-Warenhaus).....	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
s. u.	siehe unten
Tab.	Tabelle
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches

UEC	Urban Entertainment Center
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VerfGH	Verfassungsgerichtshof
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
z. Z.	zurzeit

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Grabow zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmenseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die südöstlich des Mittelzentrums Ludwigslust im Landkreis Ludwigslust-Parchim gelegene Stadt Grabow hat in der Funktion als Grundzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung des qualitativen Grundbedarfs für ihre Bürger und den zugeordneten Nahbereich sicherzustellen. Diese Aufgabe zählt insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen zu den Zukunftsaufgaben der Kommune. Im Jahr 2005 fand im Auftrag der Stadt Grabow eine Untersuchung der Angebots- und Nachfragestrukturen des Grundzentrums im Zusammenhang mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts für die Stadt Grabow, unter besonderer Berücksichtigung der Verlagerung und Vergrößerung eines Discounters (Aldi) und der Ansiedlung eines Vollversorgers (Edeka) statt. Hierbei wurde die Empfehlung formuliert die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche nach der Realisierung des Aldi-Umzugs nicht weiter auszubauen.

Bedingt durch den Strukturwandel im Einzelhandel erfolgten auch in der Stadt Grabow seit 2005 weitere Veränderungen der Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen. Dabei ist insbesondere die Nahversorgungsentwicklung durch Erweiterungen und Verlagerungen gekennzeichnet, wodurch einerseits eine Qualifizierung bestehender Nahversorgungsstandorte erfolgte, andererseits jedoch auch eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes, wie bspw. im nordöstlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Grabows, stattfand.

Hinsichtlich dieses Siedlungsbereichs ist es planerisches Ziel der Stadt die Nahversorgung zu reaktivieren. Ein potenzieller Investor hat zudem Interesse an einer Standortentwicklung (Standort des ehemaligen Direkt-Marktes) geäußert. Für die weitere planerische Befassung mit der angestrebten Entwicklung ist eine Untersuchung der Auswirkungen auf die gesamtstädtischen Versorgungsstrukturen (Synergien und Umverteilungen) erforderlich. Insbesondere sollen durch die üblicherweise angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente keine schädlichen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel ausgehen.

Die Stadt Grabow beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentrums- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert werden.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Grabow zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die vorliegende Fortschreibung des Fachplan Einzelhandel mit Nahversorgungskonzept (Einzelhandelskonzept) Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird in der Fortschreibung des Fachplan Einzelhandel zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Grabow für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Grabow

- Die Stadt Grabow verfügt mit rd. 2,3 m² VKF je Einwohner über deutlich überdurchschnittliche Ausstattungskennwerte in Bezug auf die vorhandene Einzelhandelsverkaufsfläche.
- Im zentralen Versorgungsbereich Altstadt sind im Jahr 2015 31 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.440 m² angesiedelt, was einem Verkaufsflächenanteil von rd. 19 % entspricht. Die Verkaufsflächen in nicht integrierten Lagen nehmen mit 2.010 m² nur einen Anteil von rd. 15 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen ein.
- Insgesamt ergibt sich in Grabow ein Zentralitätswert von 106 %, sortimentsbezogen sind hinsichtlich der Kaufkraftbindung aber deutliche Unterschiede vorhanden.
- Die Stadt Grabow fungiert, wie es das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vorsieht mit Betrieben wie u. A. die Grabower Süßwarenfabrik, Brüning Carport oder Burelith (Terrassenplatten) als wichtiger Arbeitsstandort insbesondere für die dem Grundzentrum zugeordneten Kommunen des Nahbereichs. Künftig könnte die Bedeutung Grabows als Arbeitsstandort mit der Fertigstellung der aktuell im Bau befindlichen A 14 sowie dem in Grabow geplanten Gewerbestandort an der A 14 sowie einem geplanten Logistikzentrum der Grabower Süßwarenfabrik weiter an Bedeutung gewinnen.

- Die Altstadt Grabows weist eine geschlossene Fachwerkbauung auf und stellt in dieser Form der historischen Bebauung die einzige Stadt Mecklenburg-Vorpommerns dar.

Schwächen und besondere Handlungsbedarfe in Grabow

- Grabow verzeichnete in den letzten Jahren eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Die weitere Bevölkerungsentwicklung könnte sich jedoch durch die geplante Aufnahme von Flüchtlingen stabilisieren.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt mit aktuell rd. 86 % sowohl unter dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern (rd. 90%) als auch unter dem Durchschnitt des Bundes (100%).
- Der historische Stadtkern weist mit rd. 43 % der Einzelhandelsbetriebe mit rd. 19 % der Gesamtverkaufsfläche ein vergleichsweise geringes Standortgewicht hinsichtlich der Gesamtverkaufsflächen auf.
- Kleinteilige Gebäude- und Geschäftsstrukturen, eine problematische Anlieferungssituation, mangelnde Entwicklungs- und Potenzialflächen im Bereich der historischen Altstadt sowie deren Lage zwischen der Müritz-Elde Wasserstraße (MEW) und der Alten Elde erschweren die Ansiedlung von Magnetbetrieben und die Etablierung leistungsfähiger Anbieter in diesen Lagebereichen.
- Abgesehen von einigen wenigen Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist im nördlichen und östlichen Siedlungsbereich der Stadt Grabow keine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet. Hier übernehmen die weiteren Lebensmittelmärkte Grabows, insbesondere der an der B 5 gelegene Lebensmitteldiscounter Lidl wichtige Versorgungsfunktionen.

Auf Basis der Strukturanalysen werden im vorliegenden Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Grabow folgende über-geordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Altstadt
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentrums- und Standortstruktur des Einzelhandels in Grabow entwickelt und zudem eine Standortbewertung¹ für den im nördlichen Siedlungsbereich Grabows gelegenen Standort des ehemaligen Direkt-Marktes (potenzielle Standortentwicklung) vorgenommen. Gleichzeitig wird die Grabower Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) aufgestellt. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzepts sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in

¹ Eine detaillierte Berechnung bzw. Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Verträglichkeitsgutachten) ist nicht Bestandteil dieser fachgutachterlichen Standortbewertung.

Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Grabow Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen

Rechtsprechung ergeben. Der räumlich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich der Stadt Grabow bildet die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

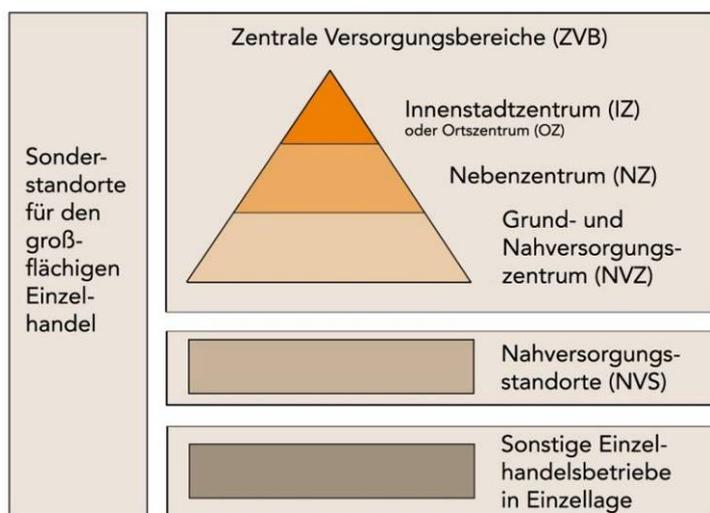
Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune bei größeren Kommunen ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt³.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen⁴.

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt⁵.

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein
<ul style="list-style-type: none"> ▪ räumlich abgrenzbarer Bereich, ▪ der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt, ▪ eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung - häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot - geprägt ist.

² Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

⁴ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

⁵ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.⁶

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

⁶ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Sonstige Aspekte:

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

In dieser Fortschreibung des Fachplan Einzelhandel (Einzelhandelskonzept) werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.⁷

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.⁸

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrennutzungen geeignet sind,

⁷ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

⁸ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

2.3 Landesplanerische Regelungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Grabow wesentlichen Vorgaben aus der Landesplanung und der Regionalplanung beschrieben.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns finden sich folgende Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für Grabow Beachtung bzw. Berücksichtigung finden müssen:

- *„Grundzentren versorgen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs.“ [3.2.3 (1)]*
- *„Die Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen.“ [3.2.3 (2)]*
- *„Grundzentren und deren Nahbereiche sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen unter Beachtung der in Abbildung 8 festgelegten Einstufungskriterien festzulegen.“ [3.2.3 (3)]*

- *„Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO -hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels, die mit diesen in ihren Auswirkungen vergleichbar sind [...] nur in zentralen Orten zulässig, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in Ober- und Mittelzentren.“ [Z 4.3.2 (1)]*
- *„Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur zulässig wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.“ [Z 4.3.2 (2)]*
- *„Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.“ [Z 4.3.2 (3)]*
- *„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.“ [Z 4.3.2 (4)]*
- *„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).“ [Z 4.3.2 (5)]*
- *Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden.“ [Z 4.3.2 (6)]*
- *„Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in den Randbereichen der Stadt-Umland-Räume 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.“ [Z 4.3.2 (7)]*

Momentan befindet sich das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in Neuaufstellung. Im aktuellen Entwurf zur ersten Beteiligungsstufe des Landesraumentwicklungs-

programms 2015⁹ finden sich die im Folgenden dargestellten Ziele und Grundsatz der Landesplanung. Die Ziele sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Landesplanung bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen:

- *„Grundzentren sind die in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegten Gemeinden, Nahbereiche die dort festgelegten Verflechtungsbereiche.“ [Z 3.2 (4)]*
- *„Standort zentralörtlicher Einrichtungen ist in der Regel der Gemeindehauptort. Dieser wird für die Grundzentren in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt.“ [Z 3.2 (5)]*
- *„Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden.“ [3.2 (8)]*
- *„Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO – hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und alle sonstigen Betriebsformen des Einzelhandels, die mit diesen in ihren städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen vergleichbar sind – sind nur in Zentralen Orten zulässig, bei einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m² nur in Ober- und Mittelzentren.“ [Z 4.3.3(1)]*
- *„Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größen- und Sortimentsstrukturen des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen und verbrauchernahe Versorgungsstrukturen im Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebes und des Zentralen Ortes (Nahbereich) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ [Z 4.3.3 (2)]*
- *„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen der Zentralen Orte zulässig. Die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen von Nahversorgungs- und Zentrenkonzepten zu ermitteln und festzusetzen. Ausnahmsweise dürfen in Grundzentren nahversorgungsrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden, wenn nachweislich außerhalb der Innenstadt/des Ortszentrums aufgrund fehlender städtebaulicher und funktionaler Voraussetzungen keine zentralen Versorgungsbereiche festlegbar sind.“[Z 4.3.3 (3)]*
- *„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und das Radwegenetz. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, sofern keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt/ das Ortszentrum und auf sonstige zentrale Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).“[Z 4.3.3 (4)]*
- *„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. Die Einzelhandelskonzepte sollen den Kommunen als Entscheidungsgrundlage im Sinne der*

⁹ Hinweis: Da die Ziele dem aktuellen Entwurf der ersten Beteiligungsstufe entstammen, können bezüglich dieser bis zur Verabschiedung des Landesraumentwicklungsprogramms unter Umständen noch Änderungen erfolgen.

Entwicklung nachhaltiger zentrenstärkender Einzelhandels- und Stadtstrukturen dienen.“ [Z 4.3.3 (5)]

- *„Ausnahmen können Einzelhandelsgroßprojekte in geeigneten Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Ansiedlungsentscheidungen sind dabei auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten für die Stadt-Umland-Räume zu treffen. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für die Stadt-Umland-Räume sind die in (3) und (4) formulierten Ziele entsprechend zu berücksichtigen.“ [Z 4.3.3 (6)]*

Regionalplanerische Vorgaben

Das für die Stadt Grabow relevante Regionale Raumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2011¹⁰ beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Konzeptes zu beachten sind:

- *„Zur nachhaltigen, räumlich geordneten Entwicklung Westmecklenburgs sollen Zentrale Orte als*
 - *Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens der Planungsregion,*
 - *Standorte für Einrichtungen zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern,*
 - *Schwerpunkte für wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere für die Sicherung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen,*
 - *Konzentrationsorte der Siedlungsentwicklung,*
 - *mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbare und leistungsfähige Verkehrsknotenpunkte und*
 - *Zentren der Verwaltungsinfrastruktur vorrangig so gesichert und ausgebaut werden, dass sie ihre überörtlichen Aufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen können.“ [Z 3.2 (1)]*
- *„Zentralörtliche Funktionen sind in den Hauptorten der als Zentrale Orte festgelegten Gemeinden zu bündeln.“ [Z 3.2 (2)]*
- *„Grundzentren sind die folgenden Gemeinden: Bad Kleinen, Boizenburg/Elbe, Brüel, Crivitz, Dassow, Dömitz, Gadebusch, Goldberg, Grabow, Klütz, Lübtheen, Lübz, Lüdersdorf, Neukloster, Neustadt-Glewe, Plau am See, Rehna, Schönberg, Sternberg, Warin, Wittenburg und Zarrentin am Schaalsee.“ [Z 3.2.2 (1)]*
- *„Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.“ [Z 3.2.2 (2)]*

¹⁰ Vgl. Regionaler Planungsverband Westmecklenburg 2011

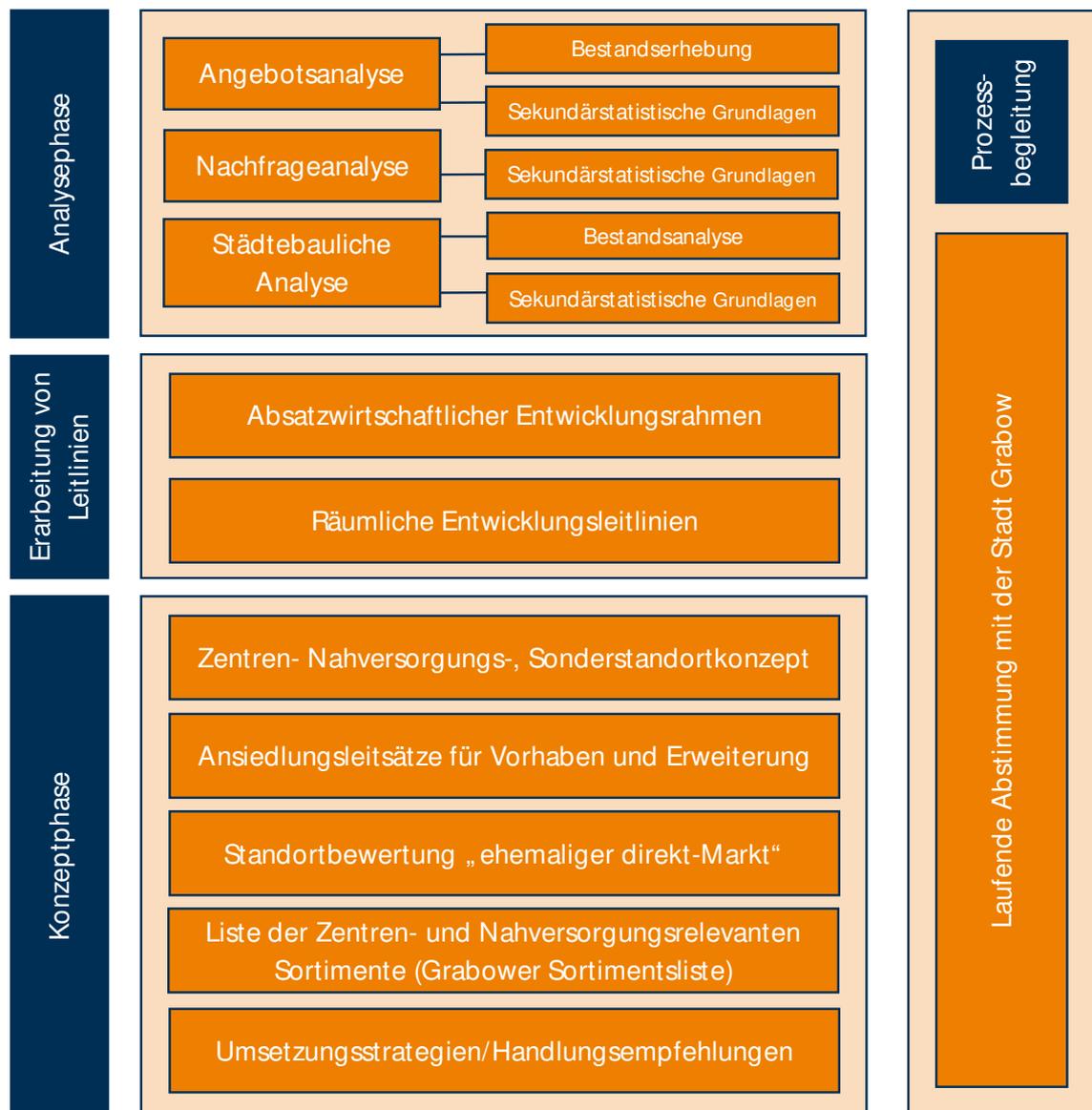
- *„Unter Nutzung der räumlichen Nähe und der bereits vorhandenen funktionalen Verflechtungen soll die interkommunale Zusammenarbeit zwischen den Städten Ludwigslust, Grabow und Neustadt-Glewe, der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gefestigt und weiter vertieft werden.“ [Z 3.2.2 (5)]*
- *„Den Grundzentren [werden] Nahbereiche zugeordnet.“ [Z 3.2.2 (6)]*
 - *„ Die Festlegung der Verflechtungsbereiche der Gemeinden mit einem Zentralen Ort erfolgt unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Versorgungsaufgaben in Abhängigkeit von der jeweiligen Zentralität differenziert nach Oberbereich, Mittelbereichen und Nahbereichen. Ober- und Mittelbereiche werden gemäß Abbildung 23 LEP M-V verbindlich festgelegt. Die Zuordnung der Gemeinden zu den Nahbereichen ist Aufgabe der Regionalplanung [...].Die Nahbereiche der Zentralen Orte sind der räumliche Ausdruck von Ausstrahlung und Reichweite der zentralörtlichen Einrichtungen zur Sicherung einer angemessenen, flächendeckenden, überörtlichen Grundversorgung in zumutbarer Entfernung. Die Abgrenzung der Nahbereiche aufgrund der mehrheitlichen funktionalräumlichen Verflechtungen und damit die Zuordnung der Gemeinden zu ihrem Zentralort erfolgt unter Berücksichtigung solcher Kriterien wie der räumlichen Lage, den Arbeitspendlerbeziehungen, der Erreichbarkeit, den Einkaufsbeziehungen und der Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur und privaten Dienstleistungen. Dabei ist nach Möglichkeit eine Übereinstimmung administrativer Strukturen (u. a. Verwaltungsamtsbereiche) mit funktionalräumlichen Strukturen (siehe Nahbereiche) anzustreben. In den Nahbereichen müssen gemäß LEP M-V mindestens 5.000 Einwohner (einschließlich Einwohner des Zentralortes) leben. Der Wert darf nur unterschritten werden, wenn ein benachbarter Zentralort über 10 km vom Hauptort der Zentralortgemeinde entfernt liegt“ (Regionaler Planungsverband Westmecklenburg 2011, S. 44).*
 - *Dem Nahbereich Grabow (Mittelbereich Ludwigslust sind zugeordnet: Stadt Grabow, Balow, Brunow, Dambeck, Gorlosen, Kremmin, Milow, Möllenbeck, Muchow, Prislich, Steesow und Zierzow (vgl. Regionaler Planungsverband Westmecklenburg 2011, S. 47).*

