



Die Güstrower Chaussee in Plau am See als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu
einem Einzelhandelsvorhaben

Datungsexemplar

vom 21.02.24



Endbericht

Im Auftrag der Stadt Plau am See
Hamburg, 31.05.2022



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Güstrower Chaussee in Plau am See als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben

Projektnummer: 22DLP3209

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

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. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	7
3	Rahmendaten des Makrostandorts	10
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	15
4.1	Methodische Vorbemerkungen	15
4.2	Wettbewerb im Raum	15
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	17
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	18
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	20
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	20
5.1.1	Verkaufsflächenstruktur	20
5.1.2	Umsatzstruktur	23
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	25
5.2.1	ZVB Innenstadt Plau am See	25
5.2.2	NVS Lange Straße/Quetziner Straße	26

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	28
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	28
6.1.1	Szenario 1 : Keine nahversorgungsrelevante Nachnutzung an den Altstandorten	29
6.1.2	Szenario 2: Nahversorgungsrelevante Nachnutzung der Lidl-Immobilie	33
6.2	Wirkungsprognose	37
6.2.1	Vorbemerkungen	37
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	38
7	Bewertung des Vorhabens	42
7.1	Zu den Bewertungskriterien	42
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	43
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	44
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	49
7.5	Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	51
8	Fazit	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Vorhabenareal an der Güstrower Chaussee (Blickrichtung Norden)	5
Abbildung 3: Vorhabenareal an der Güstrower Chaussee (Blickrichtung Süden)	5
Abbildung 4: Wohnnutzung südlich des Vorhabenareals	6
Abbildung 5: Wohnnutzung westlich der B 103	6
Abbildung 6: Landgut westlich der B 103	6
Abbildung 7: Lage im Raum	10
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	16
Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation	22
Abbildung 11: Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Quetziner Straße 19c am NVS Lange Straße/Quetziner Straße	23
Abbildung 12: Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter an der Lange Straße 62 am NVS Lange Straße/Quetziner Straße	23
Abbildung 13: Blick entlang der Steinstraße in westliche Richtung im ZVB Innenstadt	26
Abbildung 14: Aldi-Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt am NVS Lange Straße/Quetziner Straße	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens im Szenario 1	8
Tabelle 2: Sortimentsstruktur des Vorhabens im Szenario 2	9
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	12
Tabelle 4: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	18
Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	19
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	21
Tabelle 7: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	24
Tabelle 8: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets in der Variante 1	29
Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens im Szenario 1	30
Tabelle 10: Umsatzstruktur der Vorhaben-Märkte (Status quo)	31
Tabelle 11: Umsatzzuwachs der Vorhaben-Märkte durch Vorhabenrealisierung im Szenario 1	31
Tabelle 12: Marktanteilszuwachs der Vorhaben-Märkte durch Vorhabenrealisierung im Szenario 1	32
Tabelle 13: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets im Szenario 2	33
Tabelle 14: Umsatzstruktur des Vorhabens im Szenario 2	34
Tabelle 15: Umsatzzuwachs der Vorhaben-Märkte durch Vorhabenrealisierung im Szenario 2	35
Tabelle 16: Marktanteilszuwachs der Vorhaben-Märkte durch Vorhabenrealisierung im Szenario 2	35
Tabelle 17: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Szenario 1	39
Tabelle 18: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Szenario 2	40

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Plau am See ist die Verlagerung und Erweiterung zweier Lebensmittelmärkte auf ein Areal an die Güstrower Chaussee geplant. Bei beiden Märkten handelt es sich um Verlagerungen von Bestandsmärkten an der Lange Straße, die in diesem Zuge modernisiert und erweitert werden sollen.

- Der Rewe-Verbrauchermarkt soll von gegenwärtig rd. 905 qm auf künftig rd. 1.900 qm Verkaufsfläche erweitert werden.
- Der Lidl-Lebensmitteldiscounter soll von gegenwärtig rd. 810 qm auf künftig rd. 1.500 qm erweitert werden.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum. Prüfungsmaßstab hierbei waren § 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. Ferner war das Vorhaben mit den Zielsetzungen des städtischen Einzelhandelskonzept für die Stadt Plau am See aus dem Jahr 2019 abzugleichen.

Wie die dann freiwerdenden Standorte von Rewe und Lidl nachgenutzt werden sollen, ist derzeit noch nicht abschließend bekannt, was im Gutachten entsprechend zu berücksichtigen war, indem zwei Szenarien betrachtet wurden:

- Szenario 1: keine einzelhandels- bzw. nahversorgungsrelevante Nachnutzung der beiden freiwerdenden Immobilie an den Altstandorten
- Szenario 2: einzelhandels- bzw. nahversorgungsrelevante Nachnutzung zumindest der Lidl-Immobilie am Altstandort¹

¹ Rewe verfügt noch über einen langjährigen Mietvertrag am Altstandort, so dass im wettbewerblichen Eigeninteresse Rewes davon ausgegangen werden kann, dass hier keine nahversorgungsrelevante Nachnutzung zugelassen wird. Die Lidl-Immobilie ist im Fremdeigentum und der Mietvertrag läuft aus – hier kann eine zeitnahe nahversorgungsrelevante Nachnutzung daher nicht ausgeschlossen werden.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Kurzbewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** am Makrostandort Plau am See (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Tourismus, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung des konkretisierten **Vorhabens** im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des **Mikrostandorts**, des Standortumfelds und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Abgrenzung des Untersuchungsraums und Bewertung der vorhabenrelevanten **Wettbewerbssituation im Raum**;
- Analyse und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der Versorgungssituation (Betriebstypenstruktur, Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität);
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der **Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen** zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets und des Nachfragepotenzials sowie zum Umsatz, zu den Marktanteilen und zur Umsatzherkunft;² dabei wurde berücksichtigt, dass es sich bei den beiden Lebensmittelmärkten nicht um Neuansiedlungen, sondern um Verlagerungen/Erweiterungen bereits in Plau ansässiger Betriebe handelt; prüfungsrelevant ist nur der erzielte Mehrumsatz gegenüber dem Status Quo;³
- absatzwirtschaftliche **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in zwei Szenarien;
- **städtebauliche und raumordnerische Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Mecklenburg-Vorpommern bzw. der Region Westmecklenburg. Hierbei standen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten

² Diesbezüglich kommt der Ermittlung der zusätzlichen Nachfragepotenziale durch das Touristenaufkommen sowie der Abschätzung der durch Touristen induzierten Streuumsätze eine wesentliche Rolle zu.

³ Auch wenn grundsätzlich das gesamte Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass die bestehenden Betriebe ihre Wirkungen bereits in der Vergangenheit induziert haben. Daher ist nur der durch das Vorhaben ausgelöste Zusatzumsatz gegenüber der heutigen Situation prüfungsrelevant, der sich einerseits aus der Verkaufsflächenerweiterung und andererseits aus der Attraktivitätssteigerung infolge der Neuaufstellung der Märkte ergeben wird. Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens besonders im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob es zu negativen städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kommen kann; darüber hinaus wurde das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den einzelhandelsrelevanten Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 bewertet (insbesondere Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot); zudem erfolgte eine Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Plau am See;

- abschließend erfolgt noch eine gutachterliche Bewertung der **Nachnutzungsthematik** der Altstandorte von Lidl und Rewe; hierbei stand vor allem die Frage im Fokus, ob eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung (aus marktseitiger sowie baurechtlicher Perspektive) denkbar wäre, welche Auswirkungen dies auf die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse hätte und ob sich hieraus ein Planbedarf ergibt.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, wurden dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchgeführt. Hierbei konnte jedoch auf die bereits vorliegenden Daten aus der Untersuchung von 2019 zurückgegriffen werden, die lediglich aktualisiert werden mussten:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum;⁴
- intensive Begehungen des Mikrostandorts, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2024 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

⁴ Erhoben wurden folgende Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel, Tiernahrung

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Das **Vorhabenareal** befindet sich an der Güstrower Chaussee (B 103) im nördlichen Bereich des Siedlungsschwerpunkts der Stadt Plau am See.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenareals erfolgt über die Güstrower Chaussee (B 103), welche das gesamte Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchzieht. Ferner befindet sich unmittelbar westlich des Areals die Bundesstraße 191 (Richtung Westen), die wiederum an die erst 2018 eröffnete Ortsumgehung angebunden ist. Eine

Anbindung an den **ÖPNV** ist über die in fußläufiger Entfernung gelegene Bushaltestelle „Lange Straße“ gewährleistet (ca. 500m). Diese wird in regelmäßiger Taktung von den Buslinien 121, 725, 726, 735 und 802 frequentiert. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den südlichen Wohngebieten sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind ebenfalls gewährleistet. **Insgesamt kann die Erreichbarkeit des Vorhabenareals im modal-split trotz der Siedlungsrandlage als gut eingestuft werden.**

Das **Vorhabenareal** ist derzeit unbebaut und durch die gegenwärtig landwirtschaftliche Nutzung geprägt.



Abbildung 2: Vorhabenareal an der Güstrower Chaussee (Blickrichtung Norden)



Abbildung 3: Vorhabenareal an der Güstrower Chaussee (Blickrichtung Süden)



Abbildung 4: Wohnnutzung südlich des Vorhabenareals



Abbildung 5: Wohnnutzung westlich der B 103



Abbildung 6: Landgut westlich der B 103

Das **Standortumfeld** ist durch seine randstädtische Lage sowie durch heterogene Nutzungsstrukturen gekennzeichnet:

- Im **Norden** befinden sich eine Tankstelle und eine Autowerkstatt, ehe sich weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Unmittelbar nordwestlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 103 ist eine groß dimensionierte gewerbliche Nutzung verortet.
- **Östlich** erstrecken sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen, ehe sich die Wohngebiete in Ufernähe des Plauer Sees befinden. Diese sind durch eine lockere Bauweise in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet. Ferner soll auf den Freiflächen zwischen der B 103 im Westen und den Wohngebieten im Osten unmittelbar neben dem Vorhabenareal weitere Wohnbebauung realisiert werden, wodurch der Vorhabenstandort in die künftige Wohnnutzung eingebettet wird.
- Im **Süden** schließt ebenfalls unmittelbar die Wohnfunktion in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser an. Darüber hinaus ist der bisherige Einzelhandelschwerpunkt / Kreuzungsbereich der B 103 und der Lange Straße in rd. 500 Metern Entfernung zu verorten, in welchem sich gegenwärtig auch die beiden zu verlagern- den Betriebe befinden.
- **Westlich** des Vorhabenareals, auf der anderen Straßenseite der B 191, sind ebenfalls vereinzelte Wohnnutzungen vorzufinden, hinter denen sich wiederum weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen erstrecken.

