



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Ratzeburger Chaussee in Gadebusch als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel

Verträglichkeitsgutachten zu
einem Einzelhandelsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Harms & Harms NBL Verwaltungs GmbH
Hamburg, 06.08.2021



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Ratzeburger Chaussee in Gadebusch als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel

Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben

Projektnummer: 21DLP3020

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Marcel Groß

Im Auftrag der

Harms & Harms

NBL Verwaltungs GmbH

Wiesenstraße 22

16909 Wittstock

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
3	Rahmendaten des Makrostandorts	11
3.1	Lage im Raum	11
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	15
4.1	Methodische Vorbemerkungen	15
4.2	Wettbewerb im Raum	15
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	16
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	19
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	20
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	20
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	20
5.1.2	Umsatzstruktur	24
5.1.3	Planvorhaben	25
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	26
5.2.1	Hauptgeschäftszentrum Gadebusch	27
5.2.2	Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße	29

5.2.3	(Perspektivischer) Nahversorgungsstandort Ratzeburger Chaussee	30
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	31
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	31
6.2	Wirkungsprognose	35
6.2.1	Vorbemerkungen	35
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	37
6.3	Zentralitätsbetrachtung	38
7	Bewertung des Vorhabens	39
7.1	Zu den Bewertungskriterien	39
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	41
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	42
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	46
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	48
8	Fazit	51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mikrostandort	4
Abbildung 2: Die Ratzeburger Chaussee (L 041) im Bereich des Vorhabenstandorts (Blickrichtung Osten)	5
Abbildung 3: Brachliegende Nutzungen auf dem geplanten Vorhabenstandort	6
Abbildung 4: Der bestehende Rewe-Markt grenzt direkt an den Vorhabenstandort an	7
Abbildung 5: Das Bestandsgebäude des Lidl-Markts nördlich des Vorhabenareals	7
Abbildung 6: Lage im Raum	11
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	16
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	22
Abbildung 10: Aldi-Discounter, Johann-Stelling-Straße (Hauptgeschäftszentrum; Zone 1)	23
Abbildung 11: Penny-Discounter, Rehnaer Straße (Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße; Zone 1)	23
Abbildung 12: Penny-Discounter, Gadebuscher Straße in Lützow (Streulage; Zone 2a)	23
Abbildung 13: Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept	26
Abbildung 14 Hauptgeschäftszentrum Gadebusch (Lübsche Straße)	28
Abbildung 15: Aldi und Rossmann im Hauptgeschäftszentrum Gadebusch	28
Abbildung 16: Penny-Markt am Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	13
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	18
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	19
Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet	21
Tabelle 6: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet	24
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung	32
Tabelle 8: Perspektivische Umsatzstruktur des Vorhabens	32
Tabelle 9: Umsatzstruktur der Bestandsbetriebe Lidl und Rewe (Status quo)	33
Tabelle 10: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung	34
Tabelle 11: Marktanteilszuwachs durch Vorhabenrealisierung	34
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	38

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

An der Ratzeburger Chaussee in der in Mecklenburg-Vorpommern gelegenen Stadt Gadebusch ist die Verlagerung des bestehenden Rewe-Verbrauchermarkts und des Lidl-Lebensmitteldiscounters an einen gemeinsamen neuen Standort geplant. Dabei soll der Rewe-Markt neben dem jetzigen Standort neu errichtet werden und der Lidl-Markt aus dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet auf ein Grundstück neben dem künftigen Rewe-Markt umgesiedelt werden. Die Verkaufsflächen sollen in diesem Zuge für den Verbrauchermarkt auf rd. 1.800 qm und für den Lebensmitteldiscounter auf rd. 1.180 qm erweitert werden. Der Verkaufsflächenzuwachs liegt demnach insgesamt bei rd. 700 qm, wobei mit rd. 500 qm der größte Anteil auf den Lidl-Lebensmitteldiscounter entfällt.

Zur Realisierung des Vorhabens wird ein Bauleitplanverfahren durchgeführt, in dessen Rahmen eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Strukturen im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung beizubringen ist. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht. Prüfungsmaßstab ist § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung in Mecklenburg-Vorpommern bzw. des Regionalen Planungsverbands Westmecklenburg.¹ Zudem ist das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Gadebusch bei der Bewertung des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Analyse eine Untersuchung folgender Punkte erforderlich:

- Kurzbewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort Gadebusch (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des Mikrostandorts, des Standortumfelds und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;

¹ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011.

- Abgrenzung des Untersuchungsraums und Bewertung der Wettbewerbssituation im Raum;
- Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der 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, der Marktanteile und der Umsatzherkunft; dabei wurde berücksichtigt, dass sowohl Rewe als auch Lidl bereits im Standortumfeld ansässig sind und es sich somit nicht um Neuansiedlungen, sondern um Verlagerungen und Erweiterungen handelt; prüfungsrelevant war nur der mit der Verlagerung/Erweiterung jeweils erzielte Mehrumsatz gegenüber dem Status Quo;
- absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zulasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung im Raum;
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Mecklenburg-Vorpommern. Hierbei standen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten Wirkungen des Vorhabens besonders im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob es zu negativen Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kommen kann; darüber hinaus war das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (v.a. Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot) sowie vor dem Hintergrund des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Gadebusch zu bewerten.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von **Pri-
mär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen. Im Einzelnen waren folgende Erhebungsarbeiten zu leisten:

- Sekundärdatenanalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum;²
- intensive Begehungen des Mikrostandorts, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2023 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

² Erhoben wurden folgende Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel und Tiernahrung.

Für das Stadtgebiet von Gadebusch konnte auf die Erhebungsdaten zurückgegriffen werden, die bereits im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzepts von Dr. Lademann & Partner erfasst worden sind und lediglich verifiziert und aktualisiert werden mussten.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Ratzeburger Chaussee im Südwesten der Stadt Gadebusch und ist als Stadtrandlage einzuordnen.

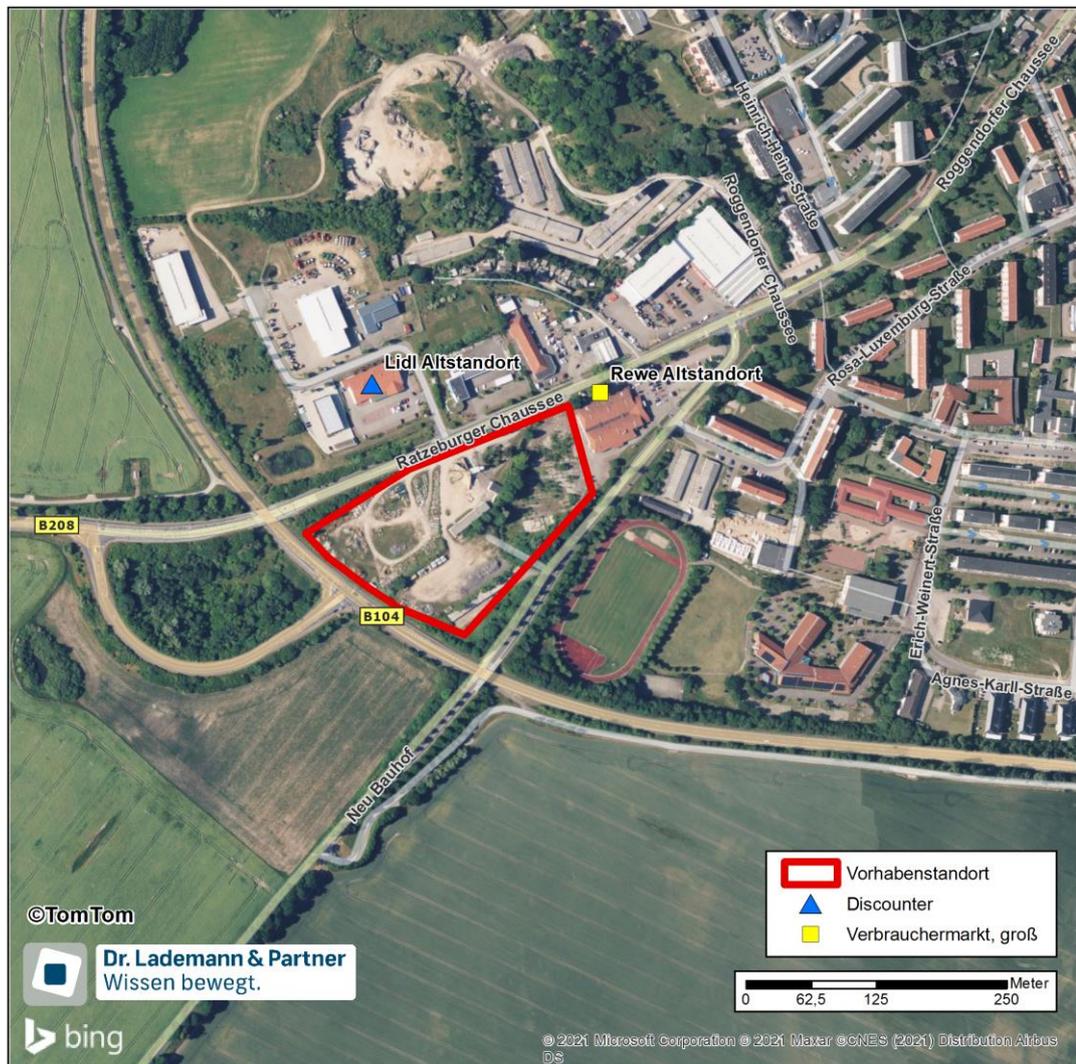


Abbildung 1: Mikrostandort

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts ist als sehr gut zu bewerten. Die Ratzeburger Chaussee fungiert als eine der wesentlichen Einfallstraßen in Richtung der Innenstadt und geht in ihrem südwestlichen Verlauf in die B 208 in Richtung Ratzeburg über, der eine wichtige Umlanderschließungsfunktion beizumessen ist. Unweit

entfernt vom Vorhabenstandort kreuzt die B 208 die B 104, die die wichtigste Verkehrsachse im Stadtgebiet darstellt und als westliche Ortsumfahrung fungiert. Auch die B 104 spielt für die Umlanderschließung in Richtung Schwerin sowie zur BAB 20 eine wichtige Rolle. Demnach ist der Vorhabenstandort sowohl aus dem Stadtgebiet von Gadebusch als auch vom angrenzenden Umland aus gut und bequem zu erreichen.



Abbildung 2: Die Ratzeburger Chaussee (L 041) im Bereich des Vorhabenstandorts (Blickrichtung Osten)

Auch eine gute ÖPNV-Anbindung ist über die rd. 500 m entfernt gelegene Bushaltestelle „Roggendorfer Chaussee“ gegeben, die von zahlreichen Buslinien (131, 140, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 156) in enger Taktung angefahren wird. Somit besteht nicht nur eine Busverbindung vom Vorhabenstandort in andere Teile des Gardebuscher Stadtgebiets, sondern auch in die nahe gelegenen Umlandgemeinden bis hin zu weiter entfernten Zielen (u.a. Schönberg mit Anschluss an die Regionalbahn nach Lübeck sowie die Landeshauptstadt Schwerin).

Das **Vorhabenareal** ist derzeit geprägt von einer weitgehend un bebauten Brachfläche, die unmittelbar an das bestehende Gebäude des alten REWE-Verbrauchermarkts und den dazugehörigen Parkplatz grenzt. Umschlossen wird das Vorhabenareal durch die Ratzeburger Chaussee, die B 104 sowie die L 041.



