



Die Güstrower Chaussee als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsanalyse für ein
Ansiedlungsvorhaben



Satzungsbeispiel
vom 21.02.24

Plau a. See, 21.06.24



Im Auftrag der Stadt Plau am See
Hamburg, 30.10.2019



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Güstrower Chaussee als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsanalyse für ein Ansiedlungsvorhaben

Projektnummer: 19DLP2681

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Aaron Albertsen

Im Auftrag der

Stadt Plau am See

Markt 2

19395 Plau am See

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

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

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
3	Rahmendaten des Makrostandorts	10
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Zuordnung	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	11
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	14
4.1	Methodische Vorbemerkungen	14
4.2	Wettbewerb im Raum	14
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	15
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	17
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	19
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	19
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	19
5.1.2	Umsatzstruktur	24
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	25
5.2.1	Innenstadt Plau am See	25
5.2.2	Weitere Nahversorgungsstandorte im Einzugsgebiet	27

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	29
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	29
6.1.1	Variante 1: Neuansiedlung Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt ohne Verlagerung von Lidl	30
6.1.2	Variante 2: Neuansiedlung Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt + Verlagerung von Lidl	32
6.2	Wirkungsprognose	34
6.2.1	Vorbemerkungen	34
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	36
7	Bewertung des Vorhabens	39
7.1	Zu den Bewertungskriterien	39
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	40
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	40
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	46
8	Fazit	49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Der Vorhabenstandort an der Güstrower Chaussee (Blickrichtung Norden)	6
Abbildung 3: Der Vorhabenstandort an der Güstrower Chaussee (Blickrichtung Süden)	6
Abbildung 4: Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verortete Wohnnutzungen	7
Abbildung 5: Südlich an den Vorhabenstandort angrenzende Wohnnutzungen	7
Abbildung 6: Lage im Raum	10
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	15
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	16
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	21
Abbildung 10: Aldi-Lebensmitteldiscounter – Quetziner Straße 19b (Zone 1)	22
Abbildung 11: Lidl-Lebensmitteldiscounter – Quetziner Straße 19a (Zone 1)	22
Abbildung 12: Netto-Lebensmitteldiscounter – Lange Straße 62 (Zone 1)	23
Abbildung 13: Rewe-Verbrauchermarkt – Lange Straße 60 (Zone 1)	23
Abbildung 14: Innenstadtzentrum Plau am See, Steinstraße in Richtung Westen	26
Abbildung 15: Innenstadtzentrum Plau am See, Steinstraße in Richtung Osten	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur der Variante 1	8
Tabelle 2: Sortimentsstruktur der Variante 2	9
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	12
Tabelle 4: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	17
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	20
Tabelle 7: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	24
Tabelle 8: Marktanteile der Variante 1 innerhalb des Einzugsgebiets	30
Tabelle 9: Umsatzstruktur der Variante 1	31
Tabelle 10: Marktanteile der Variante 2 innerhalb des Einzugsgebiets	32
Tabelle 11: Umsatzstruktur der Variante 2	33
Tabelle 12: Umsatzstruktur des Lidl-Lebensmitteldiscounters (Status quo)	33
Tabelle 13: Umsatzzuwachs durch das Gesamtvorhaben gegenüber der Bestandssituation	34
Tabelle 14: Marktanteilszuwachs des Lidl-Lebensmitteldiscounters durch Vorhabenrealisierung	34
Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen der Variante 1	37
Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen der Variante 2	38

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Güstrower Chaussee besteht die Planung zur Ansiedlung einer Einzelhandelsagglomeration mit verschiedenen Einzelhandelsnutzungen (Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, Baumarkt).

Das Vorhaben soll über die Aufstellung eines B-Plans realisiert werden. Damit ist das Vorhaben auch auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Plau am See ist der Vorhabenstandort als perspektivische Nahversorgungslage eingestuft. Das Attribut der städtebaulichen Integration ist damit erfüllt. Allerdings bedarf es insbesondere auch eines Nachweises, dass die angestrebte Größendimensionierung dem Beeinträchtigungsverbot gemäß dem Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern gerecht wird.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung besteht somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Plau am See sowie im Umland. Prüfungsmaßstab ist § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 und gemäß dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011,

Die vorliegende Untersuchung konzentriert sich auf die prospektiven Auswirkungen der nahversorgungsrelevanten Nutzungen. Eine Prüfung des geplanten Baumarkts ist nicht Gegenstand der vorliegenden Auswirkungsanalyse.

Die Untersuchung soll dabei zwei Entwicklungsszenarien abdecken:

- Variante 1: Neuansiedlung Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt ohne Verlagerung von Lidl
- Variante 2: Neuansiedlung Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt + Verlagerung von Lidl

1.2 Vorgehensweise

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

- Kurzbewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort Plau am See (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der Versorgungssituation (Verkausflächendichte, nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität);
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen in Plau am See sowie im Umland zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen in zwei Szenarien;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung in zwei Szenarien;
- städtebauliche/raumordnerische Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Mecklenburg-Vorpommern bzw. im Regionalen Planungsverband Westmecklenburg (v.a. Konzentrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot);
- Einordnung des Planvorhabens in die Entwicklungsziele des kommunalen Einzelhandelskonzepts.

Um die Verträglichkeit beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Aktualisierende Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- aktualisierende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens (Plau am See und Umland); Für Plau am See wurden die aus den Arbeiten für das Einzelhandelskonzept erhobenen Bestandsdaten lediglich verifiziert. Im Umlandeinzugsgebiets sind jedoch noch zusätzliche Bestandserhebungen notwendig gewesen;
- intensive Begehungen des Mikrostandorts und der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer aktuellen Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2021 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Güstrower Chaussee im nördlichen Randgebiet der Kernstadt von Plau am See.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts kann aufgrund der angrenzenden Güstrower Chaussee (B 103), welche durch die gesamte Stadt in Nord-Süd-Richtung führt, und der sich in der Nähe befindlichen Bundesstraße 191 (Richtung Westen), die wiederum über die unmittelbar am Vorhabengrundstück abzweigende und erst in

2018 eröffnete Ortsumgehung angebunden ist, als sehr gut bezeichnet werden. Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die in fußläufiger Entfernung gelegene Bushaltestelle „Lange Straße“ gegeben (ca. 500m).

Das Vorhabengrundstück ist derzeit unbebaut und wird als Fläche für die Landwirtschaft genutzt.

Das Standortumfeld ist durch seine randstädtische Lage gekennzeichnet. Östlich und nordöstlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an den Vorhabenstandort an. Nördlich grenzt zudem direkt eine Tankstelle an das Vorhabengrundstück an. Auf der anderen Straßenseite der Güstrower Chaussee befinden sich nördlich der Umgehungsstraße gewerbliche Nutzungen und südlich der Umgehungsstraße ist eine Ackerfläche mit einem Gewässer verortet. Zudem befinden sich direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite mehrere Mehrfamilienhäuser und auch unmittelbar südlich an das Vorhabengrundstück schließen sich Wohnnutzungen in Ein- und Zweifamilienhausbauweise an. Dieses Neubaugebiet wird auch noch um weitere Bauplätze erweitert, so dass der Anteil an Wohnnutzungen im Standortumfeld künftig noch steigen wird.

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Plau am See ist der Vorhabenstandort **Teil des in Planung befindlichen Nahversorgungsstandorts Güstrower Chaussee**, der für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen ist, die in der kleinteiligen Innenstadt nicht zu realisieren sind. Die Innenstadt ist etwas mehr als ein Kilometer vom Vorhabenstandort entfernt.



Abbildung 2: Der Vorhabenstandort an der Güstrower Chaussee (Blickrichtung Norden)



Abbildung 3: Der Vorhabenstandort an der Güstrower Chaussee (Blickrichtung Süden)



Abbildung 4: Auf der gegenüberliegenden Straßenseite verortete Wohnnutzungen



Abbildung 5: Südlich an den Vorhabenstandort angrenzende Wohnnutzungen

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Verträglichkeitsprüfung zweier Entwicklungsszenarien an der Güstrower Chaussee in Plau am See:

- Variante 1: Neuansiedlung Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt ohne Verlagerung von Lidl
- Variante 2: Neuansiedlung Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt + Verlagerung von Lidl (derzeit an der Quetziner Straße ansässig)

Dabei soll die Verkaufsfläche des Verbrauchermarkts etwa 1.500 qm, des Drogeriemarkts etwa 700 qm und des Lebensmitteldiscounters etwa 1.200 qm (aktuell 810 qm) betragen.

