

MARKT-, STANDORT- UND WIRKUNGSANALYSE

Vollsortimenter mit einer Zielverkaufsfläche von 1.500 qm
in der Bützower Straße in 19417 Warin

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrenvorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: LMI Projekt Immobilien GmbH
Kantstraße 164
10623 Berlin

Projekt-Nr.: P2008-6856

Projektleiter: Dipl. Kaufmann A. Gustafsson

Hamburg, 10. September 2020

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1	1
2	5
3	10
4	14
4.1	14
4.2	17
5	19
6	26
7	29
7.1	29
7.2	31
8	39
ANHANG: Erläuterung Kaufkraftstrom-Modellrechnung	42

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter
ALQ	Arbeitslosenquote	LROP	Landesraumordnungsprogramm
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MA	Marktanteil
BA	Bauabschnitt	MF	Mietfläche
BAB	Bundesautobahn	MI	Mischgebiet
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	MZ	Mittelzentrum
BGF	Bruttogeschosfläche	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BIP	Bruttoinlandsprodukt	OG	Obergeschoss
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkertyp)	OTZ	Ortsteilzentrum
EFH	Einfamilienhaus	PH	Parkhaus
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	Pkw	Personenkraftwagen
EH	Einzelhandel	PP	Parkplätze/Stellplätze
EKZ	Einkaufszentrum	qm	Quadratmeter
EW	Einwohner	ROG	Raumordnungsgesetz
EZG	Einzugsgebiet	SBWH	Selbstbedienungswarenhause
FGZ	Fußgängerzone	RSR	rent to sales ratio (Miet-Umsatzbelastung)
FM	Fachmarkt	SG	Samtgemeinde
FMA	Fachmarkttagglomeration	SM	Supermarkt
GE	Gewerbe	SO	Sondergebiet
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GG	Gebrauchsgüter	UE	Unterhaltungselektronik
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	UKZ	Umsatzkennziffer
GVZ	Güterverkehrszentrum	VA	Verbrauchsangaben
GZ	Grundzentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
HAKA	Herrenoberbekleidung	VKF	Verkaufsfläche
HWS	Hauptwohnsitz	VM	Verbrauchermarkt
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	VZ	Versorgungszentrum
KIKA	Kinderbekleidung	WA	Allgemeines Wohngebiet
Kfz	Kraftfahrzeug	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
KKZ	Kaufkraftkennziffer	WZ	Wohnnahes Zentrum
Konz.	Konzessionär	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LK/Lkr.	Landkreis		

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 10. September 2020

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Aufgabenstellung

Das in der Gemeinde Warin etwas östlich des Ortskerns gelegene Nahversorgungszentrum Zwei-Seen-Center ist der faktische Versorgungskern der Gemeinde. Dort agieren neben einem Lidl-Discounter, einem Drogerie- und einem Modefachmarkt weitere Shops und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bützower Straße befindet sich mit Edeka Meier der einzige Supermarkt der Gemeinde.

Im 2013 erstellten kommunalen Einzelhandelskonzept ist dieser Lagebereich zusammen mit dem gewachsenen Ortskern, der neben wenigen Fachgeschäften und Dienstleistern auch einen Norma-Discounter beherbergt, als gemeinsamer Zentraler Versorgungsbereich klassifiziert.

Auf dem Grundstück des Zwei-Seen-Centers ist eine Teilfläche bisher unbebaut. Dort besteht Planungsrecht für einen weiteren, 1.000 qm VKF messenden Lebensmittelmarkt. Sie war zum Zeitpunkt der Baurechtschaffung 2007/2008 für die Aufnahme des unterdimensionierten gegenüberliegenden Edeka-Marktes vorgesehen. Diese Verlagerung wurde jedoch nie realisiert. Edeka zog stattdessen einen Verbleib auf dem gegenüberliegenden Grundstück vor und ertüchtigte und modernisierte den Supermarkt, welcher dort seit einer Erweiterung im Jahr 2013 etwa 1.100 qm VKF generieren kann. Die mit Planrecht versehene Fläche im Zwei-Seen-Center blieb ungenutzt. Die dort mögliche Dimensionierung von 1.000 qm VKF reicht zur Umsetzung eines Vollsortimentsanspruches allerdings nicht aus, insbesondere nicht unter Wettbewerbsbedingungen und nicht in Nachbarschaft zu dem mittlerweile ebenso großen Lidl-Discounter.

Mit einer Belegung der ungenutzten Teilfläche durch einen planungsrechtlich zulässigen Lebensmittelmarkt mit max. 1.000 qm VKF ist insoweit nicht mehr zu rechnen. Sie würde für ein Discountkonzept ausreichen. Da jedoch bereits zwei Discounter in Warin ansässig sind (Lidl, Norma), ist die Tragfähigkeit des Standortes hierfür ausgeschöpft.

Zwischenzeitlich benötigen Lebensmittelmärkte zur Einlösung eines uneingeschränkten Vollsortiment-Anspruchs mit etwa 15.000-20.000 Artikeln etwa 1.500 qm VKF (zum Vergleich: Discounter führen je nach Betreiber etwa 1.000 - 3.500 Artikel). Ein derartiger Markt fehlt in Warin weiterhin. Daher verfolgt die Eigentümerin derzeit die Absicht, die zulässige Verkaufsfläche auf 1.500 qm auszuweiten. Damit würde nicht nur die Marktchance für die bisher ungenutzte Fläche wiederhergestellt, sondern im Falle einer Umsetzung könnte der Zentralort Warin auch durch Ansiedlung eines marktüblichen Vollsortimenters aufgewertet und gestärkt werden.

Die bulwiengesa AG legte im Jahr 2007 im Zuge des damaligen Bauleitverfahrens zur Ansiedlung eines 1.000-qm-Marktes eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse vor. Diese soll nunmehr nach aktuellen gutachterlichen Standards erneuert werden. Anders als damals kann die Planung diesmal nicht als Verlagerungsvorhaben untersucht werden. Zwar kann weiterhin nicht ausgeschlossen, dass Edeka in das Zwei-Seen-Center verlagert; gegenwärtig bestehen hierfür jedoch keine Anhaltspunkte, zumal das von der Edeka genutzte Objekt zwischenzeitlich modernisiert wurde. Insoweit ist analytisch von der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in Warin auszugehen, der in den Wettbewerb zu allen vorhandenen Anbietern einschließlich des gegenüberliegenden Edeka-Marktes treten würde.

Das Vorhaben soll insoweit einer Tragfähigkeitsprüfung und Auswirkungsanalyse unterzogen werden. Als großflächige Einzelhandelsmaßnahme unterliegt sie den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V), welche entsprechend mitgeprüft werden.

Im Jahr 2013 ließ die Stadt Warin zudem ein lokales Einzelhandelskonzept erstellen, welches als informelle städtebauliche Planungsgrundlage mit seinen Zielsetzungen und Leitlinien ebenfalls Prüfgrundlage der Untersuchung wird. Demzufolge befinden sich alle relevanten Einzelhandelsstandorte in Warin innerhalb eines gemeinsamen Zentralen Versorgungsbereiches. Hinsichtlich der projektbedingten Auswirkungen kommt es in einem derartigen Fall vor allem auf die übergemeindlichen Auswirkungen des Vorhabens an.

Die LMI Projekt Immobilien GmbH, Berlin beauftragte im Dezember 2019 die bulwiengesa AG mit der Erstellung einer derartigen Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse, welche im 1. Quartal 2020 zunächst abgeschlossen wurde. Bei Fertigstellung dieser Untersuchung zeichnete sich ab, dass der im Nahversorgungszentrum vorhandene Drogeriemarkt geschlossen und durch ein Fitness-Center ersetzt werden würde. Diese Maßnahme hat sich nunmehr konkretisiert. Dieser Drogeriemarkt wurde 2017 bereits aus dem gleichen Grund geschlossen, im Anschluss jedoch von einem regionalen Betreiber übernommen und wiedereröffnet. Nachdem der Drogeriemarkt auch nach dem Betreiberwechsel nicht reüssieren kann, steht nunmehr fest, dass Warin seinen Drogeriemarkt mangels ausreichender Tragfähigkeit verlieren wird. Dies berücksichtigend, wird die Auswirkungsanalyse auf ansonsten identischer Datengrundlage aktualisiert. Der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters steht insoweit eine Schließung des Drogeriemarktes entgegen, wobei letzterer durch die künftige Nachnutzung als Fitness-Center auch als Einzelhandels-Verkaufsfläche im Zwei-Seen-Center bis auf Weiteres vom Markt genommen würde.

Untersuchungsinhalt

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden¹.

Sie umfasst folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale des Makrostandortes Warin (Einwohnerzahl und -entwicklung, soziodemografische Eckdaten, Stellung in der Raumordnung, Verkehrsinfrastruktur).
- Kurzcharakteristik des Mikrostandortes Zwei-Seen-Center unter marktanalytischen, verkehrlichen und stadträumlichen Gesichtspunkten sowie Prüfung auf siedlungsstrukturelle Integration.
- Projektbeschreibung in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, Sortimentsgliederung, Funktionalität, Kunden- und Verkehrserschließung sowie eine grundsätzliche Aussage zur Marktgängigkeit von Standort und Planung.
- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes.

¹ U. a. BVerwG (A 64.07 vom 12.08.2009), aufgenommen vom OVG Rheinland-Pfalz (C 10758 vom 17.04.2013). Von einer gutachterlichen Untersuchung könne verlangt werden, dass sie mit den zurzeit ihrer Erstellung verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht und damit methodisch fachgerecht entwickelt worden ist. Insoweit beschränke sich die gerichtliche Kontrolle der Untersuchung darauf, ob eine geeignete fachspezifische Methode gewählt wurde, ob die Prognose nicht auf unrealistischen Annahmen beruhe und ob das Prognoseergebnis einleuchtend begründet worden sei.

- Berechnung der ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumina im Einzugsgebiet für das projektrelevante Kernsortiment "Periodischer Bedarf". Hierzu zählen wir im Rahmen dieser Analyse die Teilsortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Drogerieartikel/Kosmetik, freiverkäufliche Pharmaziewaren,
 - Zeitungen/Zeitschriften und
 - Heimtierfutter.
 Dieses Sortiment trägt etwa 95 % zum Umsatz eines marktüblichen Lebensmittelvollsortimenters bei. Der Rest wird durch wechselnde Rand- und Aktionssortimente in diversen Warengruppen erwirtschaftet und kann für die Wirkungsanalyse vernachlässigt werden, da sie über ein breites Sortimentsspektrum streuen und etwaige Verdrängungseffekte dadurch stark verwässern. Die Ermittlung des zugehörigen Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, zusätzlich durch einen Elastizitätskoeffizienten².
- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf im Einzugsgebiet sowie in relevanten Lagebereichen im Umfeld, gegliedert nach Lagebereichen. Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale.

² Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

Dabei berücksichtigen wir im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich bereits hinreichend abgesichert sind und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind, die Planung mithin operationalisierbar ist.

- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment Periodischer Bedarf im projektrelevanten Einzugsgebiet im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung. Die aus einem klassischen Gravitationsmodell von Prof. Bruno Tietz abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung sowie – sofern im Einzelfall verfügbar – auch empirische Befunde zum Einkaufsverhalten und zur Besucherherkunft an einschlägigen Standorten zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen, in der die Umsatzherkunft des Einzelhandels im Untersuchungsraum sowie die Verteilung der Nachfrage der Einwohner im Einzugsgebiet auf die verfügbaren Einkaufsalternativen erklärt werden. Steuerungsparameter ist der Nachfrageanteil (=Kaufkraftbindung), den ein Standort auf sich vereinigen kann. Die im Einzugsgebiet ansässigen Haushalte haben stets die Wahl zwischen mehreren, in großstädtischem Zusammenhang auch zwischen einer Vielzahl von Einkaufsalternativen. Determinanten der Einkaufsstättenwahl sind dabei regelmäßig Distanz, Erreichbarkeit/Verkehrerschließung/Anfahrtaufwand, Angebotsattraktivität, Angebotsgenre, Marktauftritt, Funktionalität, relative Attraktivität zum Wettbewerb.

Die Modellrechnung erklärt – zunächst für die Ausgangslage – für jede Marktzone des Einzugsgebietes schlüssig die Verteilung der ansässigen Nachfrage auf die verfügbaren Einkaufsalternativen und vice versa deren Umsatzhöhe und seine räumliche Zusammensetzung.

In einem zweiten Schritt wird der Markteintritt des Lebensmittelvollsortimenters unter Verrechnung der Schließung des Drogeriemarktes in das Ausgangsszenario simuliert und ausgewertet. Diese Verrechnung ist möglich, weil durch die Vermietung der Drogeriemarkfläche an ein Fitness-Center gesichert ist, dass diese mittel- bis längerfristig nicht erneut hierfür aktiviert werden kann.

- Abschließend erfolgt eine Projektbewertung unter marktanalytischen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sowie eine Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungen auf benachbarte zentrale Standorte der Nahversorgung sowie das dezentrale Nahversorgungsnetz der Umgebung. Wir unterziehen das Vorhaben einer Prüfung auf Konformität mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans Mecklenburg-Vorpommern 2016 sowie des lokalen Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Warin aus dem Jahr 2013.

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Vor-Ort-Recherchen mit Begehung des Standortes und des umgebenden Wettbewerbsnetzes im Januar 2020
- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes im Kernsortiment Periodischer Bedarf
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelspezifischer Kenndaten
- Vorgängeruntersuchung der bulwiengesa AG aus 2016
- Angaben und Projektunterlagen des Auftraggebers sowie Betreibers
- Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern 2016
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Warin 2013

Die Untersuchung wurde im ersten Quartal 2020 durchgeführt und im September 2020 nach Bekanntwerden der Ersetzung des Drogeriemarktes durch ein Fitness-Center auf ansonsten identischer Datenbasis aktualisiert.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

2 MAKROSTANDORT WARIN

Raum- und Siedlungsstruktur, zentralörtliche Funktion

Die dem Kreis Nordwestmecklenburg zugehörige Stadt Warin zählt am 31.12.2018 insgesamt 3.246 Einwohner, von denen etwa 2.900 in der Kernstadt und die übrigen in sechs gestreuten und meist sehr kleinen Ortsteilen leben. Hervorzuheben sind hier die 2004 eingemeindeten Ortschaften Groß- und Klein-Labenz am gleichnamigen See im Osten des Stadtgebietes mit zusammen um 160 Einwohner.

Warin liegt ca. 22 km südöstlich von Wismar (Kreisstadt des Landkreises Nordwestmecklenburg) und ca. 30 km nordöstlich von der Landeshauptstadt Schwerin. Das angrenzende Neukloster (Verwaltungssitz des Amtes Neukloster-Warin) im Norden liegt in ca. 10 km Entfernung. Naturräumlich liegt Warin auf einer Landbrücke zwischen dem Großen Wariner See und dem Glammsee, welche durch den das Stadtgebiet durchfließenden Mühlengraben verbunden sind. Warin ist eingebettet in die eiszeitlich entstandene und landschaftlich vielfältige Sternberger Seenlandschaft mit dem Naturpark Sternberger Seenland. Die Umgebung ist ländlich geprägt und dünn besiedelt, weist dabei jedoch durchaus ein gewisses touristisches Potenzial auf.

Warin wird laut Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Für die Gemeinden Bibow und Jesendorf im Nahbereich nimmt Warin eine Funktion als Zentraler Ort wahr. Auch das nördlich in ca. 10 km Distanz gelegene Neukloster übernimmt als Amtssitz unterzentrale Versorgungsfunktionen.

Aufgrund einiger Eingemeindungen (zuletzt in 2004 Groß Labenz) ist das Stadtgebiet mit einer Ausdehnung von rd. 44 qkm recht weitläufig und mit 73 Einwohnern/qkm dabei vergleichsweise dünn besiedelt.

MIV-Erschließung

Warin ist durch die Lage am "Straßenkreuz" der B 192 Wismar – Waren / Müritz sowie über die Straßen Richtung Bützow (Osten) und Schweriner See/Bad Kleinen (Westen) gut in die regionale Verkehrsinfrastruktur eingebunden.

Über die Landesstraßen L 031 und L 101 ist die Anschlussstelle Jesendorf der BAB 241 Schwerin-Wismar in ca. 10 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

ÖPNV-Erschließung

Warin weist nach Einstellung der Strecke Karow – Wismar 1998 keinen eigenen Bahnhofpunkt mehr auf. Der nächstgelegene Bahnhof Blankenberg (Meckl) befindet sich im Süden rd. 4 km entfernt, dort kreuzen sich die Bahnstrecken Bad Kleinen - Rostock.

Warin selbst ist durch zwei Buslinien (Linie 202, Linie 245) mit den umliegenden Gemeinden, Neukloster und dem Mittelzentrum Wismar verbunden. Während die sporadisch verkehrende Linie 202 primär dem lokalen Schülerverkehr dient, verbindet die 2-stündlich verkehrende Regionallinie 245 Warin mit dem Amtssitz Neukloster, dem regionalen Zentrum Wismar sowie dem Bahnhof Blankenberg. Warin verfügt im Ortskern über die Haltestellen Gaststätte (Westseite) und Post (Ostseite), welche auch vom Zwei-Seen-Center in einer Distanz von knapp 200 m fußläufig erreichbar ist.

Raumordnerische Aspekte

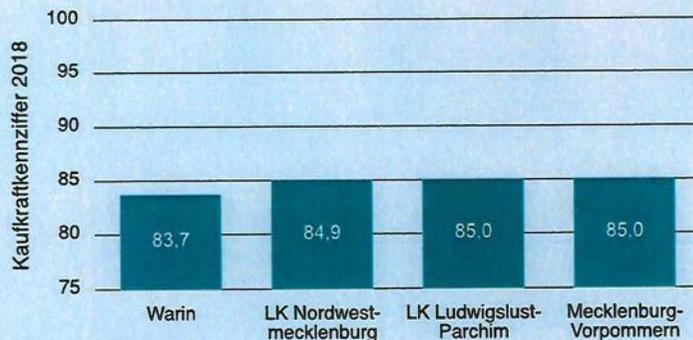
Stadt/Gemeinde: Warin **Landkreis:** Nordwestmecklenburg
Raumordnung: Grundzentrum **Bundesland:** Mecklenburg-Vorpommern

Verkehrsanbindung

Motorisierter Individualverkehr Das Stadtgebiet wird in Nord-Süd-Richtung von der Bundesstraße B 192 durchquert. Diese bildet die Verbindungsachse zwischen Zuwow bei Wismar und Neubrandenburg. In Jesendorf besteht ein Anschluss an die Autobahn A 14 (in Richtung Wismar und Nossen). Nördlich der Stadt Warin besteht über die B 192 eine weitere Anschlussmöglichkeit an die A 20 in Richtung Bad Segeberg und Gramzow.