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Plau am See aus dem Jahr 2019 ist der Vorhabenstandort **Teil des in Planung befindlichen innenstadtergänzenden 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 einen Kilometer in südlicher Richtung vom Vorhabenstandort entfernt.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Verlagerung und Erweiterung eines Rewe-Verbrauchermarkts von gegenwärtig rd. 905 qm Verkaufsfläche auf künftig rd. 1.900 qm sowie eines Lidl-Lebensmitteldiscounters von gegenwärtig rd. 810 qm auf künftig rd. 1.500 qm Verkaufsfläche in die Güstrower Chaussee. Bei den Märkten handelt es sich um Verlagerungen von Bestandsmärkten an der Lange Straße (Nahversorgungsstandort Lange Straße/Quetziner Straße), die in diesem Zuge modernisiert und erweitert werden sollen.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Es handelt sich um

typische Nahversorgungsanbieter. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente⁵ wird erfahrungsgemäß bei jeweils rd. 10 % liegen.

Wie die dann freiwerdenden Standorte von Rewe und Lidl konkret nachgenutzt werden sollen, ist derzeit nicht bekannt. Im Gutachten wurde hierfür zwei Szenarien untersucht, die davon ausgehen, dass entweder keine nahversorgungsrelevante Nachnutzung erfolgt (Szenario 1) oder zumindest der Lidl-Standort durch einen Nahversorger (z.B. einen Lebensmitteldiscounter) nachgenutzt wird (Szenario 2). Von einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung des Rewe-Standorts ist hingegen nicht auszugehen, da Rewe noch einen langjährigen Mietvertrag besitzt und aus Wettbewerbsschutz vermutlich darauf hinwirken wird, dass hier kein Nahversorger einziehen wird, weshalb auf ein weiteres Szenario mit einer Nachnutzung des Rewe-Markts verzichtet werden konnte.

Szenario 1

Das Szenario 1 bildet ab, dass keine einzelhandels- bzw. nahversorgungsrelevante Nachnutzung an einem der beiden Altstandorte erfolgt. Der kumulierte Verkaufsflächenzuwachs beläuft sich in dieser Variante auf rd. 1.685 qm.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben – Variante 1

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	1.600	1.460	3.060
davon Rewe-Verbrauchermarkt	860	850	1.710
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	740	610	1.350
aperiodischer Bedarf	115	225	340
davon Rewe-Verbrauchermarkt	45	145	190
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	70	80	150
Gesamt	1.715	1.685	3.400
davon Rewe-Verbrauchermarkt	905	995	1.900
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	810	690	1.500

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens im Szenario 1

⁵ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

Szenario 2

Dem gegenüberstehend beinhaltet das zweite Szenario eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung der Lidl-Immobilie mit derselben Verkaufsflächenstruktur. Hieraus resultiert ein Gesamtverkaufsflächenzuwachs von rd. 2.495 qm.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben – Variante 2

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	1.600	2.200	3.800
davon Rewe-Verbrauchermarkt	860	850	1.710
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	740	610	1.350
davon Lidl-Nachnutzung	-	740	740
aperiodischer Bedarf	115	295	410
davon Rewe-Verbrauchermarkt	45	145	190
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	70	80	150
davon Lidl-Nachnutzung	-	70	70
Gesamt	1.715	2.495	4.210
davon Rewe-Verbrauchermarkt	905	995	1.900
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	810	690	1.500
davon Lidl-Nachnutzung	-	810	810

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 2: Sortimentsstruktur des Vorhabens im Szenario 2

In Plau am See ist die Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Verbrauchermarkts sowie des Lidl-Lebensmitteldiscounters von der Lange Straße an die Güstrower Chaussee geplant, die in diesem Zuge modernisiert und erweitert werden sollen. Der randstädtisch gelegene Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen perspektivischen Nahversorgungsstandorts Güstrower Chaussee.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Plau am See ist eine Stadt im Landkreis Ludwigslust-Parchim im südlichen Mecklenburg-Vorpommern. Sie befindet sich rd. 70 km südöstlich der Landeshauptstadt Schwerin. Gelegen am Plauer See ist die Stadt der Verwaltungssitz des gleichnamigen Amts Plau am See, zu dem außerdem die Gemeinden Barkhagen und Ganzlin zählen.

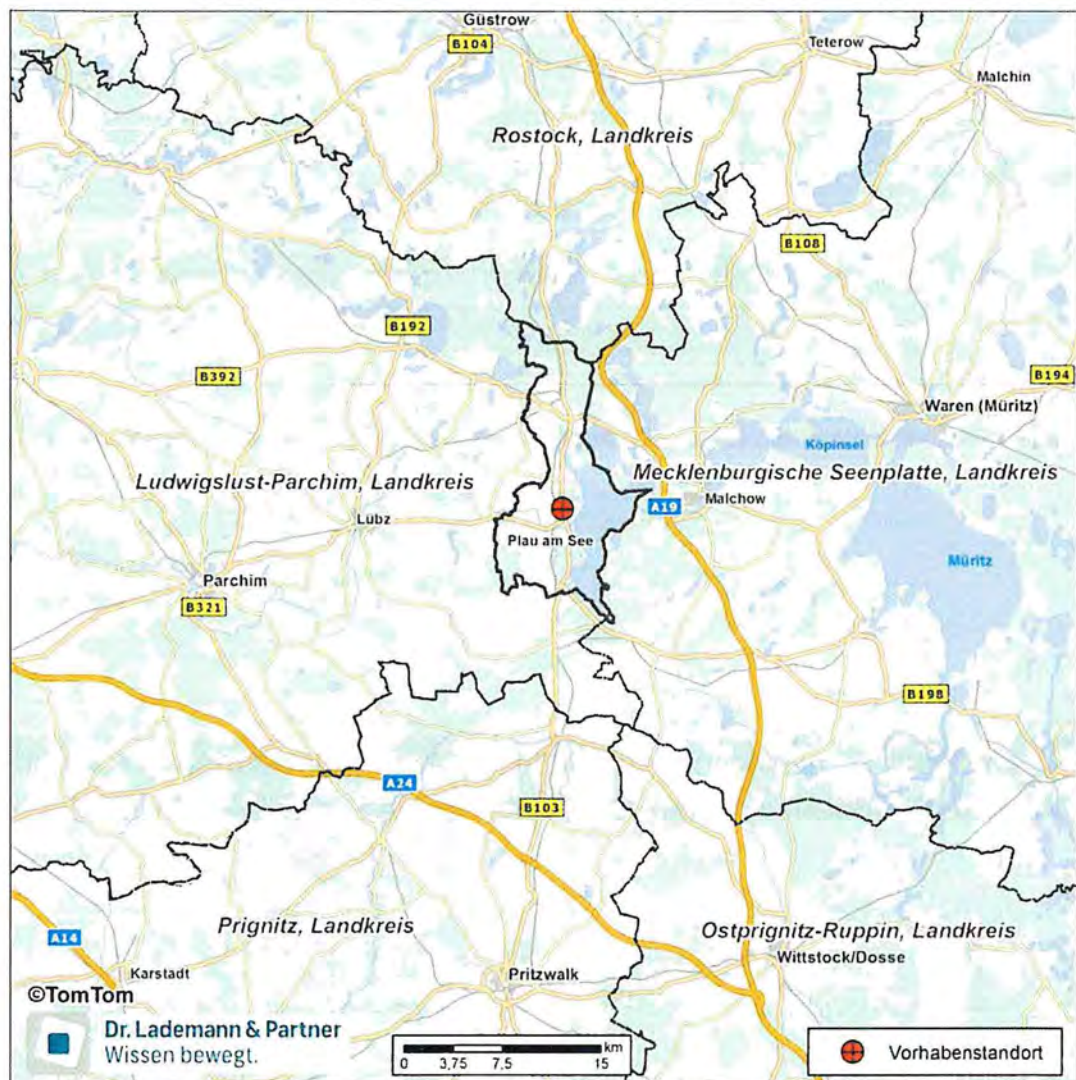


Abbildung 7: Lage im Raum

Die regionale **verkehrliche Anbindung** erfolgt insbesondere über die beiden Bundesstraßen B 191 sowie B 103. Während die B 103 das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, 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 im Jahr 2018 weiter nördlich noch eine Ortsumgehung eröffnet worden, die die beiden Bundesstraßen miteinander verbindet. Am südlichen Rand des Stadtgebiets zweigt 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. 30 km Entfernung südlich in Gerdshagen (Amt Meyenburg) auf die A 24 (Hamburg – Berlin) sowie in Malchow in rd. 15 km gen Osten auf die A 19 (Rostock – Wittstock). Plau am See ist somit in ein dichtes Netz an regionalen und überregionalen Verkehrstrassen eingebunden.

Bezüglich des **ÖPNV** ist Plau am See durch regional verkehrende Busse der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim an das Umland angeschlossen. In den Sommermonaten verbindet eine touristische Schifflinie 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. Ferner stellt Plau am See einen **staatlich anerkannten Luftkurort** dar.

Von Seiten der Raumordnung ist 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 interkommunalen Wettbewerb mit den umliegenden zentralen Orten. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Parchim (rd. 30 km westlich), Waren/Müritz (rd. 40 km östlich), Güstrow (rd. 40 km nördlich) und Pritzwalk (rd. 35 km südlich). Das nächstgelegene Oberzentrum Schwerin ist rd. 70 km entfernt. Zudem befinden sich mit Lübz, Malchow, Goldberg und Meyenburg (alle rd. 20 bis 25 km entfernt) noch mehrere Grundzentren in der näheren Umgebung.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Plau am See verlief seit 2016 konstant, während die Umlandkommunen (mit Ausnahme von Barkhagen mit +0,2 % p.a.) rückläufige Einwohnerzahlen aufweisen. Damit hat sich die örtliche Einwohnerentwicklung ein Stück weit vom regionalen Trend abgekoppelt, zumal auch der Landkreis Ludwigslust-Parchim insgesamt eine rückläufige Einwohnerzahl aufweist (-0,2% p.a.).

Insgesamt lebten in Plau am See Anfang 2021

rd. 6.100 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Plau am See im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2016	2021	abs.	± 16/21 – Veränderung	
				in %	p.a. in %
Plau am See	6.055	6.055	0	0,0	0,0
Barkhagen	606	613	7	1,2	0,2
Ganzlin	1.450	1.419	-31	-2,1	-0,4
Lübz	6.281	6.204	-77	-1,2	-0,2
Goldberg	3.683	3.392	-291	-7,9	-1,6
Krakov am See	3.509	3.412	-97	-2,8	-0,6
Malchow	6.582	6.542	-40	-0,6	-0,1
Parchim	17.918	17.622	-296	-1,7	-0,3
Ludwigslust-Parchim	214.113	211.844	-2.269	-1,1	-0,2
Mecklenburg-Vorpommern	1.612.362	1.610.774	-1.588	-0,1	0,0

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-Research⁶, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen 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.

⁶ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2021. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

Im Jahr 2024 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Plau am See daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 6.300 Einwohnern.

Plau am See verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁷ von 88,2. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Ludwigslust-Parchim (89,4) sowie zum Landesdurchschnitt (89,4) leicht unterdurchschnittlich aus.