Abbildung 3: Brachliegende Nutzungen auf dem geplanten Vorhabenstandort

Das **Standortumfeld** des Vorhabenstandorts weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf. Nördlich der Ratzeburger Chaussee befinden sich mehrere Einzelhandels- und Gewerbebetriebe. Neben einem Baumarkt (Hagebaumarkt) schließen sich in direkter Nachbarschaft noch eine Tankstelle (Aral), eine Kfz-Werkstatt, ein Metallbauer (MG Metallbau), der zu verlagernde Lidl-Lebensmitteldiscounter und ein Landmaschinenhändler (Raiffeisen Technik ASL) an. Insofern schmiegt sich das Vorhabenareal an eine schon bestehende Agglomeration aus Gewerbe- und Handelsbetrieben an, die fest im Bewusstsein der Verbraucher verankert ist.

Das westliche Standortumfeld hinter der B 104 ist durch landwirtschaftlich genutzte Gebiete gekennzeichnet. Die Bereiche südlich und östlich des Vorhabenstandorts sind von Wohnnutzungen (mehrheitlich Doppel- und Reihenhäuser) geprägt. In diesem Bereich liegen zudem das Gymnasium Gadebusch mit einem angrenzenden Sportplatz und die Heinrich-Heine-Schule. Der aus dem Wohngebiet fußläufig erreichbare Vorhabenstandort erfüllt somit perspektivisch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die dort lebenden Verbraucher, die schon heute vorwiegend bei Rewe und Lidl einkaufen. Das Hauptgeschäftszentrum von Gadebusch liegt etwa einen Kilometer entfernt.

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept aus 2021 ist der Vorhabenstandort Teil des abgegrenzten (perspektivischen) Nahversorgungsstandorts Ratzeburger Chaussee. Damit stellt der Vorhabenstandort zwar keinen zentralen Versorgungsbereich dar, aber einen planerisch legitimierten Nahversorgungsstandort.



Abbildung 4: Der bestehende Rewe-Markt grenzt direkt an den Vorhabenstandort an



Abbildung 5: Das Bestandsgebäude des Lidl-Markts nördlich des Vorhabenareals

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante Verlagerung des Rewe-Verbrauchermarkts und des Lidl-Lebensmitteldiscounters an einen nahegelegenen neuen Verbundstandort. Die Gesamtverkaufsfläche soll rd. 3.000 qm betragen. Der Verkaufsflächenzuwachs gegenüber dem Status quo liegt bei etwa 700 qm. Der Neubau des Lidl-Lebensmitteldiscounters soll am Vorhabenstandort eine Verkaufsfläche von rd. 1.180 qm erhalten, was einem Zuwachs von rd. 500 qm zum Bestandsgebäude entspricht. Die Neuerrichtung des Rewe-Verbrauchermarkts soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.800 qm umfassen und wächst damit um rd. 200 qm im Vergleich zum ursprünglichen Gebäude.

Neben den beiden Lebensmittelmärkten, die um eine gemeinsame und von der Ratzeburger Chaussee direkt erschlossene Stellplatzanlage im östlichen Teilbereich des Areals gruppiert werden sollen, ist auf dem westlichen Teilgebiet zudem der Neubau der Polizeistation Gadebusch geplant.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch nach der Verlagerung/Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben **typische Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente³ wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (rd. 300 qm) liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	2.060	622	2.682
davon Rewe-Verbrauchermarkt	1.440	180	1.620
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	620	442	1.062
aperiodischer Bedarf	220	78	298
davon Rewe-Verbrauchermarkt	150	30	180
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	70	48	118
Gesamt	2.280	700	2.980

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Die Neuaufstellung und Erweiterung von Rewe und Lidl ist aus Gutachtersicht geboten, da beide Märkte nicht mehr zeitgemäß aufgestellt sind, z.T. über Modernisierungsrückstände verfügen und vor allem der Lidl-Markt vergleichsweise klein dimensioniert ist. Moderne Lidl-Märkte weisen heute Verkaufsflächen von mindestens 1.000 qm auf. Zwar verfügt Rewe mit seinen 1.600 qm grundsätzlich noch über eine angemessene

³ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

Verkaufsflächendimensionierung. Attraktive Vollsortimenter benötigen heute aber durchaus auch größere Flächen, um den gestiegenen Ansprüchen der Verbraucher gerecht werden zu können und sich entscheidend von den Discountern abheben zu können. Der gestiegene Flächenbedarf der Vollsortimenter resultiert vor allem aus den folgenden Aspekten:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. 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 an.
- Die Konsumenten zeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegan/vegetarisch aus. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt die Erwartungshaltung an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Segment kam es in den letzten Jahren zu Produktdifferenzierungen und -innovationen in erheblichem Ausmaß. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.⁴
- 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.
- Darüber hinaus ergeben sich zusätzliche Flächenansprüche durch die Integration von Pfandrückgabesystemen und Bake-Off-Stationen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass die bestehenden Betriebe ihre Wirkungen bereits in der Vergangenheit induziert haben. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse prüfungsrelevant, der sich aus den Verkaufsflächenerweiterungen und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung infolge der Modernisierung und Zusammenlegung der Märkte ergibt.⁵

⁴ Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

⁵ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

Die beiden aktuellen Bestandsgebäude in der Ratzeburger Chaussee sollen vollständig aufgegeben werden. Wie die beiden Objekte/Grundstücke künftig genutzt werden, steht aktuell aber noch nicht abschließend fest.

In der Stadt Gadebusch ist die Verlagerung und Erweiterung der an der Ratzeburger Chaussee ansässigen Lebensmittelmärkte Lidl und Rewe an einem neuen Verbundstandort in räumlicher Nähe geplant. Der Verkaufsflächenzuwachs beträgt insgesamt rd. 500 qm. Das Vorhabenareal befindet sich am südwestlichen Stadtrand und liegt derzeit brach. Schon heute übernehmen Lidl und Rewe wichtige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete. Im kommunalen Einzelhandelskonzept ist der Vorhabenstandort als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen und damit für die Planung legitimiert.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die mecklenburg-vorpommersche Stadt Gadebusch befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg und liegt zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem schleswig-holsteinischen Lübeck. Über die B 104 und die B 208 bestehen Verbindungen nach Schwerin, Ratzeburg, Wismar und Lübeck, sodass die Stadt Gadebusch sehr gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden ist. Die B 104 und die B 208 kreuzen sich im Stadtgebiet und nehmen auch für den innerörtlichen Verkehr eine wichtige Rolle ein. In rd. 20 bis 30 Minuten sind zudem die BAB 20 und die BAB 24 zu erreichen, die Gadebusch auch an das überregionale Verkehrsnetz in Richtung Hamburg, Lübeck, Rostock und Berlin anschließen.



Abbildung 6: Lage im Raum

Auch an den ÖPNV ist die Stadt mit der Regionalbahn (RB 13 in Richtung Schwerin) und etlichen Buslinien gut angebunden.

Von Seiten der Landesplanung ist die Stadt Gadebusch als **Grundzentrum** eingestuft und soll somit die qualifizierte Grundversorgung, insbesondere der eigenen Bevölkerung sowie der Gemeinden des eigenen Nahbereichs, übernehmen. Zu diesem Verflechtungsbereich gehören die Umlandgemeinden Dragun, Kneese, Krembz, Lützow, Mühlen Eichsen, Perlin, Pokrent, Roggendorf, Rögnitz, Schildetal und Veelböken. Der Versorgungsauftrag von Gadebusch geht also sehr deutlich über das eigene Stadtgebiet hinaus.

Obwohl Mecklenburg-Vorpommern und der Landkreis Nordwestmecklenburg in den letzten Jahren einen Anstieg beim **Tourismusaufkommen** verzeichnen konnten, spielt der Tourismus für den Einzelhandel in der Stadt Gadebusch durch die Entfernung zu den Haupttouristengebieten keine maßgebliche Rolle. Der Einfluss des Tourismus bleibt daher für die Bewertung des Vorhabens unberücksichtigt.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Gadebusch verlief seit 2015 mit einem Rückgang von rd. -0,1 % p.a. nur leicht negativ und kann noch als weitgehend stabil bezeichnet werden. Auch die direkt angrenzenden Umlandkommunen, die zum Nahbereich des Grundzentrums Gadebusch gehören, weisen insgesamt gesehen einen geringfügigen Bevölkerungsrückgang auf. Im regionalen Vergleich stellt sich die Einwohnerentwicklung Gadebuschs gleichwohl etwas schwächer dar. Sowohl die größeren Umlandkommunen als auch der Landkreis Nordwestmecklenburg insgesamt sowie die Einwohnerzahlen im Landesschnitt entwickeln sich positiv.

Insgesamt lebten in der Stadt Gadebusch nach Angaben des Statistischen Landesamts am 30.06.2020

5.460 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Gadebusch im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2015	2020	abs.	+/- 15/20		Veränderung p.a. in %
					in %	
Gadebusch, Stadt	5.487	5.460	-27	-0,5	-0,1	
Dragun	758	746	-12	-1,6	-0,3	
Kneese	326	341	15	4,6	0,9	
Krembz	869	875	6	0,7	0,1	
Lützow	1.464	1.523	59	4,0	0,8	
Mühlen Eichsen	985	960	-25	-2,5	-0,5	
Perlin	382	380	-2	-0,5	-0,1	
Pokrent	680	680	0	0,0	0,0	
Roggendorf	1.003	979	-24	-2,4	-0,5	
Rögnitz	199	201	2	1,0	0,2	
Schildetal	761	766	5	0,7	0,1	
Veelböken	669	634	-35	-5,2	-1,1	
Rehna, Stadt	3.499	3.582	83	2,4	0,5	
Wittenburg, Stadt	6.248	6.251	3	0,0	0,0	
Schwerin, Stadt	92.627	95.472	2.845	3,1	0,6	
LK Nordwestmecklenburg	155.484	157.940	2.456	1,6	0,3	
Mecklenburg-Vorpommern	1.600.599	1.609.367	8.768	0,5	0,1	

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Stand jeweils 30.06.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Gadebusch kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁶, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren weiterhin leicht rückläufig sein werden. Im Jahr 2023 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in der Stadt Gadebusch mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 5.420 Einwohnern.

Die Stadt Gadebusch verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁷ von 89,5. Die Kaufkraftkennziffer liegt damit im regionalen Vergleich zum Landkreis Nordwestmecklenburg (90,2) sowie zum Landesschnitt Mecklenburg-Vorpommerns (89,4) in etwa auf gleichem Niveau. Bezogen auf den Bundesdurchschnitt (100,0) ist das lokale Kaufkraftniveau gleichwohl geringer ausgeprägt.

⁶ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁷ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021. Durchschnitt Deutschland=100.

Die Stadt Gadebusch ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt Versorgungsfunktionen für eine Vielzahl kleinerer Umlandgemeinden. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind weitgehend neutral zu bewerten und lassen weder signifikante Impulse noch Restriktionen für die künftige Einzelhandelsentwicklung erwarten.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Verbrauchermärkte und Lebensmitteldiscounter sprechen üblicherweise Einzugsgebiete an, die in etwa einem 10-Fahrminuten-Routing entsprechen und mindestens 5.000 bis 10.000 Einwohner umfassen. Im ländlichen Raum können die Einzugsgebiete räumlich aber auch weiter gefasst sein, da die Angebotsdichte i.d.R. relativ gering ist und die Verbraucher es gewohnt sind, längere Strecken zum Einkaufen zurückzulegen. Von Verbundstandorten aus Vollsortimenter und Discounter geht zudem i.d.R. eine höhere Anziehungskraft aus als von Solitärstandorten.