ÖPNV Die Stadt Warin wird von zwei Buslinien angefahren. Die Buslinie 201 verbindet Sternberg über Warin mit Wismar. Über die Linie 202 ist Wismar über Warin von Klein Labenz aus zu erreichen. In Wismar besteht ein regionaler Anschluss an die Regional-Express-/Bahn-Linien RE 2, RB 11 und RB 17.

Kaufkraft



Quelle: It. MB-Research 2019, Durchschnitt BRD = 100

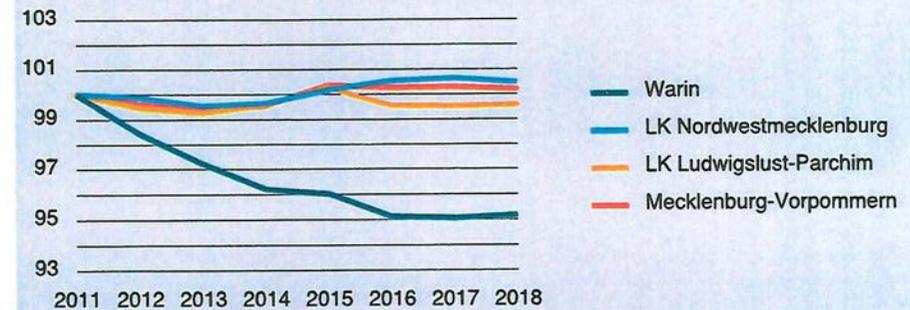
Kennzahlen Beschäftigung / Pendler

Arbeitslosenquote* 2018: 6,5 % **Pendlersaldo:** -377

* alle zivilen Erwerbspersonen;
 Quelle: Agentur für Arbeit, Arbeitslosenquote für den LK Nordwestmecklenburg

Einwohnerbestand und -entwicklung

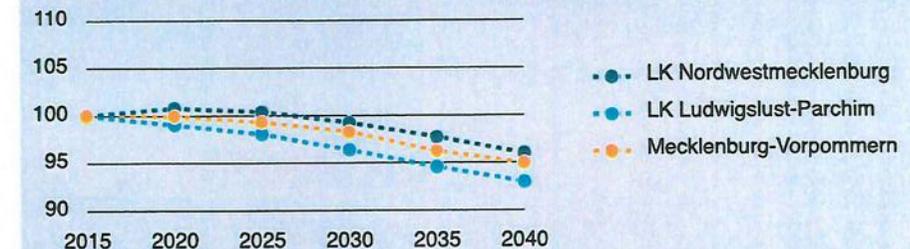
EW-Bestand (31.12.2018): 3.246 **EW-Entwicklung:** -4,8 % (11-18)



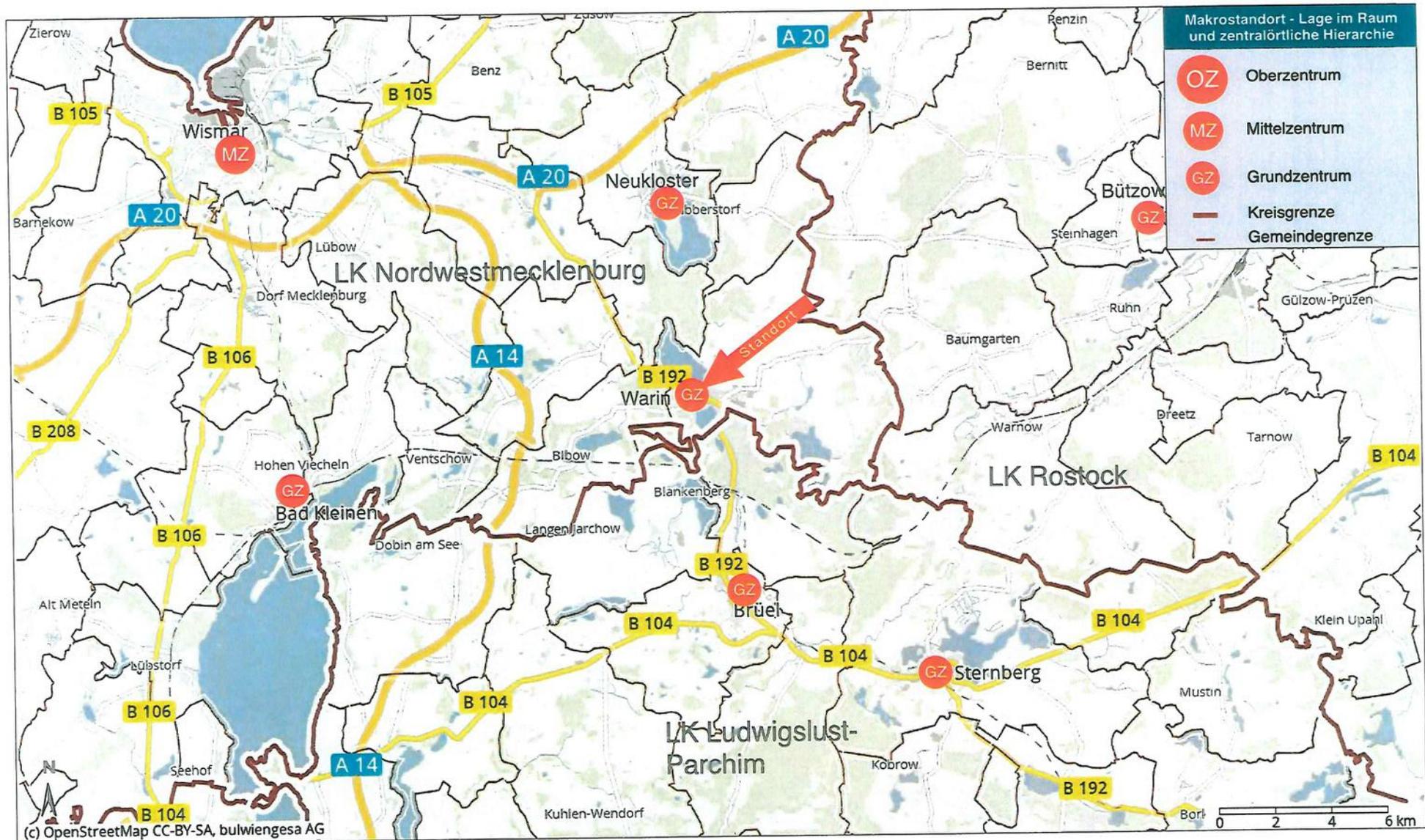
Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform; 2011 = 100; Stand zum 31.12. des Jahres
 Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2019

Einwohnerprognose

EW-Prognose bis 2040:



Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform; 2015 = 100; Stand 2018 auf Basis der 5. Bevölkerungsprognose M-V bis 2040
 Quelle: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung 2019



Einwohnerentwicklung

Gemäß Bevölkerungsfortschreibung des Statistischen Amtes Mecklenburg Vorpommern lebten zum Stichtag 31.12.2018 auf Datenbasis des Zensus 2011 insgesamt 3.246 Einwohner in der Stadt Warin.

Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2018 wies Warin einen schrumpfenden Einwohnerbestand auf von -165 Einwohnern (-4,8 %) auf. Seit 2016 hat sich die Einwohnerzahl jedoch stabilisiert und ist nahezu unverändert geblieben.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg konnte im selben Zeitraum einen leichten Bevölkerungsgewinn von ca. 0,5 % verzeichnen. Im Vergleich dazu war die Bevölkerungsanzahl im benachbarten Landkreis Ludwigslust-Parchim geringfügig rückläufig (ca. -0,4 %).

Im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern nahm die Bevölkerung von 2011 bis 2018 geringfügig um +0,2 % zu.

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose 2017 bis 2040 des Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern prognostiziert im Zeitraum 2017 bis 2040 für die Landkreise Nordwestmecklenburg und Ludwigslust-Parchim einen Bevölkerungsrückgang um ca. -7.200 Einwohner (-4,6 %) bzw. -13.500 (-6,4 %). Dies entspricht einem jährlichen Verlust von ca. -0,2 % bis -0,3 %. Auf Gemeindeebene liegt keine amtliche Bevölkerungsprognose vor.

Ein Bevölkerungsverlust in der prognostizierten Größenordnung kann durch kontinuierlich steigende Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben für Güter des Periodischen Bedarfs von gegenwärtig etwa \varnothing +1,5 - 2,0 % p. a. überkompensiert werden. Er hält nach einer Mittelfristprognose der bulwiengesa AG auch weiterhin an.

Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Nordwestmecklenburg der Agentur für Arbeit betrug im Jahresdurchschnitt 2018 etwa 6,5 % der zivilen Erwerbspersonen.

In der Stadt Warin sind 1.144 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort registriert. 860 Beschäftigte pendeln davon in umgebende Städte und Gemeinden aus, vorzugsweise nach Wismar (172) und Schwerin (106). Den Auspendlern stehen 483 Einpendler weitestgehend aus dem umgebenden ländlichen Raum gegenüber, so dass sich ein für Unterzentren typischer negativer Pendlersaldo (-377) ergibt. Die Auspendlerquote von derzeit 75 % ist stabil und charakteristisch für ländliche Lagen. Sie reduziert die durchsetzbare Kaufkraftbindung für Nahversorgung vor Ort.

Derzeit knapp 500 Berufseinpender bringen im Umkehrzug auswärtige Kaufkraft nach Warin. Sie machen näherungsweise etwa 15 % der mit Hauptwohnsitz ansässigen Bevölkerung aus.

Tourismus

Extensiver Tourismus spielt im landschaftlich attraktiven Naturpark Sternberger Seenlandschaft durchaus eine Rolle. Warin verfügt insbesondere im Kernort sowie am Groß Labenzer See über ca. 200 Betten in Ferienwohnungen, -höfen und -häusern. Hinzu kommen etwa 40 Hotel-/Pensionsbetten. Mit etwa 20.000 bis 30.000 Übernachtungen p. a. ist durchaus zu rechnen, was einem rechnerischen Äquivalent von rund 50 - 80 zusätzlichen, sich überwiegend selbstversorgenden Einwohnern oder einem zusätzlichen Nachfragebeitrag von etwa +2 % entspricht. Hinzu kommt regionaler Ausflugsverkehr und Fahrradtourismus. Alles in allem dürfte Tourismus in Warin und Umgebung etwa 3 - 5 % zum Einzelhandelsumsatz für Periodischen Bedarf beitragen.

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlerverflechtungen				
	2014	2016	2017	2018
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort	733	784	777	768
SVP-Beschäftigte am Wohnort	1.142	1.157	1.146	1.144
Einwohner (zum 01.01)	3.275	3.244	3.242	3.246
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte am Arbeitsort/Einwohner)	22,4 %	24,2 %	24,0 %	23,7 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäft. am Wohnort x 100)	64	68	68	67
Einpendler	442	480	487	483
Auspendler	852	853	856	860
Auspendlerquote (Auspendler/Beschäftigte am Wohnort)	74,6 %	73,7 %	74,7 %	75,2 %
Pendlersaldo	-410	-373	-369	-377

Quellen: Statistisches Landesamt, Agentur für Arbeit (jeweils zum 30.06.)

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Bibow	10	27	-17
Dorf Mecklenburg	0	10	-10
Hornstorf	0	18	-18
Jesendorf	0	12	-12
Neukloster, Stadt	28	61	-33
Wismar, Hansestadt	30	172	-142
Zurow	10	13	-3
Übrige Gemeinden (LK Nordwestmecklenburg)	90	67	23
Bützow, Stadt	15	18	-3
Güstrow, Stadt	0	18	-18
Übrige Gemeinden (LK Rostock)	63	31	32
Blankenberg	14	11	3
Brüel, Stadt	41	17	24
Dobbertin	0	11	-11
Leezen	0	21	-21
Sternberg, Stadt	24	29	-5
Übrige Gemeinden (LK Ludwigslust-Parchim)	65	65	0
Schwerin (Landeshauptstadt)	14	106	-92
Rostock (Hansestadt)	0	35	-35
Übrige Regierungsbezirk	8	16	-8
Hamburg	0	21	-21
Schleswig-Holstein	0	27	-27
Niedersachsen	0	14	-14
Übrige Bundesländer	71	40	31
Ein-/Auspendler gesamt	483	860	-377
Wohn- und Arbeitsort	285	284	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	768	1.144	-377

Quelle: Agentur für Arbeit

3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

Lage und siedlungsstrukturelle Einbindung

Der Projektstandort Zwei-Seen-Center liegt am östlichen Siedlungsbe-
reich der Stadt Warin im Kreuzungsbereich der B192 / Bützower
Straße. Dabei befindet sich das Plangrundstück innerhalb des im Ein-
zelhandelskonzept ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches
"Stadtmitte Warin" und markiert dessen östliches Entree. Eine fußläu-
fige Anbindung an Wohnbebauung ist gegeben.

Das Zwei-Seen-Center umfasst neben dem projektierten LM-Vollsorti-
menter derzeit einen Lidl-Discounter, den abgängigen Drogeriemarkt
Drogeria (wird durch ein Fitness-Center ersetzt), Kik-Textildiskounter,
eine Bäckerei, eine Apotheke, sowie eine Filiale der Volksbank.

Umfeldnutzungen

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bützower Straße befin-
det sich der künftige Systemwettbewerber Edeka Meier. Neben den
Discountern Norma und Lidl ist Edeka Meier der einzige Supermarkt
in Warin. Ansonsten ist das nähere Umfeld durch eine aufgelockerte
Wohnbebauung, vornehmlich Einfamilienhäuser, geprägt. Unweit
südwestlich des Zwei-Seen-Centers liegt der örtliche Sportplatz.

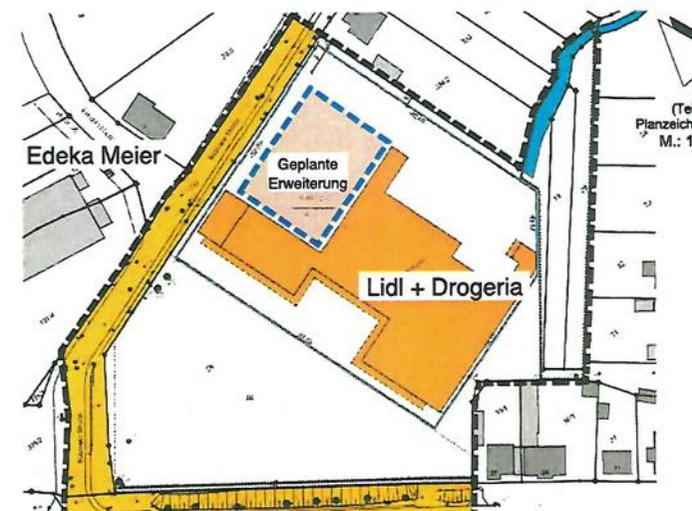
In rd. 300 m westlicher Richtung beginnend befindet sich das verdich-
tete historische Ortszentrum entlang der B192. Hier ist mit Norma ein
weiterer Discounter vertreten, aber auch mehrere kleinere Fach-
geschäfte, ladennahe Dienstleistungen und Gastronomien befinden
sich hier.



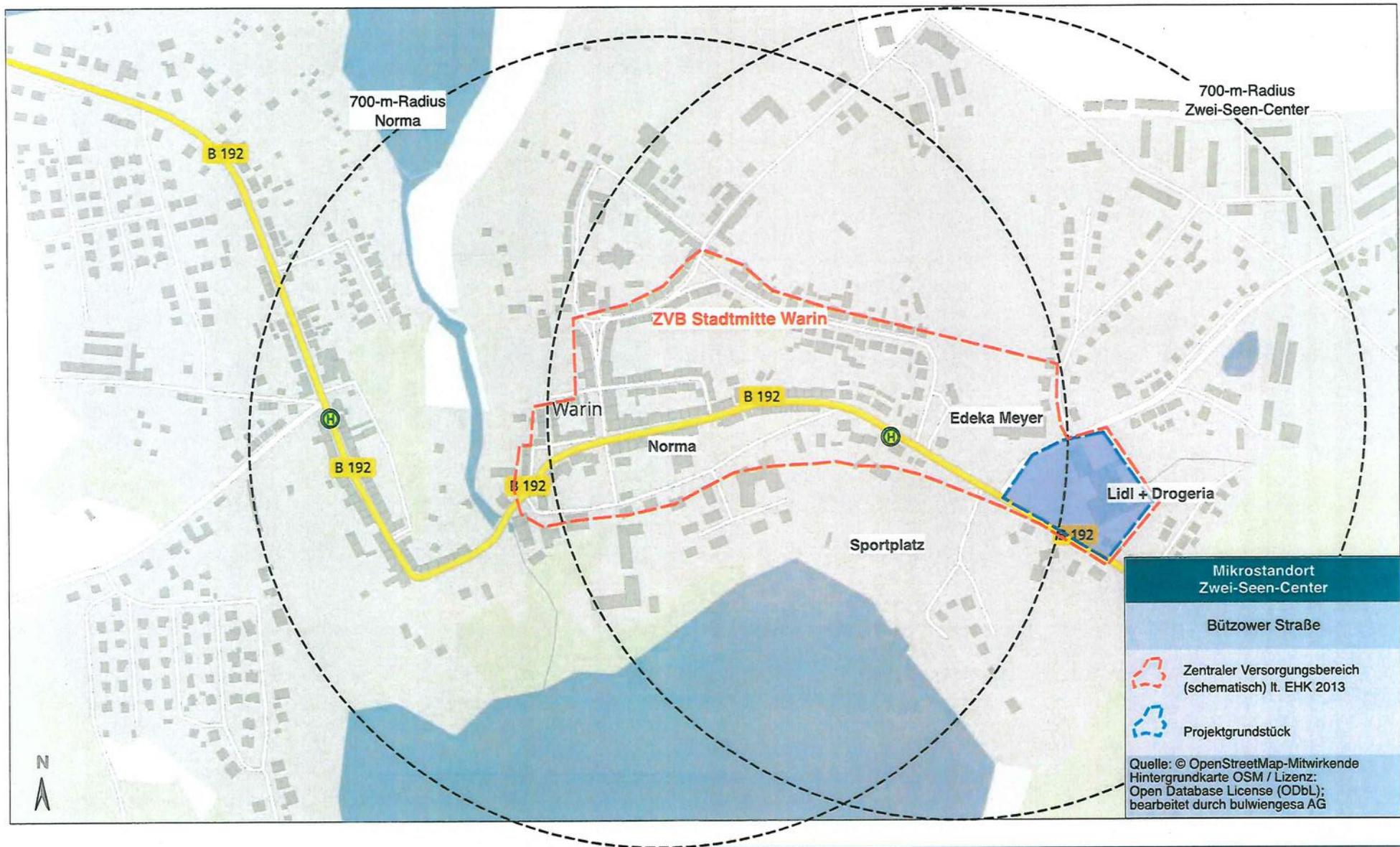
Zentraler Versorgungsbereich Warin, Abb. entnommen aus dem EHK Warin 2013 (Lademann + Partner)

Projektgrundstück, lokaler Wettbewerb

- 1 Norma
- 2 Edeka Meier
- 3 Lidl + Drogeria im Zwei-Seen-Center



Auszug aus dem BPl. Nr. 12 "Einkaufszentrum Bützower Straße" 5. Änderung mit ungefähre Lage des geplanten Baukörpers



Verkehrsanbindung MIV

Der Projektstandort liegt unmittelbar an der B192, welche die wichtigste Verbindungsachse in der Region darstellt. Im Südosten verläuft die B192 bis Brüel und von dort als B104 weiter über Sternberg bis nach Güstrow. Nordwestlich mündet die B192 bei Zurow in die A20. Über die L031/Bützower Straße, die ebenfalls unmittelbar am Objekt vorbeiführt besteht in nordwestlicher Richtung zudem Anschluss nach Bützow. Die Verkehrsanbindung per Motorisiertem Individualverkehr ist daher sowohl regional als auch überregional als sehr gut zu bewerten.

