



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Fliederweg in Grabow als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu den
Auswirkungen eines
Erweiterungsvorhabens



Endbericht

Im Auftrag der Dritten Immobiliengesellschaft EDEKA Nord mbH & Co. KG
Hamburg, 07.10.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Der Fliederweg in Grabow als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsprojekts

Projektnummer: 24DLP3690

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Corinna Staude

Im Auftrag der

Dritten Immobiliengesellschaft EDEKA Nord mbH & Co. KG
GB Expansion/Standortsicherung, Gadelander Straße 120
24539 Neumünster

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

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

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	3
2.1	Mikrostandort	3
2.2	Vorhabenkonzeption	6
3	Rahmendaten des Makrostandorts	8
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	8
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	9
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	11
4.1	Methodische Vorbemerkungen	11
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	11
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	13
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	14
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	16
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	16
5.2	Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	20
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	23
5.3.1	Innenstadt Grabow	23
5.3.2	Innenstadt Ludwigslust (außerhalb des Einzugsgebiets)	25
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	29

6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	29
6.2	Wirkungsprognose	33
6.2.1	Vorbemerkungen	33
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	34
7	Bewertung des Vorhabens	37
7.1	Zu den Bewertungskriterien	37
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	38
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	39
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	42
7.5	Zur Kompatibilität mit dem Fachplan Einzelhandel der Stadt Grabow	43
8	Fazit	47

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort	3
Abbildung 2: ALDI am Fliederweg in Grabow	4
Abbildung 3: EDEKA am Fliederweg in Grabow	5
Abbildung 4: Kreuzungsbereich Fliederweg/Ihlpohl am Vorhabenstandort	5
Abbildung 5: Fliederweg als Verbindung Richtung Innenstadt	5
Abbildung 6: Lage im Raum	8
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	12
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	13
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	17
Abbildung 10: Lidl-Discounter, Neu Karstädter Straße, Grabow (Zone 1)	18
Abbildung 11: Penny-Discounter, Ludwigsuster Chaussee, Grabow (Zone 1)	18
Abbildung 12: Netto-Discounter, Berliner Straße, Grabow (Zone 1)	19
Abbildung 13: Netto, Karstädt	21
Abbildung 14: ALDI, Karstädt	21
Abbildung 15: Penny, Karstädt	21
Abbildung 16: Penny, Eldena	22
Abbildung 17: Konsum-Frischemarkt, Schlachthofweg, Ludwigslust	22
Abbildung 18: Penny, Hamburger Tor, Ludwigslust	22
Abbildung 19: Marktplatz in Grabow	24
Abbildung 20: Große Straße in Grabow	24
Abbildung 21: Marktstraße in Grabow	25
Abbildung 22: Kleinteiliger Einzelhandel in der Lindenstraße in Ludwigslust	26
Abbildung 23: Lindencenter in Ludwigslust	26
Abbildung 24: EDEKA in der Breiten Straße in Ludwigslust	27
Abbildung 25: Gastronomie in der Schlossstraße in Ludwigslust	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	6
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	9
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	14
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	15
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	16
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (nur strukturprägende Betriebe)	20
Tabelle 7: Marktanteile von EDEKA und ALDI innerhalb des Einzugsgebiets (nach Vorhabenrealisierung)	29
Tabelle 8: Umsatzstruktur von EDEKA und ALDI (nach Vorhabenrealisierung)	30
Tabelle 9: Umsatzstruktur von EDEKA und ALDI (Status quo)	31
Tabelle 10: Umsatzzuwachs von EDEKA und ALDI durch Vorhabenrealisierung	31
Tabelle 11: Marktanteilszuwachs von EDEKA und ALDI durch Vorhabenrealisierung	32
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens an Standorten innerhalb des Einzugsgebiets	35
Tabelle 13: Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens an Standorten direkt außerhalb des Einzugsgebiets (nur strukturprägende Betriebe)	36

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Fliederweg in Grabow bestehen derzeit ein EDEKA-Verbrauchermarkt mit 1.200 qm Verkaufsfläche und ein ALDI-Discounter mit rd. 800 qm Verkaufsfläche. Beide Märkte sollen am Bestandsstandort abgerissen und neu errichtet werden. EDEKA wird zukünftig eine Verkaufsfläche von 1.800 qm und ALDI eine Verkaufsfläche von 1.060 qm aufweisen. Der Verkaufsflächenzuwachs liegt damit bei rd. 860 qm.

Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung umgesetzt werden. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbraucher-nahe Versorgung. Zudem war das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen. Prüfungsmaßstab waren demnach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit dem LEP MV.

1.2 Vorgehensweise

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

- Kurzbewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort (v.a. Stand und Entwicklung Bevölkerung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen)
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz sowie des Mikrostandorts hinsichtlich seiner Standorteignung (u.a. verkehrliche Anbindung, Siedlungsintegration, Standortumfeld etc.)
- Abgrenzung des Untersuchungsraums und Bewertung der Wettbewerbs- und Nahversorgungssituation im Raum;
- Analyse und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der aktuellen Versorgungssituation (Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität);
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;

- **Vorhabenprognose** bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, des Nachfragepotenzials, des Umsatzes und zu den Marktanteilen (Kaufkraftabschöpfung) des Vorhabens sowie zu den Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen **Umsatzumverteilungseffekte** durch das Vorhaben zulasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum;
- **städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens.

Um die Untersuchung bearbeiten zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

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

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2026 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich am Fliederweg im mecklenburg-vorpommerschen Grundzentrum Grabow.



Abbildung 1: Mikrostandort

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Straße Ihlpohl (L 72), die südwestlich des Vorhabengrundstücks verläuft. Die Erschließung des Vorhabengrundstücks ist über den Fliederweg gegeben. Die L 72 bindet die südlich von Grabow gelegenen Gemeinden an das Stadtgebiet an und führt im weiteren Verlauf

nach Karstädt. In nördlicher Richtung durchzieht sie das westliche Stadtgebiet und verbindet Grabow mit Ludwigslust. Über den Fliederweg, der am Vorhabengrundstück von der L 72 abzweigt, kann in rd. 600 m die Innenstadt erreicht werden.

Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist ebenfalls gegeben über eine Bushaltestelle an der Straße Binnung in rd. 300 m fußläufiger Entfernung. Damit ist die verkehrliche Erreichbarkeit im modal split als sehr gut zu bewerten.

Das Vorhabengrundstück ist derzeit bebaut und wird von den beiden Märkten EDEKA und ALDI nebst einer gemeinsamen Stellplatzanlage genutzt.

Das **Standortumfeld** ist heterogen geprägt. Während jenseits der L 72 Gewerbebetriebe dominieren, schließt sich hinter dem Vorhabengrundstück Wohnbebauung an. Nächstgelegene Einzelhandelsbetriebe sind ein Sonderpreis-Baumarkt in der Straße Hinterbinnung sowie ein Getränkemarkt in rd. 350 m Entfernung. Der Netto-Discoun-ter ist rd. 500 m vom Vorhabenstandort entfernt.



Abbildung 2: ALDI am Fliederweg in Grabow



Abbildung 3: EDEKA am Fliederweg in Grabow



Abbildung 4: Kreuzungsbereich Fliederweg/Ihlpohl am Vorhabenstandort



Abbildung 5: Fliederweg als Verbindung Richtung Innenstadt

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der Untersuchung ist die Erweiterung der beiden Lebensmittelbetriebe EDEKA und ALDI am Fliederweg in Grabow. Die bestehenden Märkte sollen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Die Verkaufsfläche von EDEKA soll von 1.200 qm auf 1.800 qm anwachsen, ALDI plant die Erweiterung von derzeit 800 qm auf dann 1.060 qm. Das Gesamtvorhaben wird nach Realisierung über 2.860 qm Verkaufsfläche verfügen.