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

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind die eigenen Filialnetze von Rewe und Lidl zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscontnern. Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird **innerhalb des Stadtgebiets** seit der Aufgabe von Edeka und Markant lediglich durch zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi und Penny) geprägt (neben dem zu verlagernden Lidl-Discounter) und fällt damit moderat aus. Der nächstgelegene strukturprägende Lebensmittelbetrieb **außerhalb der Stadt Gadebusch** ist ein weiterer Lebensmitteldiscounter (Penny), der sich in der südlich angrenzenden Gemeinde Lützow in rd. 6 km Entfernung befindet. In der Stadt Rehna, ein Grundzentrum nördlich in rd. 11 km Entfernung, sind zwei weitere Lebensmitteldiscounter (Lidl und Penny) sowie ein Supermarkt (Edeka) ansässig. Weitere strukturprägende Nahversorger finden sich im näheren Umland nicht. Erst im über 20 km entfernt gelegenen Schwerin sind wieder größere Nahversorger ansässig. Vor allem im Vollsortiment gibt es bis auf den zu verlagernden Rewe-Markt keinen Wettbewerber im gesamten Untersuchungsraum, was für eine starke Marktstellung von Rewe spricht.

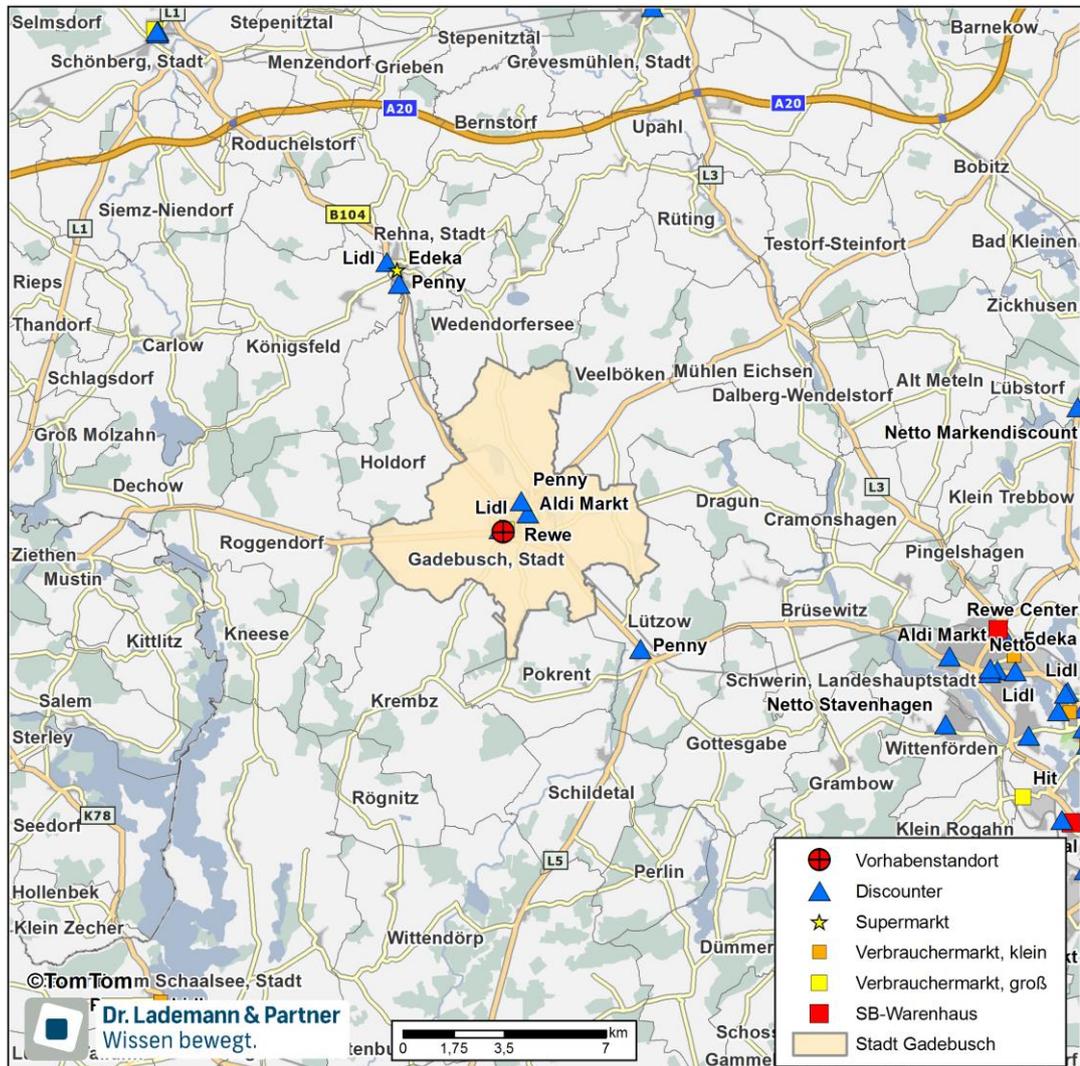


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Im gesamten Untersuchungsraum ist somit von einer **moderaten Wettbewerbssituation** auszugehen. Die geringe Angebotsdichte im Umland von Gadebusch begünstigt dabei eine weiträumige und überörtliche Ausdehnung des Vorhaben-Einzugsgebiets.

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.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich in der Zone 1 über das gesamte Stadtgebiet von Gadebusch. Aufgrund der räumlichen Nähe wird das Vorhaben hier seine größte Marktdurchdringung erzielen. Die Zone 2a umfasst die zum Nahbereich

gehörigen Umlandkommunen. Die hier lebenden Verbraucher sind bedingt durch die geringe Angebotsdichte sehr stark auf den Einkaufsstandort Gadebusch orientiert, weshalb sich auch das Vorhaben-Einzugsgebiet vollständig über den Nahbereich erstreckt. Dies wird noch begünstigt durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts. Zudem werden die nördlich/nordwestlich unmittelbar an Gadebusch angrenzenden Gemeinden Holdorf und Wedendorfersee dem Einzugsgebiet zugerechnet (Zone 2b). Diese sind zwar raumordnerisch nicht mehr dem Nahbereich von Gadebusch zugeordnet. Da es in den beiden Gemeinden aber überhaupt keine nahversorgungsrelevanten Angebote gibt und die räumliche Entfernung nach Gadebusch gering ist, kann hier ebenfalls von einer Einkaufsorientierung der Bevölkerung auf Gadebusch ausgegangen werden. Dies gilt umso mehr, als dass es im benachbarten Grundzentrum Rehna keinen Vollsortimenter gibt und der Rewe-Markt in Gadebusch für diese beiden Gemeinden somit den mit Abstand am schnellsten zu erreichenden Vollversorger darstellt.

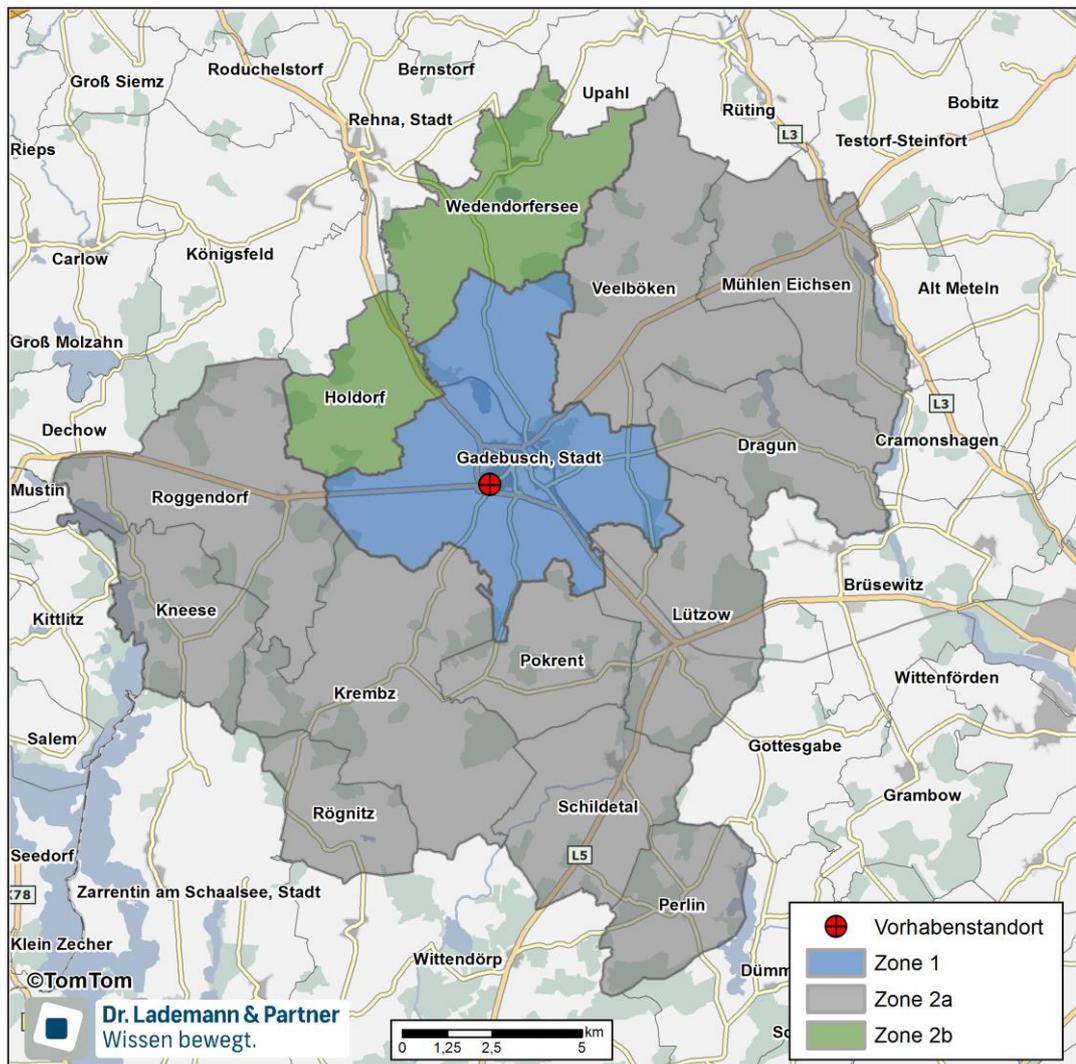


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 14.600 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht schrumpfenden **Einwohnerpotenzial in 2023** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 14.500 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Gadebusch

Bereich	2020	2023
Zone 1	5.460	5.420
Zone 2a	8.085	8.020
Zone 2b	1.042	1.030
Einzugsgebiet	14.587	14.470

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 Kaufkraft⁸ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes⁹ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 88,1 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2023 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge auch von einem Rückgang **des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 87,4 Mio. € (-0,7 Mio. €).

Davon entfallen rd. 43,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2023 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Periodischer Bedarf	16,3	24,4	3,0	43,6
Aperiodischer Bedarf*	16,3	24,5	3,0	43,8
Gesamt	32,6	48,8	6,0	87,4

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2023 etwa 14.500 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 87,4 Mio. € leicht zurückgehen, wovon rd. 43,6 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf entfallen.

⁸ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2021.

⁹ Vgl. Sortimentskaufkraft MB-Research 2019.