Der vorgelagerte Parkplatz mit etwa 150 Kundenstellplätzen ist über die von der B192 Brüeler Straße abzweigende Bützower Straße erschlossen; vis a vis befindet sich die Zufahrt zum Stellplatzbereich des benachbarten Edeka Supermarktes Meier (etwa 65 PP).

ÖPNV-Anbindung

Eine ÖPNV-Anbindung ist am Vorhabenstandort über die Bushaltestelle "Warin, Post" gegeben (rd. 200 m Entfernung). Dort verkehren die Buslinien 201 (Sternberg – Warin – Wismar) und 202 (Klein Labenz – Warin – Wismar).

Fußläufige Erreichbarkeit

Das Zwei-Seen-Center erreicht in einem fußläufigen 700-m-Radius etwa 1.850 Einwohner; knapp ebenso viel erreicht der Norma-Standort im Stadtkern, der insoweit keinen Vorteil hinsichtlich der Menge der fußläufigen Bevölkerungsanbindung hat. Ursächlich hierfür ist die Lage des Ortskerns auf der Landbrücke zwischen Glammsee und

Großem Wariner See. Das Zwei-Seen-Center erreicht demgegenüber im Nordosten auch das in mehrgeschossiger Blockbebauung errichtete Wohnquartier nördlich des Fritz-Reuter-Platzes. Umgebende und zuführende Straßen sind mit begleitenden Fuß-/Radwegen versehen.

Werbesichtanbindung

Aus der Lage des Projektstandortes an der Ortsdurchfahrt der B192 resultiert für das Zwei-Seen-Center eine sehr gute Werbesichtanbindung. Es besteht zudem eine direkte Sichtanbindung zum gegenüberliegenden Edeka-Markt.

Grundstück und Objekt

Das zum Mündungsbereich Bützower Straße/B192 Brüeler Straße winklig zugeschnittene Grundstück ist weitgehend eben und misst etwa 18.000 qm GF. Die Fachmärkte sind als offenes, d. h. mit Außenzugängen zum vorgelagerten Stellplatz versehenes Einkaufszentrum in einem gemeinsamen Baukörper angeordnet. Die im Nordwestteil für einen Vollsortimenter vorgesehene Ladenfläche wurde bisher nicht gebaut. Stattdessen sind dort in geringer baulicher Tiefe kleinere Shops (Apotheke, Backshop, Bankfiliale) angeordnet. Die geplante Errichtung des Vollsortimenters mit einer auf 1.500 qm heraufgesetzten Verkaufsfläche benötigt einen Antritt zum vorgelagerten Stellplatz, so dass hierfür entweder Ladeneinheiten umgruppiert werden oder ggf. auch entfallen müssen. Ein aktueller Funktionsplan liegt derzeit nicht vor. Der im Vorgängergutachten aus 2010 untersuchte Vollsortimenter grenzte stirnseitig mit gesamter Länge an den Stellplatz und enthielt im dort angeordneten Vorkassenbereich einen marktüblichen Backshop mit angeschlossenem Sitzbereich.

Da im Zwei-Seen-Center bereits ein Backshop enthalten ist, gehen wir davon aus, dass dieser in den Vollsortimenter integriert wird. Die Untersuchung gilt insoweit für einen zusätzlichen Vollsortimenter mit 1.500 qm eigengenutzter Verkaufsfläche exklusive Backshop. Sie bedient damit auch einen Worst-Case-Ansatz, denn wenn der Backshop als Konzessionär künftig in der Gesamtverkaufsfläche enthalten wäre, stünden für den Vollsortimenter tatsächlich weniger als 1.500 qm eigene Verkaufsfläche zur Verfügung und seine künftige Umsatzleistung fiel entsprechend geringer aus als in dieser Untersuchung ausgewiesen.

Die zum Stellplatz ausgerichtete Front des Baukörpers weist mittig einen Rücksprung auf. Dort sind die relativ kleineren Fachmärkte Kik Textildiscount und der abgängige Drogeria Drogeriemarkt mit je ca. 550 qm Verkaufsfläche angeordnet. Der südöstliche Bauteil wird von einem Lidl Discountmarkt mit etwa 1.050 qm VKF eingenommen. Drogeria wird in Kürze durch ein Fitness-Center ersetzt; ein Mietvertrag liegt lt. Eigentümerangabe bereits vor.

Differenzierte Nutz-/Verkaufsflächenbilanzen liegen uns gegenwärtig nicht vor. Rundgerechnet sind im Zwei-Seen-Center bis dato etwa 2.300 qm Verkaufs-/Dienstleistungsfläche in Betrieb, davon entfallen nach Abzug von Nonfood- und Dienstleistungsflächen etwa 1.400 qm auf Sortimente des Periodischen Bedarfs. Weitere ca. 1.000 qm Verkaufsfläche für einen ursprünglich vorgesehenen Lebensmittel-Vollsortimenter sind nicht errichtet. Grund hierfür ist, dass die seinerzeit als Verlagerungsvorhaben untersuchte Ansiedlung des gegenüberliegenden Edeka-Marktes unterblieb, weil dieser auf bestehendem Grundstück auf etwa 1.100 qm VKF ausgebaut werden konnte. Ein zusätzlicher, in dieser Größenordnung in Warin redundanter Lebensmittelmarkt wäre in der Fläche nicht ausreichend tragfähig.

Da auf dieser Größenordnung ein Lebensmittel-Vollsortiment inkl. akzentuiertem Frischebereich, flächenextensiver Getränkeabteilung und angemessenem Drogeriesortiment mittlerweile ohnehin kaum mehr darstellbar ist, verfolgt die Eigentümerin nunmehr eine Ausweitung der zulässigen Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt auf 1.500 qm. Da die Edeka an ihrem ca. 2013 modernisierten und erweiterten Markt festhält, ist das Vorhaben im Unterschied zum Vorgängergutachten als Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes in Warin zu untersuchen.

Der Zunahme von rund 1.500 qm VKF für einen Vollsortimenter steht ein Abgang von 550 qm VKF infolge Umnutzung des Drogeriemarktes zu einem Fitness-Center entgegen, so dass sich die Verkaufsflächenmehrung auf knapp 1.000 qm reduziert. Diese Größenordnung entspricht der derzeit genehmigten, jedoch nicht belegten Verkaufsfläche. In der Aufsaldierung würde also die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche des bisher nicht angesiedelten Lebensmittelmarktes von 1.000 auf 1.500 qm durch den Abgang bzw. die Umnutzung von 550 qm Verkaufsfläche des bisherigen Drogeriemarktes ausgeglichen.

Marktanalytisch ist dieser Effekt allerdings differenzierter zu behandeln. Beide Kernsortimente (Lebensmittel/Drogrieartikel) bewegen sich zwar im nahversorgungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf, jedoch kann der Ausgangsumsatz des abgängigen Drogeriemarktes die Verdrängungswirkungen eines größeren Vollsortimenters auf den lokalen Wettbewerb nur geringfügig reduzieren. Die Schließung des Drogeriemarktes führt jedoch zu einem Angebots- und Zentralitätsverlust für den gesamten Standort Warin und unterstreicht die Sinnhaftigkeit eines größeren Lebensmittel-Vollsortimenters, damit dessen Drogerieabteilung den Verlust des Drogeriemarktsortimentes zumindest näherungsweise ausgleichen kann.

4 EINZUGSGEBIET UND NACHFRAGE

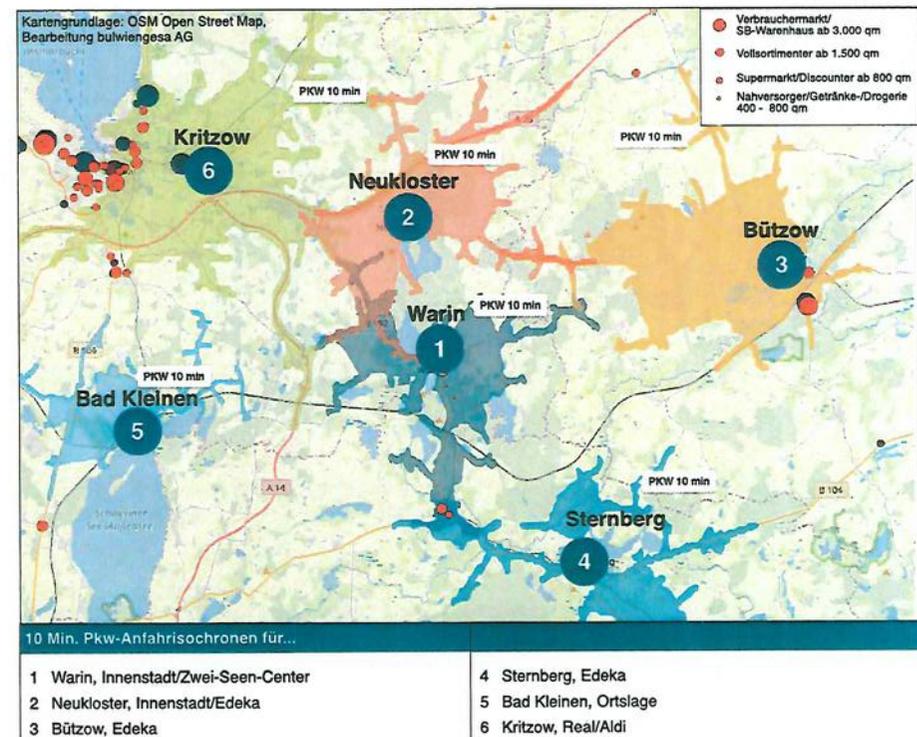
4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

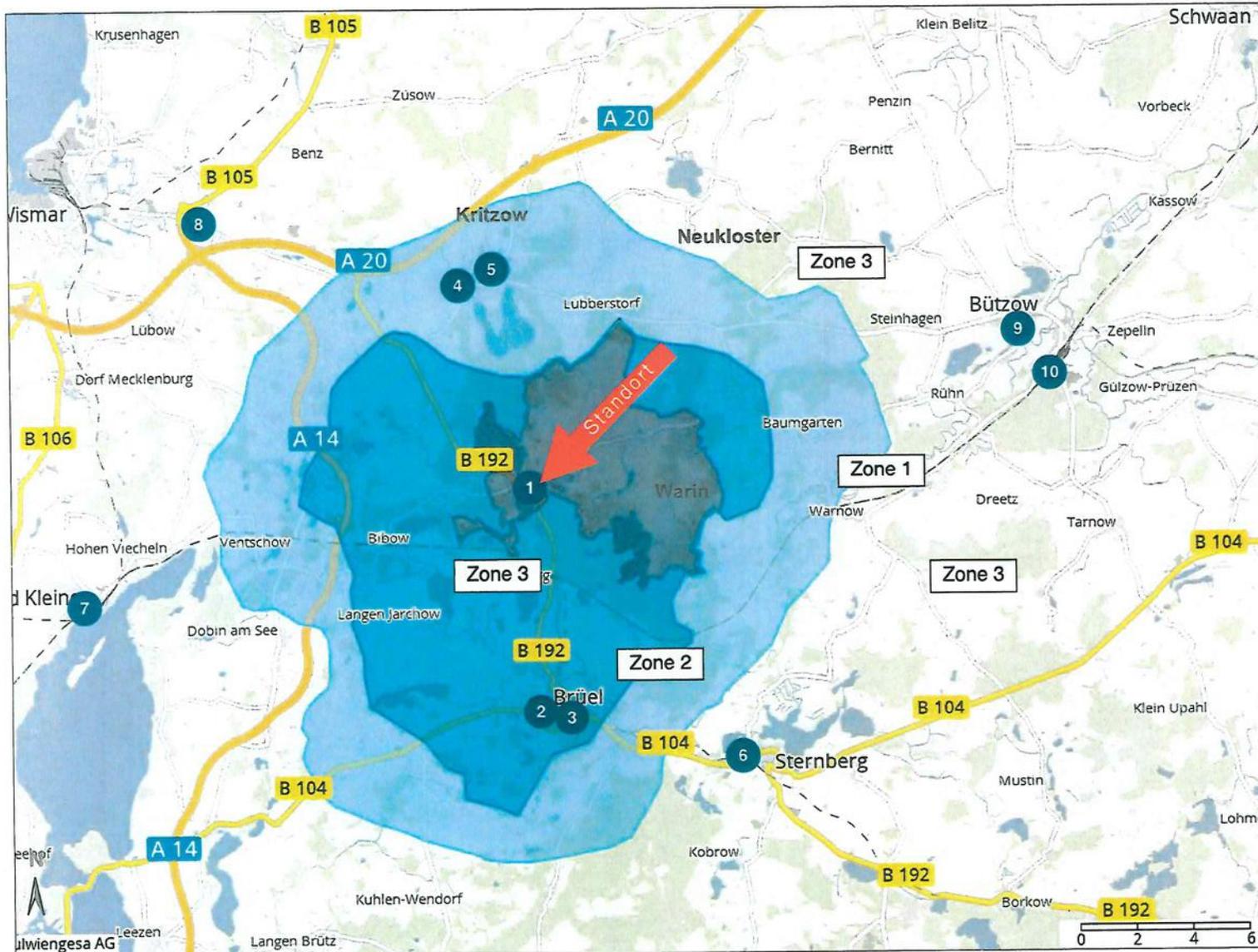
Das vorhabenbezogene Einzugsgebiet wird marktanalytisch unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, der Lage des Vorhabens im Raum, anhand verkehrlicher und topografischer Kriterien sowie der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt. Basis hierfür ist zunächst eine für Lebensmittelkäufe im ländlichen Raum allgemein akzeptierte 10-minütige Pkw-Anfahrtsisochrone. Wir zeigen sie umseitig vergleichend mit gleichartigen Anfahrtsisochronen um Standorte umgebender Zentralorte, die ebenfalls Supermärkte/Lebensmittel-Vollsortimenter aufweisen, namentlich Neukloster, Bützow, Sternberg, Bad Kleinen sowie das Wismar vorgelagerte Real SB-Warenhaus in Kritzow. Im strukturschwachen ländlichen Lagen ergeben sich hier nur geringe Überschneidungspotenziale, v. a. in der südlich benachbarten Gemeinde Brüel, welche zwar mit zwei Discountern (Penny, Netto Nord), jedoch nicht mit einem Vollsortimenter ausgestattet ist. Brüeler Haushalte, die einen Vollsortimenter aufsuchen möchten, haben innerhalb einer 10-Minuten-Anfahrt die Wahl zwischen dem relativ kleinen Supermarkt in Warin (ca. 1.100 qm VKF) und einem knapp 1.600 qm messenden modernen Edeka-Vollsortimenter in Sternberg, der dort in 2018 ein kleineres Altobjekt ersetzte.

Ein 1.500 qm Vollsortimenter in Warin würde insoweit hierzu "auf Augenhöhe" agieren. Wie auch in Warin, agiert Edeka Bohnhorst in Sternberg im Verbund mit weiteren Fachmärkten (Aldi, Penny).

Nach Norden überschneiden sich die 10 Minuten-Anfahrtsisochronen der Zentralorte Warin und Neukloster unwesentlich. Da Neukloster ebenfalls bisher nur über einen kleineren Supermarkt (Edeka Zöllick, ca. 850 qm VKF) verfügt, dürfte ein 1.500 qm Vollsortimenter durchaus dorthin ausstrahlen können.

Nach Westen und Osten schließen sich strukturschwache und dünn besiedelte Räume ohne nennenswerte Eigenversorgung an. Die dort lebenden Personen müssen in jedem Fall vergleichsweise weite Strecken zum Einkaufsort zurücklegen und dürften insoweit Standorte mit Großflächen bzw. Standortclustern komplementärer Betriebsformen bevorzugen, um ihre Einkäufe gebündelt vornehmen zu können. In diese Räume dürfte das Wariner Einzugsgebiet insoweit auch weiter als 10 Minuten Fahrdistanz ausgreifen.





Einzugsgebiet	
Zone 1	Einwohner 3.246 EW
Zone 2	4.872 EW
Zone 3	7.728 EW
Gesamt	15.846 EW
Wesentlicher Wettbewerb ca. VKF	
1 Warin, Innenstadt/Zwei-Seen-Center	
Norma	900 qm
Lidl Zwei-Seen-Center	1.050 qm
Edeka Meier	1.100 qm
Brüel:	
2 Penny Mühlenpassage 800 qm	
3 Netto Nord 650 qm	
Neukloster:	
4 Edeka Zölllick Innenstadt	850 qm
Aldi Innenstadt	1.000 qm
5 Penny Pernieker Straße	750 qm
Netto Hopfenbachstraße	1.000 qm
6 Sternberg, StV westl. Innenstadt:	
Edeka Bohnhorst	1.600 qm
Aldi	1.200 qm
Penny	900 qm
7 Bad Kleinen, Ortslage	
Edeka Meier	950 qm
Aldi	900 qm
Netto Nord	750 qm
8 Kritzow, Fachmarktlage:	
Real SBWH	5.600 qm
Aldi (Neubau)	1.270 qm
Bützow:	
9 Edeka Wismarsche Str.	1.800 qm
Aldi Wismarsche Str.	800 qm
Penny Wismarsche Str.	620 qm
10 Familia VM Tarnower Ch.	2.800 qm
Norma Industriestraße	800 qm
Kartengrundlage: openstreetmap	

Diese Aspekte waren auch im Vorgängergutachten bereits ausschlaggebend für die Abgrenzung eines marktrealistischen Einzugsgebietes, wobei sich in Richtung Sternberg die Gewichte durch den dort zwischenzeitlich auf einer marktgerechten Verkaufsfläche neu errichteten Vollsortimenter verschoben haben. Die Gesamtausdehnung behalten wir insoweit bei; das Vermögen der Marktdurchdringung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in Warin passen wir jedoch an die – nicht nur in Sternberg – seit 2007 veränderte Wettbewerbslage an. Der bevorstehende Verlust des Drogeriemarktes für das Zweiseen-Center und den Gesamtstandort Warin schränkt die erzielbare überörtliche Marktdurchdringung allerdings ein, da dadurch im Gegenzug eine zentralitätsbildende Angebotskomponente entfällt.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst in Summe um 15.800 Einwohner und wird weiterhin in 3 Zonen mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung auf den Projektstandort in Warin gegliedert.