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Fortschreibung des Fachplans Einzelhandel (Einzelhandelskonzept) zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Fachplan Einzelhandel



Quelle: Eigene Darstellung

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im Februar 2015 für die Stadt Grabow flächendeckend durchgeführt. Es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Bei der vom Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können. Zum anderen wurden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der VKF oder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts¹¹ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Abbildung 3: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	02/2015	flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe zentrenergänzende Funktionen Leerstände städtebauliche Analyse

Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die Altstadt sowie den Standortbereich Berliner Straße erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der/(des) zentralen Versorgungsbereich(e)s. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung

¹¹ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - AZ: 4 C 10.04.

ist die Basis der Grabower Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Prozessbegleitung im Rahmen von Abstimmungsterminen mit der Stadtverwaltung und dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzepts wurden die Untersuchungsergebnisse im Rahmen von zwei prozessbegleitenden Abstimmungsterminen (Erster Termin - Vorstellung am 11.05.2015 mit Verwaltung und Arbeitsgemeinschaft und zweiter Termin – Vorstellung des Entwurfs im Rahmen der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03.06.2015) sowie einem Abstimmungstermin mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zwischen dem erstellenden Planungs- und Gutachterbüro und der Stadtverwaltung Grabow erörtert und vertiefend diskutiert. Diese enge Zusammenarbeit gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen über die ortsspezifische Situation in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte vertiefend diskutiert wurden.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Grabow. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 Trends im Einzelhandel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Grabow analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt.

Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Shopping Center und Factory-Outlet-Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z.B. im Bereich E-Commerce, zu beobachten.
- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem Zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Bruttoumsatz von rd. 171 Mrd. Euro erwirtschaften¹². Durch

¹² Vgl. EHI 2012

den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.

- **Anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,51 m² Verkaufsfläche¹³. Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat zudem zu einer Senkung der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt.
- Das anhaltende Verkaufsflächenwachstum lässt sich exemplarisch am Beispiel des Lebensmitteleinzelhandels nachvollziehen. Lag die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters 2001 noch bei 525 m² und diejenige eines Supermarktes bei 1.114 m², so sind zwischenzeitliche durchschnittliche Marktgrößen von 720 m² (LM-Discounter, 2011) bzw. 1.290 m² (Supermarkt, 2009) erreicht¹⁴. Für beide Betriebsformen wird in Abhängigkeit von der konkreten Lage aktuell von einer Mindestbetriebsgröße von 800 m² bzw. 1.200 m² VKF bei Neuansiedelungen ausgegangen¹⁵.

Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- **Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Laut Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes bildeten die Single-Haushalte im Jahre 2012 mit einem Wert von 40,5 % den größten Teil der privaten Haushalte¹⁶.
- **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zuge des demographischen Wandels wird die Bevölkerung in Deutschland weniger und durchschnittlich älter. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwick-

¹³ Vgl. EHI 2012

¹⁴ Vgl. EHI 2013

¹⁵ Vgl. BMVBS 2013

¹⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt 2014a

lung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).

- **Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung nicht zu einer analogen Erhöhung der Ausgaben im Einzelhandelsbereich. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.
- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufs in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Während sich der Erlebniseinkauf durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre auszeichnet, stehen beim Versorgungseinkauf vorrangig der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. Im Kontext des Versorgungseinkaufs ist als weitere Neuerung im Einkaufsverhalten der Kunden zudem das so genannte one-stop-shopping zu nennen, bei welchem die Konsumenten durch die Agglomeration mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe alle Waren an einem Einkaufsort besorgen können, wodurch sowohl Einkaufshäufigkeit, als auch der Einkaufsaufwand reduziert werden.

4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Grundzentrum Grabow (Stadt) liegt im Südwesten des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Die nächstgelegenen Zentren sind das benachbarte Mittelzentrum Ludwigslust sowie die weiter entfernt liegenden Grundzentren Dömitz, Neustadt-Glewe und Lübtheen sowie die Mittelzentren Parchim, Hagenow und Perleberg-Wittenberge (Mittelzentren in Funktionsteilung). Mit der Landeshauptstadt Schwerin ist das nächstgelegene Oberzentrum im Norden von Grabow in rd. 45 km Entfernung gelegen. Grabow befindet sich in einem siedlungsstrukturell als ländlich zu klassifizierenden Raum (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Lage in der Region



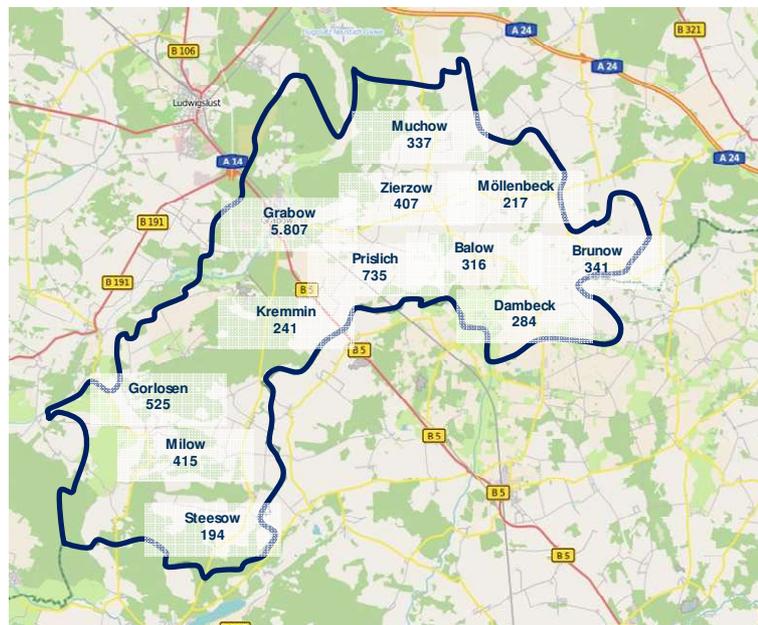
Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter ODbL.

Die Stadt Grabow setzt sich aus der gleichnamigen Kernstadt Grabow sowie den Ortsteilen Heidehof, Fresenbrügge, Wanzlitz und Winkelmoor zusammen. Die Bevölkerung der Stadt Grabow ist seit 2004 rückläufig und beträgt aktuell rd. 5.810 Einwohner¹⁷. Durch die geplante Aufnahme von Flüchtlingen könnte künftig jedoch eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung erfolgen.

¹⁷ Quelle: Einwohnerdaten des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern 2015 (Stand: 2011)

Abbildung 5: Nahbereich der Stadt Grabow

Amt Grabow	Einwohner 31.12.2011
Stadt Grabow	5.807
Prislich	735
Gorlosen	525
Milow	415
Zierzow	407
Brunow	341
Muchow	337
Balow	316
Dambeck	284
Kremmin	241
Möllenbeck	217
Steesow	194
Weitere Kommunen des Amt Grabow (Eldena, Karstädt)	1.804
Summe	11.623



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern 2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter ODbL.

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 liegen im Nahbereich der Stadt Grabow die Kommunen Balow, Brunow, Dambeck, Gorlosen, Kremmin, Milow, Möllenbeck, Muchow, Prislich, Steesow und Zierzow. Für die rd. 4.010 Einwohner (Stand 31.12.2011) dieser Kommunen übernimmt die Stadt Grabow Versorgungsaufgaben des qualifizierten Grundbedarfs und fungiert als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort (Arbeitsplätze) (vgl. Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung 2005).

Verkehrsinfrastruktur

Die verkehrliche Anbindung der Stadt Grabow gestaltet sich als nicht optimal. Die überörtliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist zwar durch die Bundesstraße B 5, die nahegelegene B 191 und durch die Landstraße L 8 gegeben die nächste Autobahnanschlussstelle an die Bundesautobahn A 24 liegt jedoch in ca. 15 km Entfernung¹⁸.

Die Stadt Grabow ist über Linienbusse von den Ortsteilen, den nächstgelegenen Grundzentren (z. B. Dömitz, Neustadt-Glewe) sowie von dem Mittelzentrum Ludwigslust erreichbar. Gute Anbindungen nach Ludwigslust und an das Oberzentrum Schwerin bestehen zudem per Regionalexpress.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

¹⁸ Durch die aktuell im Bau befindliche A 14 sowie den geplanten Autobahnanschluss Grabows ist künftig von einer deutlichen Verbesserung der Erreichbarkeit des Grundzentrums für den MIV auszugehen.

Die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesene Stadt Grabow übernimmt für den zugewiesenen Nahbereich einen Versorgungsauftrag im qualifizierten Grundbedarf. Der Nahbereich umfasst dabei neben der Stadt Grabow und ihrer Ortsteile auch die Gemeinden Balow, Brunow, Dambeck, Gorlosen, Kremmin, Milow, Möllenbeck, Muchow, Prislich, Steesow und Zierzow. Die Stadt Grabow hat somit einen Versorgungsauftrag für rd. 9.820 Einwohner.

Die verkehrliche Anbindung Grabows gestaltet sich insbesondere für den überregionalen Individualverkehr als nicht optimal. Durch die das Stadtgebiet kreuzenden/ tangierenden Bundesstraßen ist jedoch eine leistungsfähige Verbindung zu den Ortsteilen sowie umliegenden Städten und Gemeinden gewährleistet¹⁸. Durch den Haltepunkt des Regionalexpress besteht eine gute Anbindung an das Mittelzentrum Ludwigslust sowie die Landeshauptstadt Schwerin.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des gesamten Stadtgebiets bildet die Kernstadt von Grabow. Die übrigen Ortsteile weisen deutlich geringere Einwohnerzahlen auf.

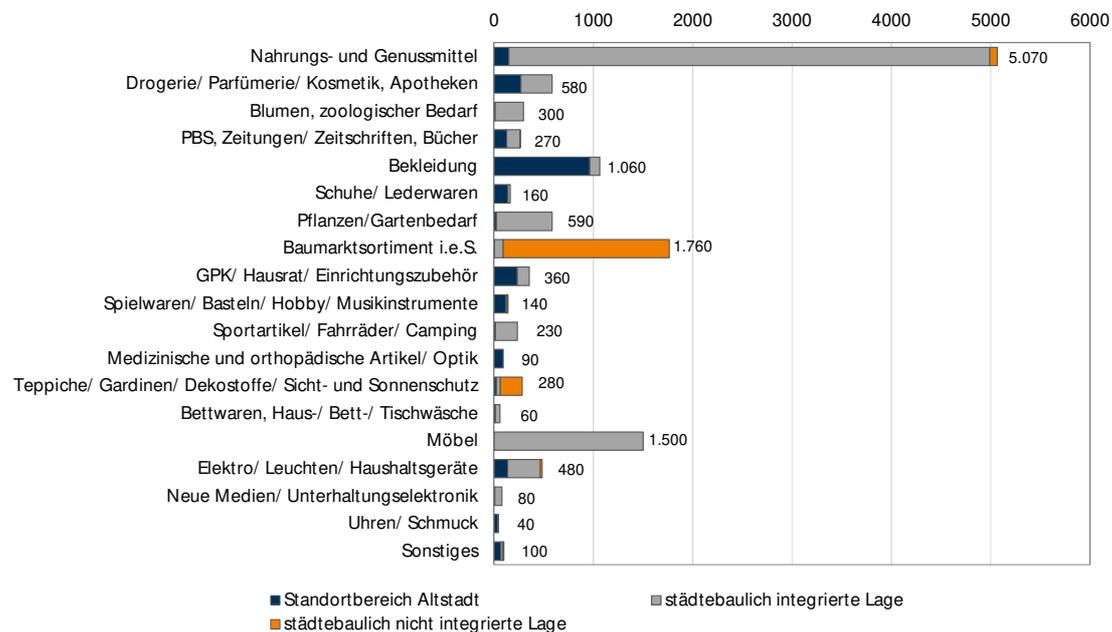
4.3 Angebotsanalyse

Im Stadtgebiet von Grabow wurden im Rahmen der Bestandserhebung im Februar 2015 insgesamt 72 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 13.150 m² verfügen (vgl. nachfolgende Abbildung). Im Vergleich zu der Bestandserhebung des Jahres 2005 fand eine leichte Reduzierung der Gesamtverkaufsflächen um rd. 650 m² (2005 – rd. 13.800 m²) statt. Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl (rd. 5.810 Einwohner) bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Grabow mit einer Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von rd. 2,3 m² deutlich über dem Bundes- und Landesdurchschnitt liegt (1,51 m² VKF/Einwohner bzw. 1,74 m² VKF/Einwohner¹⁹). Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung Grabows zeigt sich zudem bei einem Vergleich mit den Grundzentren Mecklenburg-Vorpommerns, welche eine durchschnittliche VKF-Ausstattung von 1,71 m² VKF/Einwohner¹⁹ aufweisen.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Grabow 68 Einzelhandelsbetrieben mit rd. 85 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (Altstadt + siL-Lagen) angesiedelt sind (ohne Leerstände). Die übrigen vier Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 15 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt.

¹⁹ Quelle: Angaben des Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung 2013

Abbildung 6: Einzelhandel nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015

Nimmt man eine teilräumliche Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes vor, so wird zudem deutlich, dass sich der Einzelhandelsbestand hinsichtlich der Einzelhandelsbetriebe bzw. der gesamtstädtischen Verkaufsflächen fast ausschließlich auf die Kernstadt Grabow (Stadtgebiet ohne Ortsteile) konzentriert.