Zugrunde gelegt wurden hier die Ausgabesätze aus dem Jahre 2019 und nicht die aktuellen Ausgabesätze des Jahres 2021, da diese durch die Corona-Pandemie verzerrt sind (erhöhte Ausgaben für Lebensmittel aufgrund der Schließung von Gastronomiebetrieben, Kantinen, Mensen usw.). Für das Prognosejahr 2023 erscheint eher eine Rückkehr auf das Vorcorona-Niveau wahrscheinlich als der aktuell durch die Folgen der Pandemie überhöhte Ausgabesatz für 2021.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

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

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Juni 2021 durch Dr. Lademann & Partner eine aktualisierende Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

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

rd. 5.700 qm

vorgehalten (ohne aperiodische Randsortimente). Mit rd. 5.000 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon (funktionsgerecht) auf die Einzugsgebietszone 1 und somit auf das Stadtgebiet des Grundzentrums Gadebusch. Die Verkaufsflächenstrukturen in den ländlich geprägten Einzugsgebietszonen 2a und 2b sind dagegen als äußerst kleinteilig zu bewerten. Einziger größerer Betrieb ist ein Penny-Discounter in Lützwow. In der Zone 2b findet sich überhaupt kein nahversorgungsrelevanter Bestand.

Im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Gadebusch“ (Zone 1) sind neben einigen kleineren Betrieben auch ein Aldi-Lebensmitteldiscounter und ein Rossmann-Drogeriemarkt ansässig. An diesem Standort summiert sich die Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf rd. 1.300 qm. Seit der Aufgabe von Markant ist die Flächenausstattung der Innenstadt deutlich zurückgegangen. Der Nahversorgungsstandort „Rehnaer Straße“ verfügt über einen Penny-Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt, einen Fleischer und einen Raiffeisen-Markt und dadurch insgesamt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 qm für periodische bzw. nahversorgungsrelevante Güter. Etwa 2.400 qm Verkaufsfläche verteilen sich auf die sonstigen Lagen, wovon der Großteil auf die Ratzeburger Chaussee entfällt,

wo die beiden zu verlagernden Betriebe Rewe und Lidl ansässig sind. Weitere strukturprägende Anbieter gibt es seit der Aufgabe von Edeka im Stadtgebiet nicht.

Das Verkaufsflächenangebot im Umland entfällt ausschließlich auf Streulagen. Einziger strukturprägender Anbieter im Umland ist – wie bereits erwähnt – der Penny-Discounter in Lützwow.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Innenstadt Gadebusch	8	1.325
NVS Rehnaer Straße	4	1.240
Sonstige Lagen	8	2.440
NVS Ratzeburger Chaussee	2	1.495
Streulagen	6	945
Zone 1	20	5.005
Zone 2a	6	715
Zone 2b	-	-
Einzugsgebiet gesamt	26	5.720

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 390 qm/1.000 Einwohner und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Innerhalb von Gadebusch beträgt die Verkaufsflächendichte zwar vergleichsweise hohe rd. 920 qm je Tausend Einwohner. Dieser Wert ist angesichts des Versorgungsauftrags für den ländlich geprägten Nahbereich jedoch zu relativieren. Bezogen auf den Nahbereich liegt die Verkaufsflächendichte bei rd. 420 qm je Tausend Einwohner und lässt somit ein gewisses Angebotsdefizit erkennen, welches sich vor allem infolge der Aufgaben von Edeka und Markant in den letzten Jahren eingestellt hat.

Die flächengrößten Betriebe für die Nahversorgung im Einzugsgebiet sind neben dem hier zu prüfenden Rewe-Markt und dem Lidl-Discounter folgende Anbieter:

- Aldi-Discounter, Johann-Stelling-Straße in Gadebusch, Hauptgeschäftszentrum (Zone 1)
- Penny-Discounter, Rehnaer Straße in Gadebusch, Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße (Zone 1)
- Penny-Discounter, Gadebuscher Straße in Lützwow, Streulage (Zone 2a)

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.

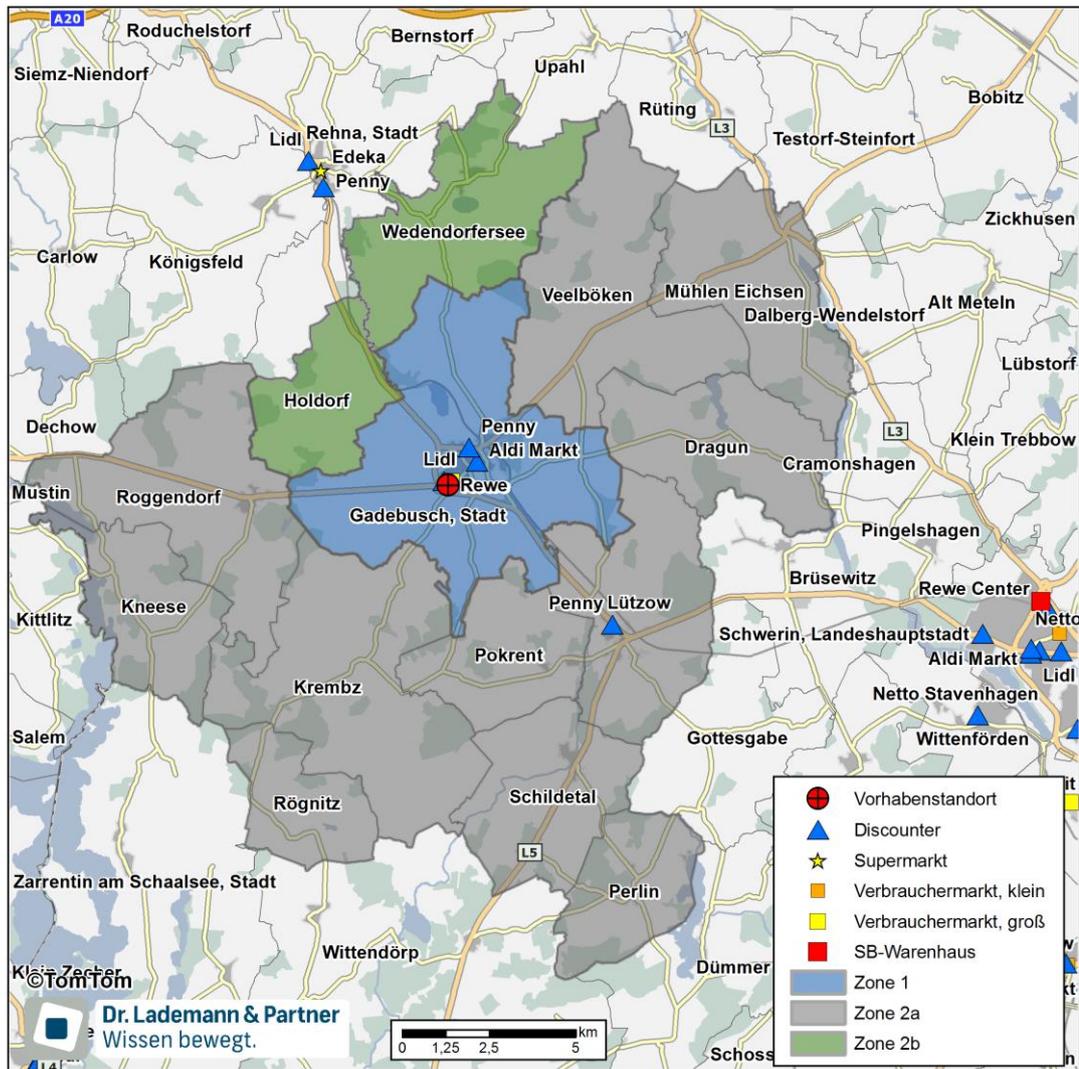


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet



Abbildung 10: Aldi-Discounter, Johann-Stelling-Straße (Hauptgeschäftszentrum; Zone 1)



Abbildung 11: Penny-Discounter, Rehnaer Straße (Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße; Zone 1)



Abbildung 12: Penny-Discounter, Gadebuscher Straße in Lützw (Streulage; Zone 2a)

5.1.2 Umsatzstruktur

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

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

rd. 27,1 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 23,6 Mio. € auf die Zone 1, davon rd. 7,8 Mio. € in der Innenstadt Gadebusch.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Gadebusch	1.325	7,8
NVS Rehnaer Straße	1.240	4,4
Sonstige Lagen	2.440	11,4
NVS Ratzeburger Chaussee	1.495	6,0
Streulagen	945	5,4
Zone 1	5.005	23,6
Zone 2a	715	3,6
Zone 2b	0	0,0
Einzugsgebiet gesamt	5.720	27,1

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.750 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den produktivitätsstarken Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl getrieben. Begünstigt wird die Flächenproduktivität zudem von der moderaten Wettbewerbssituation.

Daraus resultiert eine **(nahversorgungsrelevante) Einzelhandelszentralität** von rd. 144 % bezogen auf das Stadtgebiet von Gadebusch, die auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hindeutet. Angesichts des ländlich geprägten Umlands und der geringen Angebotsdichte im Umland sind diese Kaufkraftzuflüsse nicht nur zu erwarten, sondern angesichts des grundzentralen Versorgungsauftrags von Gadebusch auch raumordnerisch „gewollt“. Bezogen auf den Nahbereich beträgt die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität rd. 66 % und zeigt hingegen auf, dass der Bestandseinzelhandel in Gadebusch aktuell nicht in der Lage ist, die Kaufkraft im Nahbereich in einem für ein Grundzentrum adäquaten Maße zu binden. Vielmehr ist

von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet auszugehen, was mit den bestehenden Angebotsdefiziten des Einzelhandelsstandorts Gadebusch zusammenhängt, die sich durch die Aufgaben von Edeka und Markant zuletzt noch verstärkt haben. Begünstigt werden die Kaufkraftabflüsse zudem durch die nicht mehr zeitgemäßen Marktaufritte von Lidl und Rewe sowie des Aldi-Markts im Hauptgeschäftszentrum, der ebenfalls zu klein dimensioniert ist und Modernisierungsrückstände aufweist.

5.1.3 Planvorhaben

Parallel zu dem Planvorhaben an der Ratzeburger Chaussee soll auch der Hauptgeschäftsbereich an der Johann-Stelling-Straße einer umfassenden Aufwertung unterzogen werden. U.a. befinden sich hier mit Aldi, Rossmann und Kik einige Betriebe, die für die Funktionsfähigkeit der Gadebuscher Innenstadt eine wichtige Rolle spielen, aber sich nicht mehr zeitgemäß darstellen. Diese Betriebe sollen am Standort gesichert und neu aufgestellt werden. Ergänzt werden soll der aktuelle Bestand zum einen durch einen Edeka-Markt, der den vor einigen Jahren aufgegebenen Markant-Markt substituieren würde, sowie zum anderen durch weitere Fachmärkte u.ä.

Im Einzelhandelskonzept wird der Aufwertung des Hauptgeschäftsbereichs die höchste Entwicklungspriorität eingeräumt. Diese sollte daher durch das hier zu prüfende Vorhaben nicht infrage gestellt werden, da der langfristige Erhalt der Funktionsfähigkeit der Gadebuscher Innenstadt an diesem Entwicklungsprojekt hängt.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.700 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 27,1 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die unterdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte als auch die geringe Einzelhandelszentralität innerhalb des Nahbereichs deuten darauf hin, dass Gadebusch derzeit nicht in der Lage ist, die Kaufkraft in einer für ein Grundzentrum angemessenen Intensität zu binden. Dies hängt mit Angebotsdefiziten zusammen, die sich durch die Aufgaben von Edeka und Markant zuletzt noch verschärft haben. Zudem ist der Besatz an Nahversorgungsbetrieben im Stadtgebiet überwiegend nicht mehr zeitgemäß aufgestellt, was die Kaufkraftabflüsse verstärkt.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Im Folgenden werden die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen prägenden Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet dargestellt. Grundlage für die Abgrenzung der Zentren war das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Gadebusch aus dem Jahr 2020.