Zone 1 (Nahbereich)

Die Gemeinde Warin als Kernzone des Einzugsgebietes zählt zum 31.12.2018 insgesamt 3.246 Einwohner. Der weit überwiegende Teil davon (etwa 2.900) lebt in der Kernstadt Warin, in welcher sich auch der Projektstandort befindet. Die Einkaufsorientierung zum Vorhabenstandort ist aus diesem Bereich naturgemäß am höchsten. Für knapp 2.000 Einwohner ist der Standort auch fußläufig innerhalb von etwa 10 Minuten sowie aus der gesamten Kernstadt per Fahrrad erreichbar.

Zone 2 (Kernbereich)

Zone 2 umfasst folgende Gemeinden, bzw. Ortsteile von Gemeinden: Gemeinde (Gem.) Brüel, Blankenberg, Zahrendorf und Langen Jarchow ges.; Gem. Bernitt / OT Glambeck, Gem. Zurow / OT Klein Warin u. Reinstorf; Gem. Baumgarten / OT Qualitz u. Laase; Gem. Jesendorf / OT Jesendorf, Büschow, Nerperstorf, u. Trams; Gem. Bibow / OT Bibow, Hasenwinkel, Neuhof und Nisbill. Zone 2 enthält damit auch das benachbarte Grundzentrum Brüel, welches zwar über Lebensmitteldiscounter mit eingeschränktem Sortiment, nicht jedoch über vollsortierte Supermärkte verfügt.

Zum Stichtag lebten in dieser Zone ca. 4.872 Einwohner, davon der überwiegende Teil (etwa 3.500) im Raum Brüel. Um 1.000 Einwohner leben im ländlichen Raum nördlich Brüel und etwas mehr als 300 Einwohner in einem kleinen nordöstlich an Warin angrenzenden Bereich um die Ortschaft Qualitz.

Zone 3 (Randbereich)

Die zu Zone 3 gehörenden Gemeinden, bzw. Ortsteile von Gemeinden sind im Folgenden aufgelistet. Sie umfasst ca. 7.700 Einwohner, davon der überwiegende Teil (ca. 5.300) im Raum Neukloster. Die restliche Marktzone 3 ist ausgesprochen dünn besiedelt.

Gem. Ventschow, Kühlen-Wendorf (zu 1/2), Weitendorf (zu 2/3); Gem. Lübow / OT Schimm; Gem. Neukloster / OT Neukloster, Rügkamp; Gem. Warnow / OT Kl. Raden, Eickhof, Eickelberg; Gem. Bernitt / OT Göllin, Jabelitz, Käterhagen, Neu Käterhagen; Gem. Zurow / OT Fahren, Kahlenberg, Nakenstorf; Gem. Lübberstorf / OT Lübberstorf, Lüdersdorf, Neumühle; Gem. Glasin / OT Babst, Perniek; Gem. Baumgarten / OT Wendorf, Schependorf; Gem. Bibow / OT Dämelow.

Zone 3 enthält auch das Grundzentrum Neukloster, mit dem in der Ausgangslage beiderseitige schwache Streuverflechtungen bestehen, welche nach Ansiedlung eines Vollsortimenters in Warin etwas intensiviert würden. Dabei stärkt der anzusiedelnde Vollsortimenter den Standort Warin; die Aufgabe des dortigen Drogeriemarktes im Gegenzug den Standort Neukloster, wo ein Drogeriemarkt verfügbar ist.

Das marktrealistische Einzugsgebiet Warins reicht insoweit über den raumordnerischen Verflechtungsraum des Zentralortes Warin hinaus, welcher diesem neben der Standortgemeinde Warin auch die westlich benachbarten Gemeinden Bibow und Jesendorf zuordnet. Sie sind in der Marktzone 2 enthalten³.

Der raumordnerische Verflechtungsraum hat jedoch regelmäßig einen eher schwerpunktgebenden Charakter, weil sich nach Zusammenschlüssen teilweise weiträumige Gemeindegebiete mit unterschiedlichen Schwerpunktorientierungen aus einzelnen Ortslagen heraus ergeben haben und zudem in der Realität regelmäßig vorkommende nahezu gleichgewichtige überlagernde Einzugsgebiete – z. B. in Brüel – nicht abgebildet werden, denn raumordnerisch sind Landgemeinden stets nur einem zentralen Ort zugeordnet.

Ferner ist eine räumliche Überschreitung raumordnerischer Verflechtungsbereiche durch lediglich schwach erfasste Randzonen – z. B. bedingt durch Berufspendler – regelmäßig an der Tagesordnung und sollten so lange als unbedenklich gelten, wie durch ein Vorhaben die Gewichte nicht zu Lasten des primären Zentralortes umgekehrt werden.

³ Ausgenommen ist der exponierte Ortsteil Dämelow der Gemeinde Bibow, der bereits der Zone 3 zugeordnet wurde.

4.2 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für den vorhabenbezogenen nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich ein jährliches Nachfragevolumen von ca. 47,0 Mio. Euro.

Vollsortimenter in Warin: Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2019						
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2018	KKZ (BRD=100)	Verbr.- Ausgaben* Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Ver- teilung %
1	Stadt Warin (Nahbereich)	3.246	83,7	2.985	9.688	20,6
2	Kerneinzugsgebiet	4.872	80,0	2.958	14.413	30,7
3	Randeinzugsgebiet	7.728	80,2	2.960	22.873	48,7
EZG Alle Marktzone		15.846		2.964	46.975	100,0
Ø Verbrauchsausgaben BRD		3.101	€/Ew. p. a.		Elastizität:	0,23

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer (KKZ) MB-Research, Nürnberg

*Anpassung an das Kaufkraftniveau gewichtet mit warengruppenspezifischer Ausgabenelastizität

Für einen marktüblichen Lebensmittelvollsortimenter reicht dieses Nachfragevolumen in der Regel völlig aus. Im vorliegenden Fall ist allerdings zu berücksichtigen, dass

- der Nahbereich lediglich 21 % des Gesamtnachfragevolumens beiträgt und
- im Kerneinzugsgebiet (Brüel) sowie wie im Randeinzugsgebiet (Neukloster) weitere Zentralorte mit eigener Nahversorgung liegen, welche dort auch jeweils die Einwohnerschwerpunkte bilden. Daher sind entsprechende Abstriche in der durchsetzbaren Kaufkraftbindung zu berücksichtigen.

Stärkend wiederum wirken die langen Wege zu übergeordneten Versorgungszentren (Wismar, Schwerin) welche auch kleineren Zentralorten ein höheres Ausmaß eigener Kaufkraftbindung ermöglichen, als es in verdichteten Räumen oder in Gemeinden in unmittelbarer Nachbarschaft zu übergeordneten Zentren möglich wäre.

Touristisch induzierte Nachfrage ist im berechneten ortsansässigen Nachfragevolumen nicht enthalten. Rundgerechnet kann hierfür – wie eingangs geschätzt – ein Aufschlag von etwa 3 - 5 % zum ansässigen Nachfragevolumen kalkuliert werden.

Ausblick Nachfrageentwicklung

Wie in Kap. 2 "Makrostandort" ausgeführt, gehen wir für den Landkreis Nordwestmecklenburg von einer leicht sinkenden Einwohnerperspektive bis 2040 aus. Der prognostizierte Rückgang fällt mit rund -4 % allerdings bzw. Größenordnungen um \varnothing ca. -0,2 % p. a. vergleichsweise moderat aus.

Angesichts erwarteter Steigerungsraten der Pro-Kopf-Ausgaben von +1,5 bis +2,5 % p. a. in der Warengruppe Periodischer Bedarf⁴ in den kommenden Jahren ist trotz der Einwohnerrückgänge insgesamt von einer mindestens stabilen, voraussichtlich jedoch wie bereits in den zurückliegenden Jahren von einer leicht zunehmenden Nachfragebasis auszugehen. Das Vorhaben wird insoweit in einen Markt mit mindestens stabilem, voraussichtlich leicht ansteigendem Nachfragevolumen eintreten.

⁴ Die bulwiengesa AG berechnet jährlich die bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für rund 50 einzelhandelsrelevante Konsumgütersortimente. Berechnungsbasis sind branchenbezogene Handelspanels, Marktzahlen des HDE (Handelsverband Deutschland) sowie verschiedene Handels- und Konsumstatistiken des Statistischen Bundesamtes, darunter die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS).

Dadurch werden projektbedingte Verdrängungswirkungen im Zeitablauf nicht durch Nachfrageverfall weiter verschärft, sondern durch einen anhaltend leichten Nachfragezuwachs tendenziell ausgeglichen. Der Kompensationseffekt vollzieht sich im strukturschwachen ländlichen Raum allerdings erheblich langsamer als in urbanen Wachstumsgebieten.

Nachtrag mit Stand September 2020: Diese aus dem Spätwinter stammende Einschätzung hat auch unter Berücksichtigung der Covid-19 Pandemie Bestand. Nach derzeitigem Kenntnisstand führen die Auswirkungen der Pandemie nebst zugehöriger Kontakteinschränkungen sowie dem vorübergehenden Shutdown für Gastronomie- und Nonfood-Einzelhandelsbranchen im Frühjahr 2020 zu einem kräftigen Ausgabenwachstum für nahversorgungsrelevante Güter. Selbst wenn diese Anomalie im Jahre 2021 wieder zurückgeführt würde, spricht derzeit nichts gegen eine Fortsetzung des Langzeittrends steigender Pro-Kopf-Ausgaben für Güter des Periodischen Bedarfs. Selbst eine (bis dato nicht erwartete) anhaltende Rezession würde diesen Trend nur geringfügig abschwächen, weil die Ausgaben für Periodischen Bedarf im Vergleich zu den Ausgaben für mittel- und langfristige Konsumgüter nur unterproportional auf Einkommensänderungen reagieren.

5 WETTBEWERB

Auf Basis einer von bulwiengesa durchgeführten Bestandserhebung im Januar 2020 wurde im Kernsortiment Periodischer Bedarf im gesamten Einzugsgebiet ein warengruppenrelevanter Verkaufsflächenbesatz von rund 9.770 qm ermittelt.⁵ Anbieter, die neben diesem weitere Sortimente vorhalten, fließen nur hinsichtlich ihres Warenangebotes im Teilsortiment Periodischen Bedarf⁶ in die flächen- und umsatzseitige Betrachtung ein.

Die Flächendichte für Periodischen Bedarf bewegt sich im Einzugsgebiet bei rund 0,62 qm/Einwohner und liegt somit etwa 5 bis 10 % über einschlägigen Vergleichswerten⁷ ländlicher Räume (derzeit ca. 0,55 bis 0,6 qm). Damit wird eine erhöhte Wettbewerbsintensität signalisiert, die durch touristische Nachfrageeffekte nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Das derzeit im Einzugsgebiet getätigte Umsatzvolumen für Güter des Periodischen Bedarfs wird derzeit auf rd. 42,2 Mio. Euro geschätzt. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Flächenleistung von 4.319 Euro/qm Verkaufsfläche, welche rund 10 bis 15 % unter üblichen Niveaus liegt. Auch dies ist durch der leicht erhöhten Flächenausstattung und dem niedrigen Kaufkraftniveau geschuldet.

Mit dem Markteintritt des Untersuchungsvorhabens (1.500 qm VKF, davon angenommen 1.400 qm im Kernsortiment Periodischer Bedarf) erhöht sich die Gesamtverkaufsfläche für Periodischen Bedarf künftig

⁵ bereinigt um aperiodische Teilsortimente bei Discountern, Super- und Verbrauchermärkten, Zoo-Fachmärkten, Sonderpostenmärkten, Drogeriemärkten.

⁶ Teilsortimente Periodischer Bedarf: Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel/Kosmetik, Zeitungen/Zeitschriften und Heimtierfutter.

⁷ Hierzu liegen keine amtlichen Quellen vor. Die Größenordnung beruht auf übereinstimmenden eigenen Erhebungswerten der bulwiengesa AG und vergleichbarer Institute.

auf ca. 11.170 qm bzw. 0,7 qm/Einwohner im gesamten Untersuchungsraum. Dem steht eine gegenwirkende Marktentlastung nach Aufgabe des Drogiemarktes im Zweiseen-Center um ca. -550 qm gegenüber, so dass nach Markteintritt des untersuchten Vollsortimenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund etwa 10.600 qm (0,67 qm/Einwohner) zu rechnen ist. Grundsätzlich ist zumindest kurz- bis mittelfristig mit einem Rückgang der Auslastung und einer Reduktion der Gesamttragfähigkeit zu rechnen.

Wettbewerb in Zone 1 (Stadt Warin)

Der Wettbewerb in Zone 1 beschränkt sich ausschließlich auf die Kernstadt Warin und dort wiederum mit Ausnahme vereinzelter Kleinstflächen (z. B. Metzger) weit überwiegend auf den sich entlang der Ortsdurchfahrt der B 192 erstreckenden Zentralen Versorgungsbereich. Im eng bebauten Ortskern agiert mit Norma ein marktüblicher Discounter, dessen Fachmarktbaukörper rückseitig an ein straßenbegleitendes Wohn-/Geschäftshaus angesetzt wurde. Zugänge bestehen durch eine Quermall sowohl straßenseitig als auch vom rückwärtig gelegenen Stellplatz. Trotz ZVB-Ausweisung weist die Ortsdurchfahrt in Folge weit auseinander liegender Handels- und Dienstleistungsnutzungen keinen Geschäftslagencharakter und entsprechend auch keine nennenswerten Passantenfrequenzen auf. Die teilweise sehr schmalen Bürgersteige bieten zudem auch keinerlei Aufenthaltsqualität; abschnittsweise (z. B. ausgerechnet vor Norma) sind sie mit etwa 1 Meter vor dem Hintergrund des Durchgangsverkehrs sogar bedenklich schmal.

Insgesamt gruppieren sich im gewachsenen und abschnittsweise durchgängig, dabei weitestgehend kleinteilig bebauten Ortskern zwar eine Reihe von Handels- und Dienstleistungsnutzungen (gegenwärtig

rund 10 Ladenlokale und ebenso viel Gastronomie/Dienstleister), jedoch ist dort nicht von einem verdichteten Zentrumscharakter zu sprechen. Die ZVB-Ausweisung folgt deshalb herabgesetzten Maßstäben für ländliche Räume, was die im Einzelhandelskonzept vorgenommene Einbeziehung des östlich benachbarten und fußläufig an den Ortskern angebundenen Zwei-Seen-Centers in den Zentralen Versorgungsbereich um so mehr rechtfertigt.

Norma leistet im gewachsenen Ortskern zwar vorwiegend lokale Nahversorgung, empfängt durch sein großzügiges Stellplatzangebot dabei jedoch auch Umlandkunden. Synergien mit Umfeldnutzungen, Verwaltung, Ärzten usw. bestehen, sind jedoch eher schwach ausgeprägt. Direkte Wettbewerber zum geplanten Lebensmittelmarkt sind im Ortskern außer Norma nicht vorhanden.

Das faktische Versorgungszentrum Warins ist östlich benachbart zum Ortskern der Bereich Zwei-Seen-Center – bestehend aus dem Zwei-Seen-Center selbst und dem gegenüber an der Bützower Straße gelegenen Edeka Supermarkt Meier. Edeka Meier agiert auf rund 1.100 qm Verkaufsfläche (inkl. Backshop) und weist ein modernes Ladenkonzept mit Frischetheke auf. Im Zwei-Seen-Center sind mit Lidl (1.050 qm VKF), Drogeria (abgängig, ca. 550 qm VKF) sowie Bäckerei drei potenziell wettbewerbsrelevante Anbieter vertreten. Eine Apotheke verkauft nachrangig im Nebensortiment auch freiverkäufliche Pharmaziewaren, steht jedoch nicht nennenswert im Wettbewerb zum dort geplanten Vollsortimenter. Der Kik Textildiscounter lehnt sich an die von den Lebensmittel-/Drogeriemärkten geschaffene Zentralität und Kundenfrequenz an.

Am Lagebereich befinden sich derzeit die einzigen Bäcker und die einzige Apotheke Warins, was dessen zentrale Funktion unterstreicht.

Alles in allem dürften in Warin derzeit etwa 15,0 Mio. Euro p. a. für Periodischen Bedarf umgesetzt werden; fast der gesamte Umsatz entfällt dabei auf den innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereich. Der Bereich des Zwei-Seen-Centers (inkl. Edeka und dem abgängigen Drogeriemarkt) hält daran mit rd. 11,7 Mio. Euro den Löwenanteil.

Wettbewerb in Zone 2 (Stadt Brüel)

Auch im Kerneinzugsgebiet konzentriert sich der relevante Wettbewerb lediglich auf einen Standort, das südlich in ca. 8 km Entfernung gelegene Grundzentrum Brüel. Mit Penny und Netto Nord sind dort entlang der Ortsdurchfahrt der B192 zwei (vertrieblich) redundante Discounter vertreten, welche ca. 500 m auseinander liegend das verdichtet bebaute Ortszentrum nordwestlich und südöstlich einfassen.

Darüber hinaus ist die nach Süden aus der Stadt bis zur südlich an Brüel vorbeilaufenden B104 geführte Schweriner Straße dem verdichtet bebauten historischen Stadtzentrum zuzurechnen, welches dementsprechend eine T-förmige Struktur bildet. Da dieser Bereich nur vereinzelt Handels- und sonstige Geschäftsnutzungen aufweist, kommt ein Zentraler Versorgungsbereich mangels Masse nicht zustande.

