

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

ZUR GEPLANTEN ANSIEDLUNG MEHRERER FACHMÄRKTE SOWIE EINES
LEBENSMITTELDISCOUNTERS IN WISMAR-DARGETZOW

im Auftrag der Hansestadt Wismar

Stefan Kruse
Jana Fieseler-Smolana

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Telefon: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dortmund, April 2018

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

1	Anlass und Zielsetzung der Untersuchung	5
2	Methodische Vorgehensweise	6
3	Beschreibung der Planvorhaben	13
4	Raumordnerische Kompatibilitätsprüfung	18
5	Standortalternativenprüfung	20
6	Marktsituation im Untersuchungsraum	25
6.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes	25
6.2	Nachfragesituation im Untersuchungsraum	27
6.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum	29
6.4	Zentralitäten im Untersuchungsraum.....	33
7	Auswirkungen des Vorhabens	35
7.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens	35
7.2	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben	36
8	Fazit	40
	Anhang	42
	Verzeichnisse	44

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Für den Standort Am Weißen Stein im Wismarer Stadtteil Dargetzow bestehen Überlegungen, dort neben einem Möbelmarkt und zwei weiteren Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Im Einzelnen sind derzeit folgende Verkaufsflächengrößenordnungen in der Diskussion:

- ein Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 6.000 m²
- zwei Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und einer Verkaufsfläche von je 800 m²
- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rund 1.150 m²

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere von der obersten Landesplanungsbehörde Aspekte angemerkt worden, die sowohl für eine abschließende landesplanerische Bewertung nachgereicht werden müssen als auch für das anstehende Bauleitplanverfahren. Konkret geht es um die Bewertung möglicher Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente insbesondere des Möbelmarktes und die Einordnung möglicher Auswirkungen des Lebensmitteldiscounters sowohl auf perspektivisch betroffene zentrale Versorgungsbereiche als auch relevante Nahversorgungsstandorte im betroffenen Teilraum des SUR Wismar. Das Kernsortiment sowohl des Möbelmarktes als auch der beiden noch nicht näher spezifizierten Fachmärkte kann somit im Rahmen dieser Untersuchung ausgeklammert werden.

Mit Blick auf den Programmsatz 4.3.2 (4) des LEP MV ist ebenfalls nachzuweisen, dass kein integrierter Standort innerhalb Wismar geeignet ist für die Ansiedlung eines solchen Möbelmarktes in Verbindung mit den weiteren beiden Fachmärkten.

Im Rahmen dieser gutachterlichen Bewertung ist somit zu prüfen, ob durch die geplanten Randsortimente des Möbelmarktes einerseits sowie den Lebensmittelmarkt andererseits negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind. Ebenso ist eine Standortalternativenprüfung für die drei Fachmärkte erforderlich.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich auf die Fragestellung, ob durch die Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder auch verbrauchernahe Versorgungsstandorten nach sich ziehen könnten.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz werden die Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimenten voraussichtlich generieren?
- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum (Teilbereich des SUR Wismar) dar?

- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung der Planvorhaben verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und verbrauchernahe Versorgungsstandorte im Untersuchungsraum)

2 Methodische Vorgehensweise

Bei der Verträglichkeitsanalyse der Einzelhandelsvorhaben gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Die Untersuchung konzentriert sich hierbei insbesondere auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche i. S. v. § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB, umfasst jedoch auch sonstige relevante Versorgungsstandorte.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich der vorliegende Endbericht wie folgt:

- Nach den einleitenden Ausführungen zur Methodik im Rahmen von **Kapitel 2** werden in **Kapitel 3** die Rahmendaten des Vorhabens zusammengefasst.
- In **Kapitel 4** wird die Vereinbarkeit der Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen untersucht, gefolgt von einer Standortalternativenprüfung in **Kapitel 5**.
- In **Kapitel 6** erfolgt die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie eine Analyse der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum, u. a. im Hinblick auf einzelhandelsrelevante Kaufkräfte und Verkaufsflächen.
- In **Kapitel 7** werden schließlich mit Hilfe der definierten Beurteilungsmaßstäbe mögliche städtebauliche Auswirkungen der Vorhaben in den untersuchten Sortimenten dargestellt sowie einer Bewertung unterzogen.
- Im abschließenden **Kapitel 8** werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst und Schlussfolgerungen und Empfehlungen abgeleitet.

Städtebauliche Wirkungsanalyse

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell¹ kann nach Ansicht der Gutachter allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortiments-

¹ vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinritz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

spezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zu Grunde gelegt².
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand einer Worst Case-Variante, welche die maximal möglichen Auswirkungen des Vorhabens abbildet. Auf diese Weise wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren;
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente.

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Auch ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

² Diese sind anhand von Zeitdistanzen mit Hilfe eines geografischen Informationssystems ermittelt (ArcGIS).

Exkurs: Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10 %-Marke“³. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt, folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke“ und
- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen (vgl. Exkurs im Anhang, S. 40).

Das interkommunale Abstimmungsgebot⁴ schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.⁵ Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.⁶

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die **Versorgung der Bevölkerung** nicht mehr gewährleistet ist⁷, bzw.

³ vgl. z. B.: Schmitz, Holger / Federwisch, Christof (2005): Einzelhandel und Planungsrecht. Berlin, Rz. 361- 365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger (1999): Factory Outlet Center in der Rechtsprechung – Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentrO Oberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

⁴ vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

⁵ Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BverwG 4 BN 41.05).

⁶ vgl. die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BverwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen.

⁷ vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt⁸.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Warengruppen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann**.⁹

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für den zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerblichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- | | |
|---|---|
| ■ Lage im Stadtgefüge | ■ Qualität der Läden, des Straßenraumes |
| ■ Struktur des zentralen Versorgungsbereiches | ■ Einzelhandelsdichte |
| ■ Städtebauliche Qualität | ■ Magnetbetriebe |

Ein weiterer Aspekt bei der Beurteilung der Auswirkungen auf eine Kommune ist die **landesplanerische Funktionszuweisung** (Verhältnis der Funktion von Ober-, Mittel- und Grundzentren zueinander): Während Grundzentren¹⁰ eine Grundversorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet zugewiesen ist, haben Mittel- und insbesondere Oberzentren zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breiter gefächerten Einzelhandelsangeboten wahrzunehmen.¹¹ Dass die raumordnerische Funktion einer von Vorhabenauswirkungen betroffenen Gemeinde ein wichtiger zu berücksichtigender Faktor ist, wird in Rechtsprechung und Literatur in diesem Zusammenhang hervorgehoben.¹² So heißt es bei Uechtritz: „*Die herrschende Meinung geht [...] zutreffend da-*

⁸ vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR, 1723, 1725

⁹ BverwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

¹⁰ Das zentralörtliche System des Landes Schleswig-Holstein arbeitet unterhalb der mittelzentralen Ebene mit den beiden Kategorien Unterzentren und ländliche Zentralorte. Gemäß LEP Schleswig-Holstein (S. 39) sind beide Kategorien mit der des Grundzentrums in anderen Bundesländern vergleichbar, wobei Unterzentren in der Regel größer oder besser ausgestattet sind als ländliche Zentralorte.

¹¹ siehe dazu Blotevogel (Hrsg.) (2002): Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts, ARL-Forschungs- und Sitzungsberichte, Bd. 217, S. 29

¹² sächs. OVG v. 26.05.1993 – I S 68/93 – LKV 1994, 116; Thüringer OVG v. 20.12.2004 – I N 1096, 03 – (<http://jurisweb.de/jurisweb/egi-bin/J2000cgi.sh>, BauR 2005/1216, 162-166 (Leitsatz); UPR 2005/399 (red. Leitsatz); ThürVBI 2005, 162-166 Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehransprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, 572, 580 f. unter Hinweis auf OVG NW, DÖV 1988, 843, 845; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. V 08.01.1999 – 8 B 12652/98 -, BauR 1999, 867; Halama, FS Schlichter (1995), S.201, 224 f.

von aus, dass bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinden zu berücksichtigen ist. Gemeindegebietsüberschreitende Wirkungen, die von der Rechtsordnung gewünscht werden, sind grundsätzlich nicht zu missbilligen. [...] Dem Ober- oder Mittelzentrum ist die Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches gerade aufgegeben.“ Allerdings kommt einem Grundzentrum weiterhin die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung zu. **Grundversorgung** ist dabei zu verstehen nicht nur als Versorgung mit Gütern des täglichen kurzfristigen Bedarfs, sondern sie umfasst in gewissem Umfang auch die Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.

Als weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der potenziellen Auswirkungen der Vorhaben werden abschließend für diejenigen Versorgungsstandorte im Untersuchungsgebiet, die einen Schwellenwert von 7 % Umsatzumverteilung überschreiten, die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen durch weitergehende Analysen im Hinblick auf mögliche schädliche Auswirkungen qualifiziert. Dabei fließen vor allem auch die individuellen städtebaulichen Gegebenheiten und Ausgangsbedingungen der potenziell betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen sowie die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter in die Betrachtungen ein.

Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die aktuelle Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung durch Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezidierte, sortimentspezifische Bestandserfassung erforderlich. Eine solche Primärerhebung erfolgte in der **Hansestadt Wismar** sowie in den potenziell betroffenen Umlandkommunen im November / Dezember 2017. In den folgenden Kommunen wurde der untersuchungsrelevante Einzelhandelsbestand im Rahmen von Begehungen / Befahrungen erhoben¹³:

- Hansestadt Wismar (Stadtteile Altstadt, Wismar Nord, Wismar Ost, Dargetzow und Wismar Süd)
- Gemeinde Hornstorf
- Gemeinde Lübow
- Gemeinde Dorf Mecklenburg

Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen¹⁴ gewährleisten zu können, wurden dabei alle untersuchungsrelevanten Sortimente differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

Mit Blick auf die Planvorhaben werden die nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen in die Untersuchung eingestellt (s. Tabelle 1).