Der Sortimentsschwerpunkt der beiden Betriebe liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit umfasst das Vorhaben **typische Nahversorgungsanbieter**. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß² bei etwa 5 % (EDEKA) bzw. 10 % (ALDI) liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	1.870	795	2.665
<i>davon EDEKA</i>	<i>1.150</i>	<i>560</i>	<i>1.710</i>
<i>davon ALDI</i>	<i>720</i>	<i>235</i>	<i>955</i>
aperiodischer Bedarf	130	65	195
<i>davon EDEKA</i>	<i>50</i>	<i>40</i>	<i>90</i>
<i>davon ALDI</i>	<i>80</i>	<i>25</i>	<i>105</i>
Gesamt	2.000	860	2.860
<i>davon EDEKA</i>	<i>1.200</i>	<i>600</i>	<i>1.800</i>
<i>davon ALDI</i>	<i>800</i>	<i>260</i>	<i>1.060</i>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung der beiden Betriebe erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit alle Lebensmittelanbieter deutschlandweit ihr Ladennetz. Die Modernisierungen sind i.d.R. mit Verkaufsfächenerweiterungen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

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

² Sollte der Anteil aperiodischer Randsortimente tatsächlich höher ausfallen, bildet die Untersuchung einen Worst Case im Hinblick auf das Kernsortiment Periodischer Bedarf ab.

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Vollsortimentern, aber zunehmend auch bei den Discountern die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher insbesondere von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.³
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass die bestehenden Betriebe ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung der Märkte ergibt.⁴ Schließlich sind die bestehenden Betriebe bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

Am Fliederweg in Grabow ist die Erweiterung von EDEKA und ALDI geplant. Die Gesamtverkaufsfläche soll dabei von derzeit 2.000 qm auf dann 2.860 qm erweitert werden. Der Vorhabenstandort weist eine verkehrsgünstige Lage auf und ist teilweise von Wohnnutzungen umgeben.

³ Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich seit dem Jahr 2000 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

⁴ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Stadt Grabow** liegt im Südwesten des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Das Stadtgebiet setzt sich aus zwei nicht zusammenhängenden Teilen zusammen. Dabei liegen die Ortsteile Bochin, Steesow und Zuggelrade rd. 15 Kilometer südlich der Kernstadt unmittelbar an der Grenze zu Brandenburg. Die Gemeinden Gorlosen und Milow trennen das Stadtgebiet in zwei Teile.



Abbildung 6: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** der Stadt Grabow ist als gut zu bewerten. Die überörtliche Erreichbarkeit wird durch die Bundesstraße B 191 und durch die Landstraßen L 72 und L 8 sichergestellt. Mittels ÖPNV ist die Stadt Grabow von den Ortsteilen und den

nächstgelegenen Grundzentren (z. B. Dömitz, Neustadt-Glewe) erreichbar. Darüber hinaus bietet der Schienenverkehr eine Anbindung nach Ludwigslust und an das Oberzentrum Schwerin.

Die Stadt Grabow ist regionalplanerisch als Grundzentrum ausgewiesen und soll als Standort für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Der von der Regionalplanung zugewiesene Verflechtungsbereich, für den Grabow Versorgungsfunktionen übernehmen soll, umfasst neben der Stadt selbst die Gemeinden Balow, Brunow, Dambeck, Gorlosen, Kremmin, Milow, Möllenbeck, Muchow, Prislich, Steesow und Zierzow.

Die nächstgelegenen Kommunen mit zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Dömitz (rd. 34 km südwestlich) und Neustadt-Glewe (rd. 13 km nördlich) sowie die Mittelzentren Ludwigslust (rd. 8 km nordwestlich), Parchim (rd. 32 km nordöstlich) und Perleberg-Wittenberge (rd. 32 km südöstlich). Die Landeshauptstadt Schwerin als nächstgelegenes Oberzentrum ist rd. 45 km nördlich gelegen.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Grabow verlief seit 2019 mit einem jährlichen Rückgang von -0,2 % negativ. Diese Entwicklung deckt sich mit der in den umliegenden Kommunen und dem Amt Grabow. Lediglich Ludwigslust konnte im selben Zeitraum leicht wachsen. Aber auch der Landkreis Ludwigslust-Parchim sowie Mecklenburg-Vorpommern insgesamt konnten seit 2019 Einwohnerzuwächse verzeichnen.

Insgesamt lebten in Grabow zu Beginn des Jahres 2024

gut 5.570 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Grabow im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2019	2024	abs.	+/- 19/24	
				in %	Veränderung p.a. in %
Grabow	5.633	5.573	-60	-1,1	-0,2
Amt Grabow	10.884	10.795	-89	-0,8	-0,2
Karstädt	5.943	5.848	-95	-1,6	-0,3
Lenzen (Elbe)	2.086	2.066	-20	-1,0	-0,2
Dömitz	3.009	2.967	-42	-1,4	-0,3
Ludwigslust	12.233	12.420	187	1,5	0,3
LK Ludwigslust-Parchim	212.618	214.057	1.439	0,7	0,1
Mecklenburg-Vorpommern	1.609.675	1.629.464	19.789	1,2	0,2

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

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Grabow kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁵ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren negativ entwickeln werden. Im Jahr 2026 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Grabow daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

knapp 5.500 Einwohnern.

Grabow verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁶ von 87,0. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Ludwigslust-Parchim (91,7) sowie zum Landesdurchschnitt Mecklenburg-Vorpommerns (91,4) unterdurchschnittlich aus. Im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden bewegen sich die Zahlen allerdings im Durchschnitt.

Grabow ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für den zugewiesenen Nahbereich.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung, aber auch der unterdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Grabow. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

⁵ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2024. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁶ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2024. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

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

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

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern. In Grabow selbst ist mit EDEKA und ALDI sowie drei weiteren Märkten ein umfassendes Lebensmittelangebot vorhanden, das allerdings sehr discountlastig ausgeprägt ist. Das gilt auch für die Versorgung in den umliegenden Kommunen wie Karstädt, Dömitz und Neustadt-Glewe. Das Mittelzentrum Ludwigslust bildet hier eine Ausnahme. Hier ist das Verhältnis zwischen Discountern und Vollsortimentern nahezu ausgeglichen. In Ludwigslust und Neustadt-Glewe sind auch die nächsten Filialen von EDEKA und ALDI vorzufinden, eine weitere ALDI-Filiale ist in Karstädt angesiedelt. Insgesamt ist das südöstliche Umland Grabows sehr ländlich geprägt (Karstädt ist bereits rd. 20 km entfernt), die Wettbewerber konzentrieren sich auf das nördliche und nordwestliche Umland.

