

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12SV/2017-860				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 31.07.2017 Verfasser: G. Matschke				
Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen "Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost" hier: Abwägungsbeschluss zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
24.08.2017	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
29.08.2017	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
11.09.2017	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung nimmt die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 zur Kenntnis und beschließt die Abwägung entsprechend des beigefügten Abwägungsvorschlages:

- berücksichtigt werden Anregungen von:
 - Landkreis Nordwestmecklenburg
 - Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt WM
 - Straßenbauamt Schwerin
 - Deutsche Telekom Technik GmbH
 - Zweckverband Grevesmühlen
 - Stadtwerke Grevesmühlen GmbH
 - Freiwillige Feuerwehr Grevesmühlen

- teilweise berücksichtigt werden Anregungen von:
 - Landkreis Nordwestmecklenburg

- nicht berücksichtigt werden Anregungen von: - keine

2. Der vorliegende Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 ist entsprechend des Abwägungsergebnisses aus 1. zu ergänzen. Die berücksichtigten Hinweise sind redaktioneller Art und betreffen nicht die Grundzüge der Planung. Der Tatbestand nach § 4a Abs. 3 BauGB, der eine erneute Auslegung des entsprechend 1. zu präzisierenden Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 notwendig machen würde, ist nicht gegeben.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben haben, von diesem Abwägungsergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung hat am 06.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen „Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost“ gefasst.

Planungsziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 ist das bauplanungsrechtliche Ermöglichen der Errichtung und Nutzung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche vom maximal 1.000 qm und eines Backshops mit Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm, nach Abbruch des vorhandenen Gebäudes für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter am gleichen Standort.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 umfasst ca. 4.700 qm und wird für den Bereich des bestehenden Penny-Marktes

nördlich der Wismarschen Straße,
östlich der Landesstraße 03, Grüner Weg,
südlich der Bundesstraße 105,
westlich der vorhandenen Gewerbeflächen

aufgestellt (Gemarkung: Grevesmühlen, Flur: 12, Flurstücke:328/7, 330/2, 331/10, 331/12 und 331/13).

Durch die Stadtvertretung wurde die Beteiligung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit) am 06.02.2017 beschlossen. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen fand in dem Zeitraum vom 22.02.2017 bis 28.03.2017 im Rathaus der Stadt Grevesmühlen, Haus 2, statt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Zur Ergänzung der Planungsgrundlagen wurde zur Präzisierung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes aus Mai 2013 auf Veranlassung des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V (oberste Landesplanungsbehörde) eine diesbezüglich ergänzende Untersuchung zur „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für den geplanten Penny-Neubau am Grünen Weg (Wismarsche Straße) in Grevesmühlen“, bulwiengesa AG, Hamburg, vom 10.07.2017, in das Planverfahren eingebracht.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben Penny-Neubau mit den Leitlinien des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen 2013 vereinbar ist.

Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit ihren Stellungnahmen Hinweise und Anregungen vorgebracht, die durch die Stadtvertretung nunmehr abzuwägen sind.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Es ist zu prüfen, inwieweit die vorgebrachten Anregungen und Hinweise in der Planung berücksichtigt werden sollen. Die Einwände sind von dem Abwägungsergebnis zu benachrichtigen.

Der Tatbestand nach § 4a Abs. 3 BauGB, der eine erneute Auslegung des entsprechend 1. zu präzisierenden Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 notwendig machen würde, ist nicht gegeben.

Entsprechend des § 233 Abs. 1 des Baugesetzbuches (Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) wird das Planverfahren nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), fortgeführt und abgeschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet alle anfallenden Kosten zu übernehmen. Somit entstehen für die Stadt keine Kosten.

Anlage/n:

- Anlage 1 Abwägungsvorschlag
- Anlage 2 „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für den geplanten Penny-Neubau am Grünen Weg (Wismarsche Straße) in Grevesmühlen“, bulwiengesa AG, Hamburg, vom 10.07.2017

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

**Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen
„Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost“ (Wismarsche Str. 152, 23936 Grevesmühlen)**
Abwägung der Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Zusammenfassung

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise im Rahmen der o.g. Beteiligungen hat die Gemeindevertretung mit dem nachstehenden Ergebnis geprüft. Auszüge aus den Hinweisen sind den Festlegungen der Stadtvertretung jeweils *kursiv* voran gestellt.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum Stellungnahme	Hinweise
1 Landkreis Nordwestmecklenburg	21.03.2017 / 20.02.2017	ja nein
2 Amt für Raumordnung und Landesplanung	keine	
3 Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung MV	15.03.2017	ja
4 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt WM	16.03.2017	ja
5 Straßenbauamt Schwerin	10.03.2017	ja
6 IHK zu Schwerin	14.03.2017	nein
7 Handwerkskammer Schwerin	keine	
8 Deutsche Telekom Technik GmbH	16.03.2017	ja
9 Katholische Kirche, Pfarramt Grevesmühlen	keine	
10 Ev.-Luth. Landeskirche MV	keine	
11 Zweckverband Grevesmühlen	06.03.2017	ja
12 Stadtwerke Grevesmühlen GmbH	21.03.2017	ja
13 Abfallwirtschaftsbetrieb des LK NWM	keine	
14 E.ON edis AG	06.03.2017	nein
15 HanseWerk AG	14.02.2017	nein
16 50Hertz Transmission GmbH	20.02.2017	nein
17 GDM Com	09.03.2017	nein
18 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	27.02.2017	nein
19 Wasser- und Bodenverband Stepenitz/Maurine	15.02.2017	nein
20 Landesamt für zentrale Aufgaben, Katastrophenschutz	01.03.2017	nein
21 Freiwillige Feuerwehr Grevesmühlen	14.03.2017	ja
22 Gemeinde Bernstorf über Stadt Grevesmühlen	15.02.2017	nein
23 Gemeinde Stepenitztal über Stadt Grevesmühlen	22.02.2017	nein
24 Gemeinde Warnow über Stadt Grevesmühlen	20.02.2017	nein
25 Gemeinde Plüschow über Stadt Grevesmühlen	29.03.2017	nein
26 Gemeinde Upahl über Stadt Grevesmühlen	24.02.2017	nein
27 Gemeinde Gägelow über Stadt Grevesmühlen	22.02.2017	nein
28 Gemeinde Damshagen über Amt Klützer Winkel	27.04.2017	nein
29 Gemeinde Hohenkirchen über Amt Klützer Winkel	28.03.2017	nein

2. Landkreis Nordwestmecklenburg

„Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Stadtvertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Die geplante Erweiterung des Penny-Marktes ist verbunden mit dem Abriss und Neubau am gleichen Standort. Die Notwendigkeit wird begründet mit der Anpassung des Lebensmitteldiscounters an heutige moderne Anforderungen. Es wird in der Begründung davon ausgegangen, dass die Erweiterung mit < 20 %, den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen vom Mai 2013 Rechnung trägt. Die Annahme ist zu prüfen. In der Begründung wird von 828 m² Verkaufsfläche im Bestand und 998 m² Verkaufsfläche nach dem Neubau ausgegangen (wobei max. 1000 m² festgesetzt sind. Die Erweiterung liegt damit über 20,00 %. Die Flächen des Backshops sind unberücksichtigt.

Ich möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, welche Flächen bei der Verkaufsflächenermittlung zu berücksichtigen sind.

Die Verkaufsraumfläche (BVerwG im U.v. 24.11.2005-4C 10.04) ist demnach diejenige Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesen Zwecken betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschl. der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Flächen des Windfangs und des bei SB- Läden vor der Zugangssperre liegenden Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials sowie Stellflächen für Einkaufswagen). Zur VF sind im Übrigen auch die Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in denen das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die reinen Lagerflächen. Schaufenster, soweit sie den Kunden zugänglich sind(z. B. in Möbel-geschäften und ständig zum Verkauf vorgesehene Freiflächen rechnen zur VF.

(Kommentar BauNVO Fickert/Fieseler § 11 Rn 19.3).

Die festgesetzte Verkaufsfläche ist danach mit dem Projekt zu überprüfen, um ein reibungsloses Genehmigungsverfahren zu durchlaufen.“

Festlegung:

Im Rahmen der Planbearbeitung wurde durch den Vorhabenträger das Bauvorhaben entsprechend der präzisierten Ergebnisse der Beteiligung der Versorgungsträger geringfügig geändert: Entsprechend dieses Ergebnisses wurde die westliche Baugrenze geringfügig an diese Planungsabsicht angepasst.

Die Fläche innerhalb der Baugrenze umfasst nunmehr ca. 2.135 m²

Die Grundfläche des Neubaus umfasst nunmehr ca. 1.680 m²

Um im Rahmen der weiteren Vorbereitung des Bauvorhabens in bescheidenem Maß flexibel bleiben zu können, ist die Fläche innerhalb der Baugrenzen ca. 450 m² größer als der geplante Baukörper. Damit verbleibt die Möglichkeit den Baukörper innerhalb dieser Baugrenzen geringfügig zu verschieben oder auch ggf. entsprechend des Nutzungskonzeptes ergänzende Korrekturen der bisherigen Baukörperplanung vollziehen zu können, ohne eine Änderung des Bebauungsplanes erwirken zu müssen.

Um aber das Maß der baulichen Nutzung mit dem Bebauungsplan zu definieren, wird die maximale Geschossfläche für das künftige Gebäude mit ca. 85% der Fläche innerhalb der Baugrenze (GF max= 1.815 m²) festgesetzt.

Mit dieser Flächenfestsetzung bleibt die o.g. angestrebte geringfügige Flexibilität für die Vorbereitung der Baumaßnahme erhalten. Mit der Definition der maximalen Geschossfläche für das Gebäude und der maximalen Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter von 1.000 m² sowie der maximalen Nutzfläche für den Backshop mit Cafe mit 150 m² wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend und zielorientiert definiert.

„Planbezeichnung

Der Penny-Markt im Osten der Stadt Grevesmühlen befindet sich in einer nicht integrierten (soltiären) Randlage der Stadt Grevesmühlen, er stellt im engeren Sinne kein Nahversorgungszentrum dar, das geprägt ist durch eine fußläufige max. 600m – 700m Erreichbarkeit. Die Planbezeichnung ist insofern etwas irreführend. Ich empfehle hier auf „SO Einzelhandel – im Gewerbegebiet Ost“ abzustellen.“

Festlegung:

Die Bezeichnung des Vorhabenbezogenen Bbauungsplanes bleibt unverändert. Es handelt sich hier um einen Nahversorgungsstandort für die im Osten der Stadt Grevesmühlen vorhandenen Wohngebiete und den Ortsteil Neu Degtow sowie für das Arbeitsstättengebiet an der Wismarschen Straße / Langen Steinschlag / Grüner Weg.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen weist direkt südwestlich des Plangebietes an der Kreuzung Wismarsche Straße/Grüner Weg eine Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus (Abstand 50 m). Diese Fläche war jahrelang bebaut, eine zeitnahe Wiederbebauung wird durch die Stadt Grevesmühlen angestrebt.

Die westlich und südwestlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Wohnbereiche in der Wismarschen Straße, Straße des Friedens, Am Grünen Steig und Am Kapellenberg/Am Sandsteig befinden sich im Abstand von nur 200 - 400 m.

Der Ortsteil Neu Degtow befindet sich östlich des Standortes in 500 m Entfernung.

Diese Wohnbereiche sind mit Geh- und Radwegen mit dem Nahversorgungsstandort verbunden. Die Querung der Verkehrsstrasse Grüner Weg ist mit einer Ampelkreuzung sehr fußgängerfreundlich ausgebildet.

„III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Die Geschossfläche wurde mit 2.170 m² festgesetzt. Bei der typischen Betrachtungsweise ergibt sich eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1446 m², demgegenüber sind insgesamt max. 1150 m² im Textteil festgesetzt. Die Festsetzungen sind zu prüfen. Ich empfehle auch hier auf SO EH (Einzelhandel) abzustellen.“

Festlegung:

Der nach Wertung der Behörde erhöhte zulässige Anteil Geschossfläche mit 2.170 m² für die zulässigen definierten Verkaufsflächen für den Lebensmitteldiscounter und den Bäcker/Cafe (189 %) sind im Entwurf zunächst 90% der überbaubaren Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Der zur Umsetzung des Konzeptes für den Standort soll noch variabel sein, um ein sehr kundenfreundlichen aber auch die die Funktionsablauf „hinter den Kulissen“, d.h. jenseits der Verkaufsflächen, zu ermöglichen.

Im Rahmen der Planbearbeitung wurde durch den Vorhabenträger das Bauvorhaben entsprechend der präzisierten Ergebnisse der Beteiligung der Versorgungsträger geringfügig geändert:

Entsprechend dieses Ergebnisses wurde die westliche Baugrenze geringfügig an diese Planungsabsicht angepasst.

Die Fläche innerhalb der Baugrenze umfasst nunmehr ca. 2.135 m²

Die Grundfläche des Neubaus umfasst nunmehr ca. 1.680 m²

Um im Rahmen der weiteren Vorbereitung des Bauvorhabens in bescheidenem Maß flexibel bleiben zu können, ist die Fläche innerhalb der Baugrenzen ca. 450 m² größer als der geplante Baukörper. Damit verbleibt die Möglichkeit den Baukörper innerhalb dieser Baugrenzen geringfügig zu verschieben oder auch ggf. und entsprechend des Nutzungskonzeptes ergänzende Korrekturen der bisherigen Baukörperplanung vollziehen zu können, ohne eine Änderung des Bbauungsplanes erwirken zu müssen.

Um aber das Maß der baulichen Nutzung mit dem Bebauungsplan zu definieren, wird die maximale Geschossfläche für das künftige Gebäude mit ca. 85% der Fläche innerhalb der Baugrenze (GF max= 1.815 m²) festgesetzt.

Mit dieser Flächenfestsetzung bleibt die o.g. angestrebte geringfügige Flexibilität für die Vorbereitung der Baumaßnahme erhalten. Mit der Definition der maximalen Geschossfläche für das Gebäude und der maximalen Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter von 1.000 m² sowie der maximalen Nutzfläche für den Backshop mit Cafe mit 150 m² wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend und zielorientiert definiert.

Die Satzung stellt auf ein „Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungsstandort Lebensmitteldiscounter mit Bäcker und Cafe“ ab. Damit werden die zulässigen Nutzungen sehr genau definiert. Dies ist im Interesse der Stadt Grevesmühlen. Eine Öffnung der Funktionsmöglichkeit „Einzelhandel“ entspricht nicht der städtischen Zielstellung für diesen Bereich.

„Text – Teil B:

Zu 1.1

Ich empfehle im ersten Anstrich folgendes zu ergänzen (siehe Punkt III Nr. 7 , Spalte 2)

Zu 1.2

Hier empfehle ich (...Spalte 1) zu ergänzen und die 100 m² zu streichen oder auch davor max. zu ergänzen, um die Festsetzung eindeutig und zweifelsfrei zu formulieren.

Zu 7

Die Festsetzungen unter 7.2; 7.3 und 7.5 haben keinen bodenrechtlichen Bezug und sind daher unter § 9. Abs.1 Nr.24 BauGB nicht festsetzbar, sondern lediglich als Hinweise, zur Beachtung im Baugenehmigungsverfahren aufzuführen.

Bei den Vorkehrungen ist zu beachten, dass sie sich als städtebaurechtliche (bodenrechtliche) Festsetzungen auf die zulässige (städtebaulich relevante) Bodennutzung richten müssen. Mit der – strikten – Betonung auf Vorkehrungen baulicher oder technischer Art- ist es, was die Vorkehrungen angeht, nicht nur ausgeschlossen, isoliert Emissions- und Immissionswerte festzusetzen, sondern auch, was die Vorkehrungen an emittierenden Betrieben angeht, Bestimmungen über die Einzelheiten des Betriebs zu treffen, zB Art und Umfang der Produktion, Betriebsabläufe und Produktionsgestaltungen, Regelungen der Betriebs- oder Produktionszeiten, zB über die Anlieferung von Materialien, die Entsorgung und Belegungen von Betriebsteilen (so auch Gierke aaO, § 9 Rn. 408).

(EZBK/Söfker BauGB § 9 Rn. 200-214, beck-online)

Festlegung:

Den Hinweisen zu den Festsetzungen 1.1 und 1.2 ist zu folgen. Die Ergänzungen (...Spalte 1 bzw. ... Spalte 2) sind in den Festsetzungen zu ergänzen.

Die Festsetzungen 7.2, 7.3 und 7.5 sind aus den Festsetzungen entsprechend des o.g. durch die Behörde gegebenen Hinweises zu entfernen und als neue Hinweise 8.1, 8.2 und 8.3 unter dem neuen Punkt 8 der Hinweise, Immissionsschutz, einzufügen.

Aus den bisherigen Festsetzungen 7.4 und 7.6 werden dementsprechend die neuen Festsetzungen 7.2 und 7.3.

„IV. Begründung

In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise und Ergänzungen abzustellen. In der Begründung sollte noch ausführlicher auf das Verhältnis von Verkaufsflächenerweiterung und Erweiterung des Warenumfanges eingegangen werden.

Zu 5 Löschwasserversorgung.

Es ist mit Satzungsbeschluss sicherzustellen, dass die für dem Nutzungszweck entsprechend erforderliche Löschwassermenge auch tatsächlich über den Hydranten zur Verfügung steht. Die Formulierung > 48 m³ möglich, gewährleistet das nicht.“

Festlegung:

Auf die o.g. Hinweise und Ergänzungen ist in der Begründung, wie oben bereits beschrieben, abzustellen.

Es ist ausführlicher auf das Verhältnis von Verkaufsflächenerweiterung und Erweiterung des Warenumfanges, unter dem bereits benannten Aspekten der kundenorientierten Gestaltung des neuen Funktionskomplexes, einzugehen.

Bzgl. der Löschwasserversorgung des Plangebietes wird eine Versorgung von bis zu 48 m³/h über das Hydrantennetz sichergestellt. Der darüber hinaus gehende Bedarf wird über eine unterirdische Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 100 m³ (für den zusätzlichen Bedarf über 2 Stunden, 2x 48 m³/h = 96 m³) auf dem Baugrundstück zusätzlich abgesichert werden.

„FD Bauordnung und Umwelt

Untere Wasserbehörde	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Stadt Grevesmühlen hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Zweckverbandes Grevesmühlen. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

4. Gewässerschutz:

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Festlegung:

Entsprechend des Hinweises der Behörde ist ein neuer Hinweis 9. Trinkwasserschutzzone in die Planzeichnung aufzunehmen:

„Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.“

Ebenso ist dieser Hinweis in den Punkt 5. Erschließung zu übernehmen.

Die Wasser-, Schmutz- und Niederschlagswasseranschlüsse sind vorhanden. In der Begründung ist unter Pkt. 5 Erschließung zu ergänzen, dass ggf. notwendige Veränderungen/Erweiterungen der Anschlüsse mit den Versorgern abzustimmen sind.

Der Hinweis zum Gewässerschutz ist als neuer Punkt 6.6 in die Begründung als Hinweis aufzunehmen.

”

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

<i>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</i>	
<i>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</i>	
<i>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</i>	x

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Gegen den V/E-Plan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Mit den artenschutzrechtlichen Darstellungen in der Begründung zum V/E-Plan, „Kap. 3, Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima und **Artenschutz**“, sowie im Textteil unter „III Hinweise + nachrichtliche Übernahmen, 6. Artenschutzrechtliche Hinweise“ besteht inhaltlich Einverständnis.

Das Wort „**Artenschutz**“ muss jedoch in der vorgenannten Überschrift des Kap. 3 und in der darunter (ohne Gliederungsnummer) aufgeführten Teilüberschrift **Artenschutz** durch das Wort „**Naturschutz**“ ersetzt werden. – Der Artenschutz ist nur ein Teilaspekt des Naturschutzes. In dem Kapitel sind jedoch Aspekte des Naturschutzes behandelt, die nicht zum Artenschutz gehören.“

Festlegung:

Dem Hinweis der Behörde ist zu folgen.

Die Bezeichnung der benannten Überschriften ist mit der o.g. Begründung von „Artenschutz“ auf „Naturschutz“ sowie im Inhaltsverzeichnis der Begründung zu ändern

„Brandschutz

Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen - auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen.

(s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Festlegung:

Die Löschwasserversorgung wird über einen Hydranten (48 m³/h) und eine zusätzliche Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 100 m³ (für den zusätzlichen Bedarf über 2 Stunden, 2x 48 m³/h = 96 m³) zur Löschwasserentnahme auf dem Baugrundstück abgesichert werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über den Hydranten in der Wismarschen Straße (Hydrant Nr. 468) im Rahmen des Löschwasserkonzeptes des Stadt Grevesmühlen. Die Löschwasserversorgung über den Hydranten 468 wird vom Zweckverband Grevesmühlen bis zu einer Menge von 48 m³/h abgesichert.

Der über dieses Angebot hinausgehende Löschwasserbedarf wird durch die o.g. unterirdische Zisterne im Plangebiet abgedeckt werden.

„Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.“

Festlegung:

Wie im Pkt. 7 der Begründung ausgeführt, werden die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung durch den Vorhabenträger übernommen.

Die Stadt Grevesmühlen schließt dazu die entsprechenden Vereinbarungen in einem Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss.

„FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.“

Festlegung:

Es sind keine Änderungen notwendig.

„Abfallwirtschaftsbetrieb

Gegen die vorgelegte Planung bestehen seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundlegenden Bedenken. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Hinweise gebeten:

- *Die derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen. Die Zufahrten sowie die Fahrwege im Bereich des Nahversorgungsstandortes müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.*
- *Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant sind, müssen diese derart ausgestaltet werden, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge – insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleistet ist.*
- *Die Straßeneinmündungen und eventuelle Kurvenbereiche auf dem Gelände des geplanten Nahversorgungsstandortes sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen.*
- *Es ist sicher zu stellen, dass die Fahrbahn frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleibt. Insbesondere ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss.“*

Festlegung:

Die vom Versorger gegebenen Hinweise sind in die Begründung unter Punkt 5. ergänzend aufzunehmen.

„FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage“

Vom Katasteramt wird mit Schreiben vom 20.02.2017 eine Stellungnahme abgegeben. Es werden keine Einwände oder Bedenken geäußert.