¹³ Zu den Umlandkommunen Herleitung der Abgrenzung des Untersuchungsraumes und kartographische Darstellung siehe Kapitel 6.1

¹⁴ Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), ggf. Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden (gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04).

Tabelle 1: Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung

Warengruppe	Sortimente
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel, Backwaren / Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke
Gesundheit und Körperpflege	Drogeriewaren (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerie- und Kosmetikartikel
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren
Überwiegend langfristiger Bedarf	
Wohneinrichtung	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe Wohneinrichtungsartikel
Elektro / Leuchten	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel

Quelle: eigene Zusammenstellung

Neben der Erhebung weiterer Spezifika (z. B. Betriebsform) wurde eine **räumliche Zuordnung** aller erhobenen Einzelhandelsbetriebe nach folgenden Kategorien vorgenommen:

- zentraler Versorgungsbereich (Hauptgeschäftszentrum, Nahversorgungszentrum)
- sonstige Angebotsagglomerationen als Sonderstandorte (z. B. Fachmarktstandorte)
- sonstige integrierte¹⁵ und nicht-integrierte¹⁶ (Streu-)Lagen

Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** werden nicht nur die zu Grunde liegenden Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet.

Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch die Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche im Sinne der hier einschlägigen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO und § 2 (2) BauGB) notwendig. Hierbei wird auf die Abgrenzungen aus dem folgenden regionalen Einzelhandelskonzept zurückgegriffen:

- Junker + Kruse (2012): Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar. Dortmund. (nachfolgend: REHK SUR Wismar 2012)

¹⁵ Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die unmittelbare Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.

¹⁶ Die nicht-integrierten Lagen umfassen sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten.

Nachfrageseitige Datenbasis

Im Rahmen der Grundlagenermittlung stellt die Nachfrageseite einen weiteren wichtigen Baustein dar. Dabei zählt die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u. a. auf Werte der IFH, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Überschreitet der lokalspezifische Wert den Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

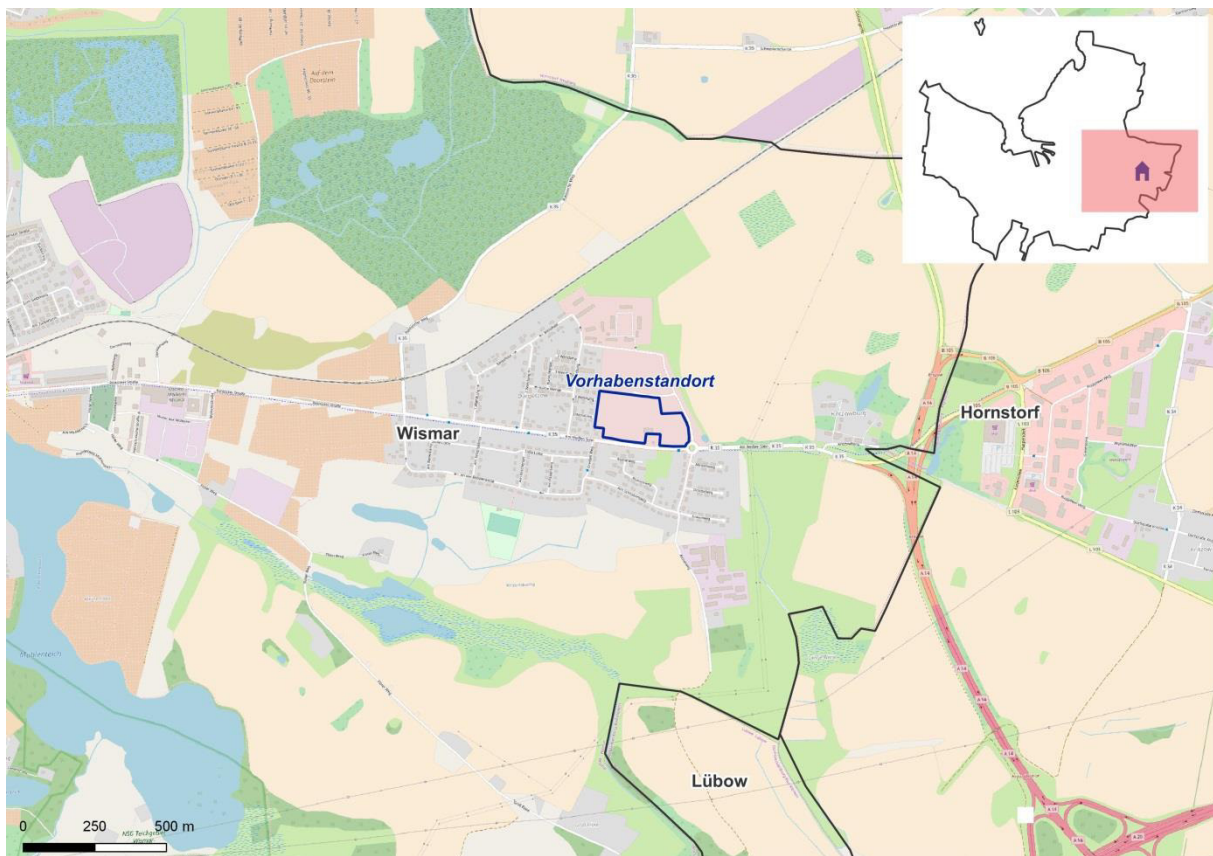
Insgesamt basiert die absatzwirtschaftliche Verträglichkeitsanalyse auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten bzw. aktualisierten, Bestandsdatenbasis.

3 Beschreibung der Planvorhaben

Lage des Vorhabenstandorts

Der rund 4 ha große Vorhabenstandort befindet sich im östlichen Wismarer Stadtgebiet im Stadtteil Dargetzow (s. Karte 1). Südlich des Vorhabenstandorts verläuft die Straße Am Weißen Stein, die eine regionale Verbindungsachse sowie einen Zubringer zur Bundesautobahn 14 darstellt. Gemäß REHK SUR Wismar 2012 liegt der Vorhabenstandort weder in einem zentralen Versorgungsbereich noch in einem ausgewiesenen Ergänzungsstandort.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandorts innerhalb der Hansestadt Wismar



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Die Erschließung des Standorts, der bislang unbebaut ist, erfolgt über die Straßen Am Weißen Stein bzw. Am Ring. Das Umfeld des Vorhabenstandorts ist im Westen und Süden durch Wohnbebauung geprägt, während im Norden und Osten Freiflächen angrenzen. Der Vorhabenstandort ist für die Einwohner in Dargetzow fußläufig gut erreichbar, aufgrund der verkehrsgünstigen Lage aber auch Pkw-Kunden orientiert.

Foto 1 und 2: Vorhabenstandort

Quelle: Eigene Aufnahmen

Untersuchungsrelevante Kennwerte der Planvorhaben

Der Untersuchung wird zum einen die geplante Gesamtverkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount von 1.150 m² zugrunde gelegt. Es ist davon auszugehen, dass von dieser Fläche rund 80 %, d.h. ca. 950 m² Verkaufsfläche auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel entfallen. Üblicherweise weitere ca. 10 % der Fläche und damit rund 100 m² Verkaufsfläche nimmt das Randsortiment Gesundheit und Körperpflege ein. Das übrige Angebot umfasst typischerweise weitere Neben- bzw. Randsortimente aus dem Bereich Haushaltswaren sowie weitere Non-Food-Artikel (Zeitschriften, Aktionswaren etc.).

Zum anderen sind die zentrenrelevanten Randsortimente des geplanten rund 6.000 m² Gesamtverkaufsfläche umfassenden Möbelmarktes SB Möbel Boss untersuchungsrelevant. In der nachfolgenden Tabelle 2 ist eine sortimentspezifische Aufteilung der Verkaufsflächen gemäß Angaben des Betreibers dargestellt.

Tabelle 2: Sortimentskonzept eines SB Möbel Boss

Warengruppe / Sortiment	Zentrenrelevanz gemäß Sortimentsliste 2012	Verkaufsfläche
Möbel	nicht zentrenrelevant	5.475 m ²
Lampen / Leuchten	zentrenrelevant	
Teppiche / Bodenbeläge	nicht zentrenrelevant	
Haushaltswaren	zentrenrelevant	95 m ²
Glas / Porzellan / Keramik	zentrenrelevant	95 m ²
Boutique, Bilder / Rahmen	zentrenrelevant	85 m ²
Bettwaren / Bettwäsche	nicht zentrenrelevant / zentrenrelevant	90 m ²
Heimtextilien	zentrenrelevant	90 m ²
Gardinen / Sonnenschutz	zentrenrelevant	70 m ²
Summe		6.000 m²

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Angaben der Porta GmbH & Co.KG

Auf Basis dieser Angaben erfolgt die Ableitung der untersuchungsrelevanten sortimentspezifischen Verkaufsflächen, die als Eingangswerte der Analyse dienen und in der nachfolgenden Tabelle 3 abgebildet sind.

Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen der Vorhaben

Vorhaben (Gesamtverkaufs- fläche)	Warengruppe	Verkaufsfläche
Möbelmarkt SB Möbel Boss (6.000 m ²)	GPK / Haushaltswaren	200 m ²
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	200 m ²
	Wohneinrichtungsartikel	200 m ²
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	200 m ²
Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount (1.150 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel	950 m ²
	Gesundheit und Körperpflege	100 m ²
	<i>Restfläche*</i>	<i>100 m²</i>

* dazu gehören u.a. Blumen (Indoor) / Zoo, Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Aktionswaren

Quelle: eigene Annahmen auf Grundlage der Angaben der Porta GmbH & Co.KG

Absatzwirtschaftliche Kennwerte der Vorhaben

Zur absatzwirtschaftlichen Bewertung der Planvorhaben bzw. möglicher städtebaulicher Folgewirkungen im Untersuchungsraum ist es notwendig, das mögliche Umsatzvolumen für die untersuchungsrelevanten Warengruppen zu bestimmen. Die gängige Rechtsprechung¹⁷ verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens (realitätsnahes „Worst-case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse grundsätzlich eine „**betreiberscharfe**“ Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale, jedoch realistische Rahmendaten eines Vorhabens** zugrunde zu legen. Das ist insbesondere auch dann der Fall, wenn Erweiterungen geplant sind. Somit ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des worst case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE) – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen- und Umsatzanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben der bekannten Betreiber zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Mit Blick auf die Flächenproduktivitäten der Vorhaben ist zu berücksichtigen, dass das regionale

¹⁷ vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen unterdurchschnittlich ausfällt, was sich auch auf die erzielbaren Flächenproduktivitäten mindernd auswirkt. Auch das abschöpfbare Bevölkerungspotenzial ist als begrenzt zu bewerten, insbesondere da für die Zukunft ein weiterer Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist¹⁸.

Vor diesem Hintergrund kann für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, auf die der größte warengruppenspezifische Anteil innerhalb des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount entfällt, unter Berücksichtigung branchenüblicher und betreiberspezifischer Kennwerte¹⁹ im Sinne einer realitätsnahen worst case-Annahme eine maximale Flächenproduktivität von rund 3.900 Euro / m² veranschlagt werden.

Für die zentrenrelevanten Randsortimente des geplanten Möbelmarktes werden – unter Berücksichtigung branchenüblicher Kennwerte – maximale warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten zwischen rund 1.500 Euro / m² bis 2.000 Euro / m² angesetzt.

Im Einzelnen werden der Untersuchung die in der nachfolgenden Tabelle 4 dargestellten geschätzten Umsatzvolumina zugrunde gelegt:

Tabelle 4: Warengruppenspezifische Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze der Planvorhaben – Worst Case

Vorhaben (Gesamtverkaufs- fläche)	Warengruppe	Verkaufs- fläche (in m ²)	Flächenpro- duktivität (Euro / m ²)	Maximal- umsatz (Mio. Euro)
Möbelmarkt SB Möbel Boss (6.000 m ²)	GPK / Haushaltswaren	200	1.900	0,4
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	200	1.900	0,4
	Wohndekorationsartikel	200	1.500	0,3
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	200	2.000	0,4
Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount (1.150 m ²)	Nahrungs- und Genussmittel	950	3.900	3,7
	Gesundheit und Körperpflege	100	3.900	0,4
	<i>Restfläche</i>	<i>100</i>	-	-

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen

Ein Großteil des untersuchungsrelevanten Vorhabenumsatzes entfällt mit insgesamt **3,7 Mio. Euro** auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. In den übrigen untersuchungsrelevanten Warengruppen können Vorhabenumsätze zwischen **0,3 und 0,4 Mio. Euro** prognostiziert werden.

Von einer Umsatzumverteilung der unter Restfläche zusammengefassten Sortimente (wozu u.a.

¹⁸ Gemäß aktualisierter 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern wird für den Landkreis Nordwestmecklenburg bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungsrückgang von -5 % prognostiziert (Quelle: Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2012): Aktualisierte 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2030. Schwerin, S. 21). Insgesamt ist damit auch für die Hansestadt Wismar von einem Rückgang der Bevölkerungszahlen auszugehen.

¹⁹ Für den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount gehen Branchenveröffentlichungen von einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rund 4.250 Euro / m² aus (Hahn Gruppe (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017 / 2018. Bergisch-Gladbach: S. 38).

Blumen (Indoor) / Zoo, Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Aktionswaren gehören) wird abgesehen, da aufgrund der geringen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen nicht mit einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen ist.

4 Raumordnerische Kompatibilitätsprüfung

Anlass der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse ist die erfolgte landesplanerische Überprüfung der Vorhaben hinsichtlich der landesplanerischen Zielvorgaben gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Für eine abschließende landesplanerische Bewertung ist zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass die Vorhaben mit den Zielen 4.3.2 (3) und (4) LEP M-V kompatibel sind. Inwieweit eine Kompatibilität der Vorhaben mit diesen Zielen gegeben ist, wird nachfolgend geprüft.

Für die geplante **Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters** am Vorhabenstandort gelten die Festlegungen des **Ziels 4.3.2 (3)**:

*„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
(Z)*

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

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

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- *die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie*
- *weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).*

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.“

Der Vorhabenstandort des geplanten Lebensmitteldiscounters befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. In dem Stadtteil Dargetzow, indem das Vorhaben realisiert werden soll, existiert gemäß REHK SUR Wismar auch kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich vielmehr um einen Standort in städtebaulicher Randlage. Gleichwohl grenzen im Westen und Süden Wohnsiedlungsbereiche an. Die Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters kann zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der rund 1.400 Einwohner im Stadtteil Wismar Dargetzow beitragen, da es bislang keinen Lebensmittelmarkt in diesem Stadtteil gibt. Schließlich ist der Standort aus den umliegenden Wohnsiedlungsgebieten fußläufig gut zu erreichen. Inwieweit von dem Vorhaben negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum ausgehen, wird im Kapitel 7 geprüft.

Für die geplante **Ansiedlung des Möbelmarktes sowie zwei weiterer Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** am Vorhabenstandort gelten die Festlegungen des Ziels **4.3.2 (4)**:

„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Z)“

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)“

Der Vorhabenstandort der Planvorhaben befindet sich in städtebaulicher Randlage. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Dargetzow / Amselweg, die durch zwei Buslinien angefahren wird, gegeben. Dagegen fehlt die Anbindung an das Radwegenetz. Eine Standortalternativenprüfung als Nachweis, dass kein integrierter Standort für die Ansiedlung des Möbelmarktes in Verbindung mit den beiden Fachmärkten geeignet ist, erfolgt nachfolgend im Kapitel 5. Inwieweit von den zentrenrelevanten Randsortimenten des Vorhabens negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausgehen, wird im Kapitel 7 geprüft.

5 Standortalternativenprüfung

Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist gemäß der landesplanerischen Zielvorgaben Mecklenburg-Vorpommerns an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Wenn integrierte Standorte nicht verfügbar sind, dürfen Vorhaben ausnahmsweise auch in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden. Für diese Ausnahmeregelung muss jedoch ein Nachweis erbracht werden.

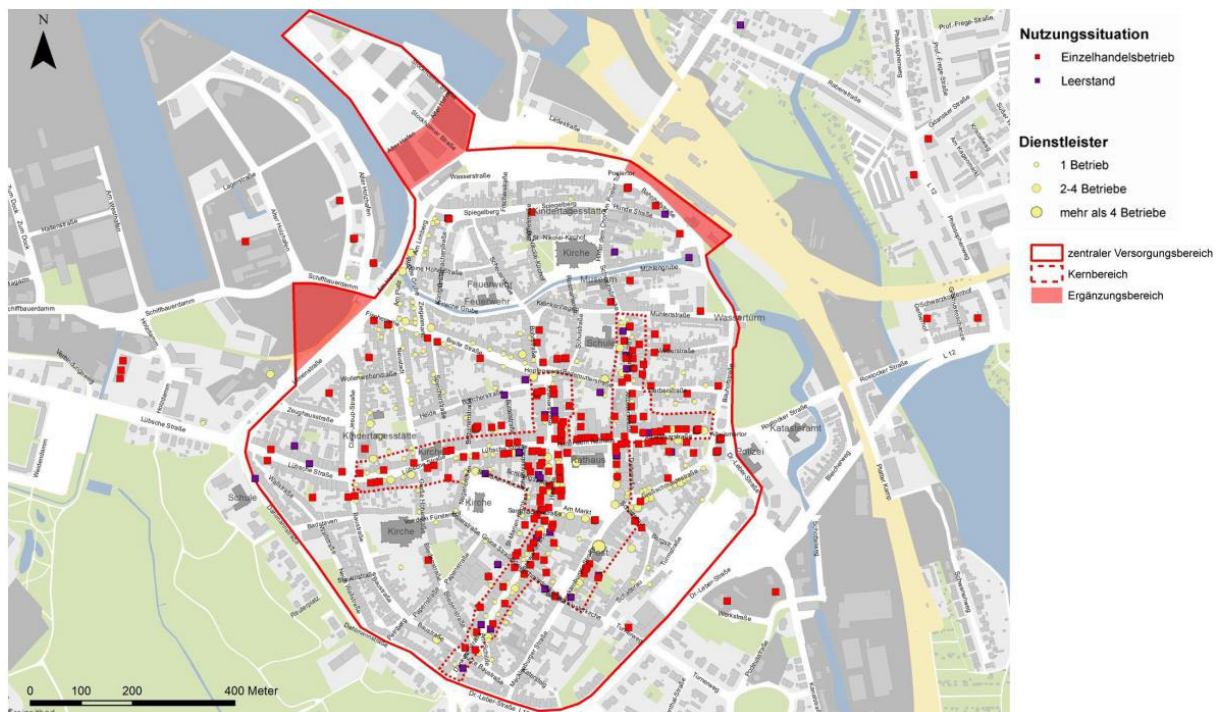
Neben dem Vorhabenstandort im Stadtteil Dargetzw sollen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung alternative Standorte im Stadtgebiet, die sowohl aus städtebaulicher als auch raumordnerischer Sicht als geeignet erscheinen, hinsichtlich der möglichen Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren Fachmärkten überprüft werden.

Zur Diskussion stehen die im REHK SUR Wismar 2012 ausgewiesenen Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Wismar, das ehemalige HEVAG-Gelände sowie die ebenfalls im REHK SUR Wismar 2012 ausgewiesenen Wismarer Ergänzungsbereiche Am kleinen Stadtfeld und Hinter Wendorf.