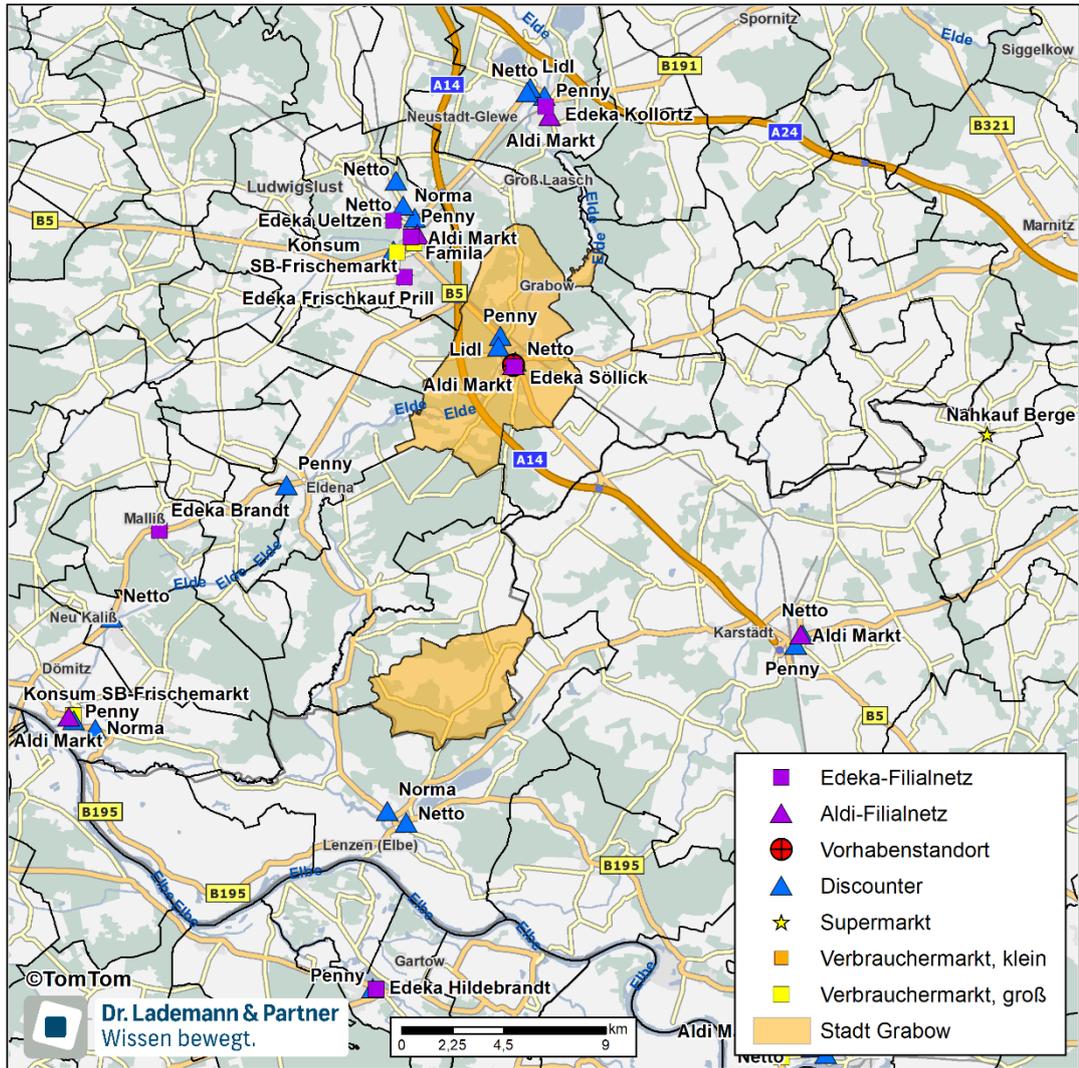


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer geringen vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität im Süden/Südosten auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Für diesen Bereich übernimmt Grabow auch die grundzentrale Versorgung. Das umfassende Nahversorgungsangebot im Norden/Nordwesten schränkt hingegen hier die Ausdehnung des Einzugsgebiets deutlich ein.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Erweiterung zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

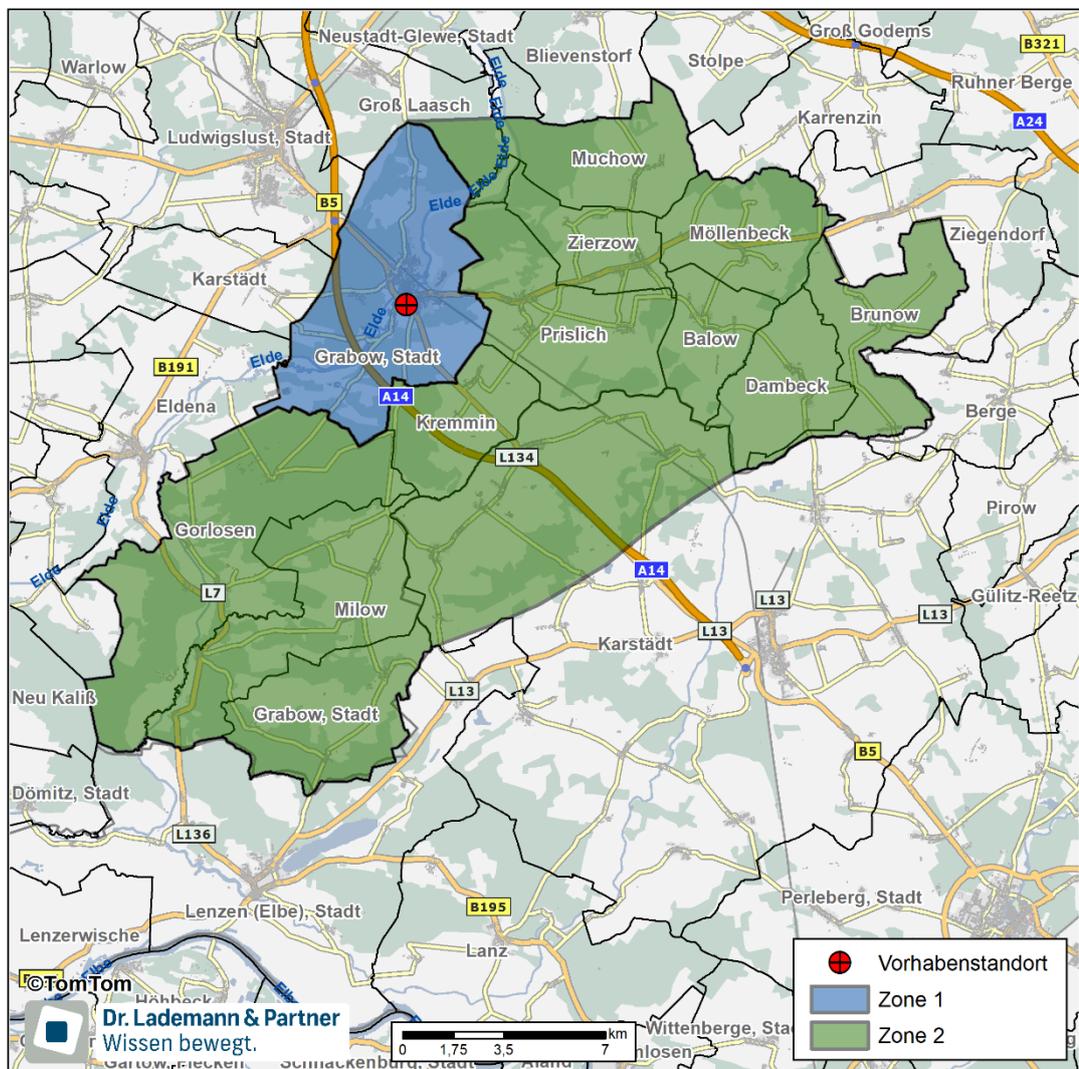


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das Stadtgebiet von Grabow (Zone 1). Die Zone 2 ist nahezu deckungsgleich mit dem Nahbereich. Hierzu zählen Muchow, Zierzow, Brunow, Dambeck, Möllenbeck, Balow, Prislich, Kremmin, Milow, Steesow und Gorlosen. Lediglich der nördliche Teilbereich von Karstädt (Prignitz) ist

Teil des Einzugsgebiets des Vorhabens aber nicht Teil des raumordnerischen Nahbereichs.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 10.055 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen muss für das Jahr 2026 von einem sinkenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 9.980 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Grabow

Bereich	2023	2026
Zone 1	5.360	5.240
Zone 2	4.695	4.640
Einzugsgebiet	10.055	9.880

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

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁷ im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes⁸ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 62,3 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2026 muss angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einer **Reduzierung des Nachfragepotenzials ausgegangen werden auf**

rd. 61,3 Mio. € (-1,0 Mio. €).

Davon entfallen rd. 33,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

⁷ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2024.

⁸ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023: Periodischer Bedarf = 3.881 €.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2026 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	17,7	16,1	33,8
Aperiodischer Bedarf*	14,4	13,1	27,5
Gesamt	32,1	29,1	61,3

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer geringen Wettbewerbsintensität im südlichen und südöstlichen Umland auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Nördlich schränken die umfassenden Angebote in Ludwigslust das Einzugsgebiet erheblich ein. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell etwa 10.055 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird aufgrund des Bevölkerungsrückgangs bis zur Marktwirksamkeit um etwa 1 Mio. € auf dann rd. 61,3 Mio. € absinken. Davon entfallen rd. 33,8 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb und direkt außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Juli 2024 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche** (ohne aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

rd. 5.300 qm.