Aufgrund der Lage am Plauer See und der damit einhergehenden naturräumlichen Gegebenheiten sowie der Nähe zur Mecklenburgischen Seenplatte als auch der staatlichen Anerkennung als Luftkurort verzeichnet die Stadt Plau am See ein nennenswertes **Tourismuspotenzial**. Im Jahr 2019 – als realitätsnahes Ausgangsjahr vor Ausbruch der Covid19-Pandemie und der damit einhergehenden Reisebeschränkungen – konnte Plau am See rd. 381.100 Übernachtungen (+0,3 % p.a. seit 2012) verzeichnen. Die Zahl der Gästeankünfte betrug rd. 79.800 (+1,0 % p.a. seit 2012).⁸ Laut Angaben der Stadt Plau am See bilden die vom Statistischen Landesamt ermittelten Übernachtungszahlen das tatsächliche Besucheraufkommen aber nur zu knapp 80 % ab. Die restlichen 20 % entfallen auf Übernachtungen in Kleinstbetrieben und Ferienwohnungen und belaufen sich somit auf zusätzliche etwa 100.000 Übernachtungen. Hinzu kommen etwa 1,4 Mio. Tagesgäste.⁹ Da unter Tagesgäste sämtliche Besucher von außerhalb fallen, also auch Personen, die in den zum Nahbereich gehörenden Umlandkommunen leben, muss die Zahl noch entsprechend bereinigt werden und beläuft sich auf etwa 670.000 „echte“ Tagesgäste.

Aufgrund dieser hohen und wachsenden Bedeutung des Tourismus ergeben sich zusätzliche Impulse für die Einzelhandelsnachfrage in Plau am See, was im weiteren Verlauf der Untersuchung berücksichtigt wird.

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

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern 2019. Es wurden die Daten des Jahres 2019 herangezogen, da die aktuelleren Daten aufgrund der Pandemiebedingungen nicht aussagekräftig sind.

⁹ Das Potenzial an Tagestouristen lässt sich überschlägig anhand der Übernachtungszahlen (ab 10 Betten/Stellplätzen) gemäß Statistischem Landesamt ermitteln. Hierfür wird die Zahl der Gästeübernachtungen mit dem für die Region Westmecklenburg, Mecklenburgische Schweiz und Seenplatte anzusetzenden Faktor von 3,7 multipliziert (vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2014): „Tagesreisen der Deutschen“ Berlin.).

Plau am See ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und soll damit Versorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet sowie für den raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich (Barkhagen und Ganzlin) übernehmen. Die sozioökonomischen Rahmendaten im Untersuchungsraum sind trotz der unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse insgesamt positiv zu beurteilen. Aufgrund der Ausweisung von Wohngebieten kann perspektivisch mit wachsenden Einwohnerzahlen gerechnet werden und aufgrund der naturräumlichen Lage und der staatlichen Anerkennung als Luftkurort bestehen nennenswerte Tourismuspoteziale, die sich wiederum positiv auf das Nachfragepotenzial auswirken.

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. Darüber hinaus sind die eigenen Filialnetze von Rewe und Lidl zu berücksichtigen. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die großräumigen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von über 400 qm (ohne Drogeriemärkte und Getränkemärkte) dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

Innerhalb des Stadtgebiets von Plau am See sind neben den beiden Vorhabenmärkten mit einem Aldi-Lebensmitteldiscounter und einem Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter zwei weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe zu verorten. Diese befinden sich, wie die Vorhabenmärkte selbst, innerhalb des Nahversorgungsstandorte an der Lange Straße. Somit befinden diese sich ebenfalls in rd. 500 Metern südlicher Entfernung zum Vorhabenareal. Die weiteren Angebotsstrukturen bezüglich des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereichs sind durch kleinbetriebliche Anbieter geprägt.

Außerhalb des Stadtgebiets von Plau am See konzentrieren sich die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe auf die umliegenden Grundzentren. In Lübz besteht ein dichtes Nahversorgungsnetz aus mehreren Lebensmitteldiscountern (u.a. Lidl) und einem Rewe-Verbrauchermarkt. Selbiges gilt für das rd. 20 km östlich gelegene Grundzentrum Malchow, welches darüber hinaus über einen Drogeriemarkt verfügt. Auch das in rd. 20 km nordwestlicher Entfernung gelegene Goldberg verzeichnet versorgungsfähige Angebotsstrukturen, ebenso das in rd. 20 km südlicher Richtung gelegene

Grundzentrum Meyenburg. Die umliegenden Grundzentren sind allerdings allesamt bereits relativ weit entfernt. Im näheren Umland gibt es keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter.

Die nächstgelegenen Rewe-Verbrauchermärkte befinden sich in Lübz und Goldberg, die nächstgelegenen Lidl Lebensmitteldiscounter sind in Lübz, Goldberg und Malchow verortet.

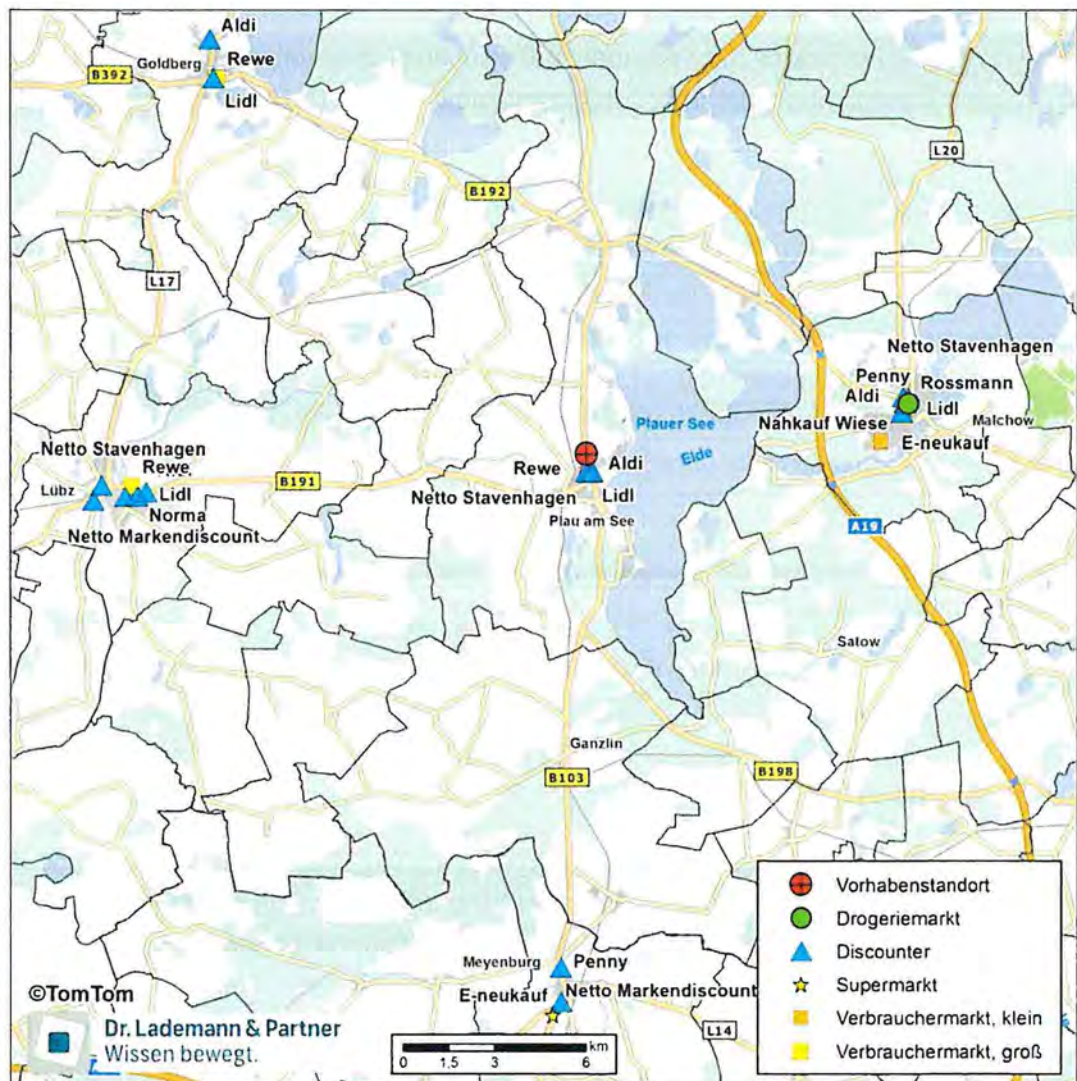


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer erhöhten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im eigenen Stadtgebiet von Plau am See auszugehen – im näheren Umland ist die Wettbewerbsintensität jedoch äußerst gering. Eine einzugsgebietslimitierende Wirkung geht erst vor den Angeboten in den Grundzentren Lübz, Meyenburg, Goldberg und Malchow aus.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich in Zone 1 aufgrund der räumlichen Nähe nahezu über das gesamte Stadtgebiet von Plau am See. Die Zone 2 umfasst den nördlichen und bereits etwas abgesetzten Ortsteil Karow sowie die Gemeinden Barkhagen und Ganzlin. Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Umland gibt es 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 Plauener Einzelhandels.