Im Einzelnen können in der Stadt Grabow folgende Einzelhandelsagglomerationen vorgefunden werden:

- Die Altstadt als sehr kleinteilig strukturierter, städtebaulich integrierter Geschäftsbereich, vorrangig durch Fachgeschäfte und zentrenergänzende Funktionen geprägt.

4.3.1 Standortbereich Altstadt²⁰

In der historischen Altstadt von Grabow sind insgesamt 31 Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. Während damit rd. 43 % der Grabower Betriebe in diesem Bereich verortet sind, umfasst die Altstadt lediglich einen gesamtstädtischen Anteil der Verkaufsfläche von rd. 19 %. Das Verhältnis der beiden Kennwerte deutet bereits auf einen stark kleinteilig strukturierten Einzelhandel hin. Die mit rd. 79 m² eher geringe durchschnittliche Verkaufsfläche der Geschäfte verdeutlicht dies. Als strukturprägende Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m² fungieren an diesem Standortbereich Ihr Platz und Mode Schneider. Die durch die Betriebsverlagerung des Discounters Aldi (an den Kreuzungsbereich Fliederweg/B5) in der Altstadt entstandene Potenzialfläche wird künftig durch das Verwaltungsarchiv der Stadt Grabow genutzt. Aufgrund der häufig

²⁰ Da die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erst in Kapitel 6 erfolgt, wird das Innenstadtzentrum/die Altstadt zunächst als Standortbereich bezeichnet.

denkmalgeschützten, kleinteiligen städtebaulichen Strukturen, der Lage der Altstadt zwischen der Müritz-Elde Wasserstraße (MEW) und der Alten Elde, der begrenzten Anzahl von Stellplätze für den ruhenden Verkehr sowie einer problematischen Anlieferungssituation, bestehen für größere Betriebe in der Altstadt von Grabow aktuell keine Ansiedlungsmöglichkeiten. Optionen bieten diesbezüglich zwar die aktuell bestehenden Leerstände, deren Reaktivierung jedoch mit zum Teil umfangreichen Umbaumaßnahmen (Flächenzusammenlegungen, Renovierung, Modernisierung) verbunden wäre, welche zusätzlich durch Restriktionen des Denkmalschutzes erschwert werden.

Vor dem Hintergrund der im Kapitel 4.1 dargestellten Trends im Einzelhandel, der aktuellen Standortanforderungen der Betreiber von potenziellen Magnetbetrieben und der dargestellten städtebaulichen Gegebenheiten im Altstadtbereich ist die Ansiedlung eines entsprechenden Anbieters in der Altstadt aktuell nur schwer möglich.

Hinsichtlich der Fristigkeit werden von den Geschäften am Standortbereich Altstadt überwiegend Waren der mittelfristigen Bedarfsstufe angeboten (rd. 61 % der Verkaufsfläche). Auf rd. 23 % der Verkaufsfläche können Waren des überwiegend kurzfristigen Bedarfs erworben werden, während der Verkaufsflächenanteil der langfristigen Bedarfsstufe lediglich rd. 16 % ausmacht.

Der Standortbereich im historischen Stadtkern Grabows ist – neben einer Vorprägung durch den Facheinzelhandel – besonders durch eine starke Konzentration von zentrenergänzenden Funktionen wie einzelhandelsnahen Dienstleistungen und gastro-nomischen Einrichtungen geprägt. So befinden sich hier bedeutende zentrenergänzende Funktionen, welche deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Besonders hervorzuheben sind hier das Rathaus, das Amt Grabow, das Heimatmuseum, die Evangelisch – Lutherische Kirchengemeinde, diverse Banken, eine Postfiliale, Ärzte sowie zahlreiche weitere private und kirchliche Einrichtungen. Der Altstadtbereich umfasst somit neben seiner Einzelhandelsfunktion zahlreiche weitere wichtige zentralörtliche Funktionen und stellt für die Grabower Bevölkerung einen wichtigen identitätsprägenden Standort da.

Im Bereich der Altstadt stehen insgesamt 23 Ladenlokale leer, dies entspricht einer deutlich überdurchschnittlichen²¹ Leerstandsquote (Im Bezug auf alle Geschäftseinheiten des Altstadtbereichs) von rd. 43 %.

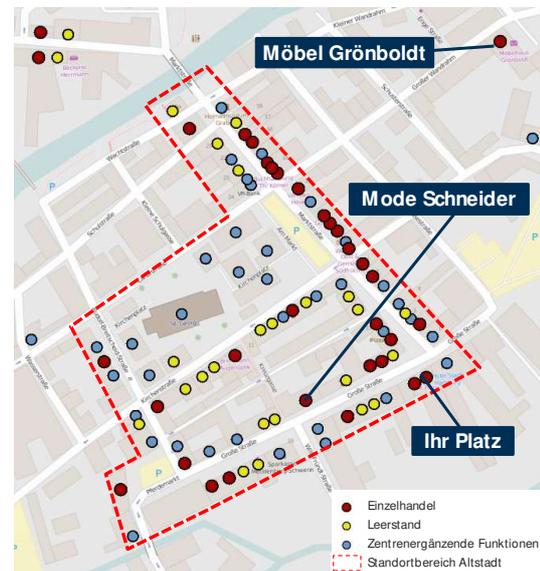
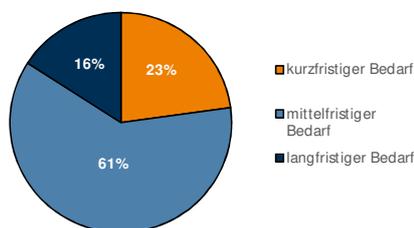
²¹ Die Leerstandsquote deutscher Innenstädte liegt im Schnitt zwischen 10 und 15 % (vgl. DSSW 2012, S.25)

Abbildung 7: Standortbereich Altstadt – Nutzung im Bestand

	Bestandserhebung 02/2015
Anzahl der Betriebe	31
Gesamtverkaufsfläche (VKF)*	2.440 m ²
Zentrenergänzende Funktionen	34
Leerstände	23

*ohne Leerstand, VKF-Angaben gerundet

Verkaufsflächen nach Bedarfsstufen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter ODbL; *VKF-Angaben gerundet

4.4 Nachfrageanalyse

Neben den räumlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten des INSTITUTS FÜR HANDELSFORSCHUNG GMBH (IfH) zurückgegriffen.

Die Stadt Grabow verfügt gemäß Angaben des INSTITUTS FÜR HANDELSFORSCHUNG GMBH (IfH) im Jahr 2015 über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft i. H. v. rd. 28,3 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 4.859 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit etwa 2.017 Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/ Fleischwaren und Getränke) entfällt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beträgt in Grabow 86,5 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern (89,6) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100.²²

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²³ im Grabower Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Grabow spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde

²² **Kaufkraftkennziffer:** Sie beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

²³ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

gelegt: Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Grabow und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Einzelhandel der Stadt Grabow.

- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 30,1 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich somit eine Gesamtzentralität von rd. 106 %.²⁴ Wie Tabelle 3 zu entnehmen ist, fällt die Kaufkraftbindung in Grabow je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

So können im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel und im Bereich der Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit Zentralitäten von rd. 172 % bzw. rd. 137 % deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Einzugsgebiet generiert werden. In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 162 % ein deutlicher Kaufkraftzufluss festzustellen, so dass Grabow gemäß seines grundzentralen Versorgungsauftrags über die Stadtgrenzen hinaus Versorgungsfunktionen im Bereich des Grundbedarfs erfüllt.

Im Bereich der mittelfristigen und langfristigen Bedarfsstufe weist Grabow dagegen deutlich geringere Zentralitäten auf. Die höchsten Werte werden dabei noch im Bereich Möbel (70 %) und Bekleidung/Schuhe/Lederwaren (53 %) generiert.

²⁴ **Zentralität:** Sie gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 3: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Grabow

Warengruppen	VKF in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	5.070	20,2	11,7	172
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	580	2,5	1,8	137
Blumen, zoologischer Bedarf	300	0,7	0,6	108
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	270	1,0	0,9	118
kurzfristiger Bedarfsbereich	6.220	24,3	15,0	162
Bekleidung/Schuhe/Lederwaren	1.220	1,7	3,2	53
Baumarktsortiment i.e.S./Pflanzen/Gartenbedarf	2.350	1,2	3,1	37
Sonstiger mittelfristiger Bedarf	730	0,5	1,4	39
mittelfristiger Bedarfsbereich	4.300	3,4	7,6	44
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	480	0,4	0,8	45
Möbel	1.500	1,0	1,4	70
Sonstiger überwiegend langfristiger Bedarf	650	1,1	3,5	31
langfristiger Bedarfsbereich	2.630	2,4	5,6	42
Gesamt	13.150	30,1	28,3	106

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015, Eigene Berechnungen auf Basis Kaufkraftzahlen IfH 2015. VKF-Angaben gerundet; GPK = Glas/Porzellan/Keramik; PBS = Papier/Bürobedarf/Schreibwaren

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass in sämtlichen Bedarfsstufen der überwiegende Anteil der Kunden aus der Stadt Grabow und den Grabower Ortsteilen stammt. Hervorzuheben ist, dass der Anteil der Kunden, welche nicht aus der Stadt Grabow stammen, bei Einzelhandelsbetrieben mit Hauptsortiment der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe signifikant höher ist, als bei den Einzelhandelsbetrieben mit einem Hauptsortiment des mittel- bzw. langfristigen Bedarfs.

Ein großer Anteil der Kunden, die nicht aus der Stadt Grabow stammen, hat dabei ihren Wohnsitz in dem Grabow zugeordneten Nahbereich. Auf Grund der unmittelbaren Grenzlage verzeichnet Grabow zudem einen Kaufkraftzufluss aus brandenburgischen Nachbargemeinden sowie in Teilen aus den dem Amt Grabow zugehörigen Kommunen Eldena und Karstädt (Mecklenburg-Vorpommern), die nicht zum Nahbereich zählen. Insgesamt versorgt die Stadt Grabow somit gegenwärtig bereits rd. 3.600 weitere Einwohner. Faktisch ist somit eine partielle Versorgungsfunktion im Bereich des überwiegend kurzfristigen Bedarfs für die mecklenburgischen Kommunen Balow, Brunow, Dambeck, Gorlosen, Kremmin, Milow, Möllenbeck, Muchow, Prislisch, Steesow und Zierzow, in Teilen für Eldena und Karstädt (Mecklenburg-Vorpommern) sowie die Ortsteile Groß Warnow und Pinnow der brandenburgischen Kommune Karstädt erkennbar.

4.5 Zusammenfassung der Angebots- und Nachfrageanalyse

Die Stadt Grabow weist eine deutlich über dem Bunde- und Landesdurchschnitt sowie über dem Durchschnitt anderer Grundzentren Mecklenburg-Vorpommerns liegende Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner auf.

Der Einzelhandelsbestand verteilt sich überwiegend auf integrierte Lagen.

Der Standortbereich Altstadt ist v. a. geprägt durch größere und kleinere Fachgeschäfte, die beiden strukturprägenden Anbieter Ihr Platz und Mode Schneider sowie eine hohe Konzentration an zentrenergänzenden Funktionen, die weit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken.

Im Altstadtbereich stehen aktuell rd. 43 % der Ladenlokale leer.

Bedingt durch die geschlossene historische Bebauung bestehen aktuell keine Flächen zur Ansiedlung von Magnetbetrieben.

Das Einzugsgebiet ist stark ländlich geprägt. Das Kaufkraftniveau bzw. Kaufkraftvolumen liegt unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt.

In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe ein deutlicher Kaufkraftzufluss nach Grabow festzustellen. Besonders stark ist der Zufluss im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel ausgeprägt.

4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Grabow

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Grabow im Folgenden vertieft analysiert.

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Grabow weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 5.070 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,87 m² je Einwohner entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Bundes- und Landesdurchschnitt von rund 0,41 m²/EW bzw. 0,62 m²/EW. Im Vergleich zu weiteren Grundzentren des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist die VKF-Ausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Grabow jedoch leicht unterdurchschnittlich (0,92 m² VKF/EW)²⁵.

Die Zentralitätskennziffer von 172 % verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vollumfänglich im Gebiet gebunden werden kann und zudem Kaufkraft aus dem Umland – insbesondere dem Grundversorgungsbereich – zufließt, da in Grabow ein breiter und attraktiver Betriebstypenmix in dieser Warengruppe vorhanden ist.

²⁵ Quelle: Angaben des Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung 2013

Abbildung 8: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Grabow gesamt

Verkaufsflächenausstattung	0,87 m ² VKF je EW
Verkaufsflächenanteil	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In den zentralen Versorgungsbereichen: rd. 3 % ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: rd. 96 % ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: rd. 1 %
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4x Lebensmitteldiscounter (> ~400 m² VKF) ▪ 1x Supermarkt (~400 - ~1.500 m² VKF) ▪ 2x Getränkemärkte ▪ ergänzt um 14 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)
Zentralität	172 %

Quelle: Berechnung Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2/2015

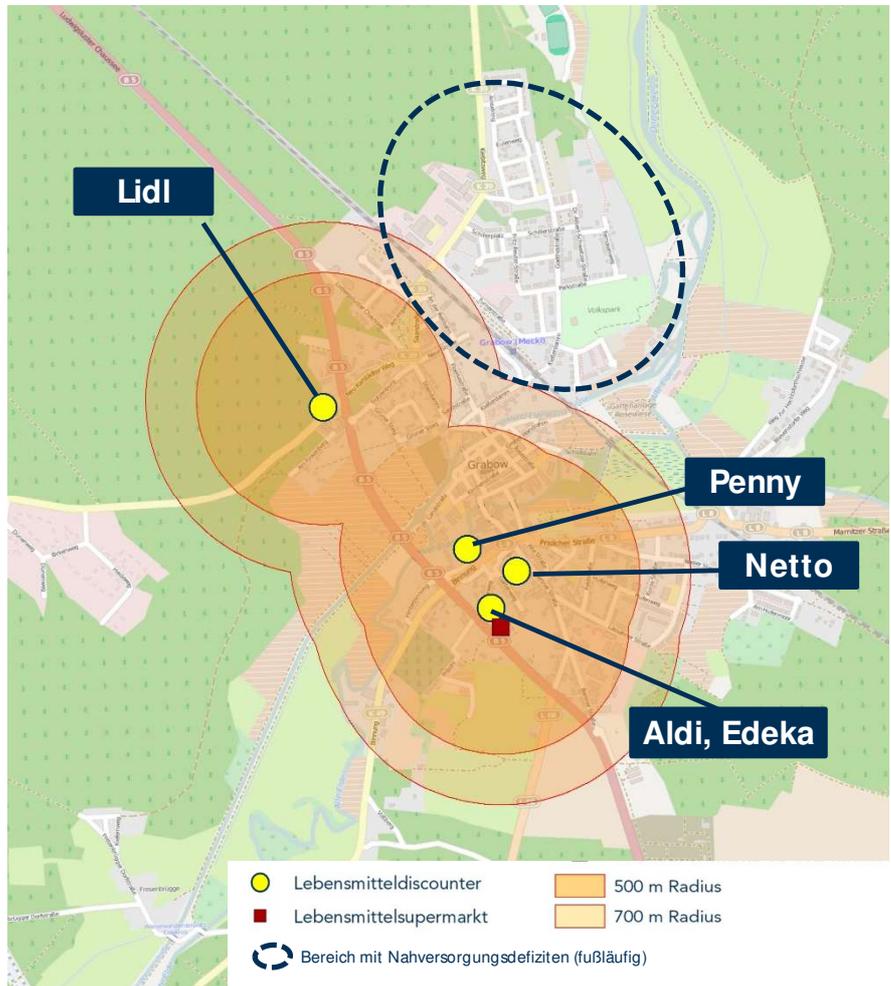
Insgesamt sind mit vier Lebensmitteldiscountern und einem Supermarkt fünf größere (über 400 m² VKF) Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Getränkemärkte sowie 14 kleinflächige Fachgeschäfte (vgl. vorstehende Abbildung). Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Grabow stark discountlastig.

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 400 m² eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Warensortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet (vgl. Abbildung 9). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.²⁶ In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Grabow.

²⁶ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie 2008, Nr. 2.8.

Abbildung 9: Die Nahversorgungsstruktur in Grabow - Nahversorgungsstandorte



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 02/2015; Kartengrundlage: OpenStreetMap, veröffentlicht unter ODbL.