Mit rd. 4.955 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf die Streulagen in Grabow.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Grabow	6	245	1,4
Streulage	11	4.955	23,3
Zone 1	17	5.200	24,7
Streulage	4	90	0,7
Zone 2	4	90	0,7
Einzugsgebiet gesamt	21	5.290	25,5

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 25,5 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität⁹** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.800 € je qm Verkaufsfläche.

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

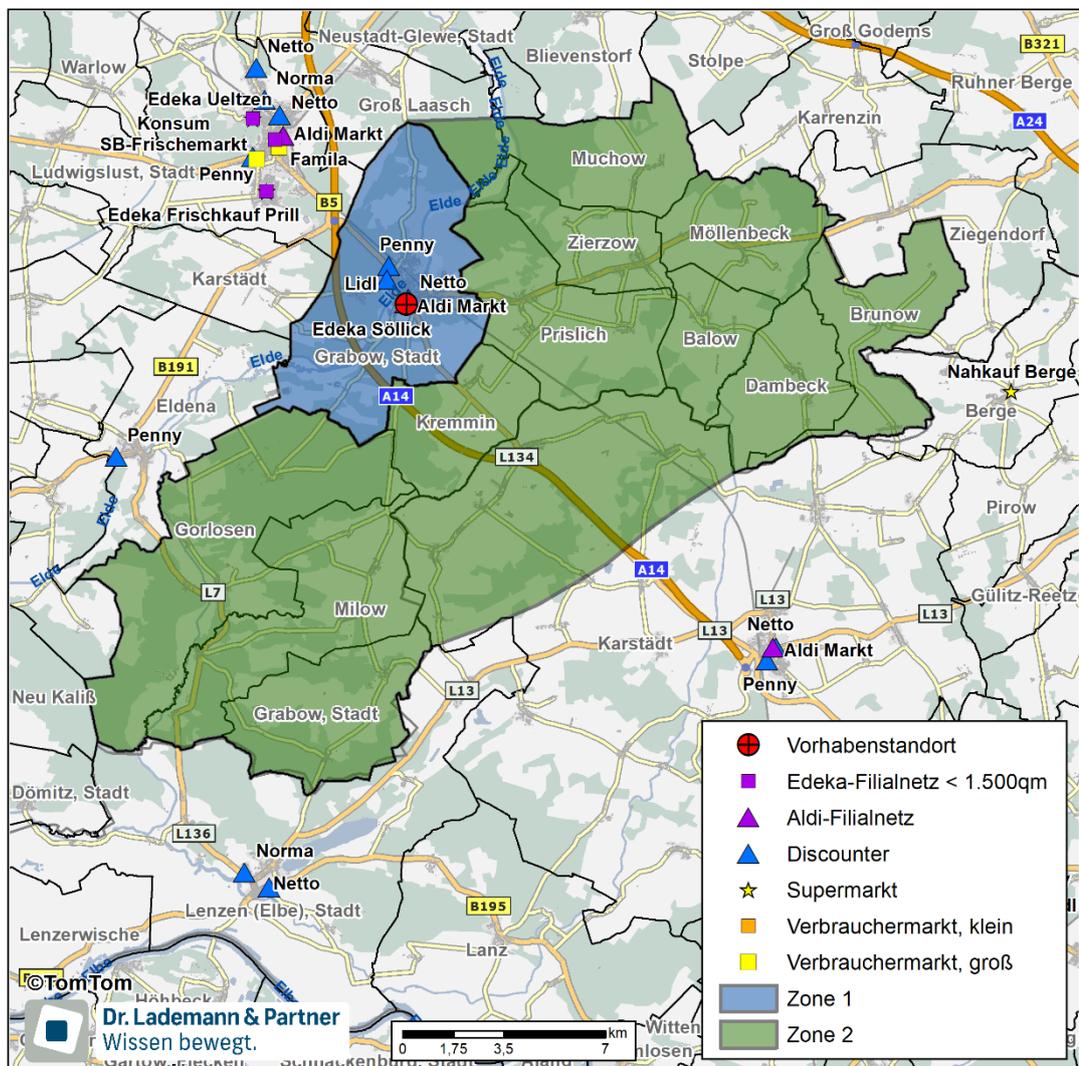


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

⁹ Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

Die strukturprägenden Anbieter konzentrieren sich dabei auf die verkehrsgünstigen Lagen entlang der L 72. Eine Ausnahme bildet der Netto-Discounter in der Berliner Straße. Alle Märkte innerhalb des Einzugsgebiets sind im Kernort Grabow (Zone 1) verortet. Hier sind neben den hier zu prüfenden Märkten von EDEKA und ALDI folgende strukturprägenden Lebensmittelbetriebe angesiedelt:

- Lidl-Discounter, Neu Karstädter Weg, Grabow
- Penny-Discounter, Ludwigsluster Chaussee, Grabow
- Netto-Discounter, Berliner Straße, Grabow



Abbildung 10: Lidl-Discounter, Neu Karstädter Straße, Grabow (Zone 1)



Abbildung 11: Penny-Discounter, Ludwigsluster Chaussee, Grabow (Zone 1)



Abbildung 12: Netto-Discounter, Berliner Straße, Grabow (Zone 1)

Alle relevanten Märkte sind damit in Streulagen verortet. Auffällig ist der große Anteil an discountorientierten Angeboten.

Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 530 qm/1.000 Einwohner und fällt damit leicht unterdurchschnittlich aus.¹⁰ Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Grabow beträgt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte 970 qm/1.000 Einwohner. Hier ist jedoch auf den Versorgungsauftrag für den Verflechtungsbereich hinzuweisen, wo keine strukturprägenden Angebote außerhalb Grabows angesiedelt sind.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 74 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets, vor allem das Mittelzentrum Ludwigslust. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune beziffert sich die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität auf 137 %. Die Kaufkraftzuflüsse resultieren aus der hohen Angebotsdichte in Grabow und dem ländlich geprägten Umland.¹¹

¹⁰ Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 560 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

¹¹ Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods/Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von rd. 5 %. Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2024).

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.300 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 25,5 Mio. € Umsatz generiert (jeweils ohne aperiodische Randsortimente). Verkaufsflächendichte und Zentralität im Einzugsgebiet deuten auf eine geringe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse. Innerhalb Grabows ist jedoch ein signifikantes Angebot vorhanden, welches die Versorgungsaufgabe für den Verflechtungsbereich unterstreicht.

5.2 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Angesichts der geringen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets kann davon ausgegangen werden, dass derzeit signifikante Kaufkraftabflüsse an außerhalb des Einzugsgebiets gelegene Einzelhandelsstandorte bestehen. Daher sollen auch die prägenden Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets in den Untersuchungsraum einbezogen und hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur kurz dargestellt werden. Hier wurden die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe (inkl. Drogeriemärkten) >400 qm erfasst, da davon auszugehen ist, dass diese aktuell am meisten von den Abflüssen aus dem ALDI/EDEKA-Einzugsgebiet profitieren.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (nur strukturprägende Betriebe)

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Ludwigslust	4.055	18,0
Streulage Ludwigslust	3.205	14,3
Streulage Karstädt	2.525	11,6
Streulage Eldena	690	3,2
Gesamt	10.475	47,1

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (nur strukturprägende Betriebe)

Wie die Tabelle zeigt, sind als prägende Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets vor allem die Standorte in Ludwigslust zu nennen. Aber auch Karstädt verfügt über ein umfassendes Nahversorgungsangebot, das allerdings ausschließlich über Discounter abgebildet wird. In Eldena ist mit Penny ebenfalls ein Discounter verortet.