Es wird ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.02.2017 übergeben.

Festlegung:

Der Kartenvergleich hat ergeben, dass keine Ergänzungen oder Präzisierungen der Flurstücksnummerierung auf der Planzeichnung notwendig sind.

3. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V

„...“

2. Landesplanerische Beurteilung des Planvorhabens

Bei dem Planvorhaben im Mittelzentrum Grevesmühlen handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Derartige Einzelhandelsvorhaben sind nach den Regelungsvorschriften des Landesraumentwicklungsprogramms 2016 (Landesverordnung vom 27.05.2016), hier insbesondere Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“ zu beurteilen.

Beurteilungsrelevant sind dabei insbesondere die Lage, die Größe und die Sortimentsstruktur des Einzelhandelsgroßprojektes. Gemäß Kapitel 4.3.2 (1) des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) sind derartige Einzelhandelsvorhaben nur in Zentralen Orten zulässig. Grevesmühlen übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums und ist somit grundsätzlich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes geeignet.

Nach LEP 4.3.2 (2) sollen Größe, Art und Zweckbestimmung (hier Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Angeboten mit insgesamt 1.150 m² Vfl.) der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen und den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes (hier des Mittelzentrums) nicht wesentlich überschreiten.

Die Größe des Planvorhabens ist kompatibel mit dem Ziel 4.3.2 (2) des LEP und bedarf keiner weiteren Nachweisführung.

Nach LEP, Programmsatz 4.3.2 (3) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentralrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten und sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Stadt Grevesmühlen hat ergänzend zu der in Abb.21 des LEP genannten „zentralrelevanten Kernsortimenten“ ihre Zentrenrelevanz im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2013 (EHEK) bewertet und in der „Grevesmühlener Sortimentsliste“ zusammengefasst. Danach sind Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Getränke, Zeitungen/Zeitschriften sowie Blumen und Floristik „zentren- und nahversorgungsrelevant“. Das Planungsvorhaben ist sonach zentrenrelevant im Sinne der LEP-Programmsätze 4.3.2 (1) und (3).

Gemäß LEP Programmsatz 4.3.2 (3) sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (inclusive nahversorgungsrelevanter Sortimente) nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig. Die Abgrenzung der ZVB für das Mittelzentrum Grevesmühlen erfolgte 2013 im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes. Der Planungsstandort erfüllt nicht die Kriterien eines ZVB. Die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes am Ortsrand des Mittelzentrums widerspricht dieser landesplanerischen Zielvorgabe.

Der LEP-Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2 enthält für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche folgende drei Ausnahmeregelungen:

„Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von ZVB angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage im ZVB aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Dabei ist es nicht ausreichend, wenn nur ein „Merkmal“ erfüllt wird, die Tatbestandsmerkmale gelten kumulativ.

Ob und inwieweit diese 3 Tatbestandsmerkmale für die angezeigte Planung vorliegen, ist den eingereichten Planungsunterlagen nicht zu entnehmen und bedürfen einer Ergänzung.

Der Bezug auf das EHEK der Stadt Grevesmühlen, wonach bestehende Einzelhandelsbetriebe „Bestandsschutz“ genießen und eine Konzeptanpassung bis zu einer Flächenerweiterung von unter 20% unterstützt wird, ist für die „Beweisführung“ im Sinne des Programmsatzes 4.3.2 (3), Satz 2 LEP nicht ausreichend (Anmerkung: Der Bestandsschutz erlischt mit dem Abriss des Gebäudes).

Bei dem Planungsstandort handelt es sich nach meiner Einschätzung um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, der vordergründig auf den Autokunden abstellt.

Vgl. hierzu LEP Begründung zu 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte (S.54): „Städtebauliche integriert ist ein Einzelhandelsstandort dann, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z.B. Verkehrsstrasse den Standort von der Wohnbebauung trennen“.

Zusammenfassung:

Im Ergebnis der Bewertung der eingereichten Planungsunterlagen zur Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters, ergänzt um einen Back-shop mit Café, am Ortsrand des Mittelzentrums Grevesmühlen stelle ich fest, dass die Planung nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.“

Festlegung :

Entsprechend der von der Behörde gegebenen Hinweise wurde durch den Vorhabenträger eine gutachterliche Betrachtung der o.g. Thematik veranlasst. Dieses Gutachten, „Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse für den geplanten Penny-Neubau am Grünen Weg (Wismarsche Straße) in Grevesmühlen“, bulwiengesa AG, Hamburg, vom 10.07.2017, liegt vor und ist der Begründung als Anlage 2b beizufügen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben Penny-Neubau mit den Leitlinien des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen 2013 vereinbar ist.

Das Vorhaben entspricht dem im Landesraumentwicklungsprogramm MV 2016 formulierten Ausnahmetatbestand, dass großflächige Lebensmittelmärkte auf Standorten auch außerhalb ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden dürfen, wenn

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

Der Gutachter erklärt, dass alle diese o.g. Tatbestandsmerkmale in Grevesmühlen bzw. für den geplanten Neubau des Penny-Discountmarktes am Standort Grüner Weg (Wismarsche Straße, B-Plan Nr. 42) aus Gutachtersicht erfüllt werden und dementsprechend keine Zielkonflikte vorliegen.

Der geplante Neubau des Lebensmitteldiscounters übernimmt besonders für die Einwohner der östlichen Ortsteile, besonders Neu-Degtow, die über keine Nahversorger verfügen, die Funktion eines Nahversorgers für den Lebensmittelbereich. In geringerem Maße gilt dies auch für die östlichen Bereiche der Wohngebiete westlich des Grünen Weges.

Beide Bereiche sind durch Fuß- und Radwegeverbindungen gut mit dem Standort verbunden. Der Grüne Weg wird durch einen ampelgeregelten Fußgängerweg gequert.

Die Einwohnerzahl in einem 700m-Radiusbereich, als Kriterium der fußläufige Erreichbarkeit, beträgt entsprechend der gutachterlichen Erhebung ca. 2.000 Einwohner. Dies ist für die Beurteilung der Integration eines Lebensmittelmarktes aus gutachterlich ein akzeptabler Wert.

Mit der vorliegenden gutachterlichen Betrachtung (bulwiengesa AG, Hamburg, vom 10.07.2017) weist die Stadt Grevesmühlen die raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens nach.

Die o.g. Argumentation ist sinngemäß in die Begründung zum Bebauungsplan zu übernehmen.

4. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

„... 4.2 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g sollten in den Sondergebieten gemäß § 10 (11) BauNVO angemessene Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) festgelegt werden. „“

Festlegung :

Im Punkt 4.3 der Begründung werden Erläuterungen bzgl. der getroffenen Maßnahmen bzgl. des Immissionsschutzes gegeben. Die entsprechende Festsetzungen erfolgen im Teil: B Text (Festsetzung 7.). Mit dem Bebauungsplan wird für das Plangebiet ein Immissionsschutzwirksamer Flächenschallpegel für den Tag- und nachtszeitraum festgesetzt, der gewährleistet, dass die Immissionsschutzgrenzwerte für benachbarte Gebiete eingehalten werden.

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan bildet die immissionsschutzrechtliche Betrachtung des Plangeltungsbereiches, das Schallgutachten 216/2017, des Ingenieurbüros Herrmann & Partner, Seebad Heringsdorf, vom 07.01.2017 (siehe Anlage 3 der Begründung).

Im Ergebnis dieser Ausführungen kann festgestellt werden, dass bei dem ausgewiesenen Emissionsansatz und den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Immissionspunkten in angrenzenden Bereichen tags und nachts unterschritten werden und keine Beeinträchtigungen für diese immissionsschutzrelevanten Standorte entstehen.

5. Straßenbauamt Schwerin

„... Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Grevesmühlen der B 105. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die vorhandene Anbindung des B-Planes 42 an die Wismarsche Straße (Gemeindestraße) gesichert.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen bestehen somit in verkehrlicher und straßenbaulicher Sicht keine Bedenken.

Aus straßenrechtlicher Sicht ist bei der weiteren Entwurfsbearbeitung folgendes zu beachten: Die Lage des neuen Gebäudes ist so zu gestalten, dass der Abstand den das vorhandene Gebäude vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 105 hat nicht unterschritten wird.“

Festlegung :

Der Hinweis der Behörde wird im Entwurf zum Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Die festgesetzte nördliche Baugrenze wird um ca. 1,50 m nach Süden versetzt, so dass das neu zu errichtende Gebäude sogar einen größeren Abstand zur B 105 haben wird als das bestehende Gebäude.

8. Deutsche Telekom Technik GmbH

„..... Gegen die o.g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an Ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan). ...

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeänderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Eine Umverlegung der Telekommunikationslinien der Telekom kann nur unter dem Vorbehalt der technischen Realisierbarkeit und unter Kostentragung des Auftraggebers erfolgen. Vor dem Abbruch des Gebäudes benötigen wir rechtzeitig vor Beginn der von Ihnen geplanten Bauarbeiten ihren Auftrag, um unsererseits die notwendigen Arbeiten zum Rückbau durchführen zu können.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der zuständigen Niederlassung Nordost, PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

Die Versorgung der neu entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrensenservice der Telekom telefonisch unter der Service-Nummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie überirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.“

Festlegung:

Aus dem übernommenen Lageplan ist zu entnehmen, dass sich Versorgungsleitungen südlich und innerhalb des Plangebietes befinden.

Die Hinweise des Versorgers sind in die Begründung in Pkt. 5 präzisierend zu übernehmen und im weiteren Planungsprozess zu beachten.

11. Zweckverband Grevesmühlen

„... Das Grundstück ist bereits mit einem Lebensmitteldiscounter bebaut. Mit der Überplanung des Grundstückes wird der Neubau eines Marktes mit 170 m² mehr Verkaufsfläche (insgesamt 998 m²), eines Backshops sowie Cafe`s angestrebt.

Die Trinkwasserver-, sowie Abwasserentsorgung ist bereits über die Anlagen des ZVG gewährleistet. Bedarf es einer Änderung der Hausanschlüsse ist diese zu beantragen und durch den ZVG zu genehmigen. Die Arbeiten werden dann vom ZVG kostenpflichtig für den Anschlussnehmer / Eigentümer ausgeführt.

Das Bauvorhaben liegt, entgegen der Aussage aus der Begründung zum B-Plan, in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wotenitz. Die Löschwasserversorgung über den Hydranten 468 wird vom ZVG nur bis zu einer Menge von 48 m³/h zugesagt. Geplante Brunnen zur Deckung des Bedarfs sind genehmigungspflichtig und bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM zu beantragen. ...“

Festlegung :

Die Hinweise der ZVG zur Lage des Plangebietes sind in die Begründung zu übernehmen.

Durch den Vorhabenträger wird erklärt, dass für die Löschwasserversorgung das Löschwasserangebot aus dem Hydranten 468 mit einer Menge von 48 m³/h ausreichend ist.

Der Vorhabenträger erklärt, dass ein darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf durch eine unterirdische Zisterne im Plangebiet abgesichert werden wird.

12. Stadtwerke Grevesmühlen GmbH

„... dem o.g. Bauvorhaben stimmen wird grundsätzlich zu. Die Zustimmung beschränkt sich auf das genannte B-Plangebiet.

Im o.g. Gebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH und anderer Rechtsträger. Eine Über- und Unterbauung ist nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Näherungen sind Mindestabstände lt. DIN einzuhalten. Die Kosten für eventuelle Umverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Ruedel, WEMAG (Tel. 0385 7552644) in Verbindung.

Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort bezüglich der Straßenbeleuchtung setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Böhm Stadtwerke Grevesmühlen GmbH (Tel. 03881 7845521) in Verbindung.

Die genaue Lage und Verlegetiefe der elektrischen Kabel kann nur durch eine Vororteinweisung bzw. Suchschachtungen festgestellt werden.

Während der Vororteinweisung werden weitere Festlegungen zum Schutz der Versorgungsleitungen getroffen.

Im B-Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend (in Abhängigkeit vom tatsächlichen Grenzverlauf) befinden sich Gasleitungen.

Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegetiefe verbindlich; Abweichungen sind möglich.

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

Anmerkungen:

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Hoch- und Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind Folgende/Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen/Anlagen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Wir regen an, den Anschluss des geplanten Bauvorhabens an das bestehende Fernwärmesystem der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH zu prüfen. Ansprechpartner dafür ist unser Herr Küsel (Tel. 03881 784562).

Diese Zustimmung gilt für die Dauer eines Jahres, bezogen auf das Datum des Schreibens. In der Anlage übergeben Planauszüge das Gas- und Stromnetz betreffend.“

Festlegung :

Den vom Versorger übergebenen Planauszügen ist zu entnehmen, dass sich Gasversorgungsleitungen im Nahbereich des Plangebietes aber auch im Plangebiet vorhanden sind.

Besondere Beachtung ist der am westlichen Rand des Plangelungsbereiches verlaufenden Gasversorgungsleitung DN 100 zu widmen.

Zur Umsetzung des Planvorhabens ist die teilweise Umverlegung dieser Gasversorgungsleitung vorzusehen. Die entsprechenden Vorabstimmungen hat der Vorhabenträger bereits mit den Stadtwerken getroffen.

Für den vorhandenen und künftigen Verlauf der Gasleitung sind die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Grundstück zu Gunsten der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH festgelegt.

Den vom Versorger übergebenen Planauszügen ist ebenfalls zu entnehmen, dass sich Elektroversorgungsleitungen im Nahbereich des Plangebietes und das Hausanschlussversorgungskabel im Plangebiet vorhanden sind

Die vom Versorger gegebenen Hinweise sind in die Begründung unter Pkt. 5. Erschließung aufzunehmen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind nach Auskunft des Vorhabenträgers kein **Gasanschluss** und keine Versorgung des Funktionsbereiches mit Fernwärme vorgesehen.

21. Stadt Grevesmühlen, Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr

„... im unmittelbaren Umfang (300 m-Kreis) des B-Plangebietes, in der Auffahrt zur benachbarten Tankstelle, befindet sich ein Hydrant des Zweckverbandes. Dieser bringt laut der Stellungnahme des Zweckverbandes vom 06.03.2017 eine dauerhafte Leistung von bis zu 48 m³.

Der Hydrant ist Bestandteil der Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken vom 21.06.2013.

Dem Bauvorhaben ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h zuzuordnen.

Somit ist die Löschwasserversorgung gemäß § 2 Absatz 1 Nummer 4 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V vom 21. Dezember 2015 zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vollumfänglich gewährleistet, so dass zusätzliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Grevesmühlen geschaffen werden müssen, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen.“

Festlegung :

Die Löschwasserversorgung erfolgt über den Hydranten in der Wismarschen Straße (Hydrant Nr. 468) im Rahmen des Löschwasserkonzeptes des Stadt Grevesmühlen. Die Löschwasserversorgung über den Hydranten 468 wird vom Zweckverband Grevesmühlen bis zu einer Menge von 48 m³/h abgesichert.

Der über dieses Angebot hinausgehende Löschwasserbedarf von bis zu 96 m³/h wird durch eine unterirdische Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³/h im Plangebiet abgedeckt werden.

Die Einsatzplanung am künftigen Bauobjekt ist mit der Freiwilligen Feuerwehr Grevesmühlen abzustimmen.

STANDORT-, MARKT- UND WIRKUNGSANALYSE

Penny-Neubau, Grüner Weg in 23936 Grevesmühlen



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

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

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



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

erstellt für: Irmker Verwaltungs KG + Thorsten Schulze
Rahlstedter Straße 32a
22149 Hamburg

Projekt-Nr.: P1704-3608

Projektleiter: Dipl.-Kfm. Andreas Gustafsson, Bereichsleiter

Hamburg, 10. Juli 2017

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	5	23
		5.1	23
2	6	5.2	28
2.1	6	5.3	30
2.2	10	5.4	32
2.3	11	5.5	34
2.4	12	5.6	36
2.5	12		
3.	14	6	41
3.1	14		
3.2	18		
4	20		
4.1	20		
4.2	21		
4.3	22		
		ANHANG: Erläuterung der Kaufkraftstrom-Modellrechnung	44

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

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

URheberRECHTLICHER HINWEIS

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

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

Hamburg, der 10. Juli 2017

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Aufgabenstellung

Die Fa. Irmeler Verwaltungs KG, Hamburg, hält den am Standort Wismarsche Straße 152 in Grevesmühlen belegenen Lebensmitteldiscountmarkt, welcher seit seiner Eröffnung im Jahre 1990 an die Rewe-Gruppe vermietet ist und als Penny Discountmarkt betrieben wird.

Das Objekt als eingeschossige Holzständerhalle errichtet und entspricht technisch, energetisch und strukturell nicht mehr den heutigen Betreiberansprüchen an einen Lebensmittelmarkt. Derzeit sind rund 830 qm Verkaufsfläche vorhanden, welche durch den Penny Discountmarkt und einen kleinen Backshop im Vorkassenbereich betrieben werden. Zusätzlich zu den Schwächen ist auch die Verkaufsfläche mittlerweile zu knapp bemessen. Die Fa. Penny bietet in ihren Discountmärkten ein weitestgehend standardisiertes Sortiment mit etwa 1.600 Artikeln (zzgl. wechselnder Aktionsartikel) an und benötigt hierzu rund 1.000 qm Verkaufsfläche. Ältere und kleinere Märkte sind durch beengte Raumverhältnisse, knappe Regalflächen und dadurch erhöhte Kosten zur Regalpflege und Lagerhaltung sowie eingeschränkte Kassenbereiche gehandicapt und verlieren auf Sicht ihre Wettbewerbsfähigkeit. Am o. g. Standort fallen eine technisch veraltete Bausubstanz und zu knappe Flächen zusammen und bedingen zur Sicherung des Standorterhalts einen erweiterten Neubau.

Für den Penny-Discounter sind dabei rund 1.000 qm VKF vorgesehen; zusätzlich soll das bestehende Bistro um einen Café-/Bistrobereich ergänzt auf etwa 150 qm Verkaufs- bzw. Nutzfläche ausgebaut werden. Der bisher etwa 20 - 30 qm messende Verkaufstresen wird dabei um Sitzbereich und Funktionsräume (Lagerung/Kühlung/Backvorbereitung/WCs) ergänzt.

Die Gesamt-Verkaufs- bzw. -nutzfläche der Maßnahme entspricht somit rd. 1.150 qm.

Verkaufsflächenaufteilung		
	VKF IST-Situation	VKF ZUKÜNFTIG
Penny	800 qm	1.000 qm
Backshop (Verkauf)	30 qm	30 qm
Backshop (Gastro + Funktionsräume)		120 qm
Gesamt	830 qm	1.150 qm

Das Planungsrecht am Standort soll entsprechend angepasst werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 "Nahversorgungsstandort Grevesmühlen-Ost" befindet sich im Verfahren. Hierzu ist begleitend die Anfertigung einer vorhabenbezogenen Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse vorgesehen. Entsprechende Vorgaben ergeben sich aus dem Einzelhandelskonzept für Grevesmühlen 2013 und einer Stellungnahme der Landesplanung zum Planvorhaben vom 15. März 2017.

Das Gutachten soll der Meinungsbildung in den lokalen Gremien, den Bau- und Planungsbehörden und bei den TÖBs sowie als Abwägungsgrundlage in einem einzuleitenden Bauleitverfahren dienen. Es folgt einschlägigen fachlichen Kriterien an eine projektbezogene Wirkungsanalyse.

Um den Einzugs- und Einflussraum realistisch und belegbar abzugrenzen, sieht die Untersuchung zusätzlich zum Standardumfang eine Kundenherkunftsermittlung im bestehenden Penny-Markt vor. Das daraus resultierende Einzugsgebiet nebst ergänzenden Befunden zum lokalen Einkaufsverhalten der Penny-Kunden dient als Berechnungsbasis für die Tragfähigkeitsprüfung und Wirkungsanalyse.

Die Irmeler Verwaltungs KG, Hamburg, beauftragte die bulwiengesa AG, Hamburg, am 2. Mai 2017 mit der Anfertigung einer entsprechenden Wirkungsanalyse.

Untersuchungsinhalt und Methodik

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards, die u. a. auch gerichtlich an projektbezogene Wirkungsanalysen für großflächige Einzelhandelsprojekte gestellt werden¹. Sie beinhaltet folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzcharakteristik des Makrostandortes Grevesmühlen mit Darstellung siedlungs- und raumstruktureller Aspekte, der Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr (MIV) und ÖPNV sowie wesentlicher soziodemografischer und -ökonomischer Rahmendaten.
- Kurzanalyse und Klassifikation des Mikrostandortes Wismarsche Straße/Grüner Weg in Grevesmühlen unter marktanalytischen, -verkehrlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten.
- Projektanalyse in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, Sortimentsgestaltung, Funktionalität, Verkehrserschließung.

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

- Bestimmung, Abgrenzung und Gliederung eines vorhabenrelevanten Einzugsgebietes auf Basis einer Kundenkurzbefragung mit Herkunftsermittlung im Bestandsobjekt.
Die erforderliche Untergliederung des Grevesmühlener Stadtgebietes in Teilquartiere erfolgte auf Basis statistischer Quartiere für die Kernstadt sowie der Ortsteilgliederung für die insgesamt 13 eingemeindeten Ortschaften. Die hinterlegten Einwohnerzahlen des Meldeamtes sind auf den letztverfügbaren Stand der amtlichen vergleichbaren Einwohnerzahl für Grevesmühlen zum 31.12.2015 harmonisiert².
- Eine amtliche Bevölkerungsprognose für Grevesmühlen ist uns nicht bekannt. Wir ziehen daher eine Bevölkerungsprognose heran, welche die bulwiengesa AG auf Basis der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausschau des Bundes und der Länder kleinräumig herunterbricht. Diese Bevölkerungsprognose erfolgt für die Landkreise und kreisfreien Städte sowie die Gemeinden in Deutschland. Basiszeitpunkt der Modellrechnung ist der 31.12.2015. Von 2011 bis 2015 liegen die Ist-Zahlen nach den jeweiligen Alterskohorten auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung auf der Grundlage des Zensus 2011 (vom 09.05.2011) vor. Ist-Zahlen vor diesem Zeitpunkt liegen in den Alten Bundesländern (einschließlich Berlin-West) auf Basis der Bevölkerungsfortschreibung auf der Grundlage der Volkszählung 1987 bzw. in den Neuen Bundesländern (einschließlich Berlin-Ost) auf Basis des ZER (Zentralen Einwohnermelderegisters der DDR, Stand 03. Oktober 1990) vor. Ab 2015 können die Prognosezahlen bis 2060 ausgewiesen werden. Datengrundlage für die Kreise und kreisfreien Städte sowie Gemeinden sind die Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung (Statistisches Bundesamt bzw. jeweilige Statistischen Landesämter).

² Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern. Vergleichbare Einwohnerzahlen auf Basis Zensusfortschreibung 2011

Wie alle flächendeckenden Bevölkerungsprognosen können Sondereffekte aus lokaler Baulandentwicklung sowie der seit 2015 forcierten Flüchtlingsunterbringung nicht oder nur näherungsweise berücksichtigt werden. Daher ist es möglich, dass die Einwohnerentwicklung in Grevesmühlen zumindest kurzfristig vom Prognosepfad abweicht. Längerfristig wirkt der demografische Trend für den Gesamttraum.

- Berechnung der ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumina im Einzugsgebiet für das projektrelevante Kernsortiment Periodischer Bedarf. Hierzu zählen die Teilsortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Drogerieartikel/Kosmetik,
 - Zeitungen/Zeitschriften,
 - Heimtierfutter.
 - PharmaziewarenDiese Warengruppe bildet zu etwa 85-90 % das Standardsortiment eines Penny-Discountmarktes ab. Wir berücksichtigen in der Wirkungsanalyse, dass apothekenpflichtige Pharmaziewaren in Lebensmittelmärkten nicht angeboten werden dürfen und diese insoweit nicht in den Wettbewerb zu Apotheken treten.
- Die Ermittlung des zugehörigen Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, zusätzlich durch einen Elastizitätskoeffizienten³.

³ Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

- Aktualisierte Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im untersuchungsrelevanten Sortiment Periodischer Bedarf in Grevesmühlen gegliedert nach Standorten und Lagebereichen. Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-/betriebstypischen und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale.

Außerhalb des Einzugsgebietes berücksichtigen wir umgebende Standortbereiche und Zentralorte, die mit nennenswerter Intensität dort hinein ausstrahlen, hier das sog. "Mecklenburger Einkaufszentrum" in Gägelow.

- Relevante Planvorhaben werden von uns soweit berücksichtigt, als sie
 - bereits Planungsrecht/Baurecht besitzen bzw. dies nach weitgehend abgeschlossenem Planverfahren kurzfristig zu erwarten ist und
 - diese Planungen nach Betriebstyp/Branche, Verkaufsfläche und idealerweise auch Betreiber hinreichend konkret eingeschätzt und auch mit einem plausiblen Zielumsatz versehen werden können. Hintergrund hierfür ist, sich der bei Markteintritt der Penny-Verlagerungsplanung zu erwartenden Wettbewerbssituation soweit wie möglich anzunähern.

Derartige Vorhaben liegen in Grevesmühlen nach Auskunft der Stadtverwaltung zum Zeitpunkt der Begutachtung nicht vor. Der derzeit in Arbeit befindliche Relaunch des Mecklenburger Einkaufszentrums inkl. Austausch des bisherigen Real-SB-Warenhauses durch einen flächenreduzierten Kaufland-Verbrauchermarkt (frei werdende Verkaufsfläche wird insgesamt flächen-

neutral mit zusätzlichen kleineren Fachmärkten und Shops belegt) wird durch bulwiengesa berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Begutachtung war Real bereits seit mehr als einem halben Jahr geschlossen und entsprechend zeigte sich in der bei Penny durchgeführten Kundenbefragung eine reduzierte Einkaufsorientierung dorthin. Analytisch berücksichtigen wir die anzunehmende Situation nach dem Relaunch. Kaufland nebst vorgelagerten Konzeptionären soll bereits im Verlaufe des Sommers 2017 eröffnen.

In den entfernteren Zentralorten haben etwaige Wettbewerbsentwicklungen keinen nennenswerten Einfluss auf die Analyse der Penny-Erweiterungsplanung.

- Ermittlung der Kaufkraftbindung im Kernsortiment Periodischer Bedarf im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Ausgangslage. Die Kaufkraftstrom-Modellrechnung ist eine weiterentwickelte Gravitationsrechnung auf Basis der von Prof. Bruno Tietz entwickelten so genannten "Einkaufspendlermatrizen"⁴.

Für die Ausgangslage modelliert sie die Verteilung des Nachfragevolumens aus dem Penny-Einzugsgebiet auf das zur Verfügung stehende Wettbewerbsnetz und erklärt damit gleichermaßen plausibel Umsatzhöhe und -herkunft aller Anbieter bzw. Nahversorgungsstandorte in Grevesmühlen.

In die Ausgangslage ist die vorstehend genannte Modernisierung des Mecklenburger Einkaufszentrums bereits vorwegnehmend eingestellt.

Die Modellrechnung wird über Kaufkraftabschöpfungsquoten gesteuert, welche die Einkaufspräferenzen der Haushalte im Einzugsgebiet widerspiegeln und sich aus Parametern wie vertrieb-

liche Attraktivität, Vertriebstypen/Angebotsgenre, Erreichbarkeit, Anfahraufwand ergeben. Vgl. hierzu ausführlicher auch die erläuternde Musterrechnung im Anhang des Gutachtens.

- Wirkungsanalyse mit Simulation des Markteintritts der Penny-Erweiterung nebst und Ableitung eines am Standort unter den gegebenen Marktrahmen- und Standortbedingungen erzielbaren Zielumsatzes sowie Aussage zur absatzwirtschaftlichen und marktseitigen Tragfähigkeit der Planung.

Dabei berücksichtigen wir stets auch Synergieeffekte für etwaige weitere Handelsnutzungen am Standort, hier einen unmittelbar benachbarten Getränkemarkt.

- Ergänzende Kundenkurzbefragung/Herkunftsermittlung: Zur Unterstützung und empirischen Validierung der Wirkungsanalyse führten wir am Fr/Sa 19./20. Mai während der Öffnungszeiten ca. 10.00 - 19.00 Uhr eine Kundenbefragung nebst Herkunftsermittlung im bestehenden Penny-Markt durch.

Befragt wurden dabei zufällig ausgewählte erwachsene (ca. ab 18 Jahre) Kunden des Marktes nach Abschluss ihres Einkaufs. Die Auswahl ist für den Zeitraum repräsentativ.

Neben der Herkunftsermittlung waren Mobilität, demografische Haushaltsmerkmale sowie alternativ aufgesuchte Lebensmittelmärkte Gegenstand der Befragung.

Die Befunde dienen zur Ermittlung eines Einzugsgebietes für den Standort (es kann davon ausgegangen werden, dass der erweiterte Penny-Markt sich im Rahmen der vorhandenen Reichweite bzw. Marktdurchdringung bewegen wird) sowie zur Eingrenzung des Kreises der besonders mit Penny im Wettbewerb stehenden Standorte.

Insgesamt wurden n = 206 Interviews ausgewertet.

⁴ Vgl. en Detail Bruno Tietz, Die Standort- und Geschäftsflächenplanung im Einzelhandel, Rüslikon-Zürich 1969

- Rückgriff auf das Einzelhandelskonzept für Grevesmühlen 2013: Die bulwiengesa AG erstellte das von der Stadt Grevesmühlen beschlossene Einzelhandelskonzept 2013 mit überwiegendem Datenstand 2012.

Einwohnerentwicklung, Nachfragepotenzial für das Kernsortiment Periodischer Bedarf sowie das Nahversorgungsnetz in Grevesmühlen nebst Umsatzschätzung werden daraus auf den aktuellen Stand fortgeschrieben.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine Wirkungsanalyse für die seinerzeit geplante und mittlerweile umgesetzte Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in der Gebhardtstraße nahe des Bahnhofs. Dort wurden ein Markant-Lebensmittelvollsortimenter und ein Aldi-Discountmarkt als Standortverbund zusammengefasst. Beide Betriebe waren keine Neuansiedlungen in Grevesmühlen:

- Markant war als kleinflächiger Nahversorger zuvor in der Innenstadt ansässig, musste den unterdimensionierten und nicht mehr wettbewerbsfähigen Standort jedoch aufgeben.
- Aldi war zuvor benachbart zum hier untersuchten Pennymarkt am Grünen Weg im Gewerbegebiet Ost lokalisiert. Das Objekt war veraltet und ebenfalls unterdimensioniert; das Grundstück lag zudem ungünstig in 2. Reihe. Auch dieser Standort war latent abgängig.

Mit der Verlagerung konnte für beide Anbieter der Standorterhalt in Grevesmühlen gesichert und die Nahversorgung im Kernstadtbereich, insbesondere im seinerzeit unterversorgten Südteil, aufgewertet bzw. wiederhergestellt werden.

Die vorliegende Wirkungsanalyse für die Penny-Erweiterung schreibt das seinerzeitige Prognoseszenario für die Zeit nach

Markteintritt des NVZ Gebhardtstraße auf das Jahr 2016/17 fort und setzt hierauf auf.

Das Einzelhandelskonzept Grevesmühlen 2013 enthält zudem Leitlinien zum Umgang mit großflächigen Planvorhaben des Lebensmittel-Einzelhandels, welche in dieser Untersuchung aufgegriffen werden.

- Im Jahre 2016 trat in Mecklenburg-Vorpommern ein novelliertes Landesraum-Entwicklungsprogramm (im weiteren Gutachtenverlauf abgekürzt als LEP MVP 2016) in Kraft, welches verbindliche raumordnerische Zielsetzungen für Einzelhandelsgroßprojekte enthält. Auch das LEP MVP ist als Prüfmaßstab heranzuziehen und als übergeordnetes Regelwerk steht es über dem lokalen Einzelhandelskonzept. Im Falle von Zielkonflikten zwischen beiden Ressourcen sind die Ziele des LEP MVP verbindlich. Die Leitlinien des EHK Grevesmühlen 2013 sind mit dem Vorgänger-LEP harmonisiert und seit 2016 demzufolge nur soweit anwendbar, wie ihnen keine Ziele des novellierten LEP MVP 2016 entgegenstehen. Eine entsprechende Zielprüfung erfolgt im Anschluss an die Wirkungsanalyse.

2 MAKROSTANDORT GREVESMÜHLEN

2.1 Lage im Raum, Verwaltung, zentralörtliche Funktion

Die zum 31.12.2015 10.496 Einwohner⁵ zählende Stadt Grevesmühlen ist die nach Einwohnerzahl zweitgrößte Gemeinde des Landkreises Nordwestmecklenburg und war vor der Kreisreform 2011 Sitz des Landkreises Nordwestmecklenburg. Kreissitz ist nunmehr die vormals kreisfreie Hansestadt Wismar. Grevesmühlen ist heute amtsfreie Stadt in Verwaltungsgemeinschaft mit elf umgebenden Gemeinden des Amtes Grevesmühlen-Land.

Die Stadt liegt im Zentrum des Städtedreiecks Wismar–Schwerin–Lübeck, die zugleich die nächst gelegenen übergeordneten bzw. benachbarten Mittel- und Oberzentren darstellen. Zentralörtlich übernimmt Grevesmühlen die Funktion eines Mittelzentrums. Einzelhandelsseitig zählt hierzu neben einer qualifizierten Nahversorgung das Vorhalten von Angeboten des mittelfristigen und gehobenen Bedarfs.

Naturräumlich ist Grevesmühlen in eine hügelige Wald- und Agrarlandschaft im Nordwesten Mecklenburgs eingebettet und kann mit seiner Lage im Hinterland der etwa 10 km entfernten Ostseeküste in beschränktem Maße auch an deren Fremdenverkehrsaufkommen partizipieren. Das überregional bekannte Ostseebad Boltenhagen fungiert als touristischer Hauptort im Küstenabschnitt zwischen Lübeck-Travemünde und Wismar.

Im Grevesmühlener Stadtgebiet erstrecken sich zudem die landschaftlich reizvollen Gewässer Ploggensee, Vielbecker See und Santower See.

⁵ Hauptwohnsitze; Vergleichbare Einwohnerzahlen des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern nach Zensusfortschreibung 2011; Stand 31.12.2015

Distanzen und Zentrenstruktur			
Zentrum	Einwohner (31.12.2015)	Status	Entfernung (Luftlinie)
Wismar	42.557	Mittelzentrum	20 km
Schwerin, Landeshauptstadt	96.800	Oberzentrum	30 km
Rostock	206.011	Oberzentrum	65 km
Lübeck	216.253	Oberzentrum	30 km
Klütz	3.095	Grundzentrum	11 km

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Statistikamt Nord

Die Stadt Grevesmühlen ist in die namensgebende, siedlungsstrukturelle Ortslage sowie dreizehn räumlich abgesetzte, ländlich geprägte, z. T. nur aus einer Hofstelle bestehende Ortsteile gegliedert.

Das Stadtgebiet dehnt sich durch die Eingemeindungen auf etwa 52 qkm aus; mit etwa 202 Einwohnern/qkm ist es relativ dünn besiedelt.

Siedlungs- und somit auch Nachfrageschwerpunkt ist die Kernstadt mit etwa 9.000 Einwohnern (85 % der Gesamtbevölkerung). Die übrigen Ortsteile zählen jeweils maximal rund 500 Einwohner und liegen teilweise weitläufig verstreut. Sie verfügen durchweg nicht über ausreichende Tragfähigkeit für eigene stationäre Nahversorgungseinrichtungen, insbesondere Lebensmittelmärkte.

Hervorzuheben ist im Kontext dieser Untersuchung die einwohnerstärkste Ortschaft Neu Degtow mit gegenwärtig um 500 Einwohnern. Sie erstreckt sich in etwa 500 - 1.000 Meter Distanz von der östlichen Siedlungsgrenze der Kernstadt entfernt an der B 105 in Richtung Wismar. Für ihre Bewohner ist der zu erweiternde Penny-Discountmarkt der nächsterreichbare Nahversorger.

Stadtteilgliederung Grevesmühlen			
Stadtteil	Entfernung zum Stadtkern (Luftlinie) ca.	Einwohner (31.12.2015)	Anteil v. H.
Grevesmühlen (Ortslage)	--	9.016	85,9
Barendorf	6,5 km östlich	71	0,7
Büttlingen	3,5 km südlich	31	0,3
Degtow	2,5 km südöstlich	86	0,8
Drei Linden	4,5 km östlich	0	0,0
Everstorf	5,0 km nordöstlich	14	0,1
Grenzhausen	3,0 km nordwestlich	58	0,6
Hamberge	3,5 km nordöstlich	110	1,0
Hoikendorf	7,0 km nordöstlich	49	0,5
Neu Degtow	2,5 km östlich	523	5,0
Poischow	2,0 km südlich	3	0,0
Questin	4,0 km südwestlich	52	0,5
Santow	2,0 km nördlich	93	0,9
Wotenitz	3,0 km südlich	390	3,7
Stadt Grevesmühlen Total		10.496	100

Quelle: Stadt Grevesmühlen; EW-Zahlen linear umbasiert auf Daten des Statistischen Amtes M.-V.

Die Grevesmühlener Kernstadt erstreckt sich um die siedlungsstrukturell kompakte, historische Altstadt mit dem Marktplatz als deren Mittelpunkt. Die traditionellen Geschäftsstraßen innerhalb der Altstadt sind die Wismarsche Straße und die August-Bebel-Straße, welche einen L-förmigen Geschäftsbereich mit dem Marktplatz als Scharnier ausformen. Hauptgeschäftslage ist die Wismarsche Straße mit einem stark verdichteten Geschäftsbesatz aus kleineren und mittleren Fachgeschäften. Dieser Bereich ist im Einzelhandelskonzept 2013 als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

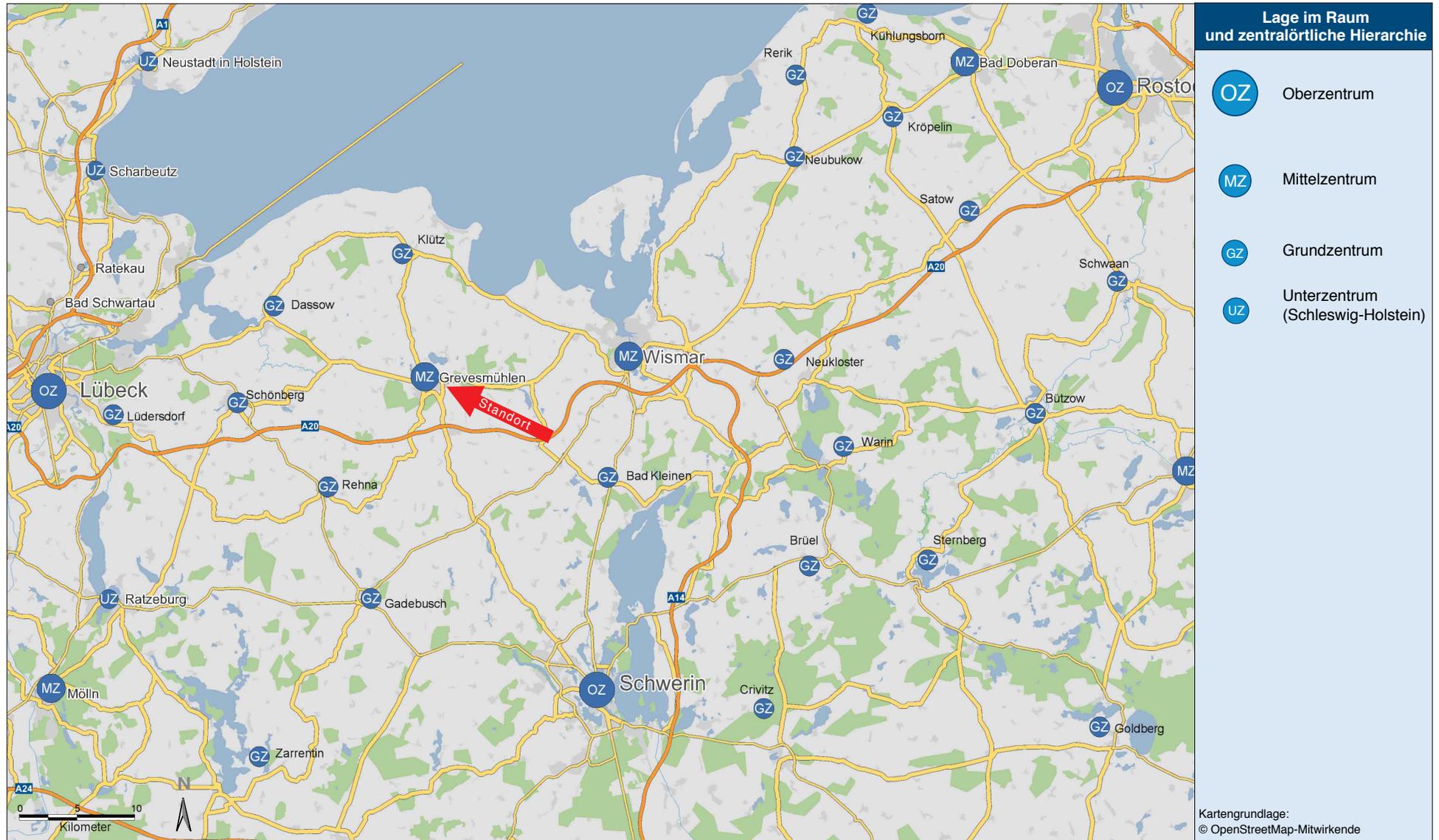
Er wird ergänzt um einen zwar nahegelegenen, jedoch nicht direkt verbundenen Nahversorgungsstandort an der die Altstadt tangierenden Ortsdurchfahrt B 105 Badstüberbruch, welcher mit einem Sky-Lebensmittel-Vollsortimenter den einzigen größeren Lebensmittelmarkt in enger Nachbarschaft zur Innenstadt aufweist.

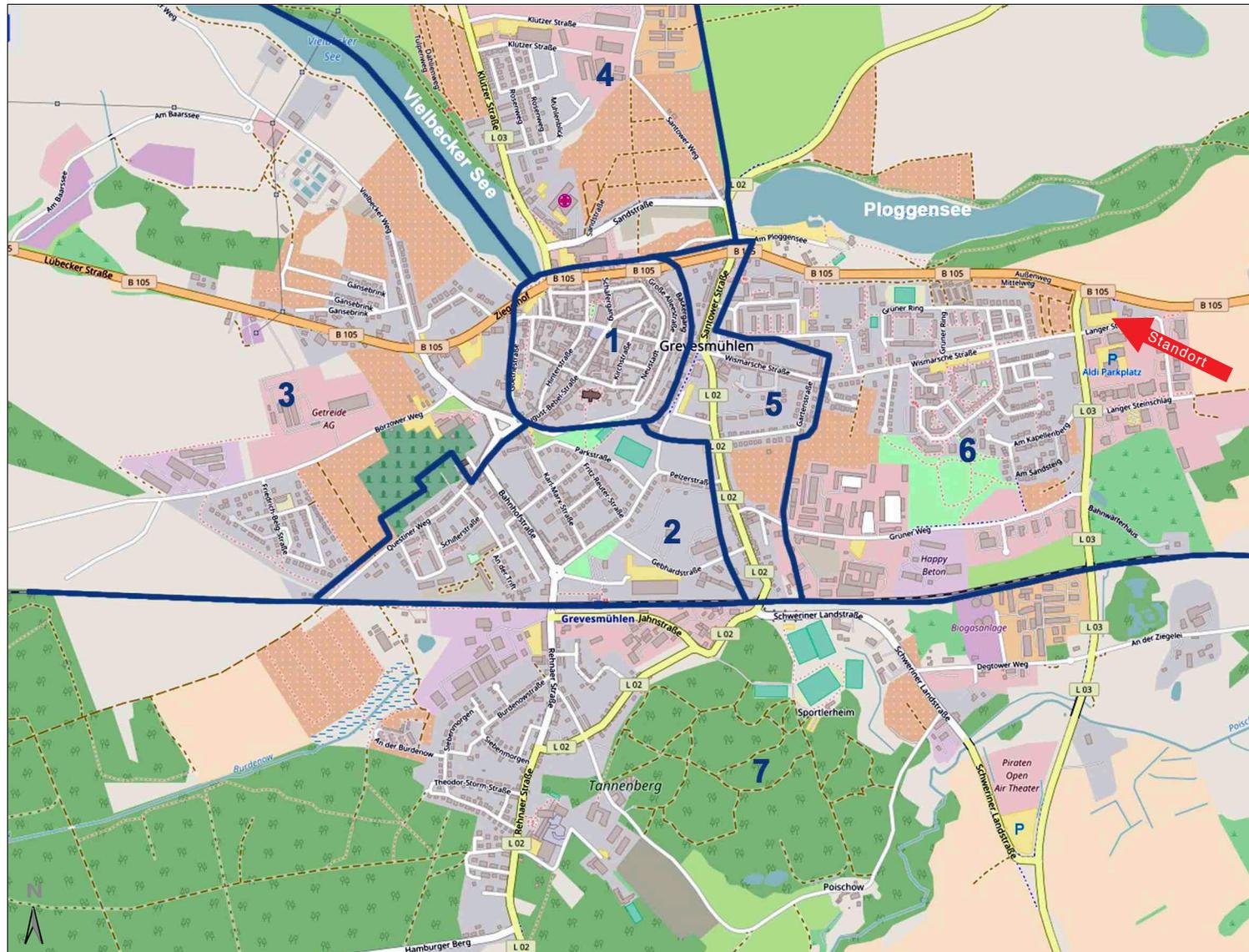
Die Kernstadt wird arrondiert um Einfamilienhaus- und Gartenstadt-Quartiere, welche vornehmlich in der Bahnhofsvorstadt, der südlich der Bahntrasse gelegenen Südstadt, westlich der Altstadt sowie in den vergangenen zwei Dekaden südlich der Wismarschen Straße entstanden.