Das Angebot relevanter Anbieter beschränkt sich räumlich auf die Kernstadt Grabow. Wichtige Informationen zu den einzelnen Nahversorgungsstandorten sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Tabelle 4: Nahversorgungsstandorte in Grabow

Nahversorgungsstandort: Berliner Straße - Netto Marken-Discount	
	

Makroräumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> Berliner Straße
Betriebstyp	<ul style="list-style-type: none"> Lebensmitteldiscounter
Städtebaulich-funktionale Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> Standort ist städtebaulich integriert Lage/Umgebung: geringe Entfernung zum Innenstadtbereich
Einwohner in Naheinzugsgebiet (500-700m)	<ul style="list-style-type: none"> 500 m Bereich – 1746 EW 500 - 700 m Bereich – 1006 EW Überschneidung von Einzugsbereichen anderer Märkte (hier: Aldi, Edeka, Penny) bei der Angabe der EW nicht beachtet
Synergieeffekte	<ul style="list-style-type: none"> Kopplungsstandort mit Bäcker in unmittelbarer Nachbarschaft: Amt Grabow
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> MIV: gute Erreichbarkeit, Stellplatzkapazität: 50-100. ÖPNV: rd. 300 m bis Bushaltestelle Binnung Fahrrad: über Fußweg erreichbar, 5-10 Stellplätze Zu Fuß: über Berliner Straße, Entfernung zur Altstadt rd. 250m
Weitere relevante Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> Keine Erweiterungen am Standort bedingt durch mangelnde Flächenverfügbarkeit möglich

Nahversorgungsstandort: Binnung - Penny

	
Makroräumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> Binnung
Betriebstyp	<ul style="list-style-type: none"> Lebensmitteldiscounter
Städtebaulich-funktionale Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> Standort ist städtebaulich integriert Lage/Umgebung: geringe Entfernung zum Innenstadtbereich
Einwohner in Naheinzugsgebiet (500-700m)	<ul style="list-style-type: none"> 500 m Bereich – 1442 EW 500 - 700 m Bereich – 860 EW Überschneidung von Einzugsbereichen anderer Märkte (hier: ALDI, Edeka, Netto) bei der Angabe der

	EW nicht beachtet
Synergieeffekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kopplungsstandort mit Bäcker und Getränkemarkt
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ MIV: gute Erreichbarkeit, Stellplatzkapazität: 50-100 ▪ ÖPNV: rd. 50m bis Bushaltestelle Binnung ▪ Fahrrad: über Pkw-Einfahrt erreichbar, 15-20 Stellplätze ▪ Zu Fuß: über Hinterbinnung, Entfernung zur Altstadt rd. 300m
Weitere relevante Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedingte Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund bestehender Retentionsflächen ▪ bestehendes Erweiterungsinteresse ▪ gute Sichtbarkeit aufgrund der direkten Lage an der Binnung - Landesstraße + Zufahrtsstraße B 5 in Richtung Stadtzentrum und in Richtung Zierzow
<u>Nahversorgungsstandort: B 5/Neu Karstädter Weg - Lidl</u>	
	
Makroräumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesstraße 5/Neu Karstädter Weg
Betriebstyp	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmitteldiscounter
Städtebaulich-funktionale Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autokundenorientierter Standort, weist aufgrund guter fußläufiger Erreichbarkeit (Querungsmöglichkeit der B 5 – Ampelanlage), direkte Anbindung an das Radwegenetz auch wesentliche Merkmale eines integrierten Standorts auf ▪ Umgebung: gewerbliche Nutzung im Norden und Süden/Wohnbebauung im Osten
Einwohner in Naheinzugsgebiet (500-700m)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 500 m Bereich – 645 EW ▪ 500 - 700 m Bereich – 588 EW ▪ Überschneidung von Einzugsbereichen anderer Märkte (hier Neuplanung Konsum) bei der Angabe der EW nicht beachtet

Synergieeffekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kopplungsstandort mit Bäcker, Imbiss und Autohandel
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ MIV: sehr gute Erreichbarkeit B 5, Stellplatzkapazität: 50-100 Stk. ▪ ÖPNV: rd. 600m bis Bushaltestelle Forsthaus ▪ Fahrrad: über Fahrradweg erreichbar, 15-20 Stellplätze ▪ Zu Fuß: mit Ampelüberquerung der B5, Entfernung zur Altstadt rd. 800m
Weitere relevante Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestehendes Erweiterungsinteresse ▪ Gute Erreichbarkeit aus den Nachbarkommunen Ludwigslust und Karstädt (Amt Grabow) ▪ Direkte Lage am Kreuzungsbereich B5/Kreisstraße K 39 ▪ K 39 in Richtung Karstädt = Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet „GE-Park Grabow West“ mit ca. 400 Arbeitsplätzen ▪ Nächster Lidl erst in Neustadt –Glewe ▪ Starke Frequentierung, überregional sehr gut angenommen ▪ 1. Markt an der Abfahrt A 14 /Grabow –Ludwigslust Süd/ – in Richtung Perleberg/Magdeburg (Freigabe ab Ende Dez. 2015) ▪ zwischen Standort Lidl und A 14 – Auffahrt ist ein neues Gewerbegebiet (Gewerbepark A 14) in Planung

Nahversorgungsstandort: B 5/Fliederweg - Aldi

	
Makroräumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesstraße 5/Fliederweg
Betriebstyp	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmitteldiscounter
Städtebaulich-funktionale Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autokundenorientierter Standort, weist aufgrund guter fußläufiger Erreichbarkeit, direkter Anbindung an das Radwegenetz, guter ÖPNV-Anbindung auch wesentliche Merkmale eines integrierten Standorts

	<ul style="list-style-type: none"> auf Umgebung: gewerbliche Nutzung/EH-Nutzung im Westen/Wohnbebauung im Norden und Westen
Einwohner in Naheinzugsgebiet (500-700m)	<ul style="list-style-type: none"> 500 m Bereich – 1099 EW 500 - 700 m Bereich – 879 EW Überschneidung von Einzugsbereichen anderer Märkte (hier Edeka , Netto, Penny) bei der Angabe der EW nicht beachtet
Synergieeffekte	<ul style="list-style-type: none"> Kopplungsstandort mit Edeka, Bäcker, Gärtnerei
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> MIV: sehr gute Erreichbarkeit (Direkte Lage an der B 5), Stellplatzkapazität: 100 - 150 ÖPNV: rd.200m bis Bushaltestelle Binnung Fahrrad: über Radweg erreichbar, 5-10 Stellplätze Zu Fuß: über Fliederweg, Entfernung zur Altstadt 650m
Weitere relevante Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> Nach bestehendem B-Plan keine Erweiterung möglich Anwohner gegen künftige Erweiterungen aufgrund MIV- und Lieferverkehrsbelastung
Nahversorgungsstandort: B 5/Fliederweg - Edeka Söllick	
	
Makroräumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> Bundesstraße 5/Fliederweg
Betriebstyp	<ul style="list-style-type: none"> Großflächiger Vollsortimenter
Städtebaulich-funktionale Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> Autokundenorientierter Standort, weist aufgrund guter fußläufiger Erreichbarkeit, direkter Anbindung an das Radwegenetz, guter ÖPNV-Anbindung auch wesentliche Merkmale eines integrierten Standorts auf Umgebung: gewerbliche Nutzung/EH-Nutzung im Westen/Wohnbebauung im Norden und Westen

Einwohner in Naheinzugsgebiet (500-700m)	<ul style="list-style-type: none"> 500 m Bereich – 1099 EW 500 - 700 m Bereich – 879 EW Überschneidung von Einzugsbereichen anderer Märkte (hier: Aldi, Netto, Penny) bei der Angabe der EW nicht beachtet
Synergieeffekte	<ul style="list-style-type: none"> Kopplungsstandort mit Bäcker, Aldi und Gärtnerei
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none"> MIV: sehr gute Erreichbarkeit (direkte Lage an der B 5), Stellplatzkapazität: 100 - 150 ÖPNV: rd.200m bis Bushaltestelle Binnung Fahrrad: über Radweg erreichbar, 5-10 Stellplätze Zu Fuß: über Fliederweg, Entfernung zur Altstadt 650m
Weitere relevante Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> Nach bestehendem B-Plan geringfügige Erweiterung um rd. 100 - 150 m² möglich Anwohner gegen künftige Erweiterungen aufgrund MIV- und Lieferverkehrsbelastung

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage/Einwohnerdaten/ergänzende Informationen: Stadt Grabow, Bilder Stadt + Handel 02/2015.

Abbildung 9 verdeutlicht, dass hinsichtlich der Nahversorgungssituation in der Kernstadt Grabow deutliche Konzentrationstendenzen bestehen. Während in den südlichen und westlichen Bereichen der Kernstadt eine fußläufige Erreichbarkeit teilweise sogar mehrerer Versorger gegeben ist, herrscht im nord-östlichen Stadtbereich eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit. Dies betrifft rd. 1.470 bzw. 2.430 Einwohner²⁷ (500 bzw. 700 m Radius). Eine nähere Charakterisierung des Standorts Kiebitzweg erfolgt im Rahmen des Nahversorgungskonzepts in Kapitel 6.2.

In den übrigen Ortsteilen der Stadt Grabow ist es den Bewohnern nicht möglich, sich fußläufig in einem ausreichenden Maße mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen. Dort sind in Folge des eingeschränkten Einwohnerpotenzials keine strukturprägenden Anbieter ansässig.

4.7 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandels-situation in der Stadt Grabow

Zu den für den Einzelhandel in Grabow wesentlichen Rahmenbedingungen zählen:

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Grabow liegt mit rd. 86 % unterhalb des Landes- und Bundesdurchschnitts.

²⁷ Quelle: Angaben und Berechnungen der Stadt Grabow 2015

- Die Stadt Grabow ist als Grundzentrum im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ausgewiesen; der zugewiesene Nahbereich umfasst die Stadt Grabow inklusive ihrer Ortsteile sowie die Kommunen Balow, Brunow, Dambeck, Gorklosen, Kremmin, Milow, Möllenbeck, Muchow, Prislich, Steesow und Zierzow. Insgesamt übernimmt somit die Stadt Grabow Versorgungsfunktionen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs für aktuell rd. 9.820 Einwohner.
- Die Stadt Grabow befindet sich in einem stark ländlich geprägten Raum, in keinem der Ortsteile bzw. keiner der Kommunen des Grabow zugeordneten Nahbereichs wird dabei die für die Ansiedlung eines größeren nahversorgungsrelevanten Anbieters notwendige Mantelbevölkerung erreicht.
- In Grabow sind nahezu 100 % der Verkaufsflächen in der Kernstadt²⁸ verortet.
- Gemäß der Zielstellungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms sollen in der Kernstadt (dem Hauptort) Grabows sämtliche zentralörtliche Funktionen konzentriert werden, da lediglich diese eine Vorprägung im Bereich raumbedeutsamer Funktionen aufweist. Eine optimale Erreichbarkeit für die Bevölkerung des Nahbereiches sollte damit sowohl im Bereich des MIV als auch v. a. im Bereich des ÖPNV gewährleistet werden. Zudem soll Grabow als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung des zugewiesenen Nahbereiches mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.
- Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:
 - Es ist in der Stadt Grabow eine überdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung (rd. 2,3 m² je EW) vorhanden.
 - Der Einzelhandel in Grabow ist überwiegend in städtebaulich integrierter Lage verortet, lediglich rd. 15 % der Verkaufsflächen befinden sich in städtebaulich nicht integrierten Lagen.
 - In der Stadt Grabow ist mit einem Supermarkt sowie vier Lebensmitteldiscountern insgesamt ein gutes quantitatives Ausstattungsniveau im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 0,87 m² je Einwohner liegt Grabow über dem Bundes- und Landesdurchschnitt, jedoch unter dem Durchschnitt anderer Grundzentren in Mecklenburg-Vorpommern. Das Angebot im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel weist eine starke Discountorientierung auf.
 - Grabow weist bei einer Zentralität von 172 % im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel überdurchschnittliche sowie mit Zentralitäten zwischen 108 % und 137 % in den Bereichen Blumen/zoologischer Bedarf, PBS/Zeitungen/ Zeitschriften/Bücher, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken moderate Kaufkraftzuflüsse auf.

²⁸ Der Begriff Kernstadt umfasst das Stadtgebiet Grabows ohne Ortsteile.

- Im Bereich Möbel weist Grabow insbesondere mit den zwei kleineren Möbelhäusern (Grönboldt) ein adäquates Angebot auf.
- Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:
 - In der Stadt Grabow ist gegenwärtig in den Warengruppen des mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereichs ein zum Teil deutlicher Kaufkraftabfluss zu verzeichnen. Dies ist insbesondere auf ein Fehlen der entsprechenden strukturprägenden Anbieter zurückzuführen
 - Der Standortbereich Altstadt ist überwiegend von zahlreichen Fachgeschäften sowie zentrenergänzenden Funktionen geprägt, die weit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken, jedoch fehlt ein strukturprägender Lebensmittelanbieter. Aktuell stehen rd. 43% (23) der Ladenlokale im Altstadtbereich leer.
 - Am Standortbereich Altstadt stehen aktuell keine Freiflächen für größere Magnetbetriebe zur Verfügung. Aufgrund der städtebaulichen Ausgangslage erscheint eine Ansiedlung im Bestand als eher unwahrscheinlich.
 - Im nord-östlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Grabows ist kein fußläufiges Nahversorgungsangebot vorhanden.

Im Hinblick auf künftige Entwicklungsperspektiven verlangen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte besondere Aufmerksamkeit:

Für den Siedlungsschwerpunkt Kernstadt Grabow:

Stärkung und Weiterentwicklung der qualifizierten Grundversorgung

- Konzentration der raumbedeutsamen Funktionen²⁹ auf die Grabower Kernstadt³⁰
- Sicherung und Weiterentwicklung der Standortbereiche mit Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereiches sowie ergänzend mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches³¹
- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung am Standortbereich Altstadt, den Nahversorgungsstandorten sowie den fußläufig nicht versorgten nördlichen bzw. nord-östlichen Siedlungsbereichen (vgl. Kapitel 6.2).
- Arrondierung des Angebotes im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich im Sinne eines qualifizierten Grundbedarfs³²

²⁹ Unter raumbedeutsamen Funktionen sind u. A. Zentrenergänzende Funktionen, Frequenz generierende Einrichtungen, Magnetbetriebe, etc. zu verstehen.

³⁰ Der Begriff Kernstadt umfasst das Stadtgebiet Grabows ohne Ortsteile.

³¹ Aufgrund mangelnder Freiflächen am Standortbereich Altstadt bedeutet dies eine vorrangige Nachnutzung der bestehenden Leerstände.

Für die übrigen Ortsteile:

Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung

- Entwicklung von mobilen Nahversorgungsangeboten in den weiteren Ortsteilen
- Sicherstellung der Erreichbarkeit der Grabower Standortbereiche des Einzelhandels durch den ÖPNV
- Orientierung an der vorhandenen Kaufkraft für Nahversorgung zur Etablierung ortsangepasster Strukturen. Denkbar wären diesbezüglich auch Maßnahmen, die im Rahmen des durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung finanzierten Modellprojekts „Neue Dorfmitte M-V“ umgesetzt wurden (vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung 2014 und Kap. 6.2).
- Keine Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen Grabows für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz mit dem benachbarten Mittelzentrum Ludwigslust, in welchem ständige Fortentwicklungen des Angebots erfolgen. Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzeptes sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

³² Für die Stadt Grabow bedeutet dies eine weitere Arrondierung des Angebots in den aktuell durch geringe Zentralitäten gekennzeichneten nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen in Sinne der Versorgung der Eigenbevölkerung sowie der Bevölkerung der Kommunen des Nahbereichs mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs. Konkret wäre bspw. eine Angebotsarrondierung durch einen Bau- oder Gartenmarkt (unterhalb der Großflächigkeitsschwelle denkbar).

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Grabow zu erarbeiten.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Er kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Grabows korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentrum und weiteren Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Grabow gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber

dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Stadt Grabow werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 10: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen.