Abbildung 13: Netto, Karstädt



Abbildung 14: ALDI, Karstädt



Abbildung 15: Penny, Karstädt



Abbildung 16: Penny, Eldena



Abbildung 17: Konsum-Frischemarkt, Schlachthofweg, Ludwigslust



Abbildung 18: Penny, Hamburger Tor, Ludwigslust

5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Nachfolgend werden die prospektiv von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet.

5.3.1 Innenstadt Grabow

Gemäß den Festlegungen im Einzelhandelskonzept der Stadt Grabow befindet sich mit der Innenstadt lediglich ein als zentraler Versorgungsbereich definierter Einzelhandelsstandort in Grabow. Dieser soll im Folgenden kurz charakterisiert werden:

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt** ist überwiegend durch die historische Altstadt definiert und rd. 600 m vom Vorhabenstandort entfernt. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst die beiden Hauptachsen Marktstraße und Große Straße sowie Teile der Kirchstraße und der Rudolf-Breitscheid-Straße und den Pferdemarkt.

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist als gut zu bewerten. Stellplätze sind für den ruhenden Verkehr am Marktplatz und am Pferdemarkt vorhanden. Darüber hinaus kann straßenbegleitend geparkt werden. Aufgrund seiner zentralen Lage verfügt der Standortbereich Altstadt über eine gute Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr. Auch die ÖPNV-Anbindung ist durch die Bushaltestellen Binnung, Kießerdamm sowie den Bahnhof Grabow, der fußläufig erreicht werden kann, gut. Mittels Bus/Regionalexpress bestehen Verbindungen zu den Ortsteilen von Grabow, in die Nachbargemeinden sowie die nächstgelegenen Mittel- bzw. Oberzentren Ludwigslust und Schwerin.

Der Einzelhandel ist in erster Linie durch kleine individuelle Fachgeschäfte geprägt. Größere Magnetbetriebe sind nicht vorhanden. In der Marktstraße finden sich der Hauptbesatz an Einzelhandelsgeschäften sowie mit dem Rathaus und dem Heimatmuseum die wichtigsten zentrenergänzenden Funktionen. In der Großen Straße setzt sich der Einzelhandelsbesatz weiter fort, weist jedoch zunehmende Lücken und Leerstände auf. Die ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich Altstadt zählenden Bereiche Kirchstraße und Rudolf-Breitscheid-Straße weisen nur noch vereinzelt Einzelhandelsbetriebe auf. In der übrigen Innenstadt bestehen nur noch wenige Einzelhandelsbetriebe. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von lediglich rd. 245 qm werden rd. 1,4 Mio. € erwirtschaftet (ohne aperiodische Randsortimente).

Der Einzelhandel spielt in der Grabower Innenstadt damit zwar noch eine gewisse Rolle, maßgebend für die Bedeutung als zentraler Versorgungsbereich ist jedoch vor allem die hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen, die als Frequenzbringer dienen. Darüber hinaus hat der Tourismus einen bedeutenden Stellenwert. Zu nennen sind hier

die große Zahl an Fachwerkhäusern, das Heimatmuseum und die Müritz-Elde-Wasserstraße, die direkt an der Innenstadt vorbeiführt.



Abbildung 19: Marktplatz in Grabow



Abbildung 20: Große Straße in Grabow



Abbildung 21: Marktstraße in Grabow

5.3.2 Innenstadt Ludwigslust (außerhalb des Einzugsgebiets)

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Ludwigslust besteht aus der Schlossstraße zwischen Kanalstraße und Alexandrinenplatz, Lindenstraße sowie der Breiten Straße und dem westlich gelegenen Lindencenter. Er ist rd. 8 km vom Vorhabenstandort entfernt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die B 5 und die L 72. Die größte Einzelhandelsagglomeration ist im Bereich der Lindenstraße mit dem Lindencenter sowie weiterem Einzelhandel vorhanden. Die Nutzungen in der Schlossstraße sind durch einen stärkeren Dienstleistungsbesatz geprägt.

Nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe sind Famila, Rossmann und Kik im Lindencenter sowie ein EDEKA-Markt in der Breiten Straße. Das Angebot der zentrenrelevanten Güter konzentriert sich auf die Lindenstraße und den östlichen Bereich der Schlossstraße. Insgesamt ist das Angebot vergleichsweise kleinflächig strukturiert. Es weist aber eine große Bandbreite auf. Im Bereich der Schlossstraße fehlen allerdings Magnetbetriebe. Das Angebot in der historischen Innenstadt wird durch das Lindencenter ergänzt. Das innenstadtrelevante Angebot im Lindencenter weist einen attraktiven Branchenbesatz und einen insgesamt positiven Betriebstypenmix auf.

Die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe in der Ludwigsluster Innenstadt erwirtschaften auf 4.000 qm Verkaufsfläche etwa 18 Mio. € Umsatz (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 22: Kleintelliger Einzelhandel in der Lindenstraße in Ludwigslust



Abbildung 23: Lindencenter in Ludwigslust



Abbildung 24: EDEKA in der Breiten Straße in Ludwigslust



Abbildung 25: Gastronomie in der Schlosstraße in Ludwigslust

Insgesamt weist die Innenstadt von Ludwiglust mit dem attraktiven Mix aus kleinflächig strukturierten Fachgeschäften im historischen Bereich der Altstadt und den modernen Betriebstypen im Lindencenter einen aktuellen und leistungsfähigen Besatz auf und wird ihrer Versorgungsfunktion damit vollständig gerecht. Die Nutzungsdichte ist vergleichsweise hoch und mit dem Ludwigsluster Rathaus liegt ein wichtiger Frequenzbringer ebenfalls im Zentrum. Flankiert wird das einzelhandelsrelevante Angebot durch eine attraktive städtebauliche und zum Teil historische Kulisse, die eine fußläufige Anbindung zum Schloss möglich macht und dem Handel ein sehr attraktives touristisches Ziel als positiven Synergieeffekt ermöglicht.

Die im Untersuchungsraum verorteten zentralen Versorgungsbereiche sind allesamt leistungs- und funktionsfähig aufgestellt. In Grabow spielt der Einzelhandel allerdings dort nicht mehr die tragende Rolle. In Ludwiglust besteht ein für ein Mittelzentrum angemessener Betriebstypen- und Branchenmix, der in Verbindung mit dem historischen Erscheinungsbild hier einen attraktiven Touristenmagneten darstellt.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

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

Für das **Gesamtvorhaben** ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 19 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund der beabsichtigten Betriebstypen im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 40 %, in der Zone 2 sind etwa 23 % zu erwarten.

Marktanteile von EDEKA und ALDI nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	17,7	16,1	33,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,1	3,8	10,8
Marktanteile	40%	23%	32%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	14,4	13,1	27,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,3	0,8
Marktanteile	3%	2%	3%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	32,1	29,1	61,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	7,5	4,0	11,6
Marktanteile	23%	14%	19%

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

Tabelle 7: Marktanteile von EDEKA und ALDI innerhalb des Einzugsgebiets (nach Vorhabenrealisierung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹² gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 12,2 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 11,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur von EDEKA und ALDI (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.665	4.300	11,4
<i>davon EDEKA</i>	<i>1.710</i>	<i>4.000</i>	<i>6,8</i>
<i>davon ALDI</i>	<i>955</i>	<i>4.750</i>	<i>4,5</i>
aperiodischer Bedarf	195	4.100	0,8
<i>davon EDEKA</i>	<i>90</i>	<i>3.800</i>	<i>0,3</i>
<i>davon ALDI</i>	<i>105</i>	<i>4.300</i>	<i>0,5</i>
Gesamt	2.860	4.300	12,2
<i>EDEKA gesamt</i>	<i>1.800</i>	<i>4.000</i>	<i>7,2</i>
<i>ALDI gesamt</i>	<i>1.060</i>	<i>4.700</i>	<i>5,0</i>

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

Tabelle 8: Umsatzstruktur von EDEKA und ALDI (nach Vorhabenrealisierung)

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die **Erweiterung von bereits am Standort ansässigen Betrieben**. Die beiden bestehenden Märkte haben mit ihren aktuellen Umsätzen ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