Mehrfamilienhaus-Quartiere sind die so genannte AWG-Siedlung sowie die in Plattenbauweise errichteten Straßenzüge um den Ploggenseering, Grüner Ring, Kastanienallee und Am Wasserturm in der Oststadt.

Gewerbliche Nutzungen sind überwiegend in den Gewerbegebieten "Ost", "Ton Weide" und "Kapellenberg" sowie entlang der Bahntrasse angesiedelt.

Die Kernstadt ist in statistische Quartiere gegliedert, welche als Grundlage für die Ermittlung eines kleinräumigen Einzugsgebietes für den zu erweiternden Penny-Discountmarkt herangezogen worden sind.





Quartiersgliederung der Kernstadt Grevesmühlen

- 1 Altstadt
- 2 AWG-Siedlung / Bahnhofsvorstadt
- 3 Lübsche-Tor-Vorstadt
- 4 Klützer Straße
- 5 Wismarsche-Tor-Vorstadt
- 6 Oststadt
- 7 Südstadt

Kartengrundlage:
© OpenStreetMap-Mitwirkende

2.2 Verkehr

Straßenverkehr

Grevesmühlen wird von mehreren regional und überregional bedeutsamen Verkehrsachsen berührt und ist dadurch sehr gut in das regionale Straßenverkehrsgerüst eingebunden.

Südlich der Stadt verläuft die BAB 20 Lübeck–Rostock–Berlin, an die Grevesmühlen mit einer eigenen Anschlussstelle direkt angebunden ist und über die u. a. die Oberzentren wie Lübeck, Hamburg und Rostock zügig zu erreichen sind.

Eine bedeutende Verkehrsachse mit überregionaler Funktion stellt zudem die auch nach Fertigstellung der BAB 20 stark befahrene B 105 Lübeck–Wismar–Stralsund dar, die das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchquert und von den L 02 und L 03 gekreuzt wird. Die L 03 Klützer Straße–Grüner Weg fungiert als Hauptverbindung zwischen der BAB 20 und dem Ostseebad Boltenhagen und übernimmt somit eine wichtige Erschließungsfunktion für den nördlich der Stadt gelegenen Küstenraum. Auch der nördlich benachbarte ländliche Zentralort Klütz liegt an dieser Verbindung. L03 und B 105 sind nördlich der Altstadt auf der Straße Badstüberbruch zusammengefasst. Südlich der BAB 20 erreicht die L03 die Nachbargemeinden Upahl und Testorf-Steinfurt.

Die L 02 Santower Straße–Rehnaer Straße ist gegenüber der L 03 deutlich nachrangiger und bindet einwohnerschwache ländliche Räume an Grevesmühlen an: nach Norden sind es Warnow und Hohenkirchen, nach Süden die Räume Hanshagen und Wedendorf.

Einzelhandelsstandorte mit hoher Verkehrsgunst knüpfen in Grevesmühlen an die B 105 und die L03 an.

Nach Eröffnung der südlich an Grevesmühlen vorbeilaufenden BAB 20 verschoben sich die verkehrlichen Gewichte von der B 105 mehr auf die Zubringerstraße Grüner Weg. Bis dahin waren allein der Verlauf der B 105 und die Klützer Straße die verkehrlich bevorzugten Standorte für Lebensmittel- und andere großformatige Fachmärkte.

Das innerörtliche Straßennetz ist demgegenüber vergleichsweise feingliedrig strukturiert und in der Altstadt verkehrsberuhigt und vielfach auch als Einbahnstraße ausgeführt - dies betrifft z. B. die Hauptgeschäftsstraße Wismarsche Straße.

Wichtige Erschließungsstraßen sind die Wismarsche Straße westlich des Grünen Weges, die Santower Straße/Am Lustgarten/Mühlenstraße/Schweriner Landstraße sowie Bahnhofstraße/Rehnaer Straße.

Grevesmühlen wird südlich der Altstadt in Ost-West-Richtung durch die Hauptbahntrasse Lübeck–Wismar mit mehreren, teilweise auch noch mit Schranken gesicherten Übergängen durchschnitten. Die Masse des Siedlungskörpers liegt nördlich der Bahn; die südlich davon gelegene Südstadt ist in der Anbindung an die Kernstadt durch Schrankenschließzeiten am Übergang Rehnaer Straße/Bahnhofstraße etwas gehandicapt.

ÖPNV

Grevesmühlen verfügt über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Lübeck–Bad Kleinen (-Wismar), welche näherungsweise stündlich von Regionalzügen in beide Richtungen befahren wird. Alternativ verkehren auch Regionalbusse auf dieser Route.

Im Busverkehr wird Grevesmühlen von etwa 10 lokalen und regionalen Buslinien bedient, die auf dem ZOB nördlich des Bahnhofs zusammengeführt werden und überwiegend auch die innenstadtnahe Haltestelle Lustgarten bedienen. Für den Modal-Split der Innenstadtbesucher spielt der ÖV jedoch keine nennenswerte Rolle (ÖV-Anteil 2,5 %, s. EHK Seite 51).

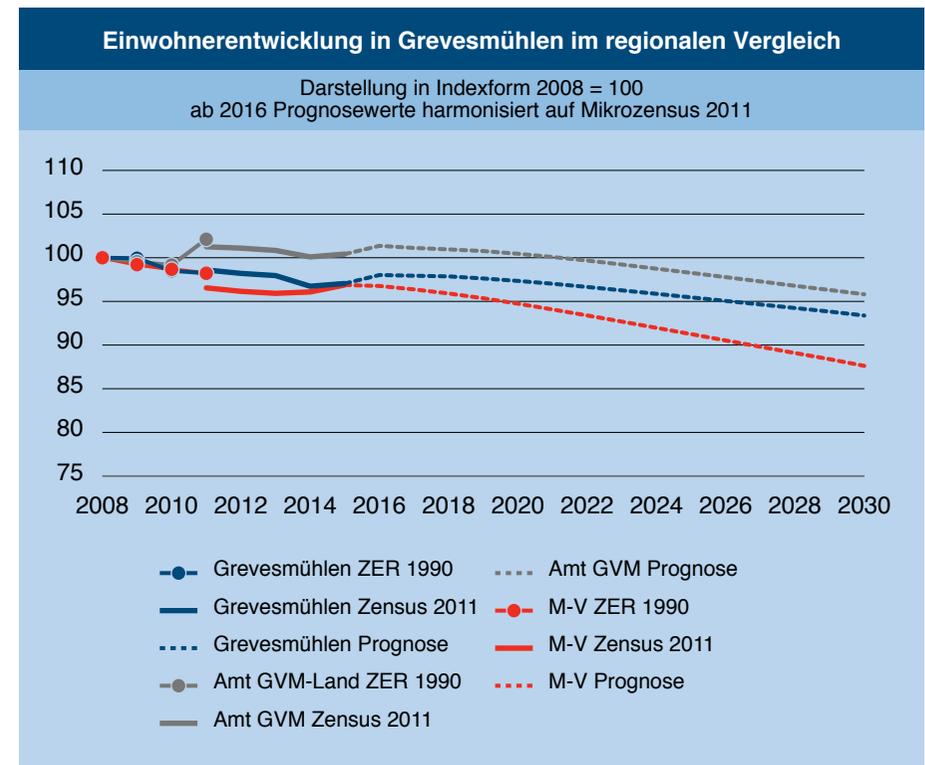
Die relativ kurzen Distanzen begünstigen innerhalb der Kernstadt das Fahrrad; allerdings sind nicht wenige Straßen noch kopfsteingepflastert. Überörtlich wird der Radtourismus durch sukzessiven Ausbau eines regionalen Radwegenetzes gefördert. Mehr noch als der Bus kommt das Fahrrad für innerörtliche Besorgungsfahrten in Betracht.

2.3 Einwohnerentwicklung

Grevesmühlen zählte nach amtlicher Fortschreibung auf Zensusbasis 2011 zum 31.12.2015 10.496 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Der "Zensusprung" im Jahre 2011 (Umstellung der Fortschreibung vom Zentralen Einwohnerregister 1990 auf Zensus 2011) fiel in Grevesmühlen dabei mit einer Korrektur um +41 Einwohner relativ niedrig und abweichend von den meisten Gemeinden positiv aus (Die Bundesrepublik "verlor" bei der Zensusumstellung etwa 2 % ihrer Einwohner).

Seither stabilisierte sich der vormals rückläufig Verlauf näherungsweise und für 2016 ist als Spätfolge der erhöhten Flüchtlingsmigration sogar eine vorübergehende Einwohnersteigerung möglich. Ob sie eintritt, ist allerdings noch unsicher, denn der kleine Anstieg ist insoweit errechnet, als wir für Grevesmühlen und das umgebende Amt eine Flüchtlingsaufnahme gemäß "Königsteiner Schlüssel" simuliert haben; diese muss natürlich nicht in dieser Form präzise eintreten.

Der demografische Generaltrend allerdings dürfte in Grevesmühlen ebenso wie in der Region weiterhin rückläufig sein. Mit einem Einwohnerverlust von etwa -0,3 % bis -0,5 % p. a. ist zu rechnen.



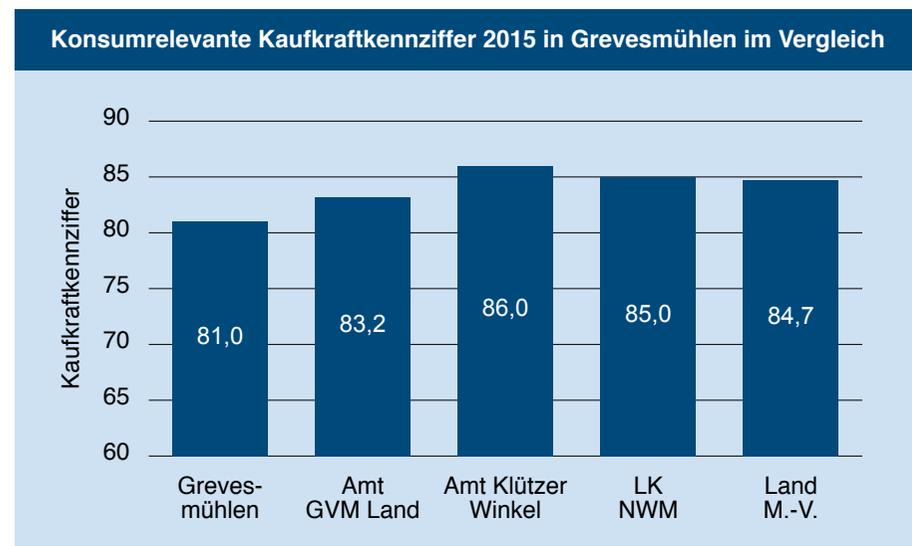
Quelle: Statistisches Landesamt
Prognose eigene Berechnungen auf Basis 2016

VZ = Volkszählung
ZER = Zentrales Einwohnerregister

Mit einer Abnahme in dieser Größenordnung rechnete auch das Einzelhandelskonzept 2012/2013.

2.4 Kaufkraftniveau

Das konsumrelevante Kaufkraftniveau der privaten Haushalte in Grevesmühlen liegt derzeit bei etwa 81 % des Bundesniveaus. In der Umgebung – vor allem in Richtung Ostseeküste – liegt der Index etwas höher. Generell ist das ländliche Hinterland in Mecklenburg vergleichsweise kaufkraftschwach. Auf Lebensmittelkäufe schlägt das niedrige Kaufkraftniveau nur gedämpft durch, weil diese nur unterproportional auf Einkommensänderungen reagieren. Mit einer erhöhten Discountneigung der ansässigen Haushalte ist zu rechnen, was in unserer Kaufkraftstrom-Modellrechnung berücksichtigt ist.



Quelle: It. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100; Altkreis NWM ohne Wismar
Zur Berechnung der ladenhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben werden die Kaufkraftindizes mit warengruppenspezifischen Einkommenselastizitäten gewichtet.

2.5 Beschäftigung und Pendlerverflechtungen

Die Beschäftigungssituation in Grevesmühlen zeigt sich insgesamt eher rückläufig. Die Anzahl von rund 5.000 sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen am Arbeitsort aus 2008 ist nach einem vorübergehenden Rückgang auf etwa 4.100 in 2011 nicht wieder erreicht worden und geht aktuell erneut auf etwa 4.000 zurück. Infolgedessen drehte auch der bisher positive Pendlersaldo in den leicht negativen Bereich.

Im Generaltrend geht die Einpendlerzahl zurück, während das Auspendleraufkommen näherungsweise stabil bleibt und sich nur zuletzt leicht auf rd. 2.600 Personen erhöhte.

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlerverflechtungen in Grevesmühlen

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort	4.062	4.633	4.677	4.373	4.303	3.991
SVP-Beschäftigte am Wohnort	3.951	3.974	3.987	4.077	4.040	4.068
Einwohner*)	10.664	10.621	10.594	10.462	10.496	10.600
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte am Arbeitsort/Einwohner)	38,1 %	43,6 %	44,1 %	41,8 %	41,0 %	37,7 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäft. am Wohnort x 100)	103	117	117	107	107	98
Einpendler	3.080	3.155	3.180	2.830	2.786	2.540
Auspender	2.429	2.496	2.490	2.538	2.521	2.617
Auspenderquote (Auspender/Beschäftigte am Wohnort)	61,5 %	62,8 %	62,5 %	62,3 %	62,4 %	64,3 %
Pendlersaldo	651	659	690	292	265	-77

Quellen: Statistisches Landesamt, Agentur für Arbeit; Stichtag jeweils zum 30.06. des Jahres
*) Für 2016 Einwohnervorausschätzung/Unterstellte Flüchtlingszuweisung nach Königsteiner Schlüssel

Zielorte für Auspendler sind Lübeck, Wismar und Schwerin; aber auch das übrige Schleswig-Holstein und Hamburg empfangen zusammen rd. 370 Auspendler aus Grevesmühlen. Quellorte sind die Gemeinden des ländlichen Raums sowie auf Grund der weiterhin in Grevesmühlen ansässigen Teile der Kreisverwaltung auch Wismar.

Unter Einkaufsaspekten bedeutet dies gegenüber dem Bearbeitungszeitpunkt des Einzelhandelskonzeptes, dass sich die Intensität der pendlergesteuerten Auswärtsorientierung nur wenig geändert haben dürfte; das Aufkommen regionaler Streukunden, soweit sie auf Einpendlerbeziehungen zurückgehen, in Grevesmühlen jedoch tendenziell etwas zurückgegangen sein dürfte.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte) 2016			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Klütz	134	45	89
Neukloster	45	0	45
Damshagen	81	30	51
Stepenitztal	157	17	140
Gadebusch	59	30	29
Dassow	99	103	-4
Schönberg	89	101	-12
Upahl	88	180	-92
Boltenhagen	81	108	-27
Wismar	314	379	-65
Sonstige Nordwestmecklemburg	1.020	300	720
Rostock	22	35	-13
Schwerin	78	266	-188
Sonstige Mecklenburg-Vorpommern	168	101	67
Lübeck	54	511	-457
Sonstige Schleswig-Holstein	25	207	-182
Hamburg	0	88	-88
Sonstige	26	116	-90
Ein-/Auspendler gesamt	2.540	2.617	-77
Wohn- und Arbeitsort	1.451	1.451	0
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	3.991	4.068	

3. EINZELHANDEL / NAHVERSORGUNGSNETZ

3.1 Innerörtlicher Einzelhandel und Wettbewerb

Das Einzelhandelskonzept 2012/13 konstatierte mit 29 % einen relativ geringen Marktanteil der vorwiegend kleinteilig organisierten und auf Fachgeschäften basierenden Innenstadt. Im Kernsortiment Periodischer Bedarf lag er nur bei 22 % (vgl. EHK 2013 Seite 22). Ihr überwiegender Geschäftsbesatz erstreckt sich jeweils ausgehend vom Rathausplatz L-förmig stark verdichtet entlang der Wismarschen Straße (Haupteinkaufslage) bis zum Lustgarten sowie aufgelockerter entlang der August-Bebel-Straße bis zum Karl-Liebknecht-Platz.

In den 1990er Jahren entstanden größere Einkaufsdestinationen vorwiegend in verkehrsorientierten Lagen; hervorzuheben sind die Lagebereiche Marktkauf Verbrauchermarkt/Norma Discountmarkt an der Klützer Straße, Sky Supermarkt + umgebende Shops im Eckbereich Badstüberbruch/Klützer Straße sowie das Gewerbegebiet Ost auf der Ostseite des Grünen Weges mit derzeit noch dem zu erweiternden Penny Discountmarkt und einem Getränkemarkt sowie bis 2016 auch einem Aldi Discountmarkt. Kleinere Nonfood-Fachmärkte für Baustoffe, Zoobedarf usw. siedelten sich zudem auch im gewerblich geprägten Bahnhofsumfeld an.

Sky im Eckbereich Klützer Straße/Badstüberbruch ist auf Grund der direkten, lediglich durch die B 105 getrennten Nachbarschaft zur Altstadt sowie relativ kurze fußläufige Wege als Ergänzungsstandort zur Innenstadt klassifiziert und insoweit auch Bestandteil des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches in Grevesmühlen. Verstärkte Kopplungsbeziehungen mit der Innenstadt sind durch die innerstädtische Kundenbefragung im Rahmen der Einzelhandelskonzepterstellung nachgewiesen; zudem wird ein Teil der Stellplätze bei Sky auch von Innenstadtbesuchern genutzt.

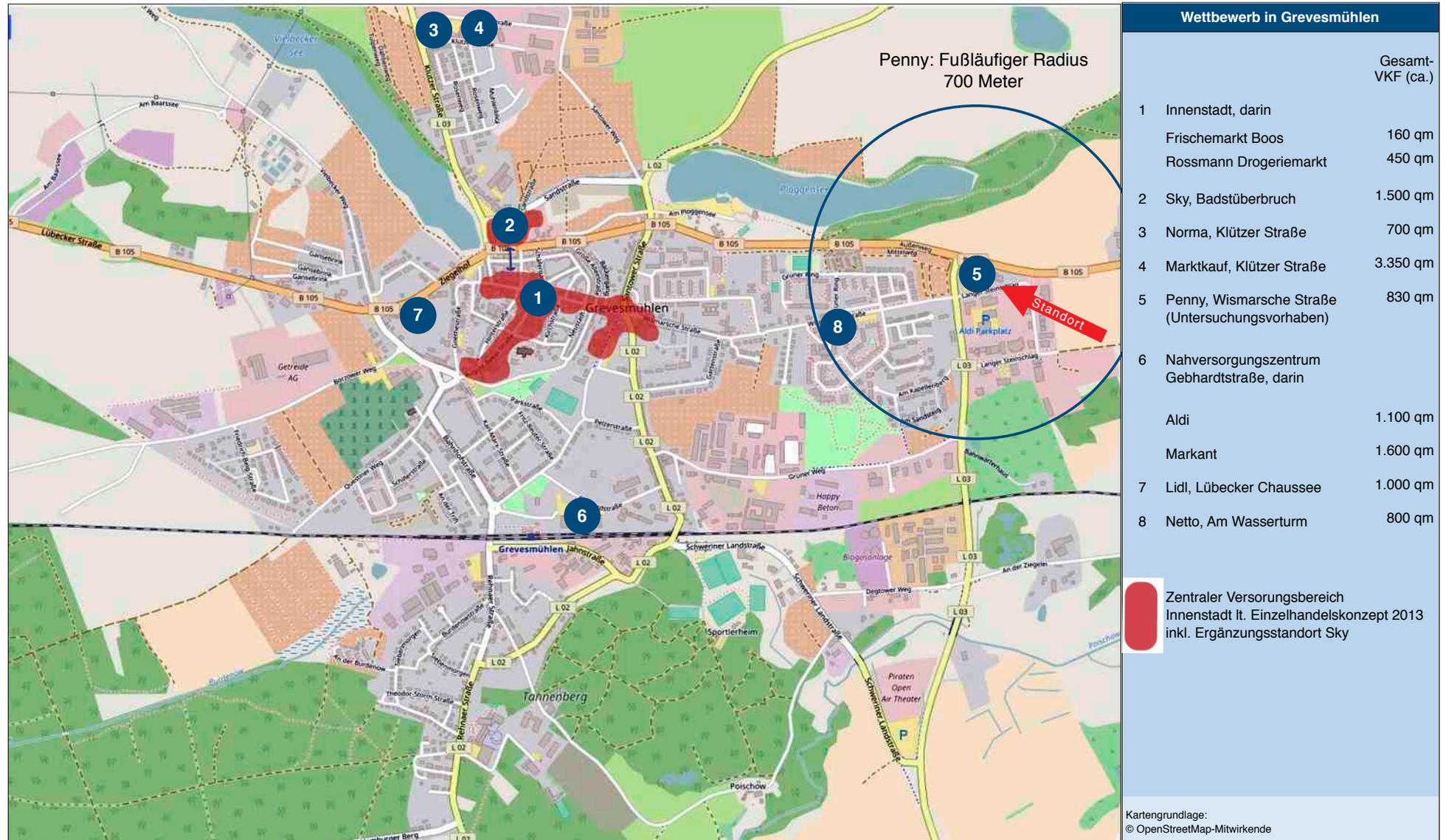
Die Innenstadt beherbergte 2012/13 unter anderem zwei kleine Lebensmittelmärkte (Markant, Frischemarkt Boost) sowie einen Drogeriemarkt (Kloppenburg, heute auf Rossmann umgestellt). Markant war als regiegeführter Supermarkt im damaligen Objekt nicht zu halten und stand vor der Schließung, welche zwischenzeitlich vollzogen wurde.