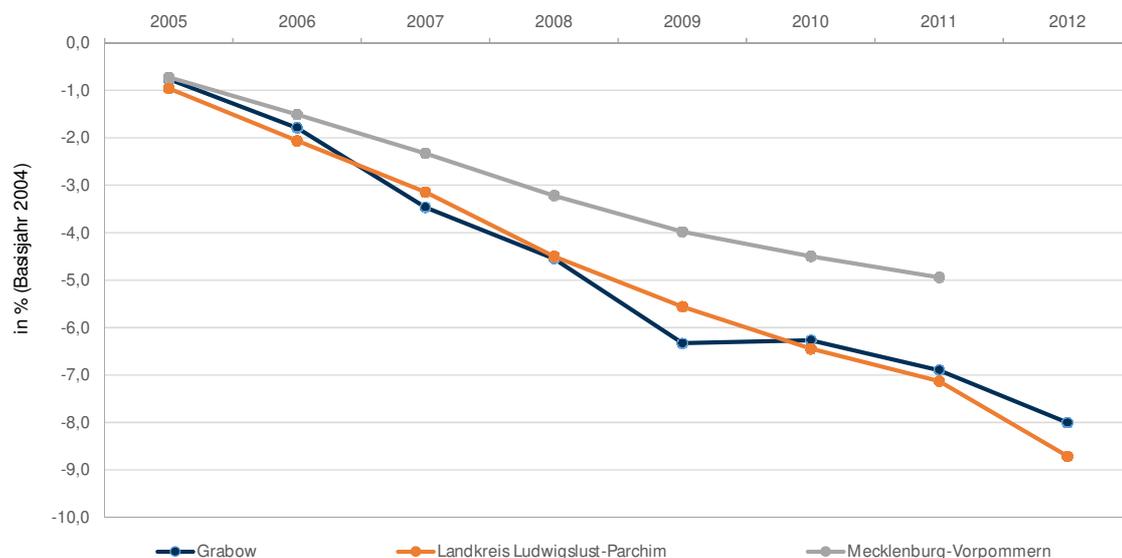
Grundzentren wie Grabow kommt eine qualifizierte Grundversorgung der Bevölkerung des zugewiesenen Nahbereiches zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Für die Stadt Grabow liegt aktuell keine Bevölkerungsvorausberechnung für den Prognosezeitraum des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens vor. Es wird daher in den folgenden Berechnungen auf die nächsthöhere Verwaltungsebene – den Landkreis Ludwigslust-Parchim³³ – zurückgegriffen, für welchen eine aktuelle Bevölkerungsprognose existiert. Obwohl in der Vergangenheit leichte Differenzen zwischen der Bevölkerungsentwicklung des Kreises und der Stadt Grabow auftraten - die Einwohnerzahlen der Stadt Grabow nehmen erst seit dem Jahr 2005, die des Kreises bereits seit dem Jahr 2000 konstant ab - sind seit dem Jahr 2004 deutliche Parallelen in der Entwicklung der Einwohnerzahlen festzustellen (siehe Abbildung 11).

Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ludwigslust-Parchim im Vergleich zur Stadt und zum Land Mecklenburg-Vorpommern



Quelle: Eigene Darstellung, Daten nach dem Statistischen Amt Mecklenburg-Vorpommern 2015 (Stand 2012)

Die für den Landkreis Ludwigslust-Parchim prognostizierte weiter andauernde Bevölkerungsabnahme von rd. 6,1% bis zum Jahr 2025 kann daher auch für die Stadt Grabow im Prognosezeitraum des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (bis 2025) angenommen werden.

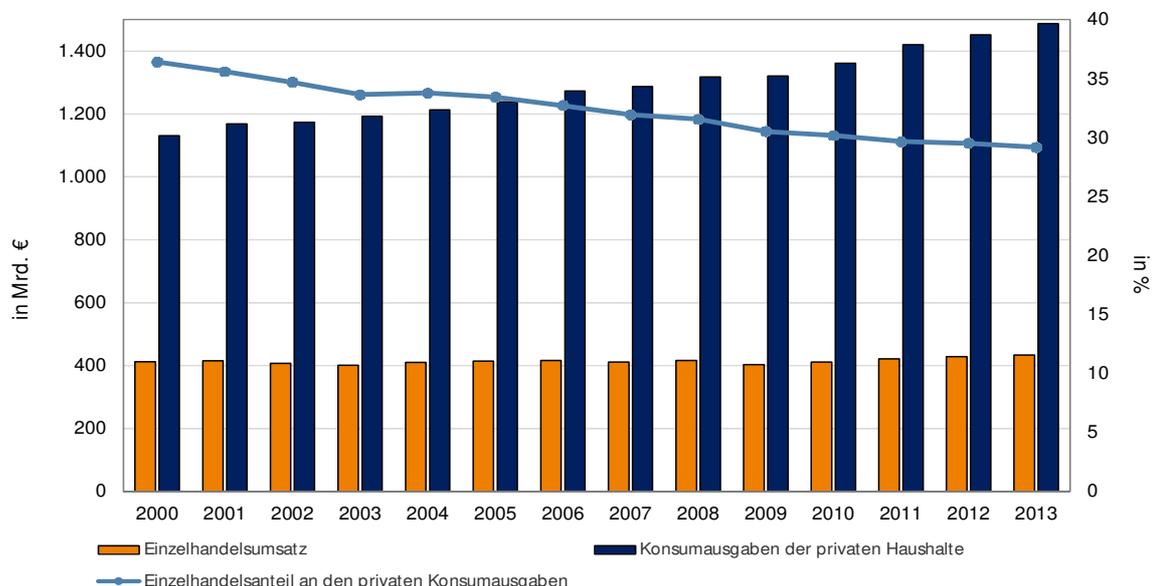
³³ Die Landkreise Ludwigslust und Parchim wurden im Zuge der Kreisgebietsreform im Jahr 2011 zu dem Landkreis Ludwigslust-Parchim vereinigt. Um eine einheitliche Darstellung der Einwohnerentwicklung zu gewährleisten werden die Einwohnerzahlen der beiden Landkreise vor dem Jahr 2011 addiert.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt keine wesentlichen Impulse für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 13 Jahren um insgesamt knapp 32% (rd. 360 Mrd. Euro) auf rd. 1.490 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 410 bis 435 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 2000 noch bei 36 %, während er 2013 nach stetigem Rückgang nur noch rd. 29 % ausmacht (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2014b; Statista 2014

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben³⁴ in der Summe seit Jahren stagnieren bzw. zurückgehen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher von einer stagnierenden Entwicklung mit sortimentspezifischen Unterschieden ausgegangen.

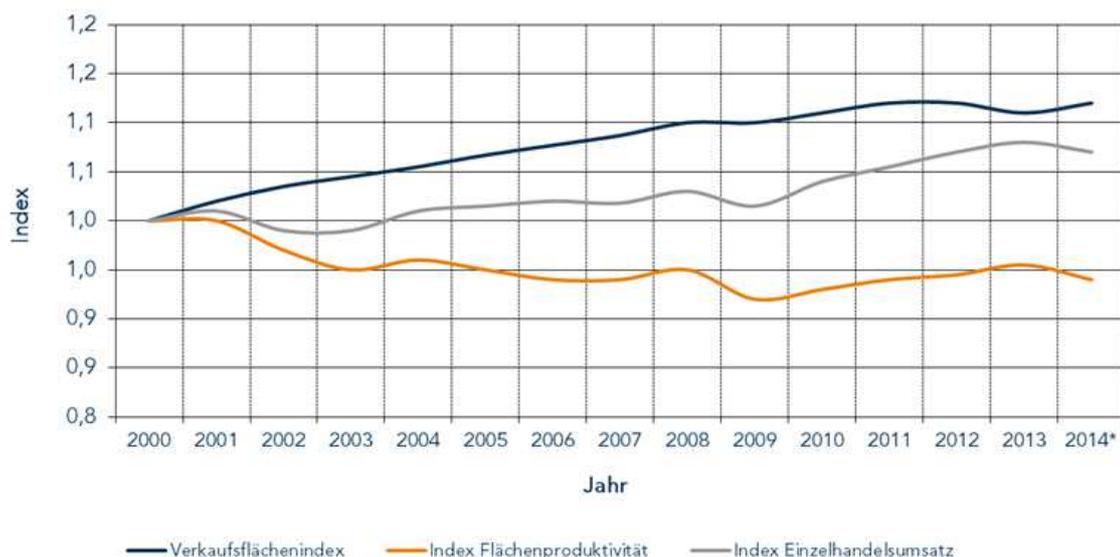
³⁴ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotential ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel finden außerdem Verschiebungen der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht-stationärer Einzelhandel aufweisen Berücksichtigung

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2014 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 13: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014



Quelle: Hahn Gruppe 2000 bis 2014; *Prognose.

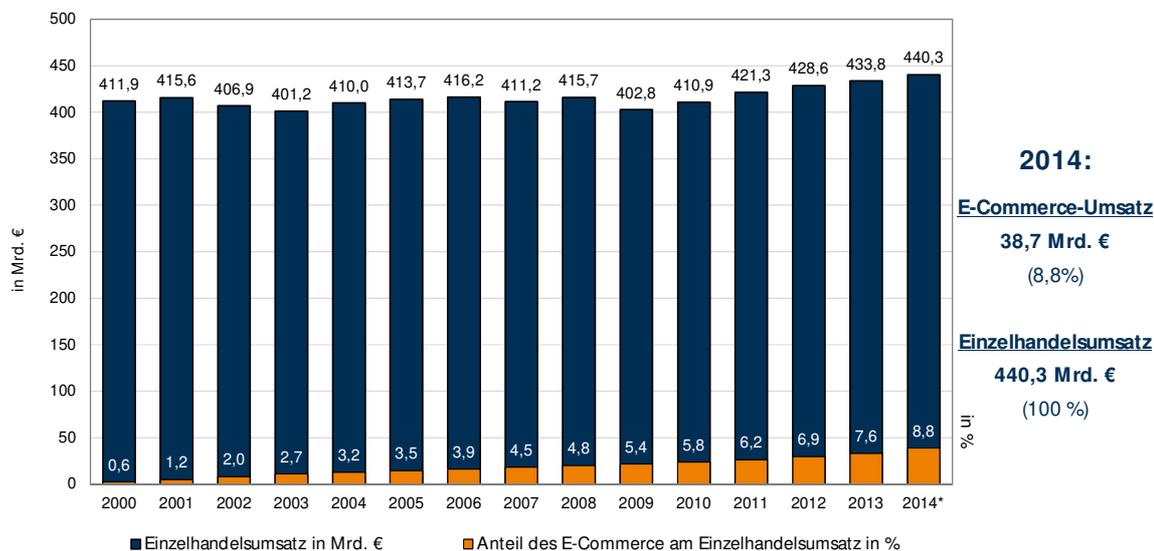
Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Markt-sättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Online-Handel als Herausforderung für den Einzelhandel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So

konnte das Onlinegeschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen, wie nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

Abbildung 14: Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2013 und Prognose für 2014



Quelle: Eigene Darstellung nach Statista 2014;*Prognosewerte für 2014

Derzeit umfasst der E-Commerce insgesamt ein Volumen von rd. 38,7 Mrd. Euro (rd. 8,8 % des Gesamtumsatzes). Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. In die nachfolgenden absatzwirtschaftlichen Berechnungen wurden daher Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche einbezogen, die in Spannweiten die möglichen Entwicklungsszenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2025 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.

Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Grabow beträgt rd. 104 % (vgl. Kap. 4.4), dies stellt einen für ein Grundzentrum - welches hauptsächlich zur qualifizierten Grundbedarfsversorgung dienen soll - vergleichsweise adäquaten Wert dar.

Laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm verfügt das Grundzentrum Grabow über eine Versorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs für den zugewiesenen Nahbereich. Dieser umfasst neben der Stadt Grabow und ihrer Ortsteile auch die Kommunen Balow, Brunow, Dambeck, Gorlosen, Kremmin, Milow, Möllenbeck, Muchow, Prislich, Steesow und Zierzow. Der Nahbereich umfasst somit insgesamt rd. 9.820 Einwohner.

Da laut dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (siehe Kap. 2) grundsätzlich raumbedeutsame zentralörtliche Funktionen (wie beispielsweise strukturprägende Einzelhandelsbetriebe) in den Kernstädten (den Hauptorten) zentraler Orte konzentriert und

Grundzentren als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung des zugewiesenen Nahbereichs mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden sollen, ist für die Stadt Grabow eine Zielzentralität von bis zu rd. 160 % - 170 % für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel.

Eine Zielzentralität von 160 % - 170 % im kurzfristigen Bereich hieße für die Stadt Grabow, dass nahezu die gesamte Kaufkraft dieser Bedarfsstufe im Nahbereich durch die Grabow gebunden werden kann. Angesichts der sehr dispersen Bevölkerungsverteilung erscheint eine solche Konzentration entsprechender Einzelhandelseinrichtungen als weitestgehend realistisch und ist abgesehen von wenigen kleinen Anbietern des Lebensmittelhandwerks schon heute existent.

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs hat Grabow lediglich eine Versorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs. Entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten sind somit, insbesondere auch aufgrund der Nähe zum Mittelzentrum Ludwigslust, deutlich beschränkt. Dennoch bestehen hier im mittelfristigen Bedarfsbereich mit Zielzentralitäten von 45 % - 55 % sowie Zielzentralitäten von 40 % - 50 % im langfristigen Bedarfsbereich noch Entwicklungsmöglichkeiten.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 5: Eingangsparemeter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Grabow bis 2025
Bevölkerungsentwicklung	Rückläufig
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Grabow	Weitgehende Konstanz in den letzten Jahren
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell leicht steigend in den letzten Jahren
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralitäten)	Sehr heterogene Zentralitätswerte, Versorgungsauftrag umfasst den sogenannten qualifizierten Grundbedarf.

Quelle: Eigene Darstellung

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Grabow

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2025:

Das Grundzentrum Grabow soll laut dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg eine Versorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs für den zugewiesenen Nahbereich übernehmen. Dieser wird Grabow aktuell mit bereits guten Ausstattungskennwerten im kurzfristigen Bedarfsbereich gerecht.

Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel besteht in der Stadt Grabow aktuell schon ein überdurchschnittlich gutes Ausstattungsniveau. Unter Berücksichtigung der sowohl für Grabow, als auch den Landkreis Ludwigslust-Parchim prognostizierten rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist bei der Zugrundelegung verschiedener durchschnittlicher Flächenproduktivitäten³⁵ deshalb nur noch ein geringes bis kein Ansiedlungs- bzw. Erweiterungspotenzial gegeben.

Im Bereich der Drogeriewaren ist in der Stadt Grabow gegenwärtig ein für ein Grundzentrum noch ausbaufähiges Angebot vorhanden. Das diesbezügliche Potenzial sollte im Sinne der in den folgenden Kapiteln dargestellten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Grabow vorrangig zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs bspw. durch eine Erweiterung des in der Altstadt bestehenden Drogeriefachmarktes genutzt werden.

Für die mittel- und langfristige Bedarfsstufe weist Grabow lediglich eine Versorgungsfunktion im qualifizierten Grundbedarf auf. Hier besteht ein arrondierendes Potenzial für kleinere Fachmärkte (unterhalb der Großflächigkeit) und für Fachgeschäfte³⁶.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die die absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächen-spielräume überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Grabow korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

³⁵ Die durchschnittliche Flächenproduktivität differiert je nach Betriebstyp und Anbieter z.T. deutlich, so beträgt die aktuelle bundesweit durchschnittliche Flächenproduktivität der beiden größten Lebensmittelanbieter in Grabow Edeka und Lidl 4.268 €/m² bzw. 6.950 €/m² (vgl.: Hahn Gruppe (2014/2015): S. 24). Im gesamten Nahrungs- und Genussmittelbereich kann bundesweit von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.500 €/m² ausgegangen werden.

³⁶ Für die Stadt Grabow bedeutet dies eine weitere Arrondierung des Angebots in den aktuell durch geringe Zentralitäten gekennzeichneten nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen in Sinne der Versorgung der Eigenbevölkerung sowie der Bevölkerung der Kommunen des Nahbereichs mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs. Konkret wäre bspw. eine Angebotsarrondierung durch einen Bau- oder Gartenmarkt (unterhalb der Großflächigkeitsschwelle denkbar).