¹² Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen/Gäste, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

Umsatzstruktur von EDEKA und ALDI (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.870	6.600	8,5
<i>davon EDEKA</i>	<i>1.150</i>	<i>4.300</i>	<i>4,9</i>
<i>davon ALDI</i>	<i>720</i>	<i>4.900</i>	<i>3,5</i>
aperiodischer Bedarf	130	3.000	0,5
<i>davon EDEKA</i>	<i>50</i>	<i>3.800</i>	<i>0,2</i>
<i>davon ALDI</i>	<i>80</i>	<i>4.300</i>	<i>0,3</i>
Gesamt	2.000	4.500	9,0
<i>davon EDEKA</i>	<i>1.200</i>	<i>4.300</i>	<i>5,1</i>
<i>davon ALDI</i>	<i>800</i>	<i>4.800</i>	<i>3,9</i>

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

Tabelle 9: Umsatzstruktur von EDEKA und ALDI (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs**¹³ (inkl. Streuumsätzen) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 3,2 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 2,9 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs von EDEKA und ALDI (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	795	2,9
<i>davon EDEKA</i>	<i>560</i>	<i>1,9</i>
<i>davon ALDI</i>	<i>235</i>	<i>1,0</i>
aperiodischer Bedarf	65	0,3
<i>davon EDEKA</i>	<i>40</i>	<i>0,2</i>
<i>davon ALDI</i>	<i>25</i>	<i>0,1</i>
Gesamt	860	3,2
<i>EDEKA gesamt</i>	<i>600</i>	<i>2,0</i>
<i>ALDI gesamt</i>	<i>260</i>	<i>1,1</i>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Umsatzzuwachs von EDEKA und ALDI durch Vorhabenrealisierung

¹³ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da die bestehenden Betriebe ihre Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet haben. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz eines Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Die mit der Modernisierung der Märkte verbundene Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungswirkung wurde gleichwohl berücksichtigt.

Daraus ergeben sich folgende **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet im Falle der Vorhabenrealisierung:

Marktanteilszuwachs von EDEKA und ALDI im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	17,7	16,1	33,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,8	1,0	2,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	10%	6%	8%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	14,4	13,1	27,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	32,1	29,1	61,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,0	1,0	3,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	6%	4%	5%

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

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs von EDEKA und ALDI durch Vorhabenrealisierung

Für die erweiterten Betriebe ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 32 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 11,4 Mio. €. Inklusive der Randsortimente wird der Umsatz nach der Erweiterung bei rd. 12,2 Mio. € liegen. Der durch die Erweiterung/Modernisierung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf beläuft sich auf insgesamt rd. 2,9 Mio. €.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2026 versorgungswirksam wird.

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2026) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer Marktschrumpfung infolge der Bevölkerungsabnahme betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, reduziert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsverschärfend zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind. Für das betreffende Einzugsgebiet ist aktuell von signifikanten Kaufkraftabflüssen auszugehen. Die Verbraucher kaufen somit gegenwärtig in beträchtlichem Maße an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. Da mit der Vorhabenrealisierung ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückgeholt werden kann, führt das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Abflüssen profitieren. Überschlüssig wurden diese gegen die strukturprägenden

Nahversorgungsbetriebe in Karstädt, Eldena und Ludwigslust (südliches Stadtgebiet und Innenstadt) gerechnet.

- Die in der Zone 1 des Einzugsgebiets vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets auswirkt.¹⁴

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

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

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 25,5 Mio. €. Aufgrund der einwohnerentwicklungsinduzierten Marktschrumpfung wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2026 um rd. 0,3 Mio. € abnehmen. Da die zu erweiternden Märkte nicht gegen sich selbst wirken können, ist der aktuelle Umsatz von EDEKA und ALDI in Höhe von 8,5 Mio. € vom Bestandsumsatzvolumen abziehen. Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2026 auf rd. 16,7 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente und ohne EDEKA und ALDI).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 2,8 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,1 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 1,5 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets von außerhalb bzw. der Zone 2 zugeflossen sind (rd. 0,3 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte

¹⁴ Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,5 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 16,7 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 9,2 %.

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

Aufgrund der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Streulagen der Zone 1 am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 10,1 %). Für die übrigen Standortbereiche liegen die absoluten Umsatzrückgänge unter 0,1 Mio. € und sind damit rechnerisch nicht nachweisbar.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Grabow - Umsatzzuwachs (2026) in Mio. €

Periodischer Bedarf	Innenstadt Grabow	Streulage	Zone 1 Gesamt	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	1,43	23,31	24,74	0,71	0,71	25,45
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,00	-0,24	-0,25	-0,01	-0,01	-0,25
abzgl. Bestandsumsatz EDEKA und ALDI		-8,47	-8,47		0,00	-8,47
Umsatz vor Ort (2026)	1,42	14,60	16,02	0,70	0,70	16,72
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,04	1,76	1,80	0,96	0,96	2,76
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,01	-0,56	-0,58	-0,92	-0,92	-1,50
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,01	0,27	0,28	0,00	0,00	0,28
Innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,03	1,47	1,50	0,04	0,04	1,54
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2026)	k.A.*	10,1%	9,4%	k.A.*	k.A.*	9,2%

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

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens an Standorten innerhalb des Einzugsgebiets

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Worst-Case-Betrachtung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann, sowie die Streuumsätze (zusammen rd. 1,3 Mio. €), vollständig gegen die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe an den nächstgelegenen Einzelhandelsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets*

Standortlage	Umsatz vor Ort in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
Innenstadt Ludwigslust	18,0	0,72	4%
Streulage Ludwigslust	14,3	0,36	3%
Streulage Karstädt	11,6	0,21	2%
Streulage Eldena	3,2	0,04	k.A.*
Gesamt	47,1	1,33	3%

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner; *nur strukturprägende Betriebe; **Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 13: Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens an Standorten direkt außerhalb des Einzugsgebiets (nur strukturprägende Betriebe)

Wie der Tabelle entnommen werden kann, werden sich die Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets im Worst Case bei rd. 3 % bewegen. Die höchsten Umsatzrückgänge sind dabei für die Innenstadt von Ludwigslust zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung von EDEKA und ALDI erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 9,2 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 10,1 % prospektiv für die Streulagen in Grabow zu erwarten. Für die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe direkt außerhalb des Einzugsgebiets sind Umsatzumverteilungswirkungen zwischen max. rd. 2 und 4 % zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Grabow soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und ist damit Adressat der § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern¹⁵ und des Regionalen Planungsverbands Westmecklenburg¹⁶. Zudem ist das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Grabow zu berücksichtigen.¹⁷ Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- Konzentrationsgebot (LEP 2016 Kap. 4.3.2 Ziel 1)
Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (Z)
- Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot (LEP 2016 Kap. 4.3.2 Ziel 2)
Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)
- Integrationsgebot (LEP 2016 Kap. 4.3.2 Ziel 3)
Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)
 - *Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich*
 - *eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
 - *das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.**Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.*

¹⁵ Vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.

¹⁶ Vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011.

¹⁷ Fortschreibung des Fachplans Einzelhandel mit Nahversorgungskonzept für die Stadt Grabow, 2016.

- Einzelhandelskonzepte und zentrale Versorgungsbereiche (LEP M-V 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 5)

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

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

Nach den Inhalten des Baugesetzbuches ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

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

Das Gesamtvorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet, da 90 % (ALDI) bzw. 95 % (EDEKA) der Gesamtverkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen. Es dient somit hauptsächlich der Absicherung sowie der qualitativen Aufwertung der Grundversorgung in Grabow.

Gemäß der Landesplanung ist der Stadt Grabow die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt Grabow daher als Standort für großflächigen Einzelhandel geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums. Das Konzentrationsgebot ist erfüllt.