Der Sortimentsschwerpunkt der Märkte liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit hat das Vorhaben den Charakter eines **typischen Nahversorgungsstandorts**. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente¹ wird erfahrungsgemäß bei dem Verbrauchermarkt und dem Lebensmitteldiscounter bei ca. 10 % sowie bei einem Drogeriemarkt im ländlichen Raum bei ca. 40 % liegen.

Verkaufsflächenstruktur des Gesamtvorhabens der Variante 1

Branchenmix	VKF in qm
periodischer Bedarf	1.690
davon Vollsortimenter	1.350
davon Drogeriemarkt	420
aperiodischer Bedarf	510
davon Vollsortimenter	150
davon Drogeriemarkt	280
Gesamt	2.200

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur der Variante 1

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

Verkaufsflächenstruktur des Gesamtvorhabens der Variante 2

Branchenmix	VKF in qm
periodischer Bedarf	2.770
davon Vollsortimenter	1.350
davon Drogeriemarkt	420
davon Lebensmitteldiscounter	1.080
a-periodischer Bedarf	630
davon Vollsortimenter	150
davon Drogeriemarkt	280
davon Lebensmitteldiscounter	120
Gesamt	3.400

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 2: Sortimentsstruktur der Variante 2

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden und ist damit nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Zusätzlich sind die raumordnerischen Bestimmungen und das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept zu berücksichtigen.

An der Güstrower Chaussee in Plau am See ist die Ansiedlung einer Einzelhandelsagglomeration geplant. Neben einem Baumarkt sollen hier auch mehrere nahversorgungsrelevante Nutzungen entstehen (Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt). Der Vorhabenstandort befindet sich zwar am Rande der Kernstadt, schließt aber an Wohnnutzungen an.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Zuordnung

Plau am See ist eine Stadt im Landkreis Ludwigslust-Parchim im südlichen Mecklenburg-Vorpommern. Sie befindet sich rd. 73 km südöstlich der Landeshauptstadt Schwerin. Die Stadt ist Verwaltungssitz des gleichnamigen Amts Plau am See, zu dem außerdem die Gemeinden Barkhagen und Ganzlin zählen.

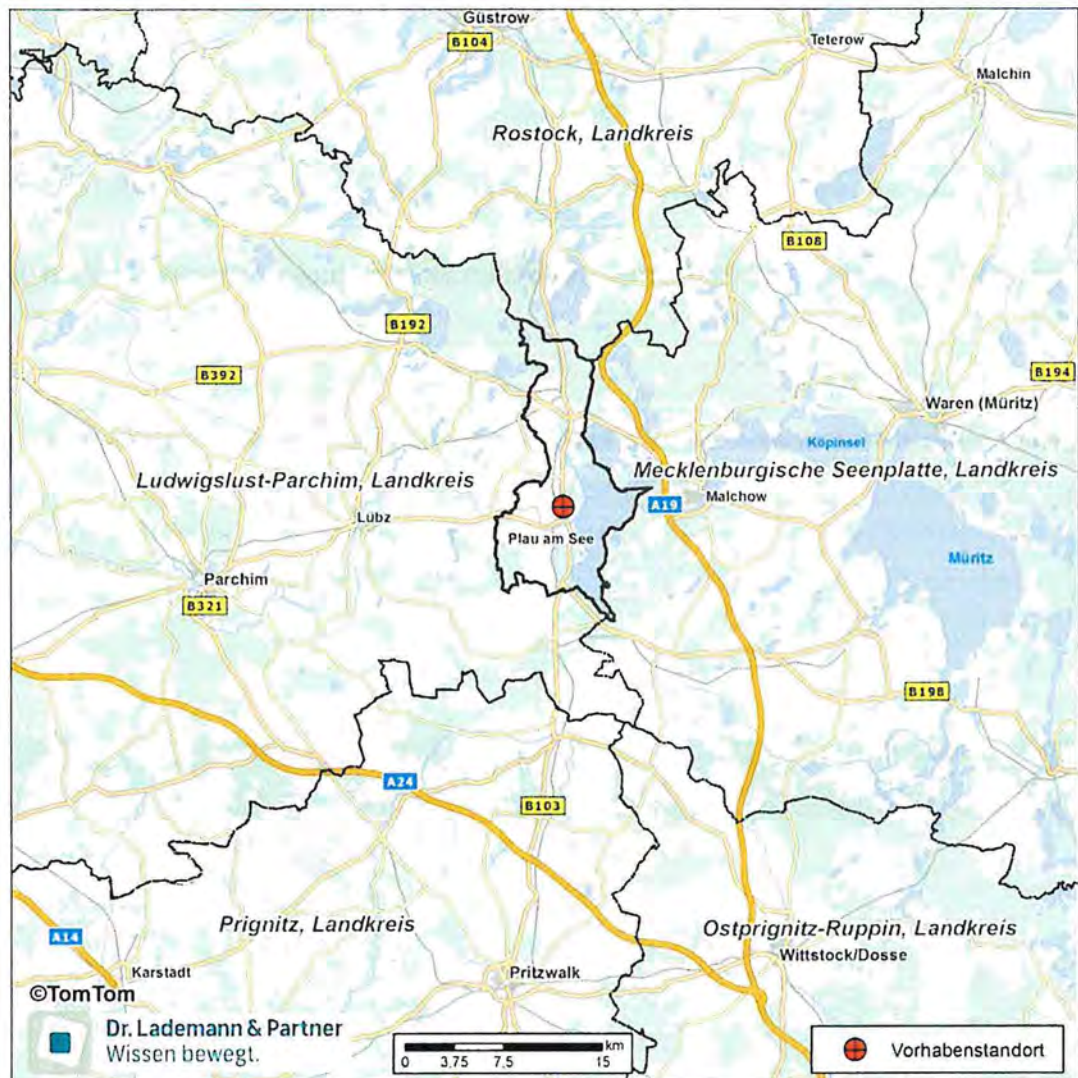


Abbildung 6: Lage im Raum

Von Seiten der Regionalplanung wird die Stadt Plau am See als **Grundzentrum** eingestuft. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei steht die

Stadt Plau am See im intensiven kommunalen Wettbewerb mit den umliegenden zentralen Orten. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Parchim (rd. 30 km westlich), Waren/Müritz (rd. 40 km östlich) sowie Güstrow (rd. 42 km nördlich). Das nächstgelegene Oberzentrum Schwerin ist rd. 73 km entfernt. Zudem befinden sich eine Reihe von Grundzentren in der näheren Umgebung (u.a. Lübz, Malchow).

Die regionale **verkehrliche Anbindung** der Stadt Plau am See erfolgt insbesondere über die beiden Bundesstraßen B 191 sowie B 103. Während die B 103 das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert und Plau am See, führt die B 191 in Ost-West-Richtung durch das Stadtgebiet von Plau am See. In der nordöstlichen Kernstadt existiert eine Verbindung zwischen den beiden Bundesstraßen (Kreuzungsbereich Lange Straße/Quetziner Straße). Zudem ist in 2018 weiter nördlich noch eine Ortsumgehung eröffnet worden, die die beiden Bundesstraßen miteinander verbindet. Am südlichen Rand des Stadtgebiets zweigt noch die B 198 von der B 103 gen Südosten ab. Im Norden (Ortsteil Karow) durchquert darüber hinaus die B 192 das Stadtgebiet. Die nächstgelegenen Anschlüsse an Bundesautobahnen befinden sich zum einen in rd. 27 km Entfernung südlich in Gerdshagen (Amt Meyenburg) auf die A 24 sowie in Malchow in rd. 16 km gen Osten auf die A 19. Plau am See ist somit in ein dichtes Netz an regionalen und überregionalen Verkehrstrassen eingebunden.

Die Stadt Plau am See ist durch regional verkehrende Busse der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim an das Umland angeschlossen. In den Sommermonaten verbindet eine Schiffflinie die Stadt Plau am See mit der östlich gelegenen Stadt Waren (Müritz). Die Stadt verfügt zwar über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Güstrow-Meyenburg, welcher jedoch nur noch vereinzelt von Güter- und Traditionszügen genutzt wird. Die nächstgelegenen Haltepunkte im DB-Netz befinden sich in Malchow, Waren (Müritz), Güstrow und Pritzwalk.