Die Nahversorgung konzentriert sich insoweit nahezu ausnahmslos auf die beiden Discounterstandorte, welche jeweils durch einige Shops/Konzessionäre ergänzt werden. Die Discounter sind marktgerecht aufgestellt. Penny agiert als Besonderheit in einem renovierten historischen Mühlenkomplex ("Mühlenpassage"). Etwa 60 Stellplätze sind rückseitig angeordnet und etwas introvertiert über die Schulstraße angeschlossen (die zum Grundstück führende einspurige Bachbrücke stellt bei erhöhtem Verkehrsaufkommen einen gewissen Engpass dar).

Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf
 Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten, Umsätze

Teilraum/Standortbereich	Zone	VKF gesamt qm	darin VKF Period. Bedarf*) qm	Raum- leistung Euro/qm p. a.	Umsatz Period. Bedarf Tsd. Euro p. a.	Anbieter u. a.
Warin Alter Ortskern	1	930	880	3.386	2.980	Norma, LM-Handwerk
Warin Bereich Zwei-Seen-Center	1	2.840	2.500	4.688	11.720	Edeka, Lidl, Drogeria, Kleinhandel/LM-Handwerk
Σ ZVB Innenstadt Warin	1	3.770	3.380	4.349	14.700	
Streulagen Warin	1	50	50	6.000	300	Kleinhandel/LM-Handwerk
Σ Stadt Warin (Zone 1)	1	3.820	3.430	4.373	15.000	
Stadt Brüel (Zone 2)	2	2.030	1.830	3.825	7.000	Penny, Netto Getränkemarkt, Kleinhandel/LM-Handwerk
ZVB Ortskern Neukloster	3	2.600	2.380	5.231	12.450	Edeka Zöllick, Aldi, Rossmann, Kleinhandel/LM-Handwerk
StVerbund Hopfenbachstraße	3	2.230	2.080	3.606	7.500	Penny, Netto, Getränkemarkt, Kleinhandel/LM-Handwerk
Σ Stadt Neukloster	3	4.830	4.460	4.473	19.950	
Kleinhandel in Streulagen	3	50	50	5.000	250	
Σ Zone 3	3	4.880	4.510	4.479	20.200	
Σ Einzugsgebiet	1-3	10.730	9.770	4.319	42.200	
Relevanter Wettbewerb in der Peripherie (Auszug):						
Sternberg, ZVB Innenstadt		300	300	5.667	1.700	Drogerie, Kleinhandel/LM-Handwerk
Sternberg, StVerbund Edeka/Aldi/Penny		3.700	3.500	4.629	16.200	Edeka, Aldi, benachbart Penny
Bad Kleinen, Nahversorgung		2.800	2.600	4.500	11.700	Aldi (Neueröffnung), Edeka Meier, Netto, Kleinhandel/LM-Handwerk
Kritzow, Real + Aldi (Neubau)		7.000	4.500	6.000	27.000	Real SBWH, Aldi, Konzessionäre
Bützow, ZVB Innenstadt		1.000	950	4.000	3.800	Rossmann, Kleinhandel
Bützow, Lagebereich Wismarsche Str.		4.000	3.800	4.316	16.400	Edeka Schünemann, Aldi, Penny, Konzessionäre, Getränkemarkt
Bützow, GE Tarnower Chaussee		4.200	3.500	4.500	15.750	Famila Verbrauchermarkt + Konzessionäre, Norma, Getränkemarkt

Quelle: bulwiengesa, * VKF für das Kernsortiment Periodischer Bedarf, ohne Nonfood-/Rand-/Aktions assortimente



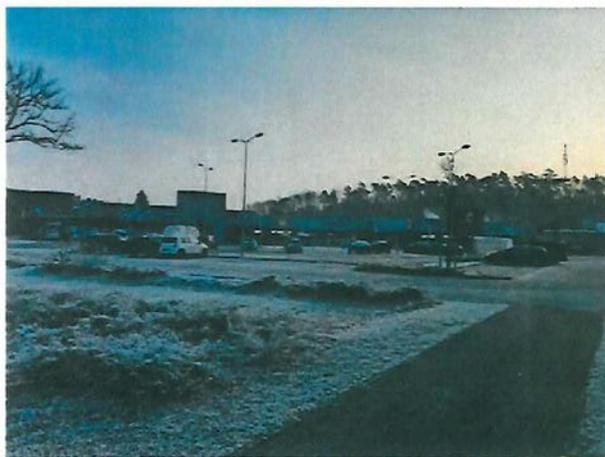
Ortskern Warin, Norma Discounter: Marktgerechter Zweckbau; angegliedert an Wohn-/Geschäftshaus. Seitliche Stellplätze mit Zugang zur Quermall



Ortskern Warin, Norma Straßenseite: Sehr schmaler Gehweg mit Fußgängerquerung, keine durchgängigen Erdgeschossnutzungen, kein Zentrumscharakter



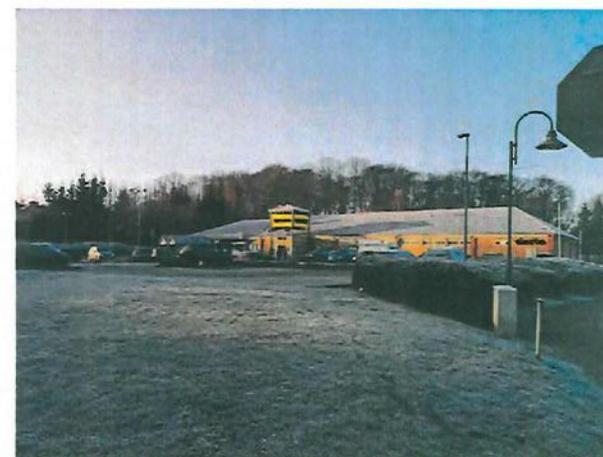
Lagebereich Zwei-Seen-Center: Edeka Meier, Nordseite der Bützower Straße



Zwei-Seen-Center mit vorgelagerten Stellplätzen. Links Kleinflächen mit geringer Tiefe, mittig Drogeria+Kik, rechts Lidl



Zwei-Seen-Center Rückseite: Unbebauter Grundstücksteil für Supermarktfläche vorgesehen. Zugang zum Stellplatz durch Neuordnung der Kleinflächen



Netto und angebauer Getränkemarkt in Brühl: Marktgerechter Zweckbau mit vorgelagerten Stellplätzen

Im Kopfbau befindet sich eine Quermall mit Konzessionären (Postagentur/Fleischer/Bäcker), so dass der Zugang sowohl von der B192 Sternberger Straße als auch von den Stellplätzen möglich ist. Der an die Schmiedestraße angeschlossene Netto Discounter ist ein marktgerechter typischer Zweckbau, welcher über 60 vorgelagerte Stellplätze verfügt und um einen Getränkemarkt sowie ebenfalls Backshop/ Metzger im Vorkassenbereich ergänzt wird.

Zwischen beiden, vertrieblich nahezu gleichartig aufgestellten Standorten besteht insoweit vor Ort eine hohe Wettbewerbsintensität. Jedoch fehlt ein Vollsortimenter, so dass Brüel nur ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot zur Verfügung stellen kann. Auch der Betriebstyp Drogeriemarkt ist dort nicht vorhanden.

Ursächlich hierfür ist die geringe Einwohnerzahl in Stadt und zurechenbarem Umland. Die Reichweite Brüels ist aufgrund der Lage zwischen den Zentralorten Warin und Sternberg auf der Achse der B 192/ B104 räumlich limitiert; für die genannten Betriebsformen fehlt es daher in Brüel an ausreichender Tragfähigkeit.

Auch eine doppelte Discounter-Besetzung vermag die Angebotslücke nicht vollständig auszugleichen. Infolgedessen befindet sich Brüel unvermeidlich auch in den Einzugsgebieten der beiden nächstgelegenen Zentralorte Warin und Sternberg. Nach dem bevorstehenden Verlust des Drogeriemarktes verliert Warin zu Gunsten von Sternberg (Drogerie in Innenstadtlage) etwas an Einkaufsbedeutung für Brüel.

In Brüel sind derzeit um 1.800 qm VKF für nahversorgungsrelevante Sortimente aktiv; der darauf getätigte Umsatz wird auf ca. 7 Mio. Euro p. a. geschätzt. Die Verkaufsfläche entfällt im Wesentlichen auf die beiden Discounter und den Getränkemarkt; Kleinhandel nimmt zusammen um 100 qm ein.

Wettbewerb in Zone 3 (vorwiegend Stadt Neukloster)

Mit Ausnahme vereinzelter Kleinflächen, v. a. eines kleinen Nahversorgers in Ventschow, konzentriert sich der Wettbewerb in Zone 3 auf das nördlich in ca. 11 Straßen-Kilometern Distanz gelegene Grundzentrum Neukloster. Die Anfahrt erfolgt über die B192 und die in Reinstorf abzweigende L 101. Neukloster liegt insoweit nicht direkt auf der Route in das Mittelzentrum Wismar, welches als regionales Wirtschaftszentrum für Wariner Einkaufs- und Arbeitspendler bedeutsam ist. Die Handelsausstattung Neuklosters ist strukturell bisher noch mit derjenigen in Warin vergleichbar, wobei Neukloster über einen zusätzlichen Discounter verfügt. Nach der bevorstehenden Aufgabe des Drogeriemarktes in Warin entsteht Neukloster durch den dort vorhandenen Rossmann-Drogeriemarkt ein regionaler Wettbewerbsvorteil.

In Neukloster ist im Bereich Hauptstraße - Alter Markt ein innerstädtisches Geschäftszentrum mit ausreichender Qualifikation als Zentraler Versorgungsbereich ausgebildet, dem auch der im Jahr 2008 in der Burgstraße eröffnete Aldi-Discounter noch zugerechnet werden kann. Er ersetzte seinerzeit einen randständigen Standort in der Hechtskuhl. Ankerbetriebe sind zudem Edeka Zöllick am Alten Markt und ein Rossmann Drogeriemarkt am Neumarkt. Ein Wochenmarkt, etwa 10 Fachgeschäfte, Dienstleister und Gastronomie runden das Angebot ab. Auch Verwaltung und der Busbahnhof sind zentral angeordnet. Edeka Zöllick zeigt sich gut frequentiert und verfügt über etwa 50 Kundenstellplätze (zusätzlich öffentliche PP im Umfeld), ist mit etwa 850 qm VKF jedoch mittlerweile zur adäquaten Abbildung eines Vollsortimentes in einem Zentralort zu klein und sollte erweitert werden. Der derzeitige Standort bietet hierfür allerdings keine nennenswerten Flächenreserven, sei denn es würde eine rückwärtige Grünfläche hierfür hergegeben.

Das Stadtzentrum verfügt mit Supermarkt, Discounter und Drogeriemarkt – ergänzt um Lebensmittelhandwerk und Apotheke – über ein idealtypisches grundzentrales Angebot.

Ein weiterer wesentlicher Standort ist ein Nahversorgungszentrum am östlichen Ortsausgang, bestehend aus Netto (1.000 qm VKF), Penny (840 qm VKF) und einem Getränkemarkt (350 qm VKF). Mit NKD ist zudem ein durchaus zugstarker Modefilialist an diesem Standort vertreten.

Alles in allem kann Neukloster als durchaus leistungsstarkes Grundzentrum mit vergleichbar intakter Innenstadt gelten. Das Vollsortiment ist ausbaufähig und sollte auf Sicht ausgebaut werden. Die Discounter-Doublette am östlichen Stadtrand ergänzt das Angebot.

Die Gesamt-Verkaufsfläche für Sortimente des Periodischen Bedarfs beläuft sich derzeit auf etwas weniger als 4.500 qm, davon knapp 2.400 im Stadtzentrum. Das Umsatzpotenzial schätzen wir auf näherungsweise 20 Mio. Euro p. a.

Warin und Neukloster sind bisher durch geringe wechselseitige Streuverflechtungen verbunden, da beide Städte mit Aldi (Neukloster) und Lidl (Warin) jeweils über Discounter mit hoher Kundenakzeptanz und erhöhter Ausstrahlung verfügen. Nach Ansiedlung eines 1.500 qm messenden Vollsortimenters in Form eines Verbundstandortes intensivieren sich die Verflechtungen erwartbar zu Gunsten Warins, wobei dieser Effekt distanzbedingt und auf Grund des attraktiven Zentrumsangebotes in Neukloster relativ gering ausfallen wird und zusätzlich durch die entgegenlaufende wirtschaftliche Ausrichtung auf Wismar abgeschwächt wird. Im Gegenzug erhält Neukloster mit dem dort vorhandenen Rossmann-Drogeriemarkt nach Entfall des Drogeriemarktes in Warin ein strukturelles Alleinstellungsmerkmal, welches einer vorhabenbedingt steigenden Orientierung auf Warin entgegenwirkt.

Relevanter Wettbewerb außerhalb des Einzugsgebietes

Einige außerhalb des Einzugsgebietes gelegene Handelsstandorte strahlen teilräumlich nach Warin aus und stehen deshalb ebenfalls potenziell im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Ursächlich sind entweder intensiviertere Streuverflechtungen mit den jeweiligen Standortgemeinden oder die Rückführung von Kaufkraft, die diesen Standorten bisher aus dem Einzugsgebiet zufließt.

Warin und der nördliche Teil des Einzugsgebietes werden vom Einzugsbereich des starken Mittelzentrums Wismar überstrahlt; der südliche Teil zudem von Schwerin. Beide Zentren sind allerdings zu weit entfernt für mehr als sporadische Zieleinkäufe der Nahversorgung. Umsätze im Periodischen Bedarf werden dort v. a. mit Berufsauspendlern und als Ergänzungs- und Spontankäufe getätigt.

Eine Ausnahme stellt der Wismar vorgelagerte Fachmarktstandort Real/Aldi in Kritzow dar, der vor allem aus dem nördlichen und westlichen Teil des Einzugsgebietes gut über B192/A20 und A14 anfahrbar ist. Das etwa 5.600 qm messende SB-Warenhaus dürfte im Verbund mit einem modernen Aldi-Markt⁸ auch für gezielte Vorratskäufe aufgesucht werden.

Das vergleichsweise stark besetzte Grundzentrum **Bützow** strahlt in den Ostteil des ländlichen Einzugsgebietes aus. Hervorzuheben ist in Bützow der am westlichen Innenstadtrand gelegene Verbundstandort Edeka Schünemann/Aldi/Penny/Getränkemarkt zzgl. Shops. Edeka verfügt über marktgerechte 1.800 qm VKF und ersetzt zwei kleinere Standorte. Der Standort ist über die L 14 aus dem Ostteil des

⁸ Aldi wird bis Ende 2020 aus einem benachbarten Standort auf ein Grundstück mit direktem Stellplatzanschluss an Real verlagern und auf etwa 1.200 qm erweitert neu errichtet. Zusätzliche Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können benachbart zum neuen Aldi-Markt sowie als Nachnutzung des bisherigen Aldi-Marktes angesiedelt werden. Im Gespräch sind Heimwerkerbedarf im ehemaligen Aldi-Markt und ein Gartenfachmarkt benachbart zum neuen Aldi-Markt. Die Neuaufstellung des Aldi-Marktes wurde in unserer Flächen-/Umsatzbilanz und in der Marktverteilungsrechnung zur Ausgangslage bereits vorwegnehmend berücksichtigt.

Einzugsgebietes zügig anfahrbar. In der ansonsten kleinteilig geprägten Innenstadt agiert ein Rossmann Drogeriemarkt als Ankerbetrieb. Im Südteil Bützows befindet sich im GE Tarnower Chaussee zudem eine Fachmarkttagglomeration mit Famila (2.800 qm VKF) mit nennenswertem Nonfood-Randsortiment. Dieser Lagebereich ist etwas aufwändiger anzufahren, jedoch ist dem Verbrauchermarkt andererseits eine tendenziell höhere Reichweite als einem marktüblichen Vollsortimenter zuzubilligen. Insoweit dürfte auch dieser Standort für das östliche Wariner Einzugsgebiet wettbewerbsrelevant sein.

Das im Südosten gelegene Grundzentrum **Sternberg** strahlt über die B104 bis Brüel aus, ferner über die L141 und nachgeordnete Landstraßen auch in den südöstlichen Randbereich der Zone 3. Am westlichen Innenstadt gut anfahrbar agiert dort ein Standortcluster aus Edeka Bohnhorst (1.600 qm), Aldi, Penny und weiteren Shops. Edeka und Aldi wurden zu Jahresbeginn 2018 neu aufgestellt und erweitert. Edeka agierte bis dahin noch auf etwa 1.000 qm VKF in einer vormaligen Kaufhalle am Finkenkamp. Der Standort dürfte durch diese Modernisierung erheblich "gewonnen" haben.

Eher nachrichtlich wird zudem das Grundzentrum **Bad Kleinen** am Schweriner See erwähnt, dessen in Ortslage gestreute Nahversorgung (Edeka, Aldi, Netto) von Haushalten aus dem westlichen Randeinzugsgebiet aus dem Raum Ventschow aufgesucht wird. Da Bad Kleinen nicht direkt aus dem übrigen Einzugsgebiet angefahren werden kann und auch der Verkehr nach Schwerin vorzugsweise über A14 / B104 abgewickelt wird, ist von einer geringen Wettbewerbsintensität auszugehen.

Bützow und Sternberg verfügen zudem über einen Drogeriemarkt bzw. eine größere Drogerie und gewinnen dadurch künftig tendenziell an Einkaufsgewicht für Haushalte aus dem Wariner Einzugsgebiet.

Fazit Wettbewerbssituation

Die vorhandene Nahversorgungsstruktur kann – da weitgehend marktgerecht und teilweise sehr modern aufgestellt – als in üblichem Umfang wettbewerbsbelastbar gelten.

In der gesamten Region kommt Discountern die niedrige Kaufkraft entgegen, welche v. a. die Tragfähigkeit von Vollsortimentern einschränkt. Die Flächenausstattung ist in der Ausgangslage leicht erhöht.

Ein zusätzlicher Vollsortimenter tritt in Warin in einen intensiven Wettbewerb vornehmlich mit dem dort vorhandenen Edeka-Markt. Überörtlich werden die Wettbewerbsbeziehungen durch die vergleichsweise großen Distanzen entfernungsbedingt schnell reduziert. In Neukloster in der schwach erfassten Randzone 3 des Einzugsgebietes kann sie noch mäßig stark entfaltet werden, da der dortige Edeka-Markt im Unterschied zu den Vollsortimentern in Bützow und Sternberg noch nicht marktgerecht erweitert werden konnte.