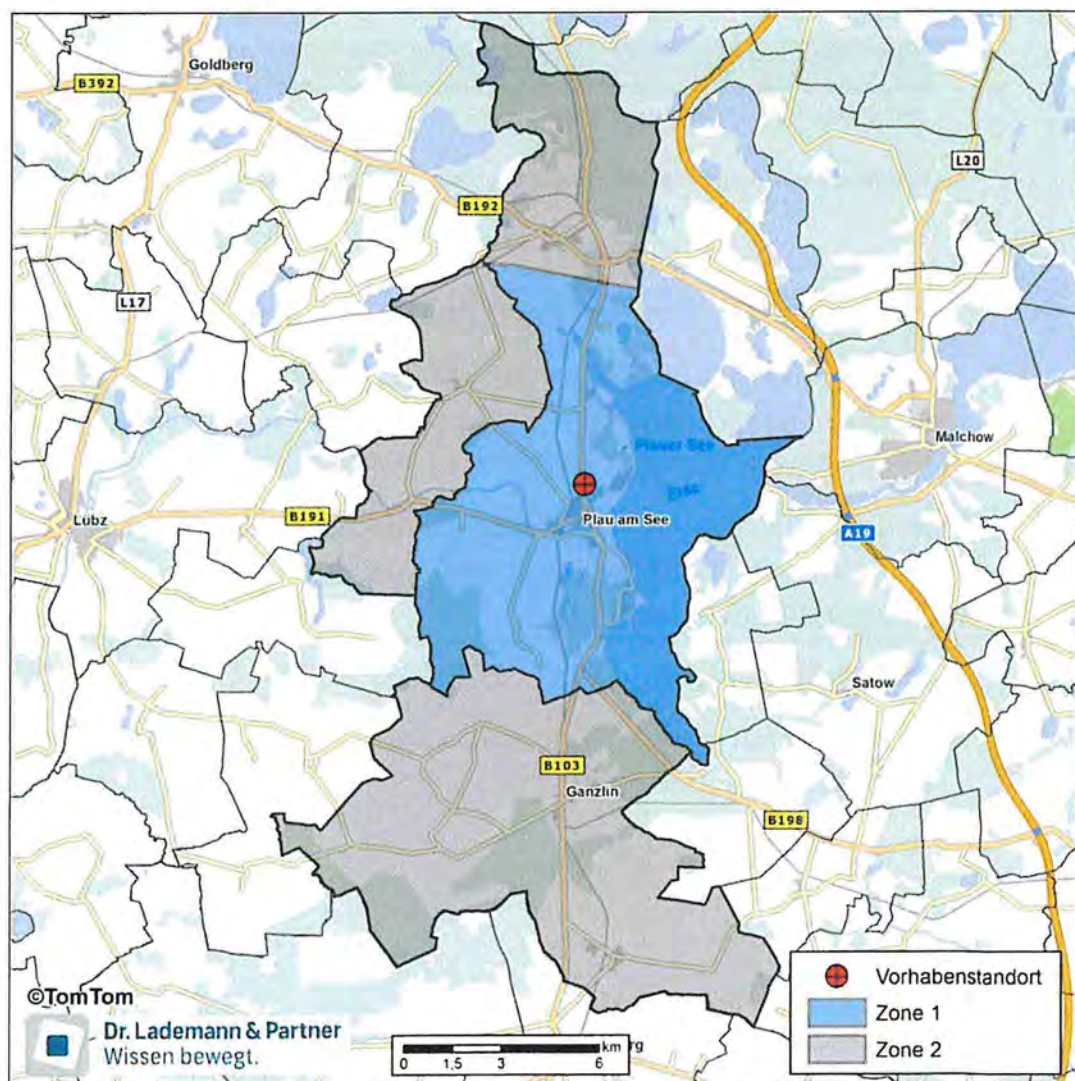


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebiets ist aufgrund der räumlichen Entfernungen und der Versorgungsstrukturen in den umliegenden Grundzentren nicht anzunehmen.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 8.000 Personen. Aufgrund der zusätzlichen Einwohnerzahlen im perspektivischen Wohngebiet, kann trotz einer grundsätzlich leicht rückläufigen Bevölkerungsprognose noch von einem steigenden **Einwohnerpotenzial in 2024** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 8.250 Einwohnern.¹⁰

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Plau am See		
Bereich	2021	2024
Zone 1	5.451	5.720
Zone 2	2.547	2.530
Einzugsgebiet	7.998	8.250

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 Kaufkraft¹¹ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹² beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 47,1 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von einer **Zunahme des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 48,6 Mio. € (+ 1,5 Mio. €).

Davon entfallen rd. 26,3 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich (+0,8 Mio. €).

¹⁰ Inkl. Einwohnerzahl im perspektivischen Wohngebiet am Vorhabenstandort

¹¹ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2021

¹² Grundsätzlich stützen sich Dr. Lademann & Partner auf Pro-Kopf-Ausgabesätze von MB-Research (Sortimentskaufkraft). Die aktuellen Ausgabesätze von MB-Research basieren jedoch auf dem Jahr 2021 und sind somit durch die Corona-Pandemie verzerrt (erhöhte Ausgaben für Lebensmittel aufgrund vermehrter Homeoffice-Tätigkeiten und der Schließung von Gastronomiebetrieben, Kantinen, Mensen usw.). Die durch die Folgen der Pandemie überhöhten Ausgabesätze für 2021 finden daher in der vorliegenden Untersuchung keine Anwendung. Stattdessen haben Dr. Lademann & Partner in Abstimmung mit MB-Research einen Prognosewert bezogen auf das Jahr 2022 ermittelt, der sich für den Periodischer Bedarf auf insgesamt 3.617 € beläuft.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2024 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	18,3	8,0	26,3
Aperiodischer Bedarf*	15,5	6,8	22,3
Gesamt	33,8	14,8	48,6

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 5: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Hinzu kommt noch das durch Touristen induzierte Nachfragepotenzial. Für die Übernachtungsgäste ist davon auszugehen, dass diese pro Tag im Schnitt mindestens 4,40 € für den periodischen Bedarf ausgeben.¹³ Hieraus leitet sich ein zusätzliches durch Übernachtungsgäste induziertes Nachfragepotenzial von insgesamt rd. 1,6 Mio. € ab. Für die Tagesgäste kann davon ausgegangen werden, dass diese pro Tag im Schnitt mindestens 2,80 € für den periodischen Bedarf ausgeben.¹⁴ Hieraus leitet sich ein zusätzliches durch Tagesgäste induziertes Nachfragepotenzial von insgesamt rd. 1,9 Mio. € ab. Insgesamt erhöht sich das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial damit um rd. 3,6 Mio. €

Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbsintensität innerhalb des eigenen Stadtgebiets auszugehen, während das direkte Umland keine strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe verzeichnet. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2024 etwa 8.250 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit auf rd. 48,6 Mio. € belaufen, wovon 26,3 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen, was einer Zunahme gegenüber des status quo von rd. 0,8 Mio. € im periodischen Bedarf entspricht. Das Marktwachstum ist maßgeblich auf die Neubaugebiete im Zuge der Vorhabenrealisierung zurückzuführen. Hinzukommt ein zusätzliches Nachfragepotenzial durch Touristen in Höhe von etwa 3,6 Mio. € im periodischen Bedarf.

¹³ Vgl. Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr e.V. an der Universität München [dwif e.V.]: Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland, Tabelle 27 auf Seite 49; München 2010).

¹⁴ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: „Tagesreisen der Deutschen“, Tabelle auf Seite 65, Berlin 2014.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

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

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

5.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Mai 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine aktualisierende Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet¹⁵ des Vorhabens durchgeführt.

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

rd. 3.900 qm

vorgehalten. Mit rd. 3.350 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf den Nahversorgungsstandort an der Lange Straße, in welchem sich alle strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe innerhalb des Einzugsgebiets – und damit auch die beiden zu verlagernden Betriebe – befinden. Dem gegenüberstehend besitzt die Innenstadt mit einer kumulierten Verkaufsfläche von rd. 190 qm bezüglich des periodischen Bedarfs einen verhältnismäßig geringen Verkaufsflächenanteil. Zurückzuführen ist dies auf die kleinteilige Bebauungsstruktur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

¹⁵ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst neben dem eigenen Stadtgebiet von Plau am See noch die angrenzenden Gemeinden Barkhagen und Ganzlin, die dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich des Grundzentrums entsprechen.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in qm
Innenstadtzentrum	7	190
Ergänzungsbereich Innenstadt	6	3.345
Streulage	9	310
Zone 1	22	3.845
Streulage	1	45
Zone 2	1	45
Einzugsgebiet gesamt	23	3.890

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *nur Betriebe mit Hauptsortiment

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte innerhalb von Plau am See fällt mit rd. 700 qm / 1.000 Einwohner überdurchschnittlich hoch aus (der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei rd. 560 qm je 1.000 Einwohner¹⁶). Allerdings kommt Plau am See eine grundzentrale Versorgungsfunktion für den Nahbereich zu. Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet beträgt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte nur rd. 490 qm/1.000 Einwohner. Berücksichtigt man zudem das hohe Touristenaufkommen in der Stadt lässt sich sogar tendenziell ein Unterbesatz an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche für Plau am See konstatieren.

Neben den beiden Vorhabenmärkten sind die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel (> 400 qm Verkaufsfläche; ohne Getränkemärkte) folgende:

- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Quetziner Straße 19b (NVS Lange Straße/Quetziner Straße))
- Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter, Lange Straße 62 (NVS Lange Straße/Quetziner Straße)

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.

¹⁶ Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

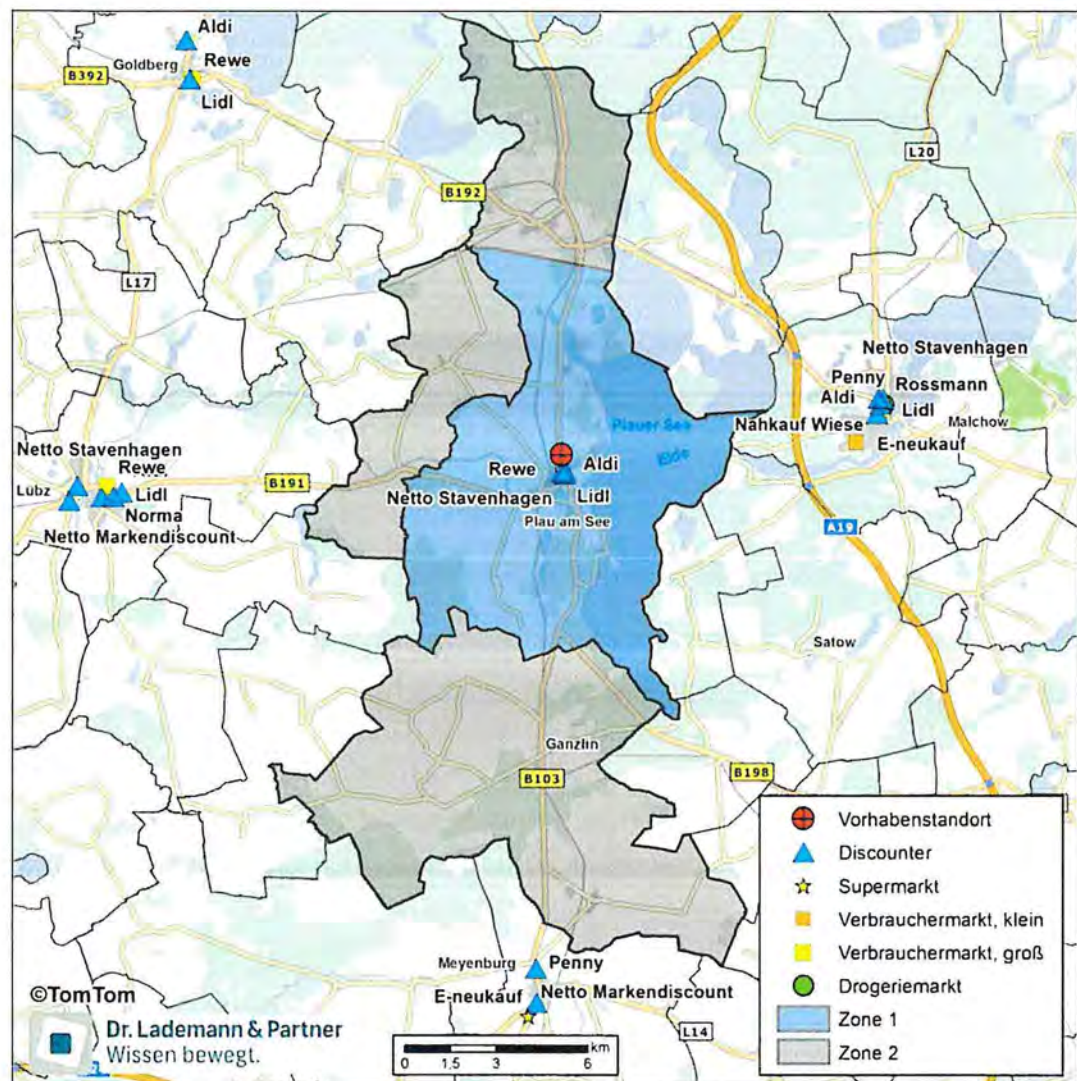


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Somit zeigt sich, dass innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets eine discountlastige Schieflage bezüglich der nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen zu konstatieren ist. Dies betrifft sowohl die Betriebsanzahl (drei Discounter gegenüber einem Verbrauchermarkt) als auch die kumulierte Verkaufsfläche der einzelnen Betriebsformen. Demnach trägt die Modernisierung und Erweiterung des Rewe-Verbrauchermarkts als gegenwärtig einziger Vollsortimenter im Einzugsgebiet maßgeblich zu einer qualitativen Absicherung und Verbesserung der Nahversorgung bei.