Ergänzungsbereiche Hauptzentrum Wismar

Insgesamt wurden drei Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Wismar definiert, die sich alle in Randlage des Zentrums befinden.

Karte 2: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wismar



Quelle: REHK SUR Wismar 2012, S. 55

Gemäß REHK SUR Wismar 2012 können diese Ergänzungsbereiche zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen. Bei den Vorhaben handelt es sich in erster Linie um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, folglich besteht ein Widerspruch zu der Zielsetzung des REHK.

Davon unabhängig hat es seit der Erarbeitung des REHK SUR Wismar 2012 Entwicklungen im nördlichen Ergänzungsbereich Alter Hafen gegeben: Neben der Markthalle, die als Eventhalle genutzt wird, wurde das Wohn- und Geschäftshaus „Lotsenhus“ realisiert und gegenwärtig befindet sich ein Parkhaus mit rund 400 Stellplätzen im Bau.

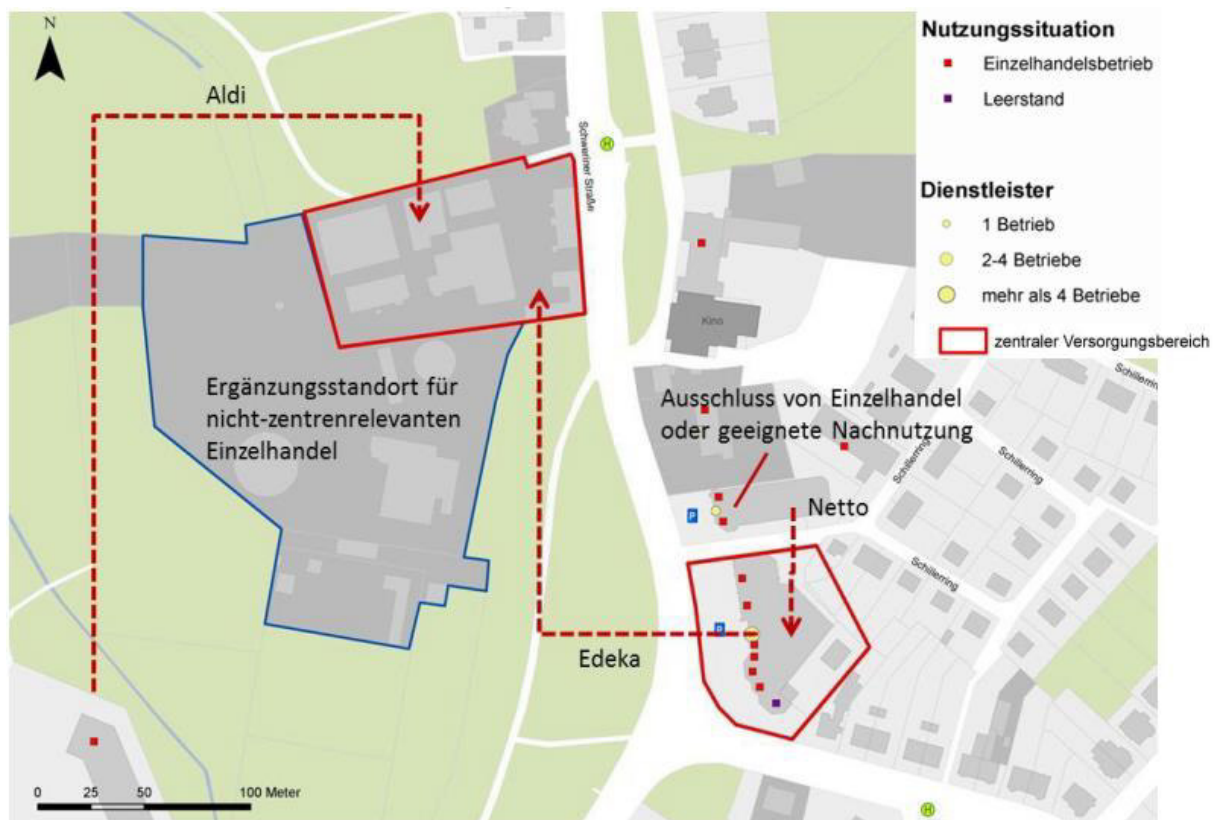
Die Ergänzungsbereiche Schiffbauerdamm / Ulmenstraße und Bahnhofstraße eignen sich hingegen aufgrund der Flächengrößen (max. knapp 2 ha) nicht für die geplante Ansiedlung. Zudem ist auch der längliche Flächenzuschnitt des Ergänzungsbereichs Bahnhofstraße für das diskutierte Vorhaben ungeeignet.

Die Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wismar stehen nicht als Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zur Verfügung.

HEVAG-Gelände

Das HEVAG-Gelände befindet sich an der Schweriner Straße rund 300 m entfernt von dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismar und in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hansehof.

Karte 3: perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hansehof (Entwicklung HEVAG-Gelände)



Quelle: REHK SUR Wismar 2012, S. 62

Bereits im REHK SUR Wismar 2012 wurde die Umstrukturierung dieses Geländes thematisiert. Ein Teilbereich des HEVAG-Geländes ist Bestandteil des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Hansehof. Im REHK SUR Wismar 2012 heißt es dazu: „Aus fachgutachterlicher Sicht besteht jedoch die Chance, einen Teilbereich des ehemaligen

HEVAG-Geländes mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel als zukünftig bipolares Nahversorgungszentrum Hansehof zu entwickeln. Dies kann nur unter Einbeziehung der vorhandenen Anbieter (Nahversorgungszentrum Hansehof sowie Standort Bürgermeister-Haupt-Straße) sowie dem Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen und einer adäquaten zentrenverträglichen Nachfolgenutzung an den aufgegebenen Teilbereichen des aktuell bestehenden Zentrums geschehen. Die Restfläche des Entwicklungsareals HEVAG ist darüber hinaus als Ergänzungsstandort für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, für ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, aber auch als attraktiver Wohnstandort für innenstadtnahes Wohnen denkbar" (REHK SUR Wismar 2012, S. 62).

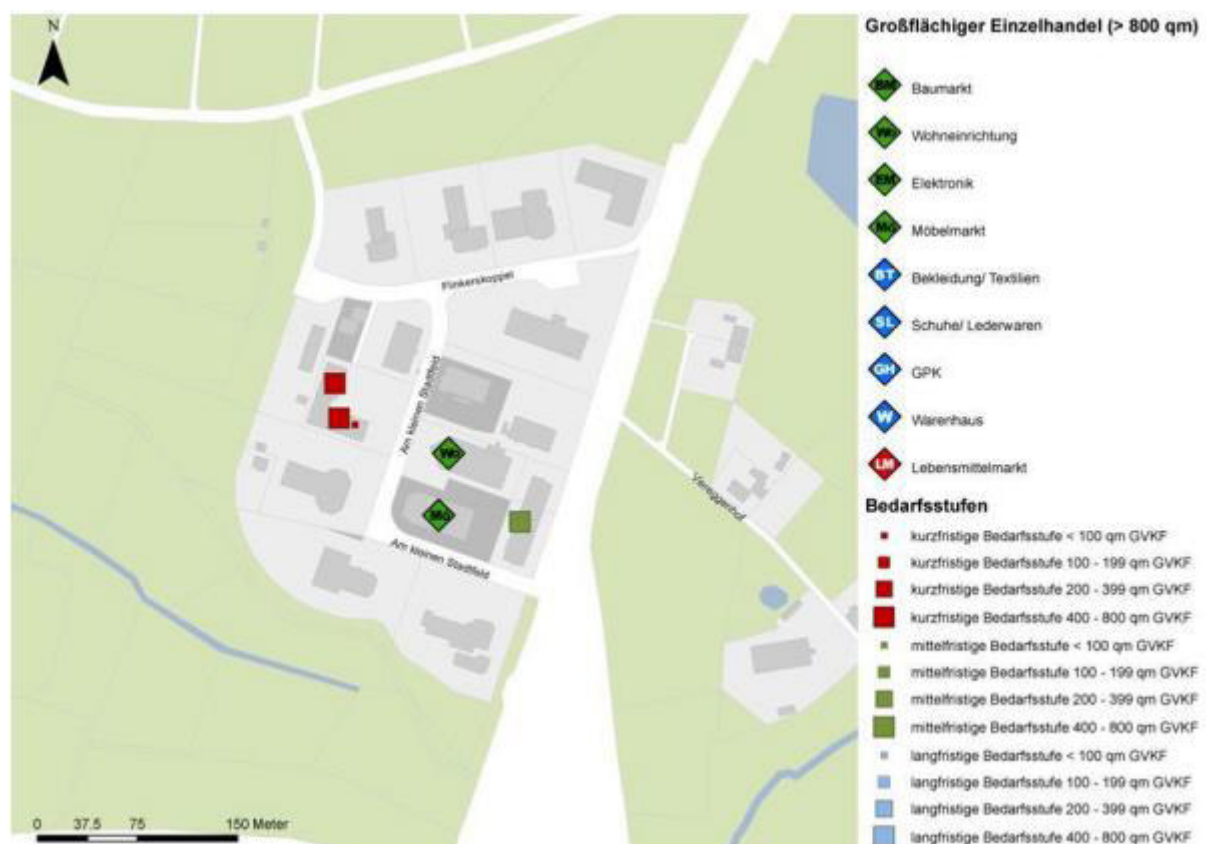
Mittlerweile gibt es für das ehemalige HEVAG-Gelände einen Investor. Dessen Planungen sehen die Entwicklung eines Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel und Wohnen vor. Dabei spielt der nicht zentrenrelevante Einzelhandel nur eine nachgeordnete Rolle.

Der Standort HEVAG-Gelände steht demnach nicht als Alternativstandort für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zur Verfügung.

Ergänzungsstandort Am kleinen Stadtfeld

Der Ergänzungsstandort Am kleinen Stadtfeld befindet sich im Stadtteil Wismar-Süd an der Schweriner Straße.