Im Gegenzug wurde nahe des Bahnhofs an der Gebhardtstraße ein Nahversorgungszentrum entwickelt, welches nicht nur den erweiterten Markant-Supermarkt aufnahm, sondern auch der Verlagerung des Aldi-Discountmarktes aus der Gewerbelage Grüner Weg an einen siedlungsstrukturell besser eingebundenen Standort diente. Das Nahversorgungszentrum Gebhardtstraße schloss zudem eine bis dato bestehende Deckungslücke in der fußläufigen Nahversorgung des südlichen Kernstadtgebietes.

Zusammen mit solitären Lebensmittelmärkten von Lidl (Lübecker Chaussee) und Netto (Wismarsche Straße) ergibt sich für die Kernstadt nunmehr eine recht vollständige fußläufige Nahversorgungsabdeckung.

Siedlungsstrukturelle Randlagen nehmen im Nahversorgungsnetz lt. Einzelhandelskonzept die Betriebe Marktkauf, Norma sowie Penny ein. Sie verfügen alle durchaus über fußläufigen Siedlungsanschluss, nur ist dieser einseitig ausgeprägt und/oder durch verkehrliche Barrieren von anschließenden Siedlungsbereichen getrennt.

Nach der Eröffnung des Nahversorgungszentrums Gebhardtstraße können die meisten Lebensmittelmärkte als ausreichend markt- und wettbewerbsfähig aufgestellt gelten. Verbliebene Ausnahmen in nicht mehr marktgerechter Altsubstanz sind Penny im GE Ost, dessen erweiterter Neubau in diesem Gutachten untersucht wird, sowie der benachbart zu Marktkauf gelegene Norma Discountmarkt.





Marktkauf Korzak
Klützer Straße.
Flächengrößter
Lebensmittelmarkt in
Grevesmühlen.
Älterer Baukörper, in-
nen moderner Auftritt.
Rückseitig separater
Getränkemarkt.



Norma Discounter
Klützer Straße,
vorgelagert
zu Marktkauf;
Veraltetes Objekt



Moderner Verbund-
standort Marktkauf/Aldi
an der Gebhardtstraße,
2016 eröffnet.
Gemeinsamer Antritt
mit integriertem Back-
shop/Bistro.



Penny Wismarsche
Straße Bestandsobjekt:
Untersuchungsvorha-
ben, veralteter Markt-
auftritt.



Netto Am Wasserturm
(Wismarsche Straße).
Gut besuchter und
siedlungsstrukturell
sehr gut eingebundener
Nahversorger in der
Oststadt.



Penny Wismarsche
Straße Bestandsobjekt:
Untersuchungsvorha-
ben, veralteter Markt-
auftritt.

Stadt Grevesmühlen - Wettbewerbsübersicht im Kernsortiment Periodischer Bedarf nach Lagebereichen						
Lagebereiche, Verkaufsflächen, Flächenproduktivität, Umsätze						
Teilraum /Standortbereich	Zone/ Lagecode	Aktive Gesamt-VKF	...darin VKF Periodischer Bedarf	Raum- leistung	Umsatz Period. Bedarf	Bemerkungen
		qm	qm	Euro/qm p. a.	Tsd. Euro p. a.	
ZVB Innenstadt	ZVB Innenstadt	4.400	900	8.111	7.300	Frischemarkt Boost, Rossmann
ZVB Ergänzungsbereich (Sky)	ZVB Ergänzung	2.200	1.450	4.069	5.900	Sky + Kleinhandel
Standortverbund Marktkauf/Norma		4.150	3.600	3.472	12.500	Marktkauf, Norma, Kleinhandel
<i>Getränkemarkt+Kleinhandel</i>			500	1.700	850	<i>inkl. Tankstellenshop</i>
Penny inkl. Backshop		800	750	3.533	2.650	Untersuchungsvorhaben (Ausgangslage)
Summe GE Ost Grüner Weg		3.100	1.250	2.800	3.500	
NVZ Bahnhof/Gebhardtstraße		2.750	2.570	3.891	10.000	Markant, Aldi
Handel in Streulagen		6.800	2.100	3.714	7.800	Lidl, Netto, Kleinhandel
Sonstige Gewerbegebiete		1.000	0			
Kernstadt Grevesmühlen		24.400	11.870	3.960	47.000	
Ortsteile		300	0			
Stadt Grevesmühlen gesamt		24.700	11.870	3.960	47.000	

Ein Sonderfall stellt der Frischemarkt Boost in der Innenstadt dar, welcher dort beengt in einem verwinkelten Altbau wenig mehr als 150 qm Verkaufsfläche agiert und kein Lebensmittelmarkt im herkömmlichen Sinne, als vielmehr ein Lebensmittel SB-Geschäft für Innenstadtbewohner und -besucher mit eingeschränktem Sortiment darstellt. Für Pkw-gestützte Lebensmittelkäufe ist er auch mangels direkt zugeordneter Stellplätze kaum geeignet. Er ergänzt das innerstädtische Angebot, vermag in der Innenstadt jedoch keine nennenswerte Ankerfunktion wahrzunehmen.

Insgesamt sind in Grevesmühlen gegenwärtig etwa 24.000 qm Verkaufsfläche (2012: 23.440 qm) für aktive Einzelhandelsnutzungen am Markt. Davon entfallen etwa 11.870 qm bzw. 49,5 % auf Sortimente der Periodischen Bedarfs (2012: 10.580 qm/ 45 %). Damit ist das Gewicht dieser Warengruppe in Grevesmühlen seit Konzepterstellung etwas angestiegen.

Hauptursächlich ist die Eröffnung des Nahversorgungsstandortes Gebhardtstraße im Jahre 2016. Die dort agierenden Akteure Markant und Aldi verlagerten unter Erweiterung ihrer Verkaufsflächen dorthin.

Die aktive Verkaufsfläche der Innenstadt (ohne Ergänzungsbereich Sky/Kik, welcher mit ca. 2.200 qm unverändert blieb)) reduzierte sich im gleichen Zeitraum von ca. 5.000 auf aktuell 4.400 qm. Der ehemalige Markant-Supermarkt in der Wismarschen Straße konnte bisher nicht nachgenutzt werden und trägt etwa 400 qm zum Verkaufsflächenverlust bei.

Darüber hinaus sind einzelne Abgänge von Kleinstflächen zu verzeichnen; ferner gab der NKD Textildiscounter seinen Standort in der Wismarschen Straße auf und wurde durch Armbruster Schuhe ersetzt, welcher sein Ladenlokal unter Erweiterung dorthin verlagerte, seinerseits jedoch einen Leerstand hinterließ.

Weitere Flächen wurden um- und in Einzelfällen auch nachgenutzt; in toto reduzierte sich die aktive Verkaufsfläche der Innenstadt zusätzlich zum Markant-Leerstand um weitere ca. 200 qm.

Für Periodischen Bedarf werden in der Innenstadt gegenwärtig etwa 900 qm (2012: knapp 1.400 qm) genutzt, so dass die Flächenreduktion in der Summe weitestgehend auf den Periodischen Bedarf zurückzuführen ist.

Der Lagebereich GE Ost, dem neben dem Untersuchungsvorhaben Penny auch ein benachbarter Getränkemarkt sowie Back- und Tanksellenshop zuzurechnen sind, verlor den Aldi-Discountmarkt, welcher in die Gebhardtstraße verlagerte. Er wird nunmehr einzelhandelsfremd gewerblich nachgenutzt. Die aktive VKF im GE Ost reduzierte sich deshalb von knapp 4.000 qm auf derzeit rd. 3.100 qm, davon noch 1.250 qm für Sortimente des Periodischen Bedarfs.

Alle weiteren Lagebereiche zeigen sich weitgehend unverändert.

Der Gesamtumsatz für Periodischen Bedarf in Grevesmühlen wird aktuell auf etwa 47,0 Mio. Euro taxiert (2012: 40,4 Mio. Euro). Hintergrund für den Umsatzanstieg ist nicht nur die zwischenzeitliche Eröffnung des Nahversorgungsstandortes Gebhardtstraße, sondern vielmehr auch eine ausgesprochen positive Gesamtnachfrageentwicklung für Güter des Periodischen Bedarfs in den zurückliegenden fünf Jahren, welche auch den leichten Einwohnerrückgang in Grevesmühlen deutlich überkompensieren konnte. Die Netzauslastung im Periodischen Bedarf liegt mit durchschnittlich 3.960 Euro/qm zwar immer noch vergleichsweise niedrig (üblich sind etwa 4.200 - 4.800 Euro/qm), jedoch höher als in 2012 (3.820 Euro/qm) angenommen (vgl. hierzu auch Kapitel 5.2 zum Nachfragevolumen im Einzugsgebiet).

3.2 Überörtlicher Wettbewerb

Im Fokus steht hier vorwiegend das zu Wismar vorgelagerte Mecklenburger Einkaufszentrum in Gägelow an der B 105, welches aus der Grevesmühlener Kernstadt in etwa 10 - 15 Minuten per Pkw erreicht werden kann. Hierbei handelt es sich um ein vertrieblich zwar fachmarktbasiertes Zentrum, funktional erhält es durch seine mittig gelegene zweigeschossige Quermall jedoch den Charakter eines geschlossenen Einkaufszentrums. Das Center verfügt einerseits über eine durchgängige Tiefgarage, andererseits auch über vorgelagerte Stellplätze. Einige größere Fachmarkteinheiten sind nicht an die Quermall, sondern über eigene Außenzugänge direkt an den Stellplatzbereich angeschlossen. Insgesamt umfasst das Einkaufszentrum rund 21.000 qm VKF und bietet etwa 650 Kundenstellplätze. Die Handelseinrichtungen werden durch Gastronomie, Dienstleister sowie auch Arztpraxen ergänzt.

Zum Untersuchungszeitpunkt befand sich das Center im Umbau. Ankermieter Real SB-Warenhaus zog im Herbst 2016 aus und wird zum Spätsommer 2017 durch einen etwas kleineren Kaufland Verbrauchermarkt ersetzt. Dadurch frei gewordene Verkaufsflächen werden durch zusätzliche Shops belegt, welche sich um eine Stichmall zum Kaufland Vorkassenbereich gruppieren. Als Anbieter für Periodischen Bedarf sind zum Untersuchungszeitpunkt ein Norma Discounter sowie mehrere Kleinflächen (Lebensmittelhandwerk, Parfümerie) geöffnet. Für die Auswirkungsanalyse zur Penny-Erweiterung setzen wir allerdings den zu erwartenden Ausbauzustand ab dem Spätsommer 2017 voraus. Weitere bedeutsame Nonfood-Fachmärkte im MEZ sind u. a. Adler und Holtex (Mode), Medimax (Elektroartikel) und Dänisches Bettenlager (Einrichtungsbedarf).

Klütz verfügt - gestützt auch durch das Tourismus-Aufkommen im benachbarten Boltenhagen - über eigene moderne Nahversorgungseinrichtungen (Penny, Lidl, Kaufhaus Stoltz). Sie sind mit Hinwendung zum Bädertourismus am nördlichen und somit zu Grevesmühlen abgewandten Ortsrand angesiedelt. Weitere Nahversorgung findet sich im Kernort Boltenhagen selbst (Nahversorgungszentrum mit Markt und Aldi) sowie in anschließenden Ortsteilen entlang der Küste (Edeka, Netto).

Für gezielte Einkaufsfahrten aus Grevesmühlen kommt in erster Linie das MEZ in Gägelow in Betracht. Zusammen mit Nonfood-Käufen sowie auspendlerbedingt empfängt auch Wismar traditionell Kaufkraft aus dem Raum Grevesmühlen, allerdings kaum für gezielte Lebensmittelkäufe.

4 PLANVORHABEN PENNY-NEUBAU

4.1 Mikro-Standort

Das etwa 4.200 qm messende Projektgrundstück liegt am Ostrand des Kernstadtgebietes in prominenter und gut einsehbarer Ecklage auf der Ostseite der L03 Grüner Weg/B 105. Das weitgehend rechtwinklig geschnittene Grundstück ist eben und liegt etwas unter dem Niveau der hier erhöht trassierten B 105, welche den Standort nördlich begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Wismarsche Straße, welche aus der Innenstadt führend über den Grünen Weg in das östlich davon gelegene Gewerbegebiet verlängert ist. Der Knoten ist ampelgeregelt und Abbiegespuren ausgestattet.

Die Grundstücks- und Stellplatzerschließung von der Wismarschen Straße ist ohne weitere Ausbauten, welche hier wegen des geringen Verkehrsaufkommens (die Wismarsche Straße erschließt hier primär den Penny-Markt und einige benachbarte, weniger besuchte Einrichtungen) auch nicht erforderlich erscheinen.

Anschluss an das Busnetz besteht etwa 200 m südlich des Standortes über die Haltestelle "Straßenverkehrsamt" am Grünen Weg, an welcher die Linien 142 und 310 (Grevesmühlen–Uphal–Mühlen-Eichsen und Grevesmühlen–Uphal–Gadebusch) verkehren.

Der Standort befindet sich im Verbund mit einem benachbarten Getränkeland Getränkemarkt sowie einem Outlet der Fastfood-Kette Subway, mit denen Penny durch gemeinsam nutzbare Stellplätze verbunden ist. Ferner besteht eine Überfahrt zu einer Tankstelle an der B 105.

Die Südseite der Wismarschen Straße wird durch ein Busdepot des Betreibers Nahbus eingenommen und auf der Westseite des Grünen Weges schließen sich zunächst Kleingärten und sodann die teilweise verdichteten Wohnquartiere der Oststadt an. Das übrige, an die Wismarsche Straße angeschlossene Gewerbegebiet wird durch Kfz-Firmen und Gewerbebetriebe geprägt, jedoch auch öffentliche Nutzungen (Polizei- und Feuerwache, Straßenverkehrsamt) sind dort angesiedelt.

Nach Osten erreicht die B 105 nach etwa 500 Metern den Siedlungsrand der eingemeindeten Ortschaft Neu Degtow mit etwa 520 Einwohnern. Von dort verläuft auf der Südseite der B 105 ein straßenbegleitender kombinierter Fuß-/Radweg, an den auch der Standortverbund Penny/Getränkemarkt/Subway angeschlossen ist.

Eine weitere fußläufige Zuwegung führt über den ampelgeregelten Knoten Grüner Weg/Wismarsche Straße in die Wohnquartiere der Oststadt.

In einem 200-Meter-Radius um das Penny-Grundstück leben keine 50 Einwohner; in einem 700 Meter-Radius hingegen werden durch die verdichtete Bebauung in der Oststadt sowie in der östlich benachbarten Ortschaft Neu Degtow bereits rd. 2.000 Einwohner erreicht.

Gleichwohl ist der Standort unter Siedlungsaspekten nicht integriert in einem idealtypischen Sinne. Entsprechend wird er durch das Einzelhandelskonzept 2012/2013 charakterisiert:

Siedlungsstrukturell ist hervorzuheben, dass Marktkauf/Norma und Aldi/Penny jeweils randständig situiert sind und insoweit keinen nennenswerten fußläufigen Nahbereich aufweisen. (EHK Seite 40).

4.2 Projektdaten

Planungsanlass

Der bestehende Penny-Markt ist als eingeschossige Halle in Holzständerbauweise mit einem niedrigen Walmdach errichtet und wurde 1990 eröffnet. Seither ist er baulich unverändert. Mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von etwa 830 qm einschließlich eines Backshops im Vorkassenbereich erfüllt er die Standard-Dimensionierung eines Discounters der 1980er und 1990er Jahre.

Das aktuelle Penny-Konzept sieht bei konstantem Sortiment in erster Linie großzügigere Kundenverkehrswege und Kassenzonen sowie breitere Gänge vor und benötigt eine Standard-Verkaufsfläche von etwa 1.000 qm.

Maßgebend ist hier wie auch bei anderen Lebensmittel-Filialisten der anstehende demografische Wandel, welcher bereits deutlich sichtbar zu einer Erhöhung der Altersdurchschnitte an Einkaufsstandorten sowie insbesondere einer merklichen Zunahme an hochbetagten Kunden führt. Dies erfordert eine Erüchtigung der Ladenlayouts auch für den Einsatz von Mobilitäts-Hilfsmitteln sowie je nach Betreiber die Integration von Ruhezeiten, häufig auch operationalisiert durch die Ausstattung der weit verbreiteten Backshops mit Sitzbereichen für einen kurzen stationären Verzehr. Betriebswirtschaftlich kommen optimierte Lagerhaltung (mehr Regalflächen bei konstanter Artikelzahl) sowie im Wettbewerb natürlich auch das akquisitorische Potenzial eines moderneren, helleren und großzügigeren Baukörpers zum Tragen. Auch Backshops reduzieren sich nicht mehr auf einen reinen Verkaufstresen, sondern liefern täglich mehrfach frisch gebackene Ware und benötigen zusätzliche Flächen für die Backvorbereitung.

Im vorliegenden Fall tritt hinzu, dass der vorhandene Baukörper technisch und energetisch veraltet und durch einen Neubau ersetzt werden muss.

In der vorliegenden Form ist der Penny-Markt nicht mehr wettbewerbsfähig und der beabsichtigte Relaunch insoweit notwendig für den Standorterhalt.

Die Verkaufsflächen-Flächenbilanz verändert sich durch den Neubau wie folgt:

Verkaufsflächenaufteilung		
	VKF IST-Situation	VKF ZUKÜNFTIG
Penny	800 qm	1.000 qm
Backshop (Verkauf)	30 qm	30 qm
Backshop (Gastro + Funktionsräume)		120 qm
Gesamt	830 qm	1.150 qm

Streng genommen ist nur ein Teil des künftigen Backshops "Verkaufsfläche" im engeren Sinne. Planungsrechtlich ist es jedoch häufig üblich, Konzessionärsflächen vereinfachend vollständig der Verkaufsfläche des Gesamtobjektes zuzurechnen.

Der Neubau ist auf dem vorhandenen Grundstück vorgesehen und absorbiert einige der etwa 80 eigenen Kundenstellplätze. Da die Gesamtzahl mit etwa 60-70 Stellplätzen weiterhin völlig ausreichend ist und die Kunden des Standortes auch die insgesamt rd. 40 Stellplätze auf den nicht abgetrennten Nachbargrundstücken Getränkeland und Subway mitnutzen können, bedeutet die leichte Reduktion keine nennenswerte vertriebliche Einschränkung.



Detaillierte Objektpläne und Ansichten liegen den Gutachtern zum Bearbeitungszeitpunkt nicht vor. Wir unterstellen eine attraktive markt- und kundengerechte Gestaltung nach aktuellen Prinzipien und insoweit funktional wie auch im Marktauftritt eine markante Leistungssteigerung gegenüber dem Altobjekt.

4.3 Planungsrecht

Das Grundstück wird durch den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 42 "Nahversorgungsstandort Grevesmühlen-Ost" ge covert, welcher neben dem Projektgrundstück einige angrenzende Grünstreifen einschließt und insgesamt etwa 4.700 qm abdeckt. Der B-Plan befindet sich in der Aufstellung.

Vorgesehen ist eine Ausweisung als SO-Gebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11.Abs. 3 BauNVO. Die zulässige Gesamt-Verkaufsfläche beträgt 1.150 qm, davon max. 1.000 qm für den Discountmarkt und 150 qm für einen zugeordneten Backshop/Café. Kernsortiment sind "nahversorgungsrelevante" Sortimente gemäß der Grevesmühler Sortimentsliste aus dem EHK 2013 (deckungsgleich mit dem hier verwendeten Kernsortiment "Periodischer Bedarf". Max. 10 % Flächenanteil sind für "zentrenrelevante" Rand- und Aktions assortimente zulässig. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück bisher noch als gewerbliche Baufläche aus und ist ebenfalls anzupassen. Als großflächiges Einzelhandelsvorhaben unterliegt das Verfahren den Zielsetzungen für Einzelhandelsgroßprojekte im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016, Kap. 4.3.2.

Eine Stellungnahme der Landesplanung vom 15. März 2017, welche Anlass für die Begutachtung ist, liegt vor.

5 WIRKUNGSANALYSE

5.1 Kundenbefragung und Einzugsgebietsermittlung

Zur empirisch unterlegten Bestimmung der Reichweite und des Einzugsgebietes, des verkehrsbedingten Streukundenaufkommens sowie zur Unterstützung der Einschätzung der wesentlich zu Penny im Wettbewerb stehenden weiteren Nahversorgungsstandorte in Grevesmühlen und Umgebung führten wir im Vorwege der Begutachtung im Bestandsmarkt am Freitag und Sonnabend, den 19. und 20. Mai eine repräsentative Zufallsbefragung von 206 Penny-Kunden zu Kerngeschäftszeiten durch. Die sommerliche Vorsaison gewährleistet, dass mögliche Fernkunden, v. a. touristischer Durchgangsverkehr zur Ostseeküste, in einem näherungsweise jahresdurchschnittlichen Umfang gemessen werden können.