Abbildung 11: Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Quetziner Straße 19c am NVS Lange Straße/Quetziner Straße



Abbildung 12: Netto Stavenhagen-Lebensmitteldiscounter an der Lange Straße 62 am NVS Lange Straße/Quetziner Straße

5.1.2 Umsatzstruktur

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

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

rd. 22,1 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt mit rd. 18,0 Mio. € auf die Betriebe innerhalb des Nahversorgungsstandorts an der Lange Straße. Dem

gegenüberstehend vereinen die restlichen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets einen – dem Verkaufsflächenanteil entsprechend – verhältnismäßig kleinen Umsatzanteil.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadtzentrum	190	1,8
Ergänzungsbereich Innenstadt	3.345	18,0
Streulage	310	2,1
Zone 1	3.845	21,9
Streulage	45	0,2
Zone 2	45	0,2
Einzugsgebiet gesamt	3.890	22,1

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 7: Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.700 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern Aldi und Lidl sowie grundsätzlich durch das Touristenaufkommen getrieben.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 126 % für die Stadt Plau am See, die funktionsgerecht auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb aus dem Umland und durch Touristen hindeutet. Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet liegt die Zentralität bei rd. 87 % – hier überwiegen die Kaufkraftabflüsse die Kaufkraftzuflüsse, da ein beträchtlicher Teil der Umlandkaufkraft auch an andere Einzelhandelsstandorte außerhalb von Plau am See „verlorengeht“.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.900 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 22,1 Mio. € Umsatz generiert. Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 126 % für das Stadtgebiet, die auf gegenwärtige Kaufkraftzuflüsse durch Umlandkunden und Touristen hinweist. Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet (Nahbereich des Grundzentrums Plau am See) sowie unter Berücksichtigung des Touristenaufkommens in der Stadt fällt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte in Plau am See unterdurchschnittlich aus.

5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Im Folgenden sollen die prägenden Standortlagen dargestellt und hinsichtlich ihrer Leistung und Stabilität beurteilt werden. In dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Plau am See aus dem Jahr 2019 ist mit dem Innenstadtzentrum nur ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Darüber hinaus weist das Konzept den ergänzenden Nahversorgungsstandort Lange Straße/Quetziner Straße aus sowie einen perspektivischen Nahversorgungsstandort Güstrower Chaussee, der auch das Vorhabenareal umfasst.

5.2.1 ZVB Innenstadt Plau am See

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt 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 **verkehrliche 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.

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt im aperiodischen bzw. im mittelfristigen Bedarfsbereich. 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. Der Handelsbesatz des periodischen Bedarfs ist maßgeblich durch kleinbetriebliche Angebotsformen in Form des Lebensmittelhandwerks sowie Apotheken geprägt, ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb ist nicht zu verorten. Als ergänzende Nutzungen sind diverse Gastronomiebetriebe, Geldinstitute sowie öffentliche Einrichtungen und Dienstleister vor Ort. Zwar gibt es entlang der Steinstraße einige kleine,

leerstehende Ladeneinheiten, eine strukturelle Leerstandsproblematik ist jedoch nicht festzustellen.

Aufgrund der kleinteiligen baulichen Strukturen gibt es keine Möglichkeit, einen strukturprägenden Nahversorger (z.B. Lebensmittelmarkt oder Drogeriemarkt) in die Innenstadt zu integrieren. Die Aufenthaltsqualität kann in den zentralen Bereichen der Altstadt, durch die historischen Gebäude und einer vorhandenen Begrünung als hoch eingestuft werden. 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.

Insgesamt generieren die Betriebe des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im ZVB Innenstadtzentrum auf einer Verkaufsfläche von rd. 190 qm einen Umsatz von rd. 1,8 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 13: Blick entlang der Steinstraße in westliche Richtung im ZVB Innenstadt

5.2.2 NVS Lange Straße/Quetziner Straße

Der **Nahversorgungsstandort Lange Straße/Quetziner Straße** befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt von Plau am See an der Kreuzung Lange Straße / B 103. Dabei handelt sich um eine Agglomeration verschiedener Lebensmittelmärkte mit teilweise darin befindlichen Konzessionären. Das städtebaulich-architektonische Erscheinungsbild ist durch die freistehenden Handelsimmobilien der ansässigen Einzelhandelsbetriebe geprägt. Im direkten Umfeld dominiert die Wohnnutzung, neben der auch landwirtschaftlich genutzte Flächen zu verorten sind. In rd. 500 Metern südlicher Entfernung befindet sich der ZVB Innenstadt.

Die **verkehrliche 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 der B 191 sowie die Bushaltestelle „Lange Straße“, welche sich direkt am

Standort befindet. Diese wird in regelmäßiger Taktung von den Buslinien 121, 725, 726, 735 und 802 frequentiert. Ein großzügiges und funktionsgerechtes Angebot an kostenlosen Parkplätzen ist auf den vorgelagerten Stellplatzflächen der Lebensmittelmärkte vorhanden. Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus den umliegenden Wohngebieten und der Innenstadt gegeben und auch die Anfahrt mit dem Fahrrad ist gewährleistet.



Abbildung 14: Aldi-Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt am NVS Lange Straße/Quetziner Straße

Der **Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots** liegt im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich. Als Magnetbetriebe fungieren der Rewe-Verbrauchermarkt sowie die drei Lebensmitteldiscounter Lidl, Aldi und Netto Stavenhagen. Somit sind alle vier im Einzugsgebiet befindlichen strukturprägenden Lebensmittelmärkte im NVS Lange Straße/Quetziner Straße zu verorten. Zwar verzeichnen die Betriebe allesamt ein in die Jahre gekommenes Erscheinungsbild sowie eine nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung, allerdings stellt der Verbundstandort die zentrale Anlaufstelle für den lebensmittelbezogenen Versorgungseinkauf im Einzugsgebiet dar. Demnach besitzt dieser eine immense Sogkraft in das räumliche Umfeld, wovon die ansässigen Betriebe maßgeblich profitieren. **Folglich kann diesem Standort eine gute Marktposition attestiert werden.**

Ergänzt werden die strukturprägenden Betriebe durch einen Getränkemarkt sowie die teilweise als Konzessionäre innerhalb der Lebensmittelmärkte befindlichen Bäckereien. Angebotsstrukturen des mittel- oder des langfristigen Bedarfs sind am Nahversorgungsstandort nicht vorhanden. Selbiges gilt für einzelhandelsrelevante Komplementärnutzungen und sonstige Dienstleistungsangebote. Aufgrund der funktionalen Gestaltung des Standorts und der verkehrsorientierten Lage ist keine besondere Aufenthaltsqualität festzustellen.

Insgesamt generieren die Betriebe des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs am NVS Lange Straße/Quetziner Straße auf einer Verkaufsfläche von rd. 3.350 qm einen Umsatz von rd. 18,0 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets von Einzelhandelsbetrieben sind zwei Dimensionen zu beachten:

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Modernisierung und Erweiterung der beiden Betriebe zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

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

6.1.1 Szenario 1: Keine nahversorgungsrelevante Nachnutzung an den Altstandorten

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 25 % 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. 45 %, in der Zone 2 sind etwa 35 % zu erwarten.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung* – Variante 1

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	18,3	8,0	26,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	8,3	2,8	11,1
Marktanteile	45%	35%	42%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,5	6,8	22,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,7	0,3	1,0
Marktanteile	5%	4%	4%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	33,8	14,8	48,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	9,0	3,1	12,1
Marktanteile	27%	21%	25%

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

Tabelle 8: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets in der Variante 1

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 20 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁷ 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. 15,1 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 13,9 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt. Hierbei nehmen der Rewe-Verbrauchermarkt als auch der Lidl-Lebensmitteldiscounter einen Umsatzanteil von künftig jeweils rd. 7,6 Mio. € ein.

¹⁷ 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) und wird maßgeblich durch das Touristenaufkommen geprägt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung) – Variante 1

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	3.060	4.500	13,9
davon Rewe-Verbrauchermarkt	1.710	4.100	7,0
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	1.350	5.100	6,9
aperiodischer Bedarf	340	3.700	1,2
davon Rewe-Verbrauchermarkt	190	3.000	0,6
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	150	4.500	0,7
Gesamt	3.400	4.500	15,1
davon Rewe-Verbrauchermarkt	1.900	4.000	7,6
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	1.500	5.000	7,6

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

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens im Szenario 1

Bei dem Vorhaben handelt es sich jedoch nicht um Neuansiedlungen, sondern um die Verlagerung und **Erweiterung von zwei bereits in Plau am See ansässigen Betrieben**. Der bestehende Verbrauchermarkt und der Discounter haben mit ihren aktuellen Umsätzen ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

In diesem Szenario wird unterstellt, dass die beiden Altstandorte keiner nahversorgungsrelevanten Nachnutzung mehr zugeführt werden und die beiden Flächen somit aus dem Markt fallen. Das Vorhaben kann in diesem Fall als reines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben eingestuft werden – die beiden Betriebe nehmen ihre bisherigen Umsätze sozusagen an den neuen Standort mit.

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

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.600	6.100	9,8
davon Rewe-Verbrauchermarkt	860	5.500	4,7
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	740	6.800	5,0
aperiodischer Bedarf	115	3.900	0,4
davon Rewe-Verbrauchermarkt	45	3.500	0,2
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	70	4.100	0,3
Gesamt	1.715	6.000	10,2
davon Rewe-Verbrauchermarkt	905	5.400	4,9
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	810	6.600	5,3

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

Tabelle 10: Umsatzstruktur der Vorhaben-Märkte (Status quo)

Der **Umsatzzuwachs¹⁸** (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case somit insgesamt bei knapp 4,9 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 4,1 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung) - Variante 1

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.460	4,1
davon Rewe-Verbrauchermarkt	850	2,3
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	610	1,9
aperiodischer Bedarf	225	0,8
davon Rewe-Verbrauchermarkt	145	0,4
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	80	0,4
Gesamt	1.685	4,9
davon Rewe-Verbrauchermarkt	995	2,7
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	690	2,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Umsatzzuwachs der Vorhaben-Märkte durch Vorhabenrealisierung im Szenario 1

¹⁸ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da die bestehenden Betriebe ihre Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet haben. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz eines Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurden die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Im worst-case zeigen die **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)* - Variante 1

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	18,3	8,0	26,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,4	0,7	3,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	13%	8%	12%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,5	6,8	22,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,1	0,6
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	3%	2%	3%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	33,8	14,8	48,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,9	0,8	3,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	9%	5%	8%

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

Tabelle 12: Marktanteilszuwachs der Vorhaben-Märkte durch Vorhabenrealisierung im Szenario 1

Für das Vorhaben (ohne nahversorgungsrelevante Nachnutzung der Altstandorte) ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 25 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 15,1 Mio. €, davon rd. 13,9 Mio. € im periodischen Bedarf. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs innerhalb des Sortimentsbereichs von rd. 4,1 Mio. € gegenüber des status quo.