Karte 4: Ergänzungsstandort Am kleinen Stadtfeld



Quelle: REHK SUR Wismar 2012, S. 70

Allerdings existieren an diesem Standort derzeit keine verfügbaren Flächen für Vorhaben in der geplanten Dimensionierung.

Der Ergänzungsstandort Hinter Wendorf steht demnach nicht als Alternativstandort für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zur Verfügung.

Im Ergebnis der Prüfung alternativer Standorte ist festzustellen, dass in der Hansestadt Wismar kein umsetzbarer Alternativstandort für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zur Verfügung steht.

6 Marktsituation im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum. Hierzu wird eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt eine Analyse der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

6.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standorts.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Dabei nimmt der **Möbelsektor** seit jeher eine besondere Stellung ein. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden hier erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände wahrgenommen, d. h. Entfernungen von 50 bis 100 km sind für den Kauf von Möbeln – bei regionalen Unterschieden – nicht unüblich. Im Gegensatz dazu werden aufgrund der regelmäßigen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs die Versorgungseinkäufe in **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** üblicherweise möglichst in der Nähe des Wohnortes getätigt. Insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel besteht aufgrund der Regelmäßigkeit der Versorgungseinkäufe und des üblicherweise dichten Angebotsnetzes eine hohe Distanzempfindlichkeit beim räumlichen Einkaufsverhalten der Kunden.

Bei den Planvorhaben handelt es sich um einen Standortverbund, der aufgrund seines zukünftigen Einzelhandelsangebots (Mix aus nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Kernanbietern) und seiner verkehrsgünstigen Lage ein entsprechendes Einzugsgebiet generieren wird. Demgegenüber ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere die **Distanzempfindlichkeit der untersuchungsrelevanten Güter** (vor allem im Hinblick auf das nahversorgungsrelevante Kernsortiment und die zentrenrelevanten Randsortimente der Vorhaben) sowie die regionalen, wettbewerblichen **Konkurrenzstandorte im Bereich Möbel** durch die räumliche Nähe zu den Oberzentren Lübeck (im Westen in ca. 50km Entfernung), Schwerin (im Süden in ca. 30 km Entfernung) und Rostock (im Osten in ca. 45 km Entfernung) die tatsächliche Ausdehnung des Einzugsgebietes beschränken werden. Zudem sind neben dem nachversorgungsrelevantem Kernsortiment des geplanten Lebensmitteldiscounters lediglich die zentrenrelevanten Randsortimente des geplanten Möbelmarktes untersuchungsrelevant, weshalb das Einzugsgebiet bzw. der Untersuchungsraum – auch im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes – deutlich beschränkt wird.

Der Vorhabenstandort liegt, wie in Kapitel 3 beschrieben, im Stadtteil Dargetow mit einer gu-

ten verkehrlichen Erreichbarkeit aus dem östlichen Wismarer Stadtgebiet. Es ist daher anzunehmen, dass der Großteil der Kunden aus diesem Bereich, zudem neben Dargetzow auch die Wismarer Stadtteil Ost, Altstadt, Nord und Süd gehören, stammen wird. Darüber hinaus können die angrenzenden Gemeinden Hornstorf, Lübow und Dorf Mecklenburg zum Untersuchungsraum gezählt werden.

Zwar mögen gewisse Kundenanteile der Vorhaben auch von außerhalb dieses Untersuchungsraums stammen. Allerdings sind über den Untersuchungsraum hinausreichende nennenswerte Kundenbindungen, auch aus dem Wismarer Westen, durch die Nähe konkurrierender Nahversorgungszentren oder Ergänzungsstandorte sowie erhöhter Raumwiderstände unwahrscheinlich.

Karte 6: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Die gewählte, eng gefasste Abgrenzung des Untersuchungsraumes in Kombination mit der An-

nahme einer vollständigen Umsatzumverteilung innerhalb dieses Raumes entspricht dem rechtlich geforderten realitätsnahen Worst Case-Ansatz.

6.2 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum fast **25.300 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraft in den projektrelevanten Warengruppen** von rund **64 Mio. Euro**. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen und deren warengruppenspezifische, einzelhandelsrelevante Kaufkraft gibt Tabelle 5.

Tabelle 5: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet

Kommune/ Stadtteil	Einwohner (gerundet)	Kaufkraft- kennziffer	einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. Euro)						
			Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	GPK / Haus- haltswaren	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Wohnein- richtungs- artikel	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	Summe*
Altstadt	8.400	89,1	17,9	1,9	0,5	0,2	0,2	0,4	21,1
Dargetzw	1.400	89,1	3,0	0,3	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	3,5
Wismar Nord	2.900	89,1	6,2	0,7	0,2	<0,1	<0,1	0,1	7,3
Wismar Ost	3.900	89,1	8,3	0,9	0,2	0,1	0,1	0,2	9,8
Wismar Süd	3.100	89,1	6,6	0,7	0,2	<0,1	<0,1	0,1	7,8
Summe Wismar	19.700	89,1	41,9	4,4	1,2	0,6	0,5	0,9	49,4
Dorf Mecklenburg	3.000	91,3	6,5	0,7	0,2	<0,1	<0,1	0,1	7,7
Hornstorf	1.100	87,6	2,3	0,2	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	2,7
Lübow	1.500	90,2	3,2	0,3	<0,1	<0,1	<0,1	<0,1	3,8
Gesamt*	25.300	89,3	53,9	5,7	1,5	0,7	0,7	1,1	63,7

* nur untersuchungsrelevante Warengruppen

Quelle: IFH, Köln 2016/2017; Bevölkerungsangaben aus der jeweiligen aktuellen Einwohnerstatistik der Kommune (sofern verfügbar); eigene Berechnungen, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** im Untersuchungsraum liegt zwischen **89,1 (Wismar)** und **91,3 (Dorf Mecklenburg)**. In der Gesamtschau liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts (Referenzwert = 100).
- Das größte einzelhandelsrelevante **Kaufkraftvolumen** in den projektrelevanten Warengruppen entfällt mit **rund 49 Mio. Euro** auf die innerhalb des Untersuchungsraums gelegenen Stadtteile von **Wismar**, in denen rund **19.700 Einwohner** leben. Die Kommunen außerhalb Wismars im Untersuchungsraum verfügen über Einwohnerzahlen zwischen 1.100 (Hornstorf) und 3.000 (Dorf Mecklenburg) und weisen entsprechend deutlich geringere Kaufkraftpotenziale auf.
- Den größten Anteil an der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum weist mit deutlichem Abstand die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel (rund 21 Mio. Euro)** auf.

6.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche und relevante Nahversorgungsstandorte i. S. v. § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden jedoch flächendeckend auch die Verkaufsflächen aller weiteren relevanten Angebotsstandorte erhoben und in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2). Einen Überblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Warengruppen geben Tabelle 6 und Tabelle 7.

Tabelle 6: Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen (gerundete Angaben in m²)

Kommune/ Stadtteil	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	GPK / Haus- haltswaren	Heimtextilien, Gardinen / De- kostoffe	Wohneinrich- tungsartikel	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	Summe*
Altstadt	2.850	950	600	600	700	<100	5.800
Wismar Nord	1.600	150	100	150	50	0	2.050
Wismar Ost	2.300	200	<100	0	0	0	2.550
Wismar Süd	2.800	200	<100	250	<100	0	3.350
Summe Wismar	9.550	1.500	850	1.000	800	<100	13.750
Dorf Mecklenburg	1.450	250	350	<100	250	<100	2.350
Hornstorf	4.300	500	400	100	150	0	5.450
Summe*	15.350	2.200	1.600	1.100	1.200	<100	21.550

* jeweils nur untersuchungsrelevante Warengruppen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Tabelle 7: Geschätzte Umsätze der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen (gerundete Angaben in Mio. Euro)

Kommune/ Stadtteil	Nahrungs- und Genussmittel	Gesundheit und Körperpflege	GPK / Haus- haltswaren	Heimtextilien, Gardinen / De- kostoffe	Wohneinrich- tungsartikel	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	Summe*
Altstadt	11,8	4,6	1,0	0,9	1,0	0,2	19,5
Wismar Nord	6,8	1,0	0,2	0,2	<0,1	-	8,2
Wismar Ost	8,6	1,0	0,1	-	-	-	9,7
Wismar Süd	13,1	1,3	0,2	0,5	<0,1	-	15,1
Summe Wismar	40,4	7,9	1,4	1,6	1,1	0,2	52,6
Dorf Mecklenburg	5,8	1,3	0,7	<0,1	0,4	<0,1	8,2
Hornstorf	17,3	2,7	0,8	0,2	0,2	-	21,2
Summe*	63,5	11,8	3,0	1,8	1,7	0,2	82,0

* jeweils nur untersuchungsrelevante Warengruppen

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- Insgesamt wurden in den untersuchungsrelevanten Warengruppen knapp **21.600 m² Verkaufsfläche** erfasst, auf der ein Umsatz von rund **82 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Der Großteil hiervon entfällt mit rund **15.400 m² Verkaufsfläche** und **64 Mio. Euro Umsatzvolumen** auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**.
- Der höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil kommt dem untersuchungsrelevanten Teilbereich der Hansestadt **Wismar** (knapp **9.600 m² Verkaufsfläche** und rund **40 Mio. Euro Umsatz in den projektrelevanten Warengruppen**) zu. Hier findet sich in allen untersuchungsrelevanten Warengruppen ein relevantes Angebot.
- Das überwiegend ländlich strukturierte Umland weist hingegen deutlich geringere Angebotsausstattungen auf. Hier befindet sich mit insgesamt rund 5.500 m² Verkaufsfläche und rund 21 Mio. Euro in den untersuchungsrelevanten Warengruppen das größte Angebot in der Gemeinde Hornstorf.