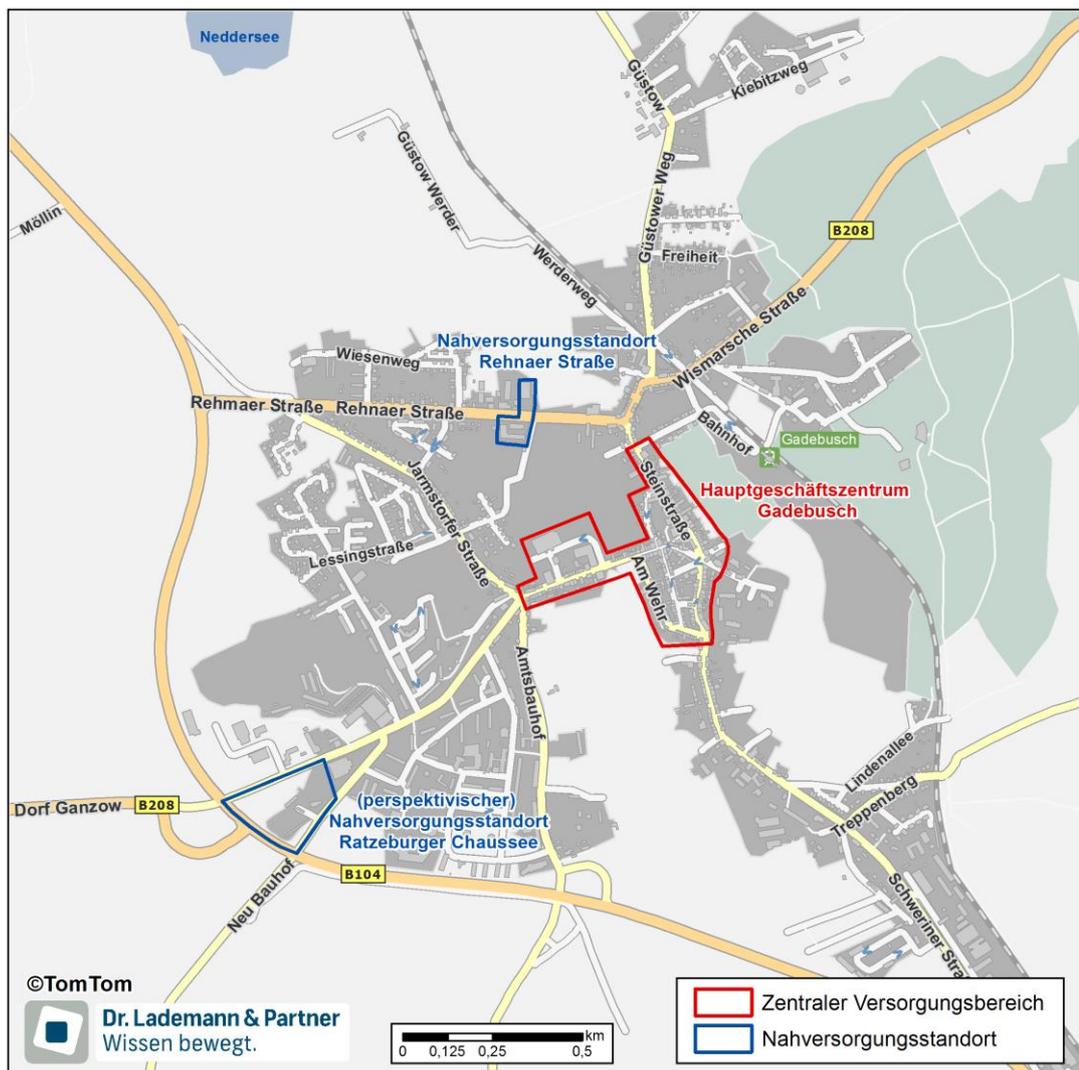


Abbildung 13: Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept

5.2.1 Hauptgeschäftszentrum Gadebusch

Nach dem Einzelhandelskonzept erstreckt sich die Innenstadt von Gadebusch sowohl auf die Steinstraße (bis zur Kreuzung mit der Bahnhofsstraße) als auch auf die Schulstraße, Färberstraße, Mühlenstraße und die Straße Am Pohl bzw. Am Wehr. Zusätzlich gehören die in westlicher bzw. östlicher Richtung verlaufende Johann-Stelling-Straße, die Lübsche Straße sowie der westliche Teil der Amtsstraße zum Hauptgeschäftszentrum. Das städtebauliche Zentrum stellt der Platz Am Markt dar. Wenige Fahrminuten entfernt befinden sich die B 208 im Norden und die B 104 im Süden, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ermöglicht. Dabei bestehen ausreichende Parkmöglichkeiten durch die straßenbegleitenden Stellplätze (u.a. auf dem zentralen Marktplatz), aber auch aufgrund des günstig gelegenen Parkplatzes an der Lübschen Straße und durch die vorgelagerten Stellplätze der Fachmärkte an der Johann-Stelling-Straße. Mehrere Bushaltestellen („Jarmsdorfer Straße“, „Mühlenstraße“, „ZOB Gadebusch“) und der Bahnhof Gadebusch grenzen fußläufig an die Innenstadt an und stellen einen Anschluss an den ÖPNV her.

Die Innenstadt verfügt mit der Altstadt rund um den Marktplatz und dem fachmarktgeprägten Standort an der Johann-Stelling-Straße über zwei sehr unterschiedlich charakterisierte Standortbereiche, die sich wechselseitig ergänzen.

Die Altstadt ist durch eine kleinteilige Bebauungs- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet und weist neben einigen inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben auch einige innenstadttypische Ergänzungsnutzungen (Gastronomie, Dienstleister, öffentliche Einrichtungen) auf. Die relativ hohe Anzahl an Leerständen sowie der z.T. zu beobachtende Sanierungsstau im Altstadtbereich zeigen aber, dass dieser als Einzelhandelsstandort nur noch bedingt funktionsfähig ist. Ein durchgängiger Einzelhandelsbesatz ist hier bei weitem nicht vorhanden.

Demgegenüber fungiert der Einzelhandelsstandort an der Johann-Stelling-Straße als Standort für größere Einzelhandelsbetriebe (überwiegend aus dem Fachmarktsektor) und beherbergt somit auch die wichtigsten Frequenzanker, wozu vor allem die nahversorgungsrelevanten Anbieter Rossmann und Aldi gehören. Allerdings ist der Standort deutlich in die Jahre gekommen und bedarf einer städtebaulichen und funktionalen Neuaufstellung. Seit der Aufgabe von Markant findet sich auch in diesem Bereich ein großflächiger Leerstand, der das Erscheinungsbild trübt. Insofern sind die aktuellen Pläne zur Neugestaltung der Fachmarkttagglomeration an der Johann-Stelling-Straße zu begrüßen, um die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zukunftsfähig abzusichern.



Abbildung 14 Hauptgeschäftszentrum Gadebusch (Lübsche Straße)



Abbildung 15: Aldi und Rossmann im Hauptgeschäftszentrum Gadebusch

Das Hauptgeschäftszentrum Gadebusch verfügt mit der integrierten Fachmarkttagglomeration an der Johann-Stelling-Straße und den sonst kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzungen insgesamt über ein weitgehend funktionsgerechtes Angebot im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Allerdings zeigen die vielen Leerstände und z.T. bestehende Sanierungsstaus einen gewissen Handlungsdruck auf. Insbesondere die für die Funktionsfähigkeit wichtigen Frequenzanker bedürfen einer Neuaufstellung, für die es mittlerweile auch konkrete Pläne gibt.

5.2.2 Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße

Für die wohnortnahe Versorgung des nördlichen Stadtgebiets ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße ausgewiesen worden. Beidseitig der Rehnaer Straße bzw. der B 208 befinden sich hier verkehrsgünstig gelegen im nordwestlichen Siedlungsgebiet der Kernstadt von Gadebusch einige Einzelhandelsbetriebe. Unmittelbar an das Gebiet grenzt zudem die Bushaltestelle „Rehnaer Straße“ an. Von den umliegenden Wohngebieten aus ist der Standort fußläufig zu erreichen und erfüllt damit eine wichtige Nahversorgungsfunktion für das nördliche Stadtgebiet.

Das Angebot konzentriert sich auf den kurzfristigen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf, der von einem Penny-Lebensmitteldiscounter, einem Getränkemarkt sowie einem Bäcker und einem Fleischer bedient wird. Zudem ist hier ein Raiffeisen-Markt angesiedelt. Zentrentypische ergänzende Nutzungen sind jedoch nicht zu verzeichnen. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens weist der Standort keine besonderen Aufenthaltsqualitäten auf.



Abbildung 16: Penny-Markt am Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße

Mit einem umfassenden Angebot im kurzfristigen Bedarf (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer) ist der Standortbereich funktionsfähig aufgestellt und kann seine ihm zugewiesene Versorgungsfunktion vollständig erfüllen.

5.2.3 (Perspektivischer) Nahversorgungsstandort Ratzeburger Chaussee

Im Einzelhandelskonzept ist mit der Ratzeburger Chaussee noch ein weiterer Nahversorgungsstandort ausgewiesen, der im Sinne eines „Versorgungsdreiecks“ aus der Innenstadt im Zentrum und den beiden Nahversorgungsstandorten im nördlichen und südlichen Stadtgebiet Nahversorgungsaufgaben übernehmen soll. Die Abgrenzung greift das Vorhabenareal unmittelbar auf und legitimiert damit das Planvorhaben im Sinne der angestrebten Stadtentwicklung.

Schon heute übernehmen Lidl und Rewe für die umliegenden Wohngebiete wichtige Nahversorgungsfunktionen, die auch dem künftigen Standort beigemessen werden können. Mit der Neuaufstellung von Rewe und Lidl an einem gemeinsamen Verbundstandort wird die Versorgungsfunktion der Betriebe zukunftsfähig abgesichert. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung erfüllt der Standort gleichwohl auch eine überörtliche Versorgungsfunktion.

Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandelskonzept unter Berücksichtigung des Planvorhabens als perspektivischer Nahversorgungsstandort Ratzeburger Chaussee ausgewiesen und soll auch künftig Versorgungsfunktionen, vor allem für das südliche Stadtgebiet, übernehmen.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Vorhabenrealisierung zu einer signifikanten Veränderung der räumlichen Ausdehnung der Einzugsgebiete von Lidl und Rewe kommen wird, da beide Betriebe bereits heute in Gadebusch ansässig sind und Rewe zudem als einziger Vollversorger im gesamten Untersuchungsraum trotz des nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritts schon heute weiträumig ausstrahlt. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde 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 15 % 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. 35 %, in den Zonen 2a und 2b sind jeweils etwa 25 % zu erwarten. Aufgrund der räumlichen Entfernung fällt der Marktanteil des Vorhabens im Umland typischerweise ab, erreicht aufgrund der geringen Wettbewerbssituation aber immer noch einen signifikanten Wert.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	16,3	24,4	3,0	43,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,7	6,0	0,7	12,4
Marktanteile	35%	25%	25%	28%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	16,3	24,5	3,0	43,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,5	0,1	1,0
Marktanteile	3%	2%	2%	2%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	32,6	48,8	6,0	87,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,1	6,5	0,8	13,4
Marktanteile	19%	13%	13%	15%

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

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁰ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.700 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 14,1 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 13,1 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.682	6.000	13,1
davon Rewe-Vebrauchermarkt	1.620	4.000	6,5
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	1.062	6.200	6,6
aperiodischer Bedarf	298	4.000	1,1
davon Rewe-Vebrauchermarkt	180	3.000	0,5
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	118	4.400	0,5
Gesamt	2.980	4.700	14,1

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

Tabelle 8: Perspektivische Umsatzstruktur des Vorhabens

¹⁰ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Bei dem Vorhaben handelt es sich jedoch nicht um Neuansiedlungen, sondern um die **Erweiterung bereits im Standortumfeld ansässiger Betriebe**. Diese haben mit ihren aktuellen Umsätzen ihre Wirkungen bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) der Bestandsbetriebe** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.060	4.800	10,0
davon Rewe-Verbrauchermarkt	1.440	4.000	5,8
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	620	6.800	4,2
aperiodischer Bedarf	220	3.600	0,8
davon Rewe-Verbrauchermarkt	150	3.000	0,5
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	70	4.800	0,3
Gesamt	2.280	4.700	10,8

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

Tabelle 9: Umsatzstruktur der Bestandsbetriebe Lidl und Rewe (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs¹¹** (inkl. Streuumsätzen) wird im Worst Case somit insgesamt bei rd. 3,4 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 3,1 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

¹¹ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz eines Lebensmittelmarkts i.d.R. 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. Dies gilt auch unter der Berücksichtigung, dass die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts durch die Vorhabenrealisierung zunehmen.