6.1.2 Szenario 2: Nahversorgungsrelevante Nachnutzung der Lidl-Immobilie

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 30 % 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. 55 %, in der Zone 2 sind etwa 40 % zu erwarten.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung* – Variante 2

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	18,3	8,0	26,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	10,0	3,2	13,2
Marktanteile	55%	40%	50%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,5	6,8	22,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,3	1,2
Marktanteile	6%	4%	5%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	33,8	14,8	48,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	10,9	3,5	14,4
Marktanteile	32%	24%	30%

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

Tabelle 13: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets im Szenario 2

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 20 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁹ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 18,0 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 16,6 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

¹⁹ 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) und wird maßgeblich durch das Touristenaufkommen geprägt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung) - Variante 2

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	3.800	4.400	16,6
davon Rewe-Verbrauchermarkt	1.710	3.900	6,7
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	1.350	4.800	6,5
davon Lidl-Nachnutzung	740	4.600	3,4
aperiodischer Bedarf	410	3.600	1,5
davon Rewe-Verbrauchermarkt	190	3.000	0,6
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	150	4.500	0,7
davon Lidl-Nachnutzung	70	3.500	0,2
Gesamt	4.210	4.300	18,0
davon Rewe-Verbrauchermarkt	1.900	3.800	7,2
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	1.500	4.800	7,2
davon Lidl-Nachnutzung	810	4.500	3,6

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

Tabelle 14: Umsatzstruktur des Vorhabens im Szenario 2

Bei dem Vorhaben handelt es sich jedoch nicht um Neuansiedlungen, sondern um die Verlagerung und **Erweiterung von zwei bereits in Plau am See ansässigen Betrieben**. Der bestehende Verbrauchermarkt und der Discounter haben mit ihren aktuellen Umsätzen ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

In diesem Szenario wird jedoch unterstellt, dass zumindest der Lidl-Altstandort wieder einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt wird. Angesichts der Größendimensionierung von nur knapp über 800 qm erscheint hier ein umsatzschwächeres Discountformat denkbar (z.B. Norma, Penny, Netto). Das Vorhaben kann in diesem Fall nicht mehr als reines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben eingestuft werden, sondern es muss berücksichtigt werden, dass ein Teil der Umsätze am Altstandort verbleibt.

Der **Umsatzzuwachs**²⁰ (inkl. Streuumsätzen) wird im worst-case insgesamt bei knapp 7,8 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 6,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

²⁰ 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 Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurden die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung) - Variante 2

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.200	6,8
davon Rewe-Verbrauchermarkt	850	1,9
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	610	1,4
davon Lidl-Nachnutzung	740	3,4
aperiodischer Bedarf	295	1,0
davon Rewe-Verbrauchermarkt	145	0,4
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	80	0,4
davon Lidl-Nachnutzung	70	0,2
Gesamt	2.495	7,8
davon Rewe-Verbrauchermarkt	995	2,4
davon Lidl-Lebensmitteldiscounter	690	1,8
davon Lidl-Nachnutzung	810	3,6

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 15: Umsatzzuwachs der Vorhaben-Märkte durch Vorhabenrealisierung im Szenario 2

Im worst-case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)* - Variante 2

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	18,3	8,0	26,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	4,0	1,4	5,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	22%	17%	21%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,5	6,8	22,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,2	0,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4%	3%	4%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	33,8	14,8	48,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	4,7	1,6	6,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	14%	11%	13%

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

Tabelle 16: Marktanteilszuwachs der Vorhaben-Märkte durch Vorhabenrealisierung im Szenario 2

Für das Vorhaben (mit nahversorgungsrelevanter Nachnutzung der Lidl-Altimmobilie) ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 30 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 18,0 Mio. €, davon rd. 16,6 Mio. € im periodischen Bedarf. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs innerhalb des Sortimentsbereichs von rd. 6,8 Mio. € gegenüber des status quo.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2024 versorgungswirksam wird.

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2024) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme innerhalb der Zone 1 profitieren (maßgeblich durch Realisierung der Wohnbebauung parallel zum Vorhaben). Dieser Effekt ist zwar nicht vorhaben-induziert, 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 zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen sowie von Zuflüssen infolge des erhöhten Touristenaufkommens. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen

Teil auf sich umlenken²¹, 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. Innerhalb des Einzugsgebiets trifft dies auf die Betriebe der Zone 1 zu.

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. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von rd. 2 %-Punkten bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. 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 Erweiterung der beiden Märkte nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz gegenwärtig auf rd. 22,1 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit um rd. 0,5 Mio. € zunehmen. Ferner sind die gegenwärtigen nahversorgungsrelevanten Bestandsumsätze des Rewe- sowie des Lidl-Markts von rd. 9,8 Mio. € vom Gesamtumsatz abzuziehen, da die Betriebe nicht „gegen sich selbst“ wirken können. Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein nahversorgungsrelevanter Bestandsumsatz (ohne Rewe und Lidl) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets von rd. 12,8 Mio. €.

Szenario 1: Keine nahversorgungsrelevante Nachnutzung am Altstandort

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 3,3 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,8 Mio. € Streuumsätze).

²¹ Hier wird unterstellt, dass etwa Zweidrittel der durch das Vorhaben zurückgeholten Kaufkraftabflüsse aus der Zone 2 heute den Betrieben in der Zone 1 zu Gute kommen und künftig verlorengehen werden.

Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,6 Mio. €). Die Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus der Zone 2 geht jedoch zum Teil zu Lasten der Betriebe in der Zone 1 und ist hier wirkungsverschärfend zu berücksichtigen (rd. 0,6 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 2,3 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 18 %.

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), wo aufgrund des rudimentären Angebotsbestands keine rechnerisch mehr eindeutig auftretenden Wirkungen nachweisbar sind.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Betriebe innerhalb des NVS Lange Straße/Quetziner Straße – in welchem sich auch die Vorhabenmärkte gegenwärtig selbst befinden – am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 23 %). Das Innenstadtzentrum sowie die Streulagen weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf, da hier kein typgleichen-/ähnlichen Anbieter ansässig sind.

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

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Plau am See - Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Periodischer Bedarf	Innenstadtzentrum	NVS Lange Straße/Quetziner Straße	Streulage	Zone 1 Gesamt	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	1,78	18,02	2,07	21,87	0,21	0,21	22,08
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum (Wohngebiet)	0,03	0,47	0,03	0,52	0,00	0,00	0,52
abzgl. Bestandsumsatz Rewe und Lidl		-9,76		-9,76		0,00	-9,76
zzgl. Nachnutzung Lidl-Standort		0,00		0,00		0,00	0,00
Umsatz vor Ort (2024)	1,81	8,73	2,09	12,63	0,21	0,21	12,83
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,12	2,21	0,12	2,45	0,85	0,85	3,31
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,04	-0,66	-0,04	-0,74	-0,83	-0,83	-1,57
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,03	0,49	0,03	0,55	0,00	0,00	0,55
Innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,11	2,04	0,11	2,27	0,02	0,02	2,29
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	6,3%	23,4%	5,4%	18,0%	k.A.	k.A.	17,8%

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

Tabelle 17: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Szenario 1

Szenario 2: Nahversorgungsrelevante Nachnutzung der Lidl-Immobilie am Altstandort

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 5,4 Mio. € erzielen (ohne rd. 1,4 Mio. € Streuumsätze). Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 2,6 Mio. €). Die Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus der Zone 2 geht jedoch zum Teil zu Lasten der Betriebe in der Zone 1 und ist hier wirkungsverschärfend zu berücksichtigen (rd. 0,9 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 3,8 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 30 %.

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), wo aufgrund des rudimentären Angebotsbestands keine rechnerisch mehr eindeutig auftretenden Wirkungen nachweisbar sind.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Betriebe innerhalb des NVS Lange Straße/Quetziner Straße – in welchem sich die Vorhabenmärkte gegenwärtig selbst befinden – am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 43 %). Die übrigen zentralen Versorgungsbereiche weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

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

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Plau am See – Umsatzzuwachs (2024) in Mio. €

Periodischer Bedarf	Innenstadtzentrum	NVS Lange Straße/Quetziner Straße	Streufläche	Zone 1 Gesamt	Streufläche	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	1,78	18,02	2,07	21,87	0,21	0,21	22,08
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum (Wohngebiet)	0,02	0,42	0,02	0,46	0,00	0,00	0,46
abzgl. Bestandsumsatz Rewe und Lidl		-9,76		-9,76		0,00	-9,76
Umsatz vor Ort (2024)	1,80	8,68	2,09	12,57	0,21	0,21	12,78
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,17	3,86	0,19	4,21	1,18	1,18	5,39
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,05	-1,16	-0,06	-1,26	-1,15	-1,15	-2,42
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftabflüssen	0,05	1,05	0,05	1,15	0,00	0,00	1,15
Innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,16	3,75	0,18	4,10	0,02	0,02	4,13
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)	9,1%	43,2%	8,8%	32,6%	k.A.	k.A.	32,3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzzugänge + 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 18: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Szenario 2

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Verbrauchermarkts und des Lidl-Lebensmitteldiscounters erreichen im Szenario 1 (ohne nahversorgungsrelevante Nachnutzung) im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 18 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 24 % prospektiv für den NVS Lange Straße/Quetziner Straße zu erwarten. Die Innenstadt ist dagegen deutlich geringer betroffen (rd. 6 %).

Die Umsatzumverteilungswirkungen im Szenario 2 (mit Lidl-Nachnutzung) 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. 40 % ebenfalls prospektiv für den NVS Lange Straße/Quetziner Straße zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Plau am See mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.400 qm (rd. 1.900 qm Rewe + rd. 1.500 qm Lidl) soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und ist damit 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-Vorpommern²² und des Regionalen Planungsverbands Westmecklenburg²³ sowie das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Plau am See aus dem Jahr 2019 zu berücksichtigen.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit des Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

1. Konzentrationsgebot (LEP 2016 Kap. 4.3.2 Ziel 1)

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

2. Kongruenz- und Beeinträchtigungsgebot (LEP 2016 Kap. 4.3.2 Ziel 2)

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

3. Integrationsgebot (LEP 2016 Kap. 4.3.2 Ziel 3)

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

Ausnahme 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.

²² Vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.

²³ Vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm 2011.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 spezifiziert die landesplanerischen Zielsetzungen nicht weiter, woraus sich keine zusätzlichen Prüfkriterien konstatieren.

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

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Plau am See aus dem Jahr 2019 hin zu prüfen.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das **Konzentrationsgebot** zielt auf eine Konzentration von großflächigem Einzelhandel im Siedlungsgebiet des jeweiligen zentralen Ortes ab. Demnach sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten zulässig. Ferner zielt das **Kongruenzgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, 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.

Gemäß der Raumordnung ist der Stadt Plau am See die Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen und übernimmt damit die Grundversorgung des eigenen Nahbereichs. **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 als auch der Lebensmitteldiscounter stellen typische Nahversorgungsanbieter in üblichen Größendimensionierungen dar und sichern somit den qualifizierten Grundbedarf des Grundzentrums ab.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das eigene 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 Konzentrations- sowie dem Kongruenzgebot 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 (Beeinträchtigungsverbot). 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).

Szenario 1: Keine nahversorgungsrelevante Nachnutzung am Altstandort

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf von rd. 18 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit überschreiten. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können aber dennoch ausgeschlossen werden.**

Für den **ZVB Innenstadt** berechnet sich eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von lediglich rd. 6 %, welche den kritischen Schwellenwert deutlich unterschreitet. Typgleiche oder typähnliche Betriebe zu den strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben am Vorhabenareal sind in der Innenstadt nicht vorhanden, weshalb auch die Wettbewerbsbeziehung überschaubar ist. Der Einzelhandelsbesatz der Innenstadt zeichnet sich gemäß der städtebaulich-funktionalen Bebauungsstruktur durch kleinteilig geprägte Betriebstypen in Form des Lebensmittelhandwerks, kleinen Lebensmittelanbietern und Apotheken aus. Diese besitzen einen ergänzenden Angebotscharakter und stehen somit nicht in unmittelbarer Konkurrenz zum Vorhaben. Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe kann sowie **„mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbezugs Innenstadt können somit in jedem Falle ausgeschlossen werden.**

Selbiges ist für die Betriebe innerhalb der **Streulagen in Plau Am See** festzuhalten, die eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von ebenfalls rd. 5 % verzeichnen. Auch diese zeichnen sich durch kleinteilige Betriebsstrukturen (Bäckereien, Hofläden, Tankstellenshops) aus, die nicht in direkter Konkurrenz zu den Vorhabenmärkten stehen. Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Für den **NVS Lange Straße/Quetziner Straße** wurde hingegen eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 24 % ermittelt, welche den kritischen Schwellenwert damit deutlich überschreitet. Zurückzuführen ist dies einerseits auf die unmittelbare Nähe zum Vorhabenstandort. Ferner sind alle im Einzugsgebiet befindlichen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe am Nahversorgungsstandort Lange Straße/Quetziner Straße zu verorten, wodurch dieser den wesentlichen Konkurrenzstandort zum Vorhaben darstellt infolge der Betriebstypen- und Angebotsüberschneidungen. Allerdings muss festgehalten werden, dass die ansässigen Betriebe in erster Linie von der Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters betroffen sein werden. Der Rewe-Verbrauchermarkt hingegen steht aufgrund des abweichenden Betriebstyps als service- und frischeorientierten Vollsortimenter nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu den ansässigen preisorientierten Lebensmitteldiscountern.

Das Rewe-Vorhaben stellt neben der quantitativen Verkaufsflächenzunahme im periodischen Bedarf vor allem auch eine Maßnahme der qualitativen Aufwertung und Absicherung des örtlichen Angebots dar, welche die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zeitgemäß aufstellt und zukunftsfähig absichert. So wirkt das Vorhaben auch der discountlastigen Dominanz der Angebotsstruktur der strukturprägenden Nahversorger entgegen, indem das Verkaufsflächenverhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern und dem Verbrauchermarkt künftig eine geringere Diskrepanz verzeichnet. Gleichzeitig kann durch die Etablierung eines modernen und zeitgemäßen Vollsortimenters ein Teil der gegenwärtigen Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets zurückgeholt werden infolge der Attraktivitätssteigerung der Nahversorgungsstruktur.

Dem gegenüberstehend wirkt sich die Lidl-Erweiterung deutlich spürbarer auf die Performance der ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto Stavenhagen aus infolge der tiefgreifenden Sortiments- und Angebotsüberschneidungen. Der Netto-Discounter ist eher schwach aufgestellt und weist einen veralteten Marktauftritt sowie eine nicht mehr zeitgemäße 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 aber auch ein Hinweis darauf, dass Netto den Standort Plau am See aufgeben wird. Sollte der Netto-Markt tatsächlich schließen, hätte dies jedoch keine substanziellen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen oder die verbrauchernahe Versorgung, da mit Aldi und dem dann erweiterten Lidl-Markt in räumlich kurzer Distanz zwei leistungsfähige Lebensmitteldiscounter weiterhin ansässig sind. Diese Märkte würden die verbrauchernahe Versorgung weiterhin gewährleisten. **Eine angesichts der prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen nicht auszuschließende Betriebsaufgabe von Netto bliebe somit ohne versorgungsstrukturelle und raumordnerische Relevanz.**

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. Ferner sorgt der jüngst direkt neben dem Aldi eröffnete Getränkemarkt (zuvor neben Netto) für zusätzliche Potenziale als Verbundstandort.

Somit zieht die Umsetzung des Vorhabens demnach keinen Verstoß gegen das Beinträchtigungsverbot nach sich, sondern ist als rein wettbewerbliche Wirkung zu interpretieren. Gleichwohl eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe des Netto-Lebensmitteldiscounters nicht ausgeschlossen werden kann, sind ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ auf die Nahversorgung nicht zu erwarten.

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

Bezüglich der Betriebe innerhalb der **Streulagen im Umland** liegt der vorhabeninduzierte umverteilungsrelevante Umsatz unterhalb eines Werts von 0,1 Mio. € und fällt damit so gering aus, dass dieser rechnerisch nicht mehr nachweisbar ist. **Mehr als**

unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung im Umland von Plau am See können somit in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Im Bereich der ergänzenden **aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs im aperiodischen Bedarf von rd. 2 %-Punkten in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Szenario 2: Nahversorgungsrelevante Nachnutzung der Lidl-Immobilie am Altstandort

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 im Szenario 2.

Aufgrund der räumlichen Nähe werden auch in dieser Variante die Betriebe am NVS Lange Straße/Quetziner Straße am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein (Umsatzumverteilungsquote von rd. 40 %). Dort werden allen voran die verbleibenden Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi deutliche Umsatzrückgänge zu erwarten haben, die angesichts der prognostizierten Höhe **Betriebsaufgaben zur Folge haben könnten.**

Aufgrund der standortseitigen Gegebenheiten erscheint eine Nachnutzung des Lidl-Markts nur im Rahmen der gegenwärtigen Verkaufsflächendimensionierung möglich. Demnach kann davon ausgegangen, dass ein weiterer Lebensmitteldiscounter an den Altstandort ziehen würde. Infolge der örtlichen Wettbewerbssituation erscheint die Ansiedlung eines Netto²⁴- oder eines Penny-Lebensmitteldiscounters am plausibelsten. Angesichts der verzeichneten Umsatzumverteilungsquoten muss in diesem Falle von einem Marktaustritt eines Bestandsbetriebs ausgegangen werden, der sich voraussichtlich auf den eher schlecht aufgestellten und mit standortseitigen und immobilenseitigen Restriktionen belegten Netto-Markt beziehen würde. Wie bereits ausgeführt, hätte dies jedoch keinen Einfluss auf die verbrauchernahe Versorgung, denn selbst wenn der Netto-Markt aufgeben sollte, würde die verbrauchernahe Versorgung durch den bereits ansässigen Aldi-Markt sowie den künftig hintretenden Lebensmitteldiscounter immer noch gewährleistet bleiben.

Die hohe Umverteilungsquote ist aber auch Ausdruck einer angespannten Wettbewerbssituation. Vor diesem Hintergrund ist es auch vorstellbar, dass in die Lidl-Fläche kein neuer Markt einziehen wird, sondern der im Standortumfeld bereits ansässige Netto-Stavenhagen die Fläche nachnutzt. Dieser würde seine Umsätze an den neuen

²⁴ Netto Markendiscount (Netto Stavenhagen ist eine andere Vertriebslinie)

Standort „mitnehmen“ und der umverteilungsrelevante Zusatzumsatz würde sich deutlich reduzieren. Darüber könnte der Netto-Discounter entsprechend abgesichert werden – eine vergleichbare Nachnutzung des Netto-Standorts kann aufgrund der erheblichen immobilienseitigen und standortseitigen Restriktionen wiederum ausgeschlossen werden.

Auch die Umsetzung des Vorhabens im Szenario 2 würde demnach keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot nach sich ziehen, sondern als rein wettbewerbliche Wirkung zu interpretieren sein.

Zwar fallen die Umsatzumverteilungsquoten für den ZVB Innenstadt (rd. 8 %) in diesem Szenario etwas höher aus, allerdings sind auch in dieser Betrachtung **„mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt auszuschließen, da sich hier keine typgleichen/-ähnlichen Anbieter befinden.**

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann selbst dann ausgeschlossen werden, wenn es am NVS Lange Straße/Quetziner Straße zu Marktaustritten kommen sollte. Die Wirkungen sind rein wettbewerblicher Natur, da weder die Innenstadt noch die verbrauchernahe Grundversorgung geschädigt werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht. Dies gilt auch für das Szenario 2 (nahversorgungsrelevante Nachnutzung der Lidl-Immobilie), in dem die Umsatzumverteilungswirkungen zwar noch höher ausfallen werden, aber ebenfalls keine substantielle Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung sowie der Funktionsfähigkeit der Innenstadt erkennen lässt.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Das Vorhaben wird im Kern nahversorgungsrelevante Sortimente aufweisen, so dass das Vorhaben nicht zwingend auf die zentralen Versorgungsbereiche zu verweisen ist. Eine Lage außerhalb der Zentren kommt in Frage, wenn eine integrierte Lage in einem zentralen Versorgungsbereich 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 aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.**

Im Einzelhandelskonzept wurde eine **Angebotslücke hinsichtlich eines modernen und leistungsfähig aufgestellten Vollsortimenters** festgestellt. Die geplante Modernisierung und Neuaufstellung des Rewe-Verbrauchermarkts greift dieses Defizit 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. Dies gilt für die Rewe- als auch für die Lidl-Erweiterung.

Das Vorhabenareal befindet sich an einem im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen **Nahversorgungsstandort**. Dieser befindet sich zwar am Rande des Kernstadtgebiets, schließt aber südlich direkt an Wohnnutzungen an. Unmittelbar östlich des Standorts plant die Stadt Plau am See zudem weitere Wohnbebauung zu realisieren. Auch auf der südlich gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern, so dass zumindest von einer teilintegrierten Lage ausgegangen werden kann.

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.