In Bützow und Sternberg sind dagegen marktgerecht dimensionierte Vollsortimenter verfügbar. Diese Standorte strahlen auch künftig in das Wariner Einzugsgebiet ein.

Brüel stellt als kleines Grundzentrum mit begrenzter Tragfähigkeit einen Sonderfall dar, weil dort Vollsortimenter nicht ausreichend tragfähig und daher auch nicht verfügbar sind. Andererseits ist die Wettbewerbsbeziehung zwischen einem zusätzlichen Vollsortimenter in Warin und der discountbasierten Nahversorgung in Brüel deshalb auch eingeschränkt. Brüeler Haushalte, die den Typus Vollsortimenter präferieren, kaufen auch gegenwärtig bereits auswärts ein und verlagern primär diese Auswärtskäufe auf eine zusätzliche Einkaufsalternative in Warin. Primär davon betroffen wäre erneut der dort bereits vorhandene Lebensmittelmarkt.

6 MARKTVERTEILUNG/KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZUGSGEBIET – AUSGANGSLAGE

Die umseitige, auf einem weiterentwickelten Gravitationsmodell basierende Kaufkraftstrom-Modellrechnung gibt die Kaufkraftströme zwischen den Marktzone des Einzugsgebietes und den relevanten Einkaufsstandorten der Region für die Ausgangslage vor Markteintritt des Planvorhabens wieder.

Der insgesamt dünn besiedelte ländliche Raum mit den vergleichsweise großen Distanzen zu übergeordneten Zentren eröffnet den ländlichen Zentralorten prinzipiell, sofern die eigene Tragfähigkeit zum Vorhalten eines differenzierten Nahversorgungsangebotes ausreicht, gute Möglichkeiten zur Durchsetzung einer relativ hohen Eigenkaufkraftbindung. Sie kann, wenn die Betriebstypen Vollsortiment/marktführender Discounter/Drogeriemarkt verfügbar sind, durchaus 80 bis 85 % erreichen.

Das Einzelhandelskonzept für Warin aus 2013 enthält eine Befragung örtlicher Haushalte. Sie bestätigt, dass Lebensmittel von 90 % der Befragten bevorzugt lokal gekauft werden (die Anteilswerte aus der Befragung können jedoch unmittelbar nicht in Marktanteile umgesetzt werden); Nonfoods dagegen überwiegend in Wismar. Die lokale Einkaufsorientierung für Drogerieartikel (ca. 35 % kauften diese bevorzugt in Warin) war damals niedrig, weil im Vorjahr Schlecker geschlossen wurde und erst ab 2014 mit Drogeria im Zweiseen-Center wieder ein Drogeriemarkt in Warin verfügbar war. Dessen Tragfähigkeit war jedoch auf Grund des einwohnerschwachen Einzugsgebietes weiterhin sehr knapp bemessen. Bereits 2017 stand der Drogeriemarkt erneut zur Schließung an; wurde jedoch nach einem Betreiberwechsel zunächst weiterbetrieben und wird nunmehr endgültig aufgegeben und durch ein Fitness-Center ersetzt.

Die Randzone 3 kann überwiegend nur schwach in Form erweiterter Streuverflechtungen angesprochen werden. Zudem ist in Neukloster ebenfalls ein Drogeriemarkt vorhanden. Nach der bevorstehenden Schließung des Drogeria-Marktes in Warin wird dieser Drogeriemarkt und damit auch der Standort Neukloster für Kunden des Wariner Einzugsgebietes an Bedeutung gewinnen.

Die Haushaltsbefragung des Einzelhandelskonzeptes belegte damals eine rückläufige Tendenz der lokalen Einkaufsorientierung, die nach der kurz zurückliegenden Schlecker-Schließung v. a. im Drogeriesegment sehr ausgeprägt war. Nachdem die Ansprüche an die Angebotstiefe eines Lebensmittel-Vollsortimenters latent zunehmen (auch das Einzelhandelskonzept wies bereits 2013 auf marktübliche Verkaufsflächenbedarfe für Vollsortimenter um 1.500 qm VKF hin) und im Umland – zuletzt in Sternberg – derartige Größenordnungen zunehmend verfügbar werden und der Wariner Drogeriemarkt erneut vor der Schließung steht, dürfte die Einkaufsorientierung auf Warin künftig weiter unter Druck geraten, wenn dort nicht mit einer Angebotsmodernisierung gegengesteuert werden kann.

Warin (Marktzone 1) dürfte derzeit eine lokale Kaufkraftbindung für Periodischen Bedarf von knapp 80 (berechnet 79,3 %) erzielen.

Etwa 6,3 % der Wariner Nachfrage fließen derzeit nach Neukloster (insbesondere zu Aldi) und rd. 5 % in das entfernte Kritzow zum Verbundstandort Real/Aldi. Knapp 2 % werden vorwiegend durch Durchgangskunden in Brüel gebunden, was auch dadurch unterstützt wird, dass die dort vorhandenen Discounter Netto und Penny in Warin nicht verfügbar sind.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Warin – Ausgangslage

Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Standortbereich	Zone 1 Warin		Zone 2 Kerneinzugs- gebiet		Zone 3 Randeinzugs- gebiet		Einzugsgebiet total		Umsatz externer Kunden	Gesamtumsatz	
	Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. Euro p. a. %		Tsd. Euro p. a. %		Umsatz Tsd. Euro p. a.	Umsatz/Marktanteil Tsd. Euro p. a. / %	
Alter Ortskern Warin	1.744	18,0	548	3,8	366	1,6	2.658	5,7	322	2.980	7,1
Bereich Zwei-Seen-Center Bestand*)	5.745	59,3	2.911	20,2	1.670	7,3	10.326	22,0	1.394	11.720	27,8
Σ ZVB Innenstadt Warin	7.489	77,3	3.459	24,0	2.036	8,9	12.984	27,6	1.716	14.700	34,8
Streulagen Warin	194	2,0	58	0,4	23	0,1	274	0,6	26	300	0,7
Σ Stadt Warin (Zone 1)	7.683	79,3	3.517	24,4	2.059	9,0	13.258	28,2	1.742	15.000	35,5
Stadt Brüel (Zone 2)	174	1,8	5.477	38,0	915	4,0	6.566	14,0	434	7.000	16,6
ZVB Ortskern Neukloster	552	5,7	1.095	7,6	8.806	38,5	10.454	22,3	1.997	12.451	29,5
StVerbund Hopfenbachstraße	53	0,6	288	2,0	5.947	26,0	6.289	13,4	1.212	7.501	17,8
Σ Stadt Neukloster	606	6,3	1.384	9,6	14.753	64,5	16.742	35,6	3.209	19.951	47,3
Kleinhandel in Streulagen der Zone 3			14	0,1	229	1,0	243	0,5	7	250	0,6
Σ Zone 3 Randeinzugsgebiet	606	6,3	1.398	9,7	14.982	65,5	16.986	36,2	3.216	20.202	47,9
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	8.463	87,4	10.392	72,1	17.955	78,5	36.810	78,4	5.392	42.202	100,0
Sternberg, ZVB Innenstadt			216	1,5	69	0,3	285	0,6	1.415	1.700	
Sternberg, StVerbund Edeka/Aldi/Penny	19	0,2	2.378	16,5	457	2,0	2.855	6,1	13.345	16.200	
Bad Kleinen, Nahversorgung			29	0,2	137	0,6	166	0,4	11.534	11.700	
Kritzow, Real + Aldi (Neubau)	484	5,0	216	1,5	1.372	6,0	2.073	4,4	24.927	27.000	
Bützow, ZVB Innenstadt	10	0,1	14	0,1	114	0,5	138	0,3	3.662	3.800	
Bützow, Lagebereich Wismarsche Straße	29	0,3	72	0,5	686	3,0	787	1,7	15.613	16.400	
Bützow, GE Tarnower Chaussee	48	0,5	72	0,5	229	1,0	349	0,7	15.401	15.750	
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	591	6,1	2.998	20,8	3.065	13,4	6.654	14,2	85.897	92.551	
Diffuser Abfluss	635	6,6	1.023	7,1	1.853	8,1	3.511	7,5			
Ausgabenvolumen	9.688	100,0	14.413	100,0	22.873	100,0	46.975	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG / Rundungsdifferenzen möglich *) inkl. Drogeria Drogeriemarkt

An allen übrigen entfernteren Standorte tragen Wariner Kunden nur durch geringfügige Streu-Einkäufe zum Umsatz bei. Rund 6,6 % fließen diffus v. a. nach Wismar und Schwerin ab. Dieser Abfluss ist vorwiegend technisch bedingt und nur wenig beeinflussbar.

Aus **Marktzone 2** dürften gegenwärtig etwa 38 % der Nachfrage im dortigen Grundzentrum Brüel⁹ gebunden werden, welches allerdings nicht die gesamte Zone 2 versorgt. Rd. 24,4 % fließen nach Warin, knapp 10 % aus der nördlichen und östlichen Zone 2 werden in Neukloster umgesetzt und ca. 18 % fließen aus der Stadt Brüel und dem Südtteil der Zone 2 in die Sternberger Innenstadt und den westlich vorgelagerten Verbundstandort Edeka/Aldi/Penny. Etwa 7 % fließen diffus ab und der geringe Rest verteilt sich über Streuverflechtungen über die übrigen relevanten Wettbewerbsstandorte.

Auch in **Marktzone 3** stellt Neukloster mit rd. 3.900 Einwohnern zwar den einwohnerstärksten Ort dar, trägt damit jedoch nur 50 % zur Gesamtzahl von 7.728 Einwohnern in dieser Marktzone bei. Sektoral sind die Bewohner der Zone 3 dabei jeweils in unterschiedliche Himmelsrichtungen orientiert. Etwa 64 % der Kaufkraft verbleibt in Neukloster, das damit nicht nur sich selbst gut versorgt, sondern auch in das gesamte nördliche Umlandinzugsgebiet ausstrahlt. Warin kann daher insgesamt nur mit 9 % Kaufkraftbindung partizipieren. Nach Brüel fließen (vorwiegend aus dem Westteil) etwa 4 %.

Aus dem **Umland** binden Kritzow rd. 6 %, Bützow mit seinen wesentlichen Standorten rd. 4,5 % und Sternberg etwas mehr als 2 % der Nachfrage aus Zone 3. Um 8 % der Nachfrage fließen diffus aus dem Einzugsgebiet ab.

⁹ Dieser Wert gilt für die gesamte Marktzone 2 inkl. der enthaltenen ländlichen Räume. Die Eigenbindung Brüels im eigenen Stadtgebiet dürfte etwa bei ca. 50 % liegen. Viel mehr ist in Grundzentren ohne ausreichende Tragfähigkeit für Vollsortimenter und Drogeriemarkt nicht durchsetzbar.

Fazit

Derzeit erzeugt das Wariner Nahversorgungsnetz im eigenen Stadtgebiet eine recht hohe, im Kerneinzugsgebiet unter Berücksichtigung der defizitären Eigenversorgung in Brüel noch mäßige und im Randeinzugsgebiet niedrige Kaufkraftbindung. Durch die Ergänzung des Wariner Einzelhandelsangebotes um einen Vollsortimenter ist die Kaufkraftbindung Warins im eigenen Stadtgebiet noch geringfügig, im Kerneinzugsgebiet etwas spürbarer und im Randeinzugsgebiet distanzbedingt ebenfalls nur geringfügig ausbaubar.

Die Ansiedlung des geplanten Vollsortimenters wird jedoch einem Verfall der Kaufkraftbindung nach der bevorstehenden Schließung des Drogeria-Drogeriemarktes entgegenwirken können, da ein marktgerecht dimensionierter Vollsortimenter im Vergleich zu dem vorhandenen kleineren Edeka-Supermarkt ein größeres Drogerieangebot vorhalten und insoweit den Angebotsverlust teilweise kompensieren kann.

7 WIRKUNGSANALYSE

7.1 Umsatzschätzung und Tragfähigkeit des Planvorhabens

Die Zielumsatzschätzung leitet sich ab aus dem Nachfragevolumen im Kernsortiment Periodischer Bedarf sowie der Wettbewerbssituation und den Kaufkraftverflechtungen in der Ausgangslage.

Wir unterstellen den Marktneueintritt eines leistungsfähig geführten und kundengerecht gestalteten Lebensmittel-Vollsortimenters mit rd. 1.500 qm VKF, welcher den Kunden des Einzugsgebietes eine zusätzliche Einkaufsalternative eröffnet. Sie gewichten die Verteilung ihrer Einkäufe unter Berücksichtigung der Parameter Anfahrtdistanz, vertriebliche Attraktivität, Clustereffekte mit synergetischen Betrieben am Standort sowie funktionaler Aspekte, wie z. B. Stellplatzangebot, neu. Gleichzeitig unterstellen wir den Verlust des Drogeriemarktes im Zweiseen-Center, die Freisetzung seines bisherigen Umsatzes sowie einen damit verbundenen Zentralitätsverlust, der durch den Vollsortimenter wieder ausgeglichen werden muss.

In Warin kann der geplante Vollsortimenter mit einem unterstellt deutlichen vertrieblichen Vorsprung vor dem vorhandenen kleineren Edeka-Markt und einer lokalen Kaufkraftbindung von zunächst um 22 % (Umsatzbeitrag knapp 2,2 Mio. Euro p. a.) die Marktführerschaft erreichen. Solange der vorhandene Edeka Supermarkt am Markt verbleibt (wie in der Modellrechnung simuliert), müssen sich beide Betriebe gleichwohl die für einen Vollsortimenter ansprechbare Nachfrage teilen. Eine teilweise Übernahme der Umsätze des geschlossenen Drogeriemarktes im Zweiseen-Center ist in der Berechnung berücksichtigt. Eine deutlich höhere Kaufkraftbindung für den geplanten Vollsortimenter wäre dann erzielbar, wenn das hier untersuchte Vorhaben den bereits vorhandenen Supermarkt ablösen würde.

In Zone 2 schwächt sich Marktdurchdringung durch die erhöhte Ausstrahlung eines Vollsortimenters künftig weniger stark ab, als dies bisher im Wariner Handel der Fall ist. Etwa 8,4 % Kaufkraftbindung (Umsatzbeitrag um 1,2 Mio. Euro p. a.) sind – weiterhin in Marktteilung mit dem gegenüberliegenden Edeka-Markt und unter Berücksichtigung der Schließung des Drogeriemarktes – erzielbar. Aus der Randzone 3 sind entfernungs- und wettbewerbsbedingt auch künftig nicht viel mehr als Streuumsätze auf das Untersuchungsvorhaben orientierbar. Wir nehmen zudem an, dass der Verlust des Drogeriemarktes die Ausstrahlung des Gesamtstandortes Warin in die Zone 3 so stark schwächt, dass der Vollsortimenter mit Kunden aus dieser Zone kaum Umsätze des zuvor geschlossenen Drogeriemarktes übernehmen kann. Eine Kaufkraftbindung von knapp 3 % in Zone 3 dürfte nahezu 0,7 Mio. Euro zum Gesamtumsatz des Vollsortimenters beitragen. Die Lage an der B192 mit gut einsehbarem vorgelagerten Stellplatz sowie der Verbund mit weiteren Fachmärkten eröffnen dem Projekt zudem eine gute Chance auf regionale Streu- und Durchgangskunden, welche durch Fremdenverkehr verstärkt werden. Ein erhöhter Streuumsatzanteil erscheint insoweit wahrscheinlich (ca. 0,6 Mio. Euro bzw. 13 % des Gesamtumsatzes).

In ländlichen Räumen kommt den Nonfood-Rand- und Aktionssortimenten häufig eine nennenswerte Bedeutung zu. Ihr Umsatzbeitrag ist mit etwas mehr als 0,5 Mio. Euro p. a. eingestellt.

Alles in allem eröffnet sich im Rahmen eines realistischen Worst-Case-Ansatzes, d. h. unter der Voraussetzung einer leistungsstarken Betriebsführung, funktionaler und marktgerechter Objektbedingungen sowie unter der Maßgabe eines zusätzlichen Markteintritts, d. h. der bestehende Supermarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird nicht abgelöst bzw. verlagert, sondern bleibt als künftiger Hauptwettbewerber am Markt, eine Zielumsatzchance von etwa 5,2 Mio. Euro p. a.

Zielumsatzableitung geplanter Vollsortimenter 1.500 qm VKF						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Zielumsatz	Umsatz-	
		volumen	bindung		zusammensetzung	
		Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	Herkunft	Kern-/
						Rand-
						sortiment
1	3.246	9.688	22,4	2.170	46,5	
2	4.872	14.413	8,4	1.211	26,0	
3	7.728	22.873	2,9	672	14,4	
EZG	15.846	46.975	8,6	4.053	86,9	
plus externer Zufluss				611	13,1	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				4.664	100,0	89,7
zzgl. Gebrauchsgüter				536		10,3
Gesamtumsatz p. a.				5.200		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung			
	Tsd. Euro p. a.	qm	Euro/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	4.664	1.400	3.331			
Gebrauchsgüter	536	100	5.361			
Gesamtprojekt	5.200	1.500	3.467			

Quelle: bulwiengesa AG

Die unter diesen Voraussetzungen erreichbare Flächenauslastung von etwa 3.467 Euro/qm ist durch die erheblich verschärfte Wettbewerbssituation trotzdem niedrig und fällt hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit als grenzwertig zu betrachten. Eine nachhaltig auskömmliche Wirtschaftlichkeit eines Vollsortimenters in Warin ist insoweit nur zu erwarten, wenn der bisherige Zustand einer Alleinstellung des vollsortierten Supermarktes auch künftig beibehalten werden kann, sprich der bestehende Supermarkt entweder – wie bereits 2010 vorgesehen – unter Erweiterung in das Zwei-Seen-Center verlagert oder durch einen anderen dort einziehenden Wettbewerber abgelöst wird.

7.2 Verdrängungswirkungen und Einfluss auf das regionale Marktgefüge

Methodische Vorbemerkung

Im folgenden prüfen wir die Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche. Basis für die quantitative Berechnung projektinduzierter Umverteilungen ist der modellanalytisch-rechnerisch simulierte Markteintritt des Planvorhabens in die Marktverteilungsrechnung der Ausgangssituation und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognosesituation für das Kernsortiment Periodischer Bedarf.

Belastende Auswirkungen gehen im Regelfall von der Umlenkung lokaler und regionaler Kaufkraftströme aus, die an Wettbewerbsstandorten zu Umsatz- und Frequenzabzügen führen und diese entsprechend belasten. Fällt diese Belastung "mehr als unwesentlich aus", entsteht ein Risiko für negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen, namentlich

- ein Verlust von Versorgungsfunktionen (hervorgerufen durch verdrängungsbedingter nachhaltiger Verluste relevanter Anbieter, signifikante Frequenz- und Reichweitenrückgänge);
- Trading-Down-Tendenzen an den betroffenen Standorten (Leerstandsbildung, Angebotsverluste oder -verflachung);
- Unterlassung standorterhaltender Investitionen, Einstellung von Planungen sowie die Gefährdung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsziele.