Durch die **naturräumliche Lage** unmittelbar am Plauer See und der Müritz-Elde-Wasserstraße, im Westen der Mecklenburgischen Seenplatte, ist die Stadt Plau am See von ausgeprägtem **touristischem Interesse**. Insbesondere Wassersport/Angeln, Wanderungen und Radsport sind in diesem Zusammenhang zu nennen. Ebenfalls touristisch sowie insbesondere städtebaulich prägend für Plau am See ist die **historische Altstadt** mit zahlreichen denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden. Die Stadt Plau am See ist zudem **staatlich anerkannter Luftkurort**.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Plau am See verlief seit 2015 mit einem Rückgang von - 0,3 % p.a. leicht negativ. Im kommunalen Vergleich konnten heterogene Entwicklungen festgestellt werden. So gab es in den Gemeinden Lübz, Goldberg und Krakow am See ebenfalls Einwohnerrückgänge (- 0,1 % p.a. bis - 2 % p.a.). In den Gemeinden

Malchow und Parchim wurden dagegen leichte Zuwächse verzeichnet (0,1 % p.a. bis 0,3 % p.a.)

Insgesamt lebten in Plau am See Anfang 2019

gut 6.000 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Plau am See im Vergleich

Gemeinde, Landkreis, Land	2015	2019	abs.	± 15/19	
				in %	Veränderung p.a. in %
Plau am See	6.116	6.037	-79	-1,3	-0,3
Lübz	6.282	6.103	-179	-2,8	-0,7
Goldberg	3.736	3.448	-288	-7,7	-2,0
Krakov am See	3.472	3.461	-11	-0,3	-0,1
Malchow	6.591	6.627	36	0,5	0,1
Parchim	17.794	18.037	243	1,4	0,3
Ludwigslust-Parchim	212.631	212.618	-13	0,0	0,0
Mecklenburg-Vorpommern	1.599.138	1.609.675	10.537	0,7	0,2

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

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Plau am See kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research², unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden.

Im Stadtgebiet von Plau am See ist jedoch beabsichtigt, eine größere **Wohnbaufläche** für den Wohnhausbau sowie den sozialen Wohnungsbau auszuweisen (zwischen Güstrower Chaussee/B 103 und Am Köpken), wodurch langfristig die rückläufige Bevölkerungsentwicklung aufgefangen werden kann. Insgesamt sind rd. 150 Wohneinheiten geplant. Dies entspricht bei einer Belegung von 1,9 Personen pro Haushalt (Durchschnittswert für Mecklenburg-Vorpommern) einem zusätzlichen Einwohnerpotenzial von rd. 290 Personen.

Im Jahr 2021 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Plau am See unter Berücksichtigung der Wohnbauvorhaben und der prognostizierten Einwohnerrückgänge daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 6.200 Einwohnern.

Plau am See verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**³ von 86,9. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises

² Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2019. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

³ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2019. Durchschnitt Deutschland=100.

Ludwigslust-Parchim (87,6) sowie zum Landesdurchschnitt (88,2) leicht unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der geplanten Wohnbauvorhaben leichte zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Plau am See. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Plau am See ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit über das eigene Stadtgebiet hinausgehende Versorgungsfunktionen. Zudem kommt der Stadt eine erhebliche Tourismusbedeutung zu, woraus sich in signifikantem Maße zusätzliche Kaufkraftpotenziale für den Einzelhandels ableiten.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Güstrower Chaussee in Plau am See übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Verbrauchermärkten und typähnlichen Lebensmitteldiscountern sowie Drogeriemärkten.

Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren (z.B. Verkehrsstrassen, Flüsse) zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die großräumigen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

Die nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird geprägt durch drei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, Netto) und einen Verbrauchermarkt (Rewe), welche sich in rd. 500 m südlicher Entfernung befinden. Weitere Lebensmittelmärkte befinden sich in den umliegenden Städten Lübz (rd. 17 km westlicher Richtung), Goldberg (rd. 22 km nordwestlicher Richtung), Meyenburg (rd. 18 km südlicher Richtung) und Malchow (rd. 19 km östlicher Richtung). In Malchow befindet sich mit einem Rossmann auch der einzige Drogeriemarkt im Raum. Die Versorgungsstrukturen im Umland von Plau am See sind somit allesamt bereits relativ weit entfernt. Im näheren Umland gibt es keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter.

Karow sowie die Gemeinden Barkhagen und Ganzlin. So gibt es sowohl im nördlichen als auch im südlichen Umland (v.a. Meyenburg) derzeit keinen Vollsortimenter, weshalb sich das Einzugsgebiet vor allem in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Damit entspricht das Einzugsgebiet auch dem im Einzelhandelskonzept abgeleiteten Marktgebiet des Plauer Einzelhandels.

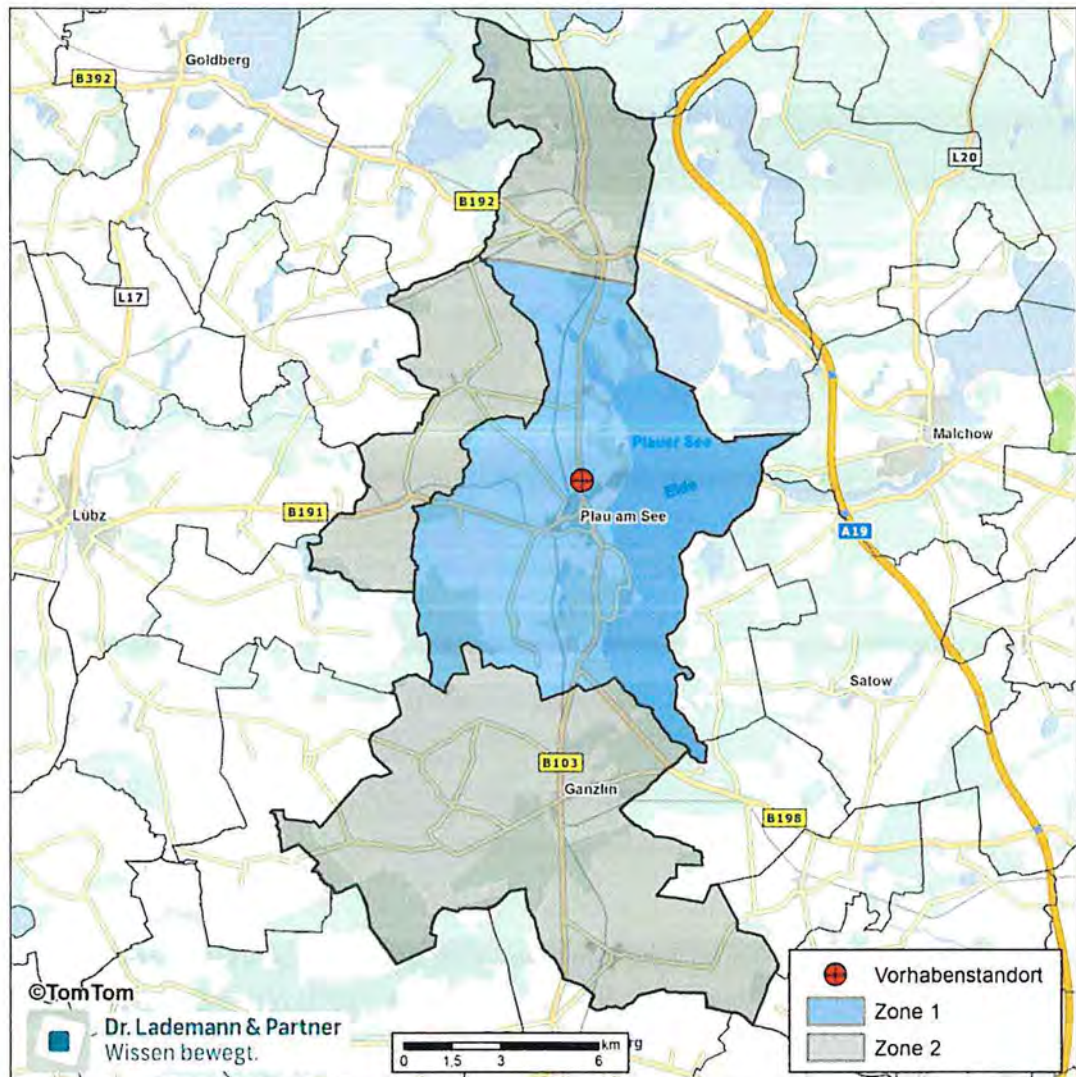


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 7.935 Personen. Aufgrund der zusätzlichen Einwohnerzahlen im perspektivischen Wohngebiet, kann trotz einer grundsätzlich negativen Bevölkerungsprognose noch von einem steigenden **Einwohnerpotenzial in 2021** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 8.080 Einwohnern.⁴

⁴ Inkl. Einwohnerzahl im perspektivischen Wohngebiet am Vorhabenstandort

Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Plau am See

Bereich	2019	2021
Zone 1	5.437	5.610
Zone 2	2.498	2.470
Einzugsgebiet	7.935	8.080

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

Tabelle 4: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁵ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 46,0 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2021 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Steigerung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 46,8 Mio. € (+ 0,8 Mio. €).