Angesichts des erheblichen Verkaufsflächenanstiegs des Lidl-Discounters wird daher eine um etwa 10 % geringere Flächenproduktivität gegenüber dem Status quo angenommen. Die Fläche von Rewe wird hingegen nur geringfügig erweitert, sodass hier eine stabile Flächenproduktivität angenommen werden kann.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	622	3,1
davon Rewe-Verbrauchermarkt	180	0,7
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	442	2,4
aperiodischer Bedarf	78	0,3
davon Rewe-Verbrauchermarkt	30	0,1
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	48	0,2
Gesamt	700	3,4

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung

Im Worst Case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	16,3	24,4	3,0	43,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,3	1,4	0,2	2,9
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	8%	6%	6%	7%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	16,3	24,5	3,0	43,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,0	0,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%	1%	1%	1%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	32,6	48,8	6,0	87,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,5	1,5	0,2	3,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4%	3%	3%	4%

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

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs durch Vorhabenrealisierung

Für das Gesamtvorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 15 % auszugehen, der nur bezogen auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf in der Zone 1 etwa 35 % und in den Zonen 2a und 2b etwa 25 % beträgt. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 14,1 Mio. €, davon rd. 13,1 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf. Abzüglich der heute erzielten Umsätze von Lidl und Rewe verbleibt ein mit dem Vorhaben verbundener prüfungsrelevanter Zusatzumsatz von rd. 3,4 Mio. € bzw. rd. 3,1 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz der Betriebe unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2023 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 (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Vorhaben betroffen ist als eine Streulage.

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 2023) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des

Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer leichten **Marktschrumpfung** infolge der Bevölkerungsrückgänge betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, vermindert 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 Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugute gekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.¹²
- Die in Gadebusch bzw. in der Einzugsgebietszone 1 vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus dem Umland. Dies verdeutlicht die für die Zone 1 ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von deutlich mehr als 100 % (144 %). Von diesen Zuflüssen, von denen sowohl Lidl und Rewe als auch Aldi und Penny in besonderem Maße profitieren, kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb der Einzugsgebietszone 1 auswirkt.¹³

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 **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von etwa 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

¹² Die Höhe der Kaufkraftrückholeffekte bemisst sich anhand der derzeitigen Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet und des prospektiven Marktanteilszuwachses des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets. So wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben in der Höhe des Marktanteilszuwachses dazu in der Lage ist, die abfließende Kaufkraft „zurückzuholen“.

¹³ Die Höhe der Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen bemisst sich anhand der Zentralität in der Zone 1. Je höher die Zentralität in der Zone 1 ist, desto höher ist auch dieser wirkungsverschärfende Effekt.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz derzeit auf rd. 27,2 Mio. €. Für die Wirkungsprognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass die bereits in der Zone 1 ansässigen Betriebe Lidl und Rewe, welche im Zuge der Vorhabenrealisierung verlagert und erweitert werden sollen, nicht gegen „sich selbst“ bzw. gegen ihre eigenen Umsätze wirken können. Die in die Wirkungsprognose einzustellende Umsatzbasis für das Jahr 2023, auf welche die Wirkungen des Vorhabens treffen werden, war deshalb um die Bestandsumsätze der Märkte Lidl und Rewe (rd. 10,0 Mio. €) zu reduzieren. Berücksichtigt man zusätzlich die durch die Marktschrumpfung ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzrückgänge des Bestandseinzelhandels bis 2023 (rd. 0,1 Mio. €), **ist für das Prognosejahr 2023 von einem nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 17,1 Mio. € für den Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen.**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 2,9 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,7 Mio. € Streuumsätze). Dabei wird das Vorhaben in beträchtlichem Maße dazu in der Lage sein, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren (insgesamt rd. 2,0 Mio. €). Die Betriebe in der Zone 1 sind durch die Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland in Richtung des Vorhabens in Höhe von rd. 0,4 Mio. € betroffen. **Der im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 1,4 Mio. €.**

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2023 in Höhe von rd. 17,1 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt

rd. 7,9%.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zonen 2a und 2b). Während für die beiden wesentlichen Standortbereiche in Gadebusch, die Innenstadt und der Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße, Wirkungen zwischen 8 und 9 % prognostiziert werden, fallen die Wirkungen in der Zone 2 mit rd. 5 % deutlich geringer aus.

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

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Gadebusch, Stadt - Umsatzzuwachs (2023)

Periodischer Bedarf	Innenstadt Gadebusch	NVS Rehnaer Straße	Sonstige Lagen	Zone 1 Gesamt	Zone 2a und 2b (Streulagen)	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	7,75	4,39	11,44	23,58	3,56	27,15
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,04	-0,02	-0,01	-0,07	-0,02	-0,09
abzgl. Bestandsumsätze des Vorhabens	-	-	-9,98	-9,98	-	-9,98
Umsatz vor Ort (2023)	7,71	4,37	1,46	13,54	3,54	17,08
Vorhabensumsatz (ohne Streuumsätze)	0,83	0,40	0,11	1,34	1,60	2,93
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,32	-0,16	-0,04	-0,52	-1,43	-1,95
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,22	0,11	0,03	0,36	-	0,36
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz	0,73	0,35	0,09	1,17	0,17	1,35
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2023)	9,4%	8,1%	nn	8,7%	4,8%	7,9%

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

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 9 % prospektiv für die Innenstadt von Gadebusch zu erwarten.

6.3 Zentralitätsbetrachtung

Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität im Nahbereich des Grundzentrums Gadebusch beträgt aktuell rd. 66 %. D.h. nur etwa zwei Drittel der vorhandenen Kaufkraft werden durch den Einzelhandel im Nahbereich gebunden. Die restliche Kaufkraft fließt an umliegende, attraktivere Einzelhandelsstandorte ab und geht z.T. auch mit Pendlerverflechtungen verloren.

Mit der Umsetzung des Vorhabens würde die Zentralität unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen um rd. 5 %-Punkte auf etwa 71 % ansteigen, was einem moderaten Zentralitätszuwachs entspräche, der durchaus auch noch ein weiteres Steigerungspotenzial bietet, welches durch das Planvorhaben in der Innenstadt ausgenutzt werden könnte bzw. sollte.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsprojekts mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 qm, welches auf der Basis eines neu aufzustellenden B-Plans erfolgen soll. Bei der Aufstellung von B-Plänen für Einzelhandelsnutzungen sind u.a. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung der Landes- und Regionalplanung in Mecklenburg-Vorpommern¹⁴ zu beachten. Für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens sind demnach folgende, additiv verknüpfte Kriterien von Bedeutung:

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

- (1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (Z) [Konzentrationsgebot]
- (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) [Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot]
- (3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z) [Integrationsgebot]

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

¹⁴ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm führt unter der Ziffer 4.3.2 einige Bestimmungen für den Großflächigen Einzelhandel auf, die sich jedoch auf das alte Landesentwicklungsprogramm beziehen. Relevant sind folgende Punkte:

- (1) Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne § 11 BauNVO, hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels, die ähnliche Auswirkungen erwarten lassen, sind mit Ausnahme von (7) nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche über 5.000 m² nur in Schwerin, Wismar, Parchim, Grevesmühlen, Ludwigslust und Hagenow zulässig. (Z)
- (2) Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen. (Z)
- (3) Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktions- teilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden. (Z)
- (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden. (Z)
- (6) Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in Zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Dabei sollen auch die zentralen Versorgungsbereiche benannt werden.

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

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen sowie nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus ist bei der Aufstellung des B-Plans für das Vorhaben gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB das **kommunale Einzelhandelskonzept** der Stadt Gadebusch als städtebauliches Entwicklungskonzept zu berücksichtigen.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

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

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts, an dem zu etwa 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden sollen und der mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 3.000 qm die Grenze der Großflächigkeit deutlich überschreiten wird.

Die Stadt Gadebusch ist gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM 2011) als Grundzentrum ausgewiesen. **Von ihrerraumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.** Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Funktional entspricht das Vorhaben somit den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums in besonderem Maße.

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf das Stadtgebiet von Gadebusch sowie auf die umliegenden Gemeinden. Mit Ausnahme der Gemeinden Holdorf und Wedendorfersee ist das Einzugsgebiet deckungsgleich mit dem raumordnerisch festgelegten Nahbereich für das Grundzentrum Gadebusch. Angesichts der räumlichen Nähe dieser beiden direkt an Gadebusch angrenzenden Umlandkommunen und des Fehlens eigener Nahversorgungsangebote besteht aber faktisch schon heute eine signifikante Einkaufsorientierung der in Holdorf und Wedendorfersee lebenden Verbraucher auf den Einzelhandelsstandort Gadebusch. Dazu trägt auch bei, dass es in Gadebusch mit dem Rewe-Markt den einzigen Vollversorger im gesamten Untersuchungsgebiet gibt.

Der Einwohneranteil dieser beiden Gemeinden an der Gesamteinwohnerzahl im Einzugsgebiet liegt jedoch lediglich bei 7 %. Dagegen sind 93 % der Einwohner im Einzugsgebiet dem Nahbereich zugeordnet, was die vorrangige Versorgungsbedeutung des Vorhabens für die Stadt Gadebusch und dessen zugewiesenen Nahbereich verdeutlicht. Der Umsatzanteil, den das Vorhaben mit Einwohnern aus dem Nahbereich erwirtschaften wird, dürfte nochmals oberhalb des Einwohneranteils liegen, da die Einkaufsorientierung auf einen Einzelhandelsstandort mit zunehmender Entfernung zu diesem Standort und der ansteigenden Anzahl von Einkaufsalternativen abnimmt.

Unter zusätzlicher Berücksichtigung, dass etwa 5 % des Vorhabenumsatzes mit Streukunden generiert werden, die ebenfalls außerhalb des Nahbereichs leben, kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass etwa 90 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden generiert werden, die im raumordnerisch festgelegten Nahbereich leben und nur etwa 10 % des Umsatzes auf Kunden entfallen, die von außerhalb des Nahbereichs kommen.

Das Vorhaben wird somit maßgeblich vom örtlichen bzw. im zugeordneten Verflechtungsbereich vorhandenen Nachfragepotenzial getragen. Weder ist eine wesentliche Überschreitung des relevanten Verflechtungsbereichs gegeben noch wird das Vorhaben in signifikantem Maße zusätzliche Kaufkraft von Standorten außerhalb des raumordnerisch definierten Nahbereichs abziehen.