Im Folgenden werden die angebotsseitigen Kenndaten (Verkaufsflächen und Umsätze) der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen relevanten Angebotsstandorte im Untersuchungsraum dargestellt (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Verkaufsflächen und Umsätze an den relevanten Angebotstandorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit und Körperpflege		GPK / Haushaltswaren		Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe		Wohneinrichtungsartikel		Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	
	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Hauptzentrum												
Innenstadt Wismar	2.850	11,8	950	4,6	600	1,0	600	0,9	700	1,0	<100	0,2
Nahversorgungszentren												
Am Wiesengrund (Wismar Nord)	950	4,9	100	0,7	100	0,2	150	0,2	<100	<0,1	-	-
Hansehof (Wismar Süd)	1.750	6,4	<100	0,3	<100	<0,1	-	-	-	-	-	-
Kagenmarkt (Wismar Ost)	1.550	6,4	100	0,7	<100	0,1	-	-	-	-	-	-
sonstige Ergänzungsstandorte												
Am kleinen Stadtfeld (Wismar Süd)	600	3,9	<100	0,6	<100	<0,1	250	0,5	<100	<0,1	-	-
Kritzow (Hornstorf)	4.300	17,3	500	2,7	400	0,8	<100	0,2	150	0,2	-	-
städtebaulich integrierte Streulagen												
Wismar Ost	700	2,2	<100	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-
Dorf Mecklenburg	1.250	5,1	100	0,8	<100	<0,1	-	-	-	-	-	-
städtebaulich nicht-integrierte Streulagen												
Wismar Nord	600	1,9	<100	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-
Wismar Süd	500	2,8	<100	0,4	<100	<0,1	-	-	-	-	-	-
Dorf Mecklenburg	200	0,7	100	0,5	350	0,7	<100	<0,1	250	0,4	<100	<0,1

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

6.4 Zentralitäten im Untersuchungsraum

Ausgehend von dem im vorherigen Kapitel dargestellten Angebotsbestand im Untersuchungsraum, dem für diesen Verkaufsflächenbestand zu prognostizierenden Umsatz sowie im Verhältnis zur aktuellen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden sogenannte Bestandszentralitäten ermittelt, die Rückschlüsse über die Leistungsfähigkeit und Attraktivität des bestehenden Angebotes zulassen. Im Detail zeigt die einzelhandelsrelevante Zentralität an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Saldo am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen und einen entsprechend leistungsstarken Einzelhandel hin, während Abweichungen unterhalb des Basiswertes von 1 auf Kaufkraftabflüsse und entsprechende Strukturschwächen hinweisen können.

Entsprechend der in die Berechnung eingestellten angebots- und nachfrageseitigen Kennwerte stellen sich die Bestandszentralitäten in den einzelnen Warengruppen im Untersuchungsraum wie folgt dar:

Tabelle 9: Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Warengruppen

Warengruppe	Wismar*	Dorf Mecklenburg	Hornstorf	Lübow	Gesamt**
Nahrungs-und Genussmittel	0,96	0,88	7,53	-	1,25
Gesundheit und Körperpflege	1,77	1,84	10,98	-	2,19
GPK /Haushaltswaren	1,22	4,02	13,23	-	2,12
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	2,90	0,53	5,80	-	2,73
Wohneinrichtungsartikel	2,15	4,58	7,88	-	2,72
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	0,21	0,09	-	-	0,18
Gesamt**	1,06	1,07	7,82	-	1,37

* Stadtteile Altstadt, Dargetzow, Wismar Nord, Wismar Ost, Wismar Süd

** jeweils nur untersuchungsrelevante Warengruppen

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen

- Bereits die Bestandszentralitäten lassen erkennen, dass in den untersuchungsrelevanten Warengruppen z.T. deutliche Kaufkraftzuflüsse zu beobachten sind. Insgesamt errechnen sich über alle untersuchten Warengruppen für den Untersuchungsraum **Zentralitäten** zwischen **0,18** (Lampen / Leuchten / Leuchtmittel) bis **2,73** (Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe).
- In allen untersuchungsrelevanten Warengruppen – mit Ausnahme der Warengruppe Lampen / Leuchten / Leuchtmittel – weist die **Gemeinde Hornstorf** innerhalb des Untersuchungsraums die höchsten Zentralitäten von 5,80 bis 13,23 auf, welche auf deutliche Kauf-

kraftzuflüsse aus der Region deuten und auf die Anbieter am Ergänzungsstandort Kritzow zurückzuführen sind.

- In der Warengruppe **Lampen / Leuchten / Leuchtmittel** werden die niedrigsten Zentralitäten erreicht. Grund dafür ist das sehr rudimentäre Angebot in dieser Warengruppe, welches – da kein Kernsortimentsanbieter existiert – nur aus Randsortimentsangeboten besteht. Durch die Ansiedlung des Möbelmarktes würde ein Teil der bislang abfließenden Kaufkraft in der Warengruppe Lampen / Leuchten / Leuchtmittel zurückgewonnen. Die Zentralität würde nach der Vorhabenrealisierung in dem untersuchungsrelevanten Teilbereich der Hansestadt Wismar zwar auf 0,62 steigen, damit aber weiterhin deutlich unter 1 liegen. Es handelt sich schließlich um Umsätze, die dem Mittelzentrum zur Erfüllung der landesplanerischen Funktion zustehen und somit im Sinne dieser Verträglichkeitsanalyse umverteilungsneutral sind. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder auch verbrauchernahen Versorgungsstandorte im Untersuchungsraum können somit für diese Warengruppe von vornherein ausgeschlossen werden.

7 Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme werden für die zu untersuchenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

7.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Planvorhaben wird durch ein realitätsnahes städtebauliches Worst Case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke wurden, basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in Kapitel 6, Annahmen zur Höhe des gegenüber den Untersuchungsstandorten im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen. Den Berechnungen wurden die in Kapitel 3 (Tabelle 4) aufgelisteten, maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze (Worst Case) der Planvorhaben zugrunde gelegt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den untersuchungsrelevanten Planvorhaben mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Möbelmarkt um zwei verschiedene Betriebstypen handelt, die sich in der Regel auch in ihren Einzugsbereichen unterscheiden (vgl. 6.1). Zwar kann der Lebensmitteldiscounter aufgrund des Standortverbundes von der Ausstrahlungswirkung des Möbelmarktes profitieren. Aufgrund der hohen Distanzempfindlichkeit vor allem bei der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs ist jedoch davon auszugehen, dass der Umsatzzuwachs in den untersuchungsrelevanten Warengruppen nahezu ausschließlich innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilungswirksam wird. Auch im Sinne einer erforderlichen Worst Case-Betrachtung wurde deshalb in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Gesundheit und Körperpflege** von einer **vollständigen Umsatzumverteilung** im Untersuchungsraum ausgegangen. In den zentrenrelevanten Randsortimenten des Möbelmarktes **GPK / Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe** und **Wohndekorationsartikel** wurde hingegen eine Umsatzumverteilung von **90 %** angenommen.

Damit sind, den oben angeführten Argumenten entsprechend, sowohl die Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum als auch die rechtlichen Maßgaben im Sinne einer „realitätsnahen Worst Case-Betrachtung“ angemessen berücksichtigt. Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen der Vorhaben gibt Tabelle 10.

Tabelle 10: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen – Worst Case

Vorhaben (Gesamtverkaufs- fläche)	Warengruppe	Maximal- umsatz (Mio. Euro)	umverteilungsrelevanter	
			Umsatz- anteil	Umsatz (Mio. Euro)
Möbelmarkt SB Möbel Boss (6.000 m²)	GPK / Haushaltswaren	0,4	90 %	0,3
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	0,4	90 %	0,3
	Wohndekorationsartikel	0,3	90 %	0,3
Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount (1.150 m²)	Nahrungs- und Genussmittel	3,7	100 %	3,7
	Gesundheit und Körperpflege	0,4	100 %	0,4
	Restfläche*	-	-	-

Quelle: eigene Berechnungen und Annahmen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Im Folgenden werden die Analyseergebnisse in Bezug auf das mögliche monetäre Umverteilungspotenzial der verschiedenen Warengruppen der geplanten Vorhaben mit einer Einschätzung der möglichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen dargestellt.

7.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch die Vorhaben

Die Realisierung der Planvorhaben und Generierung der in Tabelle 10 aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den nachfolgend dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO die konkrete Einordnung der geplanten Neuansiedlungen sowohl hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant ist, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche** sowie die **sonstigen relevanten Einzelhandelslagen** aufgeführt. Die Darstellung der sonstigen relevanten Einzelhandelslagen erfolgt differenziert nach Kommunen bzw. Stadtteilen sowie nach Ergänzungsstandorten, integrierten und nicht-integrierten Lagen.

Lebensmitteldiscounter

Durch die Realisierung des Lebensmitteldiscounters am Vorhabenstandort resultieren die nachfolgend dargestellten Umsatzumverteilungen:

Tabelle 11: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch den Lebensmitteldiscounter – Worst Case

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Gesundheit und Körperpflege	
	<i>in %</i>	<i>in Mio. Euro</i>	<i>in %</i>	<i>in Mio. Euro</i>
Hauptzentrum				
Innenstadt Wismar	5,4	0,6	2,4	0,1
Nahversorgungszentren				
Am Wiesengrund (Wismar Nord)	5,3	0,3	*	*
Hansehof (Wismar Süd)	5,7	0,4	*	*
Kagenmarkt (Wismar Ost)	6,5	0,4	*	*
sonstige Ergänzungsstandorte				
Am kleinen Stadtfeld (Wismar Süd)	5,6	0,2	*	*
Kritzow (Hornstorf)	6,8	1,2	5,0	0,1
städtebaulich integrierte Streulagen				
Wismar Ost	6,9	0,2	*	*
Dorf Mecklenburg	3,4	0,2	*	*
städtebaulich nicht-integrierte Streulagen				
Wismar Nord	5,4	0,1	*	*
Wismar Süd	6,0	0,2	*	*
Dorf Mecklenburg	*	*	*	*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht plausibel nachweisbar und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen nicht relevant

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Bezogen auf die einzelnen Standorte bzw. Lagekategorien zeigen die Berechnungsergebnisse Umsatzumverteilungsquoten in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**, die sich allesamt unterhalb von 7 % bewegen. In den Nahversorgungszentren, aber auch in den integrierten Streulagen, liegen die monetären Umsatzumverteilungen in einem sehr niedrigen Bereich von maximal 0,4 Mio. Euro.