Kundenstrukturmerkmale im Vergleich

Im Rahmen der Erstellung des lokalen Einzelhandelskonzeptes sind im Jahre 2012 in Grevesmühlen sowohl in der Innenstadt, als auch im seinerzeit noch am Grünen Weg (nahe dem Penny Untersuchungsvorhaben) bestehenden Aldi Discountmarkt repräsentative Kundenbefragungen durchgeführt worden. Der damalige Aldi-Discountmarkt wurde zwischenzeitlich an die Gebhardtstraße verlagert.

Unterschiede zwischen den Standorten zeichneten sich seinerzeit vor allem hinsichtlich der Pkw-Mobilität der Besucher und der Verkehrsmittelwahl ab. Dieses Bild bestätigt sich insoweit auch für den Penny-Markt.

Merkmale wie Haushaltsgröße und Anteil der Familienhaushalte unterscheiden sich zwischen Innenstadt und Penny-Standort nicht signi-

fikant. Dagegen fällt der Modal-Split der Kunden sichtlich unterschiedlich aus und auch die Pkw-Mobilität der Kunden ist am Penny-Standort deutlich höher als in der Innenstadt.

Soziodemografische Besuchermerkmale im Vergleich		
Merkmale	Stichprobe Penny Grevesmühlen 2017	Stichprobe Innenstadt Grevesmühlen 2012
Haushaltsgröße		
1 Person	15 %	25 %
2 Personen	50 %	42 %
3 Personen	15 %	20 %
4 Personen und mehr	20 %	15 %
Ø Haushaltsgröße	2,5	2,3
Kinder im Haushalt		
Keins	69 %	69 %
Kinder <18 Jahren vh.	31 %	31 %
Pkw-Verfügbarkeit		
Immer	93 %	67 %
Eingeschränkt	4 %	8 %
Kein Pkw verfügbar	3 %	25 %
Verkehrsmittelnutzung beim aktuellen Besuch		
Pkw	91 %	40 %
Bus	0 %	3 %
Fahrrad	5 %	9 %
Fußkunde	3 %	48 %

Penny belegt an dieser Stelle insoweit einen weit überwiegenden Fahrstandort. Dies bedeutet nicht zwangsläufig, dass selektiv nur der Anteil der Grevesmühlener Haushalte angesprochen wird, der über einen Pkw verfügen kann, denn die Herkunftsermittlung wird zeigen, dass ein hoher Kundenanteil nicht aus dem originären Einzugsgebiet des Standortes stammt, sondern sich aus vorüberfahrenden Streu- und Impulskunden zusammensetzt.

Fuß- und Radkunden beschränken sich allerdings weitestgehend auf Personen, die in der angrenzenden Oststadt und dem etwa 500 Meter östlich benachbarten Ortsteil Neu Degtow wohnen.

Einzugsgebiet: Reichweite und Ausdehnung

Die Kundenherkunftsermittlung, welche innerhalb des Grevesmühlener Stadtgebietes quartiers- und ortsteilscharf durchgeführt worden ist, ergab erwartungsgemäß eine erhöhte Marktdurchdringung⁶ in den direkt an den Standort angrenzenden Wohnquartieren bzw. in der Ortschaft Neu Degtow (s. ausführlich umseitige Tabelle).

Bemerkenswert ist allerdings, dass die Marktdurchdringung in den entlang der B 105 nach Osten gruppierten Ortsteile (Index: 100) insgesamt deutlich, nämlich 4-5x höher ist, als in der überwiegend nähergelegenen Wohnquartieren der Oststadt beiderseits der Wismarschen Straße (Index: 23). Ursächlich ist der Umstand, dass die Grevesmühlener Ortsteile durchweg nicht über eigene Nahversorgung verfügen, mithin für die östlich benachbarten Ortschaften Penny der nächstgelegene Lebensmittelmarkt überhaupt ist. Aus Neu Degtow suchen insofern Kunden den Standort auch per Fahrrad oder vereinzelt fußläufig auf.

Bewohner der Oststadt hingegen verfügen mit Netto in der Wismarschen Straße über einen eigenen, siedlungsstrukturell sehr gut integrierten und fußläufig erreichbaren Nahversorger. Sie suchen den Penny-Markt demgegenüber nur nachrangig auf.

Mit ebenfalls abgeschwächter Intensität werden ansonsten die übrige Kernstadt (Index: 15), die übrigen Ortschaften (Index: 29) sowie auch einige verkehrlich günstig an den Standort angebundene Umlandgemeinden (Warnow, Upahl, Plüschow, Testorf-Steinfurt; Index: 22) erreicht. Insgesamt kann ein projektbezogenes Einzugsgebiet mit etwa 13.650 Einwohnern definiert werden und somit für einen modernen Lebensmitteldiscounter ausreichend tragfähig.

Das gesamte, bis zur Ostseeküste reichende Umland-Einzugsgebiet des Mittelzentrums Grevesmühlen mit knapp 20.000 Einwohnern (s. hierzu das Einzelhandelskonzept 2013) vermag ein Nahversorger wie Penny allerdings nicht zu generieren.

Zwar stammen immerhin 28 % der Penny-Kunden von außerhalb des ermittelten Einzugsgebietes, jedoch ist die Marktdurchdringung im übrigen Umland so niedrig, dass sich daraus nicht mehr als geringfügige Streuverflechtungen ableiten lassen. Etwa 4-5 %-Punkte der externen Kunden stammen aus einem Umkreis von mehr als näherungsweise 50 km und können tendenziell dem Fremdenverkehr zugerechnet werden. Ihr Anteil liegt bei Penny insoweit im Rahmen auch des innerstädtischen Fernkundenanteils.

Gleichwohl unterstreicht der recht hohe Streukundenanteil, dass Penny spürbar von seinem verkehrsgünstigen Standort profitieren kann.

⁶ Index, berechnet aus dem Verhältnis "Kundenzahl in der Stichprobe"/"Einwohnerzahl des Herkunftsortes"x100. Höchste Marktdurchdringung in den Ortsteilen der Zone 1 = 100 gesetzt.

Einzugsgebietsgliederung

Hinsichtlich Marktdurchdringung, Distanz und Wettbewerbszugang lässt sich das Einzugsgebiet wie folgt in Marktzonen mit jeweils in sich etwa vergleichbarer Orientierung auf den Penny-Markt gliedern:

- Zone 1 Nahbereich östliche Ortsteile: Etwa 770 Einwohner ohne eigene Nahversorgung überwiegend im direkt benachbarten Neu Degtow wohnend; Penny ist der nächstgelegene Nahversorger. Hohe Marktdurchdringung, jedoch wg. niedriger Einwohnerzahl nur ein relativ geringer Umsatzbeitrag.
- Zone 2 Nahbereich West (östliche Kernstadt): Knapp 4.100 Einwohner aus den Quartieren Oststadt und Wismarsche Tor-Vorstadt. Wegen eigener Nahversorgung bereits sehr abgeschwächte Marktdurchdringung, mäßiger Umsatzbeitrag.
- Zone 3 Übrige Kernstadt Grevesmühlen mit rund 4.950 Einwohnern, durch mehrere Versorgungsalternativen nochmals reduzierte Marktdurchdringung, mäßiger Umsatzbeitrag.
- Zone 4 Übrige, durchweg einwohnerschwache Ortsteile Grevesmühlen mit insgesamt rd. 700 Einwohnern. Keine eigene Nahversorgung, jedoch durch Einkaufsalternativen im Stadtgebiet gefilterte und daher abgeschwächte Marktdurchdringung, niedriger Umsatzbeitrag.
- Zone 5 Benachbarte Gemeinden nördlich und südlich der Kernstadt mit etwa 3.150 Einwohnern, weitestgehend ohne eigene Nahversorgung und verkehrlich recht gut an den Standort angebunden. Reduzierte Marktdurchdringung und mäßiger Umsatzbeitrag.

Aufgesuchte Wettbewerbsstandorte

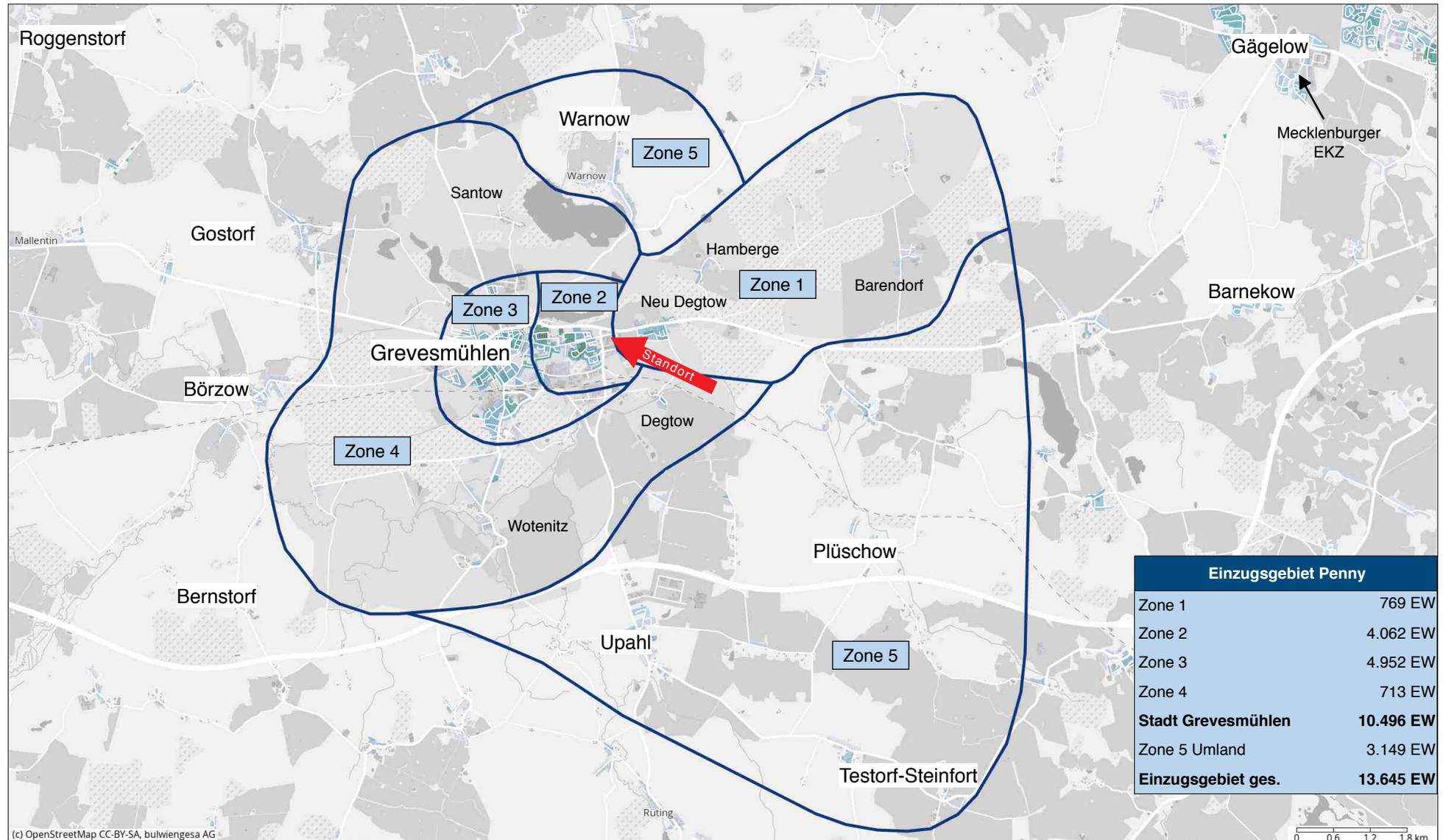
Die Penny-Kunden sind ergänzend hinsichtlich

- a) häufig (d. h. mindestens 1x pro Woche) oder
- b) gelegentlich, d. h. 14-tägig bis vierteljährlich

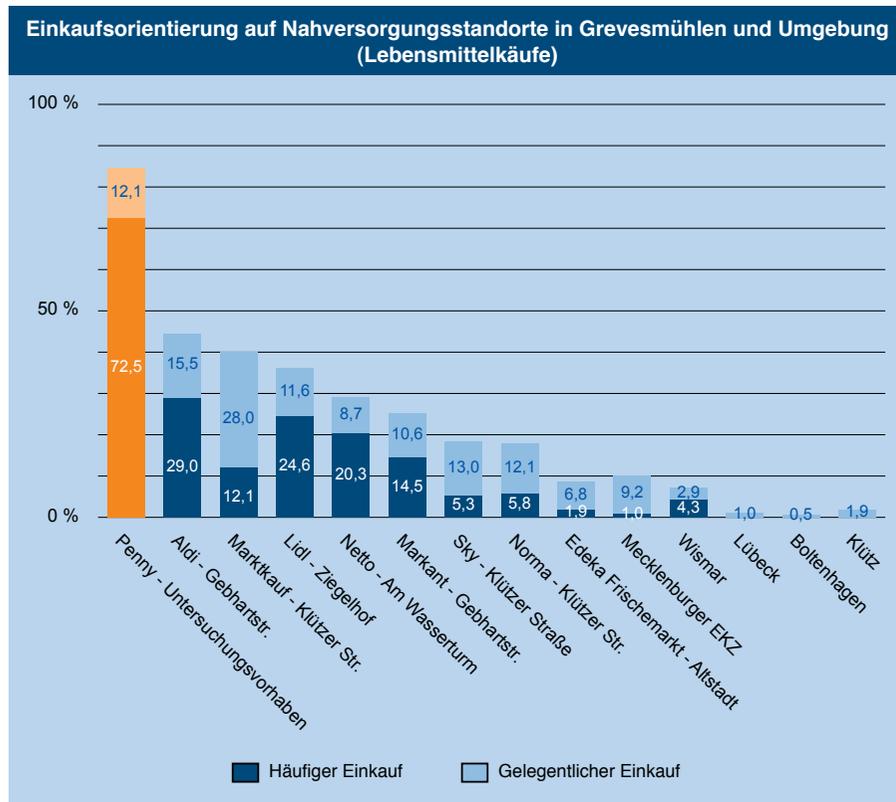
aufgesuchter Lebensmittelmärkte in Grevesmühlen und Umgebung befragt worden. Dabei zeigte sich, dass knapp 73 % der Penny-Kunden diesen Markt häufig aufsuchen, weitere 12 % gelegentlich. Nah-ezu alle ortsansässigen Kunden sowie auch ein Großteil der externen Kunden mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes können insoweit zum regelmäßigen Penny-Kundenstamm im weiteren Sinne gezählt werden.

Im Fokus der Penny-Kunden stehen als häufig aufgesuchte Einkaufsalternativen zunächst Aldi, Lidl und Netto als vertrieblich verwandte Discounter, gefolgt von Markant in der Gebhardtstraße (Standortverbund mit Aldi) und Marktkauf als führendem Vollsortimenter - dort allerdings wird idealtypisch nicht häufig, sondern eher in längeren Zyklen eingekauft. Weniger stark werden Sky und Norma aufgesucht und der kleine innerstädtische Lebensmittelmarkt spielt als Wettbewerber kaum eine Rolle.

Vgl. Grafik auf Seite 28.



Einzugsgebiet Penny Wismarsche Straße: Gliederung, Einwohner und Marktdurchdringung							
Gemeinde	Stadtquartier/Ortsteil	EZG Zone	Bezeichnung	Einwohner 31.12.2015	Anzahl Kunden in der Stichprobe		Marktdurch- dringung Index
Grevesmühlen	Barendorf	1	Nahbereich Ost	72	4	1,9 %	
Grevesmühlen	Everstorf	1	Nahbereich Ost	14	0	0,0 %	
Grevesmühlen	Hamberge	1	Nahbereich Ost	110	3	1,5 %	
Grevesmühlen	Hoikendorf	1	Nahbereich Ost	50	2	1,0 %	
Grevesmühlen	Neu Degtow	1	Nahbereich Ost	523	25	12,1 %	
Grevesmühlen	Summe	1	Nahbereich Ost	769	34	16,5 %	100
Grevesmühlen	Oststadt	2	Nahbereich West	3.429	36	17,5 %	
Grevesmühlen	Wismarsche - Tor - Vorstadt	2	Nahbereich West	633	6	2,9 %	
Grevesmühlen	Summe	2	Nahbereich West	4.062	42	20,4 %	23
Grevesmühlen	Altstadt	3	Kernstadt	1.411	12	5,8 %	
Grevesmühlen	AWG - Siedlung / Bahnhofsvorstadt	3	Kernstadt	1.310	9	4,4 %	
Grevesmühlen	Klützer Straße	3	Kernstadt	347	1	0,5 %	
Grevesmühlen	Lübsche - Tor - Vorstadt	3	Kernstadt	788	3	1,5 %	
Grevesmühlen	Südstadt	3	Kernstadt	1.096	8	3,9 %	
Grevesmühlen	Summe	3	Kernstadt	4.952	33	16,0 %	15
Grevesmühlen	Büttlingen	4	Übrige Ortsteile	31	0	0,0 %	
Grevesmühlen	Degtow	4	Übrige Ortsteile	86	1	0,5 %	
Grevesmühlen	Grenzhausen	4	Übrige Ortsteile	58	1	0,5 %	
Grevesmühlen	Poischow	4	Übrige Ortsteile	3	2	1,0 %	
Grevesmühlen	Questin	4	Übrige Ortsteile	52	1	0,5 %	
Grevesmühlen	Santow	4	Übrige Ortsteile	93	2	1,0 %	
Grevesmühlen	Wotenitz	4	Übrige Ortsteile	390	2	1,0 %	
Grevesmühlen	Summe	4	Übrige Ortsteile	713	9	4,4 %	29
Grevesmühlen	Summe	1-4	Stadtgebiet	10.496	118	57,3 %	
Plüschow	Plüschow	5	Umland-EZG	502	7	3,4 %	
Testorf-Steinfurt	Testorf-Steinfurt	5	Umland-EZG	646	4	1,9 %	
Upahl	Upahl	5	Umland-EZG	1.065	12	5,8 %	
Warnow	Warnow	5	Umland-EZG	936	8	3,9 %	
	Summe	5	Umland-EZG	3.149	31	15,0 %	22
	Summe	1-5	Einzugsgebiet	13.645	149	72,3 %	
			Streukunden		57	27,7 %	
			Gesamtstichprobe		206	100,0 %	



Umlandstandorte werden nur wenig für Lebensmittelkäufe genutzt; Wismar als "natürliches" übergeordnetes Zentrum für die Region des Klützer Winkels sticht hierbei noch etwas hervor. Das MEZ in Gägelow verfügte zum Befragungszeitpunkt nicht über seinen angestammten Verbrauchermarkt, welcher erst durch Kaufland erst im Spätsommer wieder eröffnet wird. Die Einkaufsorientierung dorthin dürfte insoweit unterzeichnet sein.

5.2 Nachfragevolumen

Das Nachfragevolumen im untersuchungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf berechnet sich für das gesamte Einzugsgebiet mit etwa 42,5 Mio. Euro, davon knapp 32,7 Mio. Euro im Stadtgebiet Grevesmühlen.

Der rückblickende Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2012/2013 (Datenstand 2011) mit einem Nachfragevolumen von knapp 28,8 Mio. Euro im Stadtgebiet signalisiert eine beachtliche Steigerung von +13,5 %, obwohl damals mit mehr Einwohnern als heute gerechnet wurde.

Die Steigerung ist daher auch nicht auf die Einwohnerentwicklung, sondern auf methodische Effekte sowie auf anhaltend steigende Pro-Kopf-Ausgaben für Güter des Periodischen Bedarfs zurückzuführen.

Nachfragevolumen im Vergleich		
	2011	2016
Einwohner Grevesmühlen*	10.654	10.496
ø Pro-Kopf-Ausgaben Euro p. a.	2.993	3.375
Pro-Kopf-Ausgaben Grevesmühlen Euro p. a.	2.703	3.113
Nachfragevolumen Grevesmühlen Mio. Euro	28,8	32,7

* In 2011 noch basierend auf Fortschreibung 1990, 2016 umbasiert auf Zensus 2011

Der Pro-Kopf-Ausgabensatz für Käufe des Periodischen Bedarfs in Grevesmühlen ist mit aktuell rd. 3.113 Euro p. a. um etwa +15 % höher als in 2011 mit rd. 2.703 Euro p. a., wodurch die niedrigere Einwohnerzahl überkompensiert werden konnte.

Die Differenz von +15 % kann etwa wie folgt zerlegt werden:

- Einwohnereffekt - 1,5 %-Punkte
- Zensuseffekt⁷ + 2,0 %-Punkte
- Kaufkraftindex in Grevesmühlen + 0,5 %-Punkte
- Datenrevision des Stat. Bundesamtes⁸ + 7,0 %-Punkte
- Nachfragewachstum (Pro Kopf) + 7,0 %-Punkte

Allerdings darf nur ein Teil der Differenz als Nachfragesteigerung interpretiert werden; über die Hälfte des Anstiegs ist methodisch bedingt und somit nicht als Marktwachstum zu verstehen. Gleichwohl nahm auch ohne statistische Effekte das Nachfragevolumen für Periodischen Bedarf in Grevesmühlen seit 2011 um mindestens 7 % zu, was den Einwohnerverlust mehr als auszugleichen vermochte.

Davon profitierte grundsätzlich das gesamte Nahversorgungsnetz, so dass auch die in 2012/13 berechneten Umverteilungswirkungen, welche durch die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Gebhardtstraße entstanden sein dürften, zu großen Teilen durch Nachfragesteigerung ausgeglichen werden konnten.

⁷ Der Zensus 2011 korrigierte die Einwohnerzahl der Bundesrepublik um etwa -2 % nach unten - entsprechend erhöhten sich die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel, denn der Gesamteinzelhandelsumsatz wurde durch den Zensus nicht berührt.

⁸ Der Gesamteinzelhandelsumsatz wurde durch rückwirkende Korrekturen und Panelanpassungen um insgesamt 7 % nach oben korrigiert. Diese Korrektur wirkt mehrere Jahre zurück. Aus heutiger Sicht wäre auch das Nachfragevolumen in 2011 bis etwa 7 % höher einzuschätzen als damals.