Davon entfallen rd. 23,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2021 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	16,3	7,0	23,4
Aperiodischer Bedarf*	16,4	7,1	23,5
Gesamt	32,7	14,1	46,8

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁵ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2019

Für das Vorhaben ist von einer geringen Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt, wenngleich innerhalb des Stadtgebiets eine erhöhte Wettbewerbsintensität festzustellen ist. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in 2021 etwa 8.080 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 46,8 Mio. € steigen.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

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

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde in Plau am See durch Dr. Lademann & Partner eine aktualisierende Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet⁶ des Vorhabens durchgeführt. Gegenüber der Einzelhandelserhebung, die im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts durchgeführt worden ist, gibt es nur geringfügige Veränderungen.

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

rd. 3.870 qm

vorgehalten. Mit rd. 3.345 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon eindeutig auf den Ergänzungsbereich rund um die Kreuzung Quetziner Straße/Lange Straße in der Zone 1. Alle strukturprägenden Lebensmittelbetriebe im Untersuchungsraum sind hier räumlich konzentriert angesiedelt.

⁶ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst das gesamte Stadtgebiet von Plau am See sowie die Gemeinden Barkenhagen und Ganzlin.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Innenstadtzentrum	8	210
Ergänzungsbereich Innenstadt	7	3.345
Streulage	7	245
Zone 1	22	3.800
Streulage	2	70
Zone 2	2	70
Einzugsgebiet gesamt	24	3.870

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 490 qm/1.000 Einwohner und liegt damit leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Angesichts des hohen Touristenaufkommens in Plau am See fällt dieser Wert vergleichsweise niedrig aus und deutet auf ein Ausbaupotenzial hin. Nur bezogen auf die Stadt Plau am See beträgt die Verkaufsflächendichte rd. 630 qm/1.000 Einwohner und ist vor dem Hintergrund der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt und des Touristenaufkommens zu relativieren. Unter Berücksichtigung des Touristenaufkommens beträgt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte nur etwas mehr als rd. 400 qm je 1.000 Einwohner (siehe Einzelhandelskonzept Plau am See).

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens. Wie die nachfolgende Karte zeigt, ist derzeit eine sehr starke räumliche Konzentration der strukturprägenden Nahversorger zu konstatieren.

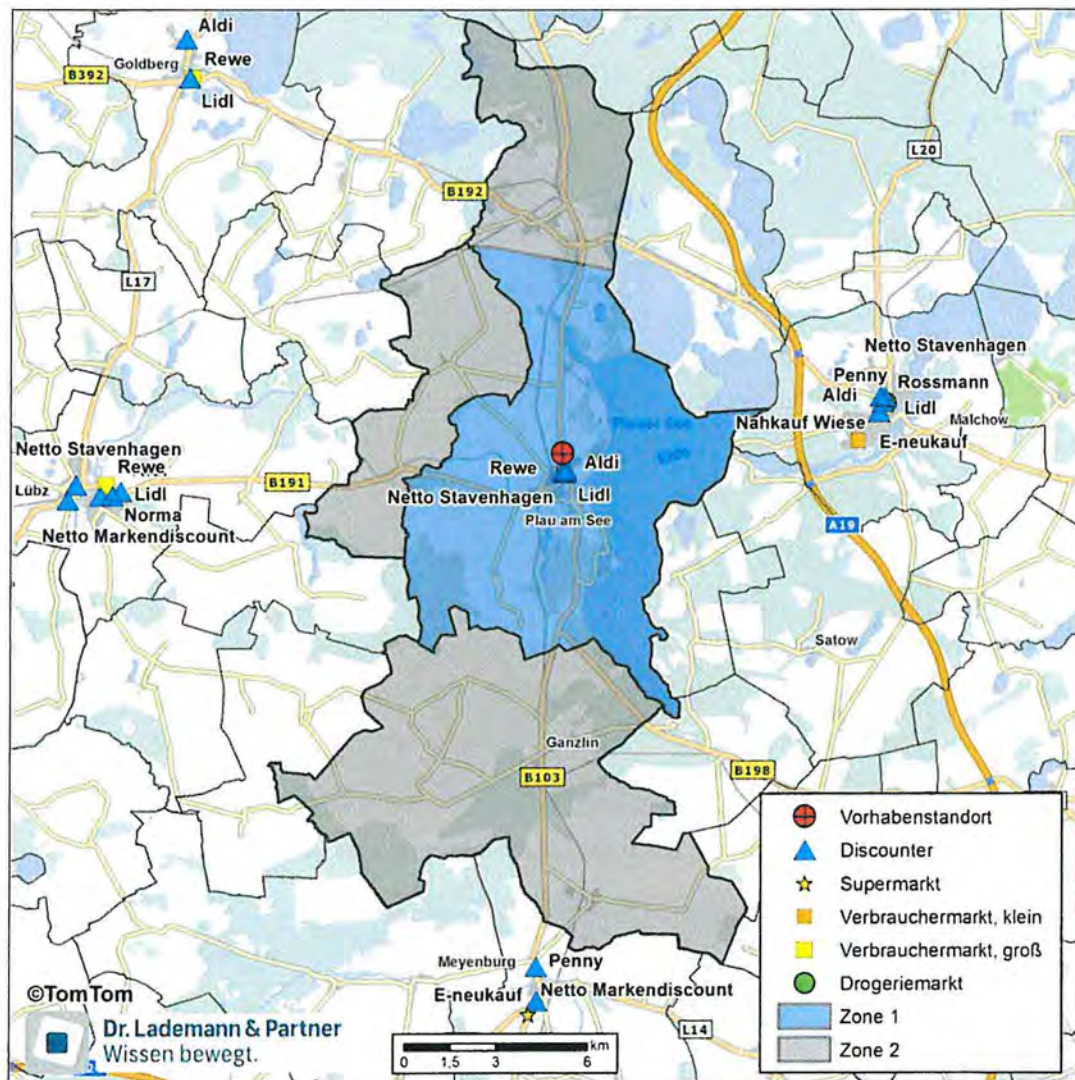


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel (> 400 qm Verkaufsfläche; ohne Getränkemärkte) im Einzugsgebiet sind:

- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Quetziner Straße 19b (Ergänzungsbereich)
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Quetziner Straße 19a (Ergänzungsbereich)
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Lange Straße 62 (Ergänzungsbereich)
- Rewe-Verbrauchermarkt, Lange Straße 60 (Ergänzungsbereich)



Abbildung 10: Aldi-Lebensmitteldiscounter – Quetziner Straße 19b (Zone 1)



Abbildung 11: Lidl-Lebensmitteldiscounter – Quetziner Straße 19a (Zone 1)



Abbildung 12: Netto-Lebensmitteldiscounter – Lange Straße 62 (Zone 1)



Abbildung 13: Rewe-Verbrauchermarkt – Lange Straße 60 (Zone 1)

5.1.2 Umsatzstruktur

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

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 20,3 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt eindeutig auf den Ergänzungsbereich Innenstadt.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadtzentrum	210	1,8
Ergänzungsbereich Innenstadt	3.345	16,8
Streulage	245	1,3
Zone 1	3.800	19,9
Streulage	70	0,4
Zone 2	70	0,4
Einzugsgebiet gesamt	3.870	20,3

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 7: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.250 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscontnern Aldi und Lidl getrieben.

Daraus resultiert eine (nahversorgungsrelevante) Einzelhandelszentralität der Stadt Plau Am See von rd. 116 %, die auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und touristeninduzierte Umsätze hindeutet. Bezogen auf das Einzugsgebiet insgesamt beträgt die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität nur rd. 88 % und deutet damit eher auf Kaufkraftabflüsse hin.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.900 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 20,3 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität deuten unter Berücksichtigung des Touristenaufkommens und der grundzentralen Versorgungsfunktion noch auf Ausbaupotenziale hin.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

5.2.1 Innenstadt Plau am See

Die Innenstadt von Plau am See liegt in zentraler Ortslage und umfasst die Steinstraße, den Burgplatz, den Markt, die Marktstraße sowie die Große Burgstraße. Es handelt sich dabei um Teile des historischen Altstadtbereichs zwischen der Schulstraße/B 191 im Westen und dem Verlauf der Elde im Südosten. Die Innenstadt ist durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt. Durch den kleinteiligen und multifunktionalen Nutzungsbesatz sind keine großflächigen Angebote vorzufinden.