Die ermittelten Werte fallen demnach sehr moderat aus und liegen deutlich unterhalb einer kritischen Größenordnung von etwa 7 % bis 10 %. Eine nennenswerte absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung der bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet kann angesichts dieser Werte ausgeschlossen werden, so dass eine detailliertere Prüfung der Struktur und Stabilität der einzelnen Angebotslagen in den Zentren sowie an wohnortnahen Standorten unter städtebaulichen Gesichtspunkten entfallen kann. Ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Folgewirkungen ist – angesichts der mehrheitlich geringen monetären Umsatzumverteilungen – nicht zu erwarten.

- In der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** können Umsatzumverteilungen von maximal 5 % bzw. 0,1 Mio. Euro prognostiziert werden. Im Hinblick auf diese geringen monetären Umsatzumverteilungen kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

gen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Möbelmarkt

Durch die Realisierung des Möbelmarktes am Vorhabenstandort werden in den zentrenrelevanten Randsortimenten die nachfolgend dargestellten Umsatzumverteilungen prognostiziert:

Tabelle 12: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch die zentrenrelevanten Randsortimente des Möbelmarktes – Worst Case

Standort	GPK / Haushaltswaren		Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe		Wohneinrichtungsartikel	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Hauptzentrum						
Innenstadt Wismar	10,0	0,1	11,7	0,1	10,0	0,1
Nahversorgungszentren						
Am Wiesengrund (Wismar Nord)	*	*	*	*	*	*
Hansehof (Wismar Süd)	*	*	*	*	*	*
Kagenmarkt (Wismar Ost)	*	*	*	*	*	*
sonstige Ergänzungsstandorte						
Am kleinen Stadtfeld (Wismar Süd)	*	*	*	*	*	*
Kritzow (Hornstorf)	14,5	0,1	*	*	*	*
städtebaulich integrierte Streulagen						
Wismar Ost	*	*	*	*	*	*
Dorf Mecklenburg	*	*	*	*	*	*
städtebaulich nicht-integrierte Streulagen						
Wismar Nord	*	*	*	*	*	*
Wismar Süd	*	*	*	*	*	*
Dorf Mecklenburg	*	*	*	*	*	*

* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht plausibel nachweisbar und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen nicht relevant

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- In der **Wismarer Innenstadt** sind absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimenten von **10 bis 12 %** bzw. **0,1 Mio. Euro** zu erwarten. Betroffene Anbieter wären kleinteilige inhabergeführte Fachgeschäfte sowie Karstadt mit einem entsprechenden Randsortimentsangebot.
Die untersuchungsrelevanten Warengruppen tragen im Zusammenspiel mit den übrigen innenstadttypischen Sortimenten (Bekleidung und Schuhe, Uhren Schmuck, etc.) zur Vielfalt der Wismarer Innenstadt bei.
Um die Angebotsvielfalt in der Innenstadt von Wismar zu erhalten, ist eine Reduzierung der untersuchten Verkaufsflächen des Vorhabens in diesen Sortimenten zu empfehlen. Um die Gefahr der wettbewerblichen Auswirkungen zu minimieren, ist eine **Verkaufsflächenreduzierung** um jeweils 50 m² zu empfehlen.

Insgesamt ist somit ein **Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in schädlichen städtebauliche Auswirkungen** in der Wismarer Innenstadt **nicht zu erwarten**.

- In den **übrigen zentralen Versorgungsbereichen** liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unterhalb der Schwelle der rechnerischen Nachweisbarkeit (<0,1 Mio. Euro).

8 Fazit

Die untersuchte Planung sieht in Wismar-Dargetzow die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit rund 1.150 m² Gesamtverkaufsfläche, einen Möbelmarkt mit rund 6.000 m² Gesamtverkaufsfläche sowie zwei Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten Gesamtverkaufsflächen von je 800 m² vor. Untersuchungsgegenstand ist das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel des Lebensmitteldiscounters sowie die zentrenrelevanten Randsortimente des Möbelmarktes (GPK / Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Wohneinrichtungsartikel, Lampen / Leuchten / Leuchtmittel).

Der Vorhabenstandort befindet sich im östlichen Wismarer Stadtgebiet im Stadtteil Dargetzow. Der Vorhabenstandort ist nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß REHK SUR Wismar 2012; es handelt sich um eine städtebauliche Randlage mit an zwei Seiten angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen.

Die Bewertung des Lebensmitteldiscounters kam im Einzelnen zu folgenden Ergebnissen:

- **Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und / oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** sowie an verbrauchernahen Versorgungsstandorten ist infolge der Vorhabenrealisierungen in der untersuchten Dimensionierung **nicht zu erwarten**. Durch die Ansiedlung des Vorhabens, können keine Umsatzumverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern im Untersuchungsraum und als Folge dessen zu negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO führen.
- Dem Vorhaben kann **eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bescheinigt werden**. Die verbleibende Überprüfung des Beeinträchtigungsverbotes ergab ebenfalls eine Kompatibilität.
- Zur Ergänzung des Lebensmittelangebotes ist die Ansiedlung eines Betriebes des Lebensmittelhandwerks, wie z.B. eine Bäckerei, bis zu einer Größenordnung von maximal 50 m² Gesamtverkaufsfläche als unkritisch zu bewerten. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen können bei Einhaltung dieser Verkaufsfläche ausgeschlossen werden.

Die Bewertung des Möbelmarktes kam im Einzelnen zu folgenden Ergebnissen:

- **Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist infolge der Vorhabenrealisierungen bei Einhaltung der in der Tabelle 13 aufgeführten Verkaufsflächenobergrenzen **nicht zu erwarten**. Durch die Ansiedlung des Vorhabens, können keine Umsatzumverteilungen ermittelt werden, die zu einer Aufgabe von konkurrierenden Hauptanbietern im Untersuchungsraum und als Folge dessen zu negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO führen.
- Bei den in die Untersuchung eingestellten Verkaufsflächengrößenordnungen der zentrenrelevanten Sortimente wird es zu **einem verschärften Wettbewerbsdruck** kommen. Hiervon ist hauptsächlich **die Wismarer Innenstadt betroffen**. Die Besonderheit der Innenstadt ist

die durch die historische Altstadt bedingte Kleinteiligkeit, die durch die Angebotsvielfalt lebt. Aufgrund der Bedeutung dieser Sortimente für die **Innenstadt** und der städtebaulichen Zielvorstellung der Hansestadt Wismar die Angebotsvielfalt insgesamt zu erhalten sowie der Berücksichtigung der prognostizierten **rein wettbewerblichen Auswirkungen** ist eine leichte Reduzierung der untersuchten Verkaufsflächen in den Sortimenten GPK / Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Wohneinrichtungsartikel zu empfehlen.

- Dem Vorhaben kann **eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bescheinigt werden**. Mit leicht reduzierten Verkaufsflächen ergab auch die verbleibende Überprüfung des Beeinträchtigungsverbotes eine Kompatibilität.
- Im Ergebnis der Prüfung alternativer, städtebaulich integrierter Standorte ist festzuhalten, dass in der Hansestadt Wismar derzeit kein umsetzbarer Alternativstandort für einen Möbelmarkt in Verbindung mit zwei weiteren Fachmärkten zur Verfügung steht.

Tabelle 13: Städtebaulich verträgliche Größenordnungen des Möbelmarktes

Vorhaben (Gesamtverkaufs- fläche)	Warengruppe	Verkaufsfläche
Möbelmarkt SB Möbel Boss (6.000 m ²)	GPK / Haushaltswaren	150 m ²
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	150 m ²
	Wohneinrichtungsartikel	150 m ²
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	200 m ²

Quelle: eigene Berechnungen

Anhang

Exkurs zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“

- Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie²⁰: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m² Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde²¹.
- Für innenstadtrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.
- Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar.
- Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „Worst Case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.²²
- Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle) Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %²³, über 10 % bis 20 %²⁴ bis hin zu etwa 30 %²⁵.