Penny Grüner Weg: Daten zum Einzugsgebiet Sortiment: Periodischer Bedarf inkl. Apotheken Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a. 2016					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2015	Verbr.-	Ausg.-	Verteilung
			Ausgaben	Volumen	
			Euro/Ew.	Tsd. Euro.	%
Zone 1	Nahbereich östliche Ortsteile	769	3.113	2.394	5,6
Zone 2	Nahbereich Kernstadt Ost	4.062	3.113	12.644	29,8
Zone 3	Altstadt + übrige Kernstadt	4.952	3.113	15.414	36,3
Zone 4	Übrige Ortsteile	713	3.113	2.219	5,2
1-4	Stadt Grevesmühlen	10.496	3.113	32.672	76,9
Zone 5	Umland-Einzugsgebiet	3.149	3.119	9.823	23,1
1-5	Gesamtes Einzugsgebiet	13.645	3.114	42.495	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2016):		3.375	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,43	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	81	3.113 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 2:	81	3.113 €/Ew. p. a.		
	Zone 3:	81	3.113 €/Ew. p. a.		
	Zone 4:	81	3.113 €/Ew. p. a.		
	Zone 5:	82	3.119 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Nach gegenwärtiger Kenntnis ist zumindest mittelfristig weiterhin von etwa 1,0-1,5 % p. a. Nachfragesteigerung für Periodischen Bedarf p. a. auszugehen, so dass Einwohnerrückgänge von 0,3 - 0,5 % p. a. auch künftig ausgeglichen werden können.

Grevesmühlen ist insoweit für einige Nonfood-Warengruppen mit stagnierender oder gar rückläufiger Marktentwicklung ein sinkender Markt, nicht jedoch für nahversorgungsrelevante Sortimente.

5.3 Marktverteilung in der Ausgangslage

Die für das Einzelhandelskonzept im Jahre 2012/13 erstellte plausible Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Kernsortiment Periodischer Bedarf ist durch Einpflege der zwischenzeitlichen Wettbewerbsveränderungen (v. a. Neuentwicklung des Nahversorgungsstandortes Gebhardtstraße), aktuelle Einwohnerzahlen sowie eine Umbasierung auf das derzeitige Nachfragevolumen aktualisiert worden. Ferner flossen die Reichweitenermittlung und Befunde der Kundenbefragung bei Penny in die Modellkonfiguration ein.

In der Kernstadt (Marktzonen 2 und 3) dürften nach Eröffnung des Markt/Aldi-Verbundstandortes etwa 87 % der Nachfrage für Periodischen Bedarf vor Ort gehalten werden können. Da im Mecklenburger Einkaufszentrum in einigen Monaten nach einem Relaunch wieder ein moderner Verbrauchermarkt (Betreiber: Kaufland) eröffnet wird, haben wir vorausschauend aus der Kernstadt etwa 5 % Kaufkraftabflüsse dorthin eingestellt.

Diffuse Abflüsse (etwa 7 - 8 % der Nachfrage) werden vorwiegend durch Auspendler in die umgebenden größeren Zentren getragen und sind durch zusätzliche Angebote in Grevesmühlen kaum noch weiter zu reduzieren.

In den weitläufigen Grevesmühlener Eingemeindungen liegt die Kaufkraftbindung naturgemäß etwas niedriger, denn die dortige Bevölkerung ist zwar überwiegend, jedoch nicht so stark wie die Bewohner der Kernstadt auf Grevesmühlen fokussiert. Aus der östlich gelegenen Marktzone 1 sind z. B. aus den äußeren Rändern durchaus erhebliche Abflüsse nach Gägelow einzukalkulieren. Ebenso verhält es sich mit den nördlichen Ortsteilen (Abflüsse nach Klütz). Etwa 75 % bis ca. 82 % der Nachfrage in den Ortsteilen kann auf Grevesmühlen konzentriert werden.

In der Umland-Marktzone 5 fällt die Kaufkraftbindungsquote in Grevesmühlen vermutlich bereits auf Werte unter 60 %.

Größere Neubindungsspielräume bestehen insoweit nicht. Soweit es zusätzliche Umsätze mit lokalen Kunden angeht, werden diese also weit überwiegend vor Ort umverteilungswirksam. Anders verhält es sich mit externen Zufalls- und Durchfahrtskunden auf der L 03 und der B 105, die durch einen attraktivierten Neubau zu einem Einkaufs- und Verzehr-Zwischenstopp motiviert werden können. Hierbei wird es sich zumindest teilweise um Umsätze handeln, die nicht dem örtlichen Wettbewerbsnetz entzogen werden.

Penny und der zugehörige Lagebereich "GE Ost/Grüner Weg", welcher auch den benachbarten Getränkemarkt, den Tankstellenshop und einen weiteren Bäcker im Gewerbegebiet einschließt, dürften aktuelle rund 7,4 % (bzw. 3,5 Mio. Euro) des Gesamtumsatzes für Periodischen Bedarf in Grevesmühlen auf sich vereinigen. Gemessen an Standorten wie Gebhardtstraße, Marktkauf und Sky ist dies vergleichsweise niedrig. Von einer dominanten Marktstellung ist der Penny-Markt weit entfernt.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Penny/Grüner Weg – Ausgangslage																	
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																	
Standortbereich	Zone 1 Nahbereich östliche Ortsteile		Zone 2 Nahbereich Kernstadt Ost		Zone 3 Altstadt+übrige Kernstadt		Zone 4 Übrige Ortsteile		Zonen 1-4 Stadt Grevesmühlen		Zone 5 Umland- Einzugsgebiet		Einzugsgebiet Penny total		Umsatz externe Kunden	Gesamtumsatz	
	Tsd. Euro p. a.	%	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a.	%		Tsd. Euro p. a.	%	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a.	%	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a.	%	Umsatz	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	191	8,0	2.023	16,0	2.944	19,1	178	8,0	5.336	16,3	688	7,0	6.024	14,2	1.276	7.300	15,5
ZVB Ergänzungsbereich (Sky)	275	11,5	1.403	11,1	1.834	11,9	206	9,3	3.719	11,4	717	7,3	4.437	10,4	1.463	5.900	12,6
STV Marktkauf	452	18,9	2.061	16,3	2.836	18,4	475	21,4	5.825	17,8	1.297	13,2	7.121	16,8	5.379	12.500	26,6
Getränkemarkt+Kleinhandel	96	4,0	253	2,0	154	1,0	55	2,5	558	1,7	98	1,0	656	1,5	194	850	1,8
Penny inkl. Backshop (Bestand)	443	18,5	569	4,5	462	3,0	133	6,0	1.607	4,9	393	4,0	2.000	4,7	650	2.650	5,6
GE Ost/Grüner Weg	539	22,5	822	6,5	617	4,0	189	8,5	2.166	6,6	491	5,0	2.657	6,3	844	3.500	7,4
STV Bahnhof/Gebhardtstraße	323	13,5	2.023	16,0	2.929	19,0	377	17,0	5.652	17,3	1.424	14,5	7.077	16,7	2.923	10.000	21,3
Handel in Streulagen	175	7,3	2.718	21,5	2.312	15,0	264	11,9	5.469	16,7	825	8,4	6.295	14,8	1.505	7.800	16,6
Umsatz/KKB in Grevesmühlen	1.956	81,7	11.051	87,4	13.472	87,4	1.689	76,1	28.168	86,2	5.442	55,4	33.610	79,1	13.390	47.000	100,0
Abfluss nach Gägelow (MEZ)	263	11,0	632	5,0	771	5,0	200	9,0	1.866	5,7	1.179	12,0	3.045	7,2	23.955	27.000	
Diffuse Abflüsse	175	7,3	961	7,6	1.171	7,6	331	14,9	2.638	8,1	3.202	32,6	5.840	13,7			
Ausgabenvolumen	2.394	100,0	12.644	100,0	15.414	100,0	2.219	100,0	32.672	100,0	9.823	100,0	42.495	100,0			

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung

5.4 Ziel-Umsatzschätzung erweiterter Penny-Markt

Mit der Verkaufsflächenerweiterung geht zumindest bei Penny keine nennenswerte Sortimentserweiterung einher, vielmehr werden die Einkaufsbedingungen im neugestalteten Markt wesentlich attraktiver und auch der äußere Marktauftritt dürfte sich erheblich verbessern. Eine Angebotsausweitung findet allerdings im Backshop statt, der durch eine Backstation eine höhere Frischekompetenz erhält und zudem auch ein gastronomisches Angebot aufnehmen wird (welches hier allerdings nicht untersuchungsrelevant ist - Ausgaben für stationären Verzehr sind keine handelsrelevanten Ausgaben, entsprechende Umsätze ebenfalls nicht).

Üblicherweise gilt für einen Discounter die Marktregel, dass der Mehrumsatz nach einer Verkaufsflächenerweiterung unterproportional zur Flächenzunahme steigt, da das Sortiment in der Regel nicht ausgeweitet wird und der Mehrumsatz allein durch den Attraktivitätsgewinn eines modernisierten Marktes erzeugt ist. In Ausnahmefällen kann es sich jedoch anders verhalten, wenn durch einen Relaunch ein veraltetes und bereits deutlich hinter Marktstandards zurückgefallenes Objekt auch im Vergleich zu seinen Wettbewerbern entscheidend aufgewertet werden kann.

Im Sinne eines realistischen Worst Case-Ansatzes gehen wir im vorliegenden Falle von einer solchen Situation aus. Spätestens nach Eröffnung des Markt-/Aldi-Standortverbundes in der Gebhardtstraße ist der Penny-Markt als eine der wenigen verbliebenen noch unmodernisierten Altflächen gegenüber der Konkurrenz deutlich abgefallen. Mit dem erweiterten Neubau nebst Ausbau des Backshops zu einem Café/Bistro wird dieser Rückstand beseitigt. Infolgedessen ist im Zusammenhang mit einer Umsatzsteigerung des Backshops durchaus denkbar, dass eine lineare oder gar leicht überproportionale Umsatz-

zunahme eintritt. Dieser Effekt wird von uns unterstellt. Hinsichtlich möglicher Verdrängungseffekte auf den Wettbewerb bilden wir damit ein maximales Szenario ab; höhere als im Anschluss berechnete Verdrängungswirkungen sind kaum zu erwarten.

Alles in allem gehen wir von einem künftigen Gesamtzielumsatz von max. 4,25 Mio. Euro aus; davon entfallen etwa 3,85 Mio. Euro auf den erweiterten Penny-Markt und bis zu 0,4 Mio. Euro auf Backshop und Bistro. Im Kernsortiment Periodischer Bedarf würden durch Penny und den Backshop etwa 3,6 Mio. Euro umgesetzt (zuvor ca. 2,65 Mio. Euro/ + 36 %). Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes bewegt sich die Umsatzzunahme an der Obergrenze des realistisch denkbaren; tatsächlich sind eher Größenordnungen von +20 bis + 25 % (Zielumsatz für Periodischen Bedarf um 3,3 Mio. Euro) zu erwarten.

Penny könnte als nächstgelegener Lebensmittelmarkt für Kunden aus Zone 1 seine Kaufkraftbindung im Nahbereich nochmals auf bis zu 20 % ausbauen und auch im Zone 2 unterstellen wir, dass der Attraktivitätsgewinn ausreicht, zusätzliche Zielkunden aus der Oststadt anzuziehen. Sie gehen u. a. zu Lasten des Netto-Marktes in der Wismarschen Straße, ferner jedoch auch der Lidl und Aldi-Discountmärkte.

Abgeschwächt oder nicht vorhanden sind die Wettbewerbsverhältnisse zum innerstädtischen Fachhandel und zum MEZ in Gägelow, welches ebenso wie in Grevesmühlen der Marktkauf-Verbrauchermarkt vornehmlich für größere Ziel- und Vorratskäufe aufgesucht wird. Die intensiviertere Außenwirkung des erneuerten Penny-Marktes vermag ferner, zusätzliche externe Streu- und Impulskunden anzuziehen. Ein Teil derartiger Käufe geht zu Lasten anderer verkehrsorientierter Standorte in Grevesmühlen, ein weiterer wäre jedoch auch zusätzlich induziert.

Ziel-Umsatzschätzung erweiterter Penny-Discountmarkt						
Zone	Einwohner	Ausgaben-	Kaufkraft-	Umsatzchance	Umsatz-	
		volumen	bindung		zusammensetzung	nach ...
		Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	Herkunft	Kern-/
						Rand-
						sortiment
1	769	2.394	20,0	479	13,3	
2	4.062	12.644	7,1	898	24,9	
3	4.952	15.414	4,0	617	17,1	
4	713	2.219	6,7	149	4,1	
5	3.149	9.823	5,1	498	13,8	
EZG	13.645	42.495	6,2	2.640	73,3	
plus externer Zufluss				960	26,7	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				3.600	100,0	90,0
zzgl. Gebrauchsgüter (Aktionsware)				400		10,0
Gesamtumsatz p. a.				4.000		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz	Verkaufs-/	Raumleistung			
	Tsd. € p. a.	Nutzfläche	€/qm VKF p. a.			
		qm				
Periodischer Bedarf	3.450	900	3.833			
Gebrauchsgüter	400	100	4.000			
Zwischensumme Penny	3.850	1.000	3.850			
Backshop Thekenverkauf	150	30	5.000			
Gesamt-Einzelhandelsumsatz	4.000	1.030	3.883			
Backshop Gastronomie	250	120	2.083			
Gesamt-Projekt	4.250	1.150	3.695			

Quelle: bulwiengesa

Unsere Umsatzschätzung berücksichtigt nachrichtlich auch das obligatorische und auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässige Geschäft mit Nonfood Rand- und Aktions assortimenten, welche proportional wachsen und weiterhin rund 10 % zum Umsatz beitragen dürften.

Mit etwa 3.700 Euro/qm bzw. 3.850 Euro/qm im Penny-Markt bewegt sich das Vorhaben auch künftig im Rahmen einer zwar noch auskömmlichen, jedoch gegenüber kaufkraftstärkeren Regionen unterdurchschnittlichen Flächenauslastung.

Unsere nachstehende Auswirkungsanalyse berücksichtigt ferner, dass auch der benachbarte Getränkemarkt von der erhöhten Attraktivität des Penny-Marktes in Form zusätzlicher Kopplungskunden profitieren kann. Eine Umsatzmehrung von etwa 5 - 6 % bzw. 50 Tsd. Euro p. a. ist realistisch. Auch sie belastet das umgebende Wettbewerbsnetz und fließt in die Gesamtberechnung ein.

5.5 Auswirkungsanalyse

Der simulierte Markteintritt des neu errichteten Penny-Marktes führt annahmegemäß nicht nennenswert zur Rückführung bisher aus Grevesmühlen abfließender Nachfrage, welche bereits in der Ausgangslage nahezu auf ein technisches Minimum reduziert ist. Ebenso wenig kann in größeren Umfang zusätzliche Kaufkraft nach Grevesmühlen orientiert werden.

Penny, Backshop, Tankstellenshop und Getränkemarkt setzen künftig zusammengenommen etwa 4,5 Mio. Euro für Periodischen Bedarf um und damit rund 1,0 Mio. Euro mehr um als bisher. Knapp 0,8 Mio. Euro davon dürften in Grevesmühlen verdrängungswirksam werden.

Der Ausgangsumsatz in Grevesmühlen für Periodischen Bedarf beträgt rund 47,0 Mio. Euro p. a. Den Lagebereich GE Ost mit einem Ausgangsumsatz von 3,5 Mio. Euro ausgenommen, werden im übrigen Stadtgebiet rund 43,5 Mio. Euro umgesetzt. Gemessen an dieser Größenordnung, beläuft sich die gesamtstädtische Umverteilungsquote mit -1,8 % auf einem sehr niedrigen Niveau.

Verdrängungswirkungen fokussieren zunächst auf die typgleichen Wettbewerber, beziehen jedoch auch das Vollsortiment ein. Das Lebensmittelhandwerk (Bäcker) ist durch den modernen Backshop betroffen.

Die relativ "höchste" Umverteilung entfällt daher mit -275 Tsd. Euro bzw. -3,5 % auf die Stadtteil-Streulagen, welche die Discounter Lidl und Netto, einen Getränkemarkt und einige Kleinhandelsbetriebe enthalten. Netto in der Wismarschen Straße würde durch die Nahbereichsüberschneidung mit etwa -6,5 % einen mäßigen und innerhalb des Wettbewerbsnetzes den relativ höchsten Umsatzabzug zu erwarten haben.

Umsatzrekrutierung des erweiterten Penny-Marktes inkl. Synergieeffekte mit dem benachbarten Getränkemarkt Sortiment: Periodischer Bedarf		
	ca. Mio. Euro p. a.	Umsatzanteil %
Zielumsatz durch:		
Anrechnung Ausgangsumsatz im GE Ost (Penny, Getränkemarkt, Tankstellenshop, Bäcker)	3,5	77,8
Mehrumsatz durch Umverteilung im Nahversorgungsnetz Grevesmühlen	0,8	17,2
Mehrumsatz durch Abflussreduzierung in das MEZ Gägelow	0,0	0,7
Mehrumsatz durch diffuse Abflussreduzierung	0,1	1,5
Mehrumsatz durch erhöhtes Streukundenaufkommen (soweit nicht in Grevesmühlen an anderer Stelle umverteilt)	0,1	2,9
Künftiger Zielumsatz im GE Ost (Penny, Getränkemarkt, Tankstellenshop, Bäcker)	4,5	100,0

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Alle übrigen Lagebereiche und Wettbewerber sind mit höchstens -2 % betroffen; die Innenstadt würde, da mit Penny kaum im Wettbewerb stehend, mit -0,5 % nur sehr schwach berührt.

Bei Marktkauf/Norma und am Standort Sky bewegt sich der zu erwartende Umsatzabzug in Größenordnungen von etwa -1 bis -2 %.

Alles in allem sind die Verdrängungswirkungen gering bis mäßig und können rechnerisch in 1 bis 5 Jahren durch endogene Nachfrageentwicklung ausgeglichen werden.

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Penny/Grüner Weg – nach Neubau und Erweiterung																				
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																				
Standortbereich	Zone 1 Nahbereich östliche Ortsteile		Zone 2 Nahbereich Kernstadt Ost		Zone 3 Altstadt+übrige Kernstadt		Zone 4 Übrige Ortsteile		Zonen 1-4 Stadt Grevesmühlen		Zone 5 Umland- Einzugsgebiet		Einzugsgebiet Penny total		Umsatz externe Kunden		Gesamtumsatz		Projektbedingte Veränderung	
	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. Euro p. a. %	Umsatz	Tsd. Euro p. a.	Umsatz/Marktanteil	Tsd. Euro p. a. %	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	189	7,9	2.010	15,9	2.933	19,0	177	8,0	5.309	16,3	687	7,0	5.996	14,1	1.271	7.267	15,5	-33	-0,5	
ZVB Ergänzungsbereich (Sky)	269	11,2	1.382	10,9	1.804	11,7	205	9,2	3.661	11,2	707	7,2	4.367	10,3	1.451	5.818	12,4	-82	-1,4	
STV Marktkauf	441	18,4	2.020	16,0	2.802	18,2	470	21,2	5.733	17,5	1.284	13,1	7.017	16,5	5.305	12.322	26,2	-178	-1,4	
Getränkemarkt+Kleinhandel	105	4,4	268	2,1	163	1,1	57	2,6	593	1,8	100	1,0	694	1,6	207	900	1,9	50	5,8	
Penny inkl. Backshop (Bestand)	479	20,0	898	7,1	617	4,0	149	6,7	2.142	6,6	498	5,1	2.640	6,2	960	3.600	7,7	950	35,8	
GE Ost/Grüner Weg	584	24,4	1.166	9,2	780	5,1	205	9,3	2.735	8,4	598	6,1	3.333	7,8	1.167	4.500	9,6	1.000	28,6	
STV Bahnhof/Gebhardtstraße	313	13,1	1.965	15,5	2.887	18,7	372	16,8	5.537	16,9	1.405	14,3	6.942	16,3	2.854	9.795	20,8	-204	-2,0	
Handel in Streulagen	164	6,9	2.526	20,0	2.282	14,8	262	11,8	5.234	16,0	817	8,3	6.052	14,2	1.473	7.525	16,0	-275	-3,5	
Umsatz/KKB in Grevesmühlen	1.960	81,9	11.070	87,5	13.488	87,5	1.691	76,2	28.209	86,3	5.498	56,0	33.707	79,3	13.520	47.227	100,5	227	0,5	
Abfluss nach Gägelow (MEZ)	259	10,8	626	5,0	763	5,0	198	8,9	1.846	5,7	1.167	11,9	3.013	7,1	23.907	26.920		-32	-0,1	
Diffuse Abflüsse	174	7,3	948	7,5	1.163	7,5	330	14,9	2.616	8,0	3.158	32,2	5.775	13,6						
Ausgabenvolumen	2.394	100,0	12.644	100,0	15.414	100,0	2.219	100,0	32.672	100,0	9.823	100,0	42.495	100,0						

Quelle: bulwiengesa AG; KKB = Kaufkraftbindung

5.6 Spiegelung an den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes Grevesmühlen 2013 und raumordnerische Zielprüfung

Aussagen des Einzelhandelskonzeptes 2013

Für Grevesmühlen liegt ein 2012 erstelltes und 2013 beschlossenes Einzelhandelskonzept vor. Es definiert einen L-förmigen innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich im Bereich August-Bebel-Straße–Rathausplatz–Wismarsche Straße nebst einem assoziierten Ergänzungsbereich rund um einen Sky Supermarkt in innenstadtnaher Ecklage Badstüberbruch (B105) und Klützer Straße.

Ferner wird das Nahversorgungsnetz in vollständig integrierte und siedlungsstrukturell randständige Lagebereiche unterschieden.

Der neu zu errichtende Penny-Discountmarkt ist dem Lagebereich GE Ost im Winkel Grüner Weg/B 105 am östlichen Stadtrand zugeordnet und zählt zu den nicht vollständig integrierten Standorten.

Vgl. hierzu auch das EHK Seite 40:

Siedlungsstrukturell ist hervorzuheben, dass Marktkauf/Norma und Aldi/Penny jeweils randständig situiert sind und insoweit keinen nennenswerten fußläufigen Nahbereich aufweisen. (EHK Seite 40).