Aufgrund der überwiegend ländlichen Strukturen und des rudimentären nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots im Umland ist davon auszugehen, dass das Vorhaben eine nennenswerte überörtliche Ausstrahlung erreichen kann. Die im Umland von Grabow lebenden Verbraucher sind mangels fehlender Einkaufsalternativen vor Ort bereits heute in wesentlichem Maße auf die Grundversorgungsangebote in Grabow orientiert. Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet von Grabow deshalb auch nahezu den gesamten zugewiesenen Nahbereich.

Der raumordnerisch zugewiesene Nahbereich des Grundzentrums umfasst neben dem Stadtgebiet von Grabow auch Muchow, Zierzow, Brunow, Dambeck, Möllenbeck, Balow,

Prislich, Kremmin, Milow, Steesow und Gorlosen, welche sich allesamt innerhalb der Einzugsgebietszone 2 befinden.

Lediglich rd. 5 % des Vorhabenumsatzes resultieren aus Streuumsätzen, die räumlich nicht zugeordnet werden können. Weitere rd. 7 % des Vorhabenumsatzes werden mit Bewohnern aus Karstädt (Prignitz) generiert werden, das nicht mehr zum Nahbereich zählt. Somit kann festgehalten werden, dass die Märkte in signifikantem Maße vom örtlichen bzw. im zugeordneten Verflechtungsbereich vorhandenen Nachfragepotenzial getragen werden. Es wird somit keine signifikante Kaufkraft von Standorten außerhalb des raumordnerisch definierten Nahbereichs abgezogen. Beide Märkte fügen sich sowohl hinsichtlich ihrer Größe als auch hinsichtlich ihres prospektiven Einzugsgebiets in das zentralörtliche Versorgungssystem im Untersuchungsraum ein. Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind nicht zu erwarten, womit das Vorhaben dem Kongruenzgebot gerecht werden kann.

Das Vorhaben wird seinen Umsatz überwiegend aus dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich generieren und ist einem Grundzentrum funktional richtig zugeordnet. Dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot wird das Vorhaben somit gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

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

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig mehr als unwesentliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Das Vorhaben wird bezogen auf die untersuchten Standortbereiche im Einzugsgebiet Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf auslösen, welche sich in einer Größenordnung um etwa 9,6 % und damit im Bereich des kritischen 10 %-Orientierungswerts bewegen werden.

Am stärksten betroffen werden die Betriebe in den Streulagen in Grabow sein. Hier sind mit Netto, Lidl und Penny drei Lebensmitteldiscounter verortet, die vor allem mit ALDI im direkten Wettbewerb stehen. Die prospektive Umverteilungsquote liegt hier bei rd. 10,1 %. Am stärksten ist dabei prospektiv der Netto-Discounter betroffen, welcher unterhalb der Großflächigkeit agiert und nicht mehr ganz zeitgemäß aufgestellt ist. Gleichwohl befindet er sich in siedlungsintegrierter Lage und ist im Bewusstsein der Verbraucher fest verankert. Penny hat sich kürzlich neu aufgestellt und verfügt über einen modernen und zeitgemäßen Marktauftritt. Sowohl Penny als auch Lidl profitieren zudem von der verkehrsgünstigen Lage. Selbst wenn es zu einem Marktaustritt eines dieser Märkte kommen sollte, wären diese Effekte jedoch rein wettbewerblicher Natur, da sie nicht in einem zentralen Versorgungsbereich angesiedelt sind und demnach im baurechtlichen Sinne kein Schutzstatus genießen. Die Nahversorgungsfunktion, die von den Betrieben ausgeht, würde im Falle eines Marktaustritts durch das Planvorhaben gesichert bleiben, sodass auch keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind. Dies gilt vor allem auch für den Netto-Discounter, der nur rd. 500 m vom Vorhabenstandort entfernt liegt.

Für die Betriebe in der Innenstadt von Grabow wurden Umsatzrückgänge ermittelt, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. € liegen. Das

Nahversorgungsangebot beschränkt sich hier nahezu ausschließlich auf das Lebensmittelhandwerk. Diese Betriebe stehen ohnehin nicht im Wettbewerb mit den großflächigen Strukturen des Vorhabens. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können hier ausgeschlossen werden.

Für die **Zone 2 des Einzugsgebiets** wurden Umsatzrückgänge ermittelt, die ebenfalls unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. € liegen. Auch hier sind mehr als unwesentliche Auswirkungen also nicht zu erwarten.

Für die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe **unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets**, die durch die Rückholung aktuell abfließender Nachfrage betroffen sein werden, ergeben sich im Worst Case Umverteilungswirkungen in Höhe von durchschnittlich rd. 3 %. Dies betrifft in erster Linie die Betriebe in Ludwigslust (4 % für die Innenstadt, 3 % für die übrigen strukturprägenden Betriebe im südlichen Stadtgebiet), da hier die nächstgelegenen Vollsortimenter angesiedelt sind. Penny und Konsum profitieren von der Lage im Zusammenhang mit einer Großwohnsiedlung. Famila und EDEKA sind in der Innenstadt angesiedelt und haben durch die Agglomerationsvorteile, die die Innenstadtlage bietet, ebenfalls keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Der EDEKA-Markt im Stadtteil Techentin verfügt nur über eine geringe Fernwirkung und bezieht seine Umsätze aus dem direkten Umfeld. Dies wird sich auch durch die Realisierung des Vorhabens nicht ändern. Für den ALDI-Markt in der Neuen Torstraße würde es sich ohnehin lediglich um innerbetriebliche Umsatzverschiebungen handeln. Dieser profitiert darüber hinaus von Agglomerationsvorteilen durch die Nachbarschaft mit Jysk.

Die Betriebe in Karstädt werden mit max. rd. 2 % betroffen sein. Auch diese Märkte stehen allenfalls mit der ALDI-Erweiterung im Wettbewerb, da es sich ebenfalls um Lebensmitteldiscounter handelt. Darüber hinaus sind sie alle in Streulagen verortet. Die Nahversorgung wäre selbst bei Schließung einer der Märkte weiterhin durch die beiden anderen Discounter gewährleistet. Vor allem Netto verfügt über einen großzügigen und modernen Marktauftritt. Ohnehin handelt es sich hier um eine Worst-Case-Betrachtung. Realistischerweise werden sich die Umsätze, die aus der Rückholung abfließender Nachfrage resultieren, auf noch mehr Schultern verteilen und entsprechend niedriger ausfallen. Für den Penny-Markt in Eldena werden die Umsatzverluste unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können somit insgesamt ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist entweder nicht zu erwarten oder bliebe ohne städtebauliche/versorgungsstrukturelle Relevanz. Die Standortsicherung von EDEKA würde vielmehr der Discountlastigkeit in der Grabower Angebotsstruktur entgegenwirken und zu einer qualitativen Verbesserung und Abrundung des Nahversorgungsangebots führen. ALDI plant ohnehin nur

eine maßvolle Erweiterung. Im Sinne einer Reduzierung des Wegeaufwands tragen zu dem Verbundstandorte aus deinem Vollversorger und einem Discounter zur Verbraucherzufriedenheit bei, sodass die Erhöhung der Zukunftsfähigkeit des Standorts zu begrüßen ist. Gleichwohl ergibt sich daraus keine grundsätzlich neue Wettbewerbssituation für die übrigen Betriebe in Grabow.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von rd. 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

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

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Mecklenburg-Vorpommern sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

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

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt
- und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben wird im Kern nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen, sodass das Vorhaben nicht zwingend auf die zentralen Versorgungsbereiche zu verweisen ist und die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot relevant wird.