Die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs kann sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV als gut bezeichnet werden. Dafür sorgt die zentrale Lage im Stadtgebiet mit den beiden Bundesstraßen B 191 und B 103 sowie mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe des Zentrums. Ein angemessenes Stellplatzangebot besteht innerhalb sowie außerhalb der Innenstadt durch straßenbegleitende Parkplätze. Aufgrund der zentralen Lage besteht auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit von den angrenzenden Wohnnutzungen.

Die Aufenthaltsqualität kann in den zentralen Bereichen der Altstadt, durch die historischen Gebäude und einer vorhandenen Begrünung als hoch bezeichnet werden. Als Magnetbetriebe fungieren das Bekleidungsgeschäft Ernstings Family, das Schuhfachgeschäft Weisbrich und Stinshoff sowie Max's Jeans & Fashion. Insgesamt kann von einem vielfältigem Branchemix gesprochen werden, mit sehr wenigen Filialisten und ausschließlich kleinteiligen Nutzungsstrukturen. Als ergänzende Nutzungen sind noch diverse Gastronomiebetriebe, Geldinstitute sowie öffentliche Einrichtungen und Dienstleister vor Ort. Zwar gibt es entlang der Steinstraße einige kleine, leerstehende Ladeneinheiten, eine Leerstandsproblematik ist jedoch nicht festzustellen. Aufgrund der kleinteiligen Strukturen gibt es keine Möglichkeit, einen strukturprägenden Nahversorger (z.B. Lebensmittelmarkt oder Drogeriemarkt) in die Innenstadt zu integrieren. Insgesamt erzielen die Betriebe des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs auf einer Verkaufsfläche von lediglich rd. 200 qm einen Umsatz von

rd. 1,8 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente). Dabei handelt es sich ausschließlich um Spezialisten wie Fleischer oder Bäcker.

Das Zentrum ist, trotz der vereinzelt Leerstände und dem Fehlen großflächiger und sogkräftiger Magnetbetriebe als funktionsfähig zu bezeichnen und erfreut sich vor allem in den Sommermonaten bei den Touristen großer Beliebtheit.



Abbildung 14: Innenstadtzentrum Plau am See, Steinstraße in Richtung Westen



Abbildung 15: Innenstadtzentrum Plau am See, Steinstraße in Richtung Osten

5.2.2 Weitere Nahversorgungsstandorte im Einzugsgebiet

Neben dem Hauptzentrum Innenstadt existiert noch der Ergänzungsbereich Innenstadt, welcher am nördlichen Rand der Kernstadt von Plau am See an der Kreuzung Lange Straße und Bundesstraße 103 liegt. Dabei handelt sich um eine Agglomeration verschiedener Lebensmittelmärkte mit teilweise Konzessionären.

Die Erreichbarkeit kann sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV als sehr gut bezeichnet werden. Dafür sorgt die Lage im unmittelbaren Kreuzungsbereich der B 103 und B 191 sowie die Bushaltestelle „Lange Straße“, welche sich direkt am Standort befindet. Ein großzügiges und funktionsgerechtes Angebot an kostenlosen Parkplätzen ist auf den vorgelagerten Stellplatzflächen der Lebensmittelmärkte vorhanden. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist aus den umliegenden Wohngebieten und der Innenstadt ebenfalls gegeben.

Aufgrund der funktionalen Gestaltung des Standorts und der verkehrsorientierten Lage ist keine besondere Aufenthaltsqualität festzustellen. Ergänzende Nutzungen sind nicht vorhanden. Der Standort hat somit nicht den Charakter eines zentralen Versorgungsbereichs, sondern ist vielmehr als ergänzende Nahversorgungslage einzustufen. Als Magnetbetriebe fungieren die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto

sowie der kleine Verbrauchermarkt Rewe. Der Angebotsschwerpunkt liegt somit im kurzfristigen Bedarf mit besonderem Fokus auf dem Discountsegment.

Insgesamt erzielen die Betriebe des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs auf einer Verkaufsfläche von rd. 3.350 qm einen Umsatz von rd. 16,8 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente). Da sich hier sämtliche strukturprägenden Nahversorger aus dem gesamten Untersuchungsraum befinden, geht von diesem Standort eine sehr hohe Frequenzwirkung und Sogkraft aus. Der Standort ist als voll funktionsfähig zu bewerten.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

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

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

6.1.1 Variante 1: Neuansiedlung Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt ohne Verlagerung von Lidl

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 16 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 30 %, in der Zone 2 sind etwa 22 % zu erwarten.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	16,3	7,0	23,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,9	1,5	6,4
Marktanteile	30%	22%	28%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,4	7,1	23,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,2	1,0
Marktanteile	5%	3%	4%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	32,7	14,1	46,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,7	1,8	7,5
Marktanteile	17%	13%	16%

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

Tabelle 8: Marktanteile der Variante 1 innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 25 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve⁷⁸ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 10,0 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 8,6 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

⁷ Die Höhe der Streuumsätze wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzepts ermittelt.

⁸ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.770	5.000	8,6
davon Vollsortimenter	1.350	4.500	6,1
davon Drogeriemarkt	420	6.000	2,5
aperiodischer Bedarf	430	3.200	1,4
davon Vollsortimenter	150	2.500	0,4
davon Drogeriemarkt	280	3.500	1,0
Gesamt	2.200	4.500	10,0

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

Tabelle 9: Umsatzstruktur der Variante 1

Für das Vorhaben in der Variante 1 ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets im periodischen Bedarf von insgesamt rd. 16 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 10,0 Mio. €, davon rd. 8,6 Mio. € im periodischen Bedarf.

6.1.2 Variante 2: Neuansiedlung Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt + Verlagerung von Lidl

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 26 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 50 %, in der Zone 2 sind etwa 37 % zu erwarten.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	16,3	7,0	23,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	8,2	2,6	10,8
Marktanteile	50%	37%	46%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,4	7,1	23,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,0	0,3	1,4
Marktanteile	6%	5%	6%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	32,7	14,1	46,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	9,2	2,9	12,2
Marktanteile	28%	21%	26%

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

Tabelle 10: Marktanteile der Variante 2 innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 25 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve⁹ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.800 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 16,2 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 14,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

⁹ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben).

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.850	5.200	14,4
davon Vollsortimenter	1.350	4.200	5,7
davon Drogeriemarkt	420	5.900	2,5
davon Lebensmitteldiscounte	1.080	5.800	6,3
aperiodischer Bedarf	550	3.200	1,8
davon Vollsortimenter	150	2.300	0,3
davon Drogeriemarkt	280	3.400	1,0
davon Lebensmitteldiscounte	120	4.200	0,5
Gesamt	3.400	4.800	16,2

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

Tabelle 11: Umsatzstruktur der Variante 2

Die Integration des Lidl-Lebensmitteldiscounters in das Vorhaben stellt jedoch keine Neuansiedlung, sondern nur einer Verlagerung und Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs dar. Der bestehende Lidl-Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Derzeit stellt sich die Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Lidl-Discounters (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	740	6.600	4,9
aperiodischer Bedarf	70	4.500	0,3
Gesamt	810	6.420	5,2

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

Tabelle 12: Umsatzstruktur des Lidl-Lebensmitteldiscounters (Status quo)

Der Umsatzzuwachs¹⁰ des Gesamtvorhabens (inkl. Streuumsätzen) wird somit insgesamt bei rd. 11,0 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 9,5 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

¹⁰ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die verbesserte Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts in Kombination mit einem Vollsortimenter und einem Drogeriemarkt berücksichtigt.