Das Vorhaben entspricht hinsichtlich seiner Größe, seiner Art und seiner Zweckbestimmung nach der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Das Einzugsgebiet überschreitet dabei den raumordnerisch festgelegten Verflechtungsbereich von Gadebusch nur unwesentlich. Sowohl das Konzentrationsgebot als auch das Kongruenzgebot sind damit erfüllt.

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 handelt es sich jedoch lediglich um einen Orientierungswert. Je nach konkreter Ausgangslage können auch bereits Umsatzrückgänge von weniger als 10 % zu schädlichen Auswirkungen führen oder Umsatzrückgänge von mehr als 10 % keine schädlichen Auswirkungen zur Folge haben. Es kommt immer auf die spezifische Situation im Einzelfall an.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von etwa 8 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit nicht überschreiten. Von städtebaulicher Relevanz sind allerdings die standortspezifischen Auswirkungen innerhalb des Einzugsgebiets. Diese bewegen sich bei rd. 9 % bezogen auf die Innenstadt, rd. 8 % bezogen auf den Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße, und rd. 5 % bezüglich der Streulagen im Umland.

In der **Innenstadt** von Gadebusch wird das Vorhaben somit seine stärksten Auswirkungen haben, was in der räumlichen Nähe sowie in den Angebotsüberschneidungen v.a. zwischen den beiden Lebensmitteldiscountern Lidl und Aldi begründet liegt. Der prognostizierte Umsatzrückgang von etwa 9 % (bzw. rd. 0,7 Mio. €) wird hier durchaus spürbar sein und vor allem den dort ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscounter treffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser zwar nicht mehr ganz zeitgemäß aufgestellt ist, allerdings kann Aldi am Standort von den Agglomerationseffekten mit dem frequenzstarken Rossmann-Drogeriemarkt und den sonstigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen im Standortumfeld profitieren (z.B. KiK, Ernsting's Family, Stinshoff Schuhe, Volks- und Raiffeisenbank). Zudem dürfte sich die in 2019 erfolgte Schließung des Markant-Supermarkts – umsatzseitig betrachtet – durchaus positiv auf Aldi ausgewirkt haben. So ist zumindest ein Teil der von Markant gebundenen Umsätze dem Aldi-Markt als einzig verbliebendem Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels in der Innenstadt zugeflossen, sodass dieser trotz seiner Objektrestriktionen auf eine sehr stabile Umsatzbasis zurückgreifen kann. Vor diesem Hintergrund sind die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten gegen die Innenstadt zu relativieren. **Die Gutachter gehen jedenfalls nicht davon aus, dass der prognostizierte Umsatzrückgang für die Innenstadt zu einem vorhabeninduzierten Marktaustritt von Aldi führen wird.**

Auch sonstige Betriebe, die neben Aldi für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt von zentraler Bedeutung sind, werden durch das Vorhaben in ihrem Fortbestand nicht gefährdet. Dies gilt insbesondere für den Rossmann-Drogeriefachmarkt. Dieser wird in seinem Kernsortiment Drogeriewaren nur unwesentlich betroffen sein, da diese Warengruppe sowohl bei Rewe als insbesondere auch bei Lidl nur in geringer Sortiments-tiefe und -breite angeboten wird. Die Überschneidungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel, die bei Rossmann arrondierend ebenfalls angeboten werden, halten sich zudem in Grenzen. Nur sehr geringe Angebotsüberschneidungen sind auch für den

innerstädtischen Einzelhandel mit aperiodischen Bedarfsgütern zu erwarten, da diese bei Rewe und Lidl nur einen Flächenumfang von etwa 10 % einnehmen.

Während sich für den Teilbereich Johann-Stelling-Straße eine signifikante Betroffenheit ergibt, wird der Altstadtbereich rund um den Marktplatz von dem Vorhaben kaum tangiert werden, da es hier kaum Anbieter gibt, die Angebotsüberschneidungen mit Rewe und Lidl aufweisen. Für den Teilbereich Johann-Stelling-Straße ist jedoch auf die Planung zur Neugestaltung dieser sogstarken Einzelhandelsagglomeration hinzuweisen. Bereits seit längerer Zeit besteht die **Planung, den Standortbereich neu zu ordnen, die bestehenden Betriebe neu aufzustellen und durch Neuansiedlungen zu ergänzen**. Mittlerweile haben sich die Planungen hierzu auch konkretisiert. Besonders hervorzuheben ist dabei die angestrebte Ansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts. Die Umsetzung dieses Planvorhabens würde den Standortbereich sowohl städtebaulich als auch funktional erheblich aufwerten. Die durch die Aufgabe von Markant verlorengegangene Versorgungsfunktion der Innenstadt im Vollsortiment könnte wiederhergestellt bzw. sogar verbessert werden. Funktionsgerecht würde die Innenstadt bzw. der Standortbereich an der Johann-Stelling-Straße mit der Umsetzung der Planung künftig den sogkräftigsten Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet darstellen. Die Verbundwirkung von Lebensmitteldiscounter, Vollsortimenter, Drogeriemarkt und ergänzenden Fachmärkten würde eine besonders hohe Sogkraft entfalten und den Standort und dessen Versorgungsfunktion langfristig absichern. **Vor dem Hintergrund dieses innerstädtischen Planvorhabens sind die für das Vorhaben an der Ratzeburger Chaussee prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen nochmal zu relativieren. Die prognostizierten Umsatzrückgänge werden durch die Neuaufstellung der Bestandsbetriebe und die ergänzenden Neuansiedlungen deutlich überkompensiert werden.**

Dass die Umsetzung des Vorhabens an der Ratzeburger Chaussee das innerstädtische Planvorhaben in seiner Realisierung gefährden könnte, halten die Gutachter für nicht wahrscheinlich. Sowohl Lidl als auch Rewe sind bereits seit vielen Jahren in Gadebusch ansässig. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden diese deutlich in die Jahre gekommenen Betriebe lediglich erweitert und an einem gemeinsamen Verbundstandort neu positioniert. Daraus ergibt sich für die Innenstadt und dessen Entwicklungsperspektiven keine grundsätzlich neue Wettbewerbssituation, die zu einer signifikanten Verschiebung der bestehenden Einkaufsorientierungen der Verbraucher führen würde.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es mit Edeka und Markant bis vor wenigen Jahren noch zwei weitere größere Lebensmittelmärkte in Gadebusch gab. Die Umsätze dieser Märkte dürften größtenteils auf die verbliebenden Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Aldi, Penny, Rewe, Lidl) übergegangen sein, z.T. aber der Stadt Gadebusch auch überörtlich verlorengegangen sein. **Jedenfalls ist das Kaufkraftvolumen in der Stadt Gadebusch und den Umlandkommunen groß genug, dass neben dem**

Vorhaben an der Ratzeburger Chaussee auch das Innenstadtvorhaben umgesetzt werden könnte. Hierauf lassen auch die Ergebnisse der Zentralitätsbetrachtung schließen. Aktuell beträgt die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität im Nahbereich rd. 66 %. Mit der Umsetzung des Vorhabens steigt die Zentralität auf etwa 71 % an. Damit würden rd. 28,9 Mio. € von dem Nachfragepotenzial in Höhe von künftig rd. 40,6 Mio. € durch den Einzelhandel gebunden sein. Unter der Annahme, dass eine Kaufkraftbindung innerhalb des Nahbereichs von bis zu 90 % realistisch erzielbar erscheint und auch raumordnerisch angemessen wäre, ergibt sich noch ein „freies“ Umsatzpotenzial von rd. 7,7 Mio. €. Zzgl. üblicher Kaufkraftumlenkungen zulasten bestehender Betriebe ist das Umsatzpotenzial für die Innenstadt groß genug, um die angestrebten Planungen und dabei insbesondere eine Erweiterung und Modernisierung von Aldi sowie die Ansiedlung von EDEKA umsetzen zu können.

Für den **Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße** wird aufgrund der etwas größeren räumlichen Entfernung eine etwas niedrigere Umsatzumverteilungsquote von rd. 8 % prognostiziert (rd. 0,4 Mio. €). Betroffen hiervon sind in erster Linie der Penny-Discounter sowie bereits mit Abstrichen der Getränkemarkt. Auch für Penny gilt, dass der Markt infolge der Betriebsaufgaben von Markt und Edeka zumindest einen leichten Umsatzanstieg erfahren haben dürfte, wodurch sich die für den Standort prognostizierten Umsatzrückgänge etwas relativieren. Penny profitiert an dem Standort von der verkehrsgünstigen Lage an der B 208 und der Nähe zur B 104 sowie von den Agglomerationseffekten mit dem Raiffeisenmarkt und dem Getränkemarkt. Insgesamt kann der Standort somit als stabil und funktionsfähig eingestuft werden. Die Wirkungen durch das Vorhaben werden zwar insbesondere aufgrund der Neuaufstellung des typgleichen Wettbewerbers Lidl vor allem für Penny spürbar sein. **Ein vorhabeninduzierter Marktaustritt von Penny kann angesichts der Höhe der prognostizierten Umsatzrückgänge sowie unter Berücksichtigung der Standortqualität jedoch ausgeschlossen werden. Die verbrauchernahe Versorgung im nördlichen Stadtgebiet wird durch das Vorhaben somit nicht gefährdet.**

Für die **sonstigen Lagen im Stadtgebiet** von Gadebusch sind die Auswirkungen des Vorhabens rechnerisch nicht mehr nachweisbar. Das Angebot beschränkt sich hier auf einige wenige Anbieter (z.B. Tankstellenshop, Bäcker), von denen jedoch keine strukturprägende Wirkung ausgeht und die für die verbrauchernahe Versorgung nur eine stark untergeordnete, städtebaulich nicht mehr relevante Rolle spielen.

Im **Umlandeinzugsgebiet** wird eine Umsatzumverteilungsquote von etwa 5 % prognostiziert, die fast vollständig zulasten des Penny-Markts in Lützwitz geht, da dieser den einzigen systemrelevanten Wettbewerber zum Vorhaben darstellt. Der Penny-Markt ist aufgrund seiner Ortsrandlage in Lützwitz zwar keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, spielt für die Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung im ländlichen Raum aber eine wichtige Rolle. Insofern sind die Auswirkungen auf den Penny-Markt auch von städtebaulicher und raumordnerischer Relevanz. Durch seine direkte

Lage an der B 104 in der als Verwaltungssitz des Amtes Lützwow-Lübstorf fungierenden Gemeinde Lützwow kann dem Penny-Markt eine gute Verkehrsanbindung sowie eine gute Erreichbarkeit für die kleineren Orte im Umland von Lützwow attestiert werden. Der Markt ist zudem weitgehend stabil aufgestellt und profitiert dabei von dem Fleischer und dem Bäcker als weitere Anziehungspunkte im Vorkassenbereich. **Insofern kann weitgehend ausgeschlossen werden, dass die Vorhabenrealisierung an der Ratzeburger Chaussee zu einem Marktaustritt des für die verbrauchernahe Versorgung im ländlichen Raum wichtigen Penny-Markts in Lützwow führen wird.**

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 etwa 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung 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 zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen jedoch auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn eine integrierte Lage in einem zentralen Versorgungsbereich nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gadebusch handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um keinen zentralen Versorgungsbereich. Der Standort ist aber im Konzept **als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und soll die wohnortnahe Grundversorgung im südlichen Stadtgebiet sichern.** Schon heute leisten Lidl und Rewe einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im südlichen Stadtgebiet. Innerhalb einer 700m-Isochrone rund um den Vorhabenstandort leben etwa 1.500 Personen, die den Standort fußläufig bequem erreichen können.