Gemäß dem Fachplan Einzelhandel der Stadt Grabow liegt der Vorhabenstandort nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Der Standort befindet sich im südwestlichen Bereich des Kernstadtgebiets und schließt unmittelbar an Wohnbebauung an, sodass von einer zumindest teilintegrierten Lage ausgegangen werden kann. Dies wurde auch im Fachplan Einzelhandel bestätigt, welcher dem Standort eine integrierte Lage sowie eine gewisse Relevanz für die fußläufige Erreichbarkeit attestiert. Darüber hinaus handelt es sich bei EDEKA um den einzigen Vollsortimenter in Grabow. Für das südliche und

westliche Stadtgebiet erfüllt der Standort auch faktisch eine (fußläufige) Nahversorgungsfunktion und trägt somit zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei. Eine Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gewährleistet.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind keine offenkundigen Flächenpotenziale vorhanden, auf die das Vorhaben in einer zeitgemäßen Dimensionierung verwiesen werden könnte.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden (siehe Kap. 7.3).

Die Einhaltung des Integrationsgebots über die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung kann als erfüllt bewertet werden.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem Fachplan Einzelhandel der Stadt Grabow

Im Fachplan Einzelhandel für die Stadt Grabow aus 2016 wird dem Standort eine gewisse Rolle für die Nahversorgung zugesprochen.

U.a. heißt es im Konzept:

Stärkung und Weiterentwicklung der qualifizierten Grundversorgung

- *Konzentration der raumbedeutsamen Funktionen auf die Grabower Kernstadt*
- *Sicherung und Weiterentwicklung der Standortbereiche mit Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereiches sowie ergänzend mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches*
- *Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung am Standortbereich Altstadt, den Nahversorgungsstandorten sowie den fußläufig nicht versorgten nördlichen bzw. nordöstlichen Siedlungsbereichen.*

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.

Von Bedeutung für das Vorhaben ist vor allem folgender Leitsatz:

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 Kiebitzweg zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf zentralen Versorgungsbereiche (Grabow + Nachbarkommunen) und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot)*

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 jedoch 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.

Der Vorhabenstandort ist im Fachplan Einzelhandel als **Nahversorgungsstandort** ausgewiesen, der auch künftig weiterentwickelt und geschützt werden soll. Der Standort spielt eine wichtige Rolle für die Nahversorgung und stellt mit EDEKA den einzigen Vollsortimenter in Grabow dar. Die seit 2016 eingetretenen Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft sind noch gar nicht erfasst und das Konzept ist daher nur noch bedingt für die Beurteilung aktueller Einzelhandelsvorhabens geeignet. So hat mittlerweile der Penny-Markt in das nördliche Kernstadtgebiet verlagert und seine Verkaufsflächen deutlich erweitert. Damit wurde eine Kernforderung des Konzepts erfüllt, wenngleich der neue Standort an der Ludwigsluster Chaussee etwas weiter westlich liegt als der ursprünglich geplante Standort am Kiebitzweg. Somit hat sich die Versorgungsfunktion im nördlichen Kernstadtgebiet deutlich verbessert. Allerdings ist auch hier wieder ein Discounter realisiert worden, während die ursprüngliche Planung noch einen Vollsortimenter (Konsum) vorsah. Somit hat sich die Discountlastigkeit des Angebots weiter verstärkt. Vor diesem Hintergrund kommt dem Vorhaben eine wichtige

Bedeutung zu, den einzigen im Stadtgebiet vorhandenen Vollsortimenter weiter zu stärken und zukunftsfähig abzusichern.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Innenstadt durch das Vorhaben ist u.E. nicht gegeben, da hier keine strukturprägenden Nahversorger ansässig sind, und dies vor dem Hintergrund der räumlichen Gegebenheiten (kleinteilige historische Bebauungsstrukturen) auch nicht möglich scheint. Der Nachweis für die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots konnte mit diesem Gutachten erbracht werden.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des Fachplans Einzelhandel kompatibel.

Fazit

8 Fazit

Am Fliederweg in Grabow sollen die dort ansässigen Märkte von EDEKA und ALDI mit einer Verkaufsfläche von aktuell rd. 1.200 qm bzw. 800 qm Verkaufsfläche erweitert werden. Dabei möchte der EDEKA-Verbrauchermarkt auf 1.800 qm und ALDI auf 1.060 qm Verkaufsfläche erweitern. Die Realisierung des Vorhabens soll über eine Bauleitplanung erfolgen.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Mecklenburg-Vorpommern und im Landkreis Ludwigslust-Parchim (LROP, RROP) sowie der Fachplan Einzelhandel für Grabow zu berücksichtigen.

Für die Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung sowie der unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Grabow restriktiv zu bewerten. Dies ist bei der Wirkungsprognose als wirkungsverschärfender Effekt berücksichtigt worden.

Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbssituation in Grabow und im Norden Richtung Ludwigslust, aber einer geringen Wettbewerbsintensität im südlichen Umland auszugehen, was sich tendenziell begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets Richtung Süden auswirkt. Das Einzugsgebiet umfasst in der Zone 1 das gesamte Kernstadtgebiet von Grabow. Zur Zone 2 zählen die umliegenden Gemeinden des Nahbereichs Muchow, Zierzow, Brunow, Dambeck, Möllenbeck, Balow, Prislich, Kremmin, Milow, Steesow (Grabow) und Gorlosen. Das Kundenpotenzial des Vorhabens wird sich zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit im Jahr 2026 auf knapp 9.900 Personen belaufen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zum Jahr 2026 leicht auf rd. 61,3 Mio. € absinken. Davon sind rd. 33,8 Mio. € dem periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf zuzurechnen.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.300 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 25,5 Mio. € Umsatz generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität sind im Untersuchungsraum unterdurchschnittlich ausgeprägt und deuten auf Kaufkraftabflüsse vor allem nach Ludwigslust.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich im prüfungsrelevanten Worst Case für das Gesamtvorhaben ein Umsatzvolumen von rd. 12,2 Mio. €, wovon 11,4 Mio. € auf den

periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt. Der prüfungsrelevante Zusatzumsatz ggü. dem Status Quo beträgt rd. 3,2 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,9 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 9,2 %. Der kritische Abwägungsschwellenwert von 10 % wird dabei in Bezug auf die Streulagen in Grabow leicht überschritten (rd. 10,1 %). Da es sich bei diesen Standorten nicht um zentrale Versorgungsbereiche handelt und auch die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung nicht gefährdet ist, bleiben die Auswirkungen ohne städtebauliche/versorgungsstrukturelle Relevanz, selbst wenn es hier zu einem vorhabeninduzierten Marktaustritt kommen sollte.

Für die Innenstadt Grabow als einzigem zentralen Versorgungsbereich in Grabow ergeben sich Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Die Angebote in der Innenstadt stehen darüber hinaus nur bedingt im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Störungen im Zentrengefüge der Stadt Grabow bzw. negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung können damit ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot liegt nicht vor. Gleiches gilt für den Nahbereich.

Die durch die Rückholung aktuell bestehender Nachfrageabflüsse betroffenen Standorte in Ludwigslust, Karstädt und Eldena werden im Schnitt mit max. rd. 3 % betroffen sein. Auch hier können negative Folgewirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentren und eine Beeinträchtigung der Nahversorgung ausgeschlossen werden.

Der Stadt Grabow ist seitens der Regionalplanung die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Ferner geht das Einzugsgebiet nur unwesentlich über den raumordnerisch ausgewiesenen Nahbereich hinaus. Das Vorhaben steht somit im Einklang mit dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot.

Mit dem [Integrationsgebot](#) steht das Vorhaben unter Bezugnahme auf die Ausnahmeregelung ebenfalls im Einklang, da eine Ansiedlung in integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Sinne einer Reduzierung des Wegeaufwands tragen zudem Verbundstandorte aus deinem Vollversorger und einem Discounter zur Verbraucherezufriedenheit bei, sodass die Erhöhung der Zukunftsfähigkeit des Standorts zu begrüßen ist. Gleichwohl ergibt sich daraus keine grundsätzlich neue Wettbewerbssituation für die übrigen Betriebe in Grabow.

Mit dem [Fachplan Einzelhandel für die Stadt Grabow](#) steht das Vorhaben ebenfalls im Einklang.

Hamburg, Oktober 2024

Ulrike Rehr

Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner GmbH