Umsatzzuwachs des Gesamtvorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.110	9,5
aperiodischer Bedarf	480	1,5
Gesamt	2.590	11,0

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 13: Umsatzzuwachs durch das Gesamtvorhaben gegenüber der Bestandssituation

Die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet zeigen damit folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	16,3	7,0	23,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	5,4	1,7	7,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	33%	24%	31%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,4	7,1	23,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,3	1,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	5%	4%	5%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	32,7	14,1	46,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	6,3	2,0	8,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	19%	14%	18%

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

Tabelle 14: Marktanteilszuwachs des Lidl-Lebensmitteldiscounters durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben in der Variante 2 ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb des Einzugsgebiets im periodischen Bedarf von insgesamt rd. 31 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzzuwachs von insgesamt rd. 11,0 Mio. €, davon rd. 9,5 Mio. € im periodischen Bedarf.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den

Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2021 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteil ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2021) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteils) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem leichten **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme in der Zone 1 profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen. In der Zone 2 wird die Bevölkerungszahl weiter abnehmen. Entsprechend ist hier ein wirkungsverschärfender Effekt zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen sowie durch Zuflüsse von den Touristen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird **wirkungsverschärfend** mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

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

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von bis zu rd. 5 % weitgehend ausgeschlossen werden. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Neuansiedlungen gering wären. Zudem handelt es sich zumindest bei dem Discounter um Sortimente, die wöchentlich wechseln und nicht ständig vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Variante 1: Neuansiedlung Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt ohne Verlagerung von Lidl

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 6,45 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,38 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 2,95 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Einzugsgebietszone 1 zugeflossen sind (rd. 0,79 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 3,90 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 19 %.

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

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass von dem Vorhaben im Wesentlichen der Ergänzungsbereich Innenstadt betroffen sein wird (rd. 21 %). Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist mit 8 % dagegen eine deutlich geringere Umsatzumverteilungsquote

auf und ist vor allem auch in absoluten Zahlen deutlich geringer betroffen (Umsatzrückgang maximal rd. 0,13 Mio. €)

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

Wirkungsprognose des Vorhabens in Plau am See

Periodischer Bedarf	Innenstadtzentrum	Ergänzungsbereich Innenstadt	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,17	4,58	0,15	4,90	1,55	6,45
abzgl./zzgl. Wirkungsmilderung/-verschärfung durch Marktwachstum/-schrumpfung zu Gunsten/Lasten des Vorhabens in Mio. €	-0,01	-0,14	0,00	-0,15	0,02	-0,13
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	-0,01	-0,23	-0,01	-0,25	0,00	-0,24
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-0,05	-1,37	-0,04	-1,47	-1,49	-2,95
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	0,03	0,74	0,02	0,79	0,00	0,79
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,13	3,57	0,11	3,82	0,08	3,90
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	8%	21%	9%	19%	k.A.	19%

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

Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen der Variante 1

Variante 2: Neuansiedlung Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt + Verlagerung von Lidl

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 7,15 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,38 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 3,28 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,88 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 4,37 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 29 %.

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

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der Ergänzungsbereich Innenstadt am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 34 %). Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist mit 8 % dagegen eine deutlich geringere Umsatzumverteilungsquote auf.

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

Wirkungsprognose des Vvorhabens in Plau am See - Umsatzzuwachs (2021)

Periodischer Bedarf	Innenstadtzentrum	Ergänzungsbereich Innenstadt	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,19	5,08	0,16	5,43	1,72	7,15
abzgl. / zzgl. Wirkungsmilderung/-verschärfung durch Marktwachstum/-schrumpfung zu Gunsten/Lasten des Vorhabens in Mio. €	-0,01	-0,16	-0,01	-0,17	0,02	-0,15
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	-0,01	-0,22	-0,01	-0,24	0,00	-0,23
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-0,06	-1,52	-0,05	-1,63	-1,65	-3,28
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,03	0,83	0,03	0,88	0,00	0,88
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,15	4,00	0,13	4,28	0,09	4,37
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	8%	34%	10%	29%	kA	29%

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

Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen der Variante 2

Die Umsatzumverteilungswirkungen in der Variante 1 erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 19 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 21 % prospektiv für den Ergänzungsbereich Innenstadt zu erwarten. Die Innenstadt ist dagegen deutlich geringer betroffen (rd. 8 %).

Die Umsatzumverteilungswirkungen in der Variante 2 erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 29 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 34 % ebenfalls prospektiv für den Ergänzungsbereich Innenstadt zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben soll über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden. Damit ist das Vorhaben mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 2.300 bzw. 3.400 qm Adressat des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung von Mecklenburg-Vorpommern¹¹ und dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg¹² sowie das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Plau am See zu berücksichtigen.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung bzw. zu bewerten:

1. Konzentrationsgebot

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

2. Kongruenz- und Beeinträchtigungsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)

3. Integrationsgebot

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.*

¹¹ Vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.

¹² Vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm 2011.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das **Kongruenzgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsbereich entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht. Das **Konzentrationsgebot** zielt auf eine zentralörtliche Konzentration von großflächigem Einzelhandel im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Ortes ab. Demnach sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten zulässig.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für Westmecklenburg ist der Stadt Plau am See die Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt Plau am See daher als Standort für großflächigen Einzelhandel geeignet.**

Grundzentren sollen gemäß der raumordnerischen Festlegung für die Bevölkerung in ihrem jeweiligen Nahbereich den qualifizierten Grundbedarf sicherstellen und entwickeln. Bei dem Vorhaben handelt es sich im Kern um ein Nahversorgungsvorhaben. Sowohl der Vollsortimenter und der Lebensmitteldiscounter als auch der Drogeriemarkt stellen typische Nahversorgungsanbieter in üblichen Größendimensionierungen dar und sichern somit den qualifizierten Grundbedarf des Grundzentrums ab.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das Stadtgebiet von Plau am See sowie über die Gemeinden Barkhagen und Ganzlin. Diese sind dem raumordnerisch festgelegten Nahbereich von Plau am See zugeordnet. Eine wesentliche Überschreitung des relevanten Verflechtungsbereichs des Grundzentrums Plau am See ist somit nicht gegeben. **Das Vorhaben fügt sich sowohl nach seiner Größe, Art und Zweckbestimmung als auch nach seinem Einzugsgebiet in das zentralörtliche Versorgungssystem ein.**

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebiet vollständig gerecht

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen

(nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Variante 1: Neuansiedlung Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt ohne Verlagerung von Lidl

Die absatzwirtschaftlich ermittelte Umsatzumverteilungsquote beläuft sich bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand im Einzugsgebiet auf rd. 19 % und liegt damit deutlich über dem kritischen Schwellenwert von 10 %.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der direkten Angebotsüberschneidungen werden die Betriebe im Ergänzungsbereich Innenstadt am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein (rd. 21 %). Dies gilt insbesondere für den Rewe-Verbrauchermarkt, welcher in direkter Konkurrenz zum neu angesiedelten Verbrauchermarkt stehen wird. Dieser wird erhebliche Umsatzrückgänge zu erwarten haben, die angesichts der prognostizierten Höhe auch eine Betriebsaufgabe zur Folge haben könnten, was im Wesentlichen auf den veralteten Marktauftritt zurückzuführen wäre. Der Rewe-Markt stellt seit vielen Jahren den einzigen Vollversorger im Stadtgebiet dar und hat demnach vom Grundsatz her eine starke Marktposition. Gleichwohl wurden in der Vergangenheit (auch mangels Konkurrenz) kaum Investitionen vorgenommen. Zwar wurde der Markt kürzlich von Sky auf Rewe „umgeflaggt“ und in diesem Zuge wurden auch einige Modernisierungen durchgeführt. Im Vergleich zu modernen Vollversorgern ist der Rewe-Markt hinsichtlich der Sortimenttiefe- und -breite, des Einkaufskomforts, der Frischekompetenz und des Erscheinungsbilds aber immer noch deutlich schwächer

positioniert. Im Falle einer Neuansiedlung eines Vollversorgers am Vorhabenstandort wird Rewe daher um seine Marktberechtigung kämpfen müssen.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass Rewe als einziger Vollsortimenter im gesamten Untersuchungsraum über ein Alleinstellungsmerkmal verfügt und daher trotz des eher schwachen Marktauftritts vergleichsweise hohe Umsätze generieren wird. Auf vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge wird der Rewe-Markt daher auch weniger sensibel reagieren, weshalb die vergleichsweisen hohen prognostizierten Umsatzrückgänge nicht zwangsläufig auch zu einer Betriebsaufgabe führen müssen.

Auch ist zu berücksichtigen, dass eine Betriebsaufgabe von Rewe, dazu führen würde, dass der Markt vollständig einem direkten Konkurrenten (vermutlich EDEKA) überlassen wird. Die aktuellen Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel zeigen jedoch eher, dass Märkte aus wettbewerbsstrategischen Gründen auch dann am Netz gehalten werden, wenn die Umsatzzahlen schwach sind. Auch dies würde dafür sprechen, dass der Rewe-Markt in Plau am See trotz erhöhter Umsatzrückgänge nicht vom Netz genommen wird.