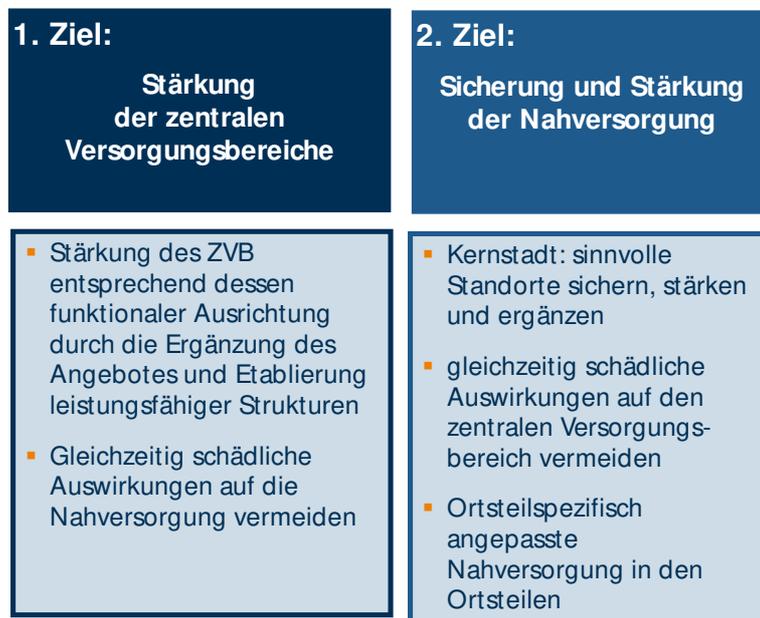
5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Grabow

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Grabow bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden:

1. Stärkung des Innenstadtzentrums: Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches entsprechend dessen funktionaler Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, gleichzeitig sind schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden.
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte in der Kernstadt³⁷ sichern, stärken und ergänzen, gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sowie eine Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung vermeiden; ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in den Ortsteilen entwickeln.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Entwicklungszielstellung: Im Fokus der Entwicklung steht der zentrale Versorgungsbereich Grabows, welcher gesichert und gestärkt werden soll. Die hier allgemein formulierten übergeordneten Entwicklungszielstellungen werden in weiteren Verlauf des Einzelhandelskonzepts (insbesondere Kapitel 6) konkretisiert.

Abbildung 15: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Grabow



Quelle: Eigene Darstellung

³⁷ Der Begriff Kernstadt umfasst das Stadtgebiet Grabows ohne Ortsteile. Eine genauere Spezifizierung der „sinnvollen“ Standorte erfolgt in Kapitel 6.2.

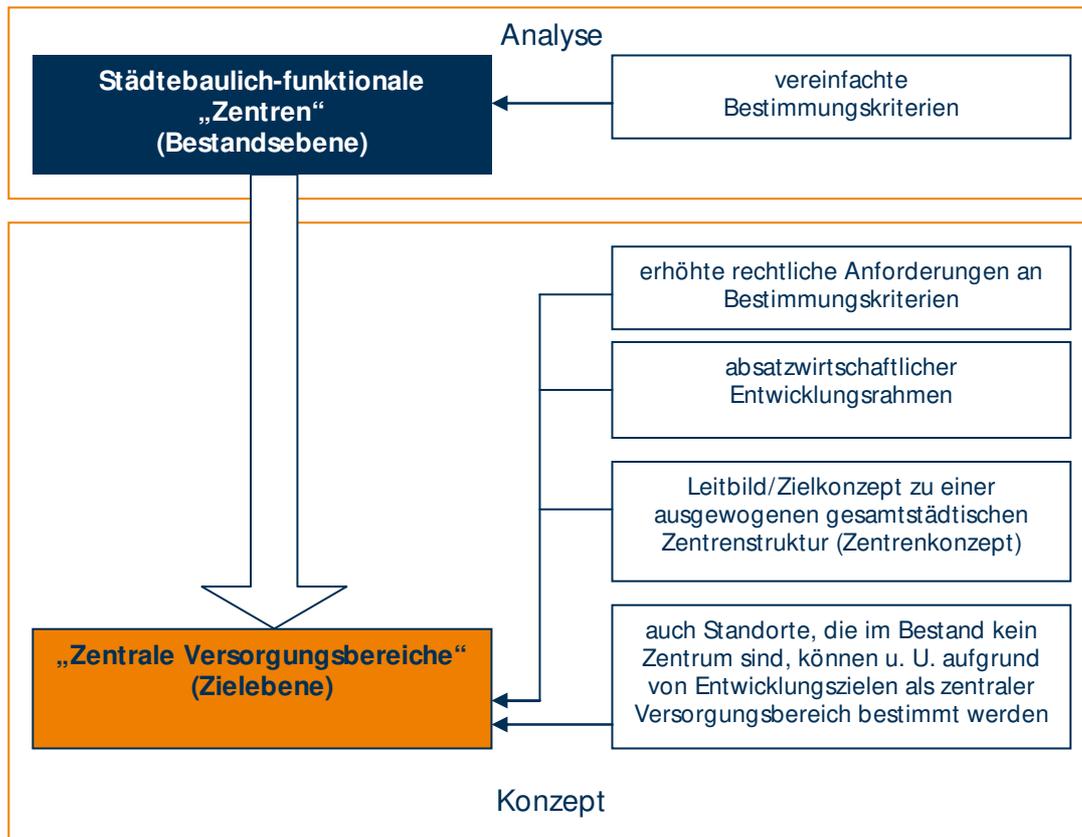
6 Einzelhandelskonzept für Grabow (Fortschreibung Fachplan Einzelhandel)

Aufbauend auf die eingehende Analyse der Angebots-, Nahversorgungs- und Nachfragestruktur in der Stadt Grabow (vgl. Kap. 4) wird im Folgenden ein Zentrums- und Standortkonzept entwickelt und die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Grabower Liste“) sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze abgeleitet.

6.1 Das Zentrumskonzept: Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich in Grabow

Bei der Entwicklung eines Zentrums- und Standortkonzeptes ist zu prüfen, inwieweit die bereits vorgestellten Standortbereiche die rechtlichen Standortanforderungen als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) erfüllen. Hierzu gehört neben der städtebaulichen integrierten Lage, auch ein multifunktionales Angebot, welches neben dem Einzelhandel auch private Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen wie z.B. Verwaltungseinrichtungen oder Bildungseinrichtungen umfasst. Um die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung erfüllen zu können, ist eine hohe verkehrliche Zentralität im Bereich des motorisierten Individualverkehrs und öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich. Neben den faktischen Gegebenheiten können zentrale Versorgungsbereiche auch mögliche Flächen zur weiteren Entwicklung und Stärkung eines zentralen Versorgungsbereichs enthalten (vgl. Kapitel 2.2). Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standard-Bestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 16: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung

In Grabow kann mit der Altstadt ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt werden. Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich.

6.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt

Die Altstadt ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Grabow. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 2.2) begründete, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Altstadt. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich, diese wird in der folgenden Abbildung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt dargestellt.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Grabow.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt entlang der beiden Hauptachsen Marktstraße und Große Straße. Außerdem umfasst er Teile der Kirchstraße und der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie den Pferdemarkt.
- Im Süden und im Osten orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Wesentlichen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen und ist v.a. durch eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzungen sowie einigen Leerständen im westlichen Abschnitt der Großen Straße begründet. Außerhalb der Begrenzungen ist im Süden und im Osten im direkten Anschluss kein weiterer Einzelhandelsbesatz vorhanden
- Der westliche Abschluss des zentralen Versorgungsbereichs wird durch den Pferdemarkt, die Rudolf-Breitscheid-Straße und den nördlichen Abschnitt der Marktstraße gebildet. In den zentralen Versorgungsbereich mit einbezogen werden dabei der in der Mühlstraße ansässige Arzt, das am Pferdemarkt befindliche Waffengeschäft, der Friseur und die Geschäfte Druck + Werbung und Vitrine in der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie die in der nördlichen Marktstraße befindlichen Einzelhandelsgeschäfte, Leerstände und zentrenergänzende Funktionen (u.a. Heimatmuseum). Außerhalb dieser westlichen Begrenzung ist die Wohnfunktion die klar dominierende Nutzung.
- Im Norden wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt durch die Schaummanufaktur sowie durch südliche Bebauung der Canalstraße mit der Kirche St. Georg als bedeutende zentrenergänzende Funktion und durch die Müritz-Elde Wasserstraße (MEW) begrenzt. Außerhalb der Begrenzungen ist im direkten Anschluss kein weiterer Einzelhandelsbesatz vorhanden.

Bus/Regionalexpress an die Ortsteile Grabows, die Nachbargemeinden sowie die nächstgelegenen Mittel- bzw. Oberzentren Ludwigslust und Schwerin gewährleisten.

Einzelhandelsbesatz

Hinsichtlich des Einzelhandels ist der zentrale Versorgungsbereich v. a. durch kleine individuelle Fachgeschäfte geprägt. Größte Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen deutlich unterhalb der Großflächigkeit, stellen Ihr Platz und Mode Schneider dar

Die Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs umfasst die wesentlichen Teile der Marktstraße. Hier befindet sich die überwiegende Zahl der Einzelhandelsgeschäfte sowie mit dem Rathaus, dem Amt Grabow und dem Heimatmuseum die für den zentralen Versorgungsbereich wichtigsten zentrenergänzenden Funktionen.

In der im Süden an die Marktstraße anschließenden Großen Straße setzt sich der Einzelhandelsbesatz weiter fort, weist jedoch, im Vergleich zur Marktstraße, zunehmende Lücken und Leerstände auf.

Die ebenfalls vom zentralen Versorgungsbereich Altstadt umschlossene Kirchstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße weisen nur noch vereinzelt Einzelhandelsbetriebe auf. Während in der Rudolf-Breitscheid-Straße noch einige zentrenergänzende Funktionen angesiedelt sind, ist die Kirchenstraße vorrangig durch leerstehende Ladenlokalflächen gekennzeichnet.

Insgesamt ist der Einzelhandel eher auf ein älteres Zielpublikum, auf Stammkundschaft und auf Kopplungseinkäufe in Verbindung mit zentrenergänzenden Funktionen ausgerichtet.

Eine besondere Funktion kommt dem Dienstags stattfindenden Wochenmarkt auf dem Marktplatz zu, welcher mit seinen ergänzenden Angeboten im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich sowohl zu einer Sortimentsbereicherung als auch zur Belebung der Innenstadt beiträgt.

Zentrenergänzende Funktionen und Tourismus

Kennzeichnend für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt ist insbesondere die hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen, die weit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken und zusätzlich als Frequenzbringer für die in der Altstadt verorteten kleineren und größeren Fachgeschäfte fungieren. Besonders hervorzuheben sind dabei das Rathaus, das Amt Grabow, Ärzte, eine Postfiliale, mehrere Banken, gastronomische Angebote sowie kirchliche Einrichtungen. Von touristischem Wert sind daneben die vielen Fachwerkhäuser (Grabow stellt mit seiner geschlossenen Fachwerkbauweise eine in dieser Form in Mecklenburg-Vorpommern einzigartige Stadt dar), das Heimatmuseum und die für den Wassertourismus genutzte Wasserstraße Müritz-Elde (MEW).

6.1.2 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt

Aufgrund der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Altstadt für die Stadt Grabow sowie den dem Grundzentrum zugewiesenen Grundversorgungsbereich ist vor dem Hintergrund der bereits aktuell bestehenden hohen Leerstandsquote und lediglich zwei kleineren Magnetbetrieben die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne einer grundzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden.

Tabelle 6: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt

Entwicklungsziele zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt

Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion

- Die Nahversorgungsfunktion in der Innenstadt wird aktuell nur durch kleinteilige Geschäfte sichergestellt. Innerhalb des ZVB befindet sich kein größerer strukturprägender Anbieter. Prioritäres Ziel ist die Bestandserhaltung sowie die Profilierung der bestehenden Geschäfte durch Verkaufsflächenerweiterungen und Sortimentsergänzungen. Da die Integration eines strukturprägenden Nahversorgungsbetriebs aufgrund der historischen Baustrukturen aktuell nicht möglich erscheint, sollte im Hinblick auf das aktuell defizitäre Nahversorgungsangebot des ZVB die Entwicklung von integrationsfähigen Kleinflächenkonzepten bzw. die weitere Ansiedlung kleinerer Lebensmittelbetriebe angestrebt werden.
- Das im Bereich der Drogeriewaren gegenwärtig noch vorhandene Potenzial sollte zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs bspw. durch eine Erweiterung des in der Altstadt bestehenden Drogeriefachmarktes genutzt werden.

Sicherung bestehender Sortimentsmix und Ergänzung mit Angeboten im mittelfristigen Bedarf

- Der mittelfristige Bedarfsbereich ist im Zentralen Versorgungsbereich mit rd. 1.500 m² Verkaufsflächen bereits gut vertreten. Aus diesem Grund steht in erster Linie die Sicherung der bestehenden Sortimente im Vordergrund. Nennenswerte Ansiedlungspotenziale für ergänzende Sortimente ergeben sich vor allem in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Baumarktsortimente i.e.S., Pflanzen, Gartenbedarf. Für eventuelle Ansiedlungen bieten sich insbesondere die bestehenden Leerstände an.

Weitere touristische Profilierung der gastronomischen und kulturellen Angebote sowie des Einzelhandels

- Um die Innenstadt für Touristen attraktiver zu gestalten und die Wahrnehmbarkeit Grabows zu erhöhen, sollte der Wassertourismus und das Heimatmuseum sowie die Einzigartigkeit der Grabower Altstadt mit dem geschlossenen Fachwerkbesatz weiter gefördert werden. Relevant ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Förderung der Nahversorgungsfunktion der Altstadt, Neuansiedlungen moderner und zeitgemäßer Betriebsformen bzw. Anbieter im Bereich Dienstleistungen und Gastronomie sowie Maßnahmen zur Leerstandsreduzierung.

Weitere Profilierung des Wochenmarktes

- Dem Dienstags stattfindenden Wochenmarkt auf dem Marktplatz kommt eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Angebotsergänzung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, als auch hinsichtlich der Belebung der Innenstadt zu. Der Wochenmarkt sollte daher auch künftig erhalten und durch entsprechende Sortimentsergänzungen gestärkt werden.

Quelle: Eigene Darstellung.

6.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Grabow ausgesprochen.

Zu den spezifischen Rahmenbedingungen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Grabow zählt eine räumliche Konzentration der großen nahversorgungsrelevanten Anbieter (Aldi, Edeka, Netto, Penny) in den südlichen Siedlungsbereichen der Kernstadt Grabow. Diese liegen direkt bzw. mittelbar an der B 5 und befinden sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Ein weiterer strukturprägender Anbieter ist in Form eines Lidl Lebensmitteldiscounters in einem westlich an die Kernstadt anschließendem Mischgebiet verortet.

In der Altstadt ist somit eine fußläufige Nahversorgung im ausreichenden Maße gesichert. Im Gegensatz dazu ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit in den nördlichen und nord-östlichen Teilbereichen der Kernstadt sowie in den übrigen Ortsteilen der Stadt Grabow als nicht mehr optimal zu werten.

Handlungsprioritäten

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Grabow ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten tragfähiger absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Grabow aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

Tabelle 7: Empfehlungen zur Nahversorgung

Grabow	
1. Priorität:	<p>Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs resultieren könnten (dies betrifft auch die im Innenstadtzentrum bestehenden kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen, die in der Gänze zur Nahversorgung beitragen) sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen). ▪ Bedingt durch mangelnde Flächenpotenziale betrifft dies vorrangig in die bestehenden Fachwerkstrukturen zu integrierende Konzepte bzw. eine weitere Arrondierung durch Fachgeschäfte, sofern möglich.
2. Priorität:	<p>Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ an den bestehenden Nahversorgungsstandorten (strukturprägende Lebensmittelmärkte) bzw. im unmittelbaren räumlichen Anschluss daran. ▪ Optimierung der Versorgung in den nördlichen bzw. nordöstlichen Siedlungsbereichen³⁸ der Kernstadt Grabows, in welchen aktuell keine fußläufige Nahversorgung besteht (vgl. Abbildung 9). ▪ Ziel der Stadt Grabow ist es, den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbereich, auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte (vgl. Abbildung 9 und den perspektivischen Nahversorgungsstandort Kiebitzweg zu begrenzen. Es sollen daher außer an den genannten Standorten bzw. im unmittelbaren räumlichen Anschluss daran keine weiteren strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsansiedlungen in integrierten bzw. städtebaulich nicht integrierten Lagen erfolgen.

Quelle: Eigene Darstellung

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.4.2) diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereichs als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

Sofern innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nachweislich keine geeigneten Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden können, ist es möglich, Entwicklungsflächen für die Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Nahversorgungsvorhabens, wenn es außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Grabows, aber in unmittelbarer räumlicher Nähe liegt, in den zentralen Versorgungsbereich aufzunehmen. Dies ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens folgende Prüfungskriterien enthalten sollte:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich Grabows nachweislich³⁹ keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.

³⁸ Vergleiche hierzu auch die nachfolgende Bewertung des Standorts Kiebitzweg.

- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich funktional abgestimmt (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und ergänzt/arrondiert das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich Grabows.
- Die Erweiterung entspricht einer stadtentwicklungspolitisch abgewogenen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den gesamtstädtischen Leitsätzen zu verkaufs-, standorts- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Grabower Einzelhandelsstruktur.

Zur Analyse der stadtentwicklungspolitischen Tragweite der Erweiterung sollte stets eine intensive Einzelfallbetrachtung inkl. eines städtebaulichen Konzepts für das betreffende Ansiedlungsvorhaben und dem zentralen Versorgungsbereich erarbeitet werden. In diesem sollten insbesondere die aktuellen und künftig möglichen Kundenlaufwege sowie die sonstigen funktionalen, städtebaulichen und stadtgestalterischen Bezüge innerhalb des bestehenden Zentrums zu dessen, zu untersuchenden, Erweiterungsbereich thematisiert werden. Eine solcherlei vorbereitete und abgewogene räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs sollte vom zuständigen Ratsgremium durch Beschluss gebilligt werden.

Standortbewertung Kiebitzweg - „ehemaliger Direkt-Markt“

Die Fläche Kiebitzweg 1a bildet eine potentielle Entwicklungsfläche, die im Rahmen der Fortschreibung des Fachplan Einzelhandel (Einzelhandelskonzept) vor dem Hintergrund einer von der Stadt Grabow angestrebten Reaktivierung der Nahversorgung im nördlichen Siedlungsbereich der Kommune sowie einem konkreten Interesse eines Investors an einer Standortentwicklung einer tiefergehenden Bewertung unterzogen wurde.

In seiner gegenwärtigen Ausprägung ist am Standort die Entwicklung eines Supermarktes mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche (inkl. Bäcker und Imbiss) geplant.

Die nachfolgende Bewertung basiert auf der Anwendung der übergeordneten Entwicklungsziele sowie den konkreten Flächen-, Sortiments- und Ansiedlungsleitsätzen für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in Grabow. Untersucht wurde im Einzelnen:

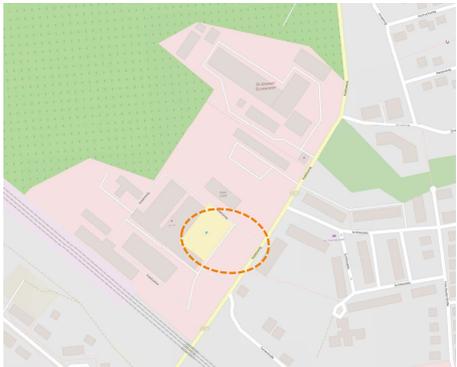
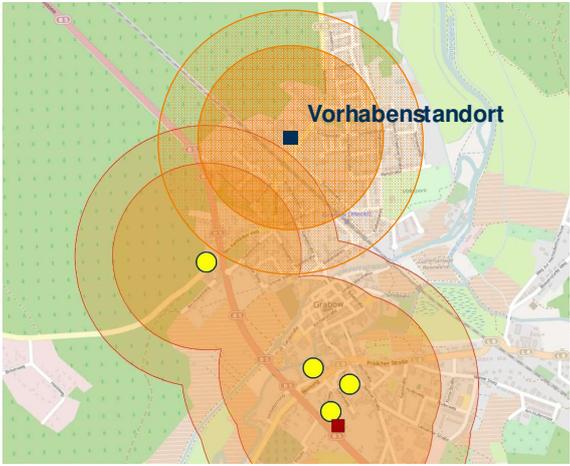
- die Lage innerhalb der Siedlungsstruktur,
- die verkehrliche Anbindung für MIV und ÖPNV,
- die Eignung des Standorts für Einzelhandelsangebote,
- die Einordnung und Kurzbewertung des Vorhabens hinsichtlich der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes

³⁹ Dieser Nachweis sollte sich nicht an kurzfristiger, einzelflächenbezogener Verfügbarkeit, sondern langfristigen strukturellen Entwicklungsoptionen unter Beachtung absehbarer Standortanforderungen der Betreiber orientieren.

Die Prüfung erfolgte primär aus der Sicht einer *einzelhandelsbasierten* Untersuchung; insofern können weitere, im Rahmen des erstellten Einzelhandelskonzeptes nicht tiefer gehend einbezogene Fachplanungen in eine vollständige Gesamtbewertung zusätzlich eingestellt werden.

Hinzuweisen ist zudem auf dem Umstand, dass die nachfolgende Bewertung keine Prüfung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Verträglichkeitsgutachten) darstellt.

Tabelle 8: Standortbewertung „ehemaliger Direkt-Markt“

Standort: Kiebitzweg 1a	
	
Makro- und mikroräumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Grabow, Grundzentrum ▪ Überwiegend städtebaulich integrierte Lage ▪ Kiebitzweg 1a ▪ Lage an der Kreisstraße K 39
Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktuell Brachfläche ▪ Interesse eines Investors zur Realisierung eines Supermarktes mit rd. 1.200 m² VKF, inkl. Imbiss und Bäcker
Städtebaulich-funktionale Aspekte	<p>Lage/ Umgebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ unmittelbar umgeben von gewerblichen Betrieben (u.a. Grabower Süßwaren – Schichtbetrieb – ca. 250-300 Arbeitsplätze – Erweiterung geplant). ▪ Im Süd-Osten schließen sich eine Großwohnsiedlung sowie weitere Ein- und Mehrfamilienhauswohngebiete (u.a. Wohngebiet Schillerplatz - mehrgeschossiger Wohnungsbau - und Eigenheimstandort „Am Waldbad“). Die Bevölkerung weist nach

	<p>Angaben der Stadt ein über dem Schnitt liegendes Durchschnittsalter auf.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachbargrundstück – Data 2000 – auch Erweiterung in Vorbereitung ▪ Im hinteren Bereich des Grundstücks (Standort Kiebitzweg) Potenzialflächen für Gewerbeansiedlung ▪ Freibad (Nutzung in der Zeit Mai bis September) in ca. 600 m Entfernung ▪ Schützenhaus/Kulturzentrum in der Goethestraße ca. 700 m Entfernung ▪ Neubau einer Kita/Integrationskindertagesstätte Fertigstellung Sommer 2016 im Bereich Wohngebiet “Am Waldbad“ ▪ Im 500m Radius wohnen aktuell rd. 1.467 Einwohner, die über keine fußläufige Nahversorgung verfügen. Im 700m Radius erhöht sich diese Zahl um 962 Einwohner⁴⁰. ▪ Die aktuell leer stehenden Wohnungen im nord-nordöstlichen Bereich der Kernstadt (nach Angaben der Stadt rd. 12 %) werden künftig durch Flüchtlinge bezogen. Die Zahl der fußläufig nicht versorgten Einwohner erhöht sich dadurch. ▪ Standort eines ehemaligen Direkt-Marktes. Dieser fungierte als wichtiger Versorger für die in zwei Schichten arbeitenden Angestellten der Grabower Süßwaren. Der aktuell den Standort anführende mobile Verkaufswagen kann nach Angaben der Stadt die Nachfrage nicht decken. <p>Verkehrliche Rahmenbedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ MIV – mittelbarer Anschluss an die B 5 ▪ ÖPNV – mittelbarer Anschluss über Bushaltestellen Forsthaus (500m), Parkstraße (600m)
<p>Flächennutzungsplan</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche aktuell als Gewerbegebiet ausgewiesen (max. 800m² GVKF zulässig)

⁴⁰ Quelle: Angaben und Berechnungen der Stadt Grabow 2015; Überschneidungen von Einzugsbereichen anderer Märkte (hier Lidl) wurden bei der Angabe der EW nicht beachtet

<p>Nahversorgung in Grabow aktuell</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 0,87 m²/EW (Bundesschnitt 0,4 m²/EW, Landesdurchschnitt 0,62m²/EW, Durchschnitt Grundzentren M-V 0,92m²/EW⁴¹.) ▪ 4 Lebensmitteldiscounter ▪ 1 Supermarkt ▪ → discountlastiges Angebot
<p>Konformität hinsichtlich Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Ziel - Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs?</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Synergien für das Innenstadtzentrum entfernungsbedingt (1,1 km) nicht möglich ▪ Im ZVB ist, bedingt durch die historische Fachwerkbauung, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes dieser Größenordnung nicht möglich 2. <u>Ziel - Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Am Standort bzw. in den nördlichen Siedlungsbereichen Grabows aktuell unzureichende wohnortnahe Grundversorgung in der fußläufigen Umgebung gegeben. Dies betrifft aktuell rd. 1.470 Einwohner im 500 m Radius bzw. rd. 2.430 Einwohner im 700m Radius⁴⁰.
<p>Absatzwirtschaftliche Potenziale</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zugewiesener Versorgungsauftrag laut LEP/RREP: Grabow → Qualifizierter Grundbedarf für den Nahbereich (kurzfristiger Bedarf sowie ergänzende Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs) ▪ Zielzentralität in Grabow im nahversorgungsrelevanten Bereich von 160-170% ▪ Rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Grabow und im Nahbereich bis 2025 (rd. 6,1%) ▪ Annahme von Flächenproduktivitäten zwischen 3.500 – 4.500 € pro m² VKF und einer durchschnittlichen KK/Kopf von 2.017 € (NuG)⁴² ➔ geringe bis keine VKF-Potenziale im Bereich NuG ➔ weitere Ansiedlungsvorhaben führen zu Umsatzumverteilungen im Bestand

⁴¹ Quelle: Angaben des Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung 2013

⁴² Hahn Gruppe (2014); EHI (2013)

	<p>➔ Deshalb Standort und Qualitäten im Vordergrund</p>
<p>Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konzeptionelle Einordnung des Vorhabens positiv. ▪ Qualitative Verbesserung des Nahversorgungsangebots in Grabow (aktuell discountlastiges Angebot). ▪ Verbesserung der Nahversorgungssituation des dicht besiedelten nördlichen Gebiets der Kernstadt. ▪ Bei Etablierung des Marktes auf Integration zu achten (baulich, ÖPNV-Anbindung). ▪ In Grabow bestehen im Grundversorgungsbereich nur noch geringfügige Entwicklungspotenziale. Keine Impulse aus rückläufiger Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. ▪ Bedingt durch Systemgleichheit/ Sortimentsüberschneidungen könnten bestehende Lebensmittelbetriebe durch das Vorhaben von Umsatzumverteilungen betroffen sein. ▪ Inwieweit mit dem Vorhaben eine Gefährdung der Funktionsentwicklung und Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der verbrauchernahen Versorgung verbunden ist, wird in den nachfolgenden Ausführungen in einer generalisierten Form hergeleitet.

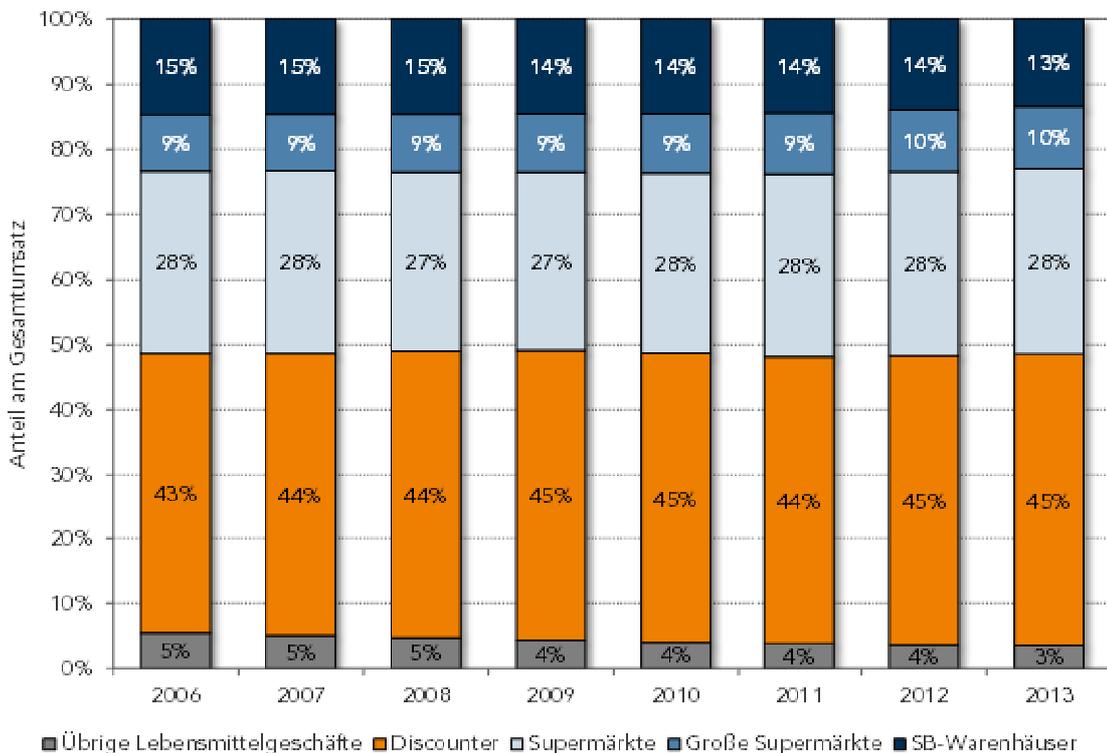
Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2015, Informationen und Berechnungen der Stadt Grabow 2015; Kartengrundlagen: OpenStreetMap, veröffentlicht unter ODbL

In der Stadt Grabow stehen aktuell zwei Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels in Rede. Zum einen ist dies die Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes am Standort B5/Neu Karstädter Weg auf 1.400 m² G-VKF und zum anderen die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes (Konsum) am Kiebitzweg 1a mit rd. 1.200 m² G-VKF (vgl. Tabelle 8).

Für eine Ersteinschätzung und Bewertung der Ansiedlungs- und Erweiterungsbestrebungen ist eine Kurzbewertung der Marktsituation im Grabower Lebensmittel-einzelhandel vonnöten:

- Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.070 m² im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird in Grabow ein Umsatz von rd. 20,2 Mio. € erwirtschaftet.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel übernimmt die Stadt Grabow bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden meist kleinen Städte und Gemeinden. So fließen per anno rd. 8,5 Mio. Euro im Lebensmittelbereich von außerhalb zu. Es ergibt sich daher eine signifikant erhöhte Einzelhandelszentralität von 172 % in dem Sortimentsbereich.
- Die skizzierte Versorgungsfunktion spiegelt sich auch in der bestehenden quantitativen Verkaufsflächenausstattung wider. Mit einer Verkaufsfläche von 0,87 m² pro Einwohner liegt Grabow über dem Landesdurchschnitt von 0,62 m², jedoch noch unter dem Durchschnitt vergleichbarer Grundzentren Mecklenburg-Vorpommerns (0,92 m²/EW).
- Der maßgebliche Anteil der Verkaufsflächen und Umsätze entfällt dabei auf die strukturprägenden Anbieter Aldi, Lidl, Netto, Penny als Lebensmitteldiscounter sowie den Supermarkt Edeka.
- Ausgehend von den durchschnittlichen Marktanteilen der Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (vgl. Abbildung 18) ist davon auszugehen, dass aktuell in Grabow ein überdurchschnittlicher Anteil der auf den Lebensmitteleinzelhandel entfallenden Umsätze in den Betriebstypensegmenten der Lebensmittel-discounter sowie Supermärkte und der übrigen Lebensmittelgeschäfte (Bäcker, Fleischer, Getränkemärkte) gebunden werden kann, da in Grabow gegenwärtig kein großer Supermarkt bzw. Verbrauchermarkt oder SB-Warenhaus existiert. Aufgrund der gegebenen Discountlastigkeit der Bestandsstrukturen, dürften die Umsatzanteile der Lebensmitteldiscounter dabei deutlich überdurchschnittlich ausfallen.

Abbildung 18: Nettoumsatz der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland 2006 bis 2013 nach Betriebsformen (in Milliarden Euro)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Handelsdaten.de

Bei Realisierung der Projekte sind entsprechend einer gutachterlichen Ersteinschätzung die skizzierten Folgeeffekte zu erwarten:

- Durch die Erweiterung bzw. Neuansiedlung werden nur bedingt auf gesamtstädtischer Ebene bestehende Angebotslücken geschlossen, vielmehr werden Angebote dupliziert bzw. das Netz der Anbieter weiter verdichtet. Infolge der Vorhabenrealisierung ist somit keine signifikante Erhöhung der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland respektive eine Erhöhung der Kaufkraftbindung zu erwarten. Vielmehr werden die Umsätze im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zwischen den bestehenden Anbietern umverteilt. Diese gewinnen vor dem Hintergrund der gesättigten Marktstrukturen und des weitgehend ausgereizten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens in dem Segment (vgl. Kapitel 5.1) an Relevanz.