Diese Charakterisierung bedeutet nicht gleichzeitig, dass es sich bei diesen Standorten stets auch um korrekturbedürftige Fehlentwicklungen handelt. Das örtliche Nahversorgungsnetz hat nicht nur die Kernstadt, sondern auch ein weitläufiges und für eigene Versorgungseinrichtungen nicht ausreichend tragfähiges Umland zu versorgen. Hierzu leisten verkehrsorientierte Standorte durchaus einen sinnvollen

Beitrag. Ferner ist ins Kalkül zu ziehen, dass die eng parzellerte Innenstadt mit ihrem wenig leistungsfähigen Straßennetz für die Aufnahme größerer Lebensmittelmärkte nicht geeignet ist. Auch die Zuordnung des nächstgelegenen Sky-Lebensmittelmarktes als "Ergänzungsstandort" zur Innenstadt stellt diesbezüglich bereits einen Kompromiss dar.

Das Einzelhandelskonzept begrüßte die geplante Verlagerung des Aldi-Discountmarktes aus dem GE Ost an die Gebhardtstraße, weil damit ein für die Haushalte der gesamten Stadt wichtiger Betrieb aus einem randständigen an einen siedlungsstrukturell besser integrierten Standort verlegt worden ist und ferner eine Deckungslücke in der südlichen Kernstadt geschlossen werden konnte.

Gleichwohl erfüllt auch der Standort GE Ost eine durchaus gewichtige Versorgungsfunktion, denn für die rund 800 Einwohner der östlichen Ortschaften - davon um 500 in Neu Degtow sogar fast fußläufig entfernt - ist dies der nächstgelegene Nahversorgungsstandort.

Für Penny ist diese Versorgungsfunktion im Rahmen des vorliegenden Gutachtens empirisch nachgewiesen. Insoweit besteht kein städtebauliches Interesse, diesen Nahversorgungsstandort vollends aufzulösen. Dies ist jedoch absehbar, wenn Penny nicht ertüchtigt werden kann - in diesem Fall wäre der Markt abgänglich.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt zwar keine Neuansiedlungen an randständigen Standorten, schließt jedoch Maßnahmen, die dem Standorterhalt bereits vorhandener Betriebe dienen, unter Nebenbedingungen nicht aus.

Hierzu heißt es im Einzelhandelskonzept (Seite 85/86):

Empfehlungen in Gewerbegebiets- und nicht bzw. randständig integrierten Lagen

- *Grundsätzlich gilt:
Vorhandene Betriebe wie z. B. Marktkauf, Norma, Penny genießen Bestandsschutz und sollen sich zwecks Markt- und Standortsicherung grundsätzlich den Marktentwicklungen ihrer entsprechenden Branchen anpassen können. Soweit dies innerbetrieblich eine Expansion in "zentrenrelevante" Kern- oder Randsortimente zur Folge hat, soll dies bei einer Erweiterung >20 % gutachterlich überprüft werden. Grundsätzlich soll bei zentrenrelevanten Randsortimenten ein maximal 10%iger VKF-Anteil bzw. max. 200 qm je Sortiment auch nach einer Erweiterung eingehalten werden.*
- *Neuentwicklungen und Standortarrondierungen von Betrieben mit "zentrenrelevanten" Kernsortimenten sind dagegen zu vermeiden.*
- *Neuentwicklungen und Standortarrondierungen von Betrieben mit "nahversorgungsrelevanten" Kernsortimenten (Lebensmittel- oder Drogeriemärkte) sind ebenfalls zu vermeiden.*

Zur Entwicklung der Nahversorgung spricht das Einzelhandelskonzept folgende Empfehlungen aus (EHK Seite 82/83):

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte):

(...)

- *Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen nur soweit entwickelt werden, wie sie die Tragfähigkeit der Lebensmittelmärkte in den zentralen Versorgungsbereichen sowie die wohnortnahe Nahversorgung, insbesondere die Standorte Lübecker Straße (derzeit Lidl) und Wismarsche Straße/Am Wasserturm (derzeit Netto) nicht gefährden.*
- *"Zentrenrelevante" Rand- und Aktionssortimente in Lebensmittelmärkten sollen auf max. 10 % der Verkaufsfläche und max. 100 qm je Sortiment beschränkt werden.*
- *Gegenwärtig werden in Grevesmühlen aufgrund der hohen Wettbewerbsintensität mit Ausnahme der Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof, bei dem es sich im Kern um eine Verlagerung und Ertüchtigung bereits vorhandener Anbieter handelt, allerdings keine Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten empfohlen. Mit diesem Vorhaben werden die Tragfähigkeitsspielräume weitestgehend ausgeschöpft.*
(...)

Die Ertüchtigung des Penny-Marktes dient der Standortsicherung eines vorhandenen Betriebes und erreicht mit einer Ziel-VKF von 1.000 qm für den Discounter (ohne Backshop/Bistro) einen marktüblichen Umfang. Der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente ist auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt. Die Maßnahme steht unter dem Vorbehalt, dass sie weder den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich, noch das siedlungsintegrierte Nahversorgungsnetz beeinträchtigt bzw. gefährdet. Das vorliegende Gutachten kommt zum Ergebnis, dass dies nicht zu erwarten ist.

Hierbei wirkt unterstützend, dass die aus Perspektive 2012 ausgeschöpfte Tragfähigkeit des Marktes für Nahversorgung in Grevesmühlen sich durch Nachfragesteigerung in den zurückliegenden Jahren erholt und insoweit wieder Spielräume für begrenzte Ausbaumaßnahmen eröffnet hat.

Das Vorhaben verhält sich insoweit konzeptkonform zu den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes 2013 für Grevesmühlen.

Raumordnerische Zielprüfung

Maßgebend für die raumordnerische Zielprüfung ist das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP MVP) 2016. Sofern sich daraus Konflikte mit den Leitlinien des zuvor erstellten Einzelhandelskonzeptes für Grevesmühlen ergeben, gelten stets die übergeordneten Vorgaben des LEP.

Als großflächiges Einzelhandelsprojekt fällt der erweiterte Penny-Neubau in den Regelungskreis des Kap. 4.3.2

Die raumordnerische Stellungnahme der Landesplanung vom 17.3.2017 enthält eine landesplanerische Beurteilung vor dem Hintergrund der einschlägigen Zielsetzungen des Kap. 4.3.2.

Vorweggeschickt sei, dass das Vorhaben folgende Gebote einhält:

- Konzentrationsgebot (Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in zentralen Orten zulässig) sowie das
- Kongruenzgebot (sie müssen nach Art, Größe und Zweckbestimmung der Versorgungsfunktion des zentralen Ortes entsprechen, dürfen seinen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten und zentrale Versorgungsbereiche nichtwesentlich beeinträchtigen)

Grevesmühlen ist als Mittelzentrum ein ausgewiesener Zentralort und als Nahversorger bewegt sich das Vorhaben hinsichtlich Reichweite und Marktdurchdringung innerhalb des mittelzentralen Einzugs- bzw. Verflechtungsbereiches. Das standortbedingt erhöhte Streukundenaufkommen steht dem nicht entgegen, weil damit keine nennenswerte Marktdurchdringung verbunden ist und insoweit keine "wesentliche" Überschreitung bzw. kein Eingriff in Versorgungsfunktionen benachbarter Zentralorte stattfindet.

Die Stellungnahme der Landesplanung kommt zu einem sinngemäß gleichen Ergebnis:

Die Größe des Planvorhabens ist kompatibel mit dem Ziel 4.3.2 (2) des LEP und bedarf keiner weiteren Nachweisführung.

Allerdings bindet das LEP 2016 mit seinem Integrationsgebot Einzelhandelsgroßprojekte mit "zentrenrelevanten" Kernsortimenten - und hierzu zählen immer auch Lebensmittelmärkte - nunmehr grundsätzlich an Standorte innerhalb ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche. Nicht nur Neuansiedlungen, sondern auch Umnutzungen und Erweiterungen großflächiger Betriebe sind dabei "Großprojekte" im Sinne des LEP (vgl. dort die Begründung Seite 54).

Dies würde für Grevesmühlen bedeuten, dass lediglich in der Innenstadt und am Ergänzungsstandort Sky künftig noch eine Entwicklung großflächiger Lebensmittelmärkte zulässig wäre - nahezu das gesamte Nahversorgungsnetz in Grevesmühlen mithin eingefroren werden müsste.

Da dies nicht nur in Grevesmühlen, sondern auch in vielen anderen Orten unrealistisch bzw. geradezu kontraproduktiv für die Gestaltung eines angemessenen wohnortnahen Nahversorgungsnetzes wirken könnte, sieht das LEP eine Reihe von Ausnahmetatbeständen für Betriebe mit "nahversorgungsrelevanten" Kernsortimenten, sprich Lebensmittelmärkten vor.

Unter dem Vorbehalt der Prüfung dieser Ausnahmetatbestände stehen somit auch die Empfehlungen zur Nahversorgungsentwicklung im Einzelhandelskonzept Grevesmühlen 2013.

Folgende Vorgaben sind zu erfüllen (LEP MVP 2016, 4.3.2 Satz 3 Integrationsgebot):

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

- a) eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist;*
- b) das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- c) die (zentralen) Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Die Landesplanung weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass diese Ausnahmetatbestände kumulativ zu prüfen seien und ein rekursiver Bezug auf das Einzelhandelskonzept hierfür allein nicht ausreichen würde. Allerdings wäre auch gemäß Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich, weil die Erweiterung mehr als 20 % der Ursprungsverkaufsfläche ausmacht. Das EHK empfiehlt bei Überschreiten dieser Größenordnung eine gutachterliche Prüfung.

Zu den Ausnahmetatbeständen des LEP MVP:

- a) Grevesmühlen verfügt nur über einen innerörtlichen zentralen Versorgungsbereich und einen dazu assoziierten Ergänzungsstandort. Im Vorwege der Markant-Schließung in der Innenstadt untersuchte bereits das Einzelhandelskonzept, ob hierfür ein geeigneter Ersatzstandort in der Innenstadt gefunden werden können; mit negativen Ergebnis. Darüber hinaus wäre es im Interesse einer wohnortnahen Verteilung der Nahversorgung nicht zweckmäßig, diese in der Innenstadt zu konzentrieren. Im idealtypischen Fall verfügen Städte mit höherer als einer grundzentralen Einstufung hierfür zuweilen über ein ergänzendes Netz nachgeordneter Ortsteil- und Nahversorgungszentren. Dieses hat sich in Grevesmühlen allerdings bisher nicht ausbilden können (und wird im Übrigen zum Schutz der Innenstadt auch nicht empfohlen), so dass dort nur ein innerstädtischer Versorgungsbereich besteht. Es ist also nicht möglich, in Grevesmühlen ein vollständig oder weitgehend in zentrale Versorgungsbereiche eingebettetes Nahversorgungsnetz zu entwickeln.
- b) Penny übt trotz siedlungsstrukturell randständiger Lage eine noch angemessene Nahversorgungsfunktion aus, nämlich für die Bewohner der östlichen eingemeindeten Ortschaften, für die Penny den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt darstellt. Diese Funktion ist durch eine stark erhöhte Marktdurchdringung in diesem Raum nachweisbar. Die Masse der Einwohner dieser Ortschaften lebt im benachbarten Neu Degtow, dessen Ortslage sich am Rande eines akzeptierten 700m fußläufigen Radius um den Penny-Standort befindet.

- c) Der Nachweis, dass weder der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich, noch ergänzend hierzu das wohnortnahe Versorgungsnetz (der letztgenannte Prüfauftrag stammt nicht aus dem LEP, sondern dem Einzelhandelskonzept) wesentlich beeinträchtigt wird, ist durch das vorliegende Gutachten geführt.

Aus Gutachtersicht sind die Ausnahmetatbestände im Integrationsgebot des LEP MVP im vorliegenden Fall hinreichend erfüllt. Eine Zielverletzung liegt somit nicht vor.

Der in der Stellungnahme der Landesplanung abschließende Verweis auf die Begründung des LEP MVP, Seite 54, zum Erfordernis einer ausreichenden städtebaulichen Integration, welche im vorliegenden Fall nicht vorliegen würde, steht dem Vorhaben aus Gutachtersicht nicht zwingend entgegen, sofern die vorstehend geprüften Ausnahmetatbestände eintreten. Dies ist hier der Fall.

Zur siedlungsstrukturellen Integration ist zudem anzumerken, dass es sich bei Penny in der Wismarschen Straße um einen Grenzfall handelt. Sowohl zur Oststadt, als auch nach Neu Degtow bestehen zum Teil eigens angelegte direkte Fuß- und Radwegeverbindungen. Der Grüne Weg wird auf Projekthöhe mit einem ampelgeregelten Fußgängerüberweg gequert, wodurch seine Barrierewirkung reduziert wird.

Nicht zu übersehen ist, dass in einem Umkreis von etwa 200 Metern nahezu keine Wohnbebauung erreicht wird und das über 90 % der Kunden den Markt per Pkw aufsuchen.

Der für die Beurteilung der siedlungsstrukturellen Integration eines Lebensmittelmarktes häufig verwendete Benchmark "Einwohnerzahl in einem fußläufig akzeptierten 700m-Radius" weist hierfür jedoch rund 2.000 Einwohner in der Oststadt und in Neu Degtow aus und liegt damit für ländliche Verhältnisse in einem akzeptablen Bereich.

6 GESAMTERGEBNIS

Untersuchungsgegenstand ist der beabsichtigte Abriss und erweiterte Neubau des Penny-Discountmarktes an der Wismarschen Straße am östlichen Kernstadtrand von Grevesmühlen.

Der aus 1990 stammende Baukörper genügt technisch, energetisch und funktional nicht mehr heutigen Kunden- und Betreiberansprüchen. Im Rahmen der Neuerrichtung soll die derzeitige Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 830 qm auf 1.150 qm (+39 %) erhöht werden. Die eigen genutzte Verkaufsfläche des Penny-Discountmarktes erhöht sich dabei von rd. 800 auf 1.000 qm. Er wird damit an die Standardanforderungen des Penny Vertriebskonzeptes angepasst und ist Voraussetzung für den langfristigen Standorterhalt. Ferner wird der vorhandene Bäckerei-Verkaufstresen um eine Backstation sowie einen Sitzbereich erweitert und zu einem Bistro ausgebaut.

Verkaufsflächenaufteilung		
	VKF IST-Situation	VKF ZUKÜNFTIG
Penny	800 qm	1.000 qm
Backshop (Verkauf)	30 qm	30 qm
Backshop (Gastro + Funktionsräume)		120 qm
Gesamt	830 qm	1.150 qm

Die vorstehende Wirkungsanalyse verfolgt hinsichtlich der Zielumsatzerwartung für den erweiterten Penny-Markt einen Worst Case-Ansatz, indem wir abweichend von üblichen Gegebenheiten eine gegenüber der Flächenerweiterung überproportionale Umsatzsteigerung unterstellen. Sie beläuft sich allein im Kernsortiment Periodischer Bedarf für Penny inkl. Backshop auf etwa 950 Tsd. Euro.

Hinzu rechnen wir weitere +50 Tsd. Euro aus Synergieeffekten für den benachbarten Getränkemarkt, welcher sicherlich ebenfalls von der Aufwertung des Penny-Marktes profitieren kann. Der weit überwiegender Teil des untersuchten Mehrumsatzes (etwa 0,8 Mio. Euro) wird im Grevesmühlener Nahversorgungsnetz umverteilungswirksam.

Gemessen am Gesamtumsatz des übrigen Nahversorgungsnetzes in Höhe von 43,5 Mio. Euro p. a. errechnet sich eine insgesamt sehr niedrige Verdrängungsquote von \approx ca. -1,8 %. Die Spanne reicht von <-1 % in der Innenstadt, deren fachhandelsgeprägtes Angebot kaum im Wettbewerb mit Penny steht, bis zu mäßigen etwa -6,5 % beim konkurrierenden Netto-Discounter in der Wismarschen Straße.

Aus Gutachtersicht kann eine Beeinträchtigung des innerstädtischen Zentralen Versorgungsbereiches in Folge des Penny Neubaus somit ausgeschlossen werden. Ebenso ist nicht zu erwarten, dass davon negative Auswirkungen, insbesondere Netzausdünnungen, auf das wohnungsnah Versorgungsnetz ausgehen. Die relevanten Nahversorger stehen entweder in keinem nennenswerten (Innenstadthandel) oder in einem eingeschränkten (Vollsortimenter Sky und Markt) Wettbewerbsverhältnis zum Penny-Markt oder sie sind ihrerseits ausreichend leistungsfähig und wettbewerbsfähig aufgestellt (Aldi, Lidl, Netto).

Eine trotz Einwohnerrückgang leicht steigende Nachfrageplattform für Periodischen Bedarf reduziert zudem Verdrängungseffekte im Zeitablauf.

Aus der Auswirkungsanalyse ergeben sich insoweit keine Bedenken gegenüber der Penny-Erweiterung.

Das Vorhaben ist mit den Leitlinien des kommunalen Einzelhandelskonzeptes 2013 vereinbar, welches zwar innerstädtische bzw. vollständig siedlungsintegrierte Standorte für Nahversorgungsentwicklungen präferiert, bereits bestehenden Standorten im Falle einer notwendigen Marktanpassung hierfür grundsätzlich die Möglichkeit einräumt, sofern die Verträglichkeit zum integrierten Netz gewahrt bleibt. Dies ist durch das Gutachten insoweit nachgewiesen.

Das 2016 in Kraft getretene Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern verweist mit seinem Integrationsgebot großflächige Lebensmittelmärkte grundsätzlich auf Standorte in ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen, lässt jedoch unter bestimmten Bedingungen Ausnahmen zu:

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

- a) eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist;*
- b) das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- c) die (zentralen) Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Diese Nebenbedingungen sind in Grevesmühlen bzw. für den zu erweiternden Penny-Discountmarkt aus Gutachtersicht erfüllt.

Weitere Zielkonflikte liegen nicht vor.

ANHANG

Erläuterungen zur Kaufkraftstrom-Modellrechnung anhand einer fiktiven Beispielrechnung														
Marktverteilung im Einzugsgebiet von Musterstadt – Ausgangslage														
	Musterstadt Nord		Musterstadt Süd		Musterstadt gesamt		Umland-Einzugsgebiet		Einzugsgebiet gesamt		Umsätze mit externen Kunden		Umsatz/Marktanteil	
Wettbewerber	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%	Tsd. Euro p. a.	%
ZVB Innenstadt	7.247	30,0	5.258	15,0	12.505	21,1	2.193	6,5	14.698	15,8	902	15.600	16,6	
Fachmarktzentrum	8.455	35,0	6.310	18,0	14.765	24,9	1.687	5,0	16.452	17,7	1.949	18.401	19,6	
Kleinhandel	1.208	5,0	701	2,0	1.909	3,2	337	1,0	2.246	2,4	54	2.300	2,4	
Bezirk Nord (Bestand)	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Untersuchungsprojekt	- in der Ausgangslage noch nicht marktwirksam -													
Bezirk Nord gesamt	16.910	70,0	12.269	35,0	29.179	49,3	4.217	12,5	33.396	35,9	2.905	36.301	38,6	
Streulagen Süd	2.476	10,0	12.269	35,0	14.685	24,8	843	2,5	15.528	16,7	1.471	16.999	18,1	
ZVB OTZ Süd	1.208	5,0	8.063	23,0	9.270	15,7	506	1,5	9.777	10,5	823	10.600	11,3	
Bezirk Süd gesamt	3.624	15,0	20.332	58,0	23.955	40,5	1.349	4,0	25.305	27,2	2.294	27.599	29,3	
Musterstadt gesamt	20.533	85,0	32.601	93,0	53.134	89,7	5.567	16,5	58.701	63,2	5.199	63.900	67,9	
ZVB Hinterbüttel	121	0,5	175	0,5	296	0,5	8.434	25,0	8.730	9,4	2.270	11.000	11,7	
GE Hinterbüttel	966	4,0		0,5	1.142	1,9	8.097	24,0	9.238	9,9	2.962	12.200	13,0	
Streulagen Hinterbüttel	242	1,0			242	0,4	3.374	10,0	3.615	3,9	385	4.000	4,2	
Hinterbüttel gesamt	1.329	5,5	351	1,0	1.679	2,8	19.905	59,0	21.584	23,2	5.617	27.201	28,9	
Kleinhandel Nebendorf	121	0,5			121	0,2	2.699	8,0	2.820	3,0	180	3.000	3,2	
Umsatz/KKB im EZG	21.983	91,0	32.952	94,0	54.934	92,8	28.170	83,5	83.105	89,4	10.996	94.101	100,0	
Abfluss nach B-Burg	242	1,0	175	0,5	417	0,7	337	1,0	754	0,8				
Abfluss in das EKZ	483	2,0	175	0,5	658	1,1	1.687	5,0	2.345	2,5				
Abfluss nach Fernerlieferung	242		175	0,5	417	0,7	1.687	5,0	2.104	2,3				
Diffuser Abfluss	1.208	5,0	1.577	4,5	2.785	4,7	1.856	5,5	4.641	5,0				

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

Gesamtumsatz in Musterstadt

Gesamtumsatz in Hinterbüttel - einem nachgeordneten Zentralort im ländlichen Einzugsgebiet von Musterstadt, der im Wesentlichen sich selbst sowie Teile des ländlichen Einzugsgebietes versorgt.
 Er verfügt zudem über eine Gewerbegebietslage, deren Fachmärkte in begrenztem Umfang auch in den nördlichen Stadtbezirk von Musterstadt ausstrahlen. Immerhin 4 % des Nachfragevolumens aus diesem Stadtbezirk fließen dorthin.

Durch die Randlage der Gemeinde Hinterbüttel im Einzugsgebiet Musterstadts empfängt sie auch Zuflüsse aus angrenzenden Räumen, die von Musterstadt nicht mehr erreicht werden. Deshalb erscheinen die Umsätze mit externen Kunden in Hinterbüttel recht hoch. Dies ist also kein Indiz für eine höhere Reichweite der Gemeinde Hinterbüttel, sondern tatsächlich überschneiden die beiden Einzugsbereiche nur nicht vollständig.

Ein großes Problem raumordnerisch vorgegebener Verflechtungsräume liegt darin, dass gegenseitige Einzugsgebietsüberschneidungen benachbarter Gemeinden ignoriert werden. Dies entspricht selten der Realität.

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

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

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

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