²⁰ vgl. 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

²¹ vgl. GMA (1997): A.a.O., Ludwigsburg, S. 34 und 36

²² vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

²³ vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

²⁴ vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

²⁵ vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

- Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.²⁶

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben immer auch aus den individuellen, lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster²⁷ zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.²⁸

²⁶ vgl. z. B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

²⁷ vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

²⁸ ebenda

Verzeichnisse

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentsschlüssel zur Unternehmenserhebung	11
Tabelle 2:	Sortimentskonzept eines SB Möbel Boss	14
Tabelle 3:	Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen der Vorhaben	15
Tabelle 4:	Warengruppenspezifische Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze der Planvorhaben – Worst Case	16
Tabelle 5:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet.....	28
Tabelle 6:	Verkaufsflächen der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen (gerundete Angaben in m²).....	30
Tabelle 7:	Geschätzte Umsätze der untersuchungsrelevanten Anbieter nach Warengruppen (gerundete Angaben in Mio. Euro)	30
Tabelle 8:	Verkaufsflächen und Umsätze an den relevanten Angebotstandorten im Untersuchungsraum (gerundete Werte).....	32
Tabelle 9:	Geschätzte Zentralitäten im Untersuchungsraum in den untersuchungsrelevanten Warengruppen	33
Tabelle 10:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen – Worst Case	36
Tabelle 11:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch den Lebensmitteldiscounter – Worst Case.....	37
Tabelle 12:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch die zentrenrelevanten Randsortimente des Möbelmarktes – Worst Case	38
Tabelle 13:	Städtebaulich verträgliche Größenordnungen des Möbelmarktes	41

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandorts innerhalb der Hansestadt Wismar	13
Karte 2:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Wismar	20
Karte 3:	perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hansehof (Entwicklung HEVAG- Gelände)	21
Karte 4:	Ergänzungsstandort Am kleinen Stadtfeld	22
Karte 5:	Ergänzungsstandort Hinter Wendorf	23
Karte 6:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	26

Junker+Kruse Stadtforschung Planung | Markt 5 | D-44137 Dortmund

Porta Service & Beratungs GmbH & Co. KG
Bau-/Immobilienabteilung
Herr Jörg Husemann
Bakenweg 16-20
32457 Porta Westfalica

Dortmund, 15.01.2019

Per E-Mail: j.husemann@porta.de

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar:

Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Einwendungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum o.g. B-Plan

Sehr geehrter Herr Husemann,

im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" (4. Änderung) sind Stellungnahmen eingegangen, die einzelhandelsrelevante Aspekte (u.a. die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, Junker+Kruse 2018) berühren und die es auszuwerten und abzuwägen gilt. Insgesamt sind folgende drei Stellungnahmen zu berücksichtigen:

- Gemeinde Hornstorf (Schreiben vom 18.11.2018)
- Industrie- und Handelskammer zu Schwerin (Schreiben vom 30.10.2018)
- Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (Schreiben vom 26.11.2018)

Gutachterlicherseits wird zu einzelhandelsrelevanten Aspekten der jeweiligen Stellungnahmen wie folgt Stellung genommen:

Gemeinde Hornstorf (Schreiben vom 18.11.2018)

„In der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker+Kruse von 04/2018 wird im Ergebnis der Prüfung alternativer Standorte festgestellt, dass in der Hansestadt Wismar kein umsetzbarer Alternativstandort zur Verfügung steht. Hätte der Gutachter nicht nur die Hansestadt Wismar betrachtet, sondern den gesamten SUR Wismar Bereich, wäre er zu dem Ergebnis gekommen, dass schon 2 Alternativstandorte (hier: Kritzow & Gägelow) entsprechend den Festlegungen des REHK vorhanden sind.“

- Beide vom Einwender genannten Ergänzungsstandorte befinden sich gemäß REHK in städtebaulich nicht integrierter Lage außerhalb der Hansestadt Wismar. Die im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker+Kruse durchgeführte Standortalternativenprüfung erfolgte nicht im Hinblick auf das REHK, sondern auf den Programmsatz 4.3.2 (4) des LEP MV. Demzufolge ist nachzuweisen, dass kein integrierter Standort für die Ansiedlung eines solchen Möbelmarktes in Verbindung mit den weiteren beiden Fachmärkten geeignet ist. Auftragsgemäß wurden Standortalternativen nur in der Hansestadt Wismar sachgemäß geprüft und hinsichtlich ihrer Eignung bewertet.
- Empfehlung: Den Einwendungen wird nicht gefolgt.

„In der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wird ebenfalls festgestellt, dass der SUR grundsätzlich keine weitere Nahversorgung benötigt.“

- Diese Feststellung wird nicht in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker+Kruse getätigt, sondern ist eine Schlussfolgerung des Einwenders aufgrund quantitativer Aspekte. Zwar mag die Zentralität im Untersuchungsraum in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 1,25 auf Kaufkraftzuflüsse deuten. Allerdings bleiben dabei (teil-)räumliche und qualitative Gesichtspunkte unberücksichtigt. Mit Blick auf die Angebotsausstattung im Stadtteil Dargetzow wird ersichtlich, dass es sich dabei um einen räumlich unterversorgten Bereich handelt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der avisierten Größenordnung kann somit zu einer Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung beitragen.

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin (Schreiben vom 30.10.2018)

„Die gutachterlich vorgeschlagene Verkaufsflächenreduzierung um je 50 m² in den betroffenen Sortimentsbereichen ist aus unserer Sicht zu pauschal und im Sinne eines adäquaten Schutzes nicht zielführend. [...]

Darüber hinaus sehen wir auch die Berechnung der vorgesehenen Reduzierung der Randsortimente als irreführend an. Es handelt sich nicht um eine Reduzierung in Bezug auf das Sortimentskonzept des Möbelmarktes [...], sondern auf die angenommenen Eingangswerte der Analyse [...]. Aus der Tabelle 2 ergibt sich eine konzeptionelle Verkaufsfläche von 525 m² (6000m²-5475m²) für zentrenrelevante Randsortimente (ausgenommen Lampen/Leuchten). Das Gutachten suggeriert nun eine Verkaufsflächenreduzierung von 150 m² über die drei betroffenen Sortimentsbereiche [...] und endet mit der Empfehlung [...], jeweils 150m² für die drei betroffenen auszuweisen. Insgesamt entsprechen diese kumuliert 450m² Verkaufsfläche also nur einer Reduktion um 75m² verglichen mit dem Möbelmarkt-Konzept. Wir kommen zu dem Schluss, dass die Eingangswerte der Analyse überdimensioniert sind. Die zentrenrelevanten Randsortimente im geplanten Möbelmarkt sollten

aus unserer Sicht daher auf ein Minimum beschränkt werden, welches das vom Gutachten vorge-sehene Maß noch unterschreitet.“

- Das Sortimentskonzept des potenziellen Betreibers dient als Grundlage für die vorhabenrele-vanten Annahmen der Verträglichkeitsanalyse. Es handelt sich dabei um das gängige Konzept des Betreibers. Das Sortimentskonzept des Betreibers wurde in die der Verträglichkeitsanalyse zugrundeliegenden Sortimentssystematik übertragen. Dabei wurden Annahmen zur Zuordnung sachgemäß getroffen und einzelne Sortimente gemäß Sortimentsschlüssel aggregiert. Die in die Analyse eingestellten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen liegen schließlich i.S. einer Worst Case-Betrachtung leicht über den Größenordnungen des gängigen Sortimentskonzeptes des Betreibers.
- Da für die in das Berechnungsmodell eingestellten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen städtebauliche Auswirkungen auf die Wismarer Innenstadt nicht auszuschließen waren, wurde gutachterlicherseits eine Reduzierung empfohlen. Diese Reduzierung um jeweils 50 m² ist – entgegen der Einschätzung des Einwenders – nicht pauschal, sondern wurde für jedes Sorti-ment einzeln rechnerisch hergeleitet. Die Auswirkungen in der Wismarer Innenstadt werden sich folglich im wettbewerblichen Rahmen bewegen und nicht in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen. An dieser Stelle sei drauf verwiesen, dass das Bauplanungsrecht wettbewerbsneutral ist und nicht vor Konkurrenz schützt.
- Empfehlung: Den Einwendungen wird nicht gefolgt.

„Ebenso sollten, aus den aufgeführten Gründen, für die beiden geplanten Fachmärkte Randsorti-mentsvorgaben getroffen und entsprechende Kontrollmechanismen festgelegt werden. Die Be-schränkung auf eine Ausweisung „...mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten...“ (Begründung, Seite 33) ist aus unserer Sicht nicht ausreichend und lässt deutlich zu viel unkontrollierten Spiel-raum für die Sortimentsstruktur.“

- Bislang ist nicht bekannt ist, welche Fachmärkte sich am Vorhabenstandort ansiedeln werden, so dass dem Investor eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden soll. Da Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten regelmäßig Randsortimente führen, ist eine Regulie-rung gutachterlicherseits zu empfehlen. Während jedoch von nicht-zentrenrelevanten Randsor-timenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbe-reiche ausgeht, sollten zentrenrelevante Randsortimente nur in einem begrenzten Umfang zu-lässig sein. Es wird seitens des Gutachters vorgeschlagen, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste für den SUR Wismar auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufs-fläche der Fachmärkte zu zulassen.
- Empfehlung: Der Einwendung wird gefolgt.

„Darüber hinaus klammert die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse das Kernsortiment des Möbelmarktes gänzlich aus. [...] In diesem Zusammenhang sehen wir auch den Gebietszuschnitt der Verträglichkeitsanalyse kritisch, da der westliche Bereich des SUR Wismar ausgeklammert wird und somit die bestehenden Betriebe der Warengruppe Möbel, z. B. in Gägelow und Hinter Wendorf, nicht mit betrachtet werden.“

- Die Untersuchung des Kernsortiments Möbel war nicht Auftragsgegenstand der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker+Kruse.
Dennoch kann folgendes dazu ausgeführt werden: Bereits im REHK SUR wurde aufgezeigt, dass es in der Warengruppe Möbel – insbesondere in der Hansestadt Wismar – aufgrund bestehender Kaufkraftabflüsse zusätzlichen Entwicklungsbedarf gibt. In den vergangenen Jahren hat sich die Angebotssituation nicht deutlich verbessert. Die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes am Vorhabenstandort kann somit zur Stärkung des Einzelhandelsangebotes und zu einem Kaufkraftrückgewinn in dem Segment Möbel beitragen.
- Die Abgrenzung des Untersuchungsraums wurde mit Blick auf die Analyse der städtebaulichen Auswirkungen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Vorhaben bewusst eng gefasst. Der abgegrenzte Untersuchungsraum trägt dazu bei, dass für die untersuchungsrelevanten Sortimente, welche z. T. Randsortimente sind, die maximalen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen dargestellt und bewertet werden können. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraums in Richtung Westen steht im Widerspruch zu einem realitätsnahen Worst Case-Ansatz.
- Empfehlung: Den Einwänden wird nicht gefolgt.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (Schreiben vom 26.11.2018)

- Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen,



Stefan Kruse