Insofern kann festgehalten werden, dass die prognostizierten Umsatzrückgänge rein quantitativ betrachtet zwar darauf schließen lassen könnten, dass Rewe den Standort aufgeben wird. Unter Berücksichtigung der wettbewerbsstrategischen Komponente aber auch ein Verbleib von Rewe in Plau am See nicht unrealistisch ist.

Aber selbst wenn es zu einer vorhabeninduzierten Betriebsaufgabe von Rewe kommen sollte, hätte dies keine Beeinträchtigung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots gemäß Landesraumentwicklungsprogramm zur Folge. Denn zum einen ist der Rewe-Markt nicht in einem schützenswerten zentralen Versorgungsbereich verortet und zum anderen würde die verbrauchernahe Versorgungsfunktion des Ergänzungsstandorts rund um den Kreuzungsbereich Lange Straße/Quetziner Straße auch im Falle eines Marktaustritts von Rewe nicht verloren gehen. Es befänden sich dann mit Lidl, Aldi und Netto noch immer zahlreiche Nahversorger an diesem Standortbereich. Ohnehin würde ein Teil der im fußläufigen Einzugsgebiet des Ergänzungsbezugs lebenden Menschen auch den neuen Standort an der Güstrower Chaussee fußläufig aufsuchen können. **Die Auswirkungen sind demnach rein wettbewerblicher Natur und haben keine städtebauliche/raumordnerische Relevanz.**

Eine Betriebsaufgabe von Rewe müsste auch nicht zwangsläufig einen Leerstand zur Folge haben. Denkbar wäre z.B., dass fachmarktorientierte Betriebe aus Streulagen (z.B. Kik und Dänisches Bettenlager, die am südlichen Stadtrand in einem gewerblich geprägten Umfeld in der Dammstraße angesiedelt sind) in die dann frei werdende Fläche im Bereich Lange Straße/Quetziner Straße verlagern.

Die ebenfalls am Standort ansässigen Lebensmitteldiscounter werden dagegen keine starken Auswirkungen zu spüren bekommen, da sie mit einem Vollsortimenter zumindest in keinem unmittelbaren Wettbewerb stehen und sich die Angebotsüberschneidungen in Grenzen halten, zumal in Teilen auch andere Zielgruppen angesprochen werden. Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben können hier ausgeschlossen werden.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt beläuft sich die Umsatzumverteilungsquote auf rd. 8 % und liegt damit unter dem kritischen Schwellenwert von 10 %. Aufgrund der dort vorhandenen kleinteiligen Strukturen wird es hier in absoluten Zahlen auch keine bedeutenden Umsatzrückgänge geben (etwa 0,1 Mio. €). Typgleiche oder typähnliche Betriebe zu den am Vorhabenstandort geplanten Märkten sind in der Innenstadt nicht vorhanden, weshalb auch die Wettbewerbsbeziehung zwischen Innenstadt und Vorhaben überschaubar ist. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt können somit in jedem Falle ausgeschlossen werden.**

Variante 2: Neuansiedlung Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt + Verlagerung von Lidl

Die absatzwirtschaftlich ermittelte Umsatzumverteilungsquote beläuft sich bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestand im Einzugsgebiet auf rd. 29 % und liegt damit erwartungsgemäß noch deutlicher über dem kritischen Schwellenwert von 10 % als in der Variante 1.

Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt beläuft sich die Umsatzumverteilungsquote auf rd. 8 % und liegt damit knapp unter dem Schwellenwert von 10 %. Gegenüber der Variante 1 würden sich die Wirkungen hier kaum verschärfen, so dass **„mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auch in dieser Entwicklungsvariante ausgeschlossen werden können.**

Aufgrund der räumlichen Nähe werden auch in dieser Variante die Betriebe im Ergänzungsbereich Innenstadt am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein (rd. 34 %). Dort werden sowohl der Rewe-Verbrauchermarkt als auch die verbliebenden Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi deutliche Umsatzrückgänge zu erwarten haben, die angesichts der prognostizierten Höhe **Betriebsaufgaben zur Folge haben könnten.**

Bezogen auf den Rewe-Markt werden die Wirkungen gegenüber der Variante 1 nur geringfügig höher ausfallen, da der Lebensmitteldiscounter Lidl nicht im unmittelbaren Wettbewerb zum Vollsortimenter Rewe steht – der Rewe-Markt also im Wesentlichen durch die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters betroffen wäre. Auch in dieser Variante kann ein Marktaustritt von Rewe somit nicht ausgeschlossen werden, wenn gleich dies aus wettbewerbsstrategischen Gründen nicht zwangsläufig so eintreten muss.

Eine Verlagerung und Erweiterung von Lidl würde dagegen die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto deutlich stärker treffen. Der Netto-Discounter ist eher schwach aufgestellt und weist einen veralteten Marktauftritt sowie ein zu geringe Verkaufsflächendimensionierung auf, so dass dieser voraussichtlich besonders sensibel auf Umsatzrückgänge reagieren wird. Allerdings hätte der Netto-Discounter auch die Möglichkeit, seine unterdimensionierte Fläche zu vergrößern und sich damit besser zu positionieren, da der ehemals im Gebäude benachbarte Getränkemarkt ausgezogen ist und somit eine Erweiterungsmöglichkeit bestünde. Diese Erweiterung über die ehemalige Getränkemarktfläche sollte eigentlich schon unmittelbar nach dem Auszug des Getränkemarkts umgesetzt werden, ist aber bis heute unterblieben. Möglicherweise ist dies auch ein Hinweis darauf, dass Netto den Standort Plau am See aufgeben wird.

Der Aldi-Discounter ist wiederum so stabil und leistungsfähig aufgestellt, dass eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe ausgeschlossen werden kann. Insbesondere auch dann, wenn es zu einem Marktaustritt von Netto kommen sollte, wodurch wieder Umsatzpotenziale für Aldi „frei“ werden würden.

Es bleibt also festzuhalten, dass in der Variante 2 sogar eine Betriebsaufgabe von zwei im Ergänzungsstandort ansässigen Anbietern nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Einfluss auf die verbrauchernahe Versorgung hätte gleichwohl auch dies nicht. Denn selbst wenn Rewe und Netto aufgeben sollten und Lidl an die Güstrower Chaussee verlagert, würde die verbrauchernahe Versorgung durch Aldi immer noch gewährleistet bleiben. **Auch die Umsetzung des Vorhabens in der Variante 2 würde demnach keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot nach sich ziehen, sondern als rein wettbewerbliche Wirkung zu interpretieren sein.**

Allerdings müsste dann zur Vermeidung von Leerständen über Standortverlagerungen von Betrieben aus anderen Lagen (z.B. Kik, Dänisches Bettenlager) hinaus ggf. auch über Umnutzungen von ehemaligen Handelsflächen in Richtung Wohnen oder Gewerbe nachgedacht werden, um städtebauliche Missstände zu verhindern.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann selbst dann ausgeschlossen werden, wenn der Rewe-Verbrauchermarkt schließen sollte. Die Wirkungen sind rein wettbewerblicher Natur, da weder die Innenstadt noch die verbrauchernahe Versorgung geschädigt werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

Dies gilt auch für die zweite Entwicklungsvariante mit der zusätzlichen Verlagerung und Erweiterung von Lidl, wenngleich hier noch dazukäme, dass auch der Netto-Lebensmitteldiscounter in seinem Bestand gefährdet werden würde. Der Ergänzungsstandort im Bereich Lange Straße/Quetziner Chaussee bräuchte dann über die ursprüngliche Handelsnutzung hinaus eine neue Perspektive, z.B. in Richtung Wohnen und Gewerbe.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Dort sind ausnahmsweise Einzelhandelsvorhaben zulässig, wenn *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.*

Gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Plau am See gibt es im Stadtgebiet nur einen zentralen Versorgungsbereich. Dabei handelt es sich um die kleinteilig strukturierte und durch historische Bausubstanz gekennzeichnete Innenstadt. Im Bereich der Innenstadt sind keine Flächenpotenziale erkennbar, die eine Ansiedlung auch nur einer der am Vorhabenstandort geplanten Nahversorger ermöglichen würde. So beträgt die durchschnittliche Ladengröße in der Innenstadt gemäß den Angaben im Einzelhandelskonzept weniger als 50 qm Verkaufsfläche. **Die Umsetzung des Vorhabens innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs ist insofern nicht möglich.**

Im Einzelhandelskonzept wurde eine Angebotslücke hinsichtlich eines Drogeriemarkts und hinsichtlich eines modernen und leistungsfähig aufgestellten Vollsortimenters festgestellt. Der geplante Vollsortimenter und der Drogeriemarkt greifen diese Defizite insofern unmittelbar auf. Zudem lassen die Verkaufsflächendichte und die Einzelhandelszentralität im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion für das Umland und des Touristenaufkommens noch Ausbaupotenziale für weitere Verkaufsflächen erkennen. Das Vorhaben wird dazu beitragen, die Angebots- und Zentralitätsdefizite abzubauen und das Nahversorgungsangebot für die örtliche Bevölkerung und die Touristen sowohl quantitativ als auch qualitativ zu verbessern.