Abzüglich der Überschneidungen mit den in der Innenstadt ansässigen Märkten sind es immer noch rd. 1.200 Personen. Das Vorhaben trägt dazu bei, die Märkte zukunftsfähig aufzustellen und damit in ihrem Bestand und ihrer Versorgungsfunktion nachhaltig abzusichern. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass alle größeren Wohngebietsentwicklungen Gadebuschs im Umfeld dieses Standortbereichs liegen und die fußläufige Versorgungsfunktion dieses Standorts daher künftig noch steigen wird.¹⁵

In der Stadt Gadebusch gibt es mit der Innenstadt nur einen zentralen Versorgungsbe- reich. Um dem auch im Einzelhandelskonzept verankerten Ziel gerecht zu werden, eine möglichst flächendeckende Nahversorgungsstruktur zu sichern, bedarf es jedoch über den zentralen Versorgungsbereich hinausgehender Nahversorgungsstandorte. Da Le- bensmittelbetriebe heute i.d.R. größer als 800 qm Verkaufsfläche sind, um sich mo- dern und zukunftsfähig aufstellen zu können, ist im Einzelhandelskonzept festgelegt worden, dass an den Nahversorgungsstandorten auch großflächige Nahversorger ent- wickelt werden können. **Großflächige Nahversorger, wie das Planvorhaben, auf die Innenstadt zu verweisen, würde dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nah- versorgung zuwiderlaufen.**

Wie in Kapitel 7.3 dargestellt, ist mit der Vorhabenrealisierung zudem **keine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der In- nenstadt von Gadebusch** zu erwarten. Somit sind alle Tatbestände, die zur Inan- spruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot für nahversorgungsrelevante Sortimente im LEP aufgeführt werden, erfüllt.

Die Vorhabenplanung steht trotz der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Gadebusch mit dem Integrationsgebot im Einklang, da es sich um ein Nahversorgungsvorhaben handelt, welches an einem im Einzelhandelskonzept explizit als ergänzender Nahversorgungsstandort ausgewiesenen Bereich realisiert werden soll.

¹⁵ So sind etwa 20 Wohneinheiten im Bereich Amtsbauhof geplant sowie ein weiteres Wohngebiet in der Agnes-Karll-Straße mit dem Fokus auf barrierefreies Seniorenwohnen, wodurch sich besondere Ansprüche an die fußläufige Nahversorgung ergeben.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts (wozu auch die Einzelhandelskonzepte gehören) bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Stadt Gadebusch verfügt über ein aktuelles Einzelhandelskonzept, welches Anfang 2021 beschlossen worden ist.

In dem Konzept wird u.a. die künftige Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels festgelegt, die neben dem Hauptgeschäftszentrum/Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich noch zwei Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet vorsieht. Einer dieser beiden Nahversorgungsstandorte betrifft das Vorhabenareal an der Ratzeburger Chaussee. Die beiden Nahversorgungsstandorte wurden ausgewiesen, um das Ziel der Sicherung einer möglichst flächendeckenden und wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet zu sichern. Dabei wurde berücksichtigt, dass Lidl und Rewe an der Ratzeburger Chaussee schon heute einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung leisten. Das betrifft in erster Linie die Mehrfamilienhäuser zwischen Roggendorfer Chaussee und Amtsbauhof sowie im südlichen Abschnitt der Heinrich-Heine-Straße, die vor allem von älteren Bevölkerungsgruppen bewohnt werden. In Teilen übernehmen Lidl und Rewe aber auch Versorgungsfunktionen für die Ein- und Zweifamilienhäuser im nördlichen Abschnitt der Heinrich-Heine-Straße, die eher von jüngeren Familien bewohnt werden. Die Nahversorgungsbedeutung der Märkte ist seit der Aufgabe des Edeka-Markts in der nahe gelegenen Erich-Weinert-Straße zuletzt noch gestiegen, weshalb eine zukunftsfähige Neupositionierung der Märkte aus versorgungsstruktureller Sicht umso mehr geboten ist.

Eine standortgerechte Aufwertung der vorhandenen Betriebe Lidl und Rewe ist im Sinne einer zukunftsfähigen Absicherung der wohnortnahen Grundversorgung im südlichen Stadtgebiet daher im Einzelhandelskonzept explizit empfohlen worden.

Der ausgewiesene Nahversorgungsstandort an der Ratzeburger Chaussee soll laut Einzelhandelskonzept im Kern Nahversorgungsaufgaben übernehmen und nicht in Konkurrenz zur Innenstadt entwickelt werden. Von der Ansiedlung arrondierender, zentrentypischer Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen wird daher im Konzept abgeraten. Da sich die Vorhabenplanung auf die Neuaufstellung der Märkte Rewe und Lidl beschränkt, wird dieser Empfehlung gefolgt.

Zudem wird im Einzelhandelskonzept empfohlen, darauf hinzuwirken, dass die Altstandorte von Rewe und Lidl nicht mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Nachnutzungen belegt werden, um die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt nicht einzuschränken. Vielmehr sollten handelsferne Gewerbenutzungen oder nicht-

zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (gemäß der im Einzelhandelskonzept enthaltenen Sortimentsliste) angestrebt werden. Genauere Informationen über mögliche Nachnutzungen liegen derzeit allerdings nicht vor.

Das Vorhaben fügt sich überdies in den im Einzelhandelskonzept ermittelten Entwicklungsrahmen für den kurzfristigen Bedarf in Höhe von knapp 2.000 qm ein. So sieht die Planung einen Verkaufsflächenzuwachs von 700 qm vor, wovon etwa 630 qm auf den kurzfristigen Bedarf entfallen.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts kompatibel und greift die darin enthaltenen Entwicklungsempfehlungen direkt auf.

Fazit

8 Fazit

In der in Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Nordwestmecklenburg gelegenen Stadt Gadebusch befinden sich im südwestlichen Stadtgebiet an der Ratzeburger Chaussee mit Lidl und Rewe zwei Lebensmittelmärkte, die deutlich in die Jahre gekommen sind. Geplant ist die Neuaufstellung der beiden Märkte als Verbundstandort auf einem benachbarten Grundstück, in dessen Zuge auch die Verkaufsflächen erweitert werden sollen. Für Lidl ist eine Erweiterung um knapp 500 qm auf künftig 1.180 qm geplant und für Rewe um etwa 200 qm auf dann 1.800 qm.

Die Umsetzung des Planvorhabens soll auf der Basis eines B-Plans erfolgen. Demnach war das Vorhaben auf seine Auswirkungen im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu untersuchen. Zudem war zu prüfen, ob das Vorhaben den Zielen der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 gerecht wird und mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzepts im Einklang steht.

Für die Bewertung des Vorhabens kann Folgendes festgehalten werden:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren weder signifikante Impulse noch Restriktionen für die künftige Einzelhandelsentwicklung.
- Die nahversorgungsrelevante Angebotssituation im Untersuchungsraum konzentriert sich sehr stark und funktionsgerecht auf das Grundzentrum Gadebusch. Mit etwa 5.700 qm ist das Angebot zwar quantitativ gesehen gut ausgebaut und weist auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin. Die Mehrzahl der strukturprägenden Anbieter in Gadebusch ist jedoch nicht mehr zeitgemäß aufgestellt und seit den Betriebsaufgaben von Markant und Edeka sind trotz der hohen Verkaufsflächendichte deutliche Angebotsdefizite zu erkennen. So gelingt es dem Grundzentrum Gadebusch aktuell auch nicht, die Kaufkraft im raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich, für welchen Gadebusch Versorgungsfunktionen übernehmen soll, angemessen zu binden.
- Für das Vorhaben kann von einem Einzugsgebiet ausgegangen werden, welches dem Marktgebiet des Gadebuscher Einzelhandels entspricht und neben dem Stadtgebiet auch zahlreiche Umlandkommunen umfasst. Nach Norden geht das Einzugsgebiet leicht über den Nahbereich für das Grundzentrum Gadebusch hinaus. Insgesamt leben im Einzugsgebiet aktuell rd. 14.500 Personen; das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial beläuft sich auf rd. 44,0 Mio. €.
- Für das Vorhaben ist von einem Gesamtumsatz in Höhe von rd. 14,1 Mio. € auszugehen, wovon mit rd. 13,1 Mio. € der Schwerpunkt eindeutig auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt. Hier wird das Vorhaben einen Marktanteil im

Einzugsgebiet von etwa 28 % erzielen. Der prüfungsrelevante Zusatzumsatz durch die Verlagerung und Erweiterung von Lidl und Rewe gegenüber dem Status quo beläuft sich auf rd. 3,4 Mio. €, wovon rd. 3,1 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen.

- Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 8 % zu erwarten. Während für die Innenstadt von Gadebusch mit rd. 9 % und für den Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße mit rd. 8 % noch relativ hohe Umverteilungsquoten zu erwarten sind, sinkt die Betroffenheit im Umland mit rd. 5 % deutlich ab.
- Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich/raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung kann ausgeschlossen werden. Dabei ist einerseits zu berücksichtigen, dass den Bestandsbetrieben durch die Aufgaben von Markt und Edeka Umsätze zugeflossen sind, die deren Umsatzbasis stabilisiert und erhöht haben, sodass die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge zu relativieren sind und nicht auf Marktaustritte schließen lassen. Bezüglich der Innenstadt ist zudem zu berücksichtigen, dass hier ebenfalls eine größere Planung zur Umgestaltung und funktionalen sowie städtebaulichen Aufwertung des Standortbereichs an der Johann-Stelling-Straße vorliegt, der als Frequenzanker für die Innenstadt von maßgeblicher Bedeutung für dessen Funktionsfähigkeit ist. Die für die Innenstadt prognostizierten Umsatzrückgänge werden durch die geplante Neuaufstellung der hier ansässigen Betriebe (u.a. Aldi) sowie die geplanten Neuansiedlungen (u.a. Edeka) mehr als kompensiert werden können.
- Die Zentralitätsbetrachtung legt überdies nahe, dass noch genügend Kaufkraftpotenziale im Nahbereich zur Verfügung stehen, die neben der Umsetzung des Planvorhabens an der Ratzeburger Chaussee auch die geplante Aufwertung des Innenstadtstandorts zulassen. So fließt aktuell ein erheblicher Anteil der Kaufkraft aus dem Nahbereich ab, der mit der Umsetzung beider Vorhaben „zurückgeholt“ werden könnte.
- Die Ziele der Raumordnung stehen der Vorhabenplanung nicht entgegen. Das auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel fokussierte Vorhaben entspricht funktional dem Versorgungsauftrag eines Grundzentrums. Das Einzugsgebiet geht nur unwesentlich über den zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus und die Auswirkungen des Vorhabens lassen keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erwarten. Durch die Ausweisung des Vorhabenstandorts als Nahversorgungsstandort im kommunalen Einzelhandelskonzept und dem nachweisbaren Beitrag von Rewe und Lidl zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im südlichen Stadtgebiet können zudem die Ausnahmetatbestände vom Integrationsgebot erfüllt werden.

- Auch mit den Zielsetzungen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Gadebusch steht das Vorhaben vollständig im Einklang. So wird der Vorhabenstandort im Konzept als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und die Umsetzung des Planvorhabens an diesem Standort explizit empfohlen, um eine möglichst flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet nachhaltig sicherstellen zu können.

Hamburg, 06. August 2021

Boris Böhm

Uwe Seidel

Dr. Lademann & Partner GmbH