In zahlreichen Gutachten und gerichtlichen Urteilen basiert die Einordnung und Bewertung, ab welchem Umverteilungsvolumen gemäß den relevanten städtebaulichen und raumordnungsplanerischen Kriterien "wesentliche" oder gar "schädigende" Wirkungen (z. B. dauerhafte Frequenz- und Umsatzverluste, welche in irreversible Betriebsaufgaben, Leerstandsbildung, Angebot- und Funktionseinschränkungen münden), auf einer Maßgeblichkeitsschwelle von rund 10 % Umsatzverlust.

Dieser Schwellwert basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie¹⁰.

Aus den Ergebnissen wurde die Schlussfolgerung gezogen, dass sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche negative städtebauliche Folgen bei einer Umsatzumverteilung zwischen 10 % und 20 % ableiten lassen. Jedoch wurde ergänzend ausgeführt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren, also nicht ohne Weiteres pauschal zu übertragen sind.

So hat das OVG Nordrhein-Westfalen in einem Urteil vom 01.02.2010¹¹ festgestellt, dass bereits ein Kaufkraftabfluss von -7,9 % bis -8,8 % in dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereiches führen kann, wenn dieser schon erheblich "vorgeschädigt" ist.

¹⁰ Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., DSSW Studie (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, S. 6/184 oder Kurzfassung; S. 12 sowie GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, Ludwigsburg, S. 41

¹¹ Az.: 7A 1635/07

Dieses Urteil verdeutlicht, dass es nicht möglich ist, formelhaft auf bekannte Kennzahlen aus der Rechtsprechung zurückzugreifen, sondern es müssen die konkreten Besonderheiten des Sachverhaltes in die Betrachtung einbezogen werden. Je nach konkreter Situation können demnach auch schon unter oder ggf. erst deutlich über der 10 %-Schwelle Strukturschädigungen angenommen werden.

Eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung hat zudem die erwartbare Nachfrageentwicklung im Untersuchungsraum. Eine sinkende Nachfrageplattform (rückläufige Pro-Kopf-Ausgaben, Kaufkraftverfall, Einwohnerrückgang) verschärft eingetretene Verdrängungseffekte im Zeitablauf, während eine steigende Nachfrageplattform Verdrängungseffekte sukzessive reduzieren oder ausgleichen und im besten Fall zuweilen sogar überkompensieren kann.

Im Unterschied zu vielen Nonfood-Sortimenten steigen die Pro-Kopf-Ausgaben für Periodischen Bedarf im stationären Handel langfristig recht zuverlässig um etwa +1,5 bis +2,5 %.

Bei der Berechnung und Bewertung der projektbedingten Umverteilungswirkungen wird berücksichtigt,

- dass Auswirkungen gegenüber typähnlichem Besatz (hier: Supermärkte/Lebensmittel-Vollsortimenter) deutlich stärker als gegenüber typunähnlichem Besatz ausfallen;
- dass die Auswirkungen mit abnehmender Erreichbarkeit sowie der Zunahme von Angebotsalternativen im weiteren Umfeld zurückgehen;
- dass die ersatzlose Schließung des Drogeria-Drogeriemarktes im Zweiseen-Center zuvor Umsätze freisetzt, die den umgebenden Wettbewerb entlasten. Dabei berücksichtigen wir, dass diese Entlastungen primär Standorten mit gut entwickeltem Drogerieangebot zufließen;

- dass die Wettbewerbsintensität in der Ausgangslage bereits ausgeprägt und die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet leicht erhöht ist;
- dass die Flächenauslastung des Wettbewerbsnetzes auf Grund der niedrigen Kaufkraft relativ gering ist;
- dass die umgebenden Zentralen Versorgungsbereiche nicht als vorgeschädigt gelten können sowie
- dass die Nachfrageplattform im Untersuchungsraum mindestens stabil, trotz leichter Einwohnerrückgänge voraussichtlich leicht steigend sein wird, mithin keine nachfragebedingten zusätzlichen Belastungen des Marktes zu erwarten sind bzw. durch Nachfragewachstum sukzessive kompensiert/reduziert werden.

Verdrängungswirkungen gehen in erster Linie von einer Umorientierung lokaler Kunden aus und vollziehen sich daher weitgehend auch innerhalb des Wariner Versorgungsbereiches. Sie betreffen dabei vorwiegend den typgleichen Systemwettbewerber Edeka auf der dem Zwei-Seen-Center gegenüberliegenden Straßenseite des Bützower Weges. Das 1.500 qm messende Planvorhaben kann ein deutlich tieferes Sortiment vorhalten und ist dem kleineren Markt damit nicht nur latent vertrieblich überlegen, sondern partizipiert zudem vom unmittelbaren Standortverbund mit Lidl und Drogeriemarkt. Mit 1.500 qm VKF und einem darauf möglichen Drogerie-Basisangebot kann der geplante Vollsortimenter zudem in größerem Umfang Umsätze des zuvor geschlossenen Drogeriemarktes absorbieren, als die übrigen Lebensmittelmärkte in Warin. Dieser Effekt ist auch städtebaulich beabsichtigt und soll nach Verlust des Drogeriemarktes einem weitergehenden Zentralitätsverfall Warins entgegenwirken. Eine vollständige Absorption ist jedoch bei Weitem nicht möglich, dies wäre nur bei Wiederansiedlung eines marktgerechten Drogeriemarktes erreichbar, womit in Warin jedoch nicht gerechnet werden kann.

Die Verbundpartner Lidl und Drogeria dürften durch das vertiefte Sortiment eines Vollsortimenters Umsätze vorhandener Kunden (v. a. durch reduzierte Einkaufsbeträge) dorthin abgeben, was allerdings durch Kopplungskäufe zusätzlich an den Standort orientierter Kunden abgemildert werden kann. Wir gehen davon aus, dass per Saldo eine geringfügige Belastung verbleibt¹².

Die nicht zum Planvorhaben im Wettbewerb stehenden Kleinhandelsbetriebe (Backshop, Apotheke) sowie der Kik Textildiscounter profitieren dagegen von den zusätzlichen Kundenfrequenzen des Vollsortimenters.

Der im alten Ortskern gelegene Norma-Discounter agiert dort weitgehend losgelöst vom Zwei-Seen-Center und spricht stärker als dieses lokale Kunden der Kernstadt, auch der fußläufigen Nahversorgung sowie preissensible Discountkunden an. Das Wettbewerbsverhältnis eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes im Zwei-Seen-Center zu diesem Norma Discountmarkt ist daher bereits abgeschwächt. Da der Norma-Discounter nicht in ein Geschäftscluster eingebunden ist, dürfte eine niedrigere Kundenfrequenz den übrigen Ortskern nicht belasten. Die dort überwiegend verstreut agierenden Betriebe können ohnehin nicht auf Laufkundschaft zurückgreifen, sondern werden weitgehend gezielt aufgesucht. Sie stehen nicht im Wettbewerb zum geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter sondern allenfalls im Standortwettbewerb Warins mit regionalen Zentralorten. Was diesen Aspekt angeht, würde Warin durch die Ansiedlung des Vollsortimenters nach dem vorherigen Verlust des Drogeriemarktes als Zentralort insgesamt wieder gestärkt – hiervon können auch alle übrigen Handels- und Dienstleistungsanbieter zumindest tendenziell profitieren.

¹² Mehrumsätze der Verbundpartner mit auswärtigen Kunden belasten natürlich ebenfalls umgebende Wettbewerbsstandorte. Da die Untersuchung auf einem Totalmodell der Marktverteilung basiert, sind diese Effekte in den ausgewiesenen Verdrängungswirkungen enthalten.

Im Ergebnis dürften rund 79 % des Vorhabenumsatzes zuvor bereits in Warin umgesetzt worden sein, darin ist auch der freigesetzte Umsatz von zuletzt geschätzt etwa 1,45 Mio. Euro p. a. des zuvor durch ein Fitness-Center ersetzten Drogeria-Marktes eingeschlossen. Dieser wird natürlich nur zu geringen Teilen (etwa 0,2 bis 0,3 Mio. Euro p. a.) vom Vollsortimenter übernommen, jedoch stärkt dieser freigesetzte Umsatz das gesamte umgebende regionale Wettbewerbsnetz und wird dort den Verdrängungswirkungen des Vollsortimenters entsprechend gegengerechnet.

Umsatzrekrutierung - Kernsortiment Periodischer Bedarf		
Projektumsatz setzt sich zusammen aus:	Mio. Euro	Anteil am Zielumsatz
Umsatzumverteilung Warin (saldiert inkl. freigesetzter Umsätze Drogeria knapp 1,5 Mio. Euro)	3,7	79,2 %
Umsatzumverteilung Zone 2 (Brüel)	0,2	4,6 %
Umsatzumverteilung Zone 3 (insb. Neukloster)	0,4	9,0 %
Umsatzumverteilung an untersuchten regionalen Standorten	0,0	0,4 %
Diffuse Umsatzumverteilung	0,3	6,7 %
Projektumsatz Kernsortiment gesamt	4,7	100,0 %

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Die überörtliche Verdrängung betrifft zunächst v. a. Neukloster, weil dort mit Edeka ebenfalls ein Systemwettbewerber am Markt ist. Streuverflechtungen aus Neukloster werden nach Schließung des Drogeriemarktes im Zweiseen-Center zunächst zurückgeführt, gleichzeitig Kaufkraftabflüsse aus Warin und seinem Umland nach Neukloster erhöht.

Die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Zweiseen-Center wirkt diesem Effekt entgegen: Kaufkraftzuflüsse aus Neukloster werden per Saldo marginal erhöht und Kaufkraftabflüsse in Richtung Neukloster reduziert. Die Summe aller Effekte dürfte eine recht geringe Umschichtung von etwa -0,4 Mio. Euro p. a. (-2,1 %) aus Neukloster nach sich ziehen. Dieser Effekt wäre übrigens weitgehend temporär und kann zurückgeführt werden, wenn auch der Supermarkt in Neukloster auf Vollsortimentsgröße erweitert werden kann.

Das südlich gelegene Brüel stützt seine Nahversorgung auf Discounter, die nur eingeschränkt im Wettbewerb zu einem entfernten Vollsortimenter stehen. Zusätzliche Kunden aus Zone 2 gewinnt der neue Vollsortimenter vorwiegend durch Umlenkung von bereits aus Brüel zu umgebenden Vollsortimentern abfließender Kaufkraft – primär steht also auch hier der bereits vorhandene Supermarkt in Warin im Fokus.

Entferntere Zentralorte werden durch Umlenkung von Kundenströmen aus Zone 3 sowie intensivierete Streuverflechtungen belastet, v. a. im Falle Kritzow (Real) zudem durch eine Rückführung von bisher aus Warin abfließender Kaufkraft. Das Gesamtbelastungsvolumen ist nach Verrechnung um zufließende Umsätze in Folge der Drogeriemarktschließung im Zweiseen-Center nur marginal.

Etwa 0,3 Mio. Euro werden regional verdrängungsneutral mit zusätzlichen Durchgangskunden oder durch eine Rückführung von Kaufkraft, die in entfernte Zentren abfließt (Wismar, Schwerin, regionale Zentralorte) erzielt.

Die nach Gemeinden/Lagebereichen erwartbaren Verdrängungswirkungen gibt die Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Prognose-situation nach Markteintritt des Planvorhabens (siehe folgende Seite) wieder.

Per Saldo wird der Versorgungsbereich und damit der nach Schließung des Drogeriemarktes insgesamt geschwächte Zentralort Warin durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters wieder gestärkt, wobei in der Gesamthöhe der saldierten Wirkungen auch berücksichtigt wird, dass im Szenario nach Markteintritt eines Vollsortimenters zwei miteinander im Wettbewerb stehende Supermärkte in Warin in der Außenwirkung attraktiver sind, als einer. Da diese Situation sicherlich nicht nachhaltig sein wird – im Worst-Case wäre voraussichtlich keiner der beiden Supermärkte bei einem Parallelbetrieb auf Dauer ausreichend wirtschaftlich – ist auf Sicht jedoch mit dem Rückfall auf einen Anbieter zu rechnen. Damit jedoch würde auch ein Teil der vorher auf den umgebenden Wettbewerb wirkenden Verdrängungswirkungen wieder rückgängig gemacht. Gegenüber umgebenden Standorten ergibt sich auch aus diesem Sachverhalt eine Worst-Case-Betrachtung: die berechneten Verdrängungswirkungen treten in voller Höhe nur dann ein, wenn beide Supermärkte künftig parallel weiterbetrieben werden. Dies allerdings ist aus Gutachtersicht wenig wahrscheinlich.

Die unter den beschriebenen Worst-Case-Annahmen erwartbaren Umsatzrückgänge in umgebenden Orten bewegen sich um etwa -3 % in Brüel, um -2 % in Neukloster und max. -1 % an Standorten außerhalb des Einzugsgebietes. Insbesondere in Neukloster und an einigen regionalen Standorten schwächen die zuvor freigesetzten Umsätze des aufgegebenen Drogeria-Drogeriemarktes die Verdrängungswirkungen des Vollsortimenters im Gesamtsaldo ab. In den Innenstädten Sternberg und Bützow ist rechnerisch sogar eine geringe Umsatzmehrung möglich, denn dort sind keine mit dem Vollsortimenter direkt konkurrierenden Lebensmittelmärkte ansässig, andererseits profitieren die dort befindlichen Drogeriemärkte von der Drogeria-Schließung.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Warin - Prognose nach Markteintritt Vollsortimenter/Schließung Dro-Markt
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft in den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen

Standortbereich	Zone 1 Warin		Zone 2 Kerneinzugs- gebiet		Zone 3 Randeinzugs- gebiet		Einzugsgebiet total		Umsatz externer	Gesamtumsatz		Veränderung zur Ausgangslage	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB*		Umsatz	Umsatz/Marktanteil		Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %
Alter Ortskern Warin	1.638	16,9	493	3,4	306	1,3	2.436	5,2	254	2.690	6,4	-290	-9,7
Bereich Zweiseencenter Bestand	3.791	39,1	2.149	14,9	1.335	5,8	7.274	15,5	1.061	8.335	19,8	-1.935	-18,8
Drogeria (geschlossen)												-1.450	-100,0
Planung Vollsortimenter 1.500 qm	2.170	22,4	1.211	8,4	672	2,9	4.053	8,6	611	4.664	11,1	4.664	
Σ Bereich Zweiseen-Center künftig	5.961	61,5	3.359	23,3	2.007	8,8	11.328	24,1	1.672	12.999	30,8	1.279	10,9
Σ ZVB Innenstadt Warin	7.599	78,4	3.852	26,7	2.313	10,1	13.764	29,3	1.926	15.689	37,2	990	6,7
Streulagen Warin	184	1,9	52	0,4	21	0,1	257	0,5	23	280	0,7	-20	-6,8
Σ Stadt Warin (Zone 1)	7.783	80,3	3.904	27,1	2.333	10,2	14.020	29,8	1.949	15.969	37,8	969	6,5
Stadt Brüel (Zone 2)	157	1,6	5.353	37,1	857	3,7	6.367	13,6	418	6.785	16,1	-215	-3,1
ZVB Ortskern Neukloster	524	5,4	890	6,2	8.792	38,4	10.206	21,7	1.995	12.201	28,9	-250	-2,0
StVerbund Hopfenbachstraße	48	0,5	259	1,8	5.828	25,5	6.135	13,1	1.200	7.335	17,4	-165	-2,2
Σ Stadt Neukloster	572	5,9	1.150	8,0	14.620	63,9	16.342	34,8	3.195	19.536	46,3	-415	-2,1
Kleinhandel in Streulagen			13	0,1	224	1,0	237	0,5	7	244	0,6	-6	-2,4
Σ Zone 3 Randeinzugsgebiet	572	5,9	1.163	8,1	14.844	64,9	16.579	35,3	3.202	19.781	46,9	-421	-2,1
Umsatz/KKB im Einzugsgebiet	8.512	87,9	10.419	72,3	18.035	78,8	36.966	78,7	5.569	42.535	100,8	333	0,8
Abfluss nach ...													
Sternberg, ZVB Innenstadt			233	1,6	71	0,3	304	0,6	1.416	1.721		21	1,2
Sternberg, StVerbund Edeka/Aldi/Penny	14	0,1	2.372	16,5	452	2,0	2.838	6,0	13.358	16.196		-4	-0,0
Bad Kleinen, Nahversorgung			27	0,2	136	0,6	163	0,3	11.522	11.686		-14	-0,1
Kritzow, Real + Aldi (Neubau)	432	4,5	224	1,6	1.344	5,9	2.000	4,3	25.002	27.001		1	0,0
Bützow, ZVB Innenstadt	18	0,2	14	0,1	115	0,5	147	0,3	3.677	3.824		24	0,6
Bützow, Lagebereich Wismarsche Straße	31	0,3	61	0,4	665	2,9	757	1,6	15.629	16.385		-15	-0,1
Bützow, GE Tarnower Chaussee	51	0,5	61	0,4	219	1,0	332	0,7	15.386	15.717		-33	-0,2
Regionale Abflüsse / Umgebende Einkaufslagen gesamt	546	5,6	2.992	20,8	3.003	13,1	6.541	13,9	85.989	92.531		-20	-0,0
Diffuser Abfluss	631	6,5	1.002	7,0	1.835	8,0	3.468	7,4					
Ausgabenvolumen	9.688	100,0	14.413	100,0	22.873	100,0	46.975	100,0					

Quelle: bulwiengesa AG

Iteilzentrum, OZ = Ortszentrum, NVZ = Nahversorgungszentrum, NV = Nahversorgung, OT = Ortsteil, VB = Verflechtungsbereich, SO = Sonderstandort

Da die Verdrängungswirkungen als Obergrenze für einen relativ unwahrscheinlichen Fall – den dauerhaften Parallelbetrieb zweier Supermärkte/Vollsortimenter in Warin – berechnet sind und durch steigenden Pro-Kopf-Ausgaben für Periodischen Bedarf mittelfristig abgebaut werden können, werden die überörtlichen Verdrängungen als relativ gering und nahezu zu vernachlässigen bewertet. Nachhaltige Funktions- und Angebotsverluste an umgebenden Standorten sind daraus nicht zu erwarten und auch einer möglichen Erweiterungsplanung für einen größeren Supermarkt in Neukloster würde dadurch in Zukunft nicht die Tragfähigkeit entzogen.