- Mit der Ansiedlung des Konsum kann infolge der Ergänzung der Angebotsstrukturen um einen leistungsfähigen Supermarkt eine weitere Qualifizierung und Diversifizierung des Vollsortimentsbereichs in Grabow erreicht werden, welcher aktuell nur durch den EDEKA Markt am Standort B 5/Fliederweg abgedeckt wird. Somit wird durch die Ansiedlung auch eine bessere Gewichtung des aktuell discountlastigen Angebots sowie eine Optimierung der fußläufigen Nahversorgung in den dicht besiedelten nördlichen Gebieten der Kernstadt erreicht. Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass eine Verschiebung der Marktanteile in Richtung der Supermärkte stattfindet. Diese erfolgt partiell zu Lasten der Discounter. Darüber hinaus sind Umsatzumverteilungen gegenüber dem systemgleichen Edeka-Supermarkt zu erwarten.
- Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl: Bei Erweiterungen von Lebensmitteldiscountern erfolgt in der Regel eine Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu den Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation). Hieraus resultiert eine Attraktivierung des Discounters aus der Konsumentenperspektive, mit welcher eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsbereich einhergeht. Diese Effekte sind auch bei einer Erweiterung des Lidl-Discounters zu erwarten. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungseffekte werden vorrangig zu Lasten der systemgleichen Anbieter ausfallen.

Bei einer Realisierung beider Vorhaben ist zu erwarten, dass die aufgezeigten Effekte kumulativ auftreten und infolge der signifikanten Größenordnungen durchaus zu Veränderungen in den lokalen Marktstrukturen führen dürften. Im Vollsortimentsbereich kann nach Realisierung des Vorhabens in einer ersten Einschätzung von einem Marktanteil von rd. 38 % am Gesamtumsatz des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel ausgegangen werden. Die daraus resultierende gemittelte Flächenleistung von 3.800 Euro/m² (bezogen auf beide Anbieter) gestaltet sich zwar im bundesweiten Vergleich als unterdurchschnittlich (durchschnitt Edeka aktiv: 4.170 Euro/ m²), kann aber auch mittelfristig als auskömmlich für beide Märkte betrachtet werden. Somit kann anhand der Umsatzpotenziale in diesem Marktsegment (trotz der deutlichen Umsatzumverteilungen) von einem mittelfristigen Bestand des Edeka Marktes ausgegangen werden.

Im Discountsegment ist durch die deutliche Verkaufsflächenerweiterung des leistungsfähigsten Anbieters Lidl eine weitere Verschärfung des Wettbewerbs zu erwarten. Bei Annahme eines dann erreichten Marktanteils des Discountsegments i.H.v. rund 55 %, ergibt sich über alle Anbieter lediglich eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 3.900 Euro je m². Unter Berücksichtigung der erhöhten Flächenproduktivitäten der Anbieter (z.B. Lidl mit deutschlandweit 7.030 Euro je m²; Aldi: 6.000 Euro je m²) wird offenbar, dass entsprechende Grenzrentabilitäten der einzelnen Märkte unterschritten werden dürften und in der Folge der Marktaustritt eines Anbieters wahrscheinlich ist. Hier geraten insbesondere die Anbieter Penny und Netto in den Fokus, welche eine intensive wechselseitige Überschneidung ihrer fußläufigen Einzugsbereiche mit den benachbarten Märkten aufweisen. Zudem ist die nur bedingt marktadäquate Größenordnung des Penny Marktes zu berücksichtigen. Eine Marktaufgabe eines der beiden Anbieter würde trotz ihrer vergleichsweise bedeutsamen Nahversorgungsfunktion die fußläufige Nahversorgung in Grabow jedoch nur in geringem Maße verschlechtern, da sich die Einzugsbereiche beider Anbieter aufgrund ihrer räumlichen Nähe weitgehend überschneiden und somit der Wegfall eines Marktes durch den jeweils anderen substituiert werden könnte. Gleichwohl wäre infolge der verringerten Auswahlmöglichkeiten damit eine qualitative Verschlechterung der Versorgung für die umgebende Bevölkerung verbunden.

Empfehlungen für die Grabower Ortsteile

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb der Kernstadt bestehen zur Zeit der Bestandserhebung (Stand 02/ 2015) keine fußläufig erreichbaren strukturprägenden Nahversorgungsangebote. Für mögliche Kleinflächenkonzepte wird außerhalb der Innenstadt in keinem Ortsteil die hierfür notwendige Mantelbevölkerung von 1.500 bis 3.000 (in Abhängigkeit von den örtlichen Strukturen) erreicht, so dass diese kaum rentabel betrieben werden könnten.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)

Darüber hinaus können auch die im Rahmen des vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung in Kooperation mit dem Innenministerium Mecklenburg-Vorpommerns finanzierten Modellprojekts „Neue Dorfmitte M-V“ umgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung neuer und zur Sicherung bestehender Nahversorgungseinrichtungen als Vorbild für eine Nahversorgung der Ortsteile Grabows dienen. Eine der Modellkommunen stellt die dem Nahbereich der Stadt Grabow zugehörige Kommune Brunow dar, in welcher die Förderung eines Bauernmarkt-

ladens erfolgte (vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern 2014).

6.3 Sortimentliste für die Stadt Grabow

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Grabow als zentrenrelevant sowie zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entsprechen.

6.3.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentlisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentlisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Stadt *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentliste sprechen.⁴³

6.3.2 Methodische Herleitung

Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentliste ist zum einen die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.⁴⁴ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

⁴³ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

⁴⁴ Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

Tabelle 9: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Die aktuelle städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen stellt sich wie folgt dar (vgl. nachstehende Tabelle 10):

Tabelle 10: Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in der Stadt Grabow

Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	-	-	1.500	100	-	-	1.500
Sortimente	ZVB		siL		niL		Summe* (in m ²)
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Augenoptik	90	100	-	-	-	-	90
Baumarktsortiment im engeren Sinne	-	-	90	5	1.670	95	1.760
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	980	91	100	9	-	-	1.060
Bettwaren	10	25	30	75	-	-	40
Blumen	10	33	20	67	-	-	30
Briefmarken/Münzen	<i>Kein entsprechendes Angebot in der Stadt Grabow vorhanden</i>						
Bücher	30	33	60	67	-	-	90
Computer (PC-Hardware und Software)	<i>Kein entsprechendes Angebot in der Stadt Grabow vorhanden</i>						
Drogeriewaren	230	46	270	54	-	-	500
Elektrogroßgeräte	-	-	250	100	-	-	250
Elektrokleingeräte	10	20	40	80	-	-	50
Erotikartikel	<i>Kein entsprechendes Angebot in der Stadt Grabow vorhanden</i>						
Fahrräder und Zubehör	-	-	220	100	-	-	220
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	<i>Kein entsprechendes Angebot in der Stadt Grabow vorhanden</i>						
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	-	-	110	100	-	-	110
Glas/Porzellan/Keramik	20	33	40	67	-	-	60
Haus-/Bett-/Tischwäsche	10	33	20	67	-	-	30
Hausrat	40	44	50	56	-	-	90
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	20	9	40	17	170	74	230
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	10	25	20	50	10	25	40
Kinderwagen	<i>Kein entsprechendes Angebot in der Stadt Grabow vorhanden</i>						
Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	40	80	-	-	10	20	50
Leuchten/Lampen	130	72	30	17	20	11	180
Medizinische und orthopädische Geräte	<i>Kein entsprechendes Angebot in der Stadt Grabow vorhanden</i>						

Fortsetzung Tabelle 10

Musikinstrumente und Musikalien	<i>Kein entsprechendes Angebot in der Stadt Grabow vorhanden</i>						
Nahrungs- und Genussmittel	150	3	4.840	96	70	1	5.060
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	70	64	40	36	-	-	110
Parfümerieartikel/Kosmetik	<i>Kein entsprechendes Angebot in der Stadt Grabow vorhanden</i>						
Pflanzen/Samen	20	4	460	96	-	-	480
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	40	44	50	56	-	-	90
Schuhe, Lederwaren	140	88	20	13	-	-	160
Spielwaren/Basteln	80	89	10	11	-	-	90
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, Camping)	10	100	-	-	-	-	10
Telekommunikationsartikel	<i>Kein entsprechendes Angebot in der Stadt Grabow vorhanden</i>						
Teppiche	-	-	-	-	60	100	60
Uhren/Schmuck	40	100	-	-	-	-	40
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	-	-	70	100	-	-	70
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	60	100	-	-	-	-	60
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	180	86	30	14	-	-	210
Zeitungen/Zeitschriften	30	43	40	57	-	-	70
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	10	4	260	96	-	-	270

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung von Stadt + Handel 02/2015; * Differenzen zur absoluten und prozentualen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherdichte, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit; s. hierzu Tabelle 9) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den im vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen in dem zentralen Versorgungsbereich von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den städtebaulichen Lagekategorien städtebaulich integrierte Lage (siL) und städtebaulich nicht integrierte Lage (niL) als **zentrenrelevant** bzw. zentren- und nahversorgungsrelevant definiert:

- Blumen
- Bücher

- Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik
- Elektrokleingeräte
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz)
- Nahrungs- und Genussmittel
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf

Außerdem werden aufgrund ihrer positiven Beurteilung der in Tabelle 9 enthaltenen Kriterien für Zentrenrelevanz weitere Sortimente als **zentren- bzw. nahversorgungsrelevant** definiert, für welche in Grabow bislang kein Angebot besteht:

- Computer (PC-Hardware und –Software)
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Parfümerieartikel/Kosmetik
- Telekommunikationsartikel

Bezüglich der oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs ist möglich, so dass im Rahmen des Versorgungsauftrages bzgl. des qualifizierten Grundbedarfs insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in dem zentralen Versorgungsbereich festgestellt werden kann.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grabow als sog. „Grabower Liste“.

6.3.3 Sortimentsliste für die Stadt Grabow („Grabower Liste“)

Tabelle 11: Sortimentsliste für die Stadt Grabow („Grabower Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁴⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bücher	47.61 47.79.2	<i>Einzelhandel mit Büchern Antiquariate</i>
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
Elektrokleingeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenopti- ker)</i>
Glas/ Porzellan/Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/ Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Ge- schirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche</i>
Hausrat	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Ein- richtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)</i>
Heimtextilien (Gardinen, Dekostof- fe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.</i>

⁴⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikelartikel (einschließlich Sportbekleidung; ohne Campingmöbel/Boote)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Grabow als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Grabow als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung von Stadt + Handel 02/2015.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁴⁶ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.4 Ansiedlungsleitsätze für die Stadt Grabow

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren

⁴⁶ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

Standortkategorien in Grabow und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.4.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts sowie eine Spezifizierung der zentrenrelevanter Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Ansiedlungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Grabower Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Grabower Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Grabow ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁴⁷

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.4.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Grabow empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär im Innenstadtzentrum Altstadt anzusiedeln.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt angesiedelt werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen.

⁴⁷ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Grabow, insbesondere des Innenstadtzentrums.

- In der Innenstadt unbegrenzt (Positivraum)⁴⁸

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in den sonstigen integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

Leitsatz II: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an den bestehenden Nahversorgungsstandorten bzw. an Standorten ohne fußläufige Nahversorgung anzusiedeln oder auszubauen.

- Im zentralen Versorgungsbereich, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (der Nachbarkommunen) und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).
- Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an den Nahversorgungsstandorten bzw. im unmittelbaren räumlichen Anschluss daran sowie am Standort Kiebitzweg⁴⁹ zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf zentralen Versorgungsbereiche (Grabow + Nachbarkommunen) und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot) Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁵⁰).

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig im zentralen Versorgungsbereich selbst angesiedelt werden. Mit Blick auf die begrenzten Flächenpotenziale und der kleinteiligen baulichen Strukturen in der Grabower Altstadt, stehen für die Gewährleistung einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung je-

⁴⁸ Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtungsverbot) eine (Teil-) Begrenzung erforderlich werden lassen.

⁴⁹ Bedingt durch die bereits aktuell sehr gute Ausstattung der Stadt Grabow im Nahrungs- und Genussmittelbereich bestehen nur noch geringe Verkaufsflächenpotenziale. Falls der Standort Kiebitzweg realisiert werden sollte, besteht in der Kernstadt Grabow eine nahezu flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung.

⁵⁰ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

doch insbesondere die bestehenden Nahversorgungsstandorte im Fokus. Hier soll entsprechend der entwicklungspolitischen Zielstellungen eine am jeweiligen Einzugsbereich orientierte Weiterentwicklung der Standorte erfolgen. Zudem wird die Ergänzung der Standorte um einen weiteren Anbieter im Bereich Kiebitzweg angestrebt, um die bestehende Versorgungslücke im nördlichen bzw. nordöstlichen Siedlungsbereich der Kernstadt zu schließen.

Da ein Ziel der Stadt Grabow darin besteht, den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf den zentralen Versorgungsbereich, auf die bestehenden bzw. geplanten Nahversorgungsstandorte zu begrenzen und somit die gute räumliche Versorgungssituation zu sichern, sollen mit Blick auf die saturierte Marktsituation in Grabow an den weiteren integrierten bzw. städtebaulich nicht integrierten Lagen des Stadtgebietes keine weiteren strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsansiedlungen erfolgen.

Leitsatz III: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür sprechen.

- Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.
- Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf den zentralen Versorgungsbereich ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerks-, produzierende und weiterverarbeitende Gewerbebetriebe, entgegenzuwirken.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Grabow künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

7 Schlusswort

Die Stadt Grabow verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereichs mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts (Fortschreibung Fachplan Einzelhandel) wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum oder Berliner Straße), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

BMVBS (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

DSSW (2012): Wirkung von Einkaufszentren auf die Innenstadt, Berlin.

EHI (2012, 2013): Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Daten zu Verkaufsflächen und Umsätzen im Einzelhandel/ Lebensmitteleinzelhandel. Abrufbar unter Handelsdaten.de

Hahn-Gruppe (2006 - 2014): Real Estate Report Germany der Jahre 2006 - 2014/2015. Bergisch Gladbach

IFH (2008-2015) - Institut für Handelsforschung: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Jahre 2008 bis 2015

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung (2005): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW), Düsseldorf

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2014): Modellprojekt Neue Dorfmitte Mecklenburg-Vorpommern

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (2015): Einwohnerzahlen der Jahre 1998 bis 2012

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt (2014a): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2013. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt (2014b): Konsumausgaben privater Haushalte im Inland nach Verwendungszwecken

Statista (2014): www.handelsdaten.de

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	6
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Fachplan Einzelhandel _____	16
Abbildung 3:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine _____	17
Abbildung 4:	Lage in der Region _____	22
Abbildung 5:	Nahbereich der Stadt Grabow _____	23
Abbildung 6:	Einzelhandel nach Warengruppen und Lagebereichen _____	25
Abbildung 7:	Standortbereich Altstadt – Nutzung im Bestand _____	27
Abbildung 8:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Grabow gesamt _____	31
Abbildung 9:	Die Nahversorgungsstruktur in Grabow - Nahversorgungsstandorte _____	32
Abbildung 10:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	42
Abbildung 11:	Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ludwigslust-Parchim im Vergleich zur Stadt und zum Land Mecklenburg-Vorpommern _____	43
Abbildung 12:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	44
Abbildung 13:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014 _____	45
Abbildung 14:	Anteil des E-Commerce am Einzelhandelsumsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2013 und Prognose für 2014 _____	46
Abbildung 15:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Grabow _____	49
Abbildung 16:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren _____	51
Abbildung 17:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt _____	53
Abbildung 18:	Nettoumsatz der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland 2006 bis 2013 nach Betriebsformen (in Milliarden Euro) _____	64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)_____	7
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	8
Tabelle 3:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Grabow _____	29
Tabelle 4:	Nahversorgungsstandorte in Grabow _____	32
Tabelle 5:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	47
Tabelle 6:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt _____	56
Tabelle 7:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	58
Tabelle 8:	Standortbewertung „ehemaliger Direkt-Markt“ _____	60
Tabelle 9:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	69
Tabelle 10:	Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in der Stadt Grabow _____	70
Tabelle 11:	Sortimentsliste für die Stadt Grabow („Grabower Liste“) _____	74

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebsschienen gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandeltätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 250 – 800 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitär-

händler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies

geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder

Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.