Der Vorhabenstandort befindet sich zwar am Rande des Kernstadtgebiets, schließt aber südlich direkt an Wohnnutzungen an. Hier plant die Stadt Plau am See zudem weitere Wohnbebauung zu realisieren. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern, so dass zumindest von einer teilentegrierten Lage ausgegangen werden kann. Das Vorhaben würde zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in den angrenzenden (sowie geplanten) Wohngebieten beitragen und von diesen fußläufig auch sehr gut erreicht werden können.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Stadtgebiet von Plau am See sehr weitläufig ist und eine disperse Siedlungsstruktur aufweist. So stellt die Kernstadtrandlage keinesfalls eine Randlage des Stadtgebiets dar. Nach Norden, zwischen B 103 und Plauer See, erstrecken sich u.a. mit dem Ortsteil Quetzin noch weitere Siedlungsgebiete, die etwa drei Kilometer vom Vorhabenstandort entfernt liegen, so dass der

Vorhabenstandort immer noch der geografischen Mitte der Stadt Plau am See zugeordnet werden kann.

Wie die Wirkungsanalyse gezeigt hat, wird das Vorhaben zwar zu deutlich spürbaren Umsatzverlagerungen innerhalb des Stadtgebiets führen. Davon sind jedoch im Wesentlichen die Anbieter rund um den Kreuzungsbereich Lange Straße/Quetziner Chaussee betroffen und nicht die Innenstadt. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Innenstadt können in beiden Ansiedlungsvarianten in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Zwar handelt es sich bei dem Vorhabenstandort nicht um einen zentralen Versorgungsbereich. Es sind jedoch alle Ausnahmetatbestände erfüllt, dass das Vorhaben auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden kann. Das Integrationsgebot ist damit eingehalten.

Fazit.

8 Fazit

An der Güstrower Chaussee in der Stadt Plau am See besteht die Planung zur Realisierung einer größeren Einzelhandelsagglomeration mit einem Baumarkt, einem vollsortimentierten Lebensmittelmarkt und einem Drogeriemarkt. Zudem wird über die Verlagerung und Erweiterung des bereits in Plau am See ansässigen Lidl-Discounters an den Vorhabenstandort diskutiert.

Für die städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** wird neben dem Stadtgebiet von Plau am See auch noch die Gemeinden Barkhagen und Ganzlin beinhalten und erstreckt sich damit über den gesamten raumordnerisch festgelegten Nahbereich des Grundzentrums Plau am See. Das **Kundenpotenzial** des Vorhabens in 2021 beträgt rd. 8.080 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit bei etwa 46,8 Mio. € liegen.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 3.870 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 20,3 Mio. € Umsatz erwirtschaftet. Die ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität im Einzugsgebiet von 88 % sowie die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet in Höhe von rd. 490 qm / 1.000 Einwohner fallen angesichts der hohen Tourismusbedeutung der Region sowie der Stadt Plau am See im Speziellen eher unterdurchschnittlich aus und deuten auf Ausbaupotenziale hin.

Nach den Modellrechnungen errechnet sich durch das Vorhaben „Neuansiedlung Verbrauchermarkt und Drogeriemarkt ohne Verlagerung von Lidl“ (Variante 1) ein **Umsatzpotenzial** von rd. 10,0 Mio. €, wovon rd. 8,6 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen. Dies entspricht einem Marktanteil im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 16 % bzw. von rd. 28 % im periodischen Bedarf.

Die daraus resultierenden **Umsatzumverteilungswirkungen** erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich rd. 19 % bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet. Mit rd. 21 % sind die höchsten Umsatzrückgänge aufgrund der räumlichen Nähe für den Ergänzungsbereich Innenstadt (Lange Straße/Quetziner Straße) zu erwarten. Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt fällt die Wirkungsquote mit rd. 8 % deutlich niedriger aus und bleibt damit unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts.

Die Umsatzrückgänge im Ergänzungsbereich Innenstadt, die aufgrund der zu erwartenden Angebotsüberschneidungen im Segment der Vollsortimenter ganz überwiegend den Rewe-Verbrauchermarkt treffen, werden deutlich spürbar sein. Rein quantitativ betrachtet kann ein vorhabeninduzierter Marktaustritt von Rewe nicht

ausgeschlossen werden. Aus wettbewerbsstrategischen Gründen spricht allerdings auch einiges dafür, dass Rewe den Markt am Netz halten wird.

Aber selbst wenn es zu einer Betriebsaufgabe von Rewe kommen sollte, handelt es sich dabei nicht um eine städtebaulich/raumordnerisch relevante Folgewirkung, sondern um einen rein wettbewerblichen Effekt. Denn der Ergänzungsbereich, in dem Rewe ansässig ist, ist nicht als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich eingestuft und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung wäre über die anderen noch am Standort ansässigen Betriebe sichergestellt. **Weder das Baurecht noch das Raumordnungsrecht dürfen jedoch einen Wettbewerbsschutz entfalten.** Sollte die Rewe-Fläche tatsächlich leer fallen, käme u.U. auch eine Verlagerung von Kik und Dänischem Bettenlager vom südlichen Stadtrand an den Standort in Frage, so dass noch nicht einmal mit einem Leerstand zu rechnen wäre.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung bzw. des zentralen Versorgungsbereichs von Plau am See kann also ausgeschlossen werden. Das Vorhaben wird dem Beeinträchtigungsverbot gerecht. Vielmehr wird durch das neue Vorhaben die Versorgungsfunktion der Stadt erheblich gestärkt. Es entsteht ein attraktiver Verbundstandort, der die qualifizierte Nahversorgung in Plau am See zukunftsfähig absichern wird und unmittelbar auf die im Rahmen des Einzelhandelskonzepts ermittelten Angebotsdefizite hinsichtlich eines modernen und leistungsfähigen Vollsortimenters sowie hinsichtlich eines Drogeriemarkts reagiert. Auch eine Übereinstimmung mit den weiteren Zielen des **LEP Mecklenburg-Vorpommern** und dem **Regionalplan Westmecklenburg** ist gegeben. So entspricht das Vorhaben sowohl dem Konzentrationsgebot als auch dem Kongruenzgebot und auch das Integrationsgebot kann über die im LEP enthaltene Ausnahmeregelung eingehalten werden. Denn innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gibt es keine Flächenpotenziale und der Vorhabenstandort ist aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an ein Wohngebiet, für welches das Vorhaben Nahversorgungsfunktionen übernimmt, als teilintegriert zu bezeichnen.

Auch für die Variante 2 (zusätzliche Verlagerung und Erweiterung von Lidl an den Vorhabenstandort) können negative städtebaulich/raumordnerisch relevante Auswirkungen ausgeschlossen werden. Allerdings fallen die Umsatzumverteilungswirkungen mit 29 % bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet und mit bis zu 34 % bezogen auf den Ergänzungsbereich Innenstadt hier nochmal deutlich höher aus. Verschärfen würden sich die Auswirkungen gegenüber der Variante 1 vor allem hinsichtlich des Netto-Discounters, der im unmittelbaren Wettbewerb mit Lidl steht. Angesichts der schwachen Marktpformance kann ein vorhabeninduzierter Marktaustritt von Netto nicht ausgeschlossen werden. In diesem Falle müsste für den Standort ggf. über eine neue Perspektive in Richtung Wohnen und Gewerbe nachgedacht werden. **Einen Verstoß**

gegen das Beeinträchtigungsverbot würde aber auch die Umsetzung der Variante 2 nicht zur Folge haben.

Hamburg, 30.10.2019

Boris Böhm

Aaron Albertsen

Dr. Lademann & Partner GmbH