Warin würde als Zentralort mit einem marktgerecht dimensionierten Vollsortimenter mit entsprechend vertieftem Sortiment gestärkt (im Verhältnis zu Neukloster möglicherweise nur vorübergehend) und zöge mit Sternberg und Bützow gleich, die bereits über derartige Betriebe verfügen. Der Verlust des Drogeriemarktes kann damit sogar etwas überkompensiert werden.

Ansonsten bleibt das raumordnerische Gefüge der Ausgangslage in den Grundzügen erhalten:

Warin würde seine Eigenbindung (Zone 1, Stadtgebiet Warin) per Saldo auf etwas mehr als 80 % erhöhen, in Zone 2 auf rd. 27 % und in Zone 3 geringfügig von 9 % auf etwa 10 %. Dies sind Maximalwerte, die zumindest in den Zonen 2 und 3 erneut etwas absinken, wenn der Parallelbetrieb zweier Supermärkte in Warin nicht von Dauer wäre. Damit zeichnen sich für das Umland aus der Maßnahme keine unzumutbaren Belastungen oder Risiken und ebenso keine Funktionsverluste zentraler Orte ab.

Eine Risikoabwägung muss die Stadt Warin vornehmen, denn die hohe Verdrängung gegenüber dem vorhandenen Supermarkt bei gleichzeitig grenzwertiger Auslastung des Planvorhabens signalisiert, dass der Standort Warin voraussichtlich auch bei leicht steigendem

Nachfragevolumen nicht nachhaltig tragfähig für zwei miteinander im Wettbewerb stehende Vollsortimenter ist.

Insoweit ergeben sich hieraus folgende Risikoszenarien:

- Das Vorhaben wird nicht umgesetzt. Edeka verlagert nicht in das Zwei-Seen-Center und es findet sich kein konkurrierender Vollsortiments-Betreiber, der unter dem Risiko eines zunächst unwirtschaftlichen Betriebes in einen Verdrängungswettbewerb eintreten würde. Das Risiko liegt beim Eigentümer des Zwei-Seen-Centers, welches zunächst im gegenwärtigen Zustand verbliebe. Der gleichwohl eintretende Verlust des Drogeriemarktes reduziert den Versorgungsumfang und schwächt die Zentralität Warins.
- Das Vorhaben wird umgesetzt und der Edeka Supermarkt abgelöst. Der Standort Warin würde nach Verlust des Drogeriemarktes erneut gestärkt und erhielte einen marktgerechten Vollsortimenter, der gegenüber einem kleineren Supermarkt auch ein breiteres Drogeriesortiment anbieten kann. Zu lösen bleibe die Nachnutzungs- oder Verwertungsfrage des aufgegebenen Supermarktes. Sie wäre als städtebauliches Problem an dieser Stelle allerdings nachrangig; zudem bestehen durchaus Nachnutzungsoptionen auch für Handelszwecke, s. hierzu die Ausführungen weiter unten.
- Das Vorhaben wird umgesetzt und zwei Supermärkte parallel betrieben, dagegen würde der Norma-Discounter in Ortsmitte auf Grund des anhaltenden Wettbewerbsdrucks aufgegeben. Der Standort Warin würde nach Verlust des Drogeriemarktes erneut gestärkt und erhielte einen marktgerechten Vollsortimenter, ferner zusätzlich einen zweiten Supermarkt im Wettbewerb.

In Kauf zu nehmen wären um ca. 400 - 500 m weitere Wege der fußläufigen Nahversorgung für Bewohner der westlichen Siedlungsbereiche.

Ein regelrechtes innerörtliches Geschäftszentrum, das vom Kundenaufkommen dieses Betriebes abhängig wäre und mit dessen Schließung Schaden nehmen würde, besteht bereits in der Ausgangslage nicht.

Dieses Szenario kann aus den eingangs genannten Gründen als das unwahrscheinlichste gelten, andererseits auch nicht völlig ausgeschlossen werden. Es sollte deshalb in die Abwägung aufgenommen werden, indem die Stadt eine Sicherung und Stärkung ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion stärker gewichtet als das geringe Risiko einer teilräumlichen Einschränkung der fußläufigen Versorgungsabdeckung. Ein Angebots- und Qualitätsverlust träte hierbei in keinem Fall ein, da ein vollsortierter Supermarkt mit etwa 15.000 bis 20.000 Artikeln diesbezüglich einen deutlich wertvolleren Versorgungsbeitrag als ein Discounter mit um rd. 3.000 Artikeln leistet und ferner einen Teil des ansonsten entfallenden Drogerieangebotes für Warin erhalten würde. Der Typus Discounter und somit der Zugang kaufkraftschwacher Einwohner zu niedrigpreisiger Nahversorger bliebe in Warin durch Lidl in jedem Fall verfügbar.

In Kauf zu nehmen wäre ferner eine Leerstandsbildung, die jedoch durchaus vertretbar wäre, da der Norma-Baukörper weitgehend rückläufig angeordnet ist.

- Eine mögliche Leerstandsbildung in den gegenwärtigen Edeka- oder Norma-Objekten müsste nicht nachhaltig sein: Die künftig gestärkte Zentralität des Standortes eröffnet Chancen für eine Nachnutzung als Aktions-/Sonderposten-/Zoo- oder Getränkefachmarkt oder eine Kombination daraus. Bei letztgenannten würde es sich um Wiederansiedlungen in Warin handeln.

In der Gesamtabwägung erscheinen somit auch die innerörtlichen projektbedingten Belastungen vor dem Hintergrund der überwiegenden Zielsetzung eines qualitativen Angebotsausbaus vertretbar.

Kompatibilität mit den Leitlinien des Wariner Einzelhandelskonzeptes

Das von der Stadt beschlossene Wariner Einzelhandelskonzept 2013 ist als informelle Planungsgrundlage mit den darin hinterlegten Marktdaten veraltet. Das Vorhaben sollte jedoch den im Konzept enthaltenen Entwicklungsleitlinien folgen. Zunächst ermittelte das Konzept (s. Seite 51) einen unter Inkaufnahme einer maßvollen örtlichen Verdrängung von -5 % bis 2020 mutmaßlich tragfähigen Verkaufsflächenrahmen für Periodischen Bedarf von etwa 4.250 qm¹³. In der Ausgangslage sind in Warin gegenwärtig rd. 3.430 qm für Periodischen Bedarf am Markt. Die Zunahme seit 2013 (damals lt. EHK 2.950 qm VKF) resultiert im Wesentlichen aus der zwischenzeitlichen Wiederansiedlung eines Drogeriemarktes in Warin, der künftig jedoch erneut entfallen wird.

Ein neu angesiedelter Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 qm, davon erwartbar rd. 1.400 qm im Kernsortiment Periodischer Bedarf, würde den lokalen Flächenrahmen auf 4.830 qm bzw. nach Schließung des Drogeriemarktes rd. knapp 4.300 qm ausbauen - das ist die damals im Einzelhandelskonzept als tragfähig prognostizierte Dimensionierung, die allerdings durch den Verlust des Drogeriemarktes bei gleichzeitig zwei miteinander im Wettbewerb stehenden Supermärkten/Vollsortimentern weniger tragfähig wäre.

¹³ Das hier untersuchte Kernsortiment Periodischer Bedarf ist weitestgehend identisch mit dem sogenannten nahversorgungsrelevanten Sortiment im Einzelhandelskonzept 2013.

Nach damaliger Vorausschau würde dies eine lokal erhöhte Verdrängung auslösen, was durch dieses Gutachten insoweit auch bestätigt wird. Dies bedeutet allerdings nicht, dass in Warin ein 1.500 qm Vollsortimenter eine unangemessene Zielgröße wäre, denn als Erweiterung/Verlagerung/geplante Ablösung des vorhandenen Supermarktes würde der im Einzelhandelskonzept ermittelte Flächenrahmen nicht überschritten und auch weitaus geringere Verdrängungswirkungen erzeugt. Deshalb steht wie im Ergebnis der Auswirkungsanalyse erläutert auch zu bedenken, dass der Standort Warin für zwei im Wettbewerb miteinander stehende Supermärkte/Vollsortimenter nicht ausreichend tragfähig ist, mithin mit höchster Wahrscheinlichkeit auch künftig nur ein Supermarkt/Vollsortimenter in Warin Bestand haben würde. Nachdem der Verlust des Drogeriemarktes nunmehr als dauerhaft einzuschätzen ist, kommt einem zeitgemäß dimensionierten Vollsortimenter künftig jedoch eine nochmals erhöhte Bedeutung zu, denn dieser wird nunmehr benötigt, um einen grundzentral angemessenen Angebotsumfang im Ausgleich aufrechtzuerhalten bzw. im konkreten Fall sogar wiederherzustellen.

Insoweit steht das Einzelhandelskonzept 2013 der Schaffung eines vollsortierten Lebensmittelmarktes nicht entgegen. Er dient in einem sich auch regional weiter entwickelnden Wettbewerbsumfeld dazu, eine angemessene und nachfragegerechte Nahversorgung zu sichern und pkw-gestützte Einkaufsfahrten an entfernte Standorte zu reduzieren. Ferner gestattet eine 1.500 qm messende Fläche auch einen gewissen Ausbau nicht unbedeutender Teilsortimente, z. B. Bioprodukte, Getränke sowie nicht zuletzt auch das Vorhalten eines Drogerie-Basisangebotes. Drogerieartikel zählen zur Nahversorgung und ein unzureichendes Angebot stimuliert in unnötigem Umfang Auswärtskäufe.

Die vorgesehene Erweiterung des im Zwei-Seen-Center zulässigen, bisher jedoch nicht gebauten Lebensmittelmarktes von 1.000 auf 1.500 qm VKF unterliegt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zudem den verbindlichen Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 für Einzelhandelsgroßprojekte, siehe Kap. 4.3.2.

Sie werden – soweit für das Vorhaben einschlägig – im Anschluss geprüft.

8 SPIEGELUNG DES VORHABENS AN RAUMORDNERISCHEN VORGABEN

▶ Konzentrationsgebot:

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

Warin ist als Grundzentrum für die Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgers geeignet.

✓ **Ziel wird nicht verletzt**

▶ Kongruenzgebot:

"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."

Als marktüblich dimensionierter und primär der Nahversorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs dienender Lebensmittel-Vollsortimenter ist das Vorhaben für die Ansiedlung in einem Grundzentrum grundsätzlich geeignet und kann als Regelausstattung für ein angemessenes und kundengerechtes Nahversorgungsangebot gelten. Da nahezu die gesamte Nahversorgung in Warin im Zentralen Versorgungsbereich konzentriert ist und der

Vorhabenstandort seinerseits Bestandteil dieses ZVB ist, sind im vorliegenden Falle vornehmlich die überörtlichen Auswirkungen auf entferntere Versorgungsbereiche relevant. Sie sind aufgrund der Distanzen sowie unter Berücksichtigung der zuvor freigesetzten Umsätze des im Zweiseen-Center aufgegebenen und durch ein Fitness-Center ersetzten Drogeriemarktes als geringfügig einzuschätzen und beeinträchtigen in keinem Fall die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit umgebender zentraler Standorte mehr als unwesentlich.

Das marktrealistische Einzugsgebiet Warins und somit auch des Planvorhabens geht über den raumordnerisch vorgegebenen Verflechtungsbereich für Warin hinaus, was im Wesentlichen auf das weiträumige und strukturschwache Umland zurückzuführen ist. Mit Neukloster verbinden Warin gegenseitige geringfügige Kaufkraftverflechtungen, die mit Schaffung des Vollsortimenters etwas intensiviert werden, jedoch ohne Weiteres rückführbar sind, wenn sich auch in Neukloster die Möglichkeit zum Ausbau des dortigen Supermarktes zu einem Vollsortimenter eröffnet. Selbst wenn dies nicht eintritt, bleibt die prognostizierte Kaufkraftbindung des Vorhabens in Marktzone 3 mit rd. -2 % in einem niedrigen und somit tolerierbaren Bereich.

Hinsichtlich des Grundzentrums Brüel, welches ebenfalls im Einzugsgebiet des Vorhabens liegt, ist eine Einzugsgebietsüberlagerung unvermeidbar, weil die Tragfähigkeit der Gemeinde Brüel ein vollständiges Angebotsspektrum Vollsortimenter/Discounter/Drogeriemarkt nicht zulässt. Versorgungsqualität ist nicht eine Frage der bloßen Verkaufsflächenausstattung sondern eines vollständigen Betriebstypenspektrums. Kann dies – wie in Brüel – nicht nachhaltig vorgehalten werden, fließen deren Marktanteile unvermeidbar den nächstgelegenen Versorgungszentren – im Falle Brüel sind dies Warin und Sternberg – zu.

Wollte man dies unterbinden, indem in diesen Gemeinden nur Betriebe zulässig wären, die nicht auch nennenswert auf Brüel ausstrahlen, müsste man auch deren Nahversorgungsnetz auf Discountmärkte einschränken - verbunden mit der Folge einer dann auch weiträumig unnötig eingeschränkten Versorgungsqualität unter Inkaufnahme erheblich intensivierter pkw-gestützter Versorgungsfahrten zu entfernten Großflächen wie z. B. Real in Kritzow.

Dies vorausgeschickt, kann eine prognostizierte Kaufkraftbindung des Vorhabens von etwa 8,4 % in Zone 2 – darin auch Brüel – aus Gutachtersicht als nicht wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches toleriert werden.

✓ **Ziel wird nicht verletzt**

▶ Integrationsgebot:

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

Der Projektstandort Zwei-Seen-Center ist Bestandteil des im Einzelhandelskonzept Warin 2013 ausgewiesenen und nach unserer Auffassung fachgerecht abgegrenzten Zentralen Versorgungsbeereiches.

✓ **Ziel wird nicht verletzt**

▶ Entwicklung aus einem Einzelhandelskonzept:

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.

Für Warin liegt ein von der Stadt beschlossenes Einzelhandelskonzept aus 2013 vor. Die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters oder der Ausbau eines bestehenden Marktes zu einem Lebensmittel-Vollsortimenter wird darin nicht als explizite Maßnahme thematisiert, jedoch weist das Konzept bereits darauf hin, dass Lebensmittel-Vollsortimenter zur Abbildung eines entsprechenden Angebotsumfanges regulär ab etwa 1.500 qm VKF und darüber benötigen. Der Ausbau eines derartigen Marktes ist zudem von der damals berechneten Potenzialreserve gedeckt. Vgl. hierzu auch die vorstehenden Ausführungen zur Kompatibilität der Maßnahme mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Warin. Nach Verlust des Drogeriemarktes gewinnt ein zeitgemäß dimensionierter Vollsortimenter zudem an Gewicht, um den damit verbundenen Angebotsverlust zumindest näherungsweise kompensieren zu können.

✓ **Ziel wird nicht verletzt**

Fazit

Zusammenfassend stehen der Ansiedlung eines 1.500 qm messenden Lebensmittel-Vollsortimenters am Standort Zwei-Seen-Center in Warin aus gutachterlicher Sicht keine raumordnerischen Ziele entgegen.

ANHANG

Erläuterungen zur Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung

Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage

Wettbewerber	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/Marktanteil	
	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a. %	Tsd. Euro	p. a.	Tsd. Euro	p. a. %
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.416	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0			242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5			121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	83,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerliefer	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

Gesamtumsatz eines Lagebereiches und seine räumliche Herkunft.
 Hier: In der Innenstadt von Musterstadt werden 15,6 Mio. Euro p. a. umgesetzt.
 Davon stammen:
 • 7,2 Mio. Euro aus dem nördlichen Stadtgebiet
 • 5,3 Mio. Euro aus dem südlichen Stadtgebiet
 • 2,2 Mio. Euro aus dem Umland-Einzugsgebiet
 • 0,9 Mio. Euro aus externen Zuflüssen

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.
 Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.
 Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

Die Kaufkraftbindung steuert das Rechenmodell. Die Einwohner des nördlichen Stadtgebietes verfügen über ein Nachfragevolumen von knapp 24,2 Mio. Euro p. a. Davon werden 30 % in der Innenstadt ausgegeben. Daraus resultiert dort ein Umsatzbeitrag von rund 7,2 Mio. Euro p. a.
 Ein Fachmarktzentrum ist noch vor der Innenstadt ein weiterer wichtiger Lagebereich mit 35 % Kaufkraftbindung. Alle weiteren Lagebereiche sind nachrangig. Die Modellrechnung erklärt die Verteilung des Nachfragevolumens schlüssig auf die in Betracht kommenden Einkaufsalternativen.

Der an einem Standort durchsetzbare Anteil der Kaufkraftbindung im umgebenden Einzugsgebiet oder einzelnen Marktzonen dieses Einzugsgebietes ist dabei von einer Vielzahl von Determinanten abhängig, deren Relevanz für die Einkaufsstättenwahl zudem in den verschiedenen Handelsbranchen unterschiedlich ausgeprägt ist. Herausragende Einflussfaktoren sind Distanz/Erreichbarkeit, Betriebstypik, Zentralität des jeweiligen Lagebereiches. Sie bestimmen die Ausprägung der Kaufkraftbindung. Wo immer möglich, wird das Rechenmodell durch die Auswertung realer Befunde z. B. zur Kunden- und Umsatzherkunft an bestehenden Standorten kalibriert.

Knapp 90 % der in Musterstadt ansässigen Nachfrage werden bereits im Stadtgebiet umgesetzt - rund 85 % sind es im Bezirk Nord und 93 % im Bezirk Süd. Die Differenz erklärt sich in diesem fiktiven Beispiel aus nördlich vorgelagerten Konkurrenzzentren (Gewerbegebiet Hinterbüttel, EKZ), die in begrenztem Umfang Kaufkraft aus Musterstadt-Nord abziehen. Für das in der anschließenden Wirkungsanalyse in das Rechenmodell einzustellende Planvorhaben ist bereits im Vorwege erkennbar: Die KKB in Musterstadt ist kaum mehr steigbar - hohe lokale Verdrängung ist zu erwarten.

Gesamtumsatz in Musterstadt einschließlich seines ländlichen Einzugsgebietes, in dem sich der ländliche Zentralort Hinterbüttel sowie die kleine Gemeinde Nebendorf befinden.
 Nicht nur die Verwendung der Nachfrage - auch die Höhe und die räumliche Zusammensetzung der im Untersuchungsraum getätigten Umsätze wird im Modell schlüssig erklärt. Das Modell ist insoweit selbstreferentiell - beide Perspektiven müssen letztlich stimmig sein.