Im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung unmittelbar neben dem Vorhabenareal würden die verlagerten Lebensmittelbetriebe maßgeblich die **Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs** für die gegenwärtig bereits ansässigen Bewohner (südlich) als auch für die künftigen Bewohner (östlich/nördlich) gewährleisten. Aufgrund der dann in diese Wohngebiete eingebetteten Lage besteht künftig eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Bereichen. Darüber hinaus sichert die direkte Lage an der Güstrower Chaussee (B 103) die verkehrliche Erschließung mit dem motorisierten Individualverkehr. Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die in fußläufiger Entfernung gelegene Bushaltestelle „Lange Straße“ gewährleistet (ca. 500m). Diese wird in regelmäßiger Taktung von den Buslinien 121, 725, 726, 735 und 802 frequentiert.

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 jedem Falle ausgeschlossen werden.** Ferner sind die Auswirkungen auf die Betriebe des NVS Lange Straße/Quetziner Straße rein wettbewerblicher Natur und beeinträchtigen die verbrauchernahe Versorgung und die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandorts nicht mehr als unwesentlich.

Das Vorhabenareal befindet sich zwar nicht im Innenstadtbereich, liegt aber innerhalb eines im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandorts und trägt zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Verlagerung in die kleinteilige Innenstadt nicht möglich. Eine Beeinträchtigung der Innenstadt durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Das Integrationsgebot wird damit eingehalten.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Plau am See aus dem Jahr 2019 wurden u.a. die folgenden Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung festgelegt:

Prioritär sind nahversorgungsrelevante Sortimente

■ Im Innenstadtzentrum uneingeschränkt zulässig

Nachgeordnet ist zu empfehlen

■ Größere Betriebseinheiten des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, die in der Innenstadt keine geeigneten Flächen finden, sind auf die beiden ergänzenden Nahversorgungsstandorte zu lenken bzw. dort Erweiterungen zuzulassen. Ein Verträglichkeitsnachweis ist hierfür aber stets erforderlich.

Darüber hinaus empfiehlt das Einzelhandelskonzept eine qualitative Aufwertung der ansässigen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe, die allesamt ein in die Jahre gekommenes Erscheinungsbild sowie eine nicht mehr zeitgemäße Größendimensionierung verzeichnen. Hierbei wird v.a. auf das qualitative Defizit eines modernen Vollsortimenters innerhalb der Stadt eingegangen, welches es zu beseitigen gilt. Als geeigneter Standort rückt hierbei einerseits der NVS Lange Straße/Quetziner Straße in den Fokus, in dem bereits heute alle strukturprägenden Nahversorger ansässig sind. Aufgrund der restriktiven Flächenpotenziale bestehen an diesem Standort jedoch kaum Möglichkeiten zur Erweiterung der ansässigen Bestandsbetriebe bzw. erst recht nicht für Neuansiedlungen zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion. Folglich wurde – auch vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung – im Einzelhandelskonzept das Vorhabenareal an der Güstrower Chaussee als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen und für großflächige Einzelhandelsvorhaben legitimiert.

Die beiden Märkte des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens sind mit ihrem jeweiligen Hauptsortiment dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zuzuordnen. Dabei wird sich der Anteil aperiodischer Randsortimente auf maximal 10 % belaufen. Etwaige Betriebe sind in erster Linie auf den ZVB Innenstadt zu konzentrieren. Aufgrund der städtebaulich-architektonischen Situation und der kleinteiligen Bebauungsstruktur bestehen hierin jedoch keine ausreichenden Flächenpotenziale zur Ansiedlung eines strukturprägenden Nahversorgungsbetriebs. Sowohl der Verbrauchermarkt als auch der Lebensmitteldiscounter agieren künftig in einer Verkaufsflächendimensionierung oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Somit sind größere Betriebseinheiten des periodischen Bedarfs auf die Nahversorgungsstandorte Lange Straße/Quetziner Straße und Güstrower Chaussee zu lenken.

Neben dem quantitativen Ausbau des Verkaufsflächenangebots geht mit der Modernisierung beider Märkte vor allem auch eine **qualitative Aufwertung der verbrauchernahen Versorgungsstrukturen** einher. Dies besitzt insofern besondere Relevanz, als dass gegenwärtig kein zeitgemäß aufgestellter Vollsortimenter mit einer hohen Marktpformance im Einzugsgebiet zu verzeichnen ist. Demnach trägt die Neuaufstellung des Rewe-Verbrauchermarkts maßgeblich zur Absicherung leistungsfähiger Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet bei. Ferner wird mit dem Vorhaben den discountlastigen Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet entgegengewirkt. Das Vorhaben ist unter den betrachteten Gesichtspunkten positiv zu beurteilen und entspricht den Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Plau am See aus dem Jahr 2019 vollständig kompatibel.

Fazit

8 Fazit

In der Stadt Plau am See ist die Verlagerung und Erweiterung zweier Lebensmittelmärkte auf ein Areal an der Güstrower Chaussee geplant. Bei beiden Märkten handelt es sich um Verlagerungen von Bestandsmärkten an der Lange Straße, die in diesem Zuge modernisiert und erweitert werden sollen. Der Rewe-Verbrauchermarkt soll von gegenwärtig rd. 905 qm auf künftig rd. 1.900 qm Verkaufsfläche erweitert werden, während die Verkaufsfläche des Lidl-Lebensmitteldiscounter von gegenwärtig rd. 810 qm auf künftig rd. 1.500 qm erweitert werden soll.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung und den Zielsetzungen des städtischen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Plau am See aus dem Jahr 2019.

Dabei wurde die Untersuchung in zwei Entwicklungsszenarien durchgeführt:

- Szenario 1: keine einzelhandels- bzw. nahversorgungsrelevante Nachnutzung der freiwerdenden Altstandort
- Szenario 2: einzelhandels- bzw. nahversorgungsrelevante Nachnutzung der Lidl-Immobilie am Altstandort

Eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Rewe-Altstandorts ist hingegen unwahrscheinlich, da Rewe noch einen langlaufenden Mietvertrag für das Objekt besitzt und somit Einfluss auf die Nachnutzung nehmen kann.

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

Die sozioökonomischen Rahmendaten im Untersuchungsraum sind trotz der unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse positiv zu beurteilen. Im Zuge der Vorhabenrealisierung werden zusätzliche Wohneinheiten um das Planareal entstehen, so dass perspektivisch von Einwohnerzuwächsen ausgegangen werden kann. Ferner verzeichnet die Stadt Plau am See aufgrund der naturräumlichen Lage und der staatlichen Anerkennung als Luftkurort nennenswerte Tourismuspotenziale, die sich wiederum positiv auf das Nachfragepotenzial auswirken.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das eigene Stadtgebiet von Plau am See sowie über die angrenzenden Gemeinden Barkhagen und Ganzlin und entspricht somit dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich des Grundzentrums. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2024 etwa 8.250 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit auf rd. 48,6 Mio. € belaufen, was einer Zunahme gegenüber des status quo von rd. 1,5 Mio. € entspricht. Das Marktwachstum ist

maßgeblich auf die Neubaugebiete im Zuge der Vorhabenrealisierung zurückzuführen. Hinzukommen noch beträchtliche Potenziale aus dem Touristenaufkommen.

Auf einer nahversorgungsrelevanten **Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 3.900 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 22,1 Mio. € Umsatz generiert. Die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität in Plau am See beträgt rd. 126 % und deutet auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland sowie durch Touristen hin. Aus der bezogen auf den gesamten Nahbereich ermittelten unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte von rd. 490 qm lassen sich vor allem vor dem Hintergrund der Touristen aber noch signifikante Ausbaupotenziale ableiten.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, für das **Szenario 1** (ohne Nahnutzung) ein **Umsatzpotenzial** von insgesamt rd. 15,1 Mio. €, davon rd. 13,9 Mio. € im periodischen Bedarf. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs innerhalb des Sortimentsbereichs von rd. 4,1 Mio. €. Die daraus resultierenden **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Verbrauchermarkts und des Lidl-Lebensmitteldiscounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 18 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 23 % prospektiv für den NVS Lange Straße/Quetziner Straße zu erwarten. Dem gegenüberstehend verzeichnet der ZVB Innenstadtzentrum mit rd. 6 % eine Umsatzumverteilungsquote, welche den kritischen 10 %-Schwellenwert deutlich unterschreitet.

Für das **Szenario 2** (Nahnutzung der Lidl-Immobilie durch einen Lebensmitteldiscounter) ergibt sich, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein **Umsatzpotenzial** von insgesamt rd. 18,0 Mio. €, davon rd. 16,6 Mio. € im periodischen Bedarf. Dies entspricht einem Umsatzzuwachs innerhalb des Sortimentsbereichs von rd. 6,8 Mio. €. Die daraus resultierenden **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Verbrauchermarkts und des Lidl-Lebensmitteldiscounters sowie einer nahversorgungsrelevanten Nahnutzung am Altstandort erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 30 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 40 % prospektiv für den NVS Lange Straße/Quetziner Straße zu erwarten. Dem gegenüberstehend verzeichnet der ZVB Innenstadtzentrum mit rd. 8 % eine Umsatzumverteilungsquote, welche den kritischen Schwellenwert unterschreitet.

In beiden Szenarien werden die Umsatzrückgänge am NVS Lange Straße/Quetziner Straße somit deutlich spürbar sein. Rein quantitativ betrachtet kann ein vorhabeninduzierter Marktaustritt angesichts dieser Umsatzumverteilungsquoten nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft vor allem den Netto-Markt mit seinen standortseitigen und immobilienseitigen Restriktionen. **Aber selbst wenn es zu einer Betriebsaufgabe**

kommen sollte, handelt es sich dabei nicht um eine versorgungsstrukturell/raumordnerisch relevante Folgewirkung, sondern um einen rein wettbewerblichen Effekt. Die Nahversorgungsfunktion des Ergänzungsbereichs wäre auch nach einem Marktaustritt über den anderen noch am Standort ansässigen Betriebe weiterhin sichergestellt. Weder das Baurecht noch das Raumordnungsrecht entfalten einen Wettbewerbsschutz. Vielmehr würde die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs durch das Vorhaben zukunftsfähig aufgestellt und nachhaltig gesichert werden. So zielt vor allem das Rewe-Vorhaben darauf ab, dass im Rahmen des Einzelhandelskonzepts ermittelte Angebotsdefizite hinsichtlich eines modernen und leistungsfähigen Vollsortimenters abzubauen.

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 ausgeschlossen werden. Das Vorhaben wird dem Beeinträchtigungsverbot gerecht.

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 für nahversorgungsrelevante Betriebe eingehalten werden. Denn innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs 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. Ferner ist das Vorhaben vollständig mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Plau am See aus dem Jahr 2019 kompatibel.

Die geplante Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Verbrauchermarkts und des Lidl-Lebensmitteldiscounters an die Güstrower Chaussee in Plau am See ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 und gemäß dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 verträglich und zulässig.

Hamburg, 31. Mai 2022

Boris Böhm

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH