



Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen, Nr: SI/12BA/2017/51

Sitzungstermin: Donnerstag, 24.08.2017, 18:30 Uhr

Ort, Raum: Beratungsraum 1, Rathaus, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 08.06.2017 und 09.05.2017
- 5 Beschluss über die Ernennung eines ehrenamtlichen Wirtschaftsrats **VO/12SV/2017-841**
- 6 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) **VO/12SV/2017-860**
- 7 Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen "Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost" hier: Beschluss Durchführungsvertrag **VO/12SV/2017-861**
- 8 Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen "Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost" hier: Satzungsbeschluss **VO/12SV/2017-862**
- 9 Anfragen und Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil

- 10 Stellungnahme zu Bauleitplanung Nachbargemeinden
- 11 Bauanträge und Bauvoranfragen
- 12 Informationen und Sonstiges

Öffentlicher Teil

- 13 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/12SV/2017-841
Federführender Geschäftsbereich: Bürgermeister		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 27.04.2017 Verfasser: Herr Lars Prahler
Beschluss über die Ernennung eines ehrenamtlichen Wirtschaftsrats		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
24.08.2017	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen	Ja
29.08.2017	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen	Nein
11.09.2017	Stadtvertretung Grevesmühlen	Enthaltung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt, Herrn Norbert Duwe für weitere fünf Jahre zum ehrenamtlichen Wirtschaftsrat der Stadt zu berufen.

Sachverhalt:

Herr Norbert Duwe hat in den vergangenen fünf Jahren bereits im Auftrage der Stadtvertretung als ehrenamtlicher Wirtschaftsrat ehrenamtlich gearbeitet.

Er hat entsprechend seines Auftrages stetigen Kontakt zur Verwaltung gehalten und damit dafür Sorge getragen, dass Belange der Unternehmer und der Unternehmen besser bei Verwaltungsentscheidungen Gehör finden.

Insbesondere ist der Wirtschaftsrat eingebunden in Entscheidungsfindungen in bezug auf Fragen der Wirtschaftsförderung, Ansiedlung von Betrieben sowie Fragen des Einzelhandels. Dies wurde durch die Teilnahme an Beratungen der Verwaltung oder Teilnahmen an Unternehmensbesuchen gewährleistet.

Nicht zu unterschätzen war auch in der letzten Periode seiner Ernennung, dass Herr Duwe als Ansprechpartner bei konkreten Fragestellungen von Gewerbetreibenden genutzt wurde.

Die Zusammenarbeit hat sich sehr bewährt und hat die Netzwerkarbeit deutlich verbessert, so dass die Fortführung institutionell und auch namentlich von der Verwaltung begrüßt wird. Herr Norbert Duwe ist mit einer weiteren Tätigkeit als ehrenamtlicher Wirtschaftsrat einverstanden.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n: keine

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/12SV/2017-860
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 31.07.2017
		Verfasser: G. Matschke
<p>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)</p>		
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 Einwänder 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

Anlage 1

**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 (soliären) 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

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

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“, bulwiengesellschaft 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 Bauherrenserservice 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 Abzweiggästen 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: Irmiler 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	Selbstbedienungswarenhäuser
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.
 - Pharmaziewaren
 Diese 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 Konzessionären 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 Amts 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.

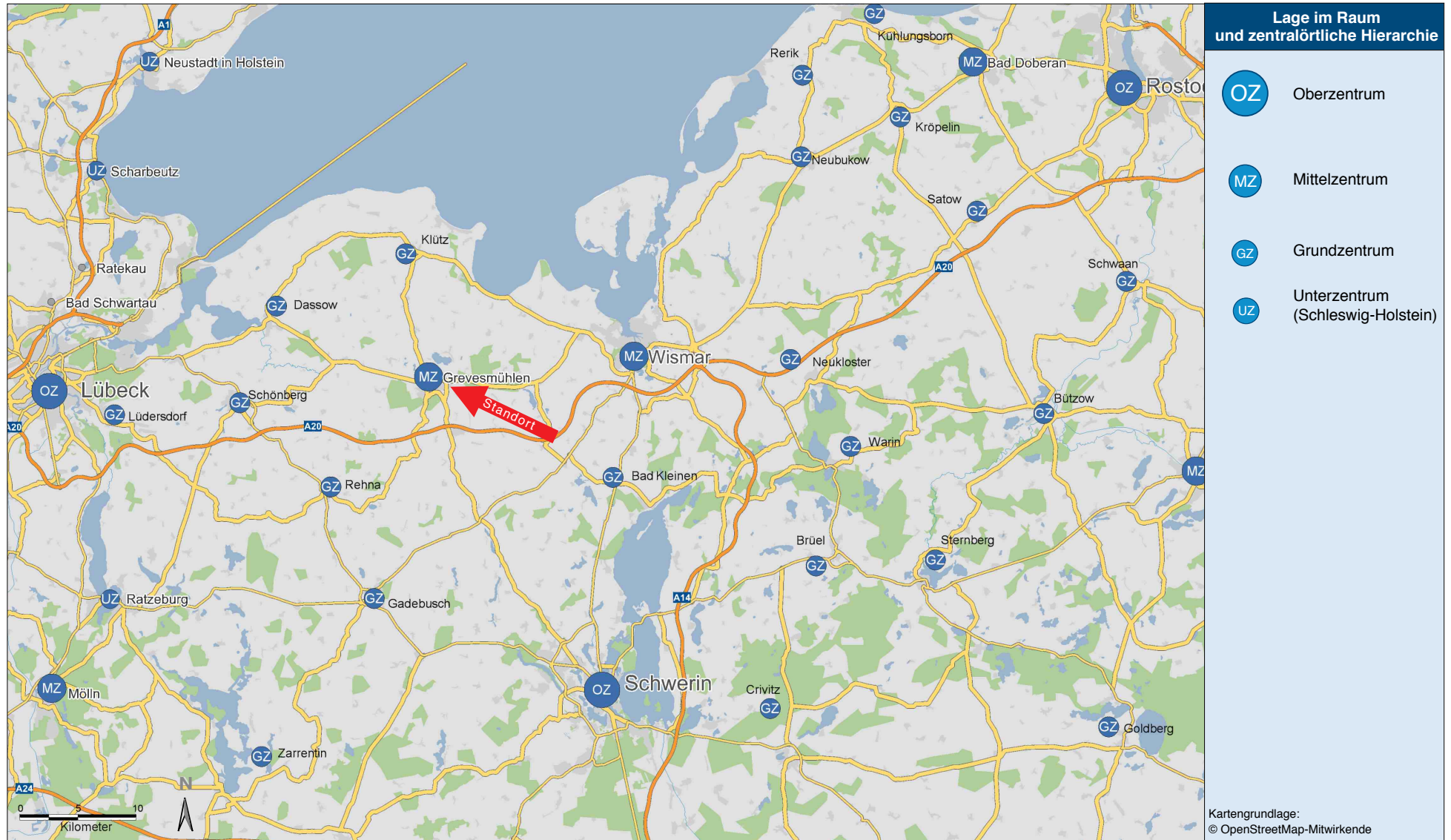
Er wird ergänzt um einen zwar nahegelegenen, jedoch nicht direkt verbundenen Nahversorgungsstandort an der die Altstadt tangierenden Ortsdurchfahrt B 105 Badstüberbruch, welcher mit einem Sky-Lebensmittel-Vollsortimenter den einzigen größeren Lebensmittelmarkt in enger Nachbarschaft zur Innenstadt aufweist.

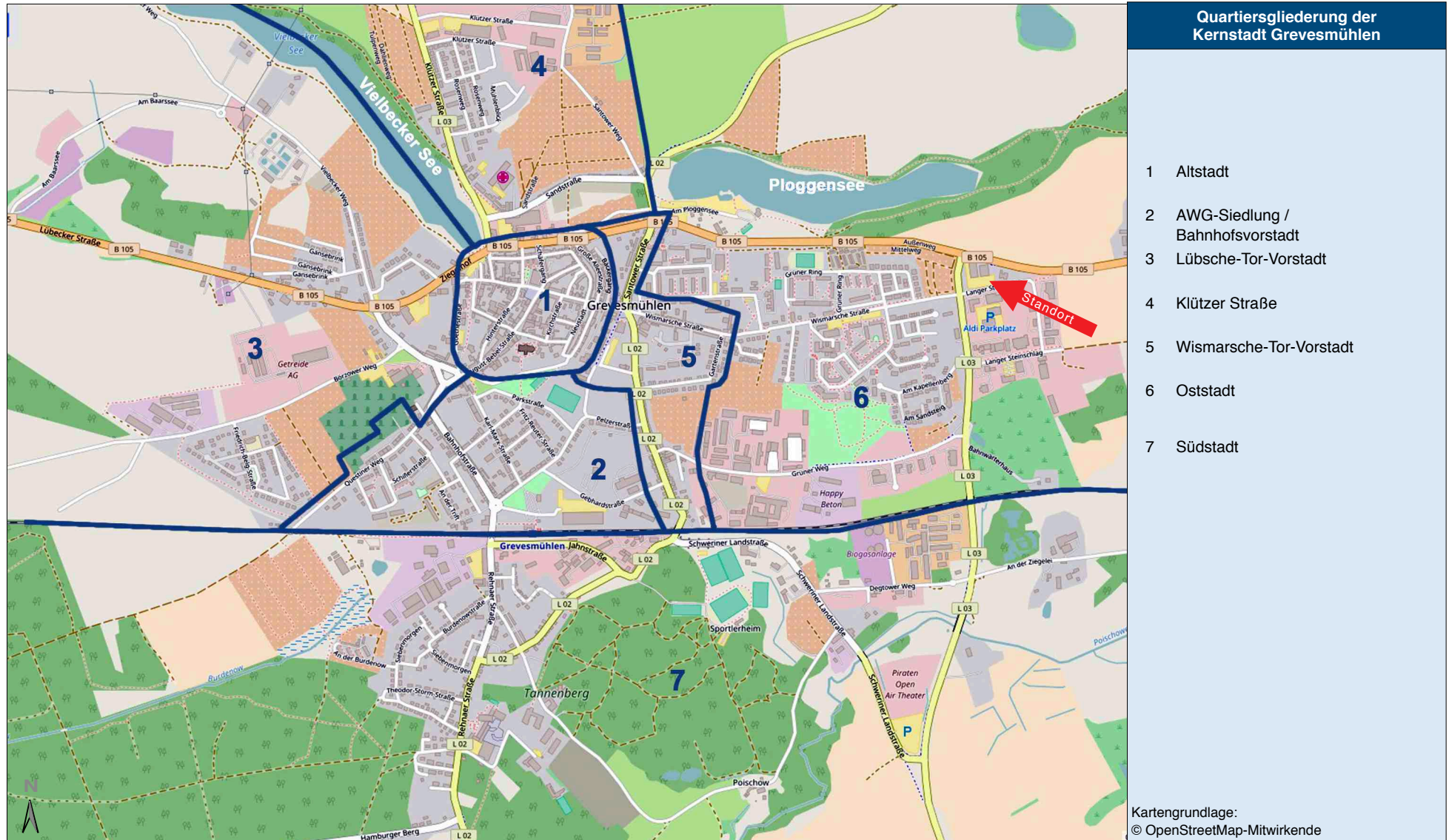
Die Kernstadt wird arrondiert um Einfamilienhaus- und Gartenstadt-Quartiere, welche vornehmlich in der Bahnhofsvorstadt, der südlich der Bahntrasse gelegenen Südstadt, westlich der Altstadt sowie in den vergangenen zwei Dekaden südlich der Wismarschen Straße entstanden.

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.





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 Uphahl 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).

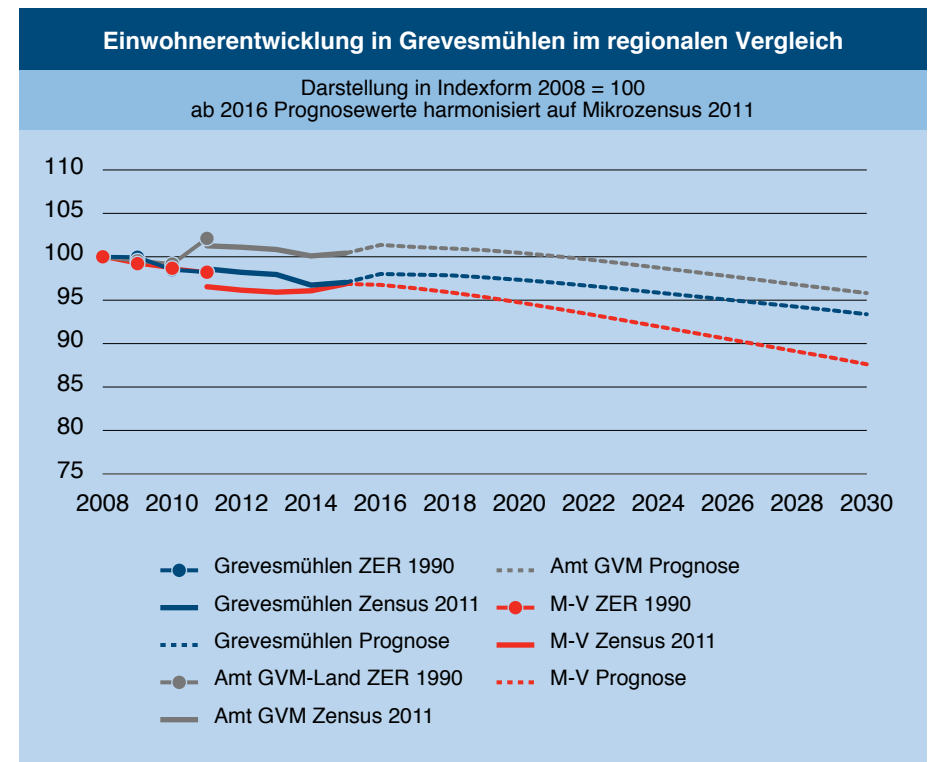
Die relativ kurzen Distanzen begünstigen innerhalb der Kernstadt das Fahrrad; allerdings sind nicht wenige Straßen noch kopfsteingepflastert. Überörtlich wird der Radtourismus durch sukzessiven Ausbau eines regionalen Radwegenetzes gefördert. Mehr noch als der Bus kommt das Fahrrad für innerörtliche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



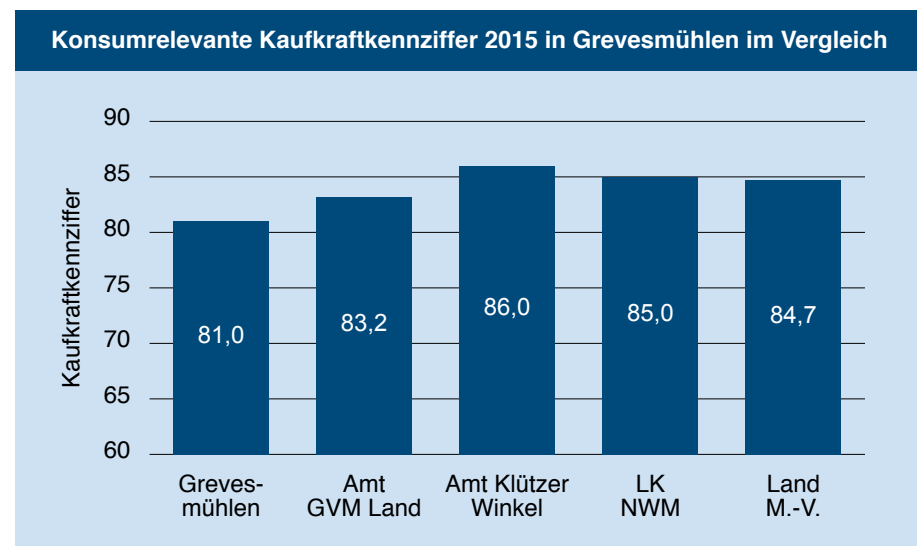
Quelle: Statistisches Landesamt
Prognose eigene Berechnungen auf Basis 2016

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.

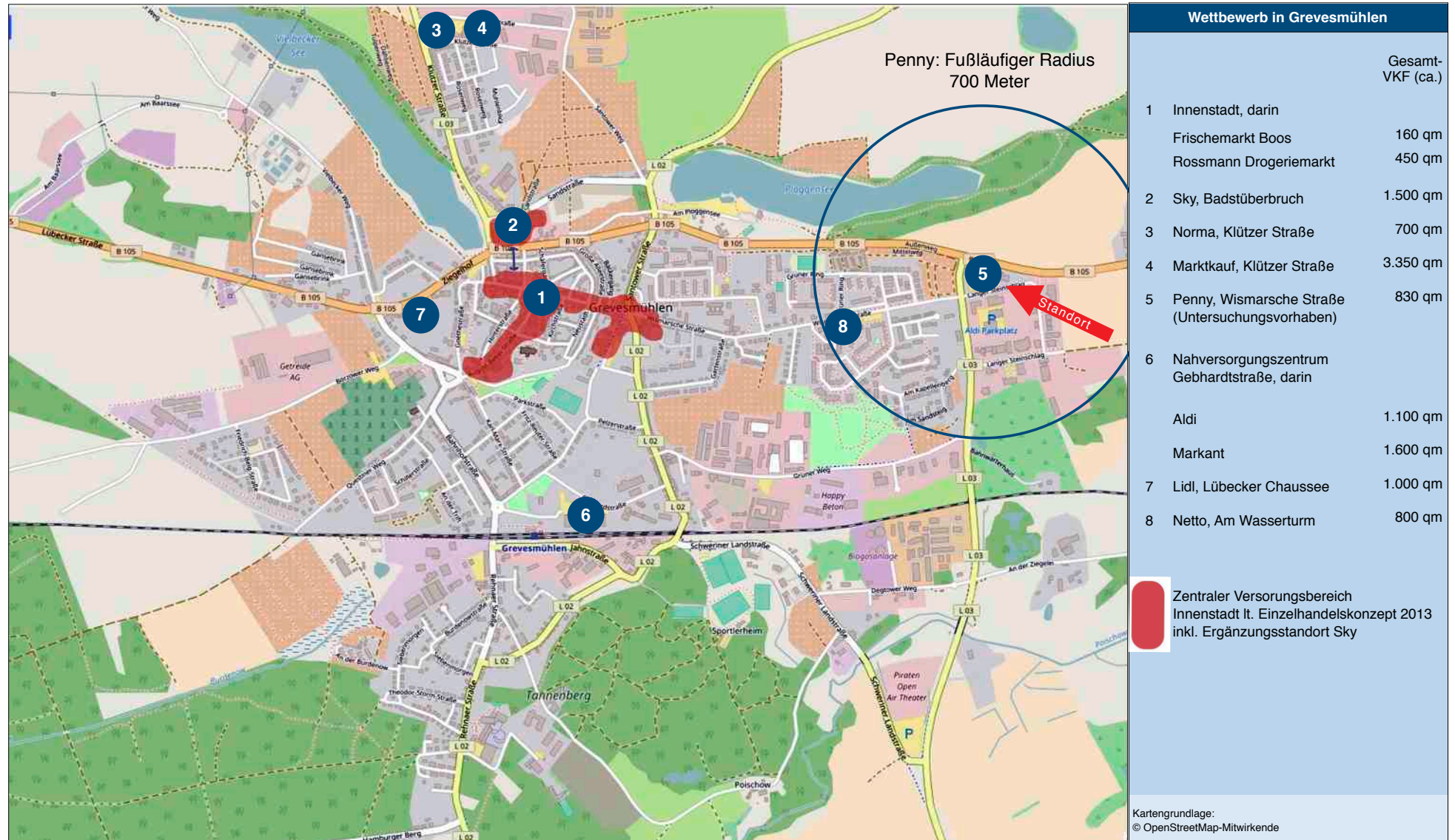
Die Innenstadt beherbergte 2012/13 unter anderem zwei kleine Lebensmittelmärkte (Markant, Frischemarkt Boost) sowie einen Drogeriemarkt (Kloppenburg, heute auf Rossmann umgestellt). Markant war als regiegeführter Supermarkt im damaligen Objekt nicht zu halten und stand vor der Schließung, welche zwischenzeitlich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

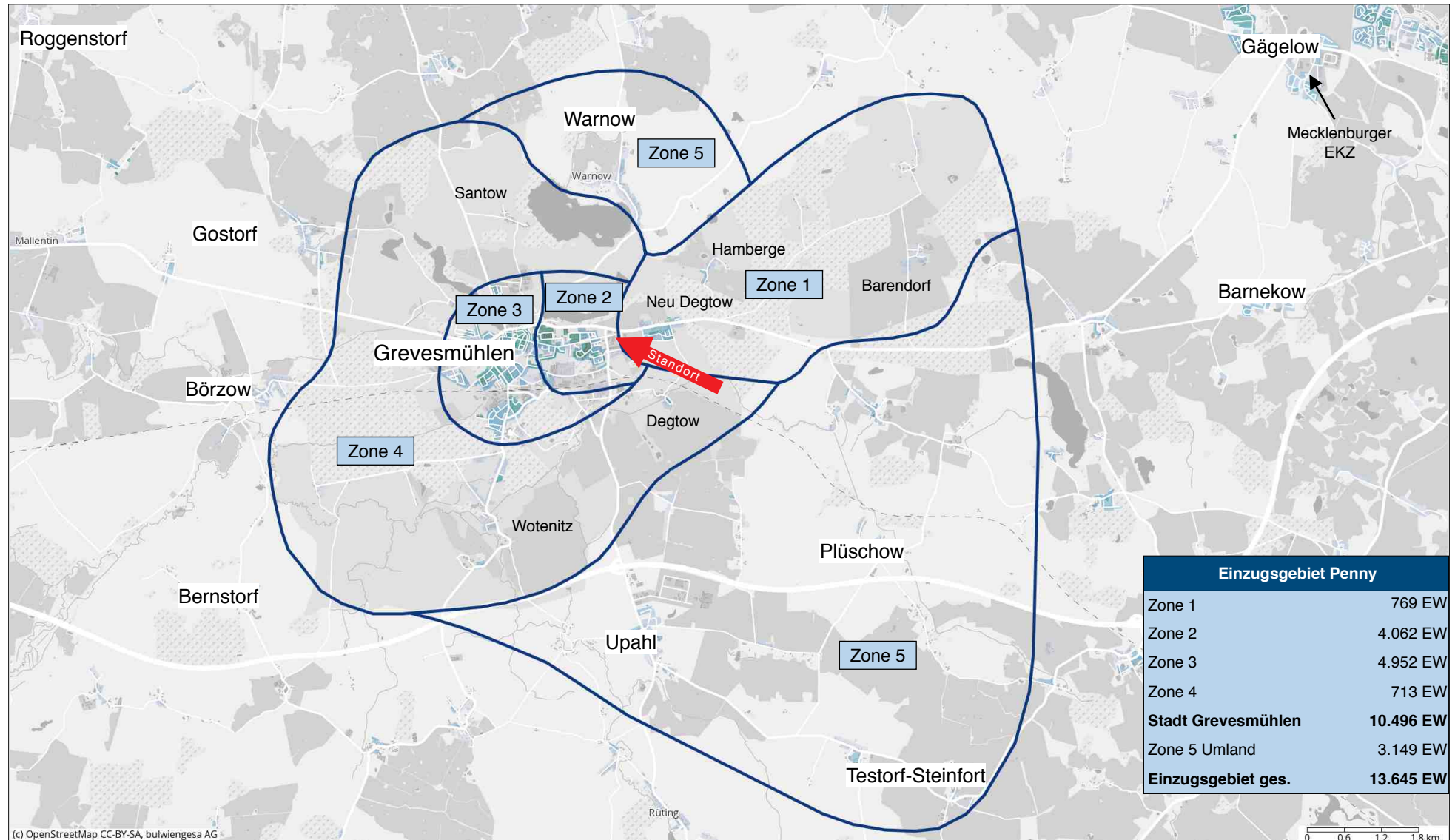
Die Penny-Kunden sind ergänzend hinsichtlich

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

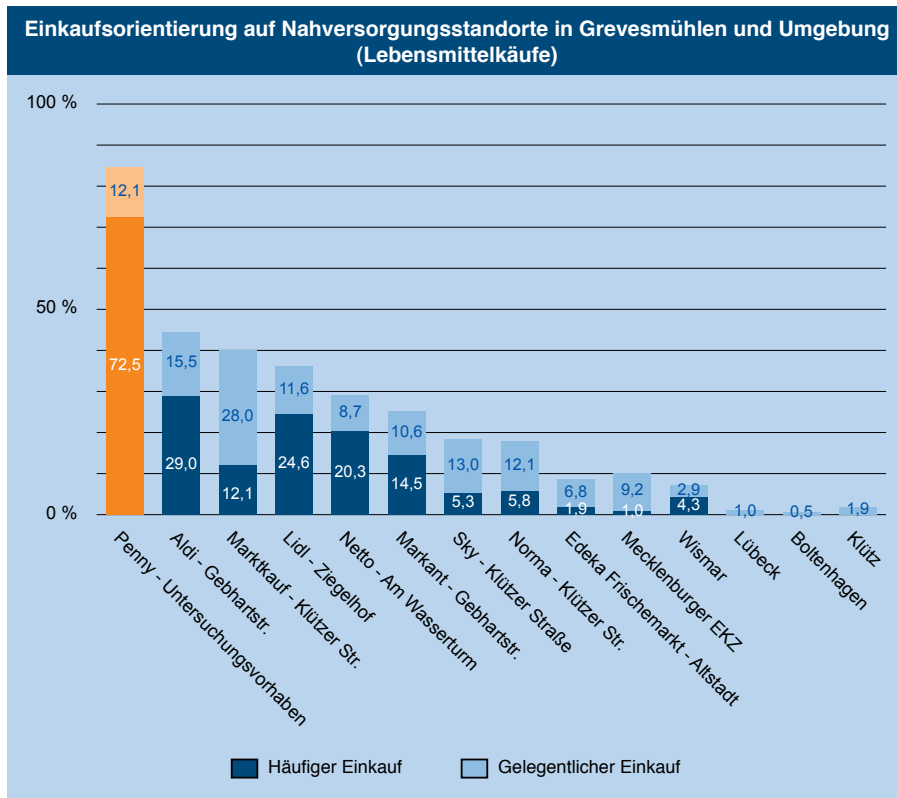
aufgesuchter Lebensmittelmärkte in Grevesmühlen und Umgebung befragt worden. Dabei zeigte sich, dass knapp 73 % der Penny-Kunden diesen Markt häufig aufsuchen, weitere 12 % gelegentlich. Nah-ezu alle ortsansässigen Kunden sowie auch ein Großteil der externen Kunden mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes 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.	%	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 negativem 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.

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/12SV/2017-861			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 01.08.2017			
		Verfasser: G. Matschke			
Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen "Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost" hier: Beschluss Durchführungsvertrag					
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. Aufgrund des § 11 BauGB i.V. mit § 12 BauGB (Baugesetzbuch) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Nahversorgungsstandort Grevesmühlen – Ost“ laut Anlage.
2. Der Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger,

Irmier Verwaltungs KG
Rahlstedter Straße 32a
22149 Hamburg

den Durchführungsvertrag lt. Anlage abzuschließen.

Sachverhalt:

Die Stadt kann nach § 12 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung sämtlicher anfallender Kosten vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Anlage/n:

- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 42

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen „Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost“

Die Stadt **Grevesmühlen** (nachfolgend **Stadt** genannt),
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

vertreten durch den **Bürgermeister Herrn Lars Prahler**

und **Irmeler Verwaltungs KG** (nachfolgend **Vorhabenträger** genannt),
Rahlstedter Straße 32a
22149 Hamburg

vertreten durch den **Prokuristen**
Herrn Udo Irmeler
Snezenkova 180
Cz 22252 Jesenice-Osnice

schließen folgenden Vertrag:

TEIL I ALLGEMEINES

§ A 1

Grundlage und Gegenstand des Vertrages

- (1) Grundlage ist der Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost“ in Grevesmühlen mit dem Ziel des Abriss des vorhandenen Penny-Marktes und der Errichtung eines neuen Penny-Marktes mit einem Bäcker am gleichen Standort in Grevesmühlen, Wismarsche Straße 152. Die Stadtvertretung hat dem Antrag mit Beschluss vom 12.09.2016 zugestimmt. Infolge dessen wurde der Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost“ am 06.02.2017 gefasst. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der überwiegenden Anzahl der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Nur das Flurstück 330/2 der Flur 1, Gemarkung Grevesmühlen (Eigentum Evang.-Lutherische Kirche Grevesmühlen St. Georg) befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Es besteht aber ein vertraglich gesichertes, langjähriges Nutzungsrecht.
- (2) Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Neubau eines Lebensmitteldiscounters auf dem derzeitigen Gelände des Penny-Marktes in der Wismarschen Straße 152 in Grevesmühlen. Dort sollen folgende Nutzungen etabliert werden:
 - Ein Lebensmitteldiscounter (Penny- Markt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1000 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Grevesmühlener Sortimentsliste und der Beschränkung von zentrenrelevanten Rand- und Aktionssortimenten auf max. 10% (100m²) Verkaufsfläche und max. 100m² je Sortiment und ein Backshop mit Cafe mit einer maximalen Nutzfläche von 150m² entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 im Text Teil B, I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 1.1 und 1.2.
 - Errichtung eines Kundenparkplatzes für Kundenstellplätze mit der Anbindung an die Wismarsche Straße
 - Errichtung einer unterirdischen Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 96m³ für die zusätzliche Absicherung der Löschwasserversorgung..
- (3) Die Stadt oder übergeordnete Aufsichtsbehörden sind berechtigt jederzeit auch ohne Ankündigung eine Überprüfung des Sortiments und der festgesetzten Verkaufsflächen vorzunehmen. Bei Nichteinhaltung ist bei entsprechender Mitteilung durch die Stadt eine Abhilfe innerhalb von 2

Wochen durch den Eigentümer/Mieter nachzuweisen. Das Datum des Fristablaufs ergibt sich aus den Bestimmungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes. Die Stadt ist berechtigt für jeden Tag ab Fristablauf eine Vertragsstrafe von 500,00 Euro pro Tag zu erheben. Unbeachtet dessen gelten die öffentlich rechtlichen Bestimmungen der Baugenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg hinsichtlich möglicher Verfügungen (Stilllegung, Ordnungsverfügung).

§ A 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- | | |
|---|------------|
| a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes | (Anlage 1) |
| b) der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.42 der Stadt Grevesmühlen
„Nahversorgungsstandort Grevesmühlen-Ost“ i.d.F. des Satzungsbeschlusses | (Anlage 2) |

TEIL II VORHABEN

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters (Penny-Markt) einschließlich dazugehöriger Kundenstellplätze und Verkehrsanbindung an die Wismarsche Straße sowie der Errichtung einer unterirdischen Zisterne zur zusätzlichen Absicherung der Löschwasserversorgung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen „Nahversorgungsstandort Grevesmühlen-Ost“.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung des Investors

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.
- (3) Der Vorhabenträger wird das Vorhaben spätestens 18 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertig stellen.
- (4) Bezüglich der zusätzlichen Löschwasserversorgung sind entsprechende Abstimmungen mit dem Wehrleiter der Freiwilligen Feuerwehr Grevesmühlen zu treffen. Nach Fertigstellung der Zisterne hat eine Einweisung der Feuerwehr zu erfolgen.

§ V 3 Durchführungsverpflichtung der Stadt

Die Stadt verpflichtet sich nach Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erklären.

§ V 4 weitere Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Vor Beginn der Realisierung des Vorhabens sind durch den Vorhabenträger weitere Anforderungen zu erfüllen, diese sind:
 - der Abbruch des alten Marktes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 42 entsprechend den Anforderungen/Auflagen aus der Abrissgenehmigung

- der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung mit den Stadtwerken Grevesmühlen zur Umverlegung einer Gasleitung

TEIL IV SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ S 1

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist der bestehende Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.
Der Vorhabenträger übernimmt dafür die erforderlichen Kosten.

§ S 2

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Der heutige Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haft entlässt.
- (2) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Investor die in diesem Vertrag vereinbarten Leistungen der Durchführung des Vorhabens erbracht hat und die Stadt dies bestätigt hat.

§ S 3

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost“ tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Nahversorgungsstandort Grevesmühlen – Ost“ (§ 12 Abs. 4 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 4

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung. Die 3. Ausfertigung ist für die Verfahrensakte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 gedacht.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen auf Dritte zu übertragen.

§ 5**Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 „Nahversorgungsstandort - Ost“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

(Ort, Datum)

für die Stadt:

.....
Lars Prahler
Bürgermeister

für den Vorhabenträger:

.....
Udo Irmeler
Prokurist

.....
Kristine Lenschow
1. Stadträtin

Der Vertrag umfasst 4 Seiten und 2 Anlagen.

Anlagen:

- Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen „Nahversorgungsstandort Grevesmühlen-Ost“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses (Anlage 2)

ANLAGE 1

LAGEPLAN MIT DEN GRENZEN DES VERTRAGSGEBIETES



GEMARKUNG : GREVESMÜHLEN
 FLUR : 12
 FLURSTÜCKE : 328/7, 330/2, 331/10,
 331/12 und 331/13

Grenze B - Plan Nr. 42

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/12SV/2017-862			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 01.08.2017			
		Verfasser: G. Matschke			
Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen "Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost" hier: Satzungsbeschluss					
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 beschließt die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen „Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost“, einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung M-V, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
2. Die Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen wird gebilligt.
3. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Grevesmühlen ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

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 eingegangenen Hinweise aus den Stellungnahmen wurden durch die Stadtvertretung geprüft und abgewogen (s. Abwägungsbeschluss).

Im weiteren Verfahren ist der Bebauungsplan über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 als Satzung zu beschließen und die Begründung zu billigen.

Nach erfolgter Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung in Kraft.

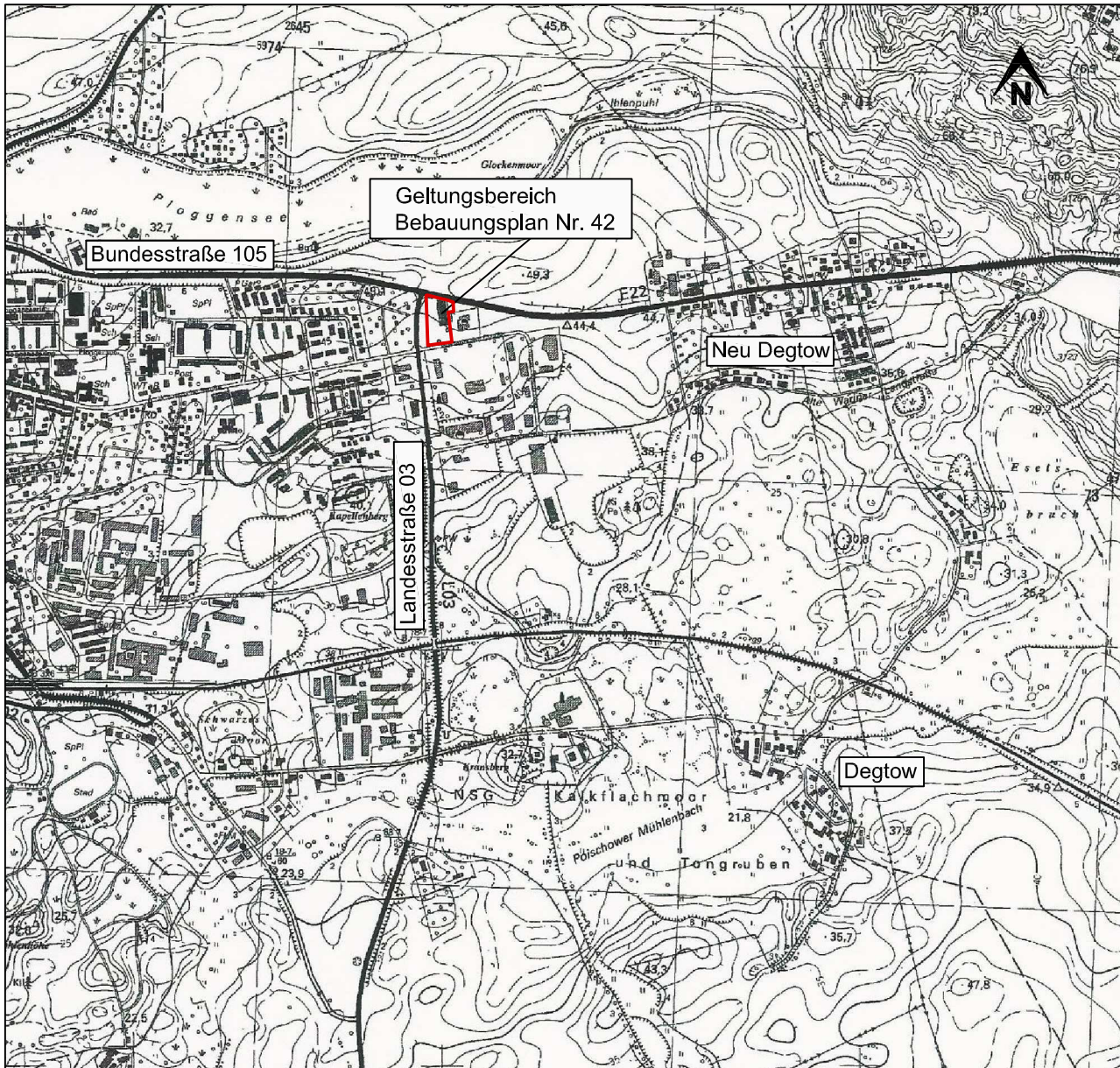
Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlage/n:

- Satzungsexemplar, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie Begründung nebst Anlagen, Stand: August 2017

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich



ÜBERSICHTSPLAN

SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT GREVESMÜHLEN

" NAHVERSORGUNGSSTANDORT GREVESMÜHLEN-OST "

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER
LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

SATZUNGSEXEMPLAR

AUGUST 2017

SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 DER STADT GREVESMÜHLEN " NAHVERSORGUNGSSTANDORT GREVESMÜHLEN-OST "

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER
LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

- FÜR DEN BEREICH
 - NÖRDLICH DER WISMARSCHEN STASSE
 - ÖSTLICH DER LANDESSTRASSE 03, GRÜNER WEG
 - SÜDLICH DER BUNDESSTRASSE 105
 - WESTLICH DER VORHANDENEN GEWERBEFLÄCHEN

GEMARKUNG : GREVESMÜHLEN
 FLUR : 12
 FLURSTÜCKE : 328/7, 330/2, 331/10, 331/12 und 331/13

Teil A: Planzeichnung M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstiges Sondergebiet
Nahversorgungsstandort
Lebensmitteldiscounter mit Bäcker und Cafe
(§ 11 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GF max.
=1.815 m² Geschossfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß

0,9 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max.
=10,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

7,50 m



Ein- und Ausfahrtsbereich bzw.
Ausfahrtsbereich mit Bemaßung



Ausfahrt



Ein- und Ausfahrt

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

—◊—W—◊— Trinkwasserversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—◊—G—◊— Gasleitung

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünfläche, privat mit zu erhaltenden
Bäumen, Sträuchern und Rasen
Zweckbestimmung
Rasen mit zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Erhaltung Bäume

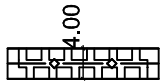


Erhaltung Sträucher

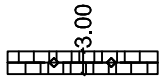


Rasen erhalten

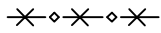
8. SONSTIGE PLANZEICHEN



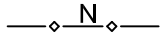
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
hier: Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 Az,
zu Gunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
hier: vorhandene Gasleitung
zu Gunsten der Stadtwerke Grevesmühlen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



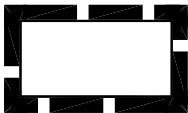
hier: umzuverlegende Gasleitung
zu Gunsten der Stadtwerke Grevesmühlen



hier: neue Gasleitung
zu Gunsten der Stadtwerke Grevesmühlen



Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz
vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

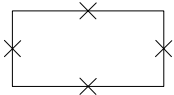


Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

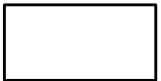
ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

331/13

Flurstücksbezeichnung



abzubrechendes Gebäude



geplantes Gebäude

10.40

Bemaßung in Metern



Bäume, vorhanden



Strauch, vorhanden



Werbepylone, außerhalb des Plangebietes



Höhenbezugspunkt, außerhalb des Plangebietes



Hydrant, außerhalb des Plangebietes

Bezeichnung der Baublöcke	Nahversorgungsstandort Lebensmitteldiscounter/ Backshop mit Cafe			
Grundflächenzahl als Höchstmaß	0,9	a	I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
abweichende Bauweise	GF max.= 1.815 m ²			
Geschossfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß (95 % der Fläche innerhalb der Baugrenze)	OK max.= 10,00 m			Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern
	IFSP (Lw')			immissionsschutzwirksamer Flächenschallpegel (IFSP)
	Tag 60,0 dB(A)/m ² Nacht 52,7 dB(A)/m ²			

Die im Planverfahren genannten Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, eingesehen werden.

Teil B: Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Im Plangebiet sind nur die Errichtung und der Betrieb von baulichen Anlagen und die Nutzung von Freiflächen für
 - einen Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grevesmühlner Sortimentsliste (siehe Pkt. III Nr. 7, Spalte 2) sowie
 - ein Backshop mit Cafe bis zu einer Nutzfläche von max. 150 m² zulässig.
 Die Öffnungszeiten sind im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Ladenöffnungszeiten zulässig.
- 1.2 Im zulässigen Lebensmitteldiscounter nach 1.1 sind zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente (siehe Pkt. III Nr. 7, Spalte 1) nur auf max.10% (max. 100 m²) der Verkaufsfläche zulässig.
- 1.3 Im Plangebiet sind die der zulässigen Nutzungen dienenden Lagereinrichtungen (Lagerflächen /Lagerräume), Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze zulässig.
- 1.4 Im Plangebiet sind vier Werbepylone oder Werbestelen, die dem Gebiet dienen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO) bis zu 0,9 überschritten werden.
- 2.2 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene maximale Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage.
- 2.3 Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist für Technikaufbauten in der Summe bis zu 10% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und um bis zu 2,00 m ausnahmsweise zulässig.
- 2.4 Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Diese Einschränkung gilt nicht für die nach 1.4 zulässigen Werbepylone und Werbestelen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt:
Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO, Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die zulässigen Werbepylone oder Werbestelen auch außerhalb der Baugrenze und /oder innerhalb der privaten Grünfläche PG zulässig.

5. Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

- 5.1 Innerhalb des Plangebietes sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO unzulässig.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

6. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Eine Ein- und Ausfahrt sowie eine zusätzliche Ausfahrt sind nur von der Wismarschen Straße zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, i.V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 7.1 Für das Bebauungsplangebiet wird ein immissionsschutzwirksamer Flächenschallpegel (IFSP) von 60 dB(A)/m² im Tagzeitraum (06.00 - 22.00 Uhr) und 52,7 dB(A)/m² im Nachtzeitraum (22.00 - 06.00 Uhr) festgesetzt.
- 7.2 Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist ein ebenes Betonpflaster oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.
- 7.3 Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Die im Schallgutachten formulierten Zielstellungen für den Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen sind einzuhalten (Tabellen 8.1 und 8.2, jeweils Spalte 4, des Schallgutachtens vom 07.01.2017, Ingenieurbüro Herrmann & Partner, Seebad Heringsdorf).

8. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der Höhenfestpunkt ist auf dem angrenzenden Flurstück 332/9, südwestliche Gebäudeecke des vorhandenen Gebäudes (152a) festgesetzt.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 " Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.

Für notwendige Beeinträchtigungen von geschützten Einzelbäumen sind ggf. entsprechende Ausnahmeanträge bei der zuständigen Behörde einzureichen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 10.1 Im südlichen Bereich des Plangebietes werden im Bereich der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden in diesem Bereich oder eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen ist in diesem Bereich nicht zulässig. Eine Pflasterung im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt und für Stellplätze ist zulässig.
- 10.2 Am westlichen Rand des Plangebietes werden im Bereich der vorhandenen und umzulegenden Gasversorgungsleitung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH festgesetzt. Dieser Bereich ist von Bebauung und tiefwurzelnder Begrünung frei zu halten. Eine Pflasterung und Nutzung des Bereiches als Zufahrt oder für Stellplätze sind zulässig. Notwendige Baumaßnahmen in diesem Bereich sind mit der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH abzustimmen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB UND § 86 LBauO M-V)

1. Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind die Errichtung von vier Werbepylone oder Werbestelen zulässig. Zulässig sind auch Fahnenmasten und Hinweisschilder.

2. Festsetzungen zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften II.1 verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geandnet werden kann.

III. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten :

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V. Nr. 1 vom 14. Januar 1998) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie (Tel. 0385 - 5879647 oder Mail: l.saalow@kulturerbe-mv.de, Herr Dr. Lars Saalow) und/oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertretern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V). nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V) doch kann die Frist für eine fachgerechte Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage

- 1.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

2. Verhaltensweisen bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises hierüber Mitteilung zu machen.

3. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden.

Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises.

Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

4. Bestand von Ver - Entsorgungsleitungen

- 4.1 Im ausgewiesenen Bereich können sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Versorger befinden.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen sind diese Betriebe vorher zu konsultieren.

Durch die Bebauung notwendigen Leitungsumverlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursachen finanziert werden.

- 4.2 Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210, 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.

5. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Beginn empfohlen. auch wieder zu entfernen.

6. Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel - Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für Brutvogelarten ist der Zeitraum des Abbruchs der Gebäude möglichst auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüsch brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

Amphibien/Reptilien - Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien/ Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Fledermäuse - Der Gebäudeabbruch ist möglichst in der Zeit von Oktober bis März durchzuführen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Wochenstuben bzw. Übergangsquartiere nachhaltig auszuschließen.

7. Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen (Grevesmühlener Liste)

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen gemäß dem von der Stadtvertretung beschlossenen Einzelhandelskonzept mit integrierter Wirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum Stand Mai 2013:

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen		
"zentrenrelevante" Sortimente		"Nicht zentrenrelevante" Sortimente
	darin "Nahversorgungsrelevante" Sortimente	
Zulässige Standorte für Neuansiedlungen: Siedlungsintegrierte Lagen, ab > 100 qm VKF ausschließlich im ZVB Innenstadt zulässig	Zulässige Standorte für Neuansiedlungen: Siedlungsintegrierte Lagen, Nahversorgungszentren, Innenstadt. Für die Geltungsdauer des Konzeptes werden abgesehen vom NVZ am Bahnhof keine Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten in Grevesmühlen empfohlen- Dro-Märkte nur in der Innenstadt zulässig.	Zulässige Standorte: Innenstadt, ggf. NVZ, integrierte, teilintegrierte und auch nicht integrierte Streulagen sowie ggf. auch Gewerbegebietslagen
Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel	Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger	Drogeriewaren ¹ (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie	Bau- und Heimwerkerbedarf
Haushaltselektronik-Kleingeräte	Getränke ²	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Zoobedarf
Spielwaren	Blumen, Floristik	Möbel inkl. Küchen, Bad u.Gartenmöbel
Schreibwaren/Bürobedarf		Leuchten
Uhren/Schmuck		Bad- und Sanitärbedarf
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Geschenkartikel		Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
Sportartikel		Rolläden und Markisen
Optik/Hörgeräteakustik		Sportartikel (nur Hardware/ spartenspezifische Angebote ³)
Heimtextilien		Campingartikel, Caravan- und Bootsausrüstung
Fahrräder und Zubehör		
¹ Außerhalb der Innenstadt durch Lebensmittelmärkte abgedeckt - als eigenständiger Drogeriemarkt nur in der Innenstadt zulässig ² Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter Gewerbegebietslage möglich ³ Beispiele sind spezielle Fachgeschäfte/Fachmärkte für Reiten, Jagd, Tauchen usw. Breitensportliche Sportsortimente sind stets zentrenrelevant		

Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Grevesmühlen, BulwienGesa AG, vom 03. Mai 2013

8. Immissionsschutz

- 8.1 Der Anliefer- und Ladebereich für den Lebensmitteldiscounter ist nur an der östlichen Gebäudeseite zulässig.
- 8.2 Der Anlieferverkehr für den Lebensmitteldiscounter ist nur werktags zulässig. Im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ist dabei maximal nur ein Liefer- und Entladevorgang zulässig.
- 8.3 Die Motoren der Lkw sind während der Be- und Entladearbeiten abzustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern ist dem Rechnung zu tragen.

9. Trinkwasserschutzzone

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

Präambel

- Aufgrund
- der §§ 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
 - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015, aufgrund der Artikels 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334),
 - der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Kommunalverfassung- KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Grevesmühlen vom folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen " Nahversorgungsstandort Grevesmühlen-Ost " im Bereich Wismarsche Straße 152 in Grevesmühlen, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Grevesmühlen vom 06. Februar 2017. Der Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen wurde am 11. Februar 2017 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen ortsüblich bekannt gemacht.

Grevesmühlen, den.....

.....
Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 13. Februar 2017 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom vor.

Grevesmühlen, den.....

.....
Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung Grevesmühlen hat am 06. Februar 2017 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen mit Begründung gebilligt und zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 13. Februar 2017 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB aufgefordert worden.

Grevesmühlen, den.....

.....
Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22. Februar 2017 bis zum 28. März 2017 während der Dienststunden der Stadt Grevesmühlen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen, am 11. Februar 2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird.

In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen (Gutachten) vorliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Grevesmühlen, den.....

.....
Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung Grevesmühlen hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die der Nachbargemeinden am ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grevesmühlen, den.....

.....
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den.....

.....
gez. Katasteramt

7. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen bestehend aus Teil A: Planzeichnung, dem Teil B: Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurde am von der Stadtvertretung Grevesmühlen als Satzung beschlossen. Die Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen wurde durch die Stadtvertretung Grevesmühlen am gebilligt.

Grevesmühlen, den.....

.....
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Teil A Planzeichnung, dem Teil B Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Grevesmühlen, den.....

.....
Bürgermeister

9. Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen sowie die Stelle, bei der der Plan und die Zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen, öffentlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Grevesmühlen, den.....

.....
Bürgermeister

10. Der ausgefertigte und bekannt gemachte Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg am angezeigt worden.

Grevesmühlen, den.....

.....
Bürgermeister

Begründung

**zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42
der Stadt Grevesmühlen
„Nahversorgungsstandort Grevesmühlen - Ost“**

und

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

- Landkreis Nordwestmecklenburg -

für den Bereich

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

Gemarkung: Grevesmühlen

Flur: 12

Flurstücke: 328/7, 330/2, 331/10, 331/12 und 331/13

- Satzungsexemplar -

**Vorhabenträger: IRMLER Verwaltungs KG
Rahlstedter Straße 32a
22149 Hamburg**

Grevesmühlen, im August 2017

Inhalt :

Teil 1

1. Allgemeines,
Bedeutung der Stadt Grevesmühlen in der Region, Anlass der Planung - Motivation des Vorhabenträgers, Wahl des Planverfahrens, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, Karten- und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Planungsziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima- und Naturschutz
4. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens
 - 4.2 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes
 - 4.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 4.5 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 - 4.6 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen
5. Erschließung
6. Hinweise
7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen
8. städtebauliche Kennziffern
9. Arbeitsvermerke

Teil 2 Anlagen

1. Allgemeines

Bedeutung der Stadt Grevesmühlen in der Region

Die Stadt Grevesmühlen befindet sich ca. 30 km nordwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. Durch die geschichtliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, die günstige Lage zu den überregionalen Verkehrsstrassen, damit auch zu weiteren Siedlungsschwerpunkten in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein, und die hohe Qualität des angrenzenden Landschaftsraumes hat sich die Stadt Grevesmühlen zu einem Siedlungsschwerpunkt in Nordwestmecklenburg entwickelt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum definiert.

Durch die sehr günstige Lage zu den Hauptverkehrsstrassen und weiteren günstigen Standortbedingungen hat sich Grevesmühlen zu einem der wichtigsten Wohn- und Gewerbestandorte in der Region entwickelt.

Anlass der Planung - Motivation des Vorhabenträgers

Der Vorhabensträger, die IRLER Verwaltungs KG, Rahlstedter Straße 32a, 22149 Hamburg, ist ein Unternehmen der Immobilienbranche (Kauf, Verkauf und Entwicklung von Grundstücken und Gebäuden). Am Standort selbst besteht bereits seit vielen Jahren ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 828 qm.

Die Neuerrichtung eines Lebensmitteldiscounters am gleichen Standort, mit aber künftig einer Verkaufsfläche von 998 qm, ist notwendig, um den heutigen Anforderungen an einen modernen, für die Kunden weiterhin attraktiven Lebensmitteldiscounter auch zukünftig zu sichern.

Die mit dem Planvorhaben angestrebte Vergrößerung des Verkaufsflächenangebotes für den Lebensmitteldiscounter wird nicht unmittelbar zu einer Erweiterung des Warensortiments führen. Ziel ist es vielmehr, das bereits heute angebotene vorhandene Warenangebot noch kundenfreundlicher präsentieren zu können und damit den fortgeschrittenen Nutzungsansprüchen der Kunden Rechnung tragen zu können.

Der Vorhabenträger möchte sein gewerbliches Engagement an diesem Standort in Grevesmühlen nicht aufgeben und daher am Standort dieses Bebauungsplanes den neuen Lebensmitteldiscounter mit Backshop und Café errichten.

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.

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 jedoch 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.

Vom Vorhabenträger wurde

eine gutachterliche Betrachtung der o.g. Thematik bzgl. der drei Ausnahmeregelungen 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 als Anlage 2b der Begründung beigelegt.

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 für den geplanten Neubau des Penny-Discountmarktes am Standort Grüner Weg (Wismarsche Straße, B-Plan Nr. 42) 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.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der überwiegenden Anzahl der Flurstücke im Geltungsbereich. Nur das Flurstück 330/2 (Eigentum der Evang.-Lutherische Kirche, Grevesmühlen) befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Es besteht aber ein vertraglich gesichertes, langjähriges Nutzungsrecht.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die angestrebten Nutzungen und deren Größenordnungen klar definiert. Besonderer Bezug wird auf die Einschränkung des Angebotes von „zentrenrelevanten“ Kern- und Randsortimenten („Grevesmühlner Liste“, lt. Einzelhandelsgutachten BulwienGesa AG, 2013, siehe Anlage 2a) genommen, um die Innenstadt von Grevesmühlen von diesbezüglichen Fehlentwicklungen zu schützen.

Der Charakter eines Nahversorgers mit Backshop / Cafe steht für das Planvorhaben im Vordergrund.

Wahl des Planverfahrens

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Planverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Der Plangeltungsbereich ist ein bereits stark überbauter und gewerblich genutzter Bereich, angrenzend an ebenfalls sehr intensiv gewerblich genutzte Bereiche (Getränkemarkt, Imbiss, Tankstelle, Busbetrieb) und überregionale und städtische Hauptverkehrsstrassen.

Die vorhandenen baulichen Strukturen werden durch den Bebauungsplan nicht grundlegend geändert.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 4.700 m², wobei der gewerblich nutzbare Teil ca. 4.230 qm beträgt. Der nördlich an die gewerbliche Baufläche angrenzende Grünbereich innerhalb des Plangeltungsbereiches an der Bundesstraße 105 bleibt als solcher erhalten.

Bei der mit dem Bebauungsplan festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,9 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von (ca. 3.800 qm).

Die diesbezügliche Flächenbegrenzung von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB wird damit sehr weit unterschritten. Das Verfahren kann damit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Bereiches ist gesichert.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht wesentlich vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung. Es bestehen keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit der Planung wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht M-V unterliegt.

Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt und abgeschlossen werden. Es kann damit aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Hinweise auf das Vorkommen oder eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten im Plangebiet liegen nicht vor.

Die Stadt Grevesmühlen geht daher davon aus, dass keine Betroffenheiten von geschützten Arten oder europäische Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind.

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42:

Die Fläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im Funktionskomplex des gewerblich geprägten Standortes Grevesmühlen-Ost.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich weitere intensiv gewerblich genutzte Bereiche (Getränkemarkt, Imbiss, Tankstelle, Busbetrieb, ...).

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt

im Norden durch	die Bundesstraße 105,
im Westen durch	die öffentliche Grünfläche an der Landesstraße 03, Grüner Weg,
im Süden durch	die Wismarschen Straße (in weiterer Fortführung Langer Steinschlag),
im Osten durch	weitere vorhandene und bebaute Gewerbeflächen.

Der Plangeltungsbereich umfasst

in der Gemarkung:	Grevesmühlen
der Flur:	12
die Flurstücke:	328/7, 330/2, 331/10, 331/12 und 331/13.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.700 m².

Der Nahbereich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 ist durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen gewerblich geprägt. Die verkehrlichen Haupttrassen, Bundesstraße 105, Landesstraße 03 und die Wismarsche Straße grenzen das Plangebiet ab.

Der Abstand des Plangebietes zur nächst gelegenen vorhandenen Wohnbebauung westlich der Kleingärten westlich der Landesstraße 03 beträgt ca. 170 m.

Der Abstand des Plangebietes zum im Flächennutzungsplan südwestlich der Kreuzung Wismarsche Straße / Landesstraße 03 (Grüner Weg) dargestellten Gemischten Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO) beträgt ca. 100 m.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt nur über die Wismarsche Straße.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft innerhalb des Plangebietes eine Wasserversorgungsleitung DN 200 (Zweckverband Grevesmühlen).

Die Kosten, die mit diesem Planungsverfahren entstehen, werden vom Vorhabensträger getragen.

Karten- und Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient der Auszug aus der rechtswirksamen Planfassung der digitalen Stadtkarte des Stadt Grevesmühlen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das 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),

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S.1509), in Kraft seit dem 30.07.2011.
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015, aufgrund des Artikels 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

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), abgeschlossen.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Planzeichenerklärung
- Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise
- der Verfahrensübersicht

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die Festlegungen aus dem mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag untersetzt.

2. Planungsziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42

Planungsziel des Bebauungsplanes ist

- das bauplanungsrechtliche Ermöglichen der Errichtung und Nutzung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche vom maximal 1.000 qm und eines Backshops mit Cafe mit einer maximalen Nutzfläche von 150 qm nach Abbruch des Gebäudes für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter am gleichen Standort.

3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klima- und Naturschutz

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 befindet sich innerhalb eines sehr stark überbauten und intensiv gewerblich genutzten Standort, der durch seine überaus günstige verkehrliche Lage direkt an der Bundesstraße 105 und der Landesstraße 03 geprägt ist.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. stehen diesem langfristig für die angestrebte, und seit vielen Jahren bereits vorhandene, Nutzung zur Verfügung.

Der Standort ist für das Planvorhaben des Vorhabenträgers wegen der jahrelangen Standortpräsenz, der Nähe zur Wohnbereichen westlich der Landesstraße 03 und der verkehrlich begünstigten Lage an der überregionalen Verkehrsstrasse B 105 und der regionalen Verkehrsstrasse Landesstraße 03 besonders gut geeignet, auch im Weiteren die Funktionsanforderungen an einen attraktiven Nahversorgungsstandort zu erfüllen.

Für die erst im weiteren Umfeld angrenzenden vorhandenen und potentiellen ruhebedürftigen Funktionen entstehen durch das Planvorhaben keine Nutzungsnachteile.

Mit der Wahl des Planverfahrens, Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB, sichert die Stadt Grevesmühlen, dass es mit der Ausweisung dieser Fläche zur möglichen Errichtung von baulichen Anlagen nur zu einer Nutzung in dem festgesetzten Nutzungsrahmen durch den Vorhabenträger kommen kann. Eine darüber hinaus gehende Nutzung oder andere Nutzung ist mit dieser Planung nicht möglich und auch nicht im Interesse der Stadt Grevesmühlen.

Der durch die geplante Flächenerweiterung der Verkaufsfläche hinzutretende Verkehr ist nicht erheblich, da die geplante Verkaufsflächenvergrößerung vor allem der Verbesserung der Verkaufskultur und der Möglichkeiten zur Warenpräsentation dient.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP)

Im RREP ist die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum definiert. Mittelzentren sollen u.a.

- als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und
- als regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeitsplatzangebot gestärkt und weiterentwickelt werden.

Diese Planaufstellung untersetzt diese regionalplanerische Aufgabenstellung.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Plangeltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, Die Fläche ist dann als Sonstige Sonderbaufläche nach § 11 BauNVO, Nahversorgungsstandort, darzustellen.

Klimaschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist im Rahmen des Abwägungsprozesses bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Maßnahme	Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes
Funktionssicherung einer vorhandenen Einzelhandels-einrichtung ohne räumliche Standorterweiterung	- keine Negativwirkung

Von der Planung gehen bei Umsetzung der entsprechenden Planungsziele keine klimaschädigenden Wirkungen aus.

Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände, usw.) realistisch umsetzbar sein.

Naturschutz

Der Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 ist eine Teilfläche aus dem intensiv gewerblichen genutzten Standort Grevesmühlen-Ost der Stadt Grevesmühlen. Der Standort ist seit vielen Jahren bereits durchgehend durch einen Lebensmitteldiscounter mit Backshop und den dafür notwendigen Nebenanlagen und Nebenflächen genutzt.

In Umsetzung des Planungskonzeptes wird direkt nach Abbruch des bis dahin in vollständiger Nutzung verbleibenden Gebäudes ein neues Gebäude für die Nutzung für einen Lebensmitteldiscounter und Backshop mit Cafe errichtet werden. Der Grad der Überbauung des Grundstückes wird sich nicht erweitern, das Gebäude jedoch in geringem Maß größer errichtet werden.

Eine Erhöhung der Beeinträchtigung der am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches zu erhaltenden Grünfläche (als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Rasen“ festgesetzt) ist durch die künftig zulässige Nutzung gegenüber bisher zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten.

Der Plangeltungsbereich ist zurzeit zu ca. 90% überbaut. An diesem sehr hohen Überbauungsgrad wird sich nichts ändern (siehe dazu im Vergleich auch Anlage 1, Karte zur Flächennutzung im Bestand). Die sehr intensive Flächennutzung an diesem, durch die äußeren Faktoren Bundes- und Landesstraße sowie weitere intensiv genutzte gewerbliche Bauflächen, vorgeprägten Bereich ist akzeptabel und verhindert ein ansonsten ggf. notwendiges Ausweichen auf aus landschafts- und artenschutzrechtlicher Sicht bisher „unberührte“ Bereiche.

Europäische Vogelschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete werden durch das Planvorhaben nicht zusätzlich belastet.

Innerhalb der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu untersuchen, inwiefern die Auswirkungen der Planung und des künftigen Vorhabens, nicht gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten verstoßen.

Mit der Planung sind keine Gewässer oder Biotope betroffen.

Bei der artenschutzrechtlichen Einschätzung des Planvorhabens kann nach Bewertung des jetzigen und des geplanten Zustandes davon ausgegangen werden, dass in diesem bereits intensiv überbauten Bereichs von Grevesmühlen mit der bereits vorhandenen urbanen Nutzungsintensität, ein aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ableitbares Zugriffsverbot nicht vorliegt, da Handlungen, die zu einer Tötung, Zerstörung oder Verletzung relevanter Arten, ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. zu einer Zerstörung von Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren, Rastplätzen etc. führen könnten, nicht gegeben sind.

Eine Gefahr massiver Störungen durch das vorgesehene Bauvorhaben, Nutzungen und damit eine Vergrämung, ungünstigsten Falls auch Aufgabe von Brutten, Entwicklungsstadien etc., kann für diesen intensiv genutzten und durch die Randbedingungen vorbelasteten Bereich (weitere gewerbliche Nutzungen und Verkehr) ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung:

Das Vorhandensein von besonders geschützten Arten ist im Plangeltungsbereich wegen der erheblichen Vorbelastungen des Standortes als gewerblich genutztem Standort und durch die angrenzenden anthropogenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, sowie bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung von Vorsorgemaßnahmen nicht.

- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Abbruch des vorhandenen Gebäudes möglichst auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für Brutvogelarten, die in angrenzenden Gehölzen und Gebüsch brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

Das oben benannte anzustrebende Zeitfenster für den Abbruch des vorhandenen Gebäudes sichert ebenfalls ab, dass, sofern unvermuteter Weise ggf. dennoch im Nahbereich des Planvorhabens vorhandene Wochenstuben oder Übergangsquartiere von Fledermäusen vorhanden sind, diese nicht beeinträchtigt werden.

- Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

4. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

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

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs.3a Satz 1 und § 9 Abs. 2 BauGB).

Die Festsetzungen orientieren sich am Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aber auch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Art und z.T. auch das Maß der zulässigen baulichen Nutzung über den im § 9 BauGB festgelegten Festsetzungsrahmen hinaus zu definieren. Damit wird ein sehr begrenztes mögliches Nutzungsprofil für den Standort des Bebauungsplanes definiert.

4.2 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Höhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche

Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsstandort“ definiert.

Es wird festgesetzt, dass nur eine Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.000 qm Verkaufsfläche und ein Backshop mit Cafe auf maximal 150 qm Verkaufsfläche, einschl. der dafür notwendigen Lagereinrichtungen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Werbeanlagen, errichtet werden dürfen.

Die Beschränkung der möglichen Angebote von zentrenrelevanten Rand- und Aktionssortimente im Lebensmitteldiscounter auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche (Definition der Sortimente entsprechend der Grevesmühlner Liste) sichert, dass keine Konkurrenzsituation zu den vorhandenen Einzelhandelsangeboten im Stadtzentrum geschaffen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird die maximale Grundflächenzahl mit 0,9 festgesetzt. Dieser sehr hohe mögliche Überbauungsgrad entspricht der heute bereits vorhandenen Situation und den notwendigen Nutzungsanforderungen bzgl. der notwendigen Stellplatzanlagen.

Der sehr hohe zulässige Überbauungsgrad der ausgewiesenen Baufläche ergibt sich auch daraus, dass am nördlichen Rand des Plangebietes eine vorhandene Grünfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches als private Grünfläche festgesetzt wurde.

Mit Anrechnung dieser privaten Grünfläche ergäbe sich ein zulässiger Überbauungsgrad von ca. 80%. Hier wird jedoch der vorhandene und zu erhaltende Grünbereich als Grünfläche direkt festgesetzt. Dies wirkt sich negativ auf das Maß der zulässigen Überbauung, aber positiv auf den Erhalt der Grünfläche aus.

Ansonsten sollen die Bauflächen sehr intensiv genutzt werden. In diesem Stadtgebiet ist die sehr intensive Nutzung der angebotenen Flächen das stadtplanerische Planungsziel.

Für den Vorhabenträger ist dieser mögliche hohe Überbauungsgrad notwendig, um die angestrebten betrieblichen Entwicklungsziele zu erreichen.

Die Fläche innerhalb der Baugrenze umfasst	ca.	2.135 m ²
Die Grundfläche des Neubaus umfasst	ca.	1.680 m ²

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 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 Café mit 150 m² wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend und zielorientiert definiert.

Höhe baulicher Anlagen

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur maximalen Höhe der künftigen baulichen Anlagen getroffen.

Mit der festgesetzten Höhe von 10,00 m wird dem Höhenmaßstab in angrenzend bebauten Bereichen entsprochen.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen werden für Technikaufbauten definiert, da ggf. technische Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (z.B. Klima-, Lüftungsanlagen, usw.) notwendig sind oder Anlagen in untergeordnetem Umfang notwendig werden.

Diese Überschreitungsmöglichkeit wird auf 10% der betreffenden überbaubaren Geschossfläche begrenzt. Damit wird gesichert, dass es bei Höhenüberschreitungen im untergeordneten Umfang bleibt.

Durch die geplante Neubebauung, die weiterhin dem Gesamtcharakter des Gebietes als gewerblich genutztem Bereich entspricht, wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst.

Mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Höhe von baulichen Anlagen ist sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen über den vorhandenen Maßstab der in angrenzenden Bereichen zulässigen Bebauung errichtet werden dürfen. Die Negativwirkung hinzutretender Bebauung kann damit ausgeschlossen werden.

Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht die vom Vorhabenträger beabsichtigte Errichtung eines Gebäude mit > 50 m Länge.

Diese Gebäudegröße ist notwendig, um das angestrebte Planungsziel innerhalb eines Gebäudes umzusetzen.

überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche für den Hauptbaukörper durch die Baugrenze entsprechend § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) ist am Standort nicht zulässig, um den bisherigen und weiter angestrebten offenen Charakter des Gesamtstandortes nicht zu verändern.

4.3 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes

Das vom Vorhabenträger am Standort angestrebte Nutzungsprofil entspricht auch weiterhin den bereits heute vorhandenen Anlagen des Lebensmitteldiscounters mit Backshop am Standort an der Wismarschen Straße.

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan bildet die immissionsschutzrechtliche Betrachtung des Plangeltungsbereiches, das Schallgutachten 216/2017, des Ingenieurbüros Herrmann & Partner, Seebad Heringsdorf, vom 07.01.201 (siehe Anlage 3 Teil dieser Begründung).

Durch den Gutachter werden die zu erwartenden Lärmimmissionen auf die angrenzenden relevanten zu schützenden Immissionsorte,

- Kleingartenanlage westlich des Grünen Weges (IP01 und IP02)
- Wohnbebauung nördlich und südlich der Wismarschen Straße IP 03 und IP 04), betrachtet.

Ausgangspunkt der Betrachtung sind die schalltechnisch relevanten Emissionsquellen, die durch den Betrieb des Lebensmitteldiscounters mit Backshop entstehen:

- Warenanlieferung (Lkw, Handhubwagen, Rollcontainer
(werktags 06.00 - 22.00 Uhr und ein Liefervorgang werktags nachts 22.00 - 06.00 Uhr)
- Kunden Pkw-Stellplätze
- Einkaufswagen-Sammelbox
- Kühl- und Lufttechnik (Tag und Nachtbetrieb).

Ausgehend von den Emissionsansätzen und unter Berücksichtigung der Bedingungen für die Schallausbreitung entsprechend der TA Lärm 1998 wird für das Bebauungsplangebiet ein immissionsschutzwirksamer Flächenschallpegel (IFSP) von 60,0 dB(A)/m² im Tagzeitraum und 52,7 dB(A)/m² im Nachtzeitraum festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt, dass

- die Fahrgassen des Parkplatzes in ebenem Betonpflaster oder in einem schalltechnisch gleichwertigem Belag zu realisieren sind,
- das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein muss und dass die im Schallgutachten formulierten Zielstellungen für den Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen (Tabellen 8.1 und 8.2, jeweils Spalte 4, des Gutachtens, siehe Anlage 3 der Begründung) einzuhalten sind.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan werden Bezüge hergestellt, auf die im Rahmen des Bauantragsverfahrens und der Betriebsbeschreibung ebenfalls abzustellen ist, da sie Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Bewertung des Vorhabens sind:

- der Anliefer- und Ladebereich für den Lebensmitteldiscounter ist nur an der östlichen Gebäudeseite zulässig,
- der Anlieferverkehr für den Lebensmitteldiscounter ist nur werktags zulässig; im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ist dabei maximal nur ein Liefer- und Entladevorgang zulässig,
- die Motoren der Lkw während der Be- und Entladearbeiten abzustellen sind und dass darauf durch das Anbringen von Hinweisschildern hinzuweisen ist.

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.

4.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Grünfläche vorhanden. Dieser Bereich wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Rasen“ festgesetzt. Damit ist der zu erhaltende „Grünpuffer“ zwischen der Baufläche und der Bundesstraße 105 auch bauplanerisch gesichert, was im Interesse des Erhalts der Grünfläche am Standort ist und zur Attraktivität des Ortseingangs von Grevesmühlen an der Bundesstraße beiträgt.

Es wird mit dem Bebauungsplan darauf verwiesen, dass bei der Herstellung baulicher Anlagen, Nebenanlagen sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen die vorhandenen Gehölze auch im Wurzelbereich zu schützen sind. Es ist entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu verfahren.

4.5 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Mit dem Bebauungsplan werden am südlichen Rand des Plangeltungsbereiches im Bereich der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten Zweckverbandes Grevesmühlen festgesetzt. Dieser Bereich ist von Bebauung und tiefwurzelnder Begrünung frei zu halten.

Eine Pflasterung, wie im Bestand auch bereits vorhanden, ist auch weiterhin im Bereich der Grundstückszufahrten und der Stellplätze zulässig.

Notwendige Baumaßnahmen im Bereich der Grundstückszufahrten und der Stellplätze in diesem Bereich sind mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

Mit dem Bebauungsplan werden am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches im Bereich der vorhandenen und umzulegenden Gasversorgungsleitung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten Stadtwerke Grevesmühlen GmbH festgesetzt. Dieser Bereich ist von Bebauung und tiefwurzelnder Begrünung frei zu halten.

Eine Pflasterung, wie im Bestand auch bereits vorhanden, ist auch weiterhin zulässig.

Notwendige Baumaßnahmen in diesem Bereich der Gasversorgungsleitung sind mit der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH abzustimmen.

4.6 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen

Mit dem Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen entsprechend § 86 LBauO M-V getroffen. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die Arten von Werbeanlagen.

Es wird damit sichergestellt, dass gestalterischen Forderungen an die Werbeanlagen der hinzutretenden Nutzung gestellt werden, die den beabsichtigten Werbeeinfluss erfüllen, aber angrenzende Bereiche nicht dominieren oder beeinträchtigen werden.

5. Erschließung

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.42 wird ausschließlich über die vorhandenen verkehrlichen Anbindungen an die Wismarsche Straße, d.h. nicht an die Bundesstraße 105 und die Landesstraße 03, erschlossen.

Es bleibt bei der vorhandenen Zu- und Ausfahrt im östlichen Anschlussbereich und der Ausfahrt im westlichen Anschlussbereich des Plangebietes an die Wismarsche Straße.

Die maximalen Ausbaubreiten dieser beiden Zufahrten werden mit dem Bebauungsplan definiert.

Der hinzutretende Verkehr ist nach Planumsetzung nicht erheblich und daher für den Anschluss des Grundstückes an das örtliche Straßennetz nicht bedeutsam.

Notwendig werdende Verkehrsbeschilderungen sind mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen.

Resultieren aus der Maßnahme Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes:

Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.

Ableitung von Niederschlägen

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Das im Plangeltungsbereich anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird, wie bereits im Bestand, an das örtliche öffentliche Regenwassernetz übergeben.

Da sich der Überbauungsgrad des Grundstückes nicht erhöhen wird, wird sich auch die „Ableitmenge“ des unverschmutzten Niederschlagswassers nicht erhöhen.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Durch die mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Anlagen ist keine Erhöhung der notwendigen Trinkwassermenge bzw. anfallenden Abwassermenge gegenüber dem bestehenden Zustand zu erwarten.

Anschlüsse an das öffentliche Trinkwassernetz als auch an die öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen in der Wismarschen Straße sind vorhandenen und weiterhin nutzbar.

Sofern Veränderungen / Erweiterungen der Anschlüsse notwendig werden, ist dies mit den Versorger Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen sind.

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 eine unterirdische Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 100 m³ (für den zusätzlichen Bedarf über 2 Stunden, 2x 48 m³/h = 96 m³) im Plangebiet abgedeckt werden.

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

Gasversorgung

Eine Versorgung des Standortes mit Gas ist nicht vorgesehen.

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 Plangeltungsbereiches 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.

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. Beim Verlegen von Versorgungsleitungen 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.

Elektroenergieversorgung

Der Standort wird durch das vorhandene Elektroenergienetz versorgt.

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

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.

Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort ist rechtzeitig vor Baubeginn mit WEMAG AG, Herr Ruedel, (Tel. 0385 7552644), Kontakt aufzunehmen.

Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort bezüglich der Straßenbeleuchtung rechtzeitig vor Baubeginn mit den Stadtwerke Grevesmühlen GmbH (Herrn Böhm, Tel. 03881 7845521) Kontakt aufzunehmen.

Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Anlagen am Standort ergeben werden, sind ggf. frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen.

Müllabfuhr

Die Abfallentsorgung (sehr geringe Mengen Hausmüll) für die Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger. Das Baugrundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist für Entsorgungsfahrzeuge zugänglich.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- 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.“

Telekommunikationsanlagen

Das Grundstück ist an die Telekommunikationsnetze angeschlossen.

Vom Versorger, der Telekom Technik GmbH, werden folgende Hinweise gegeben, die zu beachten sind:

Gegen die Planung bestehen 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.

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.

6. Hinweise

6.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden und Annäherungen an Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem.

§ 11 DSchG M-V das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie (Tel.: 0385 – 5879647 oder Mail: l.saalow@kulturerbe-mv.de, Herr Dr. Lars Saalow) und/oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

6.2 Verhaltensweisen bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

6.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

6.4 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

6.5 Hinweise zum Immissionsschutz

- Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen VwV - vom 19. August 1970 durchzusetzen.

- Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

- Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie der ggf. notwendigen Pumpstationen für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

6.6 Hinweise zum 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.

7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 soll zeitnah erfolgen, da seitens des Vorhabenträgers ein dringendes unternehmerisches Interesse zur Errichtung des Objektes bestehen.

Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung werden bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden (Zusammenführen von Grundstücken, Baulasten für das Flurstück mit Nutzungsgenehmigung).

Die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung werden durch den Vorhabenträger übernommen.

8. Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca.	4.700 qm.	100%
Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungsstandort“	4.230 qm	90%
private Grünfläche	470 qm	10%

9. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 wurde durch die Stadtvertretung am gebilligt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Stadt Grevesmühlen und dem

Architekturbüro Bürger
Dipl.-Ing. Wolfgang Bürger
Mozartstraße 17
19053 Schwerin

Tel.: 0385 / 79 99 50, Fax: 0385 / 79 99 51, E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.

aufgestellt:

.....
Lars Prahler
- Bürgermeister -

Teil 2

- Anlage 1 Übersichtsplan zu vorhandenen Flächenbefestigungen
- Anlage 2a Einzelhandelskonzept der Stadt Grevesmühlen, Bulwiengesa AG, Mai 2013
Anlage 2b Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse Penny-Neubau, Grüner Weg in 23936
 Grevesmühlen, bulwiengesa AG, 10.07.2017
- Anlage 3 Immissionsschutzrechtliche Betrachtung des Plangeltungsbereiches,
 Schallgutachten 166/2017, Ingenieurbüro Herrmann & Partner, Seebad Heringsdorf,
 vom 07.01.2017

Übersichtsplan zu vorhandenen Flächenbefestigungen



Geltungsbereich 4.700 m² 100 %

	Gebäude, Bestand 1.159 m ²	} 4.230 m ² 90 %
	befestigte Flächen 3.071 m ²	
	Grünflächen 470 m ²	10 %

SATZUNG ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42
DER STADT GREVESMÜHLEN
"NAHVERSORGUNGSSTANDORT GREVESMÜHLEN-OST"
BESTANDSPLAN

Dezember 2016

M. 1 : 1.000

Anlage 2a



Bulwiengesa AG
research • analysis • consulting

EINZELHANDELSKONZEPT

MIT INTEGRIERTER WIRKUNGSANALYSE FÜR EIN GEPLANTES
NAHVERSORGUNGSZENTRUM

STADT GREVESMÜHLEN



Charlottenburg HRB 95407 B • HypoVereinsbank München: Konto 441 043 30 58, BLZ 700 202 70
Vorstand: Ralf-Peter Koschny, Andreas Schulten, Thomas Voßkamp • Vorsitzender des Aufsichtsrates: Hartmut Bulwien
 Förderndes Mitglied der gif e. V.,
  Member of Plan 4 21,
  Member of GCSC e. V.,
  RICS

Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. (040) 42 32 22-0
Fax (040) 42 32 22-12
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

erstellt für: Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen

Projekt-Nr.: 106738

Hamburg, 3. Mai 2013

Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. (040) 42 32 22-0
Fax (040) 42 32 22-12
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1.1	1		
1.2	1	3.5	40
1.3	4	3.6	43
		3.7	44
2	6	3.7.1	44
2.1	6	3.7.2	45
2.2	9	3.7.3	47
2.3	10	3.7.4	51
2.4	12	3.7.5	52
2.5	14	3.7.6	58
2.6	16		
2.7	17	3.8	62
2.8	18	3.8.1	62
		3.8.2	63
3	19	3.8.3	66
3.1	19		
3.2	20	4	72
3.3	25	4.1	72
3.4	26	4.2	74
3.4.1	26	4.3	76
3.4.2	28	4.4	78
3.4.3	30		
3.4.3.1	30		
3.4.3.2	37		

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	Anhang:
4.5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelssteuerung	81	
4.5.1 Übergeordnete Entwicklungsziele	81	
4.5.2 Umgang mit "zentren"- und "nicht zentrenrelevanten" Sortimenten	82	
4.5.3 Leitsätze und Empfehlungen zum ZVB Innenstadt	83	
4.5.4 Empfehlungen zum ZVB "Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik"	85	
4.5.5 Empfehlungen in Gewerbegebiets- und nicht bzw. randständig integrierten Lagen	85	
4.5.6 Empfehlungen in siedlungsintegrierten Streulagen	86	
4.5.7 Planungshorizont	88	
5 WIRKUNGSANALYSE FÜR DIE FACHMARKT-ANSIEDLUNG AM BAHNHOF	89	
5.1 Standort	89	
5.2 Ausgangslage	89	
5.3 Baulich-funktionales Konzept	90	
5.4 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	93	
5.4.1 Vorbemerkung	93	
5.4.2 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen des Vorhabens	94	
5.5 Umsatzpotenzial des Projektvorhabens	96	
5.5.1 Umsatzschätzung Markant	97	
5.5.2 Umsatzschätzung Aldi	98	
5.5.3 Umsatzschätzung Drogeriemarkt	99	
5.6 Wirkungsanalyse	100	
5.7 Empfehlung – Modifikation des Vorhabens	102	
		Kaufkraftstrom-Modellrechnungen im periodischen Bedarf 107-108

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

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



1 VORBEMERKUNG

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Die rund 11.000 Einwohner zählende und mit mittelzentralen Funktionen ausgestattete Stadt Grevesmühlen beabsichtigt die Erstellung und Fortschreibung eines kommunalen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes.

Ein Vorgängerkonzept aus dem Jahre 2003 liegt vor. Anlass für die Fortschreibung sind u. a. veränderte Marktrahmenbedingungen sowie insbesondere die konkrete Befassung mit einem großflächigen Einzelhandelsplanvorhaben mit rund 3.100 qm Verkaufsfläche in der Südstadt, in dessen Zuge zwei vorhandene Lebensmittelmärkte (Markant, Aldi) von ihren gegenwärtigen Standorten dorthin verlagert und erweitert würden. Hiermit wäre eine bedeutende Umgestaltung des Nahversorgungsnetzes in Grevesmühlen verbunden. Zudem entstünde durch die Clusterwirkung auch ein zusätzlicher Einzelhandelsschwerpunkt, dessen Ausstrahlung über die Nahversorgung der Südstadt hinaus zu berücksichtigen ist.

Das Vorhaben soll im Rahmen eines gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachtens (bzw. einer Fortschreibung des 2003er Einzelhandelskonzeptes) einer wirkungsanalytischen und städtebaulichen Bewertung unterzogen und im Rahmen eines fortgeschriebenen Gesamtkonzeptes plausibilisiert werden.

Als weiteres Ziel des neu zu erstellenden Einzelhandelsgutachtens kann die Schaffung einer rechtsicheren Handlungs- und Planungsgrundlage für eine weitere mindestens mittelfristige Planungsperiode der Einzelhandelssteuerung vorausgesetzt werden.

Dazu dient vor allem im Hinblick auf die Anwendbarkeit des § 34 (3) BauGB in Verbindung mit dem § 9 (2a) BauGB eine parzellenscharfe Abgrenzung des innerstädtischen Hauptzentrums und weiterer potenzieller Neben-/Nahversorgungszentren im Sinne eines "zentralen Versorgungsbereiches" (ZVB) sowie die Aufstellung einer örtlichen Liste "zentrenrelevanter Sortimente".

Auf Basis des modifizierten Untersuchungsangebotes vom 24.05.2012 beauftragte die Stadt Grevesmühlen die BulwienGesa AG, Hamburg, mit Schreiben vom 12.05.2012 mit der Erstellung eines kommunalen und gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes inklusive einer repräsentativen Kundenbefragung.

1.2 Vorgehensweise und Methodik

Das Konzept setzt sich zusammen aus einer umfassenden Standort- und Marktanalyse sowie einem Konzeptteil.

Die Standort- und Marktanalyse gliedert sich in die Komponenten:

- Analyse der Nachfrageseite
 - Makro-Standort Grevesmühlen und Rahmenbedingungen der Nachfrageseite (Einwohnerentwicklung und -perspektive, Lageparameter und Siedlungsstruktur, Verkehrserschließung, Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Pendlerverflechtungen)

- Analyse der Angebotsseite
- Vollständige Erhebung, Analyse und (Umsatz-)Bewertung des lokalen Einzelhandelsangebotes in Grevesmühlen differenziert nach Branchen und Lagebereichen;
 - Analyse von Branchenmix und Marktverteilung, Leistungsvermögen, Flächendichte und -verteilung im Stadtgebiet;
 - Darstellung und Bewertung der Nahversorgungsabdeckung.
 - Die Umsatzermittlung erfolgt durch Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit (in absteigender Priorität)
 - betreibertypischen,
 - betriebsformentypischen oder
 - branchentypischen
- Flächenproduktivitäten, modifiziert um das lokale und regionale Kaufkraftniveau sowie ggf. spezifische Lage- und Objektmerkmale.
- In einigen Fällen standen auch reale Umsätze zur Verfügung.
- Bei Mehrsortimentern (z. B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte) ist eine anteilige Sortimentsdifferenzierung vorgenommen worden; diese schließt auch die Nonfood-Aktionssortimente der Lebensmittel-Discounter ein.

- Branchengliederung
- Hinsichtlich der Branchengliederung erfolgt eine Unterscheidung in die nachstehenden sechs Hauptwarengruppen¹.
- Diese Sortimentsgliederung ist angebots- wie nachfrageseitig identisch und ermöglicht so die Berechnung der spezifischen Einzelhandelszentralitäten und Kaufkraftbindungen in Grevesmühlen.

¹ Insgesamt unterscheidet die BulwienGesa AG in 45 Einzelbranchen, welche für die Ermittlung von Umsatz- und Zentralitätswerten sowie zur Ermittlung der Kaufkraftbindungsquoten zu Hauptwarengruppen aggregiert werden.

Sie geht auf die Warengruppen-Systematik der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes zurück.

Warengruppenübersicht

- **Periodischer Bedarf** (Lebensmittel, Drogerieartikel, Zeitschriften, Heimtiernahrung, Arzneimittel inkl. apothekenpflichtiger Medikamente); bildet in etwa das nahversorgungsrelevante Sortiment ab;
- **Modischer Bedarf** (Bekleidung, Schuhe, inkl. Sportbekleidung, Sportschuhe und modische Accessoires);
- **Elektro/Technik** (Consumer Electronics, Telekommunikation, Foto/Imaging, Haushaltselektrogroß- und kleingeräte. Elektrogeräte in Einbauküchen zählen zum Sortiment "Möbel");
- **DIY ("Do It Yourself"), Garten/Freizeit** (Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf, Pflanzen/Blumen, Kfz-Zubehör, Fahrräder, Sport- und Campingartikel);
- **Einrichtungsbedarf** (Möbel inkl. Küchen und Gartenmöbel, Leuchten, Heimtextilien, Bodenbeläge);
- **Sonstige Hartwaren/Persönlicher Bedarf** (Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Uhren/Schmuck, Sanitätsbedarf/Optik/Hörgeräteakustik, Haushaltswaren, Lederwaren etc.)

- Analyse der vorhandenen Standort- und Lagebereiche in Grevesmühlen und Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche
- Lageklassifikation, Darstellung der Erdgeschossnutzungen im Zentrumsbereich als Basis für eine grundstücksscharfe Zentrumsabgrenzung (zentrale Versorgungsbereiche für Haupt- und ggf. auch Nebenzentren) sowie für die Charakterisierung von Ergänzungs- und Sonderstandorten.

- Funktionsanalyse der relevanten Lagebereiche (Versorgungsfunktion, wesentliche städtebauliche Merkmale und funktionale Aspekte wie Verkehrserschließung, Stellplatzausstattung, Marktauftritt der wesentlichen Ankerbetriebe, funktionale oder strukturelle Defizite sowie Erweiterungsmöglichkeiten/Flächenreserven.
- Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes und des ansprechbaren Nachfragevolumens
 - Evaluierung und ggf. Anpassung des Einzugsgebietes der Vorgängeruntersuchung auf Basis einer repräsentativen innerstädtischen Kundenbefragung;
 - Berechnung der ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumina privater Haushalte im Einzugsgebiet, differenziert nach Hauptwarengruppen;
 - Kurzanalyse der regionalen Wettbewerbslandschaft im Einzugsbereich und an der unmittelbaren Peripherie.
- Leistungsmerkmale Grevesmühlens als Einzelhandelsstandort
 - Berechnung und Bewertung von Dichtekennziffern zur Verkaufsflächenausstattung;
 - Berechnung und Bewertung der aktuellen Einzelhandelszentralitäten nach Hauptwarengruppen;
 - Benchmarking der Leistungsdaten mit vergleichbaren Mittelzentren;
 - Berechnung der tatsächlich erzielten Kaufkraftbindung in Grevesmühlen und Umland, differenziert nach Marktzonen; Ausweis des Umsatzbeitrages durch externe Kundenanteile.

- Repräsentative Besucherbefragung und Herkunftsermittlung in der Innenstadt, ergänzt um eine gekürzte Referenzbefragung am vorgelagerten Aldi-Standort
 - Innenstadtstichprobe n = 400 (Straßenraum Wismarsche Straße / Markt / August-Bebel-Straße)
 - Als Referenzstandort gekürzte Aldi-Stichprobe n = 178
 - Befragungszeitraum: Do. 31.05. bis Sa. 02.06.2012

Themen:

- Soziodemografische Kundenstruktur (Standorte untereinander vergleichend, ebenso mit BulwienGesa-Durchschnittswerten zu Innenstädten und Fachmarktlagen);
- Kundenherkunft (Überprüfung des in 2003 abgegrenzten Einzugsgebietes, Marktdurchdringung, Stellenwert von Ausflüglern/Touristen);
- Kopplungsbesuche Fachmarktlage - Innenstadt;
- Nur Innenstadt: Aktueller Besuchsanlass in der Innenstadt, nachgefragte Sortimente, aufgesuchte Geschäfte und Einrichtungen (vergleichende Überprüfung der Multifunktionalität; Identifikation von Ankerbetrieben und -einrichtungen);
- Nur Innenstadt: Abfrage von Einkaufszufriedenheit sowie Lücken und Ergänzungswünschen zum Angebotspektrum.

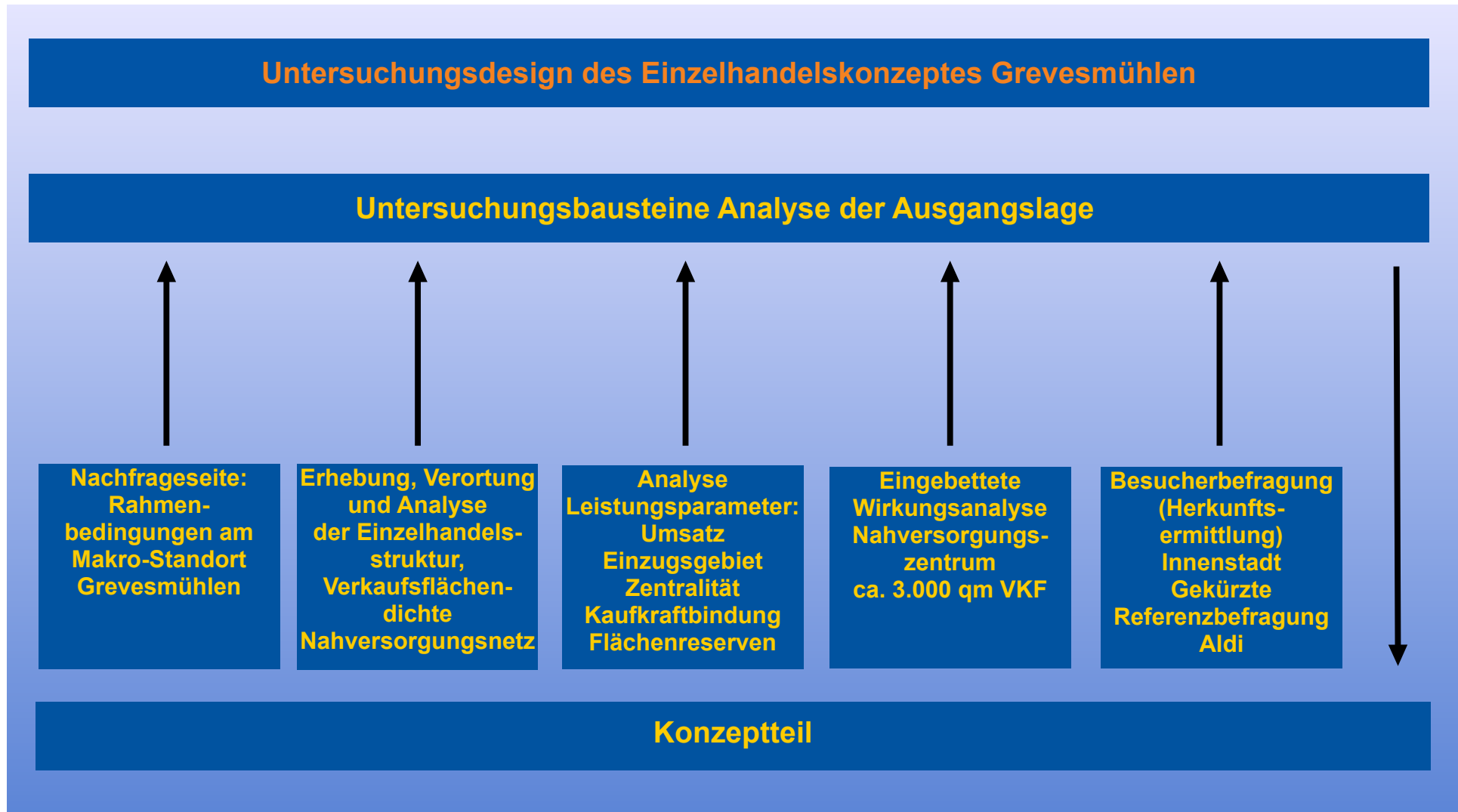
Der Konzeptteil beinhaltet die Komponenten:

- Überprüfung (Evaluierung) der wesentlichen Leitlinien aus dem 2003er Konzept: Welche Aussagen und Konzeptansätze haben weiterhin Bestand; bei welchen besteht Anpassungsbedarf an veränderte Marktrahmenbedingungen bzw. an veränderte städtebauliche Entwicklungsziele?

- Zusammenführung der Befunde der Analyseschritte zu einer ganzheitlichen Standortbewertung und darauf aufbauend Entwicklung eines mittelfristigen Leitbildes sowie Handlungsempfehlungen für die künftige Handelsentwicklung in Grevesmühlen;
- Ausweisung und kleinräumliche Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche;
- Erstellung eines Kataloges "zentrenrelevanter" und "nahversorgungsrelevanter" Sortimente für Grevesmühlen;
- Berücksichtigung von anhängigen Planvorhaben des Einzelhandels und Aussagen zur Konzeptkonformität bzw. Handlungsempfehlungen zu ihrer weiteren Bearbeitung ggf. nebst Empfehlungen zur Flächen- und Sortimentsregulierung.
 - In erster Linie betrifft dies das Planvorhaben am Entwicklungsstandort Bahnhof.
 - Auf Basis einer eigenständigen Kaufkraftstrom-Modellrechnung für die Nahversorgung wird die Umsetzung der Verlagerungsoptionen (Markant, Aldi) zzgl. etwaiger weiterer Anbieter simuliert und einer wirkungsanalytischen (Berechnung der Verdrängungswirkungen) sowie städtebaulichen Gesamtbewertung unterzogen. Hierin fließen Auswirkungen auf die Nahversorgungsabdeckung sowie ggf. auch Wechselwirkungen mit der Innenstadt ein. Sie münden in eine Empfehlung zur weiteren Verfolgung, und wenn erforderlich, auch Modifikation des Projektes.

1.3 Datenbasis und Vorgehensweise

- Primärerhebungen vor Ort:
Intensive Vor-Ort-Recherchen und Abstimmungen mit den beteiligten Institutionen (Stadtverwaltung Grevesmühlen, begleitender Arbeitskreis Einzelhandelskonzept Grevesmühlen, Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern); explorative Gespräche mit wichtigen örtlichen Einzelhändlern;
- Externe Datenquellen:
Flankierend herangezogen werden verfügbare untersuchungsrelevante Drittgutachten / Publikationen (z. B. das Vorgängergutachten der Cima 2003, das ISEK 2008, das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005, das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011), amtliche Statistiken, einzelhandelsbezogene Kennziffern von Verbänden, Betreibern sowie aus Betriebsvergleichen;
- Die Bearbeitung erfolgte im Zeitraum Mai bis Dezember 2012.
- Am 28. Januar 2013 erfolgte eine öffentliche Präsentation und Diskussion der Ergebnisse und des Konzeptentwurfs im Rahmen einer Informationsveranstaltung unter reger Beteiligung insbesondere von Mitgliedern des Gewerbe-, Handel- und Industrievereins (GHI). Informationen und Anregungen aus dieser Veranstaltung sind in die Entwurfsfassung vom 8.2.2013 eingeflossen.
- Vom 25.2. bis 8.3.2013 wurde das EHK öffentlich ausgelegt und parallel eine TÖB-Beteiligung durchgeführt. Die nunmehr vorliegende Konzeptfassung vom 22.4.2013 berücksichtigt die im Rahmen der TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken.



2 MAKROSTANDORT GREVESMÜHLEN

2.1 Lage im Raum, Verwaltung, zentralörtliche Funktion

Die 10.654 Einwohner² zählende Stadt Grevesmühlen ist die nach Einwohnerzahl zweitgrößte Gemeinde des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Zuge der Kreisgebietsreform Mecklenburg-Vorpommern 2011 kam die bis dahin kreisfreie Hansestadt Wismar zum Landkreis Nordwestmecklenburg hinzu und löste Grevesmühlen als Kreisstadt ab. Die Kreisverwaltung ist jedoch nach wie vor in Grevesmühlen ansässig.

Naturräumlich ist Grevesmühlen in eine hügelige Wald- und Agrarlandschaft im Nordwesten Mecklenburgs eingebettet und kann mit seiner Lage im Hinterland der Ostseeküste, die in 10 km nördlich erreicht werden kann, von touristischen Einflüssen profitieren. 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.

Distanzen und Zentrenstruktur			
Zentrum	Einwohner (31.12.2011)	Status	Entfernung (Luftlinie)
Wismar	44.057	Mittelzentrum	20 km
Schwerin, Landeshauptstadt	95.300	Oberzentrum	30 km
Rostock	204.260	Oberzentrum	65 km
Lübeck	210.577	Oberzentrum	30 km
Klütz	3.079	Grundzentrum	11 km

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Statistikamt Nord

² Hauptwohnsitze; Vergleichbare Einwohnerzahlen des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern; Stand 31.12.2010

Die Stadt liegt im Zentrum des Städtedreiecks Wismar–Schwerin–Lübeck, die zugleich die nächst gelegenen übergeordneten bzw. benachbarten Mittel- und Oberzentren darstellen.

Nachbargemeinden im Norden sind Hohenkirchen, Warnow und Damshagen. Im Westen grenzen Börzow und Bernstorf, im Süden Hanshagen, Plüschow sowie Uphal an. Östlich benachbart befindet sich die Gemeinde Gägelow.

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

Stadtteilgliederung Grevesmühlen			
Stadtteil	Entfernung zur Ortslage (Luftlinie) ca.	Einwohner (31.12.2010)	Anteil v. H.
Grevesmühlen (Ortslage)	--	9.156	85,9
Barendorf	6,5 km östlich	74	0,7
Büttlingen	3,5 km südlich	26	0,2
Degtow	2,5 km südöstlich	89	0,8
Drei Linden	4,5 km östlich	1	0,0
Everstorf	5,0 km nordöstlich	15	0,1
Grenzhausen	3,0 km nordwestlich	47	0,4
Hamberge	3,5 km nordöstlich	106	1,0
Hoikendorf	7,0 km nordöstlich	54	0,5
Neu Degtow	2,5 km östlich	545	5,1
Poischow	2,0 km südlich	5	0,0
Questin	4,0 km südwestlich	58	0,5
Santow	2,0 km nördlich	96	0,9
Wotenitz	3,0 km südlich	382	3,6
Stadt Grevesmühlen Total		10.654	100,0

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

Die Grevesmühlener Ortslage 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

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

Mehrfamilienhaus-Quartiere sind die so genannte AWG-Siedlung sowie die in Plattenbauweise errichteten Straßenzüge um den Ploggenseering, Grüner Ring, Kastanienallee und Am Wasserturm. Derzeit sind zudem zwei Neubaugebiete im Nordwesten des Stadtgebietes mit ca. 60 Grundstücken für Einfamilienhausbebauung in Planung.

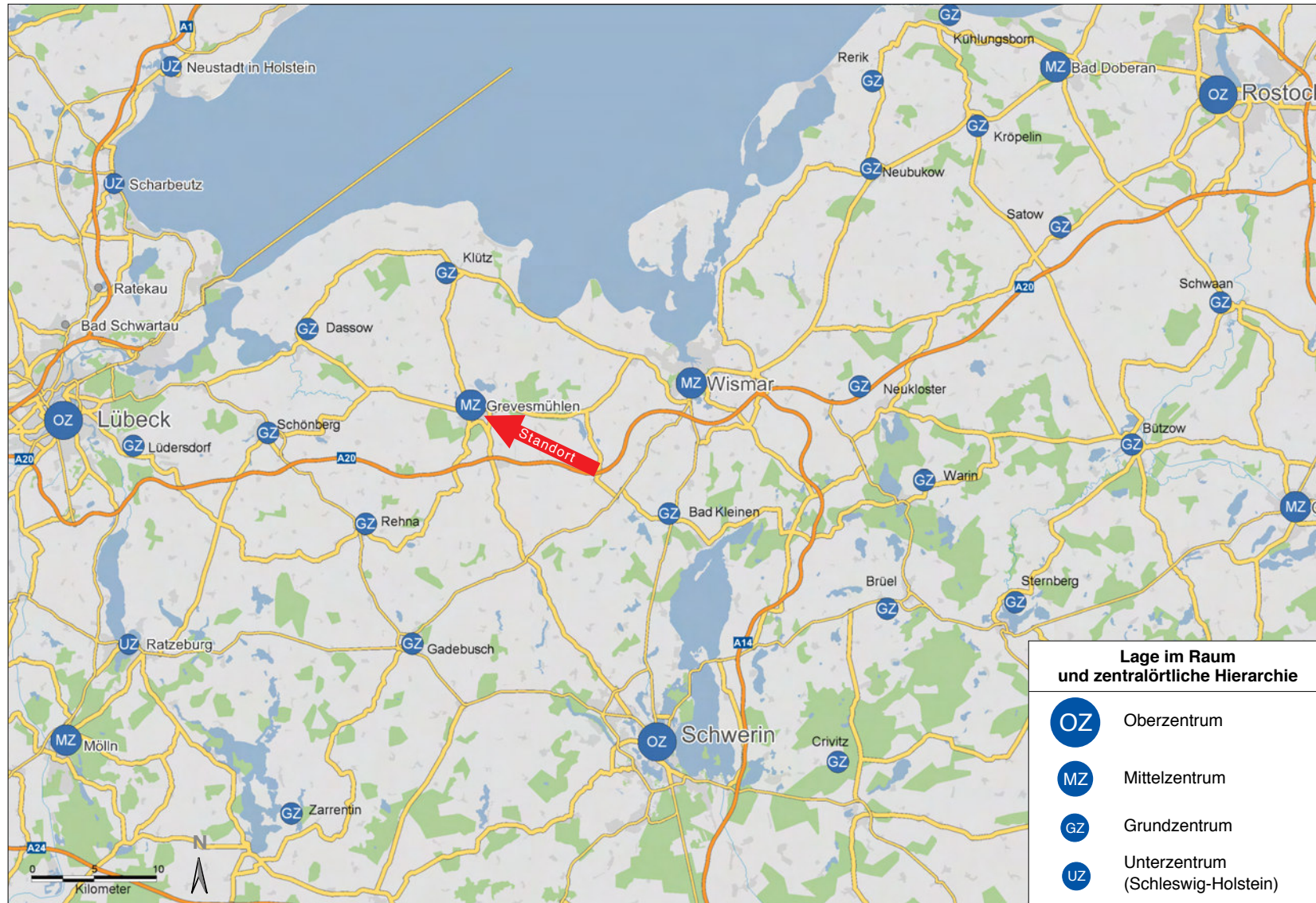
Gewerbliche Nutzungen sind überwiegend in den Gewerbegebieten "Ost", "Ton Weide" und "Kapellenberg" sowie entlang der Bahntrasse angesiedelt.

Grevesmühlen ist über die Zugehörigkeit zum Landkreis Nordwestmecklenburg der Metropolregion Hamburg zugeordnet und verfügt gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg 2011 über den zentralörtlichen Status eines Mittelzentrums.

Grevesmühlen übernimmt demnach folgende Schwerpunktaufgaben³:

- Standort für die Versorgung der Bevölkerung seines Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs
- Regionalbedeutsamer Wirtschaftsstandort mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot
- Einkaufszentrum des gehobenen Bedarfs; als solches soll Grevesmühlen gestärkt und weiterentwickelt werden

³ RREP Westmecklenburg 2011, 92; 3.2.1 Ober- und Mittelzentren (S. 41)



2.2 Verkehr

Straßenverkehr überörtlich

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

Südlich der Stadt verläuft die weitgehend parallel zur Ostseeküste geführte 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 stark befahrene B 105 Lübeck–Wismar–Stralsund dar (ca. 10.000 Kfz/24 h, Zählstelle Grevesmühlen)⁴, die das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung auf gesamter Länge durchquert und von den L 02 und L 03 gekreuzt wird. Die L 03 fungiert als Hauptverbindung zwischen der BAB 20 und dem Ostseebad Boltenhagen und übernimmt somit eine wichtige Erschließungsfunktion für den nördlich der Stadt gelegenen Küstenraum (ca. 7.200 Kfz/24 h südlich der B 105 bzw. ca. 5.500 Kfz/24 h nördlich der B 105)³.

Straßenverkehr innerörtlich

Die überregional bedeutsamen Achsen sind zugleich wichtige innerstädtische Verkehrsträger, die neben dem Durchgangsverkehr auch den lokalen Verkehr aufnehmen.

⁴ Quelle: Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg-Vorpommern, Verkehrsmengenkarte Mecklenburg-Vorpommern 2010

Die bedeutendsten sind:

- Lübecker Chaussee / Badstüberbruch (B 105)
- Rehnaer Straße / Heinrich-Heine-Straße / Schweriner Straße / Am Lustgarten / Santower Straße (L 02)
- Grüner Weg / Badstüberbruch / Klützer Straße (L 03)

Wichtige Erschließungsfunktionen für die Innenstadt übernehmen zudem die Wismarsche Straße aus dem östlichen Stadtgebiet, die Rehnaer Straße und die Schweriner Straße / Schweriner Landstraße aus dem Süden sowie die Santower Straße aus Richtung Warnow im Norden.

Eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung der Altstadt ist seit mehreren Jahren in der Diskussion. Auf Basis eines im Jahr 2007 von der team red GmbH vorgelegten Verkehrskonzeptes wurde die Verkehrsführung in der Innenstadt, die überwiegend durch Einbahnstraßenregelungen gekennzeichnet ist, verändert, ist zwischenzeitlich jedoch widerrufen worden. Derzeit ist insbesondere die Erreichbarkeit der Altstadt und der innerstädtischen Parkplätze für auswärtige Besucher ohne Ortskenntnis wenig transparent. Dies betrifft vor allem von der B 105 bzw. aus Richtung Boltenhagen / Klütz kommende Besucher, da diese wegen der ausnahmslos aus der Innenstadt hinausführenden Einbahnstraßen nicht direkt in das Zentrum gelangen können. In der veränderten Variante war dies zwischenzeitlich bereits möglich.

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.

ÖPNV

Grevesmühlen verfügt über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen. Jeweils im Zwei-Stunden-Takt verkehren dort zeitversetzt die beiden Regionalexpress-Linien 6 Lübeck–Bad Kleinen sowie Lübeck–Szczecin, sodass Grevesmühlen de facto stündlich angefahren wird. Insbesondere für die zahlreichen Berufspendler nach Lübeck oder Schwerin (mit Umstieg in Bad Kleinen) ist die Verbindung mit einer Fahrzeit von jeweils ca. 35 Minuten von Interesse. Am Bahnhof Grevesmühlen ist die Einrichtung eines Park+Ride Parkplatzes im Gespräch.

Die vormalige Nebenbahn nach Klütz ist stillgelegt, nachdem auch ein zwischenzeitlicher Touristikverkehr scheiterte. Nach Entfernung der Gleise wird die Trasse derzeit für ein erneutes touristisches Konzept abschnittsweise von Klütz ausgehend als Schmalspurbahn rekonstruiert. Eine Durchbindung bis Grevesmühlens ist jedoch nachzeitigem Stand nicht mehr vorgesehen.

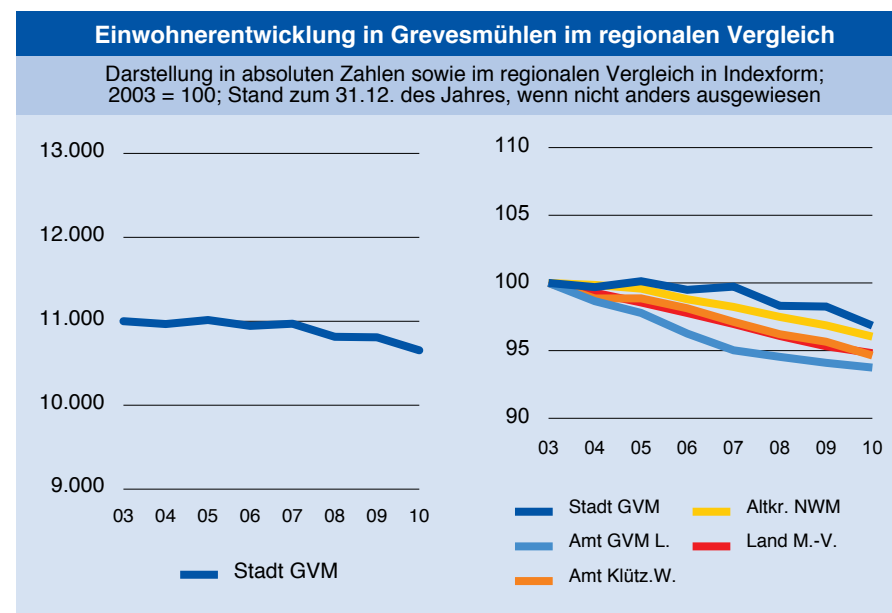
Im Busverkehr wird Grevesmühlen von 11 lokalen und regionalen Buslinien bedient, die zum Teil jedoch unregelmäßig verkehren und sich vorwiegend an den Erfordernissen des Schülerverkehrs orientieren. Für einen Großteil der Bevölkerung und insbesondere auch für Einkaufsfahrten dürfte der Busverkehr somit wenig Bedeutung haben. Diese Einschätzung bestätigt sich auch bei der Kundenbefragung in der Innenstadt (s. Kap. 3.7.3).

Im Stadtgebiet Grevesmühlen und aus bzw. zu einigen Nachbargemeinden ist seit dem Jahresende 2009 zudem ein Stadtbus nach dem Anrufbus-Prinzip eingerichtet. Nach vorheriger telefonischer Fahrt-Anmeldung verkehrt dieser an Arbeitstagen von 7:10 Uhr bis 11:30 Uhr sowie von 13:30 Uhr bis 16:50 Uhr und ermöglicht eine Mobilität auch für Bewohner ohne eigenen Pkw.

2.3 Einwohnerentwicklung

Einwohnerverlauf

Die Einwohnerentwicklung in der Stadt Grevesmühlen weist in den letzten Jahren einen insgesamt leicht rückläufigen Trend auf. Bis zum Jahr 2007 lag zunächst eine relativ konstante Entwicklung mit leichten Rückgängen und Zuwächsen um das Niveau von rd. 11.000 Einwohnern vor. Zwischenzeitlich leichte Einwohnerzuwächse resultierten aus der Kompensation der Sterbeüberschüsse durch Zuwanderungen. Seit 2007 ist nunmehr eine kontinuierlich leichte Abnahme der Einwohnerzahl zu verzeichnen, sodass im gesamten Betrachtungszeitraum 2003 bis 2010 die Einwohnerzahl um rd. 3,2 %-Punkte auf 10.654 zurückging.



Quelle: Statistisches Landesamt; Altkreis NWM ohne Wismar

Im regionalen Vergleich konnte Grevesmühlen im selben Zeitraum insbesondere gegenüber dem Amt "Grevesmühlen Land" eine etwas positivere Einwohnerentwicklung verzeichnen. Ursächlich dürfte hierfür gemäß ISEK 2007 die seit 2002/2003 vorliegende Umkehrung der Wanderungsentwicklungen des Amtes Grevesmühlen Land bzw. der Stadt Grevesmühlen sein. Während seitdem die Abwanderung aus Grevesmühlen gestoppt werden konnte, setzte im Grevesmühlener Umland eine Abwanderung ein.

Der Einwohnerverlauf im benachbarten Amt "Klützer Winkel", im Altkreis Nordwestmecklenburg sowie im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern nahm eine ähnliche Entwicklung, die zwar weniger stark rückläufig war als im Amt Grevesmühlen Land, jedoch deutlicher als in der Stadt Grevesmühlen ausfiel.

Einwohnerprognose

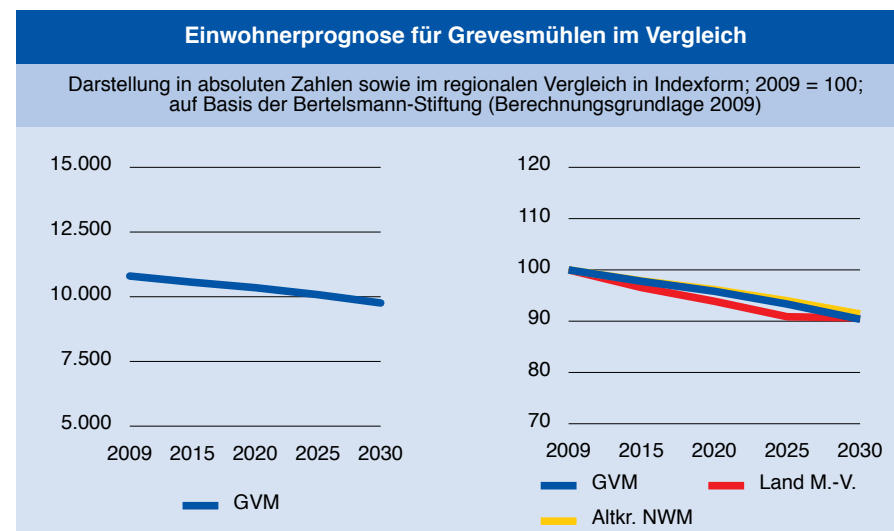
Das Statistische Amt Mecklenburg-Vorpommern schätzt in der "4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2030", ausgehend vom Basisjahr 2006, für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern einen auch zukünftig anhaltenden Einwohnerrückgang von rd. -14,6 % bzw. von ebenfalls rückläufigen, jedoch deutlich geringeren rd. -6,0 % für den Altkreis Nordwestmecklenburg (die 2011 hinzugekommene Hansestadt Wismar ist hierin noch nicht berücksichtigt).

Im Rahmen dieser Bevölkerungsvorausschätzung werden nur Prognosen für die Landkreise und kreisfreien Städte Mecklenburg-Vorpommerns getroffen, sodass für die Stadt Grevesmühlen selbst kein konkretes Datenmaterial des Statistischen Amtes vorliegt.

Die Bertelsmann-Stiftung veröffentlicht hingegen Bevölkerungsvorausberechnungen für alle Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern in Deutschland. Demnach wird für Grevesmühlen im Zeitraum 2009 bis 2030 ein ebenfalls anhaltender Bevölkerungsrückgang um rd. -9,6 % prognostiziert, der sich in etwa im Rahmen des Landes- bzw. Landkreistrends der Bertelsmann-Stiftung bewegt.

Es ist jedoch zu beachten:

Die tatsächliche Entwicklung in Grevesmühlen dürfte letztlich auch von der Baulandentwicklung in der Stadt abhängen. Gemäß Informationen der Stadtverwaltung ist im Zeitraum 2012 bis 2015 die Erschließung bzw. Vermarktung von 61 Grundstücken für Einfamilienhausbebauung vorgesehen, sodass der tatsächliche Rückgang der Einwohnerzahl geringer ausfallen könnte, als in den Vorausberechnungen ausgewiesen.



Quelle: Bertelsmann-Stiftung; Altkreis NWM ohne Wismar

2.4 Haushaltsstrukturmerkmale in Grevesmühlen

Haushaltsgröße

Die Stadt Grevesmühlen weist mit durchschnittlich 1,94 Personen eine im regionalen Vergleich geringe Haushaltsgröße auf, die für die Lage in einem ländlich geprägten Raum auch grundsätzlich untypisch niedrig ausfällt. Sie korrespondiert jedoch mit dem im regionalen Vergleich höchsten Anteil der Single-Haushalte (40,1 %) sowie den im Bundesvergleich überproportional stark vertretenen kinderlosen Mehrpersonen-Haushalten (34,3 %). Gemessen am Landesdurchschnitt Mecklenburg-Vorpommern bestehen nur geringe Abweichungen.

Haushaltsstruktur in Grevesmühlen im Vergleich										
	Grevesmühlen		Amt GVM Land		Amt Klützer Winkel		Altkreis NWM		Land M.-V.	
Ø Haushaltsgröße	1,94		2,17		2,09		2,11		1,92	
Haushaltsstruktur	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
Single	40,1	99	28,5	71	33,1	82	32,7	81	39,9	99
Mehrpersonen mit Kindern	25,5	88	36,4	125	31,1	107	33,0	113	26,1	89
Mehrpersonen Kinderlos	34,4	113	35,1	115	35,7	117	34,4	112	34,0	111

Quelle: MB-Research 2011, Eigene Berechnungen; Altkreis NWM ohne Wismar

In den vorwiegend stark ländlich geprägten Ämtern Grevesmühlen Land sowie Klützer Winkel entsprechen die Haushaltsstrukturen hingegen den typischerweise im ländlichen Raum anzutreffenden Gege-

benheiten. Dies ist u. a. mit den Suburbanisierungsprozessen der Nachwendjahre erklärbar, in denen v. a. junge Familien mit Kindern in neu entstandene Wohnsiedlungen im Umland der Städte zogen, sodass dort im Bundesvergleich überproportional viele Mehrpersonenhaushalte mit Kindern anzutreffen sind.

Altersstruktur

Hinsichtlich der Altersstruktur dominieren in Grevesmühlen wie in nahezu allen regionalen Vergleichsräumen die älteren Altersklassen. Gemessen am Bundesdurchschnitt sind diese Altersklassen ebenfalls überdurchschnittlich häufig vertreten, was auf Überalterungstendenzen der Bevölkerung schließen lässt. Maßgeblich hierfür dürften hohe Abwanderungszahlen junger Menschen in die Ballungsräume, wie z. B. in die Metropolregion Hamburg mit einem ausgeprägten Arbeits- bzw. Studienplatzangebot, sein. Zudem werden von älteren Menschen häufig zentrale Orte mit Infrastruktur als Wohnort präferiert.

Bevölkerung nach Altersgruppen in Grevesmühlen im Vergleich										
	Grevesmühlen		Amt GVM-Land		Amt Klützer Winkel		Altkreis NWM		Land M.-V.	
Altersgruppen	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
unter 25	20,0	81	23,9	97	20,3	83	22,3	91	21,3	87
25 bis 39	17,2	95	17,3	96	16,2	90	17,3	96	17,1	95
40 bis 59	31,5	101	38,5	124	35,6	114	35,8	115	33,9	109
60+ Jahre	31,3	119	20,3	77	28,0	106	24,6	94	27,7	105

Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 31.12.2010, Eigene Berechnungen; Altkreis NWM ohne Wismar

Einkommensstruktur

Die Einkommensstruktur in Grevesmühlen ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Konzentration der niedrigen bis mittleren Einkommensklassen. Höhere Einkommensklassen sind demgegenüber stark unterrepräsentiert. Dieser Befund geht u. a. einher mit der aufgezeigten Überalterungstendenz und einem entsprechend hohen Anteil von Rentenbeziehern mit relativ niedrigen Einkommen sowie einer vergleichsweise hohen Arbeitslosenquote im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Einkommensstruktur in Grevesmühlen Vergleich zur Region										
Haushaltsnettoeinkommen in Euro	Grevesmühlen		Amt GVM-Land		Amt Klützer Winkel		Altkreis NWM		Land M.-V.	
	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
< 900	16,9	131	18,5	143	18,7	145	17,5	136	19,2	149
900 < 1.500	29,3	128	27,5	120	29,3	128	27,5	120	28,4	124
1.500 < 2.000	18,4	112	17,0	104	18,6	113	17,5	106	17,6	107
2.000 < 2.600	15,9	102	15,2	97	15,6	100	15,7	101	14,7	94
2.600 < 3.200	9,0	82	9,8	89	8,7	79	9,7	89	8,7	80
3.200 < 4.500	7,0	56	7,9	63	6,1	49	7,8	63	7,2	57
> 4.500	3,6	41	4,2	48	3,1	36	4,1	48	4,1	47
durchschnittl. Haushaltsnettoeinkommen in Euro	1.917		1.963		1.854		1.972		1.916	

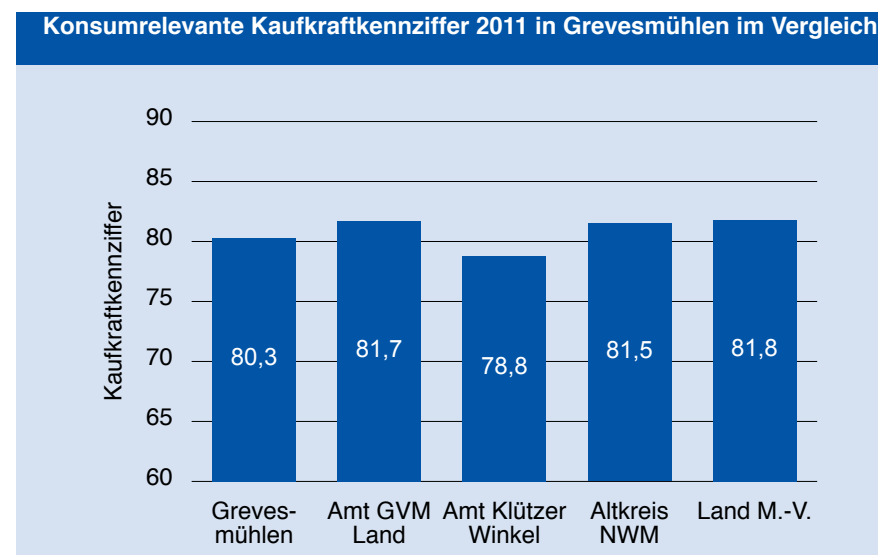
Quelle: MB-Research 2011, Eigene Berechnungen; Altkreis NWM ohne Wismar

In der regionalen Betrachtung bestehen zwischen Grevesmühlen, seinem Umland bzw. dem Bundesland kaum Unterschiede in der Ein-

kommensstruktur, was auch für das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen zutrifft. Mit ca. 1.917 Euro liegt das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Grevesmühlen jedoch deutlich unter dem bundesdeutschen Referenzwert von ca. 2.369 Euro.

Pro-Kopf-Kaufkraftindex

Verglichen mit dem deutschen Durchschnittswert (= 100) fällt die konsumrelevante Kaufkraftkennziffer in Grevesmühlen mit 80,3 stark unterdurchschnittlich aus. Sie bewegt sich auf einem für die gesamte Region typischen Niveau, welches kaum signifikante Unterschiede aufweist.



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

Im Jahresvergleich innerhalb des Zeitraumes 2005 bis 2011 unterlag die Kaufkraftkennziffer in Grevesmühlen dabei lediglich geringen Schwankungen von 79,2 bis 80,4 Punkte, sodass von einem insgesamt gefestigten Niveau gesprochen werden kann.

2.5 Beschäftigung und Pendlerverflechtungen

Beschäftigung

In Grevesmühlen standen im Jahr 2011 4.602 SVP-Beschäftigten am Arbeitsplatz 3.951 SVP-Beschäftigte am Wohnort gegenüber, woraus eine positive Arbeitsplatzzentralität von 116 resultiert. In der Rückschau der letzten fünf Jahre blieb diese nahezu konstant. Ein Ausreißerwert liegt im Jahr 2008 vor, in dem eine höhere Zahl Beschäftigter am Arbeitsplatz Grevesmühlen (5.036) eintrat, möglicherweise hervorgerufen durch Dienstpostenverlegungen innerhalb der Kreisverwaltung von Wismar nach Grevesmühlen.

Auch die Arbeitsplatzquote blieb über den gesamten Betrachtungszeitraum relativ stabil und belief sich 2011 auf ca. 43,2 %. Bezüglich der Ein- und Auspendleranteile unter den Beschäftigten sind ebenfalls nur geringe Schwankungen zu verzeichnen.

Derzeit halten sich tendenziell etwas mehr SVP-Beschäftigte am Arbeitsplatz Grevesmühlen auf als am Wohnort, woraus sich eine wichtige Arbeitsplatzfunktion der Stadt ausdrückt.

Die für die Kaufkraft sowie das Konsumverhalten bedeutsame Arbeitslosenquote verringerte sich im Altkreis Nordwestmecklenburg in den vergangenen Jahren jeweils leicht auf ca. 10,3 % aller zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt 2010. Für die Stadt Greves-

mühlen selbst werden keine konkreten Daten durch die Agentur für Arbeit ausgewiesen. Für den Geschäftsstellenbezirk Grevesmühlen der Agentur für Arbeit Schwerin, der einen Teil des Landkreises umfasst, liegt eine deutlich geringere Arbeitslosenquote von 6,9 % (Stand September 2012) vor, sodass von einer entspannteren Arbeitsmarktsituation in Grevesmühlen ausgegangen werden kann.

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlerverflechtungen in Grevesmühlen					
	2007	2008	2009	2010	2011
SVP-Beschäftigte am Arbeitsplatz	4.708	5.036	4.674	4.694	4.602
SVP-Beschäftigte am Wohnort	4.032	4.018	3.943	4.008	3.951
Einwohner	10.944	10.886	10.830	10.715	10.659
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte am Arbeitsplatz/Einwohner)	43,0 %	46,3 %	43,2 %	43,8 %	43,2 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsplatz/Beschäft. am Wohnort x 100)	117	125	119	117	116
Einpendler	3.186	3.474	3.145	3.188	3.080
Auspendler	2.510	2.456	2.414	2.502	2.429
Auspendlerquote (Auspendler/Beschäftigte am Wohnort)	62,3 %	61,1 %	61,2 %	62,4 %	61,5 %
Pendlersaldo	676	1.018	731	686	651
Arbeitslosenquote Kreis NWM Jahres-Ø	13,0 %	11,5 %	11,3 %	10,3 %	nicht vglb.*

Quellen: Statistisches Landesamt, Agentur für Arbeit; Stichtag jeweils zum 30.06. des Jahres
* Kreisreform 2011

Im Zuge der 2011 erfolgten Kreisreform, d. h. der Fusion des Landkreises Nordwestmecklenburg mit dem Stadtkreis Wismar, wird in den nächsten Jahren das Gros der Kreisverwaltung von Grevesmühlen nach Wismar (rück-)verlagert, sodass zukünftig die Anzahl der SVP-

Beschäftigten in Grevesmühlen sowie der Pendlersaldo geringer ausfallen dürfte.

Pendlerverflechtungen

Aus den Beschäftigtenzahlen am Wohn- bzw. Arbeitsort Grevesmühlen resultiert ein insgesamt deutlich positiver Pendlersaldo von 651.

Besonders intensive Verflechtungen bestehen mit der Kreisstadt Wismar sowie den Oberzentren Lübeck und Schwerin einerseits sowie den ländlichen Umlandgemeinden andererseits.

Die meisten Einpendler kommen aus Wismar (372), Klütz (158), Upahl (126) sowie dem übrigen Altkreis Nordwestmecklenburg, aber auch aus der Landeshauptstadt Schwerin (126).

Wichtigste Auspendlerorte sind neben Wismar (280) vor allem die Oberzentren Lübeck (540) und Schwerin (250). Aber auch die nachgeordneten Nachbargemeinden Upahl mit einem großen Gewerbe-/Industriegebiet direkt an der Gemeindegrenze zu Grevesmühlen sowie das regionale Tourismuszentrum Boltenhagen sind Zielorte von Auspendlern.

Pendler haben erhebliche Bedeutungen für Einkaufsbeziehungen. Die positiven Pendlersalden mit dem ländlichen Raum stimulieren einerseits Kaufkraftzuflüsse nach Grevesmühlen, während andererseits Kaufkraftabflüsse v. a. nach Lübeck und Schwerin, jedoch auch nach Wismar generiert werden.

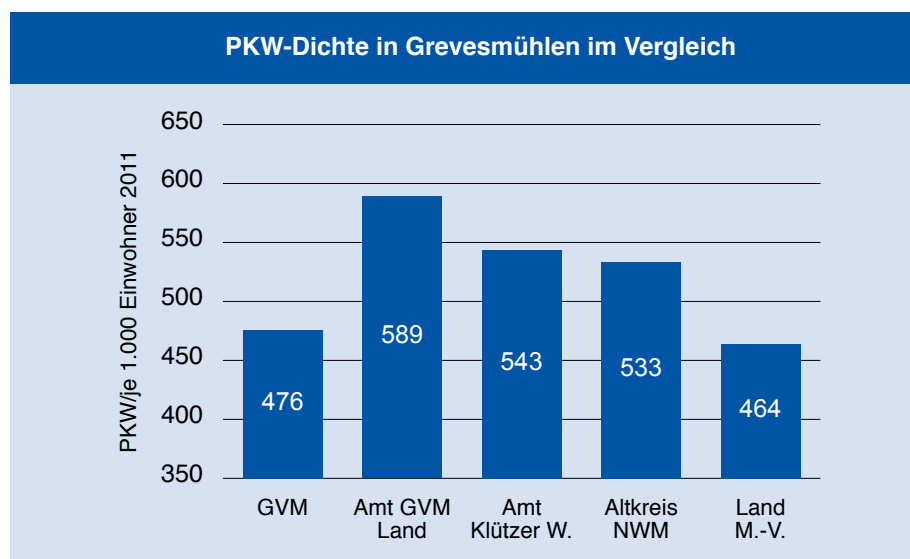
Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Klütz	158	37	121
Neukloster	98	0	98
Damshagen	99	29	70
Gadebusch	87	21	66
Dassow	114	76	38
Schönberg	112	86	26
Upahl	126	150	-24
Boltenhagen	104	142	-38
Sonstige Altkreis NWM (ohne Wismar)	1.304	281	1.023
Wismar	372	280	92
Rostock	26	34	-8
Schwerin	126	250	-124
Sonstige Mecklenburg-Vorpommern	271	118	153
Lübeck	31	540	-509
Sonstige Schleswig-Holstein	34	213	-179
Hamburg	0	77	-77
Sonstige	18	95	-77
Ein-/Auspendler gesamt	3.080	2.429	651
Wohn- und Arbeitsort	1.522	1.522	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	4.602	3.951	651

Quelle: Agentur für Arbeit, Stichtag 30.06.2011

Die vorstehend thematisierte Teilverlagerung der Kreisverwaltung von Grevesmühlen in die Kreisstadt Wismar könnte eine Umkehr des derzeit positiv ausfallenden Pendlersaldos mit Wismar zu einem negativen Saldo auslösen.

PKW-Dichte

Die PKW-Dichte in der Stadt Grevesmühlen ist mit 476 Fahrzeugen je 1.000 Einwohner eher niedrig und liegt deutlich unter dem Niveau der benachbarten Ämter Grevesmühlen Land (589) und Klützer Winkel (543) sowie des Altkreises Nordwestmecklenburg (533). Sie liegt jedoch über der Quote des Bundeslandes (464).



Quelle: Kraftfahrzeugbundesamt, Statistisches Landesamt; Altkreis NWM ohne Wismar

Die höhere Ausstattung im Umland spiegelt einerseits die gesteigerte PKW-Erfordernis in den Landgemeinden mit schlechter ÖPNV-Anbindung und fehlender Eigenversorgung wider, andererseits deutet sie auf die im ländlichen Raum typische erhöhte Mobilität im MIV⁵ hin.

⁵ Motorisierter Individualverkehr

Für viele Haushalte eröffnet sich darin die Möglichkeit, sich bei der Einkaufsstättenwahl auch im Umland und unabhängig von fußläufiger Erreichbarkeit oder ÖPNV-Anbindung zu orientieren.

Demgegenüber ist die Verfügbarkeit eines eigenen PKW in der Stadt Grevesmühlen nicht zwingend notwendig, da viele Ziele zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Bus erreichbar sind. Des Weiteren dürfte in Grevesmühlen der hohe Seniorenanteil zum Tragen kommen. Diese Bevölkerungsgruppe verfügt häufig über keinen eigenen PKW (mehr) und ist in der Folge weitgehend auf das lokale Einkaufsstättenangebot angewiesen.

2.6 Nachfragevolumen in Grevesmühlen

Aus den Einflussgrößen Einwohneranzahl, Niveau der Pro-Kopf-Kaufkraft, den ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben nach Warengruppen sowie der Elastizität, mit der Konsumausgaben auf Änderungen des Einkommensniveaus reagieren, wird das vor Ort vorliegende Nachfragevolumen ermittelt.

Das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen in Grevesmühlen beläuft sich auf ca. 49,6 Mio. Euro p. a., wovon ca. 28,8 Mio. Euro p. a. auf den periodischen Bedarfsbereich bzw. ca. 20,8 Mio. Euro p. a. auf den aperiodischen Bedarf entfallen.

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen, Umsatz und Zentralität in Grevesmühlen	
Warengruppen ¹	Nachfrage- volumen
	Mio. Euro p. a.
Periodischer Bedarf	28,8
Aperiodischer Bedarf	20,8
davon:	
Modischer Bedarf	5,1
Elektro/Technik	3,7
Bau/Garten/Heimwerken	4,7
Einrichtungsbedarf	3,7
Sonstige Hartwaren / Persönlicher Bedarf	3,6
Einzelhandel gesamt	49,6

¹ s. Erläuterung der Warengruppen in Kap. 1.2

Quelle: Berechnungen BulwienGesa

2.7 Tourismus

Grevesmühlen und der örtliche Einzelhandel profitieren von seiner Lage im Hinterland der Tourismusregion Ostseeküste. Ein Besuchermagnet ist das in der Sommersaison stattfindende "Piraten-Openair" mit ca. 50.000 Besuchern (2011).

Das Statistische Amt Mecklenburg-Vorpommern weist für das Jahr 2010 in Grevesmühlen 14.614 Übernachtungen in den statistisch erfassten gewerblichen Betrieben mit mind. 9 Betten aus.

Übernachtungen und Beherbergungskapazitäten in Grevesmühlen und Umgebung (Gewerbliche Betriebe > 9 Betten, inkl. Campingplätze)				
	2010			
	Angebot Betten max.	Über- nachtungen	Rechner. Auslastung	EW- Äquivalent
Grevesmühlen	146	14.614	27,4 %	40
Hohenkirchen	1.628	65.110	11,0 %	178
Boltenhagen	7.913	865.425	30,0 %	2.371
Klütz	404	49.251	33,4 %	135
Kalkhorst	422	34.798	22,6 %	95
Dassow	230	16.822	20,0 %	46

Quelle: Statistisches Landesamt; EW-Äquivalent = Anzahl Übernachtungen p. a. / 365 Tage

In Einwohner-Äquivalente⁶ umgerechnet entspricht dies jedoch nur einem unbedeutend niedrigen Wert von rund 40 zusätzlichen Einwohnern.

Dominierendes Tourismuszentrum der Region ist das ca. 15 km nördlich direkt an der Küste gelegene Ostseebad Boltenhagen mit rd. 865.400 Übernachtungen 2010. Hinzu kommen zahlreiche Übernachtungen in Unterküften mit weniger als neun Betten, die jedoch vom Statistikamt nicht erfasst werden. Gemäß Informationen der Kurverwaltung Boltenhagen betrug die Zahl der tatsächlichen Übernachtungen in Boltenhagen rd. 1,451 Mio., die ca. 2.370 EW-Äquivalenten entsprechen.

⁶ EW-Äquivalent = Anzahl Übernachtungen p. a. / 365 Tage

Das eigeninduzierte Übernachtungsaufkommen in Grevesmühlen ist insoweit vernachlässigbar. Vom regionalen Tourismus kann Grevesmühlen im Wesentlichen also durch Tagesausflügler sowie Durchgangskunden auf dem Weg in die oder aus den Ferienquartieren an der Küste profitieren.

2.8 Fazit Makro-Standortfaktoren

Zusammengefasst lässt sich konstatieren, dass viele der für Einzelhandelsaspekte wesentlichen Standortfaktoren, wie z. B. das Kaufkraftniveau und das Durchschnittseinkommen, in Grevesmühlen im Bundesvergleich unterdurchschnittlich ausgeprägt sind.

Im regionalen Vergleich bestehen hingegen kaum Unterschiede, in einigen Details ist die Stadt sogar besser aufgestellt. Insbesondere der Arbeitsmarkt konnte sich in den letzten Jahren auf einem stabilen Niveau behaupten, die Arbeitslosenquote verringerte sich in den vergangenen Jahren sogar kontinuierlich. Trotz der Lage im Zentrum des Dreiecks der Oberzentren Lübeck und Schwerin sowie der Kreisstadt Wismar mit deren ausgeprägtem Arbeitsplatzangebot weist Grevesmühlen einen deutlich positiven Pendlersaldo auf, der durch die Teilverlagerung der Kreisverwaltung nach Wismar jedoch künftig reduziert werden dürfte.

Markant ist der einsetzende Überalterungsprozess der Grevesmühler Bevölkerung, während der Anteil der Familienhaushalte mit Kindern gering ausgeprägt ist. Da die Mobilität der Bevölkerung mit zunehmendem Alter geringer wird und alternative Einkaufsstätten in der Folge schwieriger erreichbar sind, kann dieser Umstand perspektivisch zu einer höheren lokalen Kaufkraftbindung beitragen.

Grundsätzlich positiv ist das Tourismuspotenzial zu bewerten, dessen Schwerpunkt derzeit primär im Tagestourismus liegt. Das eigene Übernachtungsaufkommen in Grevesmühlen ist dabei unbedeutend.

Als Hinterlandort profitiert Grevesmühlen jedoch nur mittelbar am Fremdenverkehrsaufkommen an der Küste. Es gilt insoweit, Anreize dafür zu schaffen, dass Grevesmühlen als Besuchsort für Tagesausflüge bzw. als Einkaufsort im Hinterland auf der Agenda der Feriengäste verankert wird.

Nachdem sich in den vergangenen Jahren die Einwohnerzahl Grevesmühlens auf einem relativ konstanten Niveau bewegte, fällt die Einwohnerperspektive zukünftig zunehmend ungünstiger aus. Es bleibt jedoch abzuwarten inwiefern neue Baulandausweisungen imstande sind, diesen Trend abzumildern. Zudem kann eine gut ausgestattete Versorgungsstruktur dazu beitragen, insbesondere auch Senioren zum Zuzug zu bewegen.

Im Ausblick dürften sich in Grevesmühlen die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben und der (durch die Bertelsmann-Stiftung) prognostizierte jährliche Einwohnerrückgang mit je ca. 0,5 % p. a. gegenseitig neutralisieren, so dass auch bei dem vorhergesagten Einwohnerrückgang zumindest mittelfristig noch von einer stabilen Nachfrageplattform ausgegangen werden kann.

Alles in allem besteht zwar der Anlass bezüglich der künftigen Nachfrageentwicklung in Grevesmühlen vorsichtig zu disponieren, mit einem Verfall der Nachfrageplattform ist aus derzeitiger Sicht zumindest für einen mittelfristigen Prognosehorizont jedoch nicht zu rechnen.

3 GREVESMÜHLEN ALS EINZELHANDELS- STANDORT

3.1 Standortbereiche in Grevesmühlen

Die wesentlichen Einzelhandelslagen der Stadt Grevesmühlen befinden sich in der Ortslage Grevesmühlen und lassen sich grob in vier Angebotscluster sowie Streu- bzw. Gewerbegebietslagen unterscheiden:

- Innenstadt:

Die Innenstadt umfasst die historische Altstadt mit dem Rathausplatz im Zentrum. Die Hauptlagen sind die Wismarsche Straße westlich der Nord-Süd-Achse 'Am Lustgarten' sowie die August-Bebel-Straße vom Rathausplatz bis zum Kirchplatz. Kennzeichnend ist eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer Dichte von Einzelhandels- und sonstigen publikumsträchtigen Gewerbenutzungen (vgl. auch Kap. 3.4 "Zentrale Versorgungsbereiche"). Prägnanteste Ankerpunkte sind ein Markant-Supermarkt, die Sparkasse 'Am Lustgarten' und der Frischemarkt Boost sowie das Rathaus am gleichnamigen Platz.

In der südlichen August-Bebel-Straße bzw. vor allem in den Seitenstraßen dünnt die Geschäftssubstanz bereits stark aus bzw. ist realiter nicht vorhanden.

- Innenstadt-Ergänzungsbereich Verbundstandort "Sky/Kik":

Nördlich an die Innenstadt anschließend bzw. ca. 250 m nordwestlich des Rathausplatzes erstreckt sich ein Verbundstandort aus Sky-Verbrauchermarkt und dem Bekleidungsdiscounter Kik ergänzt um weitere kleinteilige Einzelhandels-, -Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe mit gemeinsamer Stellplatzanlage.

- Verbundstandort Klützer Straße:

Am nördlichen Stadtrand besteht siedlungsstrukturell und städtebaulich randständig ein Verbundstandort mit Schwerpunkt im Lebensmittelangebot. Wesentliche Anbieter sind ein Marktkauf SB-Warenhaus als flächengrößter Lebensmittelmarkt in Grevesmühlen, Norma Discounter und zwei Getränkemärkte, arrondiert um Kleinhandel. Der Standort profitiert von seiner Lage an der Achse Grevesmühlen, Klütz, Boltenhagen auch von zahlreichen überörtlichen Kunden, namentlich auch vom Durchgangsverkehr ins Seebad Boltenhagen.

- Gewerbegebiet Ost:

In lockerer Anordnung, von vielfältigen sonstigen gewerblichen Nutzungen durchsetzt, agieren mehrere Einzelhandelsbetriebe in verkehrsorientierter Gewerbegebietslage. Neben den Lebensmitteldiscountern Aldi sowie Penny und einem Getränkemarkt, ist v. a. die Fa. Bauzentrum Benthack mit Baustoff- und Baumarktsortiment standortprägend. Auch dieser Standort liegt primär verkehrsorientiert an der östlichen Ortsumgehung.

- Gewerbegebiete Ton Weide und Südlicher Kapellenberg:

In den Gewerbegebieten im Südosten der Ortslage Grevesmühlen sind diverse flächenextensive Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunkt Bau/Heimwerkerbedarf und verwandter Branchen angesiedelt, darunter u. a. Extra Bau- und Hobby, der Fachmarkt BoTa mit Bodenbelägen/Tapeten/Heimtextilien. Verkehrlich weisen sie jedoch keine besondere Lagegunst auf.

- Streulagen in der Ortslage Grevesmühlen:

Darüber hinaus agieren in Streulagen zahlreiche Anbieter diverser Branchen. Darunter sind insbesondere die Lebensmittel-Discounter Lidl in der Lübecker Straße sowie Netto in der Wismarschen Straße von Bedeutung, die wichtige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnquartiere übernehmen. Gärtnereien sowie sonstiger kleinteiliger Besatz ergänzen das Angebot.

- Eingemeindete Ortsteile:

In den einwohnerschwachen und meist ländlich strukturierten Ortsteilen bestehen nahezu keine Versorgungsstrukturen. Ausnahmen bilden Wotenitz und Neu Degtow, wo eine Gärtnerei, die Fa. Adventure-Shop sowie eine Polsterei ansässig sind.

3.2 Verkaufsfächen- und Umsatzverteilung

Gesamt-Umsatz, Verkaufsfläche, Auslastung

Die Vollerhebung im Juni 2012 belegte in der Stadt Grevesmühlen einen Bestand von 115 aktiven Verkaufsstellen des Einzelhandels mit einer Gesamtverkaufsfläche von 23.440 qm und einem geschätztem Gesamtumsatzpotenzial von ca. 63 Mio Euro p. a. Gegenüber der Gesamtverkaufsfläche im Vorgängerkonzept der Cima GmbH (ca. 22.800 qm VKF) entspricht dies einer nur geringen Zunahme um ca. 640 qm. Die Flächenunterschiede zum Vorgängerkonzept beruhen auf diversen, seit 2003 erfolgten Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft Grevesmühlens, darunter u. a. der Weggang von Thomas Philipps Sonderposten nach gescheiterter Verlagerung in die Rehnaer Straße sowie die Markteintritte von u. a. Netto (am Standort des ehem. E-aktiv Marktes Korzak), Kik (nach Verlagerung Aldi in den Grünen Weg), und NKD in der Wismarschen Straße.

Auf das Sortiment periodischer Bedarf entfallen aktuell ca. 40,4 Mio. Euro p. a. Diese entsprechen einem eher für Grundzentren typischen Anteil von 64 % am Gesamtumsatz. Die übrigen 36 % bzw. ca. 23 Mio. Euro p. a. entfallen auf ein breit gefächertes Nonfood-Spektrum, wobei Grevesmühlen in einzelnen Branchen wie Elektro/Technik mit 3,7 % bzw. Möbel/Einrichtungsbedarf mit 3,3 % Umsatzanteil für ein Mittelzentrum jedoch vergleichsweise schwach ausgeprägte Strukturen aufweist.

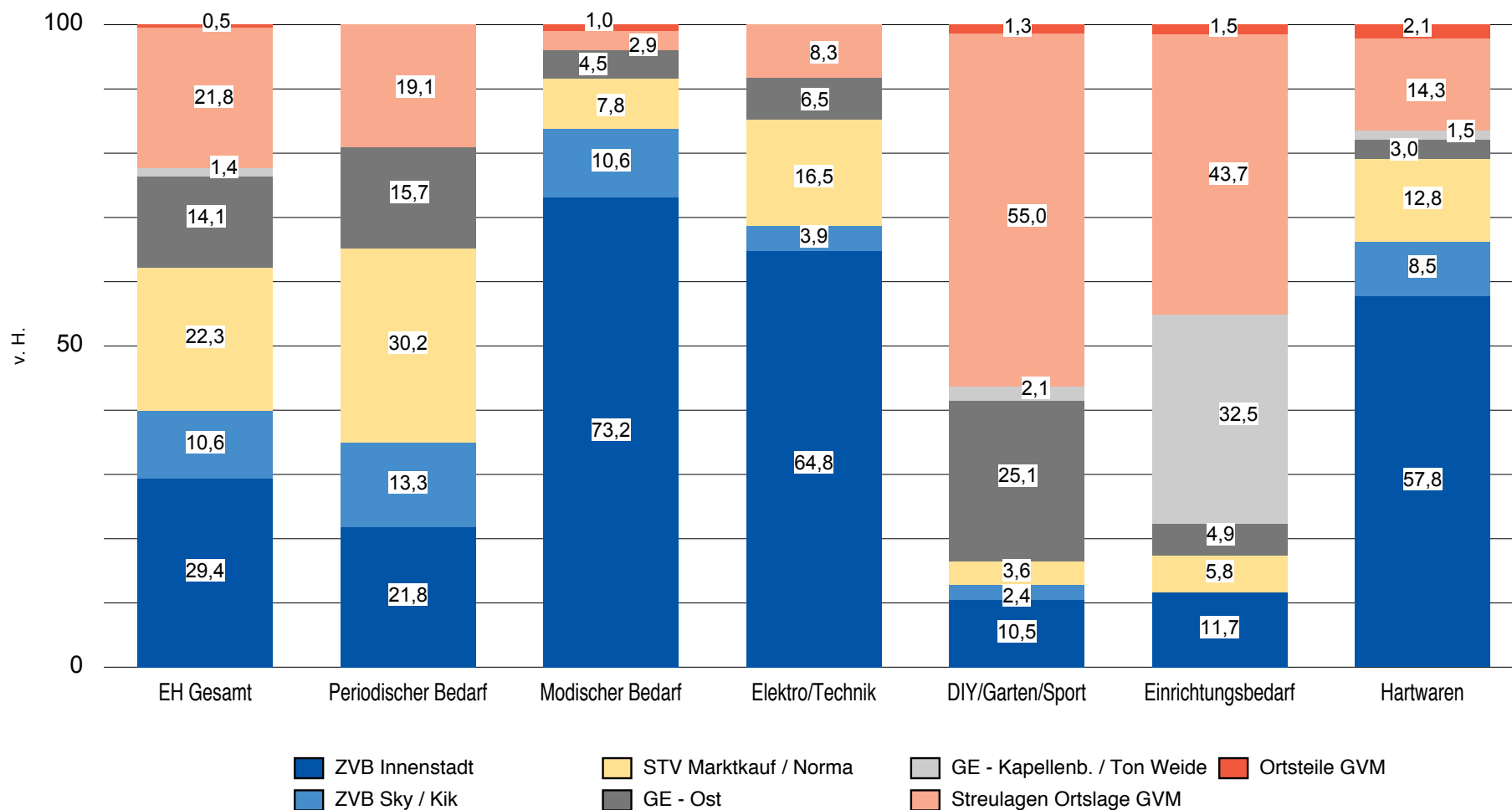
Einen Überblick über die Umsatz- und Verkaufsflächenverteilungen geben die nachfolgenden Übersichten.

Stadt Grevesmühlen: Marktverteilung nach Teilräumen und Standortbereichen																
Klassifizierung	Standortbereich	Einzelhandel gesamt			differenziert nach Hauptwarengruppen											
					Periodisch. Bedarf		Modischer Bedarf		Elektro/Technik		DIY/Garten/Sport		Einrichtungsbedarf		Hartwaren	
		VKF	Umsatzpotenzial	%	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz
	qm	Mio. Euro	%	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	
ZVB	Hauptgeschäftsbereich Innenstadt	5.010	18,5	29,4%	1.390	8,8	1.940	4,5	400	1,5	310	0,8	160	0,2	810	2,7
ZVB	Innenstadtergänzungsbereich Sky / Kik	2.220	6,7	10,6%	1.410	5,4	580	0,7	30	0,1	40	0,2	0	0,0	160	0,4
--	Standortverbund Marktkauf/Norma	4.160	14,1	22,3%	3.620	12,2	130	0,5	90	0,4	90	0,3	50	0,1	180	0,6
--	GE - Ost	3.950	8,9	14,1%	1.990	6,3	90	0,3	30	0,2	1.770	1,9	30	0,1	40	0,1
--	GE - Kapellenberg / Ton Weide	970	0,9	1,4%	0	0,0	0	0,0	0	0,0	150	0,2	750	0,7	70	0,1
--	Streulagen in Ortslage Grevesmühlen	6.820	13,7	21,8%	2.170	7,7	50	0,2	40	0,2	3.560	4,1	830	0,9	170	0,7
Ortslage Grevesmühlen total		23.130	62,7	99,5 %	10.580	40,4	2.790	6,1	590	2,3	5.920	7,4	1.820	2,0	1.430	4,6
--	Ortsteile Grevesmühlen	310	0,3	0,5%	0	0,0	30	0,1	0	0,0	200	0,1	20	0,0	60	0,1
Stadt Grevesmühlen total		23.440	63,0	100,0 %	10.580	40,4	2.820	6,2	590	2,3	6.120	7,5	1.840	2,1	1.490	4,7

ZVB = Zentraler Versorgungsbereich, GE = Gewerbegebiet

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG (Datenstand: 08/2012)

Stadt Grevesmühlen: Umsatzverteilung nach Teilräumen



Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG

Marktanteil der Innenstadt

- Umsatzstärkster Standortbereich mit 65 aktiven Verkaufseinheiten ist die Grevesmühlener Innenstadt mit einem Umsatzpotenzial von ca. 18,5 Mio. Euro p. a. bzw. einem Marktanteil von ca. 29,4 %. Dies ist generell als ordentlich zu bewerten, da die Innenstadt insofern dem Anspruch als Haupteinkaufsbereich nachkommt. Wird die Verkaufsfläche als Maßstab herangezogen, steht die Innenstadt mit gut 5.000 qm aktiver Verkaufsfläche ebenfalls an erster Stelle.
- Positiv hervorzuheben ist, dass insbesondere im innenstadtrelevanten Leitsortiment Modischer Bedarf ca. 73 % des Umsatzes auf die Innenstadt entfällt. Auch die üblicherweise ebenfalls zentrenprägenden Hauptwarengruppen Elektro/Technik und Hartwaren/Persönlicher Bedarf sind mit Marktanteilen von ca. 65 % bzw. ca. 58 % führend in der Innenstadt vertreten, wobei im Elektro/Technik-Segment generell nur ca. 2,3 Mio. Euro Umsatzpotenzial p. a. in Grevesmühlen generiert werden, sodass entsprechend ca. 1,5 Mio. Euro p. a. auf die Innenstadt entfallen.
- Ein Schlüsselproblem in der Innenstadt stellen die zahlreichen Leerstände vor allem im südlichen Abschnitt der August-Bebel-Straße dar.

Marktanteil Standortbereich Marktkauf / Norma

- Mit ca. 14,1 Mio. Euro p. a. bzw. 22,3 % Marktanteil ist der Standortbereich um Marktkauf und Norma in der Klützer Straße zweitstärkster Umsatzschwerpunkt. Dies drückt sich insbesondere im periodischen Bedarf, dem Kernsortiment der dortigen Betreiber,

mit einem Marktanteil von ca. 30 % aus. Diverse Randsortimente v. a. im Marktkauf-Verbrauchermarkt tragen zudem zu einer herausgehobenen Marktpositionierung auch in anderen Warengruppen bei.

Marktanteil Standortverbund Sky/Kik

- Angebotsschwerpunkt ist zudem der Einzelhandelsstandort Sky/Kik mit einem Umsatzpotenzial von ca. 6,7 Mio. Euro p. a. bzw. 10,6 % Anteil. Umsatzseitig drückt sich dies vor allem im periodischen Bedarf mit dem Sky-Verbrauchermarkt als zweitbedeutendsten Vollsortimenter aus. Markant ist, dass der Standort im Modischen Bedarf nach der Innenstadt zwar über die zweitgrößte Verkaufsflächenausstattung verfügt. In der Umsatzverteilung spiegelt sich dies hingegen weniger wider, da die Verkaufsfläche im Modischen Bedarf im Wesentlichen auf den Textildiscounter Kik mit niedrigen Flächenproduktivitäten und somit vergleichsweise begrenztem Umsatzvolumen entfällt.

Marktanteile Gewerbegebiets- und Streulagen

- Die Sortimente DIY/Garten/Freizeit und Einrichtungsbedarf werden in Grevesmühlen vorwiegend außerhalb der Innenstadt in den Gewerbegebiets- und Streulagen angeboten. Aufgrund des relativ hohen Flächenbedarfes bei gleichzeitig niedriger Auslastung ist dies durchaus üblich. Diese Sortimente gelten insoweit auch als "nicht zentrenrelevant".
- Das umfangreiche Umsatzpotenzial im Periodischen Bedarf von ca. 6,3 Mio. Euro p. a. im Gewerbegebiet Ost bzw. ca. 7,7 Mio. Euro p. a. in den Streulagen wird durch die dortigen Lebensmittel-discounter erreicht.

- Die Gewerbegebietslagen Kapellenberg und Ton Weide spielen einzelhandelsseitig nur im Einrichtungsbedarf mit einem Marktanteil von ca. 32,5 % eine Rolle. Alle weiteren Sortimente werden lediglich geringfügig bzw. gar nicht angeboten.

Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung

- Die Pro-Kopf-Flächenausstattung (nur aktive Verkaufsfläche, d. h. ohne Leerstandsflächen) beläuft sich in Grevesmühlen auf rund 2,2 qm/Einwohner. Bezogen auf den Bundesdurchschnitt von derzeit ca. 1,4 qm/Einwohner folgt daraus zunächst eine deutlich erhöhte Flächendichte.
- Im Vergleich mittelzentraler Referenzmärkte aus BulwienGesa-Analysen weist Grevesmühlen ebenfalls eine erhöhte Gesamtverkaufsflächenausstattung je Einwohner auf, die hinsichtlich der Hauptwarengruppen jedoch variiert. Im Periodischen Bedarf liegen mit ca. 0,99 qm je Einwohner überdurchschnittliche, in den Sortimenten Elektro/Technik (0,06 qm/EW) und Einrichtungsbedarf (0,17 qm/EW) unterdurchschnittliche Flächenausstattungen vor. Im Einrichtungsbedarf entfällt die Verkaufsfläche fast ausschließlich auf Bodenbeläge/Teppiche und Heimtextilien; ein Möbelangebot ist praktisch nicht vorhanden.
- Im Vergleich mit den Durchschnittswerten für Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern⁷ fallen die Abweichungen weniger stark aus. Die zusammenfassende Kategorisierung in "Zentrenrelevante", "Nicht zentrenrelevante" und "Nahversorgungsrelevante" Sortimente ermöglicht jedoch nur eine eingeschränkte Vergleichbarkeit.

- Die 2,2 qm Gesamt-VKF je EW in Grevesmühlen liegen demnach unter der Vergleichsmarke von ca. 2,5 qm/EW, in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten rangiert Grevesmühlen nahezu im Landesschnitt von 0,96 qm/EW. Zudem ist die erhöhte Flächendichte ein typischer Befund in Städten wie z. B. Grevesmühlen, die ein ländlich geprägtes Umland ohne nennenswertes eigenes Einzelhandelsangebot aufweisen, das von der zentralen Stadt mitversorgt wird.
- Insofern wird die im Bundesvergleich überdurchschnittliche hohe Flächendichte Grevesmühlens bei der regionalen Betrachtung deutlich relativiert. (siehe hierzu auch Kap. 3.3)

Pro-Kopf-Verkaufsflächen-Ausstattung in Grevesmühlen im Vergleich Hauptwarengruppen							
Gemeinden	Ø VKF je EW EH-Gesamt	Ø VKF je EW Period. Bedarf	Ø VKF je EW Mod. Bedarf	Ø VKF je EW Elektro/Technik	Ø VKF je EW DIY/Garten/Freizeit	Ø VKF je EW Einrichtungsbedarf	Ø VKF je EW Sonst. Hartwaren
Grevesmühlen	2,20	0,99	0,26	0,06	0,57	0,17	0,14
BulwienGesa - Benchmarks für Mittelzentren	1,9	0,6	0,3	0,1	0,4	0,4	0,2
BulwienGesa - Benchmarks für Unterzentren	1,5	0,7	0,2	0,05	0,3	0,1	0,15

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG

⁷ Ausgewiesen durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M.-V.

Flächenproduktivitäten

- Die überdurchschnittliche Flächendichte in Verbindung mit der niedrigen Kaufkraft schlägt sich zugleich in den Flächenproduktivitäten nieder, die in allen Branchen im unteren Referenzbereich mittelzentraler Vergleichsmärkte liegen.
- In einzelnen Branchen wie bspw. dem Modischen Bedarf kommt neben der Verkaufsflächenausstattung der Angebotsschwerpunkt in den Discount- bzw. Preiseinstiegslagen zum Tragen, was niedrige Flächenleistungen begünstigt.
- In der Innenstadt wurden gegenüber der Gesamtstadt überwiegend höhere durchschnittliche Flächenproduktivitäten ermittelt, was zu erwarten war und insofern unauffällig ist. Ursächlich ist die höhere Dichte kleinteilig strukturierter Fachgeschäfte in der Innenstadt, während die Werte für die Gesamtstadt durch die flächengrößeren Fachmärkte mit geringerer Raumleistung beeinflusst werden. Im periodischen Bedarf schlägt zudem durch, dass die vergleichsweise umsatzstarken Apotheken allesamt in der Innenstadt liegen. Dies darf nicht über eine erhöhte Wettbewerbsintensität und somit reduzierte Auslastung unter den Lebensmittelmärkten der Stadt hinwegtäuschen.

Flächenproduktivitäten in Grevesmühlen im Vergleich							
	Period. Bedarf	Mod. Bedarf	Elektro/ Technik	Bau/ Garten/ Freizeit	Einricht.- bedarf	Sonstige Hartwaren	Gesamt
Euro/qm p. a.							
GVM, ZVB Innenstadt	6.317	2.325	3.725	2.516	1.500	3.346	3.695
GVM gesamt	3.815	2.184	3.898	1.219	1.120	3.045	2.676
Benchmarks aus BulwienGesa-Analysen für Mitt.zentr.	4.300 - 5.200	2.300 - 2.800	4.600 - 5.600	1.500 - 1.900	1.200 - 1.500	2.500 - 3.100	2.600 - 3.300

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG

3.3 Einzelhandel in Grevesmühlen im Vergleich mit mecklenburg-vorpommerschen Mittelzentren

Der direkte Vergleich küstennaher mecklenburg-vorpommerscher Mittel- bzw. Grundzentren ähnlicher Größenordnung zeigt große Varianzen der einzelhandelsspezifischen Kennzahlen. Von der Einwohnerzahl abhängige eindeutige Trends sind nicht ablesbar.

Mit einer Flächenausstattung von 2,2 qm VKF je Einwohner ist Grevesmühlen im Mittelfeld der Referenzstädte positioniert, sie liegt jedoch unter der Vergleichsmarke 2,5 qm/EW aller Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern⁸.

Die hohen Flächenausstattungen in Barth und Bergen dürften auf deren direkte Lage in der Tourismusregion Ostseeküste und die damit verknüpften besonderen Versorgungsfunktion, d. h. dem Vorhalten entsprechender Einkaufskapazitäten auch für einen höheren Anteil externer Kunden, zurückgehen. Die niedrigen VKF-Dichten in Bad Döberan (1,7 qm/EW) und Ribnitz-Damgarten (2,0 qm/EW) wiederum spiegeln die räumliche Nähe zum Oberzentrum Rostock und dessen starke Strahlkraft auf die nachgeordneten Zentren wider.

Die mit Abstand geringste durchschnittliche Flächenproduktivität von 2.012 Euro/qm VKF liegt in Wolgast vor und ist mit den hohen VKF-Ausstattungen der flächenextensiven Sortimente Einrichtungsbedarf/ Möbel/Bodenbeläge sowie DIY/Garten/Freizeit erklärbar, die über vergleichsweise geringe Auslastungen verfügen.

⁸ Ausgewiesen durch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M.-V.

In Grevesmühlen wie auch in den Vergleichszentren sind diese Sortimente teils deutlich schwächer entwickelt, sodass dort in toto höhere durchschnittliche Flächenleistungen erreicht werden.

Kenndaten zum Grevesmühlener Einzelhandel im regionalen Vergleich						
	Grevesmühlen MZ	Bad Doberan MZ	Barth GZ	Bergen a. Rügen MZ	Ribnitz- Damgarten MZ	Wolgast MZ
VKF je Sortiment (qm)	10.654 EW	11.325 EW	8.733 EW	14.030 EW	16.038 EW	11.940 EW
Periodischer Bedarf <i>dto. je Einwohner (qm VKF)</i>	10.580 0,99	8.635 0,76	9.725 1,11	15.560 1,11	12.610 0,79	8.120 0,68
Modischer Bedarf / Schuhe <i>dto. je Einwohner (qm VKF)</i>	2.820 0,26	3.690 0,33	2.790 0,32	4.350 0,31	6.290 0,39	2.875 0,24
Elektro / Technik <i>dto. je Einwohner (qm VKF)</i>	590 0,06	380 0,03	905 0,10	1.213 0,09	870 0,05	1.420 0,12
Einrichtung / Bodenbeläge <i>dto. je Einwohner (qm VKF)</i>	1.840 0,17	1.045 0,09	2.900 0,33	4.440 0,32	4.070 0,25	6.970 0,58
DIY / Garten / Freizeit <i>dto. je Einwohner (qm VKF)</i>	6.120 0,57	4.160 0,37	7.090 0,81	7.982 0,57	5.600 0,35	8.280 0,69
Hartwaren / Sonstige <i>dto. je Einwohner (qm VKF)</i>	1.490 0,14	1.713 0,15	3.160 0,36	5.195 0,37	2.600 0,16	3.480 0,29
VKF Total <i>dto. je Einwohner (qm VKF)</i>	23.440 2,2	19.623 1,7	26.570 3,0	38.740 2,8	32.040 2,0	31.145 2,6
Umsatz Total <i>Auslastung (€ je qm VKF)</i>	63,0 2.688	59,0 3.007	60,1 2.262	111,3 2.873	87,5 2.731	62,6 2.010
Ressource	BulwienGesa AG 2012	GSM 2005	BBE Retail Experts 2009	BBE Retail Experts 2010	BulwienGesa AG 2012	Dr. Lademann & Partner 2012

MZ = Mittelzentrum; GZ = Grundzentrum;
Warengruppen sind wegen unterschiedlicher Sortimentszuordnungen in den Quellen nur bedingt vergleichbar

3.4 Zentrale Versorgungsbereiche

3.4.1 Anforderungen an Zentrale Versorgungsbereiche

So genannte "Zentrale Versorgungsbereiche" (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerstädtischen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Das Schutzbedürfnis solcher zentralen Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer seit Jahren thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon "keine schädlichen Auswirkungen" auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürften, was durch den Vorhabenträger z. B. durch ein Fachgutachten nachzuweisen wäre. Diese Vorschrift ist vor allem für (großflächige) Einzelhandelsentwicklungen relevant. Auch das kommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ebenso der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit von vereinfachten Bebauungsplänen im nicht beplanten Innenbereich regelt und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesraumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit "zentrenrelevanten" Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche. Entsprechende Zielsetzungen finden sich auch im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005, niedergelegt im Kap. 4.3.2 "Großflächige Einzelhandelsvorhaben", Absatz (4) "zentrenrelevante Sortimente" (s. ebendort Seite 37):

- *"Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden."*

Die in der Vergangenheit häufig diffusen Vorstellungen über die konkrete Ausdehnung eines Zentrums müssen nunmehr grundstücks-scharf konkretisiert werden, um zentrale Versorgungsbereiche verbindlich operationalisieren zu können. Erschwerend hierbei ist, dass es keine Legaldefinition über die Beschaffenheit eines zentralen Versorgungsbereiches gibt. Die Rechtsprechung gibt hierfür jedoch Hinweise. Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11. Oktober 2007) lautet wie folgt:

- *"Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben."*

Darüber hinaus muss es sich um städtebaulich und siedlungsstruktu-rell integrierte Standorte - idealerweise gewachsene Geschäftszentren -, mit einem gewissen, stets auch über den Einzelhandel hinaus gehenden Versorgungsangebot handeln. Zudem ist die Dichte und Breite der Nutzungsmischung von Bedeutung. Maßgeblich für die Einstufung ist zwar der Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche als Orientierungswert mindestens 1.000 qm VKF aufweisen sollte, doch macht die Arrondierung mit Dienstleistern aller Art, aber auch Gastronomie oder ggf. sonstige Einrichtungen der Daseinsvorsorge, den Zentrencharakter aus.

Einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) können demzufolge keine zentralen Versorgungsbereiche sein.

Bei der kleinräumigen Abgrenzung werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Art der Nutzungsstruktur (Einzelhandelsdichte, Multifunktionalität, Dichte publikumswirksamer Erdgeschossnutzungen)
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Verkehrliche Erschließung innerhalb des Zentrums
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren und Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer etc.

Zudem sollte die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewährleistet sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als zentrale Versorgungsbereiche nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch-, oder Sondergebiete und in Nahversorgungszentren auch besondere Wohngebiete. Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche damit auch gerichtlich überprüfbar ist. Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt nur insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen ZVB einbezogen werden können⁹.

⁹ Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines "zentralen Versorgungsbereiches" weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77ff.

3.4.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Grevesmühlen

Für Grevesmühlen bedeutet dies, dass zunächst das Stadtzentrum zweifelsfrei als zentraler Versorgungsbereich zu klassifizieren ist. Das Angebotscluster Sky/Kik an der Kreuzung Badstüberbruch/Klützer Straße wird als Innenstadtergänzungsbereich hinsichtlich seiner "Masse" und der städtebaulich integrierten Lage ebenfalls den Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches gerecht. Der Standortbereich ist zwar räumlich vom ZVB Innenstadt separiert (ca. 200 m), kann jedoch fußläufig problemlos über den Behrengang erreicht werden. Zudem übernimmt Sky einerseits wichtige Nahversorgungsfunktionen für die Innenstadt, andererseits wird der Sky/Kik-Kundenparkplatz auch von Innenstadtbesuchern genutzt.

Weiteren Angebotsclustern, wie dem Standortbereich Klützer Straße um Marktkauf/Norma oder dem Gewerbegebiet Ost, fehlt es aus Gutachtersicht an der notwendigen siedlungsstrukturellen Integration, Multifunktionalität oder Dichte der publikumswirksamen Erdgeschossnutzungen, sodass diese keine eigenständigen zentralen Versorgungsbereiche darstellen. Dies betrifft gleichermaßen die solitär gelegenen Objekte Netto in der Wismarschen Straße sowie Lidl in der Lübecker Straße. Diese sind zwar siedlungsstrukturell integriert und übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen, sie verfügen aber weder über die notwendige Angebotsmasse, noch über eine entsprechend ausdifferenzierte Multifunktionalität bzw. Dichte publikumswirksamer Erdgeschossnutzungen.

3.4.3 Zentrenprofile

3.4.3.1 ZVB Innenstadt

Abgrenzung

Die Abgrenzung der Innenstadt im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches zeigt vorstehende Übersicht. Maßgeblich sind die Art und Dichte der auf den Publikumsverkehr ausgerichteten Gebäudenutzungen. Einzelhandel steht hierbei im Vordergrund, ist jedoch nicht das alleinige Kriterium. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen den innerstädtischen Teil der Wismarschen Straße sowie die August-Bebel-Straße, Große Seestraße und den Rathausplatz.

Baulich-funktionales Konzept

Die Innenstadt ist gekennzeichnet durch altstadttypische, kleinteilige und verdichtete Baustrukturen. Ein Großteil der Gebäudesubstanz wurde in den vergangenen Jahren saniert und bildet mit den historischen Rathäusern und der St. Nikolai Kirche ein attraktives Innenstadtensemble, jedoch sind eingestreut auch einzelne renovierungsbedürftige und/oder leer stehende Gebäude vorhanden. Die Erdgeschosse in den Straßen des zentralen Versorgungsbereiches sind nahezu durchgängig für die Aufnahme von Geschäftsnutzungen geeignet und verfügen größtenteils über Schaufensterfronten. Die Obergeschosse sind überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Handlungsbedarf besteht am Sparkassenplatz, wo das ehemalige Kino seit Jahren leer steht und insofern Entwicklungspotenziale möglich sind.

Eine Fußgängerzone ist in Grevesmühlen nicht vorhanden, sodass eine direkte Erreichbarkeit der Geschäfte mit dem Pkw möglich ist,

Parkstreifen entlang der Straßen sind nahezu überall vorhanden. Ein besonderes Handicap in der Wismarschen Straße ist die Enge des Straßenraums. Die Fußwege sind überwiegend sehr schmal, was Konfliktpotenzial zwischen Fußgängern, Radfahrern und Gewerbetreibenden mit Außenauslagen bzw. Werbeaufstellern generiert. Allgemein ist die Erreichbarkeit der Innenstadt für auswärtige Kunden trotz Ausschilderungen recht unübersichtlich, weil v. a. aus Richtung Norden und Osten (von dort über die Wismarsche Straße) das Geschäftszentrum nicht direkt anfahrbar ist. Hinzu kommt ein teilweise sehr kleinteiliges innerstädtisches Straßennetz, in dem nur wenige Hauptstraßen erkennbar sind. Eine auf Empfehlung des Verkehrskonzeptes für Grevesmühlen¹⁰ 2008 geänderte Verkehrsführung, die u. a. eine direkte Anfahrbarkeit der Innenstadt auch von der B 105 aus nördlicher Richtung ermöglichte, wurde zwischenzeitlich (2010) nach Einwänden der Politik bzw. von Teilen der Öffentlichkeit widerrufen.

Ein Parkleitsystem ist nicht vorhanden. Stellplätze werden zwar generell in ausreichender Anzahl vorgehalten (lt. Aussage Verkehrskonzept und auch soweit dies bei der Begutachtung erkennbar war), dies wird von einem Teil der Kunden hingegen anders wahrgenommen (s. Kap. 3.7 "Kundenbefragung").

Frequentierung

Schwerpunktmäßig wurde im ZVB Innenstadt die Passanten-Frequenz im Verlauf Wismarsche Straße-Marktplatz-August-Bebel-Straße an sechs Zählpunkten gemessen. Die Wismarsche Straße weist insgesamt die höchsten Frequenzen auf, wobei diese auf Höhe Kloppenburg am stärksten sind (ca. 576 Passanten je Stunde) und in Richtung Osten leicht abnehmen (ca. 544).

¹⁰ Erstellt durch team red GmbH; in Kraft getreten am 7.12.2008

Etwas geringere Frequenzen (ca. 532) liegen am Messpunkt August-Bebel-Straße in Höhe des alten Rathauses vor, die noch fast an die Spitzenwerte heranreichen.

Demgegenüber fällt die Frequenz am westlichen Marktplatz am Übergang zur Großen Seestraße bereits deutlich niedriger aus (ca. 244). Markant ist der deutliche Abfall in der August-Bebel-Straße mit zunehmender Entfernung vom Marktplatz. Am Zählpunkt in Höhe des Kuhhirtengangs wurde mit lediglich ca. 220 Passanten je Stunde somit nur noch gut ein Drittel des Spitzenwertes gemessen, etwa auf Höhe der ehemaligen Sparkasse sinkt die Frequenz nochmals auf nur ca. 136. Insofern sind die Wismarsche Straße zwischen Marktplatz und Am Lustgarten sowie der nördliche Abschnitt der August-Bebel-Straße als Hauptlagen zu klassifizieren. Die weiteren Straßenabschnitte innerhalb des ZVB Innenstadt sind als Nebenlage zu charakterisieren.

Alles in allem sind die in Grevesmühlen gemessenen Passantenfrequenzen - auch an den bestbesuchten Messpunkten - für ein Mittelzentrum eher niedrig zu bezeichnen.

Angebotsstruktur

Grevesmühlen ist ein ländliches Mittelzentrum mit gewachsener Einzelhandelstradition und ausgeprägtem, differenziertem Fachgeschäftsbesatz in der Innenstadt bei gleichzeitig niedrigem Filialisierungsgrad. Die Nähe zu den Oberzentren Lübeck und Schwerin, der Kreisstadt Wismar und insbesondere dem Einkaufszentrum MEZ in Gägelow setzt dem Entwicklungspotenzial des innerstädtischen Einzelhandels Grenzen.

Mit insgesamt 65 aktiven Ladeneinheiten im ZVB Innenstadt bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.010 qm verfügt die Innenstadt über eine gering dimensionierte durchschnittliche Ladengröße von nur ca. 77 qm. Gleichzeitig stehen 18 Geschäfte leer, woraus eine durchaus beachtliche Leerstandsquote von rund 21,5 % resultiert.

Hauptgeschäftsbereich innerhalb des ZVB Innenstadt ist die Wismarsche Straße zwischen der Kreuzung Am Lustgarten/Santower Straße im Osten sowie dem Rathausplatz im Westen. Hinsichtlich Angebotsdichte, Multifunktionalität und Frequentierung weist dieser Abschnitt die günstigsten Rahmenbedingungen in der Innenstadt auf. Die August-Bebel-Straße etwa ab dem alten Rathaus in südlicher Richtung sowie die Große Seestraße fallen deutlich hinter der Wismarschen Straße zurück und sind als Nebenlage zu charakterisieren. Der dortige Geschäftsbesatz ist aufgelockerter und weist v. a. in deren südlichem Abschnitt Lücken auf.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im zentralen Versorgungsbereich nicht ansässig. Wesentliche Magnetanbieter sind dem periodischen Angebotsspektrum zuzuordnen (s. Kap. 3.7 "Kundenbefragung"), auf das mit rd. 8,8 Mio. Euro p. a. ca. 47 % des innerstädtischen Einzelhandelspotenzials von insgesamt ca. 18,5 Mio. Euro p. a. entfallen.

Der abgängige Markant Supermarkt mit ca. 500 qm VKF fungiert als Anker am östlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches, Kloppeburg (ca. 450 qm VKF) - derzeit einziger Drogeriemarkt in Grevesmühlen - und der Frischemarkt Boost am Rathausplatz sind wichtige Frequenzbringer im Zentrum des ZVB. Für eine Kleinstadt ist es jedoch durchaus typisch und für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt auch notwendig, dass diese Nahversorgungsaufgaben übernimmt. Orte wie Grevesmühlen sind für eine vollständige Funktionsteilung zwischen Nahversorgung und Nonfood-Fachhandel zu klein.

Wie die Kundenbefragung zeigen wird, relativiert sich die Bedeutung speziell des Markant-Supermarktes für die Innenstadt erheblich. Er verfügt kaum über überörtliche Ausstrahlung und die Masse seiner Kunden stammt aus einem fußläufigen Umfeld. Er fungiert insoweit als reiner Nahversorger, ergänzt um Gelegenheitskäufe der übrigen Innenstadtbesucher. Der Markt soll auf Grund unzureichender Standort- und Objektbedingungen bereits kurzfristig geschlossen werden¹¹. U. a. ist die Verkaufsfläche von rund 500 qm für ein Lebensmittelvollsortiment mittlerweile bei weitem zu klein; das Gebäude weist einen ungünstigen, durch Treppen und eine seitliche Rampe überbrückten Niveauunterschied zur Wismarschen Straße auf und Stellplätze sind nicht eingangsnah vorhanden, sondern als öffentliche Stellplätze auf der Rückseite des Gebäudes angeordnet. Als Ersatzstandort für Markant wird derzeit ein Grundstück östlich benachbart zum Bahnhof präferiert. Der Supermarkt soll dort in ein Nahversorgungszentrum eingebunden werden. Dieses Vorhaben ist ein wesentlicher Auslöser der Konzeptfortschreibung und Gegenstand einer gesonderten Wirkungsanalyse im Schlussteil des Konzeptes.

Trotz ihrer funktionalen Defizite zählt die Markant-Ladenfläche gleichwohl zu den wenigen Einheiten, die mit einer mittleren Dimensionierung zumindest potenziell für die Aufnahme einer ausstrahlungsstarken Ankernutzung geeignet sind. Ob diese erneut für eine Einzelhandelsnachnutzung aktivierbar ist, bleibt abzuwarten, denn der Niveauunterschied zur Wismarschen Straße kann nicht beseitigt werden und könnte sich hierfür prohibitiv auswirken. Wichtig ist in erster Linie, dass der Standort künftig für eine zentralitätsbildende Nutzung mit gewissem, nach Möglichkeit auch überörtlichem Kundenaufkommen genutzt wird. Dies ist auch außerhalb des Einzelhandels mit Gastronomie, Dienstleistungen oder auch therapeutischen Einrichtungen möglich. S. hierzu auch die Empfehlungen im Konzeptteil.

¹¹ Nach Redaktionsschluss des Gutachtens wurde bekannt, dass der Eigentümer seinerseits den Mietvertrag nunmehr bereits zum 31.12.2013 gekündigt hat.

Neben den Anbietern des periodischen Bedarfs bestehen einige, vorwiegend kleinteilige Modeboutiquen und diverse Fachgeschäfte des persönlichen Bedarfs, vorwiegend im günstigen bzw. Preis-einstiegssegment. Zu den flächengrößeren Anbietern der Innenstadt zählen das Kleinkaufhaus "Kaufhaus einmal anders", ein Bekleidungs-Discountmarkt, Intersport Zepunkte und der Fashion Shop.

NKD, Ernstings's family und Armbruster Schuhe sind die bisher einzigen niedrigpreisigen Mode-/Schuh-Filialisten.

Im Elektro-/Technik Bedarf ist Euronics-Gutow als kleinteiliges Fachgeschäft gleichwohl der einzige Anbieter mit einem prinzipiell umfassenden Angebot. Des Weiteren sind in dieser Warengruppe u. a. zwei Hausgerätehändler und ein Vodafone Handyshop ansässig. Ergänzt wird das Angebot im aperiodischen Bedarf u. a. durch Blumenläden, zwei Buchhandlungen und einen Raumausstatter.

Potenzialflächen

Innerstädtische Potenzialflächen bestehen derzeit - soweit bekannt -

- a) am Standort der ehemaligen Sparkasse in der August-Bebel-Straße, wo im Erdgeschoss eines Neubaus ca. 800 qm Nutzfläche realisiert werden könnten;
- b) beim Frischemarkt Boost am Marktplatz mit Erweiterungspotenzial um ca. 80 qm VKF;
- c) in der die Nachnutzung der Markant-Ladenfläche mit etwa 500 qm VKF nach Schließung/Verlagerung des Supermarktes sowie
- d) in Form eines unbebauten Grundstücks im Süden des Sparkassenplatzes, dort in zweiter Reihe hinter dem Markant-Gebäude liegend.

Nachteilig für eine Handelsnutzung ist beim früheren Sparkassenobjekt die Nebenlage im gering frequentierten Südabschnitt der August-Bebel-Straße.

Auch die Potenzialfläche am Sparkassenplatz ist lagebedingt weniger für Einzelhandel geeignet und sollte primär für arrondierende Dienstleistungen vorgehalten werden.

Eine vollständige Neuentwicklung des Markant-Standortes für einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt müsste eine erhebliche Erweiterung der Verkaufsfläche auf mindestens ca. 1.200 qm, besser um 1.500 qm ermöglichen und zudem eingangsbezogene Stellplätze in nennenswertem Umfang (mindestens ca. 50 PP, besser 100 PP) hervorbringen. Zudem müsste der Niveaueversprung nivelliert werden.

Der bestehende (und im Obergeschoss allerdings vermietete) Baukörper wäre für eine solche Ertüchtigung nicht mehr verwendbar.

Um überhaupt eine ausreichende Grundstücksfläche von ca. 4.000 bis 5.000 qm zu schaffen, müssten ferner eine ganze Reihe benachbarter Grundstücke zumindest teilweise einbezogen werden, womit ein latenter Konflikt zu den Nutzern der Wohnbebauung auf der Westseite der Straße Am Lustgarten entstünde, da dies vermutlich mit der Abtretung von Teilen der Gärten und rückwärtigen Hofnutzungen verbunden wäre.

Selbst dann ist nicht gesichert, dass ein solches Vorhaben ausreichend marktgängig zu gestalten wäre, weil die städtebaulich präferierte Hinwendung der Eingangslage zur Wismarschen Straße in einem Zielkonflikt mit den immer noch rückwärtig gelegenen, jedoch eingangsbezogen nachgefragten Stellplätzen stünde. Entweder würde der Baukörper also in den Rückraum verlagert - die Stellplätze befän-

den sich dann städtebaulich wenig attraktiv vorgelagert zur Wismarschen Straße - oder er würde mit seiner Eingangsfront zum Sparkassenplatz gedreht (und wendet der Wismarschen Straße die Rückfront und Anlieferung zu), was städtebaulich ebenso wenig vorteilhaft ist, oder seine Stellplätze müssten kostenaufwändig (und von den Kunden nicht gerade bevorzugt) in einer Tiefgarage platziert werden.

Alle Aspekte zusammengenommen lassen eine solche Entwicklung derzeit nicht realistisch erscheinen.

Das am Sparkassenplatz leerstehende ehemalige Kino ist für eine Einzelhandelsnachnutzung baulich-funktional grundsätzlich nicht geeignet. Da es direkt vis a vis der Seitenfront von Markant liegt, ist seine Neuentwicklung jedoch ebenfalls mit der Markant-Nachentwicklung verknüpft. Gelingt dort eine Nachnutzung, welche die Zentralität des Standortes erhält oder gar stärkt und dabei auch die Seitenfront des Gebäudes wieder öffnet, steigt auch die Lagegunst des Kinogrundstücks.

Insoweit sind in absehbarer Zeit kaum zusätzliche Flächenpotenziale mit ausgesprochener Einzelhandelseignung in der Innenstadt aktivierbar. Gewisse Reserven resultieren aus der Wiederbelegung von Leerständen, wobei es sich aber mit Ausnahme der Nachnutzung des Markant-Marktes ausschließlich um kleinteilige Einheiten handelt. Insofern weist die Innenstadt derzeit nur bedingt kurzfristig aktivierbare marktgängige Flächen mittlerer Größe (>100 qm) auf, wie sie von filialisierenden Konzepten nachgefragt werden. In Einzelfällen wäre insoweit auch die Möglichkeit der Flächenzusammenlegung kleinerer Einheiten zu prüfen.

Standortprofil ZVB Innenstadt

Abgrenzung

- Wismarsche Straße westlich der Kreuzung Am Lustgarten, Rathausplatz, Große Seestraße, August-Bebel-Straße nördlich des Karl-Liebknecht-Platzes

Baulich-funktionales Konzept

- Geschlossene, altstadttypische Blockrandbebauung mit überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Im EG vorwiegend Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie. In den OGs verbreitet kleinmaßstäbliche Wohnnutzungen.

Verkehrerschließung MIV

- Osten: Wismarsche Str. (Einbahnstraße) erreichbar über Am Lustgarten / Santower Straße (L 02).
- Süden: August-Bebel-Straße
- Westen: Große Seestraße über Goethestraße
- Norden: keine direkte Zufahrt vorhanden

Verkehrerschließung ÖV

- 3 Stadtbushaltestellen im ZVB; Regionalbushaltestellen außerhalb d. ZVBs u. a.: Am Lustgarten, Bahnhof, Malzfabrik, Ärztehaus

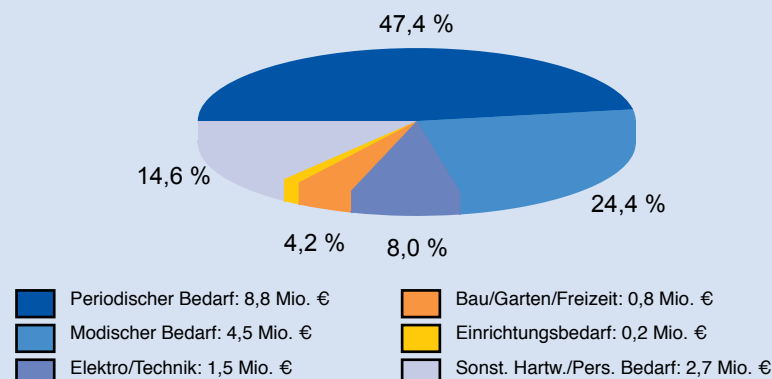
Angebotsumfang Einzelhandel

- Aktive Gesamt-VKF: 5.010 qm in 65 Ladeneinheiten; Gesamt-Umsatz: ca. 18,5 Mio. Euro p. a.
- ø-Ladenfläche ca. 77 qm VKF; Leerstandsquote ca. 21,5 %

Relevante Wettbewerbsstandorte

- MEZ Gägelow, Innenstädte/Einkaufszentren von Wismar, Lübeck, Schwerin

Umsatzstruktur ZVB Innenstadt
Gesamtumsatz: Ca. 18,5 Mio. Euro p. a.



Flächengröße Betriebe im ZVB Innenstadt

(ab 150 qm VKF; VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Markant	Supermarkt	500	Am Lustgarten
Kloppenburg	Drogeriemarkt	450	Wismarsche Straße
Kaufhaus Seidel	Kleinkaufhaus	400	Wismarsche Straße
Discountmarkt	Bekleidung	300	August-Bebel-Straße
NKD	Bekleidung	300	Wismarsche Straße
Intersport Zepunkte	Sportartikel	200	Wismarsche Straße
Fashion Shop	Bekleidung	200	Wismarsche Straße
Frischemarkt Boost	LM SB-Markt	150	August-Bebel-Straße

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Potenzialflächen

- Neubau "ehem. Sparkasse" (ca. 800 qm VKF); Erweiterung Frischemarkt Boost (ca. 80 qm); Markant-Gebäude, unbebautes Grundstück am Sparkassenplatz, Kino-Nachnutzung



Optisch aufgewertetes östliches Entrée zur Innenstadt im Kreuzungsbereich Wismarsche Straße / Am Lustgarten / Santower Straße; linker Bildrand: Markant-Markt



Marktplatz mit Wochenmarkt, links im Hintergrund das Alte Rathaus



Frequenzarme August-Bebel-Straße auf Höhe Kuhhirtengang in Richtung Süden



Wismarsche Straße mit dem Innenstadtmagneten Kloppenburger Drogerie und Rathaus im Hintergrund



Wismarsche Straße auf Höhe Bäckerengang in Richtung Marktplatz (Westen)



Rückwärtige Ansicht von Markant aus Blickrichtung Sparkassenplatz



Leerstand ehem. Foto-Winkler
August-Bebel-Straße 26



Leerstand ehem. Sparkasse
August-Bebel-Straße



Leerstand ehem. Kino
Sparkassenplatz / Kinogang



Leerstände
Wismarsche Straße 18



Leerstand ehem. Ostseezeitung
August-Bebel-Straße 2 / Marktplatz



Südstadt: Leerstand ehem. Lidl / Schlecker
Rehnaer Straße

3.4.3.2 ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik

Abgrenzung und baulich-funktionales Konzept

Dieser zentrale Versorgungsbereich umfasst in erster Linie den bestehenden Sky-Gebäudekomplex mit Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistern und Gastronomie sowie das zugeordnete Stellplatzareal. Begrenzt wird er durch das zweigeteilte Autohaus Martens, die Straße Badstüberbruch im Süden und die Sandstraße im Süden. Der zentrale Versorgungsbereich kann von seiner sehr gut sichtbaren Lage im Kreuzungsbereich der B 105 / L 03 profitieren.

Der Standort liegt nördlich des Badstüberbruch und somit außerhalb der eigentlichen Innen- bzw. historischen Altstadt. Insofern besteht kein direkter baulicher Zusammenhang mit dem Geschäftszentrum. Die räumliche Nähe und die sehr gute fußläufige Erreichbarkeit erlauben jedoch die Einstufung als Innenstadt-Ergänzungsbereich.

Angebotsstruktur

Der Standort ist durch den Verbrauchermarkt Sky und den Bekleidungsdiscounter Kik geprägt. Ergänzende kleinteilige Nutzungen bestehen aus Apotheke, Bistro sowie den Konzessionären im Sky-Vorkassenbereich. Im Obergeschoss fungiert die Geschäftsstelle der Barmer GEK als Frequenzbringer.

Der Sky-Verbrauchermarkt ist zweitgrößter Lebensmittelanbieter in Grevesmühlen, weshalb der Umsatzschwerpunkt des Standortbereiches mit einem Anteil von mehr als 80 % im periodischen Bedarf liegt.

Auf den modischen Bedarf entfallen ca. 10 % des Umsatzvolumens. Kik ist zwar flächengrößter Bekleidungsfachmarkt in der Stadt, kann als Discountmarkt mit niedrigen Flächenproduktivitäten jedoch nur einen begrenzten Umsatzbeitrag leisten.

Weitere "zentrenrelevante Nonfood-Sortimente" sind vorwiegend in Form von Randsortimenten bei Sky und Kik sowie bei den Konzessionären vertreten, diese spielen aber nur eine untergeordnete Rolle.

Potenzialfläche

Entwicklungspotenziale könnten durch die Verlagerungsplanungen des benachbarten Autohauses entstehen, durch das Grundstücks- bzw. Gebäudeflächen für neue Nutzungen frei werden würden. Das Flächenpotenzial bewegt sich dabei vermutlich deutlich unterhalb der Großflächigkeit.

Stellplatzsituation

Der Kundenparkplatz dient faktisch als Innenstadt-Parkplatz, es besteht sogar eine Ausschilderung für Fußgänger zur Innenstadt. Konsequenz ist ein latenter Konflikt mit den Betreibern der ansässigen Geschäfte und Dienstleister, da deren Kundenstellplätze von Innenstadt-Besuchern blockiert werden. Auch dieser Umstand spricht dafür, die Innenstadt verkehrlich für Fahrzeuge aus Richtung Norden zu öffnen.

Standortprofil ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik

Abgrenzung

- Zwischen Badstüberbruch, Klützer Straße und Sandstraße

Baulich-funktionales Konzept

- Zweigeschossiges Geschäftshaus, im EG befinden sich die Einzelhandelsflächen, im OG Büroräume (Barmer GEK)

Verkehrerschließung MIV

- Stellplatz-Zufahrt über die Sandstraße, separate LKW-Anlieferung ebenfalls über die Sandstraße mit Anbindung an die Klützer Straße (L 03)

Verkehrerschließung ÖV

- Bushaltestelle Regionalbusse und Stadtbus am Ärztehaus in Klützer Straße, Stadtbushaltestelle in Sandstraße

Angebotsumfang Einzelhandel

- Aktive Gesamt-VKF: 2.200 qm / Gesamt-Umsatz: ca. 6,7 Mio. Euro p. a.

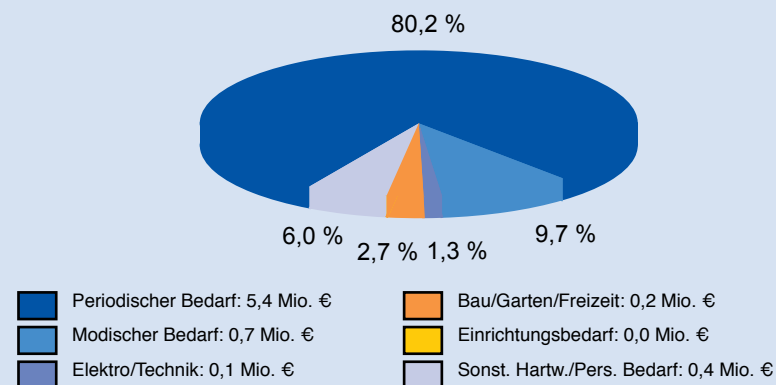
Relevante Wettbewerbsstandorte

- STV Marktkauf/Norma, Lebensmittelmärkte in Grevesmühlen, Bekleidungsfachmärkte im MEZ Gägelow

Potenzialfläche

- Westlich benachbartes Autohausareal nach einer evtl. Verlagerung

Umsatzstruktur ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik
Gesamtumsatz: Ca. 6,7 Mio. Euro p. a.



Ankerbetriebe im ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik
(VKF geschätzt, auf 50 qm gerundet angegeben)

Name	Branche	VKF (ca. qm)	Lage
Sky	Verbrauchermarkt	1.500	Klützer Straße
Kik	Bekleidung	600	Klützer Straße
See-Apotheke	Apotheke	50	Klützer Straße

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG; Rundungsdifferenzen möglich



ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik u. a. Sky, Kik, Barmer GEK



ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik u. a. Sky, Kik, Barmer GEK



ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik u. a. Sky, Kik, Barmer GEK; Zufahrt von der Sandstr.



ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik u. a. Sky, Kik, Barmer GEK; Fußgängerzugang vom Badstüberbruch (B 105)



ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik u. a. Sky, Kik, Barmer GEK; Verbindungsweg zur Innenstadt mit Wegweiser (ca. 200 m) via Behrengang



Behrengang in Richtung Norden als Verbindungsweg ZVB Innenstadt – ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik

3.5 Nahversorgungsabdeckung - Ausgangslage

Einen wichtigen Bestandteil der Marktanalyse stellt die Betrachtung der Nahversorgungsabdeckung in Grevesmühlen dar. Dafür wurden die wesentlichen Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Grevesmühlen lokalisiert und jeweils mit 700-Meter-Entfernungsradien versehen; diese Distanz wird in ländlichen Räumen gemeinhin noch fußläufig akzeptiert.

Das nördlich der Bahntrasse gelegene Stadtgebiet ist quantitativ nahezu vollständig abgedeckt, nur in den äußeren westlichen Randbereichen bestehen kleine Lücken. Demgegenüber komplett unterversorgt ist die Südstadt seit der Verlagerung des Lidl Marktes aus der Rehnaer Straße in die Lübecker Chaussee und der Schließung der einst am selben Standort ansässigen Schlecker-Drogerie.

Unterschiede bestehen hinsichtlich der Erreichbarkeit von Discountern bzw. Supermärkten/Vollsortimentern. Die Nahversorgung im östlichen Stadtbereich sowie im äußersten Westen übernehmen ausschließlich Discounter; in der Stadtmitte sowie im Norden liegen Überschneidungen von Supermärkten/Vollsortimentern vor. Die innerstädtischen Lebensmittelmärkte Boost und auch Markant können allerdings auf Grund ihrer geringen Flächenausstattung keinen Vollsortimentsanspruch einlösen.

Die qualitative Bestandsanalyse des Nahversorgungsnetzes offenbart erhebliche Unterschiede zwischen den wesentlichen Anbietern: Marktkauf Korzak präsentiert sich nach erfolgter umfassender Modernisierung als zeitgemäß aufgestellter, attraktiver Verbrauchermarkt. Auch Lidl in der Lübecker Chaussee und der anstelle des früheren Edeka Marktes Korzak errichtete Netto Discounter agieren unter zeitgemäßen Voraussetzungen.

Die weiteren Lebensmittelmärkte in Grevesmühlen (Markant, Frischemarkt Boost, jedoch auch Penny, Norma, Aldi) sind hingegen mit teilweise erheblichen Objektschwächen behaftet, die sich im Wesentlichen in zu geringen Dimensionierungen der Verkaufsflächen ausdrücken. Aldi liegt zudem ungünstig in zweiter Reihe.

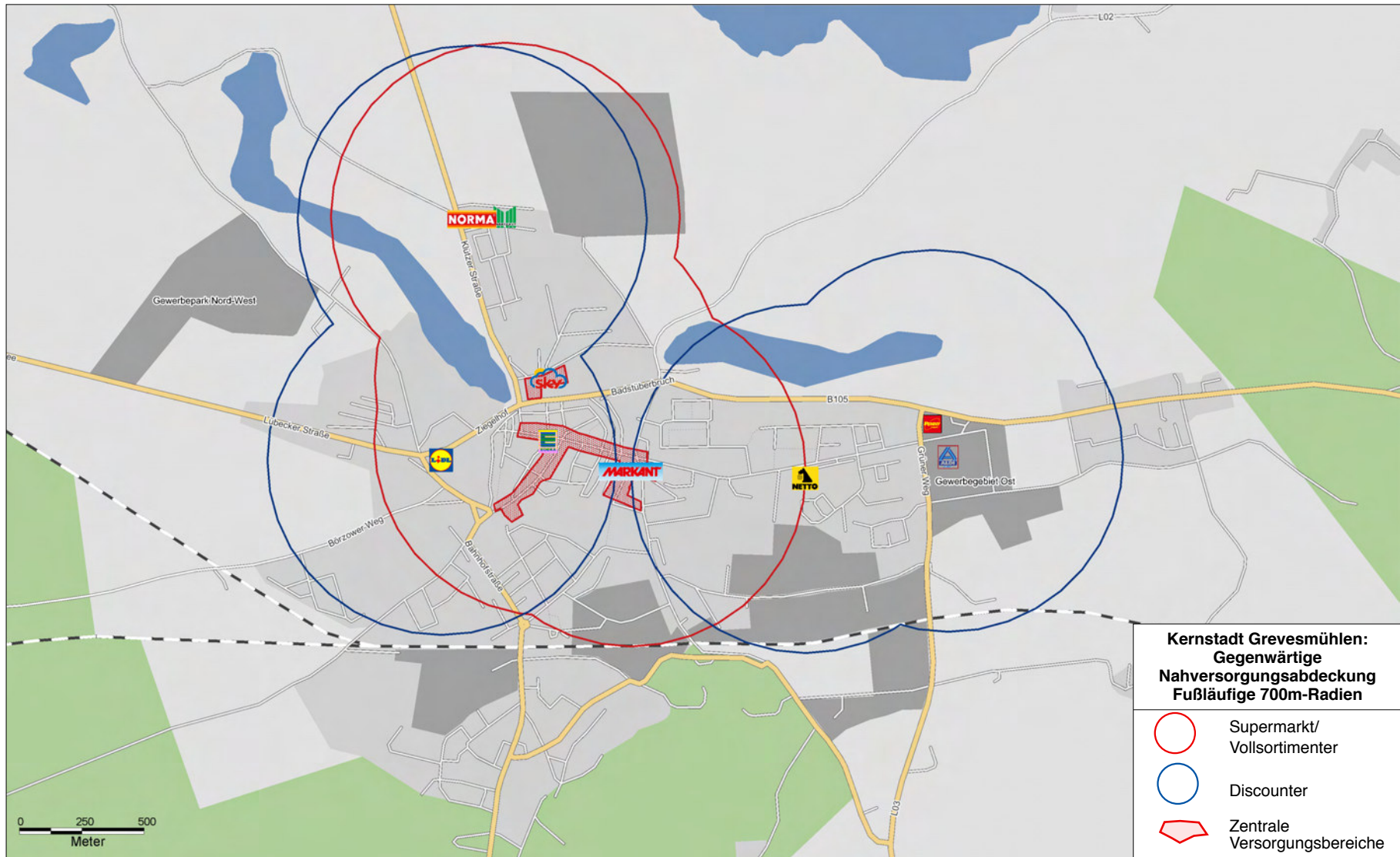
Auch der Frischemarkt Boost am Marktplatz verfügt über keine eigenen Stellplätze, bei Markant sind diese auf der Gebäuderückseite angeordnet, ohne direkten Zutritt zum Objekt. Letzterer ist zudem durch Stufen und eine fehlende ebenerdige Erreichbarkeit gehandicapt (s. ausführlich Kap. 3.4.3.1).

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

Trotz einer quantitativ durchaus reichlichen Flächenausstattung ist das Nahversorgungsnetz in Grevesmühlen insoweit nicht optimal ausgestaltet. Neben Deckungslücken im südlichen Stadtbereich sind hierbei vor allem Objekt- und Lagemängel hervorzuheben.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahlen in den eingemeindeten Ortsteilen sind eigene Nahversorgungsstrukturen dort weder vorhanden noch wären sie tragfähig.

Die geplante Neuansiedlung des abgängigen Markant-Marktes aus der Innenstadt an den Bahnhof in Verbindung mit einer Verlagerung des siedlungsstrukturell bisher randständigen Aldi-Marktes dorthin ist insoweit auch unter Aspekten einer verbesserten Versorgungsabdeckung für die Südstadt zu beurteilen; zudem würde Aldi eine städtebaulich vorteilhafteren, weil vollständig integrierten Standort einnehmen (s. hierzu Konzeptteil und separate projektbezogene Wirkungsanalyse in Kap. 5)





Moderner Lidl-Discounter in der Lübecker Straße (B 105)



Verbundstandort Penny, Getränkeland und Subway; verkehrsorientierte Lage im Gewerbegebiet Ost (Grüner Weg/Wismarsche Straße)



Aldi; verkehrsorientierte Lage im Gewerbegebiet Ost, (Grüner Weg)



Verbundstandort Marktkauf, Zoo-Geschäft, Norma; verkehrsorientiert gelegen am nördlichen Stadtrand (Klützer Straße)



Verbundstandort Marktkauf, Zoo-Geschäft, Norma; verkehrsorientiert gelegen am nördlichen Stadtrand (Klützer Straße)



Moderner Netto-Discounter in Wohngebietslage (Wismarsche Straße / Am Wasserturm)

3.6 Umland-Wettbewerb

Wie bereits dargestellt, steht der Grevesmühlener Einzelhandel unter dem Einfluss der Wettbewerbsstrukturen der übergeordneten Oberzentren Lübeck und Schwerin sowie des Mittelzentrums Wismar mit umfassendem Angebot aller Branchen.

Wesentlichster Wettbewerbsstandort im Umland ist das vor den Toren Wismars gelegene Einkaufszentrum MEZ (Mecklenburger Einkaufszentrum) ca. 16 km östlich in Gägelow, das in rund 15 Minuten Fahrzeit über die B 105 bequem mit dem Pkw erreicht werden kann. Der "Grüne Wiese"-Standort kann mit Angebotsbreite und -masse sowie einem großzügigen, kostenlosen Parkplatzangebot gegenüber Grevesmühlen punkten und entfaltet somit eine starke Sogwirkung, die Kaufkraftabflüsse aus der Stadt bewirkt. Zu den zahlreichen dortigen Wettbewerbern zählen u. a. ein Real-SBWH, Medimax-Elektrofachmarkt, die Modefachmärkte Adler und Holtex, Dänisches Bettenlager, Max Bahr Bau- und Heimwerkermarkt, Reno Schuhe und T€Di. Des Weiteren komplettieren u. a. ein Woolworth-Kaufhaus, Fahrrad-Fachgeschäft, Möbelhaus und zahlreiche arrondierende Fachgeschäfte aller Sortimente, Dienstleister und Gastronomie das Angebotscluster in Gägelow.

Wismar ebenfalls westlich vorgelagert sind in der unweit des MEZ gelegenen Fachmarkttagglomeration Zierower Straße u. a. Marktkauf, Roller-Möbel sowie ein Expert-Elektro-Fachmarkt aktiv.

Die Wismarer Innenstadt verfügt ebenfalls über ein vielfältiges Angebot, das jedoch quantitativ hinter dem MEZ Gägelow zurücksteht. Kundenmagneten in der Innenstadt sind u. a. das traditionsreiche Karstadt-Stammhaus, C&A und H&M.

Die benachbarten Grundzentren Klütz und Boltenhagen verfügen - durch den Nachfragefaktor Fremdenverkehr gestützt - über eine vergleichsweise gut entwickelte Eigenausstattung, v. a. im periodischen Bedarf. Magnetanbieter sind Penny und Lidl in Klütz sowie ein Edeka-Frischemarkt, Markant und Aldi in Boltenhagen. Das Angebot im aperiodischen Bedarf richtet sich im Wesentlichen an Touristen, darin v. a. auch höherwertige Bekleidungsfachgeschäfte in Boltenhagen sowie das neu errichtete Kaufhaus Stolz mit Schwerpunkt Outdoor-Mode in Klütz.

Die umliegenden Oberzentren verfügen über attraktive Innenstädte mit entsprechenden umfangreichen Einzelhandelsstrukturen. Hinzu kommen Shopping-Center wie u. a. das Schlosspark-Center, die Marienplatz-Galerie und das Sieben-Seen-Center in Schwerin, das Kröpeliner Tor-Center in Rostock sowie der Citti-Park, das Haerder-Center und die Königspassage in Lübeck. Darüber hinaus können insbesondere die großflächigen Fachmärkte im Möbel/Einrichtungsbereich eine bedeutende Anziehungskraft auf Grevesmühlener Kunden entfalten. Dies betrifft u. a. IKEA in Rostock, sowie Möbel-Kraft in Bad Segeberg bei Lübeck.

Mit dem für 2014 vorgesehenen Markteintritt des geplanten IKEA Scandinavien Centre in Lübeck-Dänischburg, darin enthalten sind neben dem namengebenden IKEA-Einrichtungshaus, ein angeschlossenes Shopping-Center sowie ein Bau- und Gartenfachmarkt, wird die Lübecker Marktposition und Kundenanziehungskraft weiter gestärkt werden.

3.7 Der Grevesmühlener Einzelhandel aus Kundensicht - Ergebnisse einer repräsentativen Kundenbefragung

3.7.1 Methodische Vorbemerkung

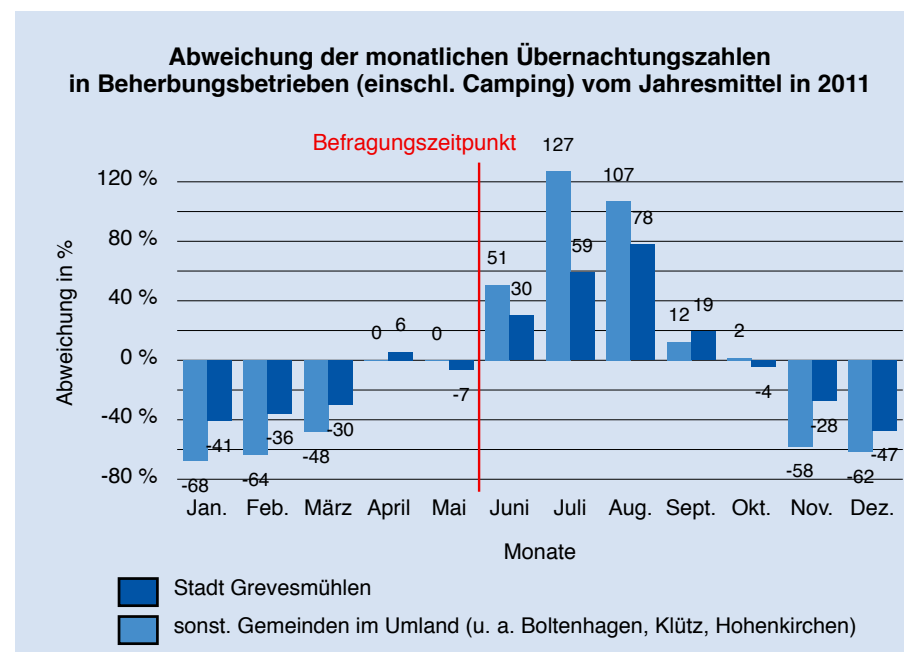
Die Besucherbefragung in Grevesmühlen wurde im Zeitraum Donnerstag, 31. Mai bis Samstag, 02. Juni 2012 während der Kernöffnungszeiten der ansässigen Geschäfte durchgeführt. Die Befragungszeiten waren Donnerstag und Freitag von ca. 09.30 Uhr bis ca. 18:30 Uhr und Samstag ca. 09:30 Uhr bis ca. 13:00 Uhr.

Die Befragungsstandorte befanden sich im Hauptgeschäftsbereich im Verlauf Wismarsche Straße / Rathausplatz / August-Bebel-Straße frequenzproportional verteilt sowie vor der Aldi-Filiale im Grünen Weg.

Die Stichprobe beinhaltete 400 ausgewertete Interviews mit zufällig ausgewählten Besuchern / Kunden (ab ca. 18 Jahren) in der Innenstadt sowie 178 Interviews mit gekürztem Fragenkatalog bei Aldi.

Durch die Wahl des Befragungszeitpunktes im Zeitraum Ende Mai / Anfang Juni konnte eine über- bzw. unterproportionale Beeinflussung der Befragungsergebnisse durch touristische Effekte vermieden werden.

Belegt wird dies durch nachfolgende Grafik, welche die Abweichung der monatlichen Übernachtungszahlen vom Jahresmittel 2011 in den Beherbergungsbetrieben der Stadt Grevesmühlen sowie der Umlandgemeinden mit Tourismusaufkommen wiedergibt.



3.7.2 Soziodemografische Stichprobenmerkmale

Haushaltsgröße und -struktur

Zwischen den Standorten Innenstadt und Aldi bestanden insgesamt nur geringe Differenzen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist mit 2,3 Personen gleich. Markantester Unterschied ist der höhere Anteil der 1-Personen-Haushalte in der Innenstadt. Im Vergleich mit BulwienGesa-Referenzwerten aus Innenstadt-Befragungen fällt die mittlere Haushaltsgröße in Grevesmühlen geringer als üblich aus. Insbesondere der Anteil von Familien scheint in der Stichprobe unterrepräsentiert zu sein, was sich einerseits mit der Grevesmühlener Haushaltsstruktur deckt und andererseits darauf schließen lässt, dass die Grevesmühlener Innenstadt Familien als Zielgruppe nur begrenzt anspricht. Speziell die von Familien nachgefragten filialisierenden Fachmarktformate sind im MEZ in Gägelow konzentriert.

Durchschnittsalter

Das Durchschnittsalter in der Innenstadt-Stichprobe erscheint mit ca. 48 Jahren zwar zunächst recht hoch, liegt jedoch noch knapp unter dem Schnitt vergleichbarer Innenstadt-Befragungen. Generell sprechen kleinere Innenstädte mit ihrem traditionell fachhandelsbasierten Geschäftsbesatz eher ältere Kunden an, während jüngere Kunden und Familien sich verstärkt zu filialisierenden (und tendenziell niedrigerpreisigen) Fachmarktformaten hingezogen fühlen.

Am Standort Aldi fällt das Durchschnittsalter mit 54 Jahren gleichwohl untypisch hoch aus, was ein Indiz dafür sein kann, dass der Markt am derzeitigen Standort nicht befriedigend läuft und infolgedessen auch verlagert werden soll.

PKW-Verfügbarkeit

Die Pkw-Verfügbarkeit¹² in der Stichprobe ist mit ca. 75 % für ländliche Kleinstädte recht niedrig. Er korrespondiert mit einer relativ niedrigen amtlichen Pkw-Quote und auch mit dem geringen Kaufkraftniveau. Ein Großteil der Innenstadtkunden kann keine typischen Fahrstandorte wie z. B. das MEZ in Gägelow aufsuchen.

Haushalts-Nettoeinkommen und Berufstätigkeit

Das auf Pro-Kopf-Größen umgerechnete Haushaltsnettoeinkommen beträgt in der Stichprobe ca. 1.150 Euro und ist vergleichsweise niedrig. Da diese Frage nach mehrjähriger Pause aufgrund der erhöhten Verweigerungsquoten erst seit kurzem wieder in das Standardrepertoire aufgenommen ist, stehen bisher nur wenige belastbare Durchschnittswerte vergleichbarer Befragungen zur Verfügung. Das tendenziell geringe Einkommen spiegelt einerseits die geringe Kaufkraftkennziffer wider, ist jedoch auch angebotsseitig mit dem Schwerpunkt im preisgünstigsten Angebotssegment schlüssig. Es korrespondiert auch mit einem recht hohen Anteil nicht berufstätiger Menschen in der Innenstadt-Stichprobe (ca. 47 %). Darin sind der Hohe Anteil der älteren Altersklassen - zahlreiche Befragte befinden sich im Rentenalter - sowie auch Arbeitslose und Hausfrauen enthalten.

Geschlecht

Mit rund 68 % stellen Frauen die Mehrheit der in der Innenstadt angefragten Personen. Ein Großteil der Einkäufe wird traditionell durch Frauen getätigt, sodass in Grevesmühlen ein typischer bzw. unauffälliger Befund vorliegt.

¹² Pkw ist im Haushalt immer oder zumindest zeitweise verfügbar

Soziodemografische Kundenmerkmale im Standortvergleich							
Merkmale	Innenstadt Grevesmühlen	Aldi Grevesmühlen	BulwienGesa-Befragungen in Stadtzentren Ø	Merkmale	Innenstadt Grevesmühlen	Aldi Grevesmühlen	BulwienGesa-Befragungen in Stadtzentren Ø
° Haushaltsgröße				° Alter			
1 Person	24,5%	18,5%	17,1%	<25 Jahre	13,2%	1,7%	11,0%
2 Personen	41,5%	51,1%	37,2%	25 - 39 Jahre	23,4%	12,4%	21,6%
3 Personen	19,5%	14,0%	24,4%	40 - 59 Jahre	33,1%	49,7%	34,7%
4 Personen	10,8%	10,1%	13,0%	60+ Jahre	30,3%	36,2%	32,7%
5+ Personen	3,8%	6,2%	7,5%				
Ø Haushaltsgröße	2,3	2,3	2,6	Ø Alter (über Klassenmitten)	47,7	54,0	49,1
° Kinder im Haushalt				° Netto-Einkommen pro Kopf (Selbsteinschätzung)			
Keins	69,3 %	77,5 %	64,5 %	unter 500 €	14,2%	nicht erfragt	n. vergleichbar
1 Kind	20,0 %	11,8 %	18,7 %	500 bis unter 1.000 €	35,7%	nicht erfragt	n. vergleichbar
2 Kinder	8,0 %	6,2 %	12,6 %	1.000 bis unter 1.500 €	24,8%	nicht erfragt	n. vergleichbar
3+ Kinder	2,8 %	4,5 %	4,2 %	1.500 € und mehr	25,4 %	nicht erfragt	n. vergleichbar
				Ø Pro-Kopf-Einkomm. abs.	1.154 €	nicht erfragt	1.484 €
° Haushaltsstruktur				° PKW-Verfügbarkeit			
Single	24,5 %	18,5 %	20,6 %	Ja, immer	67,3%	nicht erfragt	75,8%
Mehrpers. o. Kinder	44,8 %	59,0 %	51,6 %	zeitweise	8,3%	nicht erfragt	7,4%
Mehrpers. mit Kindern	30,8 %	22,5 %	27,7 %	Nein	24,5%	nicht erfragt	16,5%
° Geschlecht				° Berufstätigkeit			
Männlich	32,5%	46,6%	30,7%	ja, Arbeitsplatz in GVM	22,3%	nicht erfragt	n. vergleichbar
Weiblich	67,5%	53,4%	69,3%	ja, Arbeitsplatz nicht in GVM	30,8%	nicht erfragt	n. vergleichbar
				nicht berufstätig	47,0%	nicht erfragt	n. vergleichbar

3.7.3 Kundenherkunft und Bestimmung des Einzugsgebietes

Das einzelhandelsrelevante Grevesmühlener Einzugsgebiet wurde bereits im Vorgängerkonzept 2003 bestimmt und im Rahmen der Kundenherkunftsermittlung in der Innenstadt überprüft. Es konnte auch 2012 weitestgehend bestätigt werden. Einzelne Abweichungen resultieren aus zwischenzeitlich erfolgten Gemeindegebietsreformen u. a. in Dassow, Kalkhorst und Hohenkirchen und sind somit eher technisch bedingt. In Richtung Südwesten jedoch hat Grevesmühlen offenbar an Ausstrahlung eingebüßt, sodass Vitense, Rehna und Wendendorf derzeit nicht mehr dem Einzugsgebiet zugerechnet werden können.

Abgrenzungskriterium für die Zuordnung eines Herkunftsortes zum Grevesmühlener Einzugsgebiet bzw. die Einordnung in eine konkrete Einzugsgebietszone ist die Marktdurchdringung. Die Marktdurchdringung wird durch einen Dichteindex ausgedrückt, der die Anzahl der Befragten in der Stichprobe in Relation zur Einwohnerzahl ihres Heimatortes setzt. Abgrenzungskriterium für die Zuordnung eines Herkunftsortes zum Einzugsgebiet ist eine Marktdurchdringung, die ca. 5 % des Wertes erreicht, der in Grevesmühlen selbst erzielt wird.

→ Beispiel (siehe folgende Übersicht "Besucherherkunft in der Innenstadtstichprobe und Dichteindices):

In der ausgewerteten Stichprobe sind 276 Personen mit Wohnsitz Grevesmühlen (inkl. der Ortsteile) enthalten. Gemessen an 10.654 Einwohnern bedeutet dies, dass 25,9 ‰ (Promille) der Grevesmühlener Bevölkerung in der Stichprobe erfasst sind. Mit zunehmender Entfernung vom Befragungsstandort sinkt naturgemäß der Erfassungsgrad der Herkunftsorte. Die Herkunftsaus-

wertung ergab, dass insoweit ein Erfassungsgrad von rund 1,3 ‰ notwendig ist, damit noch von einer spürbaren, über reine Streuverflechtungen hinausgehende Ausstrahlung des Grevesmühlener Einzelhandels in diesen Ort ausgegangen werden kann und seine Einbeziehung in das Einzugsgebiet zu rechtfertigen ist.

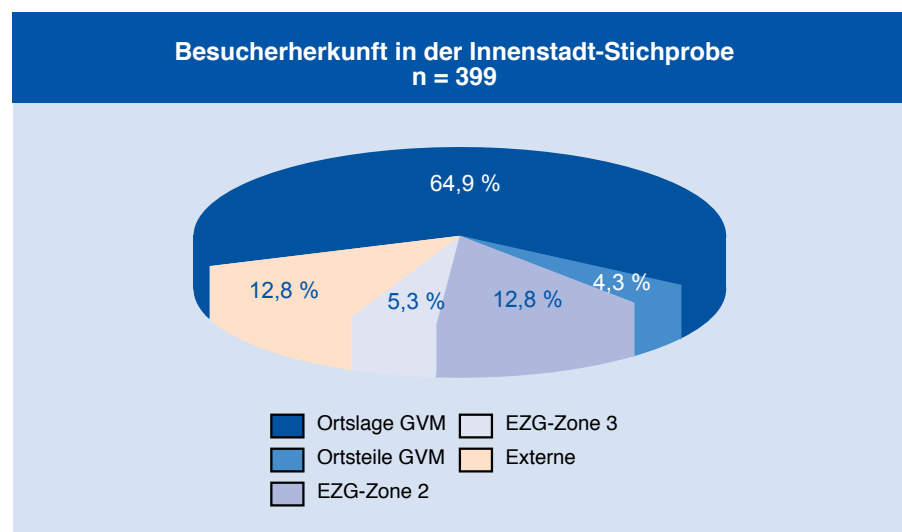
Ein deutlicher Abfall der Marktdurchdringung ist im Norden und Westen des Einzugsgebietes zu verzeichnen, wo die Grundzentren Klütz und Dassow sowie das Ostseebad Boltenhagen über eigene Angebotsstrukturen verfügen.

Das gegenwärtige Grevesmühlener Einzugsgebiet umfasst somit neben der Stadt Grevesmühlen selbst (Zonen 1a und b) das relativ schwach besiedelte Gebiet zwischen Dassow im Westen, Mühlen-Eichsen im Süden sowie Hohenkirchen im Nordosten und wird im Norden von der Ostseeküste begrenzt (Zonen 2 und 3). Insbesondere im Osten bewirkt die räumliche Nähe des Einkaufsstandortes Gägelow sowie der Kreisstadt Wismar eine Limitierung der EZG-Ausdehnung. In toto leben im abgegrenzten Einzugsgebiet 32.325 Einwohner.

In vereinfachter Form kann die Marktdurchdringung auch als Index dargestellt werden. Als Referenz ist die Kernstadt Grevesmühlen (Marktzone 1a) gewählt, aus welcher 28,3 ‰ der Einwohner in der Befragung angetroffen worden sind. Dieser Wert ist = 100 gesetzt. Die umseitige Übersicht zeigt, dass bereits innerhalb der kernstadt große Unterschiede bestehen. Vor allem die Bewohner der südlichen Wohnquartiere sind mit Indices um 40 nicht stärker in der Innenstadt vertreten, als die Einwohner der eingemeindeten Ortschaften. Dies legt den Schluss nahe, dass die fehlende Nahversorgungsabdeckung in der Südstadt dazu führt, dass dortige Haushalte - vor allem wohl Berufsauspendler - sich tendenziell stärker im Umland versorgen als die übrigen Grevesmühlener.

Herkunftsanteile in der Innenstadt-Stichprobe

Die Kundenherkunft in der Innenstadt-Stichprobe erklärt sich zu einem überwiegenden Teil von insgesamt ca. 65 % aus der Ortslage Grevesmühlen bzw. zu ca. 69 % inkl. der zugehörigen Ortsteile.

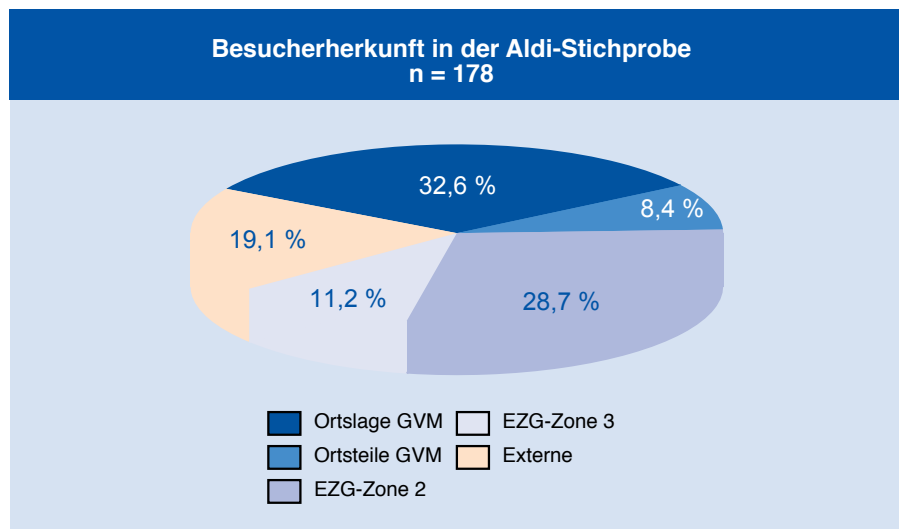


Differenziert nach kleinräumigen Herkunftsbereichen (s. hierzu die Erläuterungen und Karte in Kap. 5.4) innerhalb der Ortslage fallen insbesondere die Kunden mit Wohnsitz in der Altstadt (ca. 23 %) sowie aus dem Ostteil der Stadt (ca. 21 %) ins Gewicht, was auch auf eine wichtige Nahversorgungsfunktion der Innenstadt hindeutet.

Besucherherkunft in der Innenstadt-Stichprobe und Dichteindizes (n=399)					
Wohnort / EZG Zone	Fallzahl		Marktdurchdringung		Einwohner 31.12.2010
	total	%	‰ der Ew.	dto. als Index	
1a Ortslage Grevesmühlen	259	64,9 %	28,3 ‰	100	9.156
<i>davon:</i>					
Altstadt	92	23,1 %	68,4 ‰	242	1.345
AWG-Siedlung/Bahnhofsvorst.	37	9,3 %	27,0 ‰	96	1.368
Oststadt	85	21,3 %	24,3 ‰	86	3.503
Lübsche-Tor-Vorstadt	19	4,8 %	23,6 ‰	83	805
Südstadt	14	3,5 %	12,5 ‰	44	1.122
Wohngebiet Klützer Straße	4	1,0 %	12,0 ‰	42	334
Wismarsche-Tor-Vorstadt	8	2,0 %	11,8 ‰	42	679
1b Ortsteile Grevesmühlen	17	4,3 %	11,3 ‰	40	1.498
1a-b Grevesmühlen total	276	69,2 %	25,9 ‰	92	10.654
Zone 2	51	12,8 %	5,5 ‰	20	9.218
<i>davon:</i>					
Upahl	10	2,5 %	13,8 ‰	49	726
Warnow	6	1,5 %	9,4 ‰	33	641
Börzow	6	1,5 %	8,1 ‰	29	741
Damshagen	10	2,5 %	7,5 ‰	27	1.329
Mallentin	5	1,3 %	7,1 ‰	25	706
Grieben	1	0,3 %	5,9 ‰	21	169
Bernstorf	2	0,5 %	5,7 ‰	20	352
Rüting	3	0,8 %	5,3 ‰	19	561
Plüschow	2	0,5 %	3,9 ‰	14	512
Testorf-Steinfurt	2	0,5 %	3,1 ‰	11	651
Mühlen-Eichsen	3	0,8 %	3,0 ‰	11	1.007
Hanshagen	1	0,3 %	2,6 ‰	9	386
Hohenkirchen					1.437
Zone 3	21	5,3 %	1,7 ‰	6	12.453
<i>davon:</i>					
Papenhusen	2	0,5 %	6,3 ‰	22	319
Roggenstorf	1	0,3 %	2,3 ‰	8	444
Boltenhagen	5	1,3 %	2,0 ‰	7	2.548
Klützt	5	1,3 %	1,6 ‰	6	3.066
Kalkhorst	3	0,8 %	1,6 ‰	6	1.843
Dassow	5	1,3 %	1,3 ‰	4	3.972
Menzendorf					261
Einzugsgebiet total	348	87,2 %	10,8 ‰	38	32.325
Externe Streukunden	51	12,8 %			
Besucher total	399	100,0 %			

Kundenstichprobe bei Aldi

In der Aldi-Stichprobe wird demgegenüber deutlich, dass dieser verkehrorientiert gelegene Standort mit ca. 33 % einen deutlich geringeren Anteil ortsansässiger Kunden aufweist und stattdessen über eine größere relative Umlandausstrahlung insbesondere in die EZG-Zone 2 hinein verfügt. Gleichwohl war nicht zu verkennen, dass der Standort insgesamt recht schwach frequentiert ist. Trotz verkehrsgünstiger Lage macht sich offenbar der weitgehend fehlende Siedlungsbezug bemerkbar.

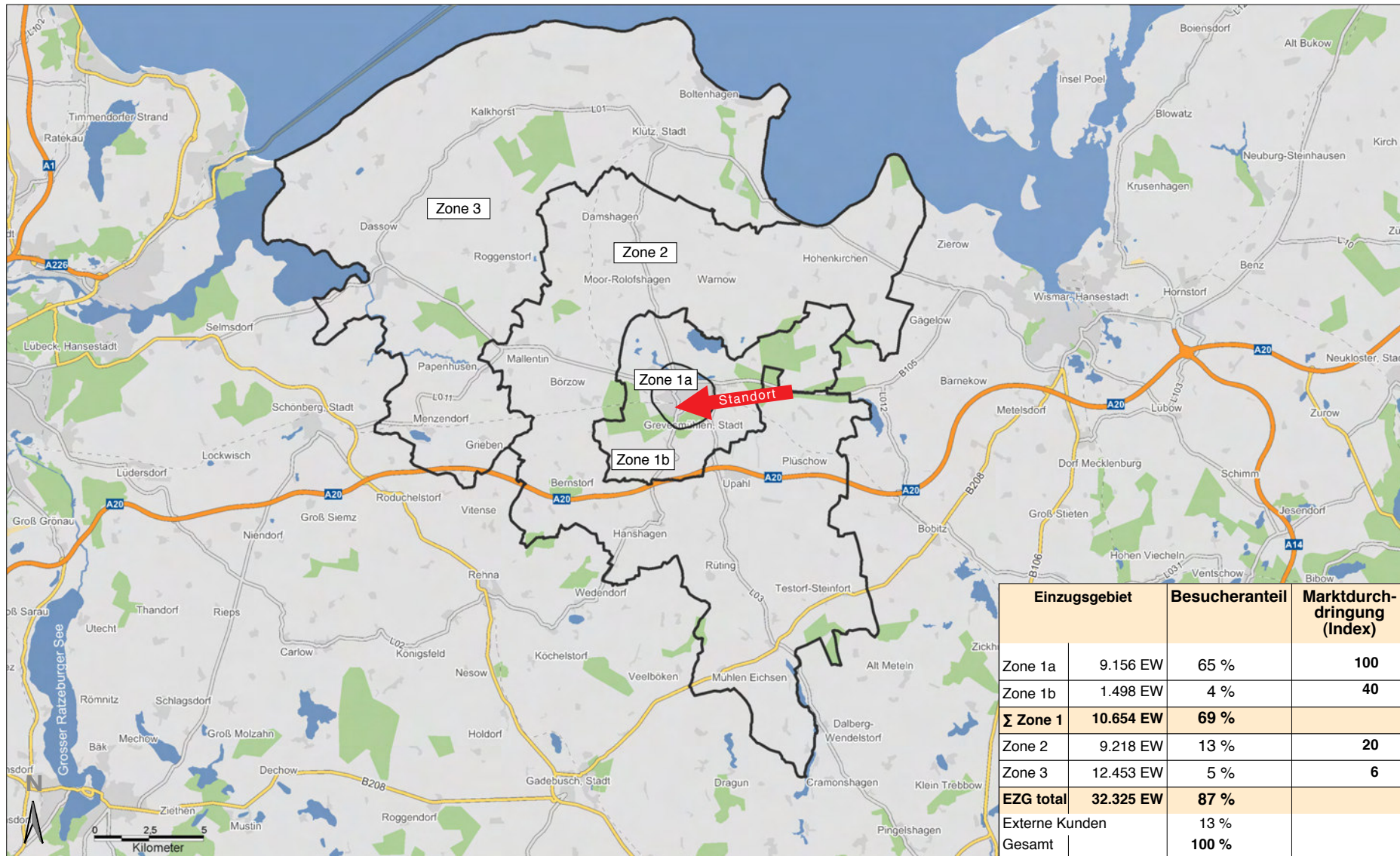


Externe Streukunden und Sonderfaktor Tourismus

Es ist davon auszugehen, dass Grevesmühlener Anbieter Streumsätze auch aus Gemeinden außerhalb des Einzugsgebietes beziehen.

Der Anteil externer Streukunden in der Stichprobe beträgt ca. 13 %, davon ca. 45 % Regionale Streukunden und ca. 55 % überregionale Streukunden (im Wesentlichen dem Tourismus zuzuordnen). Sie werden bei der Berechnung der Kaufkraftbindungsquoten als "externe Streuzuflüsse" in angemessener Höhe berücksichtigt.

Aus dem Ausgabeverhalten dieser Kundengruppe kann auf den Umsatzbeitrag des Fremdenverkehrs im Grevesmühlener Einzelhandel geschlossen werden. Im verkehrsgünstig Richtung Klütz/Küste vorgelegerten Marktkauf-Verbrauchermarkt wäre auch ein höherer externer Kundenanteil als in der Innenstadt durchaus plausibel.



3.7.4 Verkehrsmittelnutzung und Parkplatzwahl

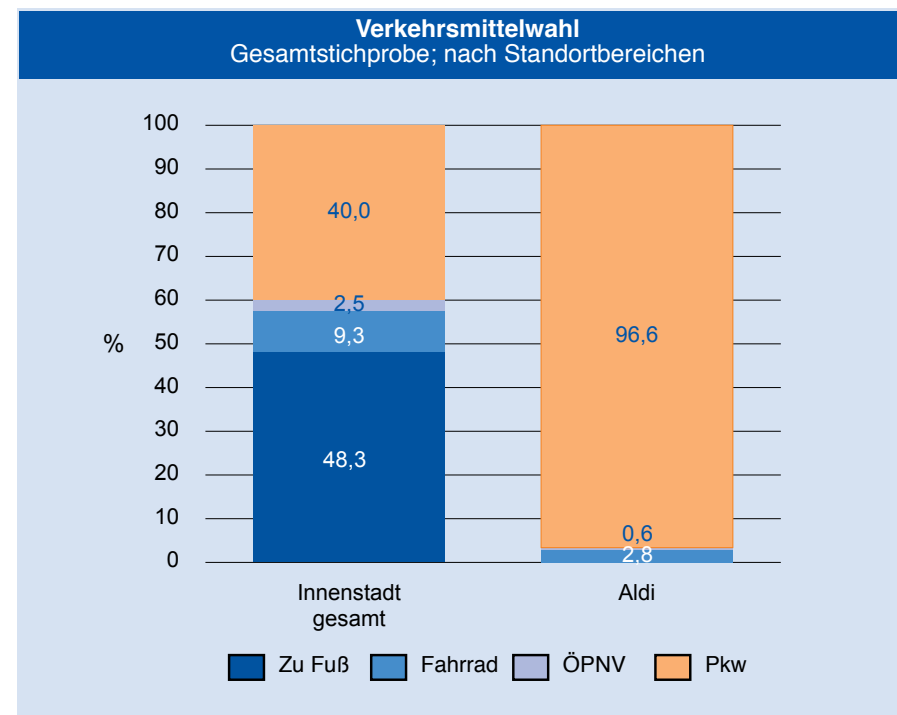
Verkehrsmittelnutzung

Die vorangestellte Vermutung wird in der Befragung bestätigt. Am vorgelagerten Aldi-Standort dominiert mit knapp 97 % eindeutig der Pkw als am häufigsten genutztes Verkehrsmittel. Fußgängerkunden und ÖPNV-Nutzer spielen faktisch keine Rolle, allenfalls das Fahrrad wird von wenigen Befragten (knapp 3 %) genutzt.

In der Innenstadt liegt eine vollkommen andere Verteilung vor. Dominant ist mit knapp 50 % der fußläufige Kundenanteil, was mit dem hohen Besucheranteil mit Wohnort in der Altstadt bzw. in den umliegenden Wohnquartieren korrespondiert. Auch der Anteil der Fahrradkunden ist mit ca. 9 % signifikant höher als bei Aldi.

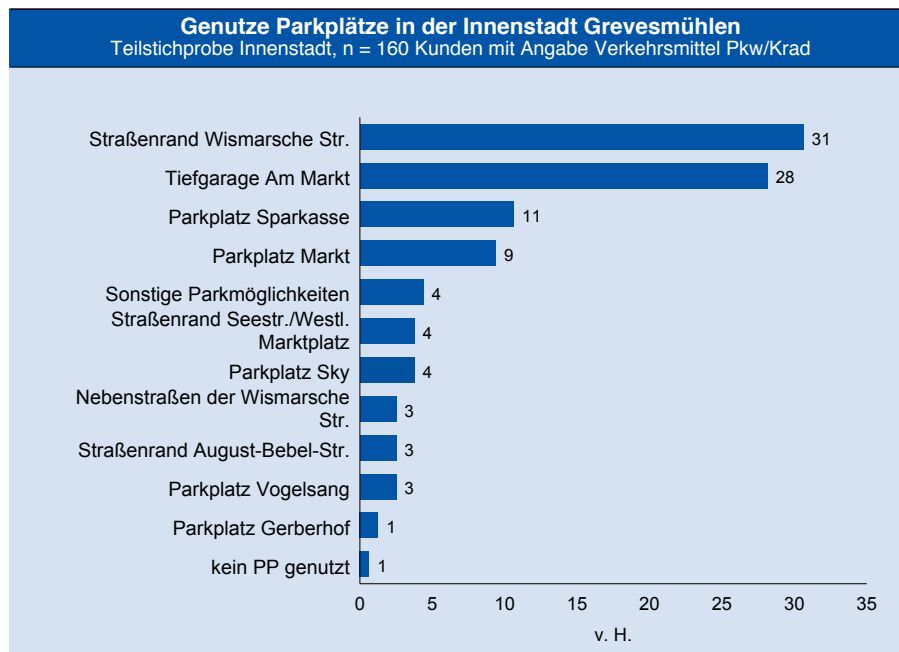
Die Pkw-Quote fällt mit ca. 40 % für eine Kleinstadt hingegen vergleichsweise gering aus, spiegelt jedoch die in der Befragung ermittelte, eher niedrige Pkw-Verfügbarkeit der Innenstadt-Besucher wider.

Der ÖPNV zeigt sich als Verkehrsmittel für den Einkauf in einer Kleinstadt im ländlichen Raum wie üblich sehr gering bis nahezu bedeutungslos und dürfte insoweit vor allem für den Schülerverkehr von Belang sein.



Parkplatznutzung

Pkw-Kunden in der Innenstadt wurden zudem gefragt, wo sie ihr Fahrzeug geparkt haben. Insbesondere die Parkbuchten entlang der Wismarschen Straße werden stark in Anspruch genommen (ca. 31 %), gefolgt von der Tiefgarage am Markt (ca. 28 %). Letzteres ist insofern bemerkenswert, da Parkhäuser oder Tiefgaragen in ländlichen Kleinstädten eher ungern in Anspruch genommen werden. Bevorzugte frequentierte Stellplätze sind zudem der Sparkassen-Parkplatz sowie der Marktplatz (ca. 11 % bzw. ca. 9 %). Die Angaben der restlichen Befragten verteilen sich recht gleichmäßig über die sonstigen Parkmöglichkeiten in der Innenstadt.

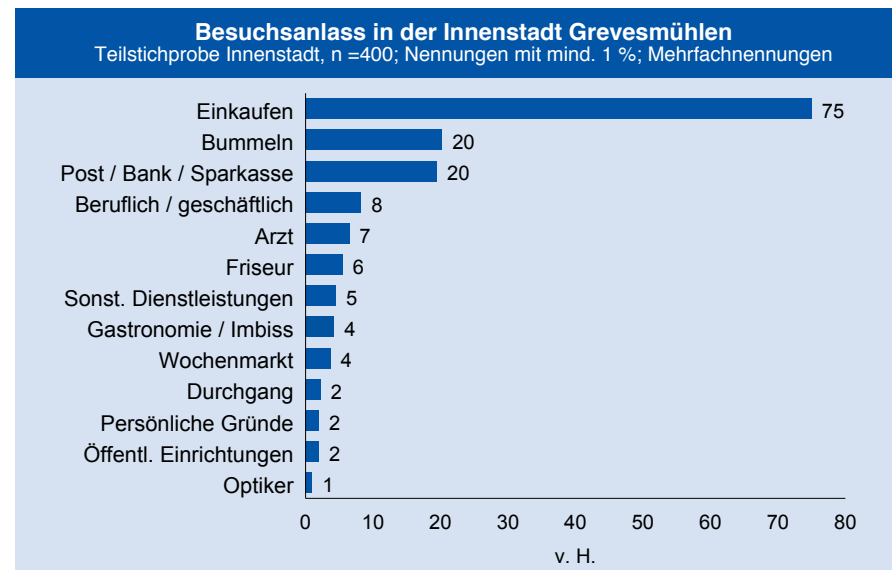


Trotz der beengten Straßenverhältnisse in der Wismarschen Straße wird das bequeme, mitunter zielgerichtete Parken vor den Geschäften und somit kurze Wege von einem Großteil der Pkw-Kunden präferiert.

3.7.5 Einkaufsverhalten der Innenstadt-Besucher

Besuchsanlass in der Innenstadt

Dominantes Besuchsmotiv und somit Hauptfrequenzbringer in der Grevesmühlener Innenstadt ist, wie in Stadtzentren üblich, das Einkaufen mit einem Wert von 75 %. Dienstleistungen wie Post/Bank/Sparkasse sowie das Bummeln folgen mit je ca. 20 %, wobei letzteres der Innenstadt eine durchaus gute Aufenthaltsqualität bescheinigt.



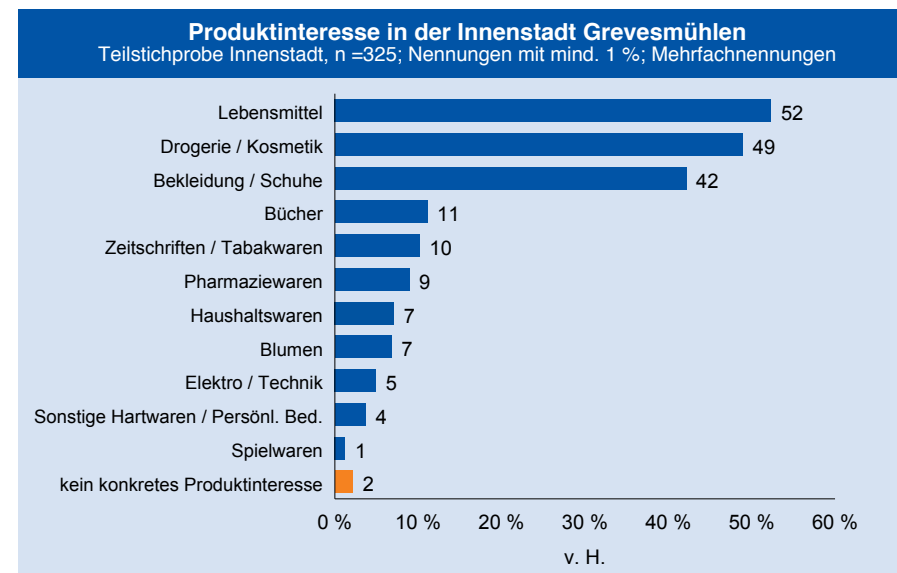
Die weiteren Motive sind mit weniger als 10 % der Nennungen deutlich nachgeordnet. Gerade der Gastronomiebesuch sollte eigentlich eine größere Rolle spielen können, zumal in einem durch Fremdenverkehr mitgeprägten Geschäftszentrum.

Im Mittel gaben die Besucher nicht nur einen, sondern rechnerisch 1,5 Besuchsgründe für die Innenstadt an. Dieser Befund spricht zunächst für eine gewisse Multifunktionalität, wird jedoch dadurch relativiert, dass in den Innenstädten von Mittelzentren rechnerisch meistens 1,5 - 2 Besuchsgründe genannt werden. Grevesmühlen bewegt sich insofern an der Schwelle zu einem Grundzentrum, dessen Besuch primär durch eine kurzfristige Bedarfsdeckung geprägt ist.

Produktinteresse in der Innenstadt

Am stärksten nachgefragt werden von je ca. 50 % aller Kunden, die Geschäfte aufsuchten, Lebensmittel und Drogerieartikel. Auch hierin bestätigt sich eine gewisse Nahversorgungsfunktion der Innenstadt, die mehr an ein Grund,- als an ein klassisches Mittelzentrum erinnert.

42 % der Befragten interessieren sich für den Kauf von Bekleidung und Schuhen. Diese Warengruppe gilt generell als innerstädtisches Leitsortiment und steht in mittleren und größeren Städten im Vordergrund des Kaufinteresses. Die Nachfrage nach sonstigen Warengruppen fällt demgegenüber deutlich ab. Insbesondere Elektro/Technik und Spielwaren werden mit 5 % bzw. 1 % nur selten genannt.



Der Aufbruch nach Kundenherkunft zeigt deutliche Unterschiede im Produktgruppeninteresse. Zwar stehen Lebensmittel insgesamt an erster Stelle der nachgefragten Sortimente, dies betrifft jedoch vorwiegend ortsansässige Kunden. Aus dem Umland fällt die Lebensmittelnachfrage deutlich geringer aus und tritt hinter anderen Warengruppen wie Drogerieartikel und Mode zurück. Lebensmittel werden von auswärtigen Kunden in der Innenstadt eher nebenbei und ergänzend gekauft.

Produktinteresse in der Innenstadt Grevesmühlen					
nach Kundenherkunft; Stichprobe Innenstadt; nur Befragte, die Geschäfte aufgesucht haben					
Mehrfachnennungen zugelassen	Kundenherkunft				
	Gesamt n = 325	Zone 1 GVM n = 222	Zone 2 n = 45	Zone 3 n = 17	Streu- kunden n = 40
Lebensmittel	52,3 %	59,0 %	42,2 %	17,7 %	40,0 %
Drogerie / Kosmetik	48,9 %	50,9 %	55,6 %	41,2 %	32,5 %
Bekleidung / Schuhe	42,2 %	40,1 %	55,6 %	35,3 %	42,5 %
Bücher	11,1 %	10,8 %	13,3 %	5,9 %	12,5 %
Zeitschriften / Tabak	10,2 %	11,3 %	11,1 %	5,9 %	5,0 %
Pharmaziewaren	8,9 %	10,8 %	8,9 %	0,0 %	2,5 %
Haushaltswaren	7,1 %	5,0 %	15,6 %	5,9 %	10,0 %
Blumen	6,8 %	7,7 %	4,4 %	5,9 %	5,0 %
Elektro / Technik	4,9 %	5,0 %	11,1 %	0,0 %	0,0 %
Sonstige Hartwaren / Persönlicher Bedarf	3,7 %	2,7 %	4,4 %	5,9 %	7,5 %
Spielwaren	1,2 %	0,9 %	2,2 %	0,0 %	0,3 %
kein konkretes Produktinteresse	2,2 %	0,9 %	4,4 %	5,9 %	5,0 %

Markant ist ferner, dass bei der Nachfrage nach Drogerieartikeln - obwohl auch zum "Periodischen Bedarf" zählend - faktisch kein Abfall des Kaufinteresses bei Umlandkunden zu beobachten ist. Tatsächlich zählt dieses Sortiment gerade in kleineren Mittelzentrum regelmäßig zu den innerstädtischen Leitbranchen und wird in dieser Rolle häufig unterschätzt.

Aufgesuchte Geschäfte und Einrichtungen

Da die Befragung im Hauptgeschäftsbereich Wismarsche Straße/Rathausplatz/nördliche August-Bebel-Straße durchgeführt wurde, können einzelne in Randlagen ansässige Anbieter naturgemäß unterrepräsentiert sein, da davon auszugehen ist, dass sie zum Teil gezielt und direkt angesteuert werden. Dies dürfte z. B. auf Markant zutreffen, der über Kundenparkplätze an der Gebäuderückseite verfügt und ein Passieren des Interviewbereiches somit nicht notwendig ist.

Mit deutlichem Abstand rangiert der Drogeriemarkt Kloppenburg in der Wismarschen Straße an erster Stelle der Nennungen - dies korrespondiert auch mit der hohen Nachfrage nach Drogerieartikeln. Der Markt spricht dabei gleichermaßen Kunden aus allen EZG-Zonen an, womit sich bestätigt, dass Drogeriemärkte zu den ausstrahlungsstarken Ankerbetrieben kleinerer Innenstädte zählen.

Mit Werten zwischen rd. 14 bis 15 % folgen der Frischemarkt Boost, Ernsting's family und Markant. Somit verfügen drei der vier erstplatzierten Anbieter über periodischen Bedarf als Kernsortiment, was ebenfalls die Nahversorgungsfunktion der Innenstadt unterstreicht. Im Unterschied zum Drogeriemarkt besteht bei Boost und vor allem bei Markant ein deutliches Gefälle zwischen lokalen und überörtlichen Kunden. Markant erweist sich als reiner Nahversorger für die Bewohner der Kernstadt. Sein Beitrag zur Umlandausstrahlung ist vernachlässigbar.

Aufgesuchte Geschäfte nach Kundenherkunft, Stichprobe Innenstadt, n = 400, Top 10					
Mehrfachnennungen zugelassen	Kundenherkunft				
	Gesamt	Zone 1 GVM	Zone 2	Zone 3	Streu- kunden
Kloppenburg	38,6 %	40,2 %	46,2 %	35,0 %	23,5 %
Frischemarkt Boost	15,0 %	18,1 %	13,5 %	0,0 %	5,9 %
Ernsting`s Family	14,3 %	14,1 %	19,2 %	15,0 %	9,8 %
Markant	13,8 %	17,4 %	3,9 %	5,0 %	7,8 %
Trend Shop	7,5 %	5,8 %	9,6 %	10,0 %	13,7 %
Intersport Zepunkte	6,3 %	6,5 %	5,8 %	5,0 %	5,9 %
NKD	5,0 %	3,6 %	9,6 %	5,0 %	7,8 %
Schuh Armbruster	4,0 %	2,2 %	1,3 %	5,0 %	3,9 %
Buchhandlung Peplau	3,8 %	2,9 %	3,9 %	5,0 %	7,8 %
Kaufhaus einmal anders	3,8 %	3,6 %	5,8 %	0,0 %	3,9 %

Zwischen knapp 4 bis 8 % der Kunden können die dahinter platzierten Geschäfte der Top 10 auf sich vereinigen, zu denen mit Intersport, NKD und Schuh Armbruster ebenfalls Filialisten gehören. Nach Herkunftszonen differenziert, liegt für diese eine ausgewogenere Verteilung vor. Auf die sonstigen Geschäfte außerhalb der Top 10 entfällt eine breite Anzahl an Streunennungen.

Mit durchschnittlich 1,5 aufgesuchten Geschäften besteht zwar ein gewisses wechselseitiges Verflechtungspotenzial innerhalb der Innenstadt. Für ein Mittelzentrum¹³ fällt es jedoch wie bereits die mittlere Zahl der Besuchsmotive unterdurchschnittlich aus und weist somit auf

¹³ σ -Wert in Mittelzentren beträgt ca. 2 aufgesuchte Geschäfte

zielgerichtete Einkäufe in einzelnen Geschäften, insbesondere bei der Nahversorgung, hin.

Einkaufsbetrag

Durchschnittlich geben die Kunden in der Grevesmühlener Innenstadt ca. 30 Euro für Einkäufe aus. Demgegenüber fällt der Durchschnittswert im langjährigen BulwienGesa-Vergleich in kleineren Stadtzentren mit ca. 40 Euro deutlich höher aus. Der eher niedrige Wert in Grevesmühlen korrespondiert mit einem geringen Kaufkraftniveau sowie einem recht stark ausgeprägten Nahversorgungsmotiv.

Einkaufshäufigkeit an Grevesmühlener Einkaufsstandorten

Bei der Bewertung der Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt ist zu berücksichtigen, dass die im Rahmen einer Kundenbefragung gewonnenen Befunde das tatsächliche Bild eher positiv verzerrt darstellen, denn Kunden, die den Standort generell nicht aufsuchen, können im Rahmen einer Befragung logischerweise nicht angetroffen werden. Ein korrektes Abbild der Situation könnte nur eine repräsentative Haushaltsbefragung erbringen. Die Innenstadt-Besucher wurden nach der Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt insgesamt sowie bei allen wesentlichen Alternativstandorten in Grevesmühlen im periodischen Bedarf (Verbrauchermärkte, Supermärkte, Discounter) befragt.

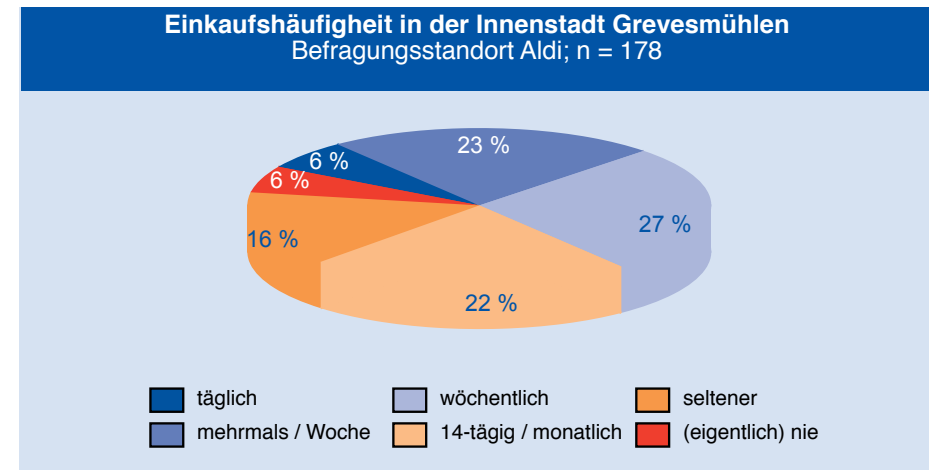
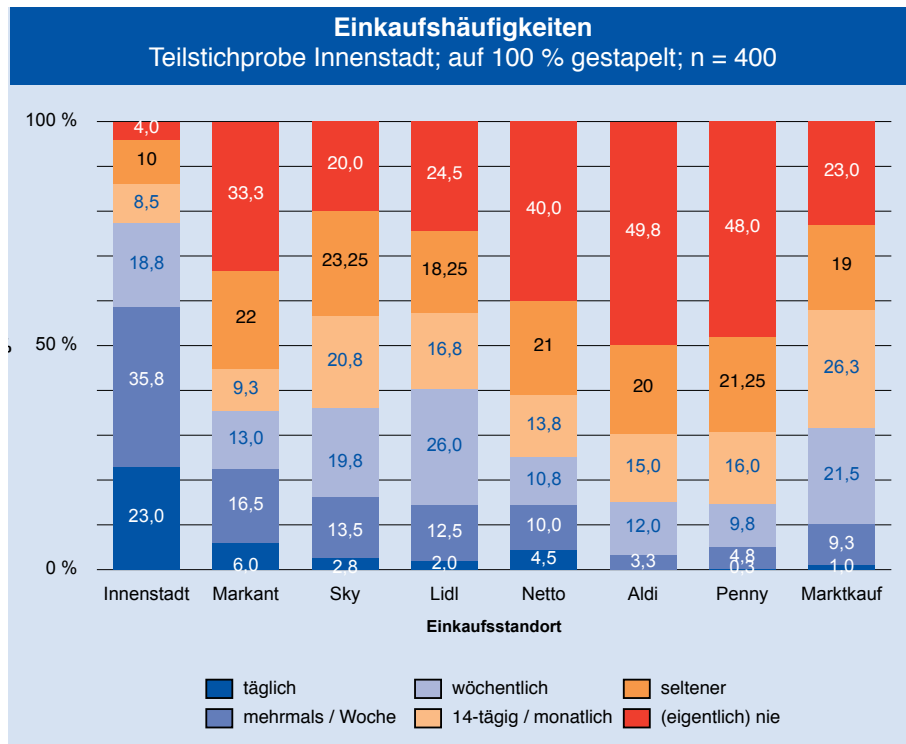
Knapp 60 % der Befragten suchen die Innenstadt mehrmals pro Woche zum Einkaufen auf, 23 % tun dies sogar täglich. Hinzu kommen ca. 19 % wöchentliche Einkäufer. Dies kann ebenfalls als ein Indikator für eine wichtige Nahversorgungsfunktion der Innenstadt gesehen

werden. Naturgemäß wurde in der Innenstadt zudem kaum jemand angetroffen, der angibt, dort nie einzukaufen.

Eine davon teilweise deutlich abweichende Verteilung liegt für die einzelnen Lebensmittelmärkte vor. Die in bzw. nahe der Innenstadt gelegenen, fußläufig gut zu erreichenden Standorte (Markant, Sky, Lidl) werden immerhin von ca. 45 bis 40 % mindestens wöchentlich aufgesucht. Andererseits gibt ein Drittel der Befragten an, beim einzigen direkt in der Innenstadt gelegenen Standort Markant nie einzukaufen.

Bei den in größerer Entfernung gelegenen Discountern fällt die Einkaufshäufigkeit stark ab, insbesondere Aldi und Netto am östlichen Stadtrand werden lediglich von ca. 15 % mindestens wöchentlich bzw. von knapp der Hälfte eigentlich nie aufgesucht. Insbesondere in Bezug auf Aldi als stärkstem Lebensmitteldiscounter ist dies bemerkenswert, korrespondiert jedoch mit der vergleichsweise geringen Pkw-Verfügbarkeit der Innenstadt-Kunden in Verbindung mit der Pkw-orientierten Lage der Discounter.

Die Einkaufshäufigkeit bei Marktkauf ist trotz dessen Stadtrandlage insgesamt ausgewogener. Gegenüber den Wettbewerbern kann Marktkauf die abgesetzte Lage mit seiner Attraktivität als größter und modernster Lebensmittelvollsortimenter in Grevesmühlen ausgleichen.



Die am Befragungsstandort Aldi ermittelte Einkaufshäufigkeit in der Innenstadt zeigt, dass immerhin mehr als die Hälfte der Befragten mindestens wöchentlich auch die Innenstadt zum Einkauf aufsucht. Andererseits dürften ca. 21 % seltener oder nie zum Einkauf in der Innenstadt angetroffen werden. Die höhere Mobilität der Aldi-Kunden ermöglicht diesen eine bessere Erreichbarkeit der Alternativstandorte auch über die Stadtgrenzen hinaus.

Verbundkäufe zwischen den Einkaufsstandorten

Immerhin rund 43 % der Innenstadt-Besucher geben an, ergänzend zum aktuellen Innenstadtbesuch am selben Tag noch weitere Standorte in Grevesmühlen außerhalb der Innenstadt zum Einkaufen aufzusuchen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Lebensmittelmärkte.

Die stärksten Kopplungsintensitäten bestehen mit dem innenstadtnahen und von dort auch fußläufig erreichbaren Sky-Markt (15 %) sowie zum entfernteren, jedoch ungleich größeren Marktkauf-Verbrauchermarkt (14 %). Damit suchen etwa ebenso viele Innenstadtbesucher diese außerhalb des Geschäftszentrums liegenden Lebensmittelmärkte auf, wie die beiden kleinen Innenstadtmärkte Boost und Markant. Anders gesagt: das Fehlen eines Vollsortimenters im Hauptgeschäftsbereich führt bereits heute zu einer Splittung der Einkaufsaktivitäten, ohne dass der Innenstadtbesuch deshalb aufgegeben würde.

Nennenswerte Verbundkäufe (je knapp 10 %) werden zudem mit den stadtstrukturell integrierten Discountern Lidl und Netto registriert. Zu den "randständigen" Discountern Penny, Aldi und Norma hingegen bestehen nur geringe Verflechtungen.

Auch Kik wird sehr selten genannt - es fragt sich, ob dieser Anbieter im Haupteinkaufsbereich der Innenstadt nicht sogar besser aufgehoben wäre, weil er dort sicherlich stärker von der Clusterwirkung gleichartiger Geschäfte profitieren könnte. Möglicherweise wird dieser Nachteil durch die verkehrliche Lagegunst an der B 105 aufgewogen. Eine abschließende Aussage hierzu ist jedoch erst nach einer Gegenverprobung, d. h. einer Kundenbefragung am Standort Sky/Kik, möglich.



3.7.6 Innenstadt und Einzelhandel in der Kundenwahrnehmung

Benotung ausgewählter Leistungsparameter der Innenstadt

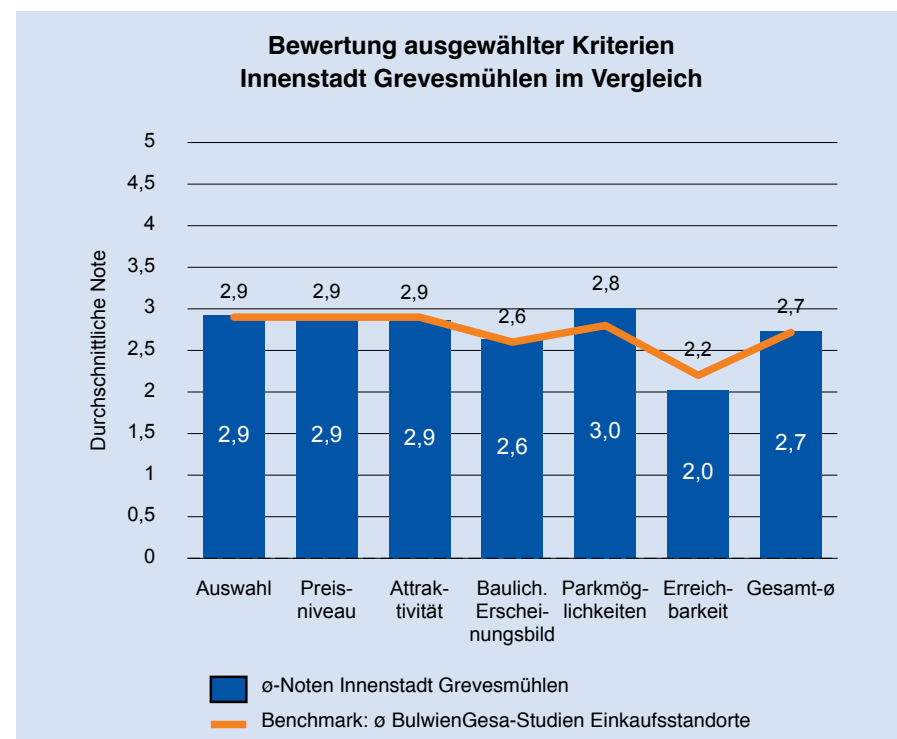
Die Befragten in der Innenstadt erhielten Gelegenheit, städtebauliche und angebotsbezogene Leistungsmerkmale der Innenstadt anhand gängiger Schulnoten von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) zu bewerten. Das Ergebnis ist an einem Durchschnittsprofil, welches aus BulwienGesa Befragungen in kleineren Innenstädten erstellt wurde, gespiegelt. Dabei zeigt sich eine insgesamt unauffällige Tendenz, denn Grevesmühlen wird bei den meisten Kriterien im Durchschnitt und bei jeweils einem leicht unter- bzw. überdurchschnittlich bewertet.

Die angebotsbezogenen Kriterien "Auswahl der Geschäfte", "Preisniveau der Geschäfte" sowie "Attraktivität der Geschäfte" schneiden mit mit \bar{x} -Noten von 2,9 durchschnittlich ab. Gleiches trifft auf das bauliche Erscheinungsbild mit \bar{x} 2,6 zu.

Vergleichsweise positiv wird die Erreichbarkeit der Innenstadt bewertet (\bar{x} 2,0). In diesem Punkt scheint die Ortskenntnis der Einheimischen und die Befahrbarkeit der Hauptgeschäftsstraßen mit dem Pkw gegenüber der für Ortsfremde etwas undurchsichtigen Verkehrsführung zu überwiegen.

Die Achillesferse zentraler Versorgungsbereiche sind häufig die Parkmöglichkeiten. Mit einer leicht unterdurchschnittlichen Note von 3,0 trifft dies tendenziell auch auf Grevesmühlen zu. Zum Tragen kommen dürften in diesem Kriterium die teilweise erhobenen Parkgebühren bzw. Parkdauerbegrenzungen sowie auf einen subjektiv empfundenen Mangel von einkaufsstättennahen Parkmöglichkeiten, besonders an Markttagen.

Hierzu im nicht unbedingt Widerspruch steht, dass das Verkehrskonzept Grevesmühlen (2007) die Stellplatzanzahl als ausreichend beschreibt.



Ansonsten erweist sich die Innenstadtbewertung als recht durchschnittlich - ohne signifikante Schwächen, aber auch ohne Highlights.

Besondere Gefallensmomente und Kritikpunkte zur Innenstadt

Zusätzlich zur Benotung der vorgegebenen Parameter hatten alle Befragten Gelegenheit, besonderes Lob oder besondere Kritikpunkte zum Ortszentrum vorzubringen. Diese Abfrage erfolgte völlig ungestützt, d. h. ohne thematische Vorgabe oder Einschränkung seitens der Interviewer. Insgesamt äußerten gut 37 % der Befragten Aspekte, die ihnen an der Innenstadt besonders gut gefielen ("Likes"). Demgegenüber konnte eine Mehrheit von ca. 54 % entsprechende Kritikpunkte anführen ("Dislikes").

Nachfolgende Übersicht zeigt die nach Themen zusammengefassten "Likes" und "Dislikes" in der Gegenüberstellung. Dabei zeigt sich, dass einige Aspekte durchaus auch kontrovers bewertet werden.

- Überwiegend positiv beurteilte Aspekte:
Überwiegend positiv bewertet werden in der Innenstadt vor allem gestalterische Aspekte. An der Spitze steht mit rund 12 % aller Befragten das Stadtbild. Auch die Innenstadtbegrünung sowie der kleinstadttypische Vorteil kurzer Wege werden von ca. 6 % bzw. 5,5 % positiv beurteilt.
Es fällt allerdings auf, dass daneben vor allem angebotsbezogene Aspekte hervorgehoben werden. Neben diversen Einzelgeschäften erweisen sich vor allem der Drogeriemarkt Kloppenburg, die Buchhandlungen sowie Intersport als profilbildende Betriebe.
- Kontrovers diskutierte Aspekte:
Obwohl es das "Gefallens-Ranking" anführt, zählt insbesondere auch das Stadtbild zu den kontrovers beurteilten Punkten. Einerseits wird die attraktive Altstadtgestaltung mit vielen gut erhaltenen, historischen Gebäuden herausgestellt, während andererseits 16 % der Befragten Kritikpunkte wie bspw. renovierungsbedürftige Häuser oder Baulücken äußern.

Einige Themen werden etwa gleichrangig positiv wie negativ angeführt oder anders formuliert: an ihnen scheiden sich die Geister. Dazu zählen sowohl die Aspekte Angebot als auch Stadtmöblierung/Service, bei denen jeweils rund 3 % Positiv- etwa 6 % Negativnennungen gegenüber stehen.

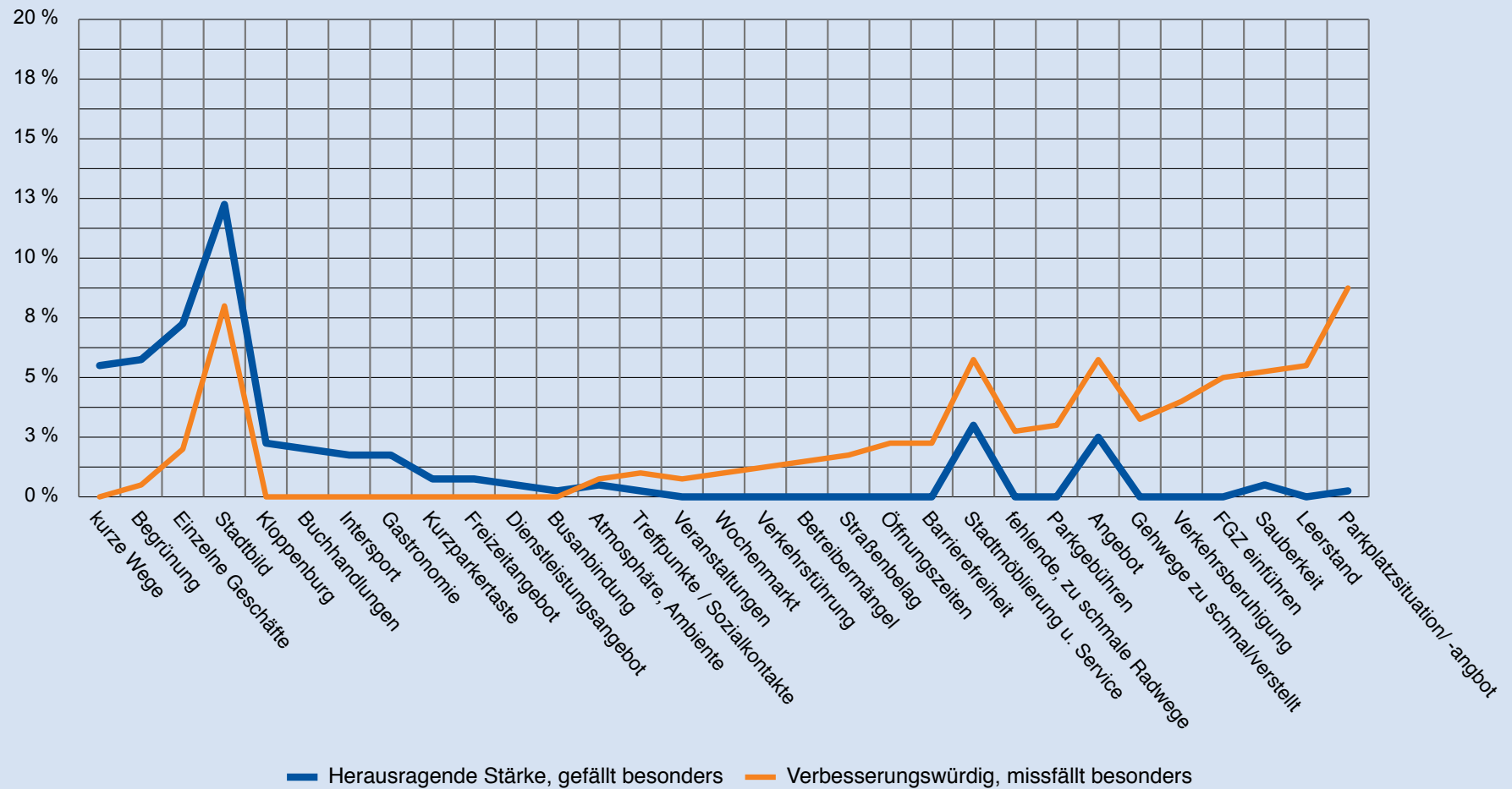
Zu Letzterem zählen neben Kundenfreundlichkeit und -service die vorhandene Stadtmöblierung mit Sitzgelegenheiten, Spielplätzen, öffentlichen Toiletten und Abfalleimern. Einige Befragte bewerten die Anzahl der Sitzgelegenheiten als zu gering, andere hingegen äußern sich zufrieden. Gleiches trifft auf Abfallbehälter sowie auf Statuen und Kunstwerke im öffentlichen Raum zu.

Vorwiegend kritisiert werden die Spielplätze, eine ungenügende Ausschilderung in der Innenstadt sowie die offenbar häufig geschlossenen öffentlichen WCs bzw. deren eingeschränkte Öffnungszeiten.

- Besondere Kritikpunkte:
In der Kritik sind vor allem verkehrliche Aspekte. An der Spitze steht bei rund 9 % der Befragten die Parkplatzsituation bzw. das Parkplatzangebot, welches vorwiegend als zu gering eingeschätzt wird.
Thematisch im Zusammenhang stehen die erhobenen Parkgebühren. Trotz Vorhandensein einer Kurzparkertaste, welche kostenloses Parken von einer halben Stunde erlaubt (von ca. 1 % gelobt), äußern sich ca. 9 % der Befragten kritisch.
Genannt werden des Weiteren starke Verkehrsbelastungen in der Innenstadt in Verbindung mit der Forderung nach Einrichtung einer Fußgängerzone, zu schmale bzw. fehlende Fuß- und Radwege und eine mangelnde Barrierefreiheit.
Die von rund 5,5 % der Befragten kritisierte Sauberkeit könnte mit dem angesprochenen Mangel an ausreichend Abfalleimern im Zusammenhang stehen, ferner spielt Hundekot eine Rolle.

Zusammengefasste Likes und Dislikes - Gesamtstichprobe Innenstadt

Alle Antworten erfolgten spontan und ungeschützt, d. h. ohne Themenvorgabe oder Listenvorlage; Gesamtstichprobe n=400



Vermisste Angebote in Grevesmühlen

Unabhängig von der generellen Zufriedenheit mit dem Angebot konnten alle Interviewten Wünsche für zusätzliche Angebotsverdichtungen oder zur Schließung von Angebotslücken äußern.

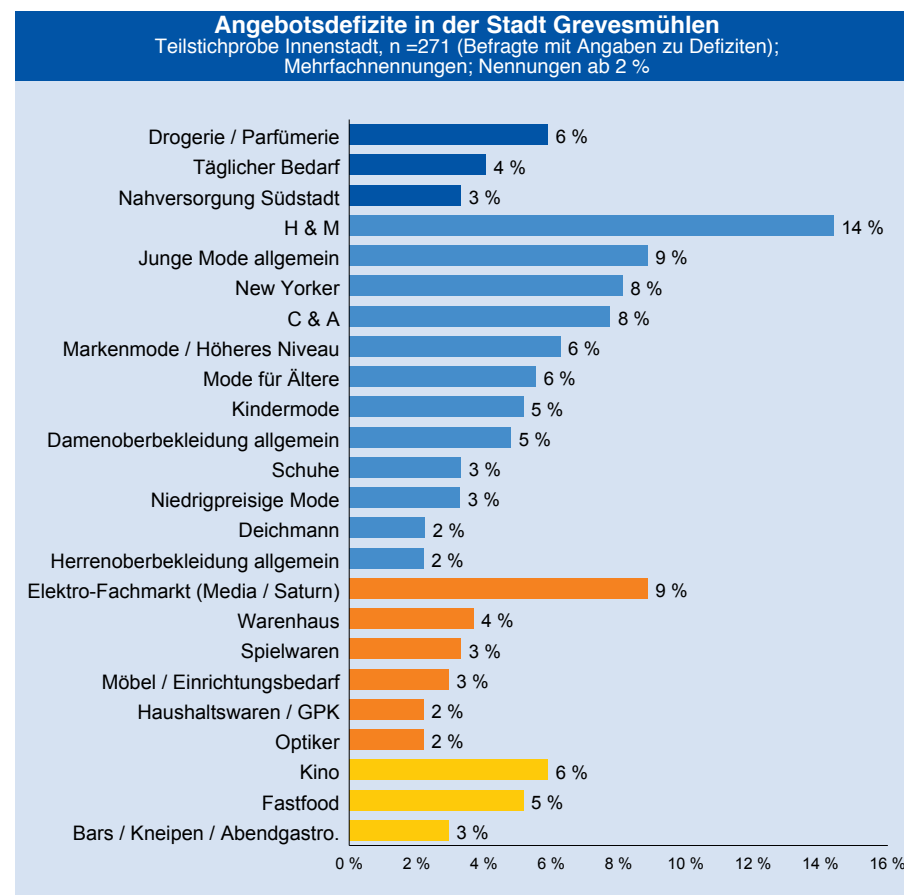
Insgesamt äußerten ca. 68 % aller Befragten Wünsche für zusätzliche Geschäfte, Branchen oder Einrichtungen in Grevesmühlen, ein recht geringer Anteil von 24 % zeigte sich zufrieden mit der vorhandenen Infrastruktur und rd. 8 % äußerten sich nicht.

Vermisste Angebote betreffen in erster Linie den modischen Bedarf. Im Detail betrifft dies zuvorderst junge Mode, wobei explizit die Young Fashion-Handelsketten H&M und New Yorker gewünscht werden (14 bzw. 8 %). Eine tatsächliche Ansiedlung dieser Filialisten ist in Grevesmühlen jedoch unrealistisch, da die Stadt nicht den gängigen Mindestanforderungen bezüglich Einwohnerzahl und somit örtlichem Nachfragevolumen entspricht.

Auch Mode speziell für ältere Zielgruppen und Kinder wird vermisst. Allgemein wünschen sich 6 % der Befragten ein insgesamt hochwertigeres Modeangebot bzw. Markenniveau.

Angebotsdefizite bestehen zudem im periodischen Bedarf (u. a. Drogerie/Parfümerie), auch die Unterversorgung der Südstadt kommt zur Sprache. Im aperiodischen Bedarf wurde vor allem das Fehlen eines Elektro-Fachmarktes (u. a. Media Markt / Saturn) von 9 % angeführt.

Abgesehen von Einzelhandelsthemen stehen auch Freizeit- und Gastronomieeinrichtungen auf der Wunschliste, allen voran vermissen 6 % der Befragten ein Kino. Bezüglich Gastronomie wird explizit Fastfood angeführt sowie allgemein das Thema Bars und Abendgastronomie.



3.8 Zentralität und Kaufkraftbindung des Grevesmühlener Einzelhandels

3.8.1 Einzelhandelszentralität

Definition

Die Einzelhandelszentralität ist eine dimensionslose Kennzahl, die den Saldo aus dem an einem Ort getätigten Umsatz im stationären Einzelhandel und der am gleichen Ort ansässigen ladenhandelsrelevanten Nachfrage abbildet.

Sie errechnet sich wie folgt: $\text{Umsatz} / \text{Nachfrage} \times 100$

Liegt die Kennzahl < 100 , fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Ort ab; ein Wert > 100 zeigt dementsprechend per Saldo einen Kaufkraftzufluss an. Die Gemeinde zieht also mehr Nachfrage aus dem Umland an, als sie dorthin abgibt. Bei der Zentralitätsberechnung wird nur die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung, d. h. Hauptwohnsitzinhaber berücksichtigt.

Einzelhandelszentralitäten in Grevesmühlen

Dem in Grevesmühlen ansässigen ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumen von rd. 49,6 Mio. Euro p. a. steht ein Gesamtumsatz im Gemeindegebiet von rd. 63,0 Mio. Euro p. a. gegenüber. Daraus errechnet sich über alle Branchen hinweg eine Zentralitätskennziffer von 127 (siehe nachfolgende Übersicht).

Der Aufbruch nach Warengruppen belegt deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen (Teil-)Sortimenten, die mit Ausnahme des Elektro/Technik- sowie Einrichtungsbedarfs positiv ausfallen.

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen, Umsatz und Zentralität Hauptwarengruppen und ausgewählte Teilsortimente in GVM			
Warengruppen	Nachfragevolumen Mio. Euro p. a.	Umsatz (vorläufig) Mio. Euro p. a.	Zentralität (vorläufig)
Periodischer Bedarf	28,8	40,4	140
Aperiodischer Bedarf	20,8	22,7	109
davon:			
Modischer Bedarf	5,1	6,2	121
Teilsortiment Bekleidung	4,2	4,9	116
Teilsortiment Schuhe	0,9	1,3	146
Elektro/Technik	3,7	2,3	62
Bau/Garten/Heimwerken	4,7	7,5	157
Teilsortiment DIY	2,6	4,1	159
Teilsortiment Blumen / Pflanzen / Gartenbedarf	1,2	2,1	186
Übrige Teilsortimente	1,0	1,2	120
Einrichtungsbedarf	3,7	2,1	55
Teilsortiment Möbel und Leuchten	2,8	0,4	15
Übrige Teilsortimente (u. a. Heimtextilien, Bodenbeläge)	0,9	1,6	176
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	3,6	4,7	130
Teilsortiment GPK/HHW	0,6	0,9	148
Teilsortiment Bücher	0,7	0,8	122
Teilsortiment Spielwaren	0,3	0,4	134
Teilsortiment Schreibwaren	0,3	0,4	134
Teilsortiment Schmuck / Uhren	0,4	0,4	112
Übrige Teilsortimente	1,4	1,8	129
Einzelhandel gesamt	49,6	63,0	127

Quelle: Berechnungen BulwienGesa; Rundungsdifferenzen möglich

Das bedeutet, in allen anderen Warengruppen werden Umsatzüberschüsse erwirtschaftet. Üblicherweise wäre zu erwarten, dass Grevesmühlen als Mittelzentrum bei einer positiven Zentralität im periodischen Bedarf von 140 auch in den anderen Sortimenten ähnliche Kennziffern aufweist, was jedoch nicht der Fall ist.

Mit der Lage zwischen den (Ober-)zentren Lübeck, Schwerin und Wismar sowie der Nähe zum MEZ in Gägelow gelingt es in Grevesmühlen derzeit nicht, ein der Funktion als nachgeordnetes Mittelzentrum gerecht werdendes adäquates Angebot in allen Sortimenten vorzuhalten. Dies wird in besonderem Maße im Sortiment Elektro/Technik (Zentralität 62); nur kleinere Fachgeschäfte und Randsortimente in Lebensmittelmärkten) sowie im Einrichtungsbedarf (55) deutlich. Die Umsätze in dieser Warengruppe werden zu großen Teilen im Teilsortiment Bodenbeläge und Heimtextilien generiert. Die sehr geringe Zentralitätskennziffer 15 im Teilsortiment Möbel deutet darauf hin, dass lediglich ein sehr begrenztes Möbelangebot vorhanden ist. Es ist im Wesentlichen auf Gartenmöbel im Baumarkt sowie Rand-/ Aktionssortimente bei anderen branchenfremden Anbietern beschränkt und beruht in erster Linie auf der Tatsache, dass Grevesmühlen keine ausreichende Tragfähigkeit für einen Möbelvollsortimenter bietet.

3.8.2 Kaufkraftbindung in Grevesmühlen

Methodik

Die Analyse der Zentralitätsindices lässt zwar erste Rückschlüsse auf besondere Angebotsschwächen, aber auch gut ausgebaute Segmente des Grevesmühlener Einzelhandels zu; genaueren Aufschluss über den Umfang möglicher Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und vice versa Abflüsse in das Umland gibt jedoch nur die Ermittlung der tatsächlichen Kaufkraftbindung, differenziert nach Hauptwarengruppen und Marktzone.

Im Rahmen einer plausiblen Modellrechnung wurde hierbei unter Berücksichtigung der Kundenherkunft und des Einkaufsverhaltens die Umsatzrekrutierung des Grevesmühlener Einzelhandels ermittelt und daraus die tatsächlich erzielte Kaufkraftbindung des Grevesmühlener Einzelhandels sowohl im eigenen Stadtgebiet als auch in den Marktzone 2 und 3 abgeleitet.

- Ausgaben privater Haushalte im Online- und Versandhandel sind aus dem Nachfragevolumen bereits vorab herausgerechnet und spielen bei der Berechnung der Kaufkraftbindung im stationären Ladenhandel insoweit keine Rolle.

Nachfolgende Übersicht erklärt als Synopse daraus die räumliche Herkunft des Umsatzes für jede Hauptwarengruppe und weist dabei die Kaufkraftbindung in den Marktzone des Einzugsgebietes sowie zusätzlich auch den Anteil externer Streuumsätze aus.

Gegenwärtige Kaufkraftbindung in Grevesmühlen (Modellrechnung)										
Warengruppe*		Zone 1a Ortslage Grevesmühlen	Zone 1b Ortsteile Grevesmühlen	Zone 1a+b Grevesmühlen Total	Zone 2	Zone 3	EZG	Umsatzanteil Regionaler Streuzuffluss	Umsatzanteil Über- regionaler Streuzuffluss/ Touristen	Aktuelles Umsatz- potenzial
<u>Periodischer Bedarf</u>	Nachfragevolumen p. a.	24,6 Mio €	4,2 Mio €	28,8 Mio €	24,7 Mio €	33,9 Mio €	87,4 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	81,2 %	78,0 %	80,7%	32,0%	10,5%	39,7%			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	20,0 Mio €	3,2 Mio €	23,2 Mio €	7,9 Mio €	3,6 Mio €	34,7 Mio €	3,2 Mio €	2,5 Mio €	40,4 Mio €
<u>Modischer Bedarf</u>	Nachfragevolumen	4,3 Mio €	0,8 Mio €	5,1 Mio €	4,3 Mio €	6,0 Mio €	15,4 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	68,7 %	64,2 %	68,0%	30,5%	9,0%	34,6%			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	3,0 Mio €	0,5 Mio €	3,5 Mio €	1,3 Mio €	0,5 Mio €	5,3 Mio €	0,5 Mio €	0,3 Mio €	6,2 Mio €
<u>Elektro/Technik</u>	Nachfragevolumen	3,2 Mio €	0,6 Mio €	3,7 Mio €	3,2 Mio €	4,4 Mio €	11,2 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	39,3 %	36,1 %	38,8%	13,5%	4,3%	18,3%			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	1,2 Mio €	0,2 Mio €	1,4 Mio €	0,4 Mio €	0,2 Mio €	2,1 Mio €	0,1 Mio €	0,1 Mio €	2,3 Mio €
<u>DIY/Garten/Sport</u>	Nachfragevolumen	4,0 Mio €	0,7 Mio €	4,7 Mio €	4,0 Mio €	5,6 Mio €	14,3 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	88,3 %	79,0 %	86,9%	49,7%	10,0%	46,6%			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	3,6 Mio €	0,6 Mio €	4,1 Mio €	2,0 Mio €	0,6 Mio €	6,7 Mio €	0,6 Mio €	0,2 Mio €	7,5 Mio €
<u>Einrichtungsbedarf</u>	Nachfragevolumen	3,1 Mio €	0,6 Mio €	3,7 Mio €	3,2 Mio €	4,4 Mio €	11,2 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	34,3 %	28,3 %	33,4%	13,0%	4,2%	16,3%			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	1,1 Mio €	0,2 Mio €	1,2 Mio €	0,4 Mio €	0,2 Mio €	1,8 Mio €	0,2 Mio €	0,0 Mio €	2,0 Mio €
<u>Hartwaren/Persönl.Bed</u>	Nachfragevolumen	3,1 Mio €	0,5 Mio €	3,6 Mio €	3,1 Mio €	4,2 Mio €	10,9 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	83,5 %	78,4 %	82,7%	26,3%	7,8%	37,8%			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	2,6 Mio €	0,4 Mio €	3,0 Mio €	0,8 Mio €	0,3 Mio €	4,1 Mio €	0,3 Mio €	0,2 Mio €	4,7 Mio €
Alle Warengruppen	Nachfragevolumen	42,3 Mio €	7,3 Mio €	49,6 Mio €	42,5 Mio €	58,4 Mio €	150,5 Mio €			
	<i>Kaufkraftbindung</i>	74,2 %	69,7 %	73,5 %	30,3 %	9,2 %	36,4 %			
	Gegenwärtiges Umsatzpotenzial p. a.	31,4 Mio €	5,1 Mio €	36,5 Mio €	12,9 Mio €	5,4 Mio €	54,7 Mio €	4,9 Mio €	3,3 Mio €	63,0 Mio €
	Umsatzanteil	49,8 %	8,1 %	57,9 %	20,5 %	8,5 %	86,8 %	7,8 %	5,3 %	100,0 %

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

* Erläuterung siehe Seite 2

Umsatzrekrutierung

Über alle Warengruppen hinweg rekrutiert sich der Einzelhandelsumsatz in Grevesmühlen gegenwärtig in etwa wie folgt:

Umsatz in Grevesmühlen nach Zonen		
Umsatz aus	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Umsatzanteil in %
Zone 1a	31,4	49,8
Zone 1b	5,1	8,1
Σ Stadtgebiet Zone 1a+1b	36,5	57,9
Zone 2	12,9	20,4
Zone 3	5,4	8,5
Regionale Streukunden	4,8	7,7
Überreg. Streuk./Touristen	3,5	5,5
Σ Grevesmühlen total	63,0	100,0

Knapp 60 % des Umsatzes würden demzufolge mit Grevesmühlener Kunden erzielt (Zonen 1 a und b) bzw. knapp 50 % mit Kunden aus der Ortslage Grevesmühlen selbst. Weitere ca. 20 % stammen aus der Zone 2 sowie etwa 9 % aus Zone 3. Rund 13 % tragen zudem externe Streukunden bei, worin neben regionalen Streukunden (ca. 7,7 %) auch die Umsätze durch überregionale Streukunden bzw. Touristen (ca. 5,5 %) enthalten sind. Sie spielen damit eine vergleichsweise niedrige Rolle im Einkaufsgeschehen.

Am wenigsten fallen externe Kunden im Sortiment Elektro/Technik sowie bei üblicherweise langlebigen Konsumgütern wie Möbeln ins Gewicht, obwohl diese Sortimente normalerweise eine erhöhte Reichweite haben. Das kleinteilige und damit ausstrahlungsschwache Angebot steht dem entgegen.

Kaufkraftbindung in der Ortslage Grevesmühlen (Zone 1a und b)

Nach Bereinigung um die aus Grevesmühlen abfließende Kaufkraft errechnet sich für die Ortslage Grevesmühlen (Zone 1a) eine Kaufkraftbindung von \varnothing ca. 74,2 % über alle Warengruppen, d. h. von dem in der Ortslage Grevesmühlen ansässigen Nachfragevolumen von ca. 42,3 Mio. Euro p. a. werden ca. 31,4 Mio. Euro p. a. in der Stadt Grevesmühlen umgesetzt, der Rest fließt in die nähere oder weitere Umgebung ab. Zielort für Kaufkraftabflüsse ist neben den (über-)geordneten Zentren Lübeck, Schwerin und Wismar in erster Linie Gägelow mit dem EKZ "MEZ" sowie diversen weiteren Fachmärkten. Darüber hinaus dürfte im Einrichtungsbedarf Kaufkraft nach Rostock (u. a. Ikea), Bad Segeberg (u. a. Möbel Kraft) oder Wismar (u. a. Roller) abfließen.

Etwas geringere, der Struktur nach überwiegend ähnliche Kaufkraftbindungsquoten liegen in den Ortsteilen (Zone 1b) vor, in denen eine Bindungsquote von ca. 69,7 % erzielt wird. D. h. von dem Nachfragevolumen von rund 7,3 Mio. Euro p. a. werden ca. 5,1 Mio. Euro p. a. in Grevesmühlen umgesetzt. Die geringeren Bindungsquoten resultieren v. a. aus der Nähe der östlich vorgelagerten Ortsteile zu den Einkaufsalternativen insbesondere in Gägelow.

Die Eigenbindung der Stadt Grevesmühlen insgesamt (Zone 1a+b) beläuft sich auf ca. 73,5 % und liegt somit im unteren Wertebereich für Mittelzentren, die ab ca. 70 % Kaufkraftbindung beginnen.

Eine der höchsten Kaufkraft-Eigenbindungen wird in mit ca. 80,7 % im "Periodischen Bedarf" erzielt, d. h. der größte Teil der Nachfrage wird auch in Grevesmühlen umgesetzt. Da das Angebotspektrum in Grevesmühlen gut ausgebaut ist und abgesehen von Real im MEZ keine überlegenen Einkaufsalternativen in der unmittelbaren Umgebung der

Stadt Grevesmühlen vorhanden sind, bestehen wenig Anlässe für gezielte Abflüsse.

In den Nonfood-Warengruppen liegen die Kaufkraft-Eigenbindungsquoten zwischen sehr geringen 33,7 % im Einrichtungsbedarf und sehr guten 86,9 % im Segment DIY/Garten/Sport.

Die geringen Kaufkraftbindungen im Einrichtungsbedarf sowie im Elektro/Technik-Bedarf (38,8 %) sind auf das gering ausgebaute Angebot zurückzuführen.

Die hohe Bindung im Bau-/Heimwerkersegment resultiert u. a. aus dem Vorhandensein des Extra Bau & Hobby-Marktes und des Baustoffzentrums Benthack. Ergänzend dazu bieten u. a. zwei Gärtnereien, der Kreihnsdörper Landmarkt sowie mehrere Blumengeschäfte Pflanzen, Dünger, Erden, Gartenbedarf und Schnittblumen an, woraus sich in der Summe ein vergleichsweise umfassendes Angebot ergibt.

Kaufkraftbindung in den EZG Zonen 2 und 3

Die Kaufkraftbindung des Grevesmühlener Einzelhandels in den Zonen 2 und 3 fällt aufgrund der zunehmenden Distanz naturgemäß geringer aus als in Zone 1 selbst und beläuft sich im Mittel auf ca. 30,3 % bzw. deutlich niedrigere 9,2 %.

Die Ursachen für die unterschiedlich hohen Kaufkraftbindungen der einzelnen Sortimente jeweils innerhalb einer EZG-Zone dürften prinzipiell die gleichen sein wie in Zone 1a und b.

Insbesondere im periodischen Bedarf bestehen in Zone 3 eigene Versorgungsstrukturen mit Supermärkten und/oder Discountern in Klütz, Boltenhagen oder Dassow.

Externe Kaufkraftzuflüsse

Das Gesamtvolumen externer Kaufkraftzuflüsse aus dem weiteren Umland sowie mit überregionalen Zufallskunden (Touristen) wird derzeit auf rd. 8,3 Mio. Euro p. a. geschätzt. Mit Letzteren werden davon ca. 3,5 Mio. Euro umgesetzt.

Dem Betrag nach entfällt der größte Umsatzanteil mit 5,7 Mio. Euro p. a. (davon ca. 2,5 Mio. Euro p. a. durch Touristen) auf das Sortiment Periodischer Bedarf und wird zu großen Teilen mit Durchgangskunden auf der B 105 sowie der L 02 nach Klütz / Boltenhagen generiert.

In den weiteren Warengruppen entfallen durchweg geringere Umsatzanteile auf externe Streukunden, da die Grevesmühlener Angebotsattraktivität nur begrenzt externe Streukunden zum Einkauf in der Stadt motivieren kann.

3.8.3 Marktspielräume in Grevesmühlen

Die Frage, ob und in welchen Branchen der Grevesmühlener Markt zusätzliche Verkaufsflächen verkraften kann oder ob ein Flächenausbau sogar wünschenswert ist, lässt sich aus folgender Kombination beantworten:

- Erhebung und Bewertung des bestehenden Ladennetzes
- Kundenwünschen zur Angebotsergänzung in Grevesmühlen

- Prüfung der bereits erzielten Kaufkraftbindung nebst Einschätzung von Potenzialreserven

Hinzu tritt bei einer in die Zukunft gerichteten Betrachtung eine Annahme über die Nachfrageentwicklung im Einzugsgebiet nebst der dort absehbaren Wettbewerbsentwicklung. Im Grevesmühlener Nah- und Kerneinzugsgebiet, das die Stadt selbst inkl. ihrer Ortsteile sowie die kleinen Umlandgemeinden umfasst, sind limitierende Effekte aus der lokalen Marktentwicklung leicht überschaubar. Außerhalb der Ortslage Grevesmühlen bestehen nur schwache Versorgungsstrukturen, ein Ausbau ist dort aufgrund geringer Einwohnerzahlen bzw. Nachfrage nicht zu erwarten. In der Ferneinzugsgebietszone 3 bestehen nennenswerte Angebotsstrukturen im Grundzentrum Klütz, in Boltenhagen sowie Dassow. Wettbewerbsentwicklungen des dortigen Angebotes sind nicht auszuschließen, derzeit jedoch nicht konkret bekannt.

Hinsichtlich des Nachfragevolumens hängt die lokale Entwicklung zunächst vom absehbaren Einwohnertrend sowie der weiteren Entwicklung des Kaufkraftniveaus ab. Einwohnerrückgänge können bis ca. -0,5 % p. a. im langfristigen Mittel durch leichte Steigerungen der Pro-Kopf-Ausgaben ausgeglichen werden; vorausgesetzt, die lokale Kaufkraftkennziffer bleibt weitestgehend stabil. Insoweit darf auch in Grevesmühlen trotz des prognostizierten Einwohnerrückgangs zumindest mittelfristig noch von einer konstanten Nachfrageplattform ausgegangen werden. Signifikante Nachfragezuwächse sind jedoch - abgesehen von eventuellen kurzfristigen konjunkturellen Impulsen - aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten.

Unter der Annahme einer künftig eher stagnierenden Nachfrageplattform können Umsatz- und damit Flächenspielflächen in Grevesmühlen also weitgehend nur durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung bzw. eine Erhöhung auswärtiger Zuflüsse begründet werden und müssten

mit einer Schließung von Angebotslücken oder zumindest wahrnehmbaren Attraktivierung des Angebotes in den jeweiligen Branchen einhergehen.

Ableitung tragfähiger Umsatzpotenziale in den Hauptwarengruppen

Die Ableitung zeigt, welche Umsatzleistung in Grevesmühlen erzielbar ist, wenn als Benchmarks Kaufkraftbindungsquoten angesetzt werden, die von relativ freistehenden (d. h. nicht unmittelbar zu gleichrangigen oder übergeordneten Zentren benachbarten) kleineren Mittelzentren realistischerweise erzielbar sind. Hinzu kommt in begrenztem Umfang der Sonderfaktor "touristische Zuflüsse".

Die Gewichtung des erzielbaren Umsatzpotenzials mit auskömmlichen Raumleistungen führt zu einem tragfähigen Verkaufsflächengerüst.

Hierbei handelt es sich um einen Orientierungsrahmen. Er kann unterschritten werden, wenn es sich um eine eingeschränkt leistungsfähige Angebotsstruktur handelt oder wenn der Genre-Mix unausgewogen ist. Beispiel: In einer Branche fehlt das mittlere und gehobene Angebotssegment - dann wären die erzielbaren Kaufkraftbindungsquoten nicht ausgeschöpft und die vorhandene Verkaufsfläche möglicherweise trotzdem nicht wirtschaftlich ausgelastet, obwohl sie innerhalb des berechneten Rahmens liegt. Umgekehrt können überdurchschnittlich ausstrahlungsstarke Betriebe den Orientierungsrahmen auch ausweiten. Ebenso ist es möglich, dass bei niedrigen Kosten (z. B. einem niedrigen Mietniveau) auch eine Flächenproduktivität noch unterhalb der dargestellten Bandbreite und somit auch ein höherer Flächenrahmen tragfähig ist. Dieser Mechanismus kommt beim geplanten Nahversorgungszentrum am Bahnhof zum Tragen (vgl. Kap. 5). Der Betreiber ist dort zugleich Investor und Eigentümer und kann dem Ertrag aus laufendem Geschäftsbetrieb zusätzliche Mieteinnahmen zur Seite stellen.

Ableitung tragfähiger Umsatzpotenziale in den Hauptwarengruppen (Modellrechnung)												
Warengruppe*		Zone 1a Ortslage Greves- mühlen	Zone 1b Ortsstelle Greves- mühlen	Zone 1a+b Greves- mühlen Total	Zone 2	Zone 3	EZG Total	Zuschlag Externer Zufluss (regionale Kunden)	Zuschlag Externer Zufluss (überreg. Kunden / Touristen)	Mögliches Umsatz- potenzial	Gegen- wärtiges Umsatz- potenzial	Bindungs- reserve Entwick- lungs- spielraum
Periodischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	24,6 Mio €	4,2 Mio €	28,8 Mio €	24,7 Mio €	33,9 Mio €	87,4 Mio €					
	Ziel-Kaufkraftbindung	86,0 %	79,0 %	85,0 %	35,0 %	11,0 %	42,1 %					
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	21,2 Mio €	3,3 Mio €	24,5 Mio €	8,6 Mio €	3,7 Mio €	36,8 Mio €	3,4 Mio €	2,6 Mio €	42,8 Mio €	40,4 Mio €	2,5 Mio €
Modischer Bedarf	Nachfragevolumen	4,3 Mio €	0,8 Mio €	5,1 Mio €	4,3 Mio €	6,0 Mio €	15,4 Mio €					
	Ziel-Kaufkraftbindung	75,0 %	70,0 %	74,3 %	35,0 %	15,0 %	40,2 %					
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	3,2 Mio €	0,5 Mio €	3,8 Mio €	1,5 Mio €	0,9 Mio €	6,2 Mio €	0,6 Mio €	0,3 Mio €	7,1 Mio €	6,2 Mio €	0,9 Mio €
Elektro/Technik	Nachfragevolumen	3,2 Mio €	0,6 Mio €	3,7 Mio €	3,2 Mio €	4,4 Mio €	11,2 Mio €					
	Ziel-Kaufkraftbindung	45,0 %	40,0 %	44,3 %	17,0 %	8,0 %	22,5 %					
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	1,4 Mio €	0,2 Mio €	1,6 Mio €	0,5 Mio €	0,3 Mio €	2,5 Mio €	0,2 Mio €	0,1 Mio €	2,8 Mio €	2,3 Mio €	0,5 Mio €
DIY/Garten/Sport	Nachfragevolumen	4,0 Mio €	0,7 Mio €	4,7 Mio €	4,0 Mio €	5,6 Mio €	14,3 Mio €					
	Ziel-Kaufkraftbindung	90,0 %	81,0 %	88,7 %	50,0 %	11,0 %	47,6 %					
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	3,6 Mio €	0,6 Mio €	4,2 Mio €	2,0 Mio €	0,6 Mio €	6,8 Mio €	0,7 Mio €	0,2 Mio €	7,7 Mio €	7,5 Mio €	0,3 Mio €
Einrichtungsbedarf	Nachfragevolumen	3,1 Mio €	0,6 Mio €	3,7 Mio €	3,2 Mio €	4,4 Mio €	11,2 Mio €					
	Ziel-Kaufkraftbindung	65,0 %	60,0 %	64,2 %	30,0 %	10,0 %	33,6 %					
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	2,0 Mio €	0,3 Mio €	2,4 Mio €	0,9 Mio €	0,4 Mio €	3,8 Mio €	0,4 Mio €	0,1 Mio €	4,3 Mio €	2,1 Mio €	2,2 Mio €
Hartwaren/Persönl.Bed	Nachfragevolumen	3,1 Mio €	0,5 Mio €	3,6 Mio €	3,1 Mio €	4,2 Mio €	10,9 Mio €					
	Ziel-Kaufkraftbindung	85,0 %	80,0 %	84,2 %	30,0 %	9,0 %	39,8 %					
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	2,6 Mio €	0,4 Mio €	3,0 Mio €	0,9 Mio €	0,4 Mio €	4,3 Mio €	0,4 Mio €	0,3 Mio €	5,0 Mio €	4,7 Mio €	0,3 Mio €
Alle Warengruppen	Nachfragevolumen	42,3 Mio €	7,3 Mio €	49,6 Mio €	42,5 Mio €	58,4 Mio €	150,5 Mio €					
	Ziel-Kaufkraftbindung	80,6 %	73,9 %	79,6 %	34,4 %	11,0 %	40,2 %					
	Erreichbares Umsatzpotenzial p. a.	34,1 Mio €	5,4 Mio €	39,5 Mio €	14,6 Mio €	6,4 Mio €	60,5 Mio €	5,6 Mio €	3,7 Mio €	69,7 Mio €	63,0 Mio €	6,7 Mio €
	Umsatzanteil	48,9 %	7,7 %	56,7 %	20,9 %	9,2 %	86,8 %	8,0 %	5,3 %	100,0 %	90,3 %	9,7 %

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

* Erläuterung siehe Seite 2

Auf Grund dieser Einschränkungen ist eine Überschreitung des ausgewiesenen Flächenrahmens nicht a priori mit der Feststellung der "Unverträglichkeit" einer Entwicklung verbunden. Zumal es auch weitere Ventile geben kann: Der Abbau von Verkaufsflächen in Streu- oder Gewerbegebietslagen ist städtebaulich im Regelfall nicht "unverträglich" (es sei denn, die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs würde beeinträchtigt). Ebenso verhält es sich, wenn es sich bei einer Neuentwicklung um die Verlagerung (und ggf. Erweiterung) eines bereits bestehenden Betriebes handelt, dessen Altstandort für eine Nachnutzung in der selben Branche nicht mehr in Frage kommt. In diesen Fällen ist die Netto-Umsatz- und Flächenzunahme stark reduziert. Beide Fälle treffen auf die Grevesmühlener Situation zu: Markant plant die Ersetzung seines abgängigen Marktes in der Innenstadt und Aldi beabsichtigt die Verlagerung seines Marktes vom Grünen Weg zurück in die Kernstadt.

=> Eine signifikante Überschreitung des rechnerisch tragfähigen Verkaufsflächenrahmens ist ein Indiz für zu erwartende Marktaustritte an anderer Stelle. Sicher ist dies jedoch nicht in jedem Falle und sie ist auch nicht gleichzusetzen mit einer städtebaulichen Unverträglichkeit. Hierzu bedarf es stets einer Einzelfallbetrachtung, wie sie im Anschluss an den Konzeptteil in Kap. 5 vorgenommen wird.

Alles in allem könnte in Grevesmühlen rechnerisch ein zusätzlicher Umsatzspielraum von etwa 6,7 Mio. Euro p. a. aus theoretisch steigbarer Kaufkraftbindung und der Erhöhung externer Streuzuflüsse (auch durch Touristen) aktiviert werden.

Relative Schwerpunkte liegen v. a. im Einrichtungsbedarf (2,2 Mio. Euro p. a.) sowie in den Sortimenten Elektro/Technik (0,5 Mio. Euro p. a. und Modischer Bedarf (0,5 Mio. Euro p. a.).

Geringere relative Entwicklungsspielräume bestehen im Sortiment DIY/Garten/Sport (ca. 0,2 Mio. Euro p. a.), Hartwaren/Persönlicher Bedarf (ca. 0,3 Mio. Euro p. a.) sowie im "Periodischen Bedarf" (ca. 2,5 Mio. Euro p. a.). Letzterer absorbiert jedoch den höchsten absoluten Umsatzspielraum, allerdings macht diese Branche auch rund die Hälfte des gesamten Nachfragevolumens aus. Nachfragespielräume im Periodischen Bedarf ergeben sich dabei aus einer Schließung der Deckungslücke im südlichen Stadtgebiet. Sie dürfte v. a. bei Berufspendlern durch die Autobahnnähe zu unnötigen Streuabflüssen in die umliegenden Oberzentren führen.

Die durchschnittliche Kaufkraftbindung stiege dabei:

- in Zone 1a (Ortslage GVM) von ca. 74 % auf ca. 81 %,
- in Zone 1b (Ortsteile GVM) von ca. 70 % auf ca. 74 %
- in Zone 1 Total von ca. 74 % auf ca. 80 %
- in Zone 2 von ca. 30 % auf ca. 34 %
- in Zone 3 von ca. 9 % auf ca. 11 %

Damit könnte über alle Branchen hinweg der rechnerische Zielumsatz in Grevesmühlen auf etwa 69,7 Mio. Euro p. a. geschätzt werden, gegenüber gegenwärtig rund 63 Mio. Euro p. a.

Nachfolgende Übersicht leitet daraus anhand tragfähiger Flächenauslastungen eine nach Branchen differenzierte Ziel-Verkaufsfläche ab. Unter der Annahme, dass sie mit leistungsfähigen Anbietern belegt ist und ein den Möglichkeiten des Standortes entsprechendes umfassendes Angebotsspektrum beinhaltet, kann sie unter den vorgenannten Einschränkungen als Orientierungsgröße für die weitere Einzelhandelsentwicklung dienen.

Ableitung tragfähiger Flächenpotenziale in Grevesmühlen								
Warengruppe	Soll-Umsatz Mio. Euro p. a.	Soll-Auslastung Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige VKF qm		Vorhandene VKF qm	Flächenreserve VKF qm	
		von	bis	von	bis		min.	max.
Periodischer Bedarf	42,8	3.800	4.000	10.708	11.272	10.580	128	692
Modischer Bedarf	7,1	2.000	2.200	3.224	3.547	2.820	404	727
Elektro/Technik	2,8	3.900	4.500	628	724	590	38	134
DIY/Garten/Freizeit	7,7	1.100	1.200	6.404	6.987	6.120	284	867
Einrichtungsbedarf	4,3	1.000	1.500	2.845	4.268	1.840	1.005	2.428
Hartwaren/Persönl.Bed.	5,0	2.800	3.000	1.679	1.799	1.490	189	309
Einzelhandel gesamt	69,7	2.736	2.439	25.489	28.596	23.440	2.049	5.156

Quelle: Berechnungen BulwienGesa AG

Zusammengenommen ermittelt sich für Grevesmühlen daraus über alle Warengruppen hinweg rechnerisch ein zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial in einem Korridor von ca. 2.050 bis 5.150 qm.

Die VKF-Reserven im Einzelnen:

- Periodischer Bedarf
Es besteht eine begrenzte rechnerische Flächenreserve von bis zu ca. 700 qm für Objektanpassungen, die durch die Markant- und Aldi-Verlagerungen in Verbindung mit den dort geplanten Vergrößerungen der Verkaufsflächen weitgehend absorbiert und mit +1.100 qm nominal überschritten werden würde. Dies lässt sich jedoch überwiegend durch eine gegenüber den aufgegebenen Flächen niedrigere Auslastung erklären.
- Modischer Bedarf
Im modischen Bedarf sind die Discount- und Preiseinstiegsanlagen bereits gut besetzt, sodass die rechnerischen Flächenspielflächen von bis zu etwa 730 qm vorrangig im mittleren und gehobenen

Genre bestehen. Dies wird auch durch die Aussagen bzw. Wünsche in der Kundenbefragung bestätigt.

- Elektro/Technik
Der Grevesmühlener Besatz besteht vorwiegend aus kleineren Fachgeschäften sowie Randsortimenten in Lebensmittelmärkten. Die errechneten Flächenspielflächen liefern keine Basis für die Ansiedlung eines eigenständigen Elektro-Fachmarktes wie er von vielen Kunden gewünscht wird. Es dürften lediglich kleinere Objektanpassungen der Fachgeschäfte tragfähig sein.
- DIY/Garten/Freizeit
Dieses Sortiment weist schon derzeit die höchsten Bindungsquoten in Grevesmühlen auf, weshalb für diese flächenextensive Hauptwarengruppe nur vergleichsweise geringe Ansiedlungsspielflächen von max. etwa 850 qm VKF ermittelt werden. Potenziell birgt hierbei v. a. das Teilsortiment Sport-Hardware (hierzu gehören auch Fahrräder). Es ist jedoch zu beachten, dass insbesondere im Teilsegment Garten zum Teil saisonale Schwankungen der aktiven Verkaufsflächen bestehen.
- Einrichtungsbedarf
Die größten Flächenreserven entfallen mit rechnerisch rund 2.400 qm auf den Einrichtungsbedarf. Während das Angebot in den Teilsortimenten Bodenbeläge und Heimtextilien in Grevesmühlen bereits gut ausgebaut ist, besteht ein erhebliches Angebotsdefizit im Möbelsegment, das von einigen Randsortimenten abgesehen, de facto nicht vorhanden ist. Aufgrund der Konzentrationsprozesse in diesem Segment und der steigenden Reichweitenanforderungen an entsprechende Neustandorte sind dem Potenzial dennoch Grenzen gesetzt. Die Neuansiedlung eines Möbelhauses dürfte trotz gewisser Flächenspielflächen relativ un-

wahrscheinlich sein, zumal die ausgewiesene Flächenreserve mit den Maßstäben des Möbelhandels gemessen lediglich einen Kleinbetrieb zuließe, welcher ein umfassendes Möbelsortiment jedoch gar nicht darstellen kann. Hierfür sind als Richtgröße etwa 10.000 qm VKF erforderlich.– Hartwaren/Persönlicher Bedarf: Im Hartwarenssegment bestehen rechnerische Spielräume von insgesamt etwa max. 300 qm v. a. für die Teilsegmente Uhren/Schmuck, Optik, Sanitätswaren und aperiodischen Zoobedarf (Gebrauchsgüter). Vor dem Hintergrund der demografischen Situation in Grevesmühlen mit deutlichen Überalterungstendenzen, dürften den "gesundheitsfördernden" Sortimenten zukünftig eine noch wichtigere Bedeutung zukommen mit entsprechenden Markt- und Flächenspielräumen.

Fazit

Grundsätzlich bestehen rechnerisch tragfähige Flächenpotenziale in einem Gesamtkorridor von ca. 2.050 bis 5.150 qm, die warengruppenabhängig unterschiedlich hoch ausfallen. Nennenswerte Spielräume liegen vor allem noch im Periodischen Bedarf sowie rechnerisch im Möbel/Einrichtungsbedarf vor. Erstere würden infolge der geplanten Verlagerung von Aldi und Markant weitgehend absorbiert werden. Die auf den Möbel/Einrichtungsbedarf entfallenden, im Vergleich absolut höchsten Spielräume sind trotz des bestehenden Angebotsdefizites in Grevesmühlen für die Ansiedlung eines Möbel-Vollsortimenters jedoch nicht ausreichend und insoweit eher theoretischer Natur.

4 KONZEPTTEIL

4.1 Zusammenfassung der Ausgangslage und Implikationen der zukünftigen Einzelhandelssteuerung

Nachfrage in Grevesmühlen

Gegenwärtig zählt die Stadt Grevesmühlen rund 10.650 Einwohner, davon ca. 86 % in der Ortslage Grevesmühlen selbst. In den vergangenen Jahren lag eine recht stabile Einwohnerentwicklung vor, jedoch setzte 2007 eine leicht rückläufiger Verlauf ein (insgesamt -3,2 % im Betrachtungszeitraum von 2003 bis 2010). Laut aktueller Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung ist mit Basisjahr 2009 bis 2030 mit einer Fortsetzung des rückläufigen Trends (ca. - 9,6 % bzw. ca. 0,5 % p. a.) zu rechnen. Zahlen des Statistischen Amtes M.-V. liegen für Grevesmühlen nicht vor, für den Kreis Nordwestmecklenburg wird durch das Statistische Amt jedoch ebenfalls ein Rückgang prognostiziert (ca. -6,0 %). Im Ausblick dürfte sich in Grevesmühlen die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben und der prognostizierte jährliche Einwohnerrückgang mit je ca. 0,5 % p. a. gegenseitig neutralisieren, sodass zumindest mittelfristig noch von einer nominal stabilen Nachfrageplattform ausgegangen werden kann. Real ist ein Rückgang in Höhe der Preissteigerungsrate ins Kalkül zu ziehen.

Berufseinpender mit Arbeitsort in Grevesmühlen sorgen einerseits für Kaufkraftzuflüsse, während zugleich durch Berufsauspendler Kaufkraftabflüsse aus Grevesmühlen generiert werden. Da Grevesmühlen eine wichtige Funktion als Arbeitsort übernimmt, liegt ein deutlich positiver Pendlersaldo von ca. 650 vor. Hauptzielorte für Auspendler (derzeit ca. 2.430) sind Lübeck, Schwerin und Wismar. Einpendler (derzeit ca. 3.080) empfängt Grevesmühlen vorwiegend aus dem ländlichen Umland.

Das für den stationären Ladenhandel relevante Nachfragevolumen in Grevesmühlen beläuft sich bei der örtlichen Kaufkraftkennziffer von 80,3 auf rund 49,6 Mio. Euro.

Einzelhandel in Grevesmühlen

Der aktive Verkaufsflächenbestand in Grevesmühlen umfasst ca. 23.400 qm verteilt auf 115 Verkaufsstellen, davon ca. 5.000 qm in 65 Verkaufseinheiten innerhalb der Innenstadt.

Grevesmühlen liegt mit einer Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung von ca. 2,2 qm/Einwohner einerseits deutlich über dem Bundesdurchschnitt (ca. 1,4 qm Einwohner), andererseits fällt die Flächendichte im aussagekräftigeren regionalen Vergleich der Mittelzentren Mecklenburg-Vorpommerns ($\bar{\sigma}$ 2,5 qm/EW) sogar etwas unterdurchschnittlich aus. Insofern ist der Wert als regionaltypisch zu bewerten.

Der Einzelhandelsumsatz in Grevesmühlen wird auf gegenwärtig ca. 63 Mio. Euro p. a. taxiert. In Verbindung mit der Gesamtverkaufsfläche beläuft sich die Gesamt-Auslastung auf ca. 2.700 Euro je qm Verkaufsfläche p. a. Dieser allgemein niedrige Wert korrespondiert jedoch mit der hohen Flächendichte und lässt die Stadt zudem einen unauffälligen Platz im Mittelfeld mecklenburg-vorpommerscher Zentren im Küstenhinterland einnehmen.

In der Innenstadt mit dem Schwerpunkt auf kleinteiligen und somit flächenintensiven Betrieben werden höhere VKF-Auslastungen (ca. 3.700 Euro/qm VKF p. a.) erreicht. Einige Filialisten sind dort zwar auch ansässig, standortprägend sind jedoch kleinere bis mittlere inhabergeführte Fachgeschäfte.

Wesentliche Einzelhandelslagen im Stadtgebiet sind neben dem führenden Hauptgeschäftsbereich Innenstadt (rd. 18,5 Mio. Euro Umsatz p. a. bzw. knapp 30 % Marktanteil) der innenstadtnahe Verbundstandort aus u. a. einem Sky-Verbrauchermarkt und Kik-Textildiskont (am Schnittpunkt Klützer Straße/Badstüberbruch), der Verbundstandort Klützer Straße am nördlichen Stadtrand (u. a. Norma-Discounter und Marktkauf als umsatzstärkster und flächengrößter Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet).

Daneben bestehen in siedlungsstruktureller Randlage die Lebensmittel-Discounter Aldi und Penny sowie u. a. Benthack-Baustoffe im Gewerbegebiet Ost. Im Gewerbegebiet Kapellenberg / Ton Weide sind zudem weitere Anbieter aus dem Segmenten DIY/Garten und Einrichtungsbedarf aktiv.

In Streulage agieren u. a. die solitären Lebensmittel-Discounter Lidl und Netto, die wichtige Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete übernehmen. Ansässig sind dort des Weiteren flächenextensive Anbieter wie der Extra Bau- und Hobbymarkt als einziger Baumarkt im Stadtgebiet und Gärtnereien.

Die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs ist mit Ausnahme der Südstadt, wo keine Nahversorgungsstrukturen bestehen, gewährleistet. Im östlichen sowie im äußersten westlichen Stadtgebiet sind fußläufig jedoch "nur" Discounter erreichbar. Diese Schieflage dürfte gegenwärtig v. a. von Auspendlern Kaufkraft-Abflüsse forcieren.

Die Kundenbefragung zeigt, dass nur begrenzte Kopplungsintensitäten zwischen der Innenstadt und den weiteren Einkaufsbereichen bestehen, insbesondere mit den Anbietern im Gewerbegebiet Ost bestehen nur geringe Verflechtungen.

Einzugsgebiet, Umland-Wettbewerb und Kaufkraftbindung

Das Einzugsgebiet Grevesmühlens beinhaltet neben der Stadt selbst (Zonen 1a und b) das ländliche Umland (etwa innerhalb eines Dreiecks zwischen den Gemeinden Dassow im Westen, Hohenkirchen im Nordosten und Mühlen Eichsen im Süden), das nach der Intensität der Marktdurchdringung in die Kernzone 2 und die Fernzone 3 nochmals abgestuft ist. In toto umfasst das Einzugsgebiet rd. 32.300 Einwohner. Die im Vorgängerkonzept der Cima GmbH aus dem Jahr 2003 enthaltene Abgrenzung des Einzugsgebietes konnte mit geringen Abweichungen in etwa bestätigt werden.

Deutlich limitiert wird die Marktdurchdringung und somit das Einzugsgebiet im Osten durch das Einkaufszentrum MEZ in der Wismar vorgelagerten Gemeinde Gägelow. Dieses ist der bedeutendste Wettbewerbsstandort der Region mit umfangreichen Angebotsstrukturen in allen Warengruppen. Insbesondere im Nonfood-Segment dürften Filialisten diesen Magnetstandort gegenüber einer Ansiedlung in Grevesmühlen präferieren. Im periodischen Bedarf bestehen innerhalb der EZG-Zone 3 eigene Nahversorgungsstrukturen mit Lebensmittelmärkten in Klütz, Boltenhagen und Dassow.

Die Kaufkraftbindung des Grevesmühlener Einzelhandels beläuft sich innerhalb der Stadt selbst über alle Warengruppen derzeit auf rund 74 % (ca. 74,2 % in der Ortslage Grevesmühlen bzw. ca. 69,7 % in den Ortsteilen), auf rund 30 % in der Zone 2 und rund 9 % in Zone 3, letztere fällt wegen der vorhandenen Eigenausstattung in Zone 3 gering aus.

Deutliche Unterschiede der Kaufkraftbindung liegen innerhalb der Hauptwarengruppen vor. Die gering ausgeprägten Angebotsstrukturen in den Warengruppen Elektro/Technik und Einrichtungsbedarf führen dazu, dass in diesen Segmenten deutlich geringere Bindungsquoten als in den übrigen Warengruppen erzielt werden, die den Ansprüchen an ein Mittelzentrum nicht gerecht werden.

Die aktuellen Kaufkraftbindungen legen grundsätzlich über alle Warengruppen weiteres Bindungspotenzial offen, sodass infolgedessen zusätzlich tragfähige Verkaufsflächenreserven in Grevesmühlen bestehen.

Ansiedlungsspielräume in Grevesmühlen

Mögliche zusätzliche Umsatzpotenziale und daraus über wirtschaftliche Flächenproduktivitäten abgeleitete zusätzliche Verkaufsflächen-spielräume werden rechnerisch, in Abhängigkeit der zugrunde gelegten Flächenauslastungen, auf einen Korridor von rd. 2.050 bis 5.150 qm geschätzt.

Davon:

- ca. 130 bis 700 qm für Periodischen Bedarf (v. a. für Objektanpassungen der bestehenden Lebensmittelmärkte);
- ca. 400 bis 730 qm für Modischen Bedarf (v. a. mittleres Genre, Markenmode);
- ca. 40 bis 130 qm für Elektro/Technik (v. a. Objektanpassungen der Fachgeschäfte, Randsortimente);
- ca. 280 bis 870 qm für Bau-/Heimwerker/Garten/Sportbedarf (u. a. Sport-Hardware wie Fahrräder);

- ca. 1.000 bis 2.430 qm für Einrichtungsbedarf (v. a. im Teilsegment Möbel);
- ca. 190 bis 310 qm für Hartwaren/Persönlicher Bedarf (u. a. Sanitärwaren, Zoobedarf, Optik, Schmuck).

Trotz der Spielräume im Sortiment Wohnmöbel/Einrichtungsbedarf dürfte die Ansiedlung eines zeitgemäßen Einrichtungshauses in Grevesmühlen aufgrund der typischen Flächenanforderungen und notwendigen Reichweite – die für einen tragfähigen Betrieb notwendige Reichweite ließe sich nicht aus der Stadt und dem Einzugsgebiet erklären – unwahrscheinlich sein.

Die o. g. rechnerischen Flächenreserven im periodischen Bedarf würden durch die Verlagerungsvorhaben Aldi und Markant an den Bahnhof weitgehend absorbiert.

Zusätzliche Verkaufsflächen könnten durch eine in Rede stehende Vergrößerung des Frischemarktes Boost in der August-Bebel-Straße um 80 qm sowie durch einen Neubau am Standort der ehem. Sparkasse mit ca. 800 qm VKF entstehen.

4.2 SWOT-Analyse Innenstadt

Die Marktanalyse und Konzeptempfehlungen zum Einzelhandelsstandort Grevesmühlen, insbesondere jedoch auch zum innerstädtischen Geschäftszentrum, sind auf der öffentlichen Informationsveranstaltung im Rahmen des "2. Treffens der Gewerbetreibenden" am 28. Januar 2013 rege diskutiert worden. Die Teilnehmer vertieften teilweise die gutachterlichen Befunde, teilweise wurden auch zusätzliche Gesichtspunkte ins Spiel gebracht.

Wesentlichen Raum nahm zudem die Präsentation der bereits eingeleiteten sowie für 2013 geplanten Aktivitäten des Stadtmarketings ein, welche seit dem 1. Januar mit der Tourismusförderung zusammengelegt sind.

Die vorgetragenen und diskutierten Gesichtspunkte sowie die aus Teilnehmerkreisen angeregten vordringlichen Maßnahmen zur Innenstadtstärkung sind nachstehend synoptisch zusammengefasst.

Überschlägig ist zu konstatieren, dass die Stärken der Innenstadt städtebaulich vor allem im weitgehend sanierten und intakten Stadtbild, der kompakten und recht klar akzentuierten Hauptgeschäftslage sowie in einem noch relativ umfassenden und gut durchmischten Fachhandelsspektrum liegen. Handicaps sind ihre kleinteilige Flächenstruktur, damit verbunden das Fehlen größerer und aufkommensstarker Ankerbetriebe nebst einer niedrigen Kundenfrequenz sowie die Unmöglichkeit, einen Lebensmittelvollsortimenter im Hauptgeschäftszentrum zu platzieren. Ferner belasten der fehlende direkte Zugang zum Hauptverkehrsträger B 111 sowie eine nicht optimale verkehrliche Erschließung. Leerstände und eine nicht unerhebliche Fluktuation belasten die Situation ebenfalls.

Chancen liegen in einer weiteren Optimierung und Intensivierung von Stadtmarketinginstrumenten, einer Optimierung der Verkehrserschließung und der Stellplatzorganisation sowie im Vorhandensein räumlicher Entwicklungspotenziale - wengleich diese nicht für aufkommensstarke Magnetanbieter geeignet sind und auch die Problematik des fehlenden innerstädtischen Lebens-Vollsortimenters mit den verfügbaren Flächenpotenzialen nicht gelöst werden kann.

Wesentliche Risiken sind in einer eingeschränkten Belastbarkeit der innerstädtischen Handelsstruktur sowie der Bewältigung der Neuentwicklung der abgängigen Markant-Fläche zu sehen - Chance und Risiko liegen besonders in diesem Punkt nahe beieinander.

SYNOPSIS SWOT-Analyse Innenstadt

Stärkende Effekte

- Kompakter Einkaufsbereich, recht klare A-Lagen-Ausprägung
- Stadtbild - städtebauliche Gestaltung
- Gesamtangebot noch recht ausgewogen
- Entwicklungspotenziale vorhanden (wengleich nicht für alle relevanten Branchen)

Schwächende Effekte/ Handlungsbedarf

- Leerstandsbildung und erhöhte Fluktuation auch in der Hauptlage - "Fingerspitzengefühl" bei der Nachnutzung erforderlich
- Wenig marktgerechte Ladenflächen - kleinteilige Struktur
- Kein geeigneter Standort für vollsortierten Lebensmittelmarkt
- Recht niedrige Frequentierung
- Verkehrsführung nicht optimal - Verkehrsbelastung
- Stellplatzausstattung, -zuordnung-?

Konfliktpotenzial: Verkehrsführung vs. Verkehrsbelastung?

Vordringliche bzw. zusätzliche zu den von den Gutachtern bisher vorgeschlagenen Maßnahmen zur Stärkung/zum Schutz der Innenstadt:

- Stellplätze: Parkleitsystem installieren, gebührenfreie halbe Stunde, stärker kommunizieren, Rückerstattung von Parkgebühren prüfen, mehr innenstadtnahe unbewirtschaftete Stellplätze für Langzeitparker.
- Flächenstruktur: Beratung der Immobilieneigentümer, Flächenzusammenlegungen wo es möglich ist, forcieren.
- Vereinbarung auf Kernöffnungszeiten, Ausweitung am Sa prüfen.
- Serviceeinrichtungen: Längere WC-Öffnung, 2. WC-Standort prüfen.
- Aldi-Verlagerung: Zentrenrelevanten Einzelhandel auf Altstandort ausschließen.
- Geplantes Nahversorgungszentrum am Bahnhof: Entwicklung eines innenstadtverträglichen Sortimentskonzeptes
- Stadtmarketing: Breite Nutzung der Darstellungsmöglichkeiten (Online-Auftritt durch Handel, Gastronomie + Dienstleister. Transport und Pflege der Marke "Piratenstadt" auch in die Innenstadt.
- Längerfristige Zielsetzungen:
 - Stärkere Partizipation am Bädertourismus - ein Besuch in Grevesmühlen sowie die Nutzung der Stadt als Versorgungsstandort im Hinterland sollte obligatorisch werden.
 - Gesamtstandort Grevesmühlen durch forcierte Erschließung attraktiver Baugebiete attraktivieren => lokale Nachfrageplattform stärken.

Verkehrlich ist zumindest aus Gutachtersicht die Erschließung der Innenstadt nach Rücknahme des vor zwei Jahren zunächst eingeführten neuen Verkehrskonzeptes weiterhin nicht optimal gelöst.

Die von den Teilnehmern vorgeschlagenen Maßnahmen zur Innenstadtstärkung sind in den Empfehlungskatalog des Konzeptteils eingearbeitet.

4.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Grevesmühlen (siehe zur Darstellung und Lage Kap. 3.4)

So genannte "zentrale Versorgungsbereiche" (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerstädtischen Hauptgeschäftslagen sowie ggfs. auch nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Das Schutzbedürfnis solcher zentralen Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist im Grunde nicht neu, sondern im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer seit vielen Jahren thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon "keine schädlichen Auswirkungen" auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürfen - was durch die Vorhabenträger z. B. durch ein Fachgutachten nachzuweisen wäre.

Diese Vorschrift ist vor allem für großflächige Einzelhandelsentwicklungen relevant. Auch das kommunale Abstimmungsgebot § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ebenso der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit von vereinfachten Bebauungsplänen im nicht überplanten Innenbereich regelt und schließlich seit 2007 auch der

überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesraumordnungsprogramme der Länder verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit "zentrenrelevanten" Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche. Entsprechende raumordnerische Zielsetzungen finden sich auch im Landesraumentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern 2005.

Dort heißt es im Kapitel 4.3.2 "Großflächige Einzelhandelsvorhaben"; Absatz (4) "Zentrenrelevante Sortimente" (S. 37):

- *"Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden."*

Insoweit sind Einzelhandelsobjekte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich privilegiert, weil die Schutzvorschriften sie zumindest theoretisch vor Verdrängungswettbewerb durch neu entwickelte Objekte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche bewahren. Dies kann vor allem im Segment der Lebensmittelmärkte durchaus zur Folge haben, dass auch unterdimensionierte oder aus sonstigen Gründen nicht mehr marktgerechte Objekte weiterhin Anschlussvermietungen finden, weil entweder eine Verlagerung in ein marktgerecht gestaltetes Objekt außerhalb des Zentrums nicht möglich ist oder weil es mangels Wettbewerbs auch weiterhin noch wirtschaftlich betrieben werden kann.

Die in der Vergangenheit häufig diffusen Vorstellungen über die konkrete Ausdehnung eines Zentrums müssen zwangsläufig kleinräumig, d. h. letztlich auch grundstücksscharf, konkretisiert werden, um diesen Begriff auch mit Leben erfüllen zu können.

Erschwerend hierbei ist, dass es bislang keine Legaldefinition über die Beschaffenheit eines zentralen Versorgungsbereiches gibt.

Die Rechtsprechung gibt hierfür lediglich Hinweise. Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11. Oktober 2007) lautet wie folgt:

"Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben."

Diese Beschreibung lässt Auslegungsspielräume zu, welche durch die vorstehend aufgeführte Charakterisierung im Landesraumentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern gefüllt sind. Demnach muss es sich bei zentralen Versorgungsbereichen um städtebaulich und siedlungsstrukturell integrierte Standorte handeln.

Einzelne Fachmärkte oder Fachmarktzentren können keine zentralen Versorgungsbereiche sein; Shopping-Center mit einem umfassenden Nutzungsmix hingegen möglicherweise schon, sofern sie das Kriterium der städtebaulichen Integration erfüllen.

Bei Nahversorgungszentren setzt sich die Auffassung durch, dass sie zwar durchaus einen im Wesentlichen nur fußläufigen Einzugsbereich haben dürfen (BVerwG 4C 2.08), jedoch trotzdem eine gewisse Mindestsubstanz aufweisen müssen - häufig werden rund 1.000 qm Verkaufsfläche zur Orientierung genannt.

Ausschließlich kleinflächige Ladengruppen und Geschäftsansammlungen mit insgesamt geringer oder wenig die Mindest-VKF überschreitender Substanz und dabei unzureichender Nutzungsmischung weisen insoweit keine hinreichende Eignung für eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich auf.

Bei der kleinräumigen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen werden von BulwienGesa zudem folgende Kriterien berücksichtigt:

- Art der Nutzungsstruktur (Einzelhandelsdichte, Multifunktionalität, Dichte publikumswirksamer Erdgeschossnutzungen)
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Verkehrliche Erschließung innerhalb des Zentrums
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren und Zäsuren wie Bahntrassen usw.

Zudem muss die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewährleistet sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als zentrale Versorgungsbereiche nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete und in Nahversorgungszentren auch besondere Wohngebiete. Ein verbindlicher Kriterienkatalog existiert jedoch nicht, weshalb sich bei der Bestimmung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zwangsläufig gewisse Unschärfen ergeben. Wichtig ist jedoch, im Untersuchungsraum nach einheitlichen und transparenten Kriterien vorzugehen, um willkürliche Festlegungen auszuschließen. Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche damit auch gerichtlich überprüfbar ist.



Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt nur insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden können. Bereits vorhandene zentrale Versorgungsbereiche sind ein Faktum und entziehen sich dem politischen Willen.

Diesen Kriterien folgend sind nach der Erhebung der Erdgeschossnutzungen die zentralen Versorgungsbereiche in Grevesmühlen bestimmt und im Detail mit der Stadt Grevesmühlen räumlich abgegrenzt worden. Im Einzelnen sind dies die bereits in Kap. 3.4 aufgeführten und charakterisierten Standorte.

- ZVB Innenstadt Grevesmühlen als Hauptzentrum
- ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik mit Schwerpunkt Nahversorgung

Nur dort finden sich städtebaulich integrierte, hinreichend zusammenhängende Geschäftssubstanzen bei gleichzeitig hoher Nutzungsdurchmischung. Die Lagebereiche Markant/Norma in der Klützer Straße am nördlichen Stadtrand sowie die Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet Ost erfüllen somit aus Gutachtersicht nicht die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich.

Darüber hinaus bescheinigt das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern auch verbrauchernahen und solitären, aber städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten, die nicht über den Status eines zentralen Versorgungsbereiches verfügen, städtebaulichen bzw. rechtlichen Schutz. In Kapitel 4.3.2 "Großflächige Einzelhandelsvorhaben"; Absatz (3) "räumlich ausgewogene Versorgung" (S. 37) heißt es:

- *"Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden."*

Somit wären im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung nach § 11 (3) BauNVO für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nicht nur die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sondern auch auf städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte zu prüfen.

Übertragen auf Grevesmühlen wären dies die Standorte:

- Wismarsche Straße/ Am Wasserturm (Netto) und
- Lübecker Straße (Lidl).

Sie übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die anliegenden Wohngebiete und sind v. a. auch fußläufig für die nicht motorisierte Wohnbevölkerung gut zu erreichen. Marktkauf/Norma sowie Aldi/Penny sind dagegen siedlungsstrukturell randständig situiert und haben nur eine geringe Mantelbevölkerung in ihrem Umfeld.

4.4 Zentrenrelevante Sortimente in Grevesmühlen

Der nachstehende Sortimentskatalog füllt die Begrifflichkeiten mit Leben und differenziert diese fallweise etwas stärker.

Als *zentrenrelevant* klassifizierte Sortimente weisen folgende Merkmale auf:

- Sie leisten einen spürbaren Beitrag zur Innenstadtfrequentierung und/oder sind für ihr dortiges Umfeld mitprägend.
- Sie sind in marktführender Ausprägung in der Innenstadt vertreten bzw. werden kundenseitig dort regelmäßig erwartet.
- Sie benötigen i. d. R. keine unmittelbar zugeordneten eigenen Stellplätze bzw. ihre Waren können ohne Pkw abtransportiert werden.
- Sie weisen ein potenziell hohes Kopplungspotenzial untereinander auf.
- Sie sprechen einen größeren Käuferkreis an, d. h. es handelt sich nicht um "Special-Interest"-Produkte für kleine Bevölkerungsminoritäten.
- Ihre Belastbarkeit durch ein innerstädtisches Mietniveau ist im Allgemeinen gewährleistet.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Als nahversorgungsrelevant klassifizierte Sortimente weisen folgende Merkmale auf:

- Es handelt sich primär um Lebensmittel und Verbrauchsgüter des täglichen oder kurzfristigen Bedarfs. Hauptanbieter sind typischerweise Lebensmittelmärkte.
- Lebensmittel und Verbrauchsgüter sollen zur Sicherstellung einer flächendeckenden und wohnortnahen (im Idealfall auch fußläufigen) Nahversorgung sowohl in zentralen Lagen auch in siedlungsintegrierten Stadtteillagen angeboten werden.

- An Nahversorgungsstandorten stellen Lebensmittel/Verbrauchsgüter die standort- und frequenzbildende Leitbranche dar.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind stets auch zentrenrelevant.

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Als nicht zentrenrelevant klassifizierte Sortimente weisen folgende Merkmale auf:

- Hoher Flächenbedarf, meist gekoppelt mit geringer Flächenproduktivität und niedriger Mietbelastbarkeit.
- Großformatige oder sperrige Waren; Pkw für Abtransport regelmäßig erforderlich, ebenso direkte Stellplatzzuordnung zum Betrieb.
- Das Sortiment ist in der Innenstadt weder marktführend noch standortprägend vertreten.
- Ein umfassendes Angebot in diesem Sortiment wird kundenseitig in der Innenstadt bzw. an zentralen Standorten nicht erwartet.
- Geringes Kopplungspotenzial mit typischen zentrenrelevanten Sortimenten.
- Das Sortiment ist Nischensortiment bzw. an einem eng begrenzten "Special-Interest"-Käuferkreis orientiert.

Bei der Zuordnung konkreter Warengruppen zu den vorstehend aufgeführten Sortimentstypen kann es vorkommen, dass nicht alle Kriterien gleichermaßen erfüllt sind bzw. eine Zuordnung nicht eindeutig vorgenommen werden kann. Insoweit bestehen im Einzelfall durchaus Ermessensspielräume bei der Sortimentszuordnung. Für Grevesmühlen ergibt sich daraus der auf Seite nachfolgend aufgeführte Sortimentskatalog.

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen		
"Zentrenrelevante" Sortimente		"Nicht zentrenrelevante" Sortimente
	darin "Nahversorgungsrelevante" Sortimente	
Zulässige Standorte für Neuansiedlungen: Siedlungsintegrierte Lagen, ab >100 qm VKF ausschließlich im ZVB Innenstadt zulässig	Zulässige Standorte für Neuansiedlungen: Siedlungsintegrierte Lagen, Nahversorgungszentren, Innenstadt. Für die Geltungsdauer des Konzeptes werden abgesehen vom NVZ am Bahnhof keine Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten in Grevesmühlen empfohlen - Dro-Märkte nur in der Innenstadt zulässig.	Zulässige Standorte: Innenstadt, ggf. NVZ, integrierte, teilintegrierte und auch nicht integrierte Streulagen sowie ggf. auch Gewerbegebietslagen
Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel	Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger	Drogeriewaren ¹ (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie	Bau- und Heimwerkerbedarf
Haushaltselektro-Kleingeräte	Getränke ²	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Zoobedarf
Spielwaren	Blumen, Floristik	Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
Schreibwaren/Bürobedarf		Leuchten
Uhren/Schmuck		Bad- und Sanitärbedarf
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Geschenkartikel		Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
Sportartikel		Rolläden und Markisen
Optik/Hörgeräteakustik		Sportartikel (nur Hardware / spartenspezifische Angebote ³)
Heimtextilien		Campingartikel, Caravan- und Bootsaurüstung
Fahrräder und Zubehör		
¹ Außerhalb der Innenstadt durch Lebensmittelmärkte abgedeckt - als eigenständiger Drogeriemarkt nur in der Innenstadt zulässig ² Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage möglich ³ Beispiele sind spezielle Fachgeschäfte/Fachmärkte für: Reiten, Jagd, Tauchen usw. Breitensportliche Sportsortimente sind stets zentrenrelevant		

4.5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelssteuerung

- Die Ziele und Strategien des Vorgängerkonzeptes der Cima GmbH aus dem Jahr 2003 haben nach wie vor weitestgehend Bestand und finden sich in ähnlicher Form in den Leitsätzen und Handlungsempfehlungen wieder. Diese waren primär:
- Kundenbindung der ortsansässigen Bevölkerung stärken
 - Einzelhandelsbestand qualitativ aufwerten
 - Funktionsmix verbessern
 - Städtebauliche Erneuerung fortsetzen
 - Leerstandsminimierung
 - Maxime der Politik: "Innenstadt first!"
 - Optimierung der Verkehrsführung

4.5.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

Grevesmühlen stellt seinen Kunden ein allgemein breit gefächertes Einzelhandelsangebot zur Verfügung, dass jedoch in einzelnen Warengruppen Optimierungsbedarf aufweist:

Hinsichtlich der quantitativen Nahversorgungsausstattung verfügt das nördlich der Bahntrasse gelegene Siedlungsgebiet Grevesmühlen über ein nahezu flächendeckendes Versorgungsnetz. In der Südstadt besteht hingegen ein vollständiges Versorgungsdefizit. Qualitativ sind mit Ausnahme des umfassend modernisierten Marktkauf Korzak sowie der neu errichteten Lidl- und Netto-Discounter alle weiteren Lebensmittelmärkte mit Objektschwächen behaftet, v. a. hinsichtlich zu geringer Dimensionierungen. Die geplante Verlagerung von Aldi und Marktkauf in das Bahnhofsumfeld bietet die Chance, das Ziel einer Verbesserung der Nahversorgung in der Südstadt zu erreichen und ermöglicht zugleich den Betreibern sich marktgerecht und zukunftsfähig zu positionieren.

Unabdingbar für die Innenstadt ist eine adäquate, Kundenfrequenzen generierende Nachnutzung des dann frei werdenden Markt-Objektes.

Die "zentrenrelevanten" Angebotskomponenten im Nonfood-Bereich sind weitestgehend in der Innenstadt konzentriert, sollten aber im Hinblick auf die Angebotsqualität (u. a. Markenmode im mittleren Segment, junge Mode) aufgewertet und verdichtet werden. Die qualitative Aufwertung der architektonisch reizvollen Innenstadt geht zudem mit einer Beseitigung städtebaulicher Missstände einher, dazu zählt auch die Reduzierung von Laden-/Gebäudeleerständen.

Die Innenstadt soll als Einzelhandelsstandort insgesamt stabilisiert und ihre Entwicklungsfähigkeit gesichert werden, um auch zukünftig die besondere Attraktivität eines möglichst breiten Angebots-, Dienstleistungs- und Gastronomiespektrums auf engem Raum in Kombination mit Aufenthaltsqualität und kurzen Wegen zu garantieren.

Die Innenstadt sollte (auch) zukünftig mit allen Verkehrsarten zügig, und konfliktarm aufgesucht werden können. Für Pkw-Kunden sollten ausreichend einkaufsnahe Stellplätze vorgehalten werden.

In Grevesmühlen bereits am Markt befindliche Betriebe sollen sich unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen auch künftig weiterentwickeln und an die in ihrer Branche maßgeblichen Rahmenbedingungen anpassen können, um im regionalen Wettbewerb bestehen zu können.

Die Befunde der Kundenbefragung deuten darauf hin, dass Grevesmühlen derzeit noch zu wenig am Bädertourismus partizipiert. Ein Besuch der Stadt und ihre Nutzung als Hinterland-Versorgungsort sollten langfristig für Bädertouristen und Zweitwohnsitzinhaber zur Selbst-

verständlichkeit werden. Stadtmarketing, Öffnungszeiten, die Verflechtung Piraten-Open-Air und Innenstadt bis hin zur innerstädtischen Verkehrslenkung sollten stets auch unter diesem Aspekt betrachtet werden.

Darüber hinaus kann Grevesmühlen durch eine nachfragegerechte Wohnlandentwicklung ggf. selbst dazu beitragen, die eigene Nachfrageplattform durch eine Verlangsamung oder gar Kompensation des stetigen Einwohnerrückgangs zu stärken. Die verkehrlich und landschaftlich attraktive Lage im Hinterland zur hochpreisigeren Küstenregion, ein attraktives Stadtbild und eine gute Versorgungsinfrastruktur schaffen eigentlich recht günstige Voraussetzungen v. a. für Alterszügler und zur Einrichtung (und späteren Umwandlung) von zweitwohnsitzen.

4.5.2 Umgang mit "zentren"- und "nicht zentrenrelevanten" Sortimenten

→ Zentrenrelevante Sortimente:

- Neuansiedelungen mit "zentrenrelevantem" Kernsortiment sind über 100 qm VKF nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt anzusiedeln. Diese Einschränkung gilt vor allem für die Arrondierung von Handelsclustern (z. B. Standort Marktkauf, Sto. Sky, Bahnprojekt)
- Diese Dimensionierung entspricht etwa der Größe des durchschnittlichen Fachgeschäftes in der Grevesmühlener Innenstadt. Einer Verlagerung von Geschäften zwecks Vergrößerung der Verkaufsfläche aus der Innenstadt heraus in Anlehnung an vorhandene Handelscluster (z. B. Sky/Kik, Marktkauf/Norma oder Penny/Aldi) soll damit vorgebeugt werden. Geschäfte mit "zentrenrelevanten" Kernsortimenten

sind als Solitäre in Streulagen nur in Ausnahmefällen markt-gängig, da abgesehen von geringwertigen Restpostenanbietern und ausgesprochenen Spezialisten fast immer die Integration in einen eingeführten und ausreichend frequentierten Standortverbund gesucht wird. Daher kann auf eine flächen-deckende planerische Durchsetzung der 100qm-Limitierung z. B. im Rahmen eines vereinfachten Bebauungsplanes gemäß § 9 (2a) verzichtet werden, sofern eine ungesteuerte Ansiedlung "zentrenrelevanter" Betriebe ab 100 qm VKF an vorhandenen oder im Falle der Umsetzung des geplanten Nahversorgungszentrums am Bahnhof auch künftigen Handelsclustern ausgeschlossen werden kann.

(... - letzter Absatz gestrichen, da redundant zu Empfehlungen zu "nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten")

→ Nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte):

- Grundsätzlich in den Zentralen Versorgungsbereichen "Innenstadt" und "Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik" sowie in siedlungsintegrierten Lagen zulässig.
- "Zentrenrelevante" Rand- und Aktions assortimente in Lebensmittelmärkten sollen auf max. 10 % der Verkaufsfläche und max. 100 qm je Sortiment beschränkt werden.
- 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.

- 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. Der dort geplante Lebensmittel-Vollsortimenter dürfte rund 10 bis 20 % unter dem gegenwärtigen Niveau ausgelastet sein und ist dort nur deshalb tragfähig, weil
 - a) Betreiber und Eigentümer (Vermieter) identisch sind
 - b) durch die Aldi-Verlagerung zusätzliche Zentralität sowie zusätzliche immobilienwirtschaftliche Erträge erzielt werden. Vgl. im Detail die Wirkungsanalyse in Kap. 5
 - Drogeriemärkte sollen der Innenstadt vorbehalten bleiben.
- *Nicht zentrenrelevante Sortimente:*
- Prinzipiell keine Standorteinschränkungen; soweit in Großflächen in brachenüblicher Ausprägung und Umfang "zentrenrelevante" Randsortimente geführt werden erfolgt außerhalb des ZVB Innenstadt eine Beschränkung auf insgesamt max. 10 % VKF-Anteil für "zentrenrelevante" Randsortimente bzw. 100 qm VKF je Einzelsortiment.
 - Soweit in Einzelfällen ein höherer Anteil zum Erhalt der Marktgängigkeit erforderlich ist, kann auf Basis einer positiven fachgutachterlichen Wirkungsanalyse ein höherer Anteil zulässig sein.

4.5.3 Leitsätze und Empfehlungen zum ZVB Innenstadt

Leitsätze

- Das Hauptzentrum Grevesmühlens ist der ZVB Innenstadt in der vorgeschlagenen Abgrenzung (s. Karte im Kap. 3.4.3.2).
- Die Innenstadt soll als marktführender Standort für "zentrenrelevante" Sortimente, Gastronomie und ladennahe Dienstleistungen gesichert und weiterentwickelt werden.

Entwicklungsempfehlungen

- (Städtebauliche) Entwicklungsziele sind:
 - Reduzierung der Leerstände (u. a. in der Wismarschen Straße und August-Bebel-Straße sowie ehemaliges Kino), um Lücken im Besitz zu schließen und eine Abwertung des Umfelds durch ebendiese zu vermeiden. Ziel ist die Stabilisierung der Hauptgeschäftslage Wismarsche Straße–Markt–August-Bebel-Straße.
 - Nach der Schließung und ggf. Verlagerung des Markant-Supermarktes ist eine Nachnutzung des Altobjektes durch einen "frequenzbringenden Anker" mit überörtlicher Ausstrahlung anzustreben. Dies könnte bspw. ein Drogeriemarkt, Modefachmarkt oder falls auf Grund der Niveauunterschiede (Treppen/Rampe) eine Einzelhandelsnachnutzung sich als nicht marktgängig erweisen sollte, z. B. auch ein Ärztehaus oder therapeutisches Zentrum sein.



Sofern möglich, sollte eine Öffnung der Seitenfassade zum Sparkassenplatz erfolgen.

Eine aus der Innenstadt fußläufig bequem erreichbare Nahversorgung bliebe durch den Sky-Markt im ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich gesichert.

- Erneute Auseinandersetzung mit dem Verkehrskonzept: insbesondere sollte eine direkte Zufahrt der Innenstadt von der B 105 wiederhergestellt werden, um vor allem ortsunkundigen Besuchern das Erreichen der Innenstadt zu erleichtern.
- Im Rahmen der Besucherbefragung wurde die Parkplatzsituation kritisiert, vornehmlich die Erhebung von Stellplatzgebühren sowie nicht ausreichende Stellplätze im Kerngeschäftsbereich. Dies ist durchaus nicht untypisch, weil in kleineren Landstädten mit ihrem eingeschränkten Angebot und einer stärkeren Betonung auf Nahversorgung sowie bei punktuellen Besuchen einzelner Geschäfte grundsätzlich eine geringere Bereitschaft zur Zahlung von Parkgebühren besteht, als wie bei den seltener vorkommenden ausgedehnten Shopping-Bummeln mit hohen Einkaufsbeträgen. Zudem sieht sich die Grevesmühlener Innenstadt durchaus in Konkurrenz zum MEZ in Gägelow, in welchem das Parken frei ist. Über eine Senkung oder gar Abschaffung der Parkgebühren bzw. über Rückerstattungen sollte durchaus nachgedacht werden, zumindest sollte die bereits eingeführte "Brötchentaste" stärker kommuniziert werden.
Nicht abschließend zu klären war die Frage, ob in der Innenstadt tatsächlich zumindest punktuell (z. B. während der Marktzeiten) zu wenig ladennahe Stellplätze bereitstehen oder ob mit Parkscheiben bewirtschaftete Stellplätze nicht

doch von Langzeitparkern (v. a. Beschäftigte) belegt sind, die mehrmals am Tag ihre Parkscheibe umstellen. Hinweise darauf gab es. Im Dialog mit den Gewerbetreibenden sollte darauf hingewiesen werden, dass Langzeitparkern auch einige Minuten Fußweg zum Aufsuchen ihrer Arbeitsstelle zugemutet werden können. Im Gegenzug sollte geprüft werden, ob nicht an der unmittelbaren Peripherie des Hauptgeschäftsbereiches zusätzliche unbewirtschaftete Stellplätze eingerichtet werden können.

Sinnvoll dürfte ferner die Einrichtung eines Parkleitsystems sein, welches vor allem Auswärtigen eine bessere Orientierung gibt.

- In der Wismarschen Straße ist eine Verringerung des bestehenden Konfliktpotenzials zwischen Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern anzustreben.
- Das ehemalige Kino als Bindeglied zwischen Wismarscher Straße und Sparkasse sollte zentrumsadäquat reaktiviert werden, zudem sollte eine Umgestaltung bzw. Umnutzung des Sparkassen-Parkplatzes in Erwägung gezogen werden.
- Die Öffnungszeiten in der Innenstadt sollten nach Möglichkeit harmonisiert und verlässliche Kernöffnungszeiten kommuniziert werden. Am Sonnabend sollte eine verlässliche Öffnungszeit bis 13.00 Uhr geprüft werden.
- Positiv ist das bestehende Informationsheft "einkaufen erleben erzählen" mit Veranstaltungskalender und Einkaufsführer des Gewerbe-, Handels- und Industrievereins e. V. hervorzuheben, das für eine Stadt der Größe Grevesmühlens nicht selbstverständlich ist. Mit einer zusätzlichen Integration

bspw. von Gutscheinen, die bei Vorlage Rabatte in Geschäften der Innenstadt gewähren, könnte das Heft "wertiger" ausgestattet werden und damit auch aufbewahrt werden. Dies böte zum einen die Chance, zusätzliche Kundenpotenziale zu erschließen, insbesondere auch unter Touristen in den Küstenorten, die ansonsten ohne Halt an Grevesmühlen vorbeifahren. Zum anderen könnte mit einem solchen Instrument die Kundenbindung auch unter der ortsansässigen Bevölkerung erhöht werden.

Des Weiteren sollte die Verkehrsführung in der Innenstadt in dem enthaltenen Stadtplan präziser dargestellt werden.

- Die erhöhten Anstrengungen im Bereich Stadtmarketing sollten von den Gewerbetreibenden mitgetragen werden, indem die Angebote zur Selbstdarstellung auf der künftigen Online-Plattform in breitem Umfang genutzt werden - nur dann kann dieses Instrument Außenwirkung entfalten.
- Die kleinteilige historische Flächenstruktur erhöht tendenziell das Leerstandsrisiko. Darüber hinaus können auch nicht marktgerechte Mietforderungen oder ein unzureichender Modernisierungsgrad leerstandsbildend wirken. Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung sollten prüfen, ob nicht eine Beratung der Eigentümer über marktgerechte Ausstattungen, im geeigneten Einzelfall auch die Zusammenlegung mehrerer Kleinflächen, die Vermietungschancen erhöhen können.
- Sauberkeit im Straßenraum und Serviceeinrichtungen (Kundentoiletten): Diese Punkte sollten auf Verbesserungspotenziale überprüft werden.

4.5.4 Empfehlungen zum ZVB "Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik"

- Es besteht derzeit kein vordringlicher Entwicklungsbedarf.
 - Vorhandene Betriebe sollten sich aber zwecks Markt- und Standortsicherung den Marktentwicklungen ihrer jeweiligen Branchen anpassen können.
- Die bestehende Clusterwirkung sollte genutzt werden, d. h. ein weiterer Ausbau ist generell möglich, jedoch kein Ausbau mit "zentrenrelevanten" Innenstadtsortimenten. Mögliches Flächenpotenzial böte sich nach der in Rede stehenden Verlagerung des benachbarten Autohauses Martens.
- Die Verknüpfung mit der Innenstadt sollte verbessert werden. Dies könnte mittels einer geeigneten Querungshilfe über die B 105 erfolgen (z. B. Zebrastreifen oder Fußgängerampel im Badstüberbruch).

4.5.5 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.
- Im Falle der Verlagerung des Aldi-Marktes aus dem Grünen Weg an den Bahnstandsstandort ist eine Nachnutzung des Altobjektes für Lebensmittel- und "zentrenrelevanten" Einzelhandel auszu-schließen.

4.5.6 Empfehlungen in siedlungsintegrierten Streulagen

- Grundsätzlich gilt:
Vorhandene Betriebe genießen Bestandsschutz und sollen sich zwecks Markt- und Standortsicherung den Marktentwicklungen ihrer entsprechenden Branchen anpassen können. Soweit dies innerbetrieblich eine Expansion in "zentrenrelevante" 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. 100 qm je Sortiment auch nach einer Erweiterung eingehalten werden.

- Insgesamt weist das Segment Periodischer Bedarf keinen nennenswerten Ansiedlungsspielräume mehr auf; mit erhöhten Verdrängungswirkungen ist bei Neuansiedlungen von Lebensmittel- und Drogeriemärkten zu rechnen. Sie sind allenfalls dann möglich, wenn damit wie beim Nahversorgungszentrum am Bahnhof wichtige städtebauliche Ziele wie Schließung von Versorgungslücken im Stadtgebiet verfolgt werden und schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Nahversorgung nicht zu erwarten sind, was fachgutachterlich nachzuweisen ist.

- Geplantes Nahversorgungszentrum Markt/Aldi am Bahnhof:
In diesem Fall handelt es sich nicht um echte Neuansiedlungen sondern um die Verlagerung bestehender Betriebe. Die Verdrängungswirkungen werden durch das Einbringen ihres bisherigen Umsatzes gegenüber einer echten Neuansiedlung erheblich reduziert. Siehe hierzu im Detail die gesonderte Wirkungsanalyse in Kap. 5.

Die Wirkungsanalyse mündet allerdings auch in die Empfehlung, vom ursprünglich ebenfalls vorgesehenen Drogeriemarkt abzusehen! Stattdessen ist eine kleinteilige Arrondierung weiterer nahversorgungsrelevanter Anbieter (z. B. Apotheke, Blumenshop usw.) mit max. 200 qm VKF vertretbar.

Im Fazit verbessert die Planung die Nahversorgung im Stadtgebiet erheblich, weil Aldi künftig wieder siedlungsintegriert situiert sein wird und den Bewohnern der südlichen Wohnquartiere künftig eine attraktive wohnungsnahe und auch fußläufige Nahversorgung angeboten werden kann. Dadurch dürften auch bestehende Einkaufsorientierung vornehmlich von Haushalten aus der Südstadt in das weitere Umland reduziert werden, was potenziell dem gesamten Handel in der Stadt zugute kommt. Die direkten Belastungswirkungen auf die Innenstadt sind hingegen bei einem Verzicht auf den ursprünglich geplanten Drogeriemarkt gering.

Es sei noch einmal daran erinnert, dass Markant in seiner derzeitigen Verfassung keinen nennenswerten Beitrag zur Attraktivierung und Außenwirkung der Innenstadt leistet und dass dieser Markt unabhängig von der Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof an seinem jetzigen Standort geschlossen werden wird. Folgendes Konzept ist aus Gutachtersicht verträglich und wird zur Umsetzung empfohlen:

- (Markant) Supermarkt mit bis zu 1.500 qm VKF
Empfehlung gemäß Konzeptvorgaben: Max. 10 % (150 qm) oder je Sortiment max. 100 qm für branchenübliche zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente;
- Verlagerter (Aldi) Discountmarkt mit bis zu 1.000 qm VKF
Empfehlung gemäß Konzeptvorgaben: Max. 10 % (100 qm) für zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente.
=> Eine Nachnutzung des Aldi-Altobjektes am Grünen Weg für nah- und zentrenrelevante Kernsortimente ist planungsrechtlich und ggf. zusätzlich durch geeignete Mittel wie z. B. eine eingetragene Grunddienstbarkeit auszuschließen. Dies ist möglich, weil Aldi gleichzeitig auch Eigentümer dieser Immobilie ist.
- Konzessionszone mit max. 200 qm VKF für ergänzende Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, Gastronomieeinrichtungen oder Dienstleistern. Zentrenrelevante Kernsortimente dürfen darin auf max. 100 qm VKF angeboten werden. Aktuell geplant sind: Backshop, Blumenshop, Frisör; mithin keine zentrenrelevanten Branchen. Allerdings gelten für diesen Standort die selben Empfehlungen wie für integrierte Standorte im übrigen Stadtgebiet auch - zentrenrelevante Kernsortimente wären also ggf. bis 100 qm VKF zulässig.

- Neuentwicklungen und Standortarrondierungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich möglich. "Zentrenrelevante" Randsortimente sind auf maximal 10 % der VKF bzw. max. 100 qm je Einzelsortiment zu begrenzen.
- Der Standort Rehnaer Straße (ehemals Lidl und Schlecker, derzeit leer stehend) ist für Einzelhandel bzw. für eine Verbesserung der Nahversorgung der Südstadt grundsätzlich wenig geeignet, weil er aufgrund der verkehrlich recht introvertierten Lage, dem begrenzten Einwohnerpotenzial und den Schrankenschließzeiten des Bahnübergangs und somit reduzierter Strahlkraft gehandicapt ist. Nicht von ungefähr ist der Standort deshalb seit längerem vakant. Nach Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof bietet der Standort künftig erst recht keine wirtschaftlichen Entwicklungschancen für Nahversorgung. Zudem dürften die Tragfähigkeitsspielräume in Grevesmühlen danach ausgeschöpft sein. Faktisch wäre der Standort insoweit einer anderen, evtl. gewerblichen Nutzung zuzuführen. Einzelhandelsseitig gelten unabhängig davon dort künftig die gleichen Vorgaben wie für die übrigen Streulagen im Stadtgebiet.
- Für das lt. Klassifikation durch den Landkreis NWM (Nordwestmecklenburg) im unbeplanten Außenbereich liegende Grundstück Lübecker Straße Nr. 30 (vormals Tankstelle) am westlichen Stadtrand liegt seit dem 29.07.2011 eine Bauvoranfrage für einen "Einzelhandelsmarkt" (Lebensmittel) mit 799 qm VKF vor. Das Grundstück ist im FNP als Mischfläche ausgewiesen. Die Stadt Grevesmühlen erteilte am 8.2.2012 das gemeindliche Einvernehmen unter der Bedingung, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten seien. Dieser Nachweis sei von der Antragstellerin vorzulegen und gemäß § 34 (3) BauGB zu erbringen. Der Landkreis NWM erteilte daraufhin am 2.5.2012 einen positiven

Vorbescheid und nahm die Auflage der Stadt Grevesmühlen darin auf - unbeschadet dessen, dass nach Ansicht des Landkreises hier keine unbeplante Innen- sondern eine Außenbereichssituation gemäß § 35 Abs. 2 vorläge.

Diese Vorgänge spielten sich vor Arbeitsaufnahme des Einzelhandelskonzeptes ab. Während der Konzepterstellung ist das Vorhaben seitens des Investors nicht weiter vorangetrieben worden; insbesondere wurde die geforderte Wirkungsanalyse gemäß § 34 (3) BauGB bislang nicht vorgelegt.

Nach Einschätzung der BulwienGesa AG ist nach Abschluss der Marktanalyse in Grevesmühlen und unter dem Licht der daraus gewonnenen Erkenntnisse der geforderte Nachweis der Unschädlichkeit aus heutiger Sicht zweifelhaft. Zudem wäre angesichts der in Grevesmühlen insgesamt und vor allem im Bereich der B 105 angespannten Wettbewerbsslage ein <800 qm VKF dimensionierter zusätzlicher Lebensmittelmarkt kaum ausreichend tragfähig. Um sich gegenüber dem vorhandenen Wettbewerb langfristig behaupten zu können, müsste er ebenfalls idealtypisch aufgestellt sein und auch als Discounter >800 qm VKF generieren. Dies ist jedoch im Rahmen der Mischgebietsvorgaben nicht zulässig und auch durch den Vorbescheid nicht gedeckt. Insofern ist auch marktseitig eine weitere Realisierung unsicher.

Die Gutachter empfehlen der Stadt, nach den zwischenzeitlich erlangten Erkenntnissen über die Marktlage in Grevesmühlen einer erneuten oder veränderten Anfrage für eine größere Dimensionierung oder für eine Nutzung mit sonstigen nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten kein gemeindliches Einvernehmen zu erteilen. Für den Standort gelten ansonsten die Empfehlungen für den Umgang mit Einzelhandel in Streulagen.

4.5.7 Planungshorizont

- Das Konzept soll als mittelfristige Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung und -steuerung in Grevesmühlen dienen.
- Geeigneter Zeitraum für eine Aktualisierung wäre nach Realisierung der wesentlichen, derzeit im Raum stehenden städtebaulichen und Einzelhandelsplanungen:
 - Umsetzung der reduzierten Verlagerungsplanungen Aldi und Markant an den Bahnhof;
 - Erfolgte Nachnutzung der danach frei werdenden Markant-Altfläche;
 - Vergrößerung des Frischemarktes Boost am Markt;
 - Neubebauung des Areals der ehemaligen Sparkasse in der August-Bebel-Straße und Einrichtung bzw. Bezug der möglichen bis zu 800 qm umfassenden Verkaufsfläche;
 - Überarbeitung bzw. Optimierung der innerstädtischen Verkehrsführung.

Die Umsetzung der o. g. Planungen absorbiert nach derzeitigem Ermessen die vorhandenen Ansiedlungsspielräume in Grevesmühlen im periodischen Bedarf und möglicherweise auch in weiteren Warengruppen. Bezüglich letzteren sind derzeit keine hinreichend konkretisierten Planungen bekannt.

Etwa 3-5 Jahre nach Markteintritt/Umsetzung der Verlagerungsplanung bzw. generell nach ca. 5-7 Jahren sollte eine Aktualisierung der Marktanalyse sowie eine Überprüfung und ggfs. Neuausrichtung der Einzelhandelspolitik erfolgen.

5 WIRKUNGSANALYSE FÜR DIE FACHMARKT-ANSIEDLUNG AM BAHNHOF

5.1 Standort

Der Vorhabenstandort ist im Süden der Ortslage Grevesmühlen lokalisiert und erstreckt sich nördlich des Bahnhofes. Im Süden wird das Areal von der Bahntrasse und im Norden vom Verlauf Gebhardweg/ Gebhardstraße begrenzt und besteht aus mehreren Grundstücken, die sich im Besitz der Stadt Grevesmühlen befinden.

Im nördlichen Areal sind derzeit gewerbliche Nutzungen ansässig, der südliche Abschnitt umfasst ein brach liegendes Areal des ehemaligen Güterbahnhofs, das im November 2012 von der Stadt Grevesmühlen für eine Neuentwicklung von der Deutschen Bahn erworben wurde.

Das östliche Umfeld ist durch Einzelhandelsnutzungen vorgeprägt, dort sind Extra Bau & Hobby sowie der Zoo- und Futtermittelanbieter Tierhaus Landhof ansässig. Nördlich und westlich schließen sich teils gewerblich genutzte, teils brach liegende Grundstücke sowie der ZOB an. Im Süden stellen die Bahnanlagen eine Barriere dar. Die nächst gelegenen Wohnbebauungen befinden sich entlang der Schweriner Straße (ca. 200 m entfernt) sowie in der Bahnhofsvorstadt (ca. 250 m).

Der Standort ist per Pkw gut anfahrbar. In das innerstädtische Verkehrsgerüst ist er über die Gebhardstraße und den Gebhardweg eingebunden, die als Verbindungsglieder zwischen Schweriner Straße im Osten (L 02) und Bahnhofstraße bzw. Rudolf-Breitscheid-Straße im Westen fungieren. Über die Bahnhofstraße, die jenseits des Bahnübergangs in Richtung Süden als Rehnaer Straße fortgeführt ist, wird die Südstadt erschlossen.

Die neu ausgebaute Gebhardstraße ist zweistreifig trassiert mit begleitendem Fußweg sowie Fahrradstreifen auf der Fahrbahn, der Gebhardweg präsentiert sich derzeit stark sanierungsbedürftig mit Kopfsteinpflaster, würde im Zuge der Projektumsetzung jedoch verlegt und somit modernisiert werden.

Der Standort ist derzeit alles in allem als relativ introvertiert zu klassifizieren; er liegt jedoch zwischen dem gut frequentierten Verkehrsknoten Bahnhof/ZOB und der L 02 und verfügt insofern über Entwicklungspotenzial. Zudem besteht eine Einzelhandelsvorprägung durch die östlich benachbarten Märkte in der Gebhardstraße.

5.2 Ausgangslage

Die Nahversorgungsabdeckung in Grevesmühlen konzentriert sich in der Ausgangslage auf die Stadtquartiere nördlich der Bahntrasse und ist dort recht gut ausgebaut (s. Kap. 3.5). Demgegenüber weist die Südstadt seit der Verlagerung von Lidl aus der Rehnaer Straße an den Standort Lübecker Straße sowie dem Marktaustritt von Schlecker keine fußläufig erreichbaren Versorgungsstrukturen mehr auf und ist insofern vollständig unterversorgt.

Das Projektvorhaben beinhaltet in der untersuchten Variante die Ansiedlung eines Markant Verbrauchermarktes, Aldi Discounters sowie eines Drogeriemarktes, wobei Aldi und Markant aus ihren mit Objektmängeln behafteten Bestandsgebäuden im Grünen Weg bzw. der Innenstadt an den Projektstandort verlagern würden. Im Zuge der Neuentwicklung würde die Versorgungslücke in der Südstadt weitestgehend geschlossen werden (s. dazu nachfolgende Karte der möglichen zukünftigen Nahversorgungsabdeckung), obwohl die fußläufige Erschließung dorthin durch die Bahntrasse weiterhin nicht optimal ist.

Die Betreiber Markant und Aldi könnten sich in marktgerechten Objektbedingungen zukunftsfähig positionieren. Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes (s. Kap. 4.4.5) müsste eine Nachnutzung des dann leer fallenden Aldi-Objektes für Lebensmittel-Einzelhandel ausgeschlossen werden.

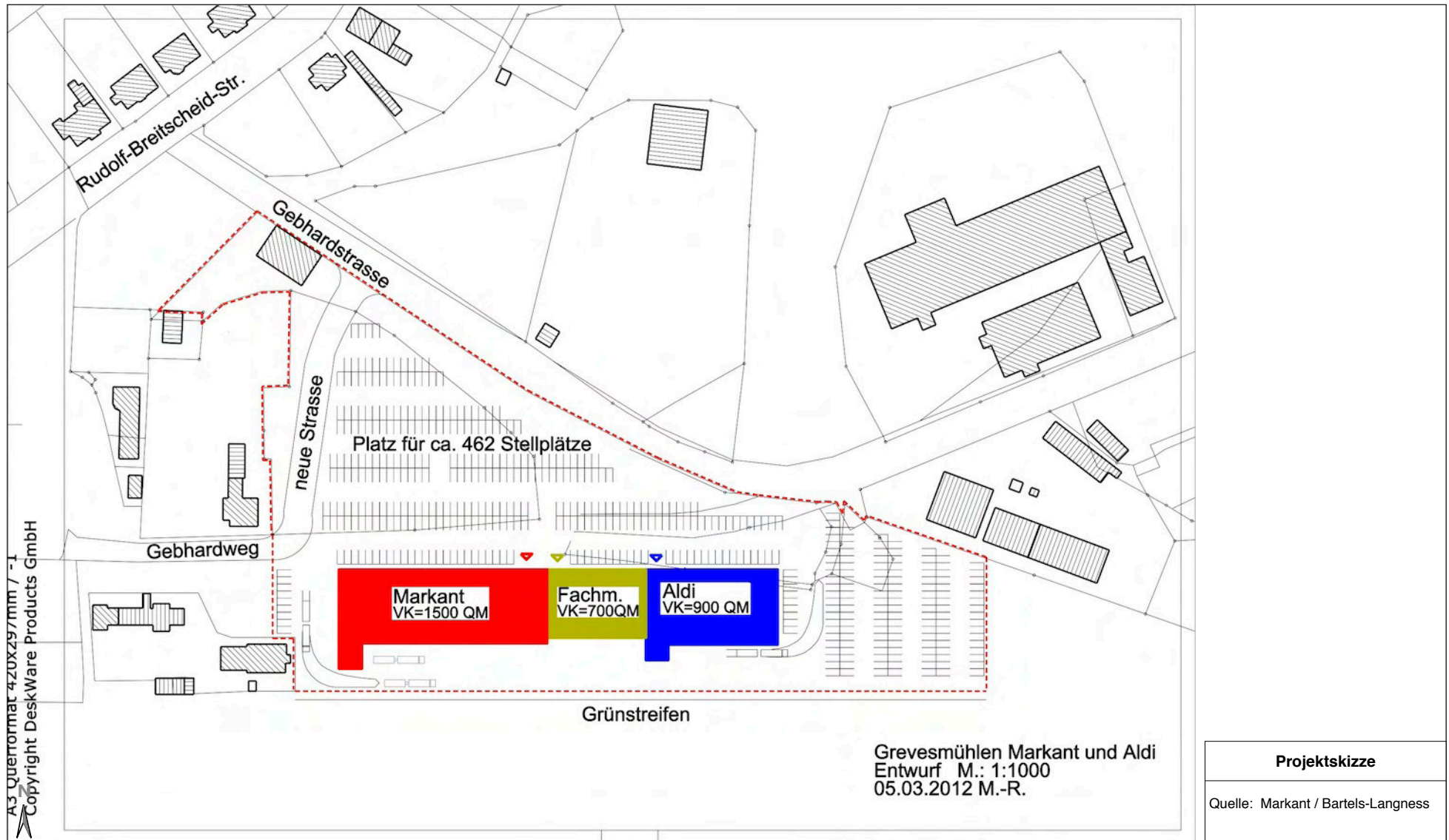
5.3 Baulich-funktionales Konzept

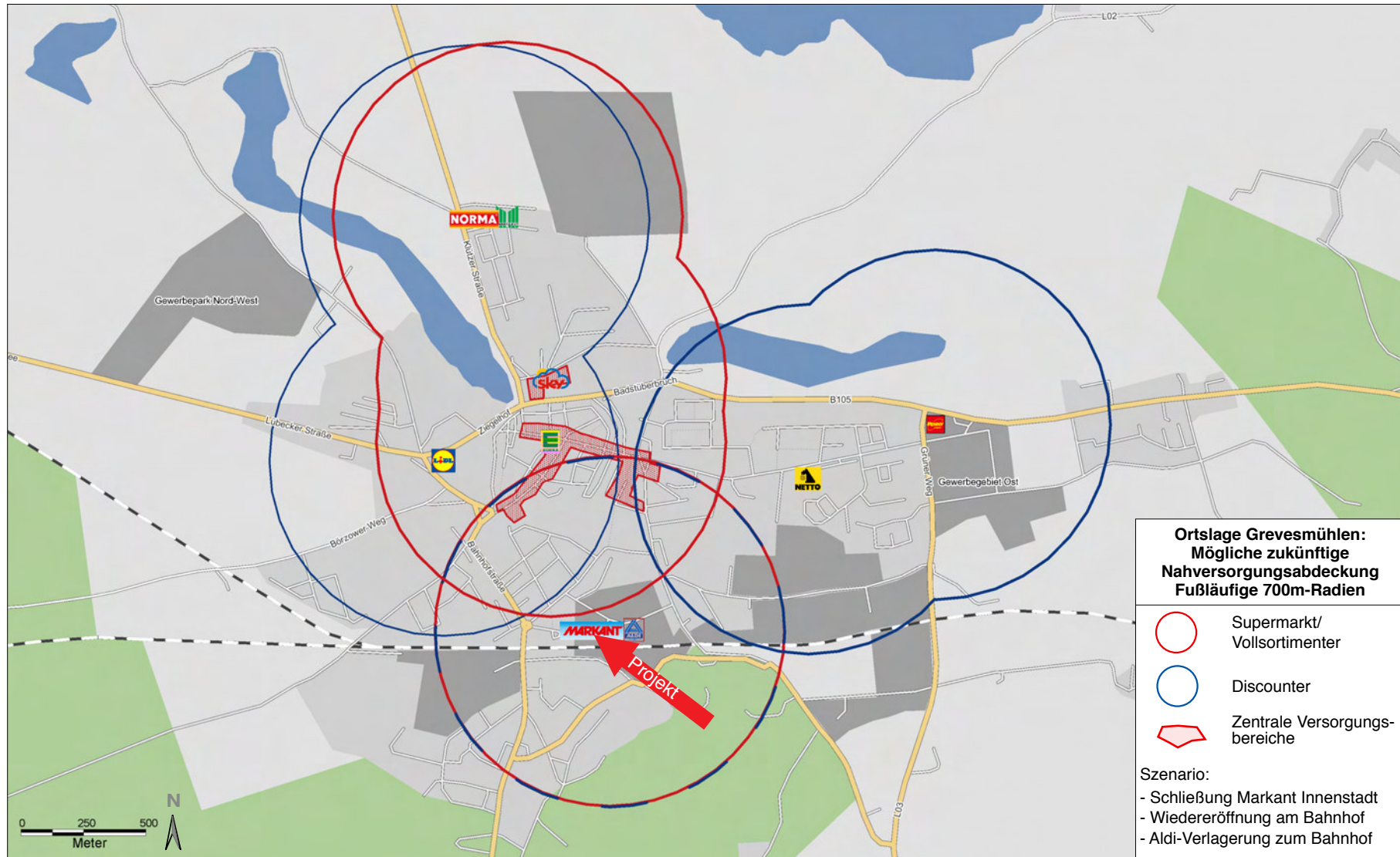
Verbindliche Funktionspläne zur Anordnung der Ladeneinheiten und der Parkplätze liegen noch nicht vor. Das Konzept sieht in der vorliegenden Entwurfsskizze vor, einen parallel zur Bahntrasse angeordneten lang gestreckten Baukörper mit drei Fachmärkten zu errichten:

- Markant Verbrauchermarkt ca. 1.500 qm VKF (westliche Einheit)
- (Drogerie-)Fachmarkt ca. 700 qm VKF (mittlere Einheit)
- Aldi-Discounter ca. 1.000 qm VKF (östliche Einheit)

Es sind ca. 460 vorgelagerte Stellplätze geplant, die zum Teil als Pendlerparkplätze zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Erschließung ist über Gebhardstraße / Gebhardweg bzw. eine neu zu errichtende Straße an der westlichen Grundstücksflanke vorgesehen. Der Lieferverkehr soll über die Gebäuderückseite abgewickelt werden.

Die derzeit noch auf dem Areal bestehenden, u. a. durch eine Kfz-Werkstatt genutzten alten Gewerbe-/Lagergebäude würden zurückgebaut werden.





5.4 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

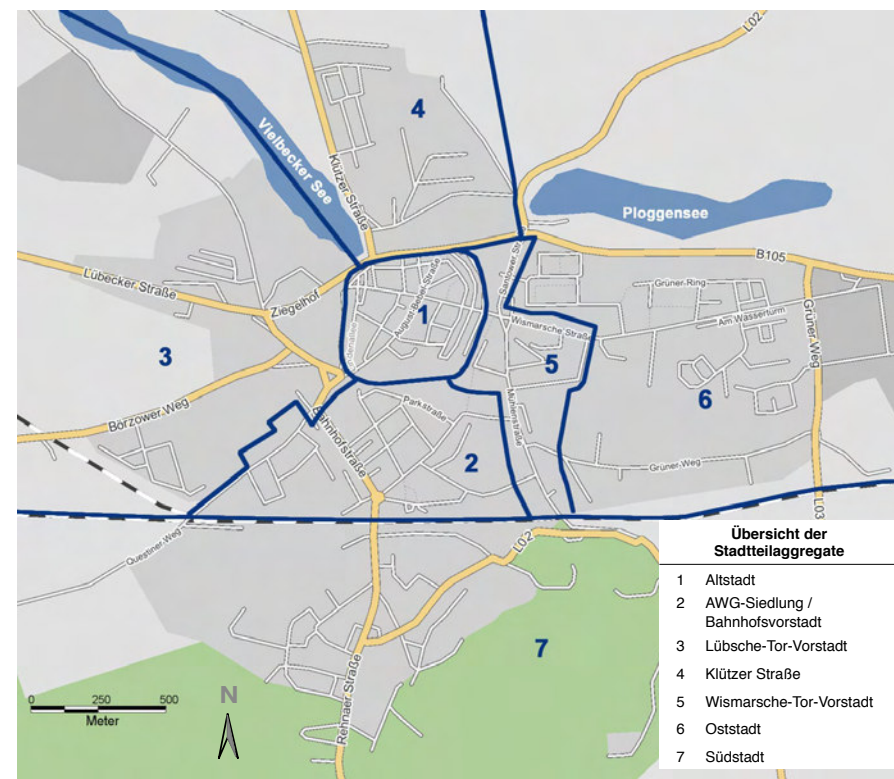
5.4.1 Vorbemerkung

- Die Analyse der Nahversorgungsabdeckung sowie die vorliegende Wirkungsanalyse erfordern die Einrichtung eines Rechenmodells, das die Marktanalyse auf Stadtteilbasis ermöglicht. Die hierfür zugrunde gelegte innerstädtische Stadtteilabgrenzung orientiert sich an der Stadtstruktur gemäß ISEK 2008, wobei einzelne Quartiere aufgrund der Kleinteiligkeit für die Analyse gemäß nachfolgender Abbildung aggregiert wurden.

Überführung der Grevesmühlener Stadtstruktur in BulwienGesa-Aggregate				
Stadtteil gemäß ISEK 2008	EW 20.06.12 Fortschreib. Hauptwohnsitze	EW umgerechnet auf Basis Statist. Amt Meckl.-Vorp. 31.12.2010	Zuordnung zu Aggregat	EW im Aggregat
Grevesmühlen (Ortslage)	8.993	9.156	Ortslage	9.156
<i>davon:</i>				
Altstadt	1.321	1.345	Altstadt	1.345
AWG-Siedlung	627	638	AWG-Siedlung / Bahnhofsvorstadt	1.368
Bahnhofsvorstadt	717	730		
Lübsche-Tor-Vorstadt	213	217	Lübsche-Tor-Vorstadt	805
Entwicklungsbiet West	268	273		
Baugeb. südl. u. nördl. d. B 105	310	316		
Klützer Straße	328	334	Klützer Straße	334
Wismarsche-Tor-Vorstadt	667	679	Wismarsch.T.-Vor.	679
Geschosswohnungsbau i.Osten	2.766	2.816		
Einfamilienhausbebau. i.Osten	639	651	Oststadt	3.502
Gewerbeflächen Grüner Weg	35	36		
Südstadt	1.102	1.122	Südstadt	1.122
Ortsteile	1.471	1.498	Ortsteile	1.498
Stadt Grevesmühlen Total	10.464	10.654		10.654

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

Grundsätzlich verwenden wir vergleichbare Einwohnerzahlen des Amtes für Statistik Mecklenburg-Vorpommern; bei Durchführung der Berechnungen waren diese mit Stichtag 31.12.2010 verfügbar. Demzufolge verfügte Grevesmühlen zu diesem Zeitpunkt über 10.654 Einwohner. Die auf der städtischen Fortschreibung basierenden kleinräumigen Einwohnerdaten weichen mit 10.464 Einwohnern (Stand 20.06.2012) davon leicht ab und sind deshalb linear um den Faktor 1,018 angepasst worden.



5.4.2 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen des Vorhabens

Der Standort kann aufgrund seiner relativ introvertierten Lagequalität und der vorgesehenen Anbieter / Sortimente nur einen kleineren Einzugsbereich ansprechen als die Gesamtstadt Grevesmühlen. Die Zone 3 des gesamtstädtischen Einzugsgebietes wird nicht erreicht und ist daher nicht dem Projekt-Einzugsgebiet zugeordnet. Ursächlich dafür sind einerseits eigene Nahversorgungsstrukturen Boltenhagen, Klütz und Dassow. Zudem passieren Kunden aus dem nördlichen und westlichen Umland der Stadt die alternativen Einkaufsstandorte wie u. a. Marktkauf, Norma, Lidl und Sky an den Einfallsrouten Klützer- und Lübecker Straße.

Das Gesamteinzugsgebiet des Projektvorhabens umfasst auf Grund des reichweitenstärkenden Verbundeffektes gleichwohl über alle Zonen ca. 19.900 Einwohner und ist damit prinzipiell ausreichend tragfähig - eingeschränkt durch die bereits recht hohe Wettbewerbsintensität in Grevesmühlen. Das Einzugsgebiet wird in fünf EZG-Zonen gegliedert, die eine jeweils ähnliche Orientierung auf den Vorhabensstandort aufweisen.

Die Zonen 1 und 2 sind in ihren Abgrenzungen mit denen des gesamtstädtischen Einzugsgebietes identisch, wurden aufgrund des Nahversorgungscharakters des Projektvorhabens im Detail jedoch in kleinräumigere Subzonen gegliedert.

EZG-Zone 1

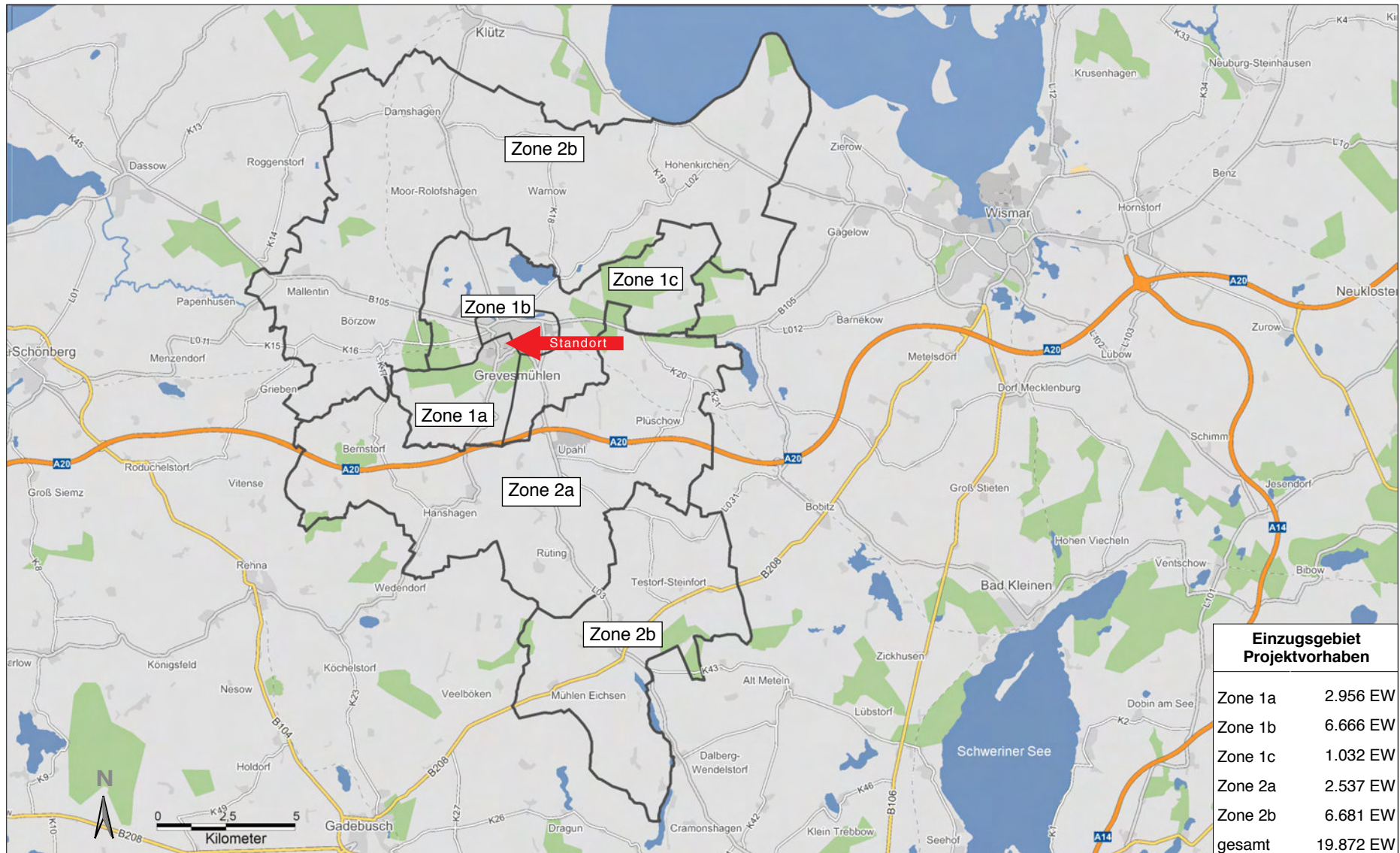
Die Zone 1 umfasst das Grevesmühlener Stadtgebiet inklusive der Ortsteile und ist in die Subzonen 1 a - c gegliedert, davon:

- Zone 1a mit 2.956 EW:
AWG-Siedlung / Bahnhofsvorstadt; Südstadt; OT Wotenitz; OT Büttlingen; OT Questin
- Zone 1b mit 6.666 EW:
Restliche Ortslage Grevesmühlen
- Zone 1c mit 1.032 EW
Eingemeindete Ortsteile (ohne Wotenitz, Büttlingen, Questin)

EZG-Zone 2

Diese Zone umfasst Teile des ländlichen Umlandes und ist ebenfalls in Subzonen (2a und 2 b) untergliedert. Zone 2a umfasst die direkt südlich an Grevesmühlen angrenzenden Nachbargemeinden, für die der Vorhabenstandort im südlichen Stadtgebiet ebenfalls gut erreichbar ist. Zone 2b enthält die Gemeinden Mühlen Eichsen und Testorf-Steinfort im äußersten Süden des Einzugsgebietes sowie die nördlichen Nachbargemeinden der Stadt. Im Einzelnen sind dies:

- Zone 2a mit 2.537 EW:
Bernstorff; Hanshagen; Plüschow; Rütting; Upahl
- Zone 2b mit 6.681 EW:
Börzow; Damshagen; Grieben; Hohenkirchen; Mallentin; Mühlen-Eichsen; Testorf-Steinfort; Warnow



Einen Überblick über Einwohnerzahl und Nachfragevolumen in den Zonen den Einzugsgebietes gibt nachfolgende Übersicht:

Daten zum Einzugsgebiet					
Sortiment: Periodischer Bedarf					
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumen p. a. 2011/12					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2010	Verbr.- Ausgaben €/Ew. p. a.	Ausg.- Volumen Tsd. € p. a.	Verteilung %
Zone 1a max. 4 km	Grevesmühlen Ortslage: AWG-Siedlung, Bahnhofsvorstadt, Südstadt, Ortsteile Wotenitz, Büttlingen, Questin	2.956	2.716	8.028	15,0
Zone 1b max. 2 km	Grevesmühlen: restliche Ortslage	6.666	2.683	17.884	33,4
Zone 1c max. 7 km	Grevesmühlen: sonstige OT	1.032	2.774	2.863	5,4
Zone 2a max. 8 km	Bernstorf, Hanshagen, Plüschow, Rüting, Upahl	2.537	2.671	6.777	12,7
Zone 2b max. 12 km	Börzow, Damshagen, Grieben, Hohenkirchen, Mallentin, Mühlen-Eichsen, Testorf-Steinfurt, Warnow	6.681	2.684	17.931	33,5
EZG	Alle Marktzone	19.872	2.691	53.482	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2012):		2.933	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,43	
Kaufkraftkennziffer (Ø BRD =100)	Zone 1a:	82	2.716 €/Ew. p. a.		
	Zone 1b:	79	2.683 €/Ew. p. a.		
	Zone 1c:	87	2.774 €/Ew. p. a.		
	Zone 2a:	78	2.671 €/Ew. p. a.		
	Zone 2b:	79	2.684 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen BulwienGesa; Kaufkraftkennziffer MB-Research, microm (kleinräumig)

5.5 Umsatzpotenzial des Projektvorhabens

Aufgrund der Schwächen in der Lagequalität und der bereits hohen Wettbewerbsintensität zeichnen sich für die vorgesehenen Märkte im Branchenvergleich als recht niedrig zu bewertende, jedoch noch tragfähige Umsatzchancen ab. Sie wären als solitäre Betriebe, d. h. ohne den zentralitätsbildenden Verbundeffekt, jeweils noch niedriger einzuschätzen. Die Nachfragebasis der näheren Umgebung reicht für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes der Nahversorgung allein nicht aus, zudem ist die Wettbewerbsintensität der Lebensmittelmärkte rund um die B 105 zu berücksichtigen. Um diesen Einwirkungen hinreichend eigenes akquisitorisches Potenzial entgegenzusetzen zu können, muss der Supermarkt als Vollsortimenter ausgebildet sein und der Verbundeffekt Vollsortimenter/Discounter/Drogeriemarkt eine erhöhte Reichweite generieren.

Umsatzschätzung Gesamtprojekt								
Anbieter:	KKB im EZG		Externe Zuflüsse	Kernsortiment	Nonfoodsortiment	Gesamtumsatz	Verkaufsfläche	Raumleistung
	in Tsd. Euro	% KKB im EZG	in Tsd. Euro	in Tsd. Euro	in Tsd. Euro	in Tsd. Euro	in qm	in Euro/qm VKF p. a.
Markant	3.700	6,9	1.000	4.700	300	5.000	1.500	3.333
Aldi	2.665	5,0	835	3.500	770	4.270	900	4.744
Drogeriemarkt	1.650	3,1	450	2.100	230	2.330	700	3.329
Gesamtprojekt	8.015	15,0	2.285	10.300	1.300	11.600	3.100	3.742

Quelle: Berechnungen BulwienGesa; Rundungsdifferenzen möglich

Die Umsatzchancen der einzelnen Komponenten des Projektvorhabens setzen sich jeweils unter Berücksichtigung des Verbundeffektes wie folgt zusammen, siehe Kap. 5.5.1 bis 5.5.3.

5.5.1 Umsatzschätzung Markant

Für Markant wird ein Umsatzpotenzial von ca. 5,0 Mio. Euro p. a. geschätzt, wovon ca. 94 % Umsatzanteil bzw. ca. 4,7 Mio. Euro p. a. mit dem Kernsortiment "Periodischer Bedarf" umgesetzt werden würden. Mit rechnerisch 3.333 Euro/qm Verkaufsfläche wäre das Objekt unterdurchschnittlich, aber noch tragfähig ausgelastet. Der Betrieb kann zudem durch Mieterträge quersubventioniert werden, da der Betreiber zugleich Investor ist.

Die mit Abstand höchste Kaufkraftbindung wird mit rd. 12,4 % in Zone 1a erreicht, für deren Bewohner Markant den zukünftig nächst gelegene, auch fußläufig erreichbaren Nahversorger darstellen würde. Auch aus der restlichen Ortslage könnten im Zuge der Verlagerung Kundenanteile (KKB 8,7 %) mit an den neuen Standort übernommen sowie bisher an Alternativstandorten einkaufende Kunden umorientiert werden. Somit würde der neue Markt gut ein Fünftel seines Umsatzvolumens mit Kunden aus der Einzugsgebietszone 1a und knapp ein Drittel mit Kunden aus Zone 1b generieren. Für das Erreichen der weiter entfernt wohnenden Einwohner macht sich sodann die Randlage des Projektstandortes bemerkbar, indem dort geringere Kaufkraftbindung von max. rd. 6,7 % erzielt werden, was insbesondere in Zone 2b mit nur 3 % KKB deutlich wird. Bei Kunden aus der südlich des Vorhabens gelegenen Zone 2a wirkt sich die Randlage hingegen eher positiv aus, da diese das Stadtzentrum Grevesmühlen über die Rehnaer Straße und Schweriner Straße erreichen und somit nah am Vorhabenstandort vorbeigeführt werden.

Umsatzschätzung Markant						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. € p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Tsd. € p. a.	Umsatz- zusammensetzung nach... %	
					Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1a	2.956	8.028	12,4	995	21,2	
1b	6.666	17.884	8,7	1.556	33,1	
1c	1.032	2.863	6,7	192	4,1	
2a	2.537	6.777	6,2	420	8,9	
2b	6.681	17.931	3,0	538	11,4	
EZG	19.872	53.482	6,9	3.700	78,7	
				plus externer Zufluss	1.000	21,3
				Umsatz Periodischer Bedarf p. a.	4.700	100,0
				zzgl. Nonfood-Randsortimente	300	6,0
				Gesamtumsatz p. a.	5.000	100
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	4.700	1.450	3.242			
Nonfood-Randsortimente	300	50	6.000			
Gesamtprojekt	5.000	1.500	3.333			

Quelle: Berechnungen BulwienGesa

Zu dem mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erwirtschaftbaren Umsatzpotenzial kommen externe Zuflüsse durch Touristen und sonstige Zufallskunden i. H. von knapp 1 Mio. Euro p. a. Darin enthalten sind auch Streuzuflüsse mit Kunden aus der im Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt ausgewiesenen EZG-Zone 3.

5.5.2 Umsatzschätzung Aldi

Die Umsatzschätzung ergibt im Kernsortiment "Periodischer Bedarf" einen Zielumsatz von etwa 3,5 Mio. Euro p. a., woraus sich unter Einrechnung eines betriebs-typischen Nonfood-Zuschlags von ca. 0,8 Mio. Euro p. a. (Umsatzanteil ca. 18 %) ein Gesamt-Zielumsatz von rund 4,3 Mio. Euro p. a. ergibt. Das Objekt wäre mit rund 4.270 Euro/qm VKF somit wirtschaftlich ausreichend tragfähig.

Aldi dürfte den Großteil seiner Kunden an den neuen Standort "mitnehmen" können. Diese nutzen gemäß der durchgeführten Kundenerhebung überwiegend den Pkw als Verkehrsmittel, weshalb die Lage des Verlagerungsstandortes eher zweitrangig sein dürfte, da dieser mit dem Pkw ebenfalls gut erreichbar ist.

Gegenüber Markt besteht bei Aldi ein geringeres Gefälle der Kaufkraftbindung zwischen den EZG-Zonen. Am höchsten fällt diese naturgemäß in der Standortzone 1a mit ca. 7,7 % aus. In den weiteren EZG-Zonen fällt diese bis auf minimal 2,4 % in Zone 2b zurück. Bezüglich der Umsatzherkunft kann Aldi eine größere Ausstrahlung in die Zone 1b erreichen. Der Umsatzanteil mit externen Kunden wird auf gut 0,8 Mio. Euro p. a. taxiert.

Umsatzschätzung Aldi						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. € p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Tsd. € p. a.	Umsatz- zusammensetzung nach...	
					Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1a	2.956	8.028	7,7	618	17,7	
1b	6.666	17.884	6,5	1.162	33,2	
1c	1.032	2.863	4,7	135	3,8	
2a	2.537	6.777	4,7	320	9,1	
2b	6.681	17.931	2,4	430	12,3	
EZG	19.872	53.482	5,0	2.665	76,1	
				plus externer Zufluss	835	23,9
				Umsatz Periodischer Bedarf p. a.	3.500	100,0
				zzgl. Nonfood-Randsortimente	770	18,0
				Gesamtumsatz p. a.	4.270	100
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	3.500	900	3.889			
Nonfood-Randsortimente	770	100	7.700			
Gesamtprojekt	4.270	1.000	4.270			
Quelle: Berechnungen BulwienGesa						

5.5.3 Umsatzschätzung Drogeriemarkt

Im Kernsortiment "Periodischer Bedarf" wird für den Drogeriemarkt ein Umsatzpotenzial von ca. 2,1 Mio. Euro p. a. geschätzt, der sich zusätzlich etwa 0,23 Mio. Euro p. a. Randsortimente (Umsatzanteil 10 %) auf insgesamt ca. 2,3 Mio. Euro p. a. beläuft. Daraus folgt eine für einen Drogeriemarkt ebenfalls niedrige Auslastung von gut 3.300 Euro/qm VKF.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft bzw. Kaufkraftbindung bestehen generell Parallelen zum Aldi-Markt, wenngleich der Drogeriemarkt geringere Kaufkraftbindungen durchsetzen kann.

Vorteilhaft dürften sich gegenüber dem Innenstadt-Drogeriemarkt Kloppenburg die dem Objekt zugeordneten kostenfreien Parkplätze auswirken, da Kloppenburg über keinen eigenen Stellplatz verfügt und Kunden ihre Pkws im bewirtschafteten öffentlichen Straßenraum abstellen müssen.

Umsatzschätzung Drogeriemarkt						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. € p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Tsd. € p. a.	Umsatz- zusammensetzung nach... %	
					Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1a	2.956	8.028	4,3	345	16,4	
1b	6.666	17.884	4,2	751	35,8	
1c	1.032	2.863	2,8	80	3,8	
2a	2.537	6.777	3,0	203	9,7	
2b	6.681	17.931	1,5	269	12,8	
EZG	19.872	53.482	3,1	1.649	78,5	
				plus externer Zufluss	451	21,5
				Umsatz Periodischer Bedarf p. a.	2.100	100,0
				zzgl. Randsortimente	230	10,0
				Gesamtumsatz p. a.	2.330	100
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	2.100	650	3.230			
Randsortimente	230	50	4.666			
Gesamtprojekt	2.330	700	3.329			
Quelle: Berechnungen BulwienGesa						

5.6 Wirkungsanalyse

Zusammengenommen dürften rund 47 % bzw. etwa 4,9 Mio. Euro p. a. des Gesamtumsatzes des Projektvorhabens im Periodischen Bedarf (ca. 10,3 Mio. Euro p. a.) als Verlagerungsumsatz aus den Altobjekten Markt und Aldi übernommen werden. (Siehe auch Anhang.)

Ca. 2,9 Mio. Euro p. a. dürften im Nahversorgungsnetz Grevesmühlens umverteilungswirksam werden, rund 2,5 Mio. Euro könnten aus Kaufkraftneubindung bzw. der Verminderung von Kaufkraftabflüssen an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes generiert werden.

UMSATZREKRUTIERUNG - GESAMTVORHABEN im Kernsortiment Periodischer Bedarf		
Umsatzherkunft	Umsatz Mio. Euro	Umsatz %
Übertragener Ausgangsumsatz	4,88	47,4
Umsatzumverteilung in GVM	2,90	28,2
Neubindung bzw. Verminderung von Kaufkraft-Abflüssen	2,53	24,6
Gesamtumsatz inkl. Drogeriemarkt	10,30	100,0

Quelle: Berechnungen BulwienGesa, Rundungsdifferenzen möglich

Die größte Teil der Umsatzumverteilungen dürfte gegenüber den typgleichen bzw. typähnlichen Betreibern Marktkauf und Sky, den Discountern sowie bei Kloppenburg umverteilt werden.

Am stärksten betroffen dürfte der ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich Sky/Kik (-10,8 %) und dort im Wesentlichen der Sky-Verbrauchermarkt sein, da dieser im direkten Wettbewerb mit dem vorgesehenen Marktkauf-Verbrauchermarkt stehen würde. Marktkauf als umsatzstärkster Lebensmittelmarkt in Grevesmühlen ist weniger stark betroffen.

Er ist angebotsseitig optimal aufgestellt und weiter entfernt gelegen, zudem spricht er in stärkerem Umfang Kundenanteile aus dem Norden des Grevesmühlener Einzugsgebietes sowie externe Streukunden an, die durch das Vorhaben am Südrand der Stadt weniger stark erfasst werden würden.

Auch der ZVB Innenstadt würde Umsatzanteile in nicht unerheblicher Höhe abgeben. Dies betrifft insbesondere Kloppenburg als derzeit einzigen Drogeriemarkt im Stadtgebiet mit bedeutender Ankerfunktion.

UMSATZUMVERTEILUNG in Grevesmühlen im Kernsortiment Periodischer Bedarf (bereinigt um Verlagerungsobjekte Aldi und Markt)				
Standortbereich	Umsatz IST Mio. Euro	Umsatz KÜNFTIG Mio. Euro	Δ Mio. Euro	Δ %
ZVB Innenstadt	6,8	6,3	-0,5	-6,7
<i>davon:</i>				
LM- u. Drogeriemärkte	2,5	2,2	-0,2	-9,6
Sonstiger (Klein-)Handel	4,3	4,1	-0,2	-5,0
ZVB Sky / Kik	5,4	4,8	-0,6	-10,8
STV Marktkauf / Norma	12,2	11,1	-1,1	-8,6
<i>davon:</i>				
LM-Märkte	11,9	10,9	-1,0	-8,5
Sonstiger (Klein-)Handel	0,3	0,2	-0,0	-12,6
GE Ost	3,5	3,2	-0,2	-6,2
<i>davon:</i>				
LM-Märkte	2,5	2,3	-0,2	-6,7
Sonstiger (Klein-)Handel	1,0	0,9	-0,0	-5,1
Streulage	7,7	7,1	-0,6	-7,5
<i>davon:</i>				
LM- u. Drogeriemärkte	6,4	5,9	-0,5	-7,6
Sonstiger Kleinhandel	1,3	1,2	-0,1	-6,7
Grevesmühlen Gesamt	35,5	32,6	-2,9	-8,1

Quelle: Berechnungen BulwienGesa, Rundungsdifferenzen möglich



Die Discounter im Stadtgebiet werden weniger stark betroffen und dürften in ihrem Fortbestand nicht gefährdet sein. Dies trifft insbesondere auf die wichtigen Nahversorgungsstandorte Netto und Lidl zu, die auch zukünftig eine wohnortnahe und fußläufig zu erreichende Versorgung - vor allem für ältere Einwohner ohne eigenen Pkw - gewährleisten. Eine Ausnahme könnte Penny im Gewerbegebiet Ost darstellen. Zwar wäre nach der Aldi-Verlagerung ein Konkurrent weniger im Standortbereich ansässig, es kann jedoch unterstellt werden, dass Aldi einen Großteil seiner Kunden an den Bahnhofsstandort mitnehmen kann, sodass die Kundenfrequenzen im Lagebereich GE-Ost zukünftig generell niedriger ausfallen und die verbleibenden Anbieter somit geschwächt werden dürften.

Ergebnis der Wirkungsanalyse

Im Ergebnis erweist sich das Vorhaben in der vorgesehenen Kombination aus Verbrauchermarkt, Discounter und Drogeriemarkt als nicht mehr vertretbar und kann insofern der Stadt Grevesmühlen nicht empfohlen werden. Diese idealtypische Standortkombination ist in der Form bisher in Grevesmühlen nicht vertreten und würde bei einem Markteintritt eine zu große Angebots- und Umsatzkonzentration an diesem Standort generieren, die umfangreiche Umverteilungswirkungen auslöst und somit städtebauliche Risiken für die nach § 11(3) BauNVO schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche nach sich ziehen.

Markant fehlt durch die kurzfristige Schließung in jedem Fall künftig als innerstädtischer Anbieter, was sich jedoch mit einer Nachnutzung des Altobjektes durch eine andersartige Magnetnutzung vorzugsweise mit überörtlicher Ausstrahlung kompensieren ließe. Dieses Erfordernis tritt also unabhängig von der Neueröffnung am Bahnhof ein.

Schwerer wiegt die Belastung von Sky und vor allem Kloppenburg, die wesentlich zur Nahversorgung in der Innenstadt beitragen.

Vor allem das Drogeriesegment spielt in der Innenstadt eine wichtige Rolle - wenn also überhaupt ein zusätzlicher Wettbewerber mit Vollsortiment in den Grevesmühlener Markt eintritt, dann dort.

5.7 Empfehlung – Modifikation des Vorhabens

Die Gutachter empfehlen daher, auf die Ansiedlung des Drogeriemarktes zu verzichten und die vorgesehene Ladeneinheit entweder für den Verkauf "nicht zentrenrelevanter" Sortimente in Erwägung zu ziehen oder sie aus dem Konzept zu streichen. Dadurch werden die Verdrängungswirkungen reduziert und die Innenstadt in einer wichtigen ihr verbliebenen standortprägenden Warengruppe nicht durch einen gewichtigen Wettbewerber im Außenbereich bedrängt.

Eine Arrondierung mit wenigen kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Anbietern (z. B. Apotheke, Blumen, ein Backshop ist ohnehin obligatorisch) bis max. 200 qm Verkaufsfläche wäre dagegen konzeptgerecht und zudem auch im Sinne einer Verbesserung der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet.

Für die Kombination Markant/Aldi inkl. obligatorischem Backshop belegt die nachstehende modifizierte Wirkungsanalyse die Verträglichkeit. Sollten weitere potenziell umsatzstarke Shops bis 200 qm VKF mit "zentrenrelevanten" oder "nahversorgungsrelevanten" Sortimenten angesiedelt werden, wäre die Wirkungsanalyse ggf. zu aktualisieren.

Umsatzschätzung Markant (Variante ohne Drogeriemarkt)						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. € p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Tsd. € p. a.	Umsatz- zusammensetzung nach... %	
					Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1a	2.956	8.028	13,1	1.052	22,1	
1b	6.666	17.884	9,0	1.610	33,9	
1c	1.032	2.863	6,6	189	4,0	
2a	2.537	6.777	6,1	413	8,7	
2b	6.681	17.931	2,8	502	10,6	
EZG	19.872	53.482	7,0	3.765	79,3	
				plus externer Zufluss	985	20,7
				Umsatz Periodischer Bedarf p. a.	4.750	100,0
				zzgl. Gebrauchsgüter	300	6,0
				Gesamtumsatz p. a.	5.050	100
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	4.750	1.450	3.276			
Gebrauchsgüter	300	50	6.000			
Gesamtprojekt	5.050	1.500	3.367			
Quelle: Berechnungen BulwienGesa						

Der Aldi-Umsatz dürfte in dieser Variante daher etwas geringer ausfallen. Zwar könnte dieser genauso wie Markant eine etwas höhere Kaufkraftbindung in den nahe liegenden EZG-Zonen 1a-c und 2a erreichen, ohne den Drogeriemarkt sinkt jedoch die Attraktivität des Gesamtstandortes. Primär davon betroffen wäre Aldi, der als Branchenführer generell ein größeres Marktgebiet anspricht als Markant.

Umsatzschätzung Aldi (Variante ohne Drogeriemarkt)						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. € p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Tsd. € p. a.	Umsatz- zusammensetzung nach... %	
					Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1a	2.956	8.028	8,0	642	18,6	
1b	6.666	17.884	6,6	1.180	34,2	
1c	1.032	2.863	4,7	133	3,9	
2a	2.537	6.777	4,8	325	9,4	
2b	6.681	17.931	2,2	394	11,4	
EZG	19.872	53.482	5,0	2.675	77,5	
plus externer Zufluss				775	22,5	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				3.450	100,0	82,0
zzgl. Gebrauchsgüter				750		18,0
Gesamtumsatz p. a.				4.200		100
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Raumleistung €/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	3.450	900	3.834			
Gebrauchsgüter	750	100	7.500			
Gesamtprojekt	4.200	1.000	4.200			

Quelle: Berechnungen BulwienGesa

Aldi verlagert zudem von seinem verkehrsorientierten Standort an der L 03 sowie nahe der B 105 an den introvertierter gelegenen Bahnhof, was insoweit verkehrlich eine Lageverschlechterung bedeutet. Durch den attraktiven Standortverbund mit Verbraucher- und Drogeriemarkt könnte dieser Nachteil der Verlagerung ausgeglichen werden. Fällt der Drogeriemarkt als Anker weg, büßt der Standort und somit Aldi an Fernwirkung und somit an Kaufkraftbindung in Zone 2b ein. Auch die externen Zuflüsse werden niedriger eingeschätzt. Die Tragfähigkeit als Verbundstandort dürfte jedoch trotz insgesamt niedriger Auslastung des Supermarktes nach wie vor noch ausreichend gewährleistet sein. Da der Betreiber identisch mit dem Investor/Eigentümer ist, kann das operative Geschäft durch immobilienwirtschaftliche Erträge unterstützt werden, was in diesem Fall auch eine wesentliche Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb an diesem Standort darstellt.

Bei Verzicht auf den Drogeriemarkt beläuft sich der Gesamtumsatz des Projektvorhabens im Kernsortiment, wie nachfolgende Übersicht dargestellt, auf ca. 8,2 Mio. Euro p. a. bzw. auf ca. 9,3 Mio. Euro p. a. inkl. Nonfood-Randsortimente.

Umsatzschätzung Gesamtprojekt (Modifikation - Variante ohne Drogeriemarkt)								
Anbieter:	KKB im EZG		Externe Zuflüsse	Kern- sortiment	Nonfood- sortiment	Gesamt- umsatz	Verkaufs- fläche	Raum- leistung
	in Tsd. Euro	% KKB im EZG	in Tsd. Euro	in Tsd. Euro	in Tsd. Euro	in Tsd. Euro	in qm	in Euro/ qm VKF p. a.
Markant	3.765	7,0	985	4.750	300	5.050	1.500	3.367
Aldi	2.675	5,0	775	3.450	750	4.200	900	4.667
Gesamtprojekt	6.440	12,0	1.760	8.200	1.050	9.250	2.400	3.854

Quelle: Berechnungen BulwienGesa; Rundungsdifferenzen möglich

Er rekrutiert sich neben dem übertragenen Ausgangsumsatz der Verlagerungsobjekte nur zu ca. 23 % aus Umverteilung gegenüber dem Nahversorgungsnetz in Grevesmühlen. Auch das Neubindungs- bzw. Rückführungspotenzial bisher außerhalb des Einzugsgebietes gebundener Kaufkraft reduziert sich folglich.

UMSATZREKRUTIERUNG - GESAMTVORHABEN ohne Drogeriemarkt im Kernsortiment Periodischer Bedarf		
Umsatzherkunft	Umsatz Mio. Euro	Umsatz %
Übertragener Ausgangsumsatz	4,88	59,5
Umsatzumverteilung in GVM	1,89	23,0
Neubindung bzw. Verminderung von Kaufkraft-Abflüssen	1,43	17,5
Gesamtumsatz ohne Drogeriemarkt	8,20	100,0

Quelle: Berechnungen BulwienGesa, Rundungsdifferenzen möglich

Der geringere Umsatzanteil aus Umverteilung reduziert die Verdrängungswirkungen in allen Standortbereichen. Einzelne Anbieter im ZVB Innenstadt dürften sogar leicht profitieren, da ein Wettbewerber im gleichen Lagebereich weniger vorhanden ist.

Ergebnis der modifizierten Wirkungsanalyse

Zusammengefasst ist die vorgeschlagene Modifikation des Vorhabens hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahe Nahversorgung als verträglich zu bewerten.

Die fußläufige erreichbare Nahversorgung der Innenstadtbewohner ist auch im Falle einer Markant-Verlagerung durch Kloppenburg und den Frischemarkt Boost im ZVB "Innenstadt" sowie insbesondere durch den Sky-Markt im ZVB Innenstadt-Ergänzungsbereich "Sky/Kik" gesichert. Das prioritäre Ziel der Schaffung einer Nahversorgungsmöglichkeit für die Südstadt lässt sich mit dem vorgeschlagenen modifizierten Planvorhaben erreichen. Zudem wird der bisher randständige Aldi-Discounter an einen Standort inmitten der Kernstadt verlagert und somit städtebaulich integriert.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Grevesmühlen.

UMSATZUMVERTEILUNG in GVM - ohne Drogeriemarkt im Kernsortiment Periodischer Bedarf (bereinigt um Verlagerungsobjekte Aldi und Markant)				
Standortbereich	Umsatz IST Mio. Euro	Umsatz KÜNFTIG Mio. Euro	Δ Mio. Euro	Δ %
ZVB Innenstadt	6,8	6,8	-0,0	-0,1
<i>davon:</i>				
LM- u. Drogeriemärkte	2,5	2,6	0,1	5,5
Sonstiger (Klein-)Handel	4,3	4,2	-0,1	-3,3
ZVB Sky / Kik	5,4	4,9	-0,4	-7,8
STV Marktkauf / Norma	12,2	11,4	-0,8	-6,8
<i>davon:</i>				
LM-Märkte	11,9	11,1	-0,8	-6,7
Sonstiger (Klein-)Handel	0,3	0,2	-0,0	-8,9
GE Ost	3,5	3,3	-0,2	-5,3
<i>davon:</i>				
LM-Märkte	2,5	2,4	-0,1	-5,4
Sonstiger (Klein-)Handel	1,0	0,9	-0,0	-5,1
Streulage	7,7	7,2	-0,5	-5,9
<i>davon:</i>				
LM- u. Drogeriemärkte	6,4	6,0	-0,4	-5,9
Sonstiger (Klein-)Handel	1,3	1,2	-0,1	-5,6
Grevesmühlen Gesamt	35,5	33,6	-1,9	-5,3

Quelle: Berechnungen BulwienGesa, Rundungsdifferenzen möglich

ANHANG

Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. (040) 42 32 22-0
Fax (040) 42 32 22-12
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Grevesmühlen – Ausgangslage																	
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																	
Standortbereich	Zone 1a		Zone 1b		Zone 1c		Zone 1a+b+c Grevesmühlen Total		Zone 2 a		Zone 2b		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz in Grevesmühlen	
	Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a. %			Umsatz/Marktanteil Tsd. € p. a. %	
Markant	466	5,8	1.073	6,0	103	3,6	1.642	5,7	41	0,6	108	0,6	1.790	3,3	210	2.000	5,0
Frischemarkt Boost Kloppenburg																	
Σ Frischemarkt u. Kloppenburg	514	6,4	1.245	7,0	160	5,6	1.919	6,7	87	1,3	195	1,1	2.202	4,1	268	2.470	6,1
Σ LM-Märkte ZVB Innenstadt	979	12,2	2.318	13,0	263	9,2	3.561	12,4	128	1,9	303	1,7	3.992	7,5	478	4.470	11,1
Kleinhandel ZVB Innenstadt	819	10,2	1.896	10,6	212	7,4	2.926	10,2	190	2,8	466	2,6	3.582	6,7	718	4.300	10,7
ZVB Innenstadt - Total	1.798	22,4	4.213	23,6	475	16,6	6.487	22,5	318	4,7	769	4,3	7.574	14,2	1.196	8.770	21,7
Sky Kleinhandel ZVB Sky																	
ZVB Sky - Total	827	10,3	1.949	10,9	298	10,4	3.074	10,7	291	4,3	789	4,4	4.154	7,8	1.206	5.360	13,3
Marktkauf Norma																	
Σ LM-Märkte STV Marktkauf	1.581	19,7	3.684	20,6	538	18,8	5.804	20,2	643	9,5	2.107	11,8	8.554	16,0	3.376	11.930	29,6
Kleinhandel STV Marktkauf	40	0,5	125	0,7	9	0,3	174	0,6	14	0,2	27	0,2	214	0,4	56	270	0,7
STV Marktkauf - Total	1.622	20,2	3.809	21,3	547	19,1	5.978	20,8	657	9,7	2.134	11,9	8.768	16,4	3.432	12.200	30,2
Aldi	353	4,4	805	4,5	129	4,5	1.287	4,5	237	3,5	448	2,5	1.972	3,7	908	2.880	7,1
Penny																	
Σ LM-Märkte GE-Ost	658	8,2	1.574	8,8	238	8,3	2.470	8,6	447	6,6	843	4,7	3.760	7,0	1.621	5.381	13,3
Kleinhandel GE Ost	120	1,5	277	1,6	43	1,5	441	1,5	81	1,2	143	0,8	665	1,2	285	950	2,4
GE Ost - Total	779	9,7	1.851	10,4	281	9,8	2.910	10,1	529	7,8	986	5,5	4.425	8,3	1.906	6.331	15,7
GE Kap.-Ton Weide																	
GE Kap.-Ton Weide - Total																	
Lidl Netto Nord																	
Σ Bestand LM-Märkte Streul.	1.236	15,4	2.432	13,6	243	8,5	3.912	13,6	440	6,5	807	4,5	5.159	9,6	1.241	6.400	15,9
Projekt Aldi Projekt Markant Projekt Drogeriemarkt																	
Projekt Gesamt																	
Σ LM-Märkte Streulage	1.236	15,4	2.432	13,6	243	8,5	3.912	13,6	440	6,5	807	4,5	5.159	9,6	1.241	6.400	15,9
Kleinhandel Streulage	265	3,3	590	3,3	63	2,2	918	3,2	61	0,9	126	0,7	1.105	2,1	185	1.290	3,2
Streulage - Total	1.501	18,7	3.022	16,9	306	10,7	4.830	16,8	501	7,4	932	5,2	6.264	11,7	1.426	7.690	19,1
Ortsteile	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Umsatz/KKB in GVM	6.527	81,3	14.845	83,0	1.907	66,6	23.279	80,9	2.296	33,9	5.610	31,3	31.185	58,3	9.166	40.351	100,0
Σ Bindung außerhalb EZG	1.501	18,7	3.038	17,0	5.973	33,4	10.513	19,1	4.481	66,1	4.656	68,7	24.190	45,2			
Ausgabenvolumen	8.028	100,0	17.884	100,0	2.863	100,0	28.774	100,0	6.777	100,0	17.931	100,0	53.482	100,0			

Quelle: Berechnungen BulwienGesa; Rundungsdifferenzen möglich

KKB = Kaufkraftbindung

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Grevesmühlen – Prognose inkl. Drogeriemarkt																				
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen																				
Standortbereich	Zone 1a		Zone 1b		Zone 1c		Zone 1a+b+c Grevesmühlen Total		Zone 2 a		Zone 2b		Einzugsgebiet total	Externer Zufluss	Umsatz in Grevesmühlen		Veränderung zur Ausgangslage			
	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %			Umsatz/Marktanteil	Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.	%	
Markant																		-2.000	-100,0	
Frischemarkt Boost																				
Kloppenburg																				
Σ Frischemarkt u. Kloppenburg	393	4,9	1.223	6,8	152	5,3	1.768	6,1	54	0,8	160	0,9	1.982	3,7	242	2.224	5,5	-246	-9,9	
Σ LM-Märkte ZVB Innenstadt	393	4,9	1.223	6,8	152	5,3	1.768	6,1	54	0,8	160	0,9	1.982	3,7	242	2.224	5,5	-2.245	-50,2	
Kleinhandel ZVB Innenstadt	795	9,9	1.788	10,0	206	7,2	2.789	9,7	169	2,5	430	2,4	3.389	6,3	695	4.084	10,1	-216	-5,0	
ZVB Innenstadt - Total	1.188	14,8	3.012	16,8	358	12,5	4.558	15,8	224	3,3	590	3,3	5.371	10,0	937	6.308	15,6	-2.462	-28,1	
Sky																				
Kleinhandel ZVB Sky																				
ZVB Sky - Total	666	8,3	1.824	10,2	278	9,7	2.768	9,6	210	3,1	663	3,7	3.642	6,8	1.140	4.782	11,9	-579	-10,8	
Marktkauf																				
Norma																				
Σ LM-Märkte STV Marktkauf	1.357	16,9	3.183	17,8	515	18,0	5.055	17,6	529	7,8	2.026	11,3	7.610	14,2	3.301	10.911	27,0	-1.019	-8,5	
Kleinhandel STV Marktkauf	32	0,4	107	0,6	6	0,2	145	0,5	10	0,2	27	0,2	182	0,3	54	236	0,6	-34	-12,6	
STV Marktkauf - Total	1.389	17,3	3.291	18,4	521	18,2	5.200	18,1	539	8,0	2.053	11,5	7.792	14,6	3.355	11.147	27,6	-1.053	-8,6	
Aldi																			-2.880	-100,0
Penny																				-6,7
Σ LM-Märkte GE-Ost	225	2,8	733	4,1	100	3,5	1.058	3,7	197	2,9	377	2,1	1.631	3,1	702	2.333	5,8	-3.047	-56,6	
Kleinhandel GE Ost	104	1,3	268	1,5	40	1,4	413	1,4	68	1,0	161	0,9	642	1,2	260	902	2,2	-48	-5,1	
GE Ost - Total	329	4,1	1.001	5,6	140	4,9	1.471	5,1	264	3,9	538	3,0	2.273	4,3	962	3.235	8,0	-3.096	-48,9	
GE Kap.-Ton Weide																				
GE Kap.-Ton Weide - Total																				
Lidl																				
Netto Nord																				
Σ Bestand LM-Märkte Streul.	1.108	13,8	2.253	12,6	232	8,1	3.593	12,5	373	5,5	753	4,2	4.719	8,8	1.193	5.912		-488	-7,6	
Projekt Aldi	618	7,7	1.162	6,5	135	4,7	1.915	6,7	319	4,7	430	2,4	2.664	5,0	836	3.500	8,7	3.500	100,0	
Projekt Markant	995	12,4	1.556	8,7	192	6,7	2.743	9,5	420	6,2	538	3,0	3.701	6,9	999	4.700	11,6	4.700	100,0	
Projekt Drogeriemarkt	345	4,3	751	4,2	80	2,8	1.176	4,1	203	3,0	269	1,5	1.649	3,1	451	2.100	5,2	2.100	100,0	
Projekt Gesamt	1.959	24,4	3.469	19,4	407	14,2	5.835	20,3	942	13,9	1.237	6,9	8.014	15,0	2.286	10.300	25,5	10.300	100,0	
Σ LM-Märkte Streulage	3.067	38,2	5.723	32,0	638	22,3	9.428	32,8	1.315	19,4	1.990	11,1	12.733	23,8	3.479	16.212	40,2	9.812	153,3	
Kleinhandel Streulage	257	3,2	554	3,1	60	2,1	871	3,0	54	0,8	108	0,6	1.033	1,9	170	1.203	3,0	-86	-6,7	
Streulage - Total	3.323	41,4	6.277	35,1	699	24,4	10.299	35,8	1.369	20,2	2.098	11,7	13.766	25,7	3.649	17.415	43,2	9.725	126,5	
Ortsteile	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
Umsatz/KKB in GVM	6.896	85,9	15.405	86,1	1.995	69,7	24.296	84,4	2.606	38,5	5.942	33,1	32.844	61,4	10.043	42.887	106,3	2.536	6,3	
Σ Bindung außerhalb EZG	1.132	14,1	2.479	13,9	5.419	30,3	9.029	15,6	4.171	61,6	4.531	66,9	21.342	39,9						
Ausgabenvolumen	8.028	100,0	17.884	100,0	2.863	100,0	28.774	100,0	6.777	100,0	17.931	100,0	53.482	100,0						

Quelle: Berechnungen BulwienGesa; Rundungsdifferenzen möglich

KKB = Kaufkraftbindung

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 3. Mai 2013

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
US-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

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

 gif
Member of plan 4 21

 Member of GCSC e.V.
 RICS

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

erstellt für: Irmiler 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	Selbstbedienungswarenhäuser
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.
 - Pharmaziewaren
 Diese 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 Konzessionären 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.

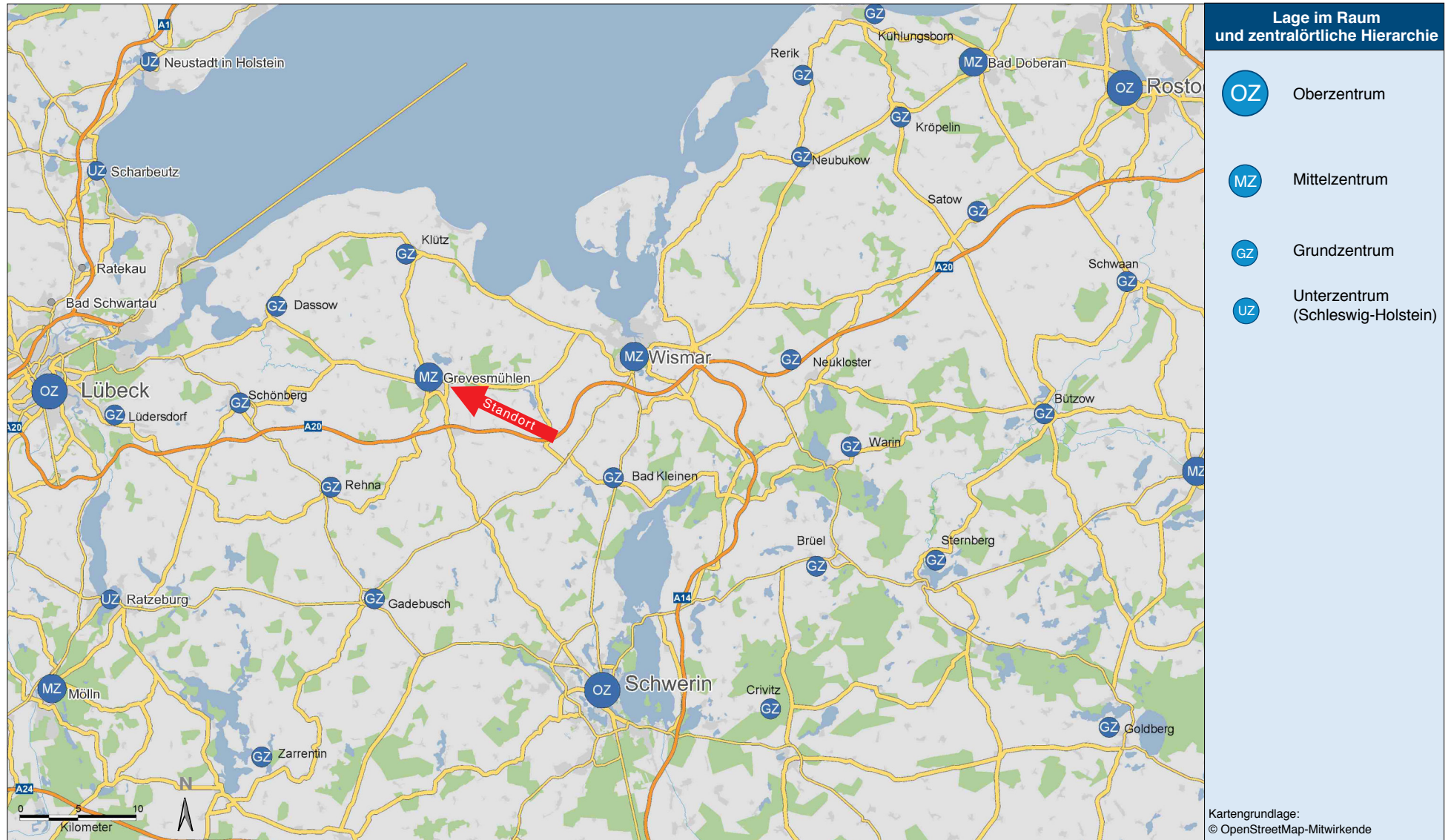
Er wird ergänzt um einen zwar nahegelegenen, jedoch nicht direkt verbundenen Nahversorgungsstandort an der die Altstadt tangierenden Ortsdurchfahrt B 105 Badstüberbruch, welcher mit einem Sky-Lebensmittel-Vollsortimenter den einzigen größeren Lebensmittelmarkt in enger Nachbarschaft zur Innenstadt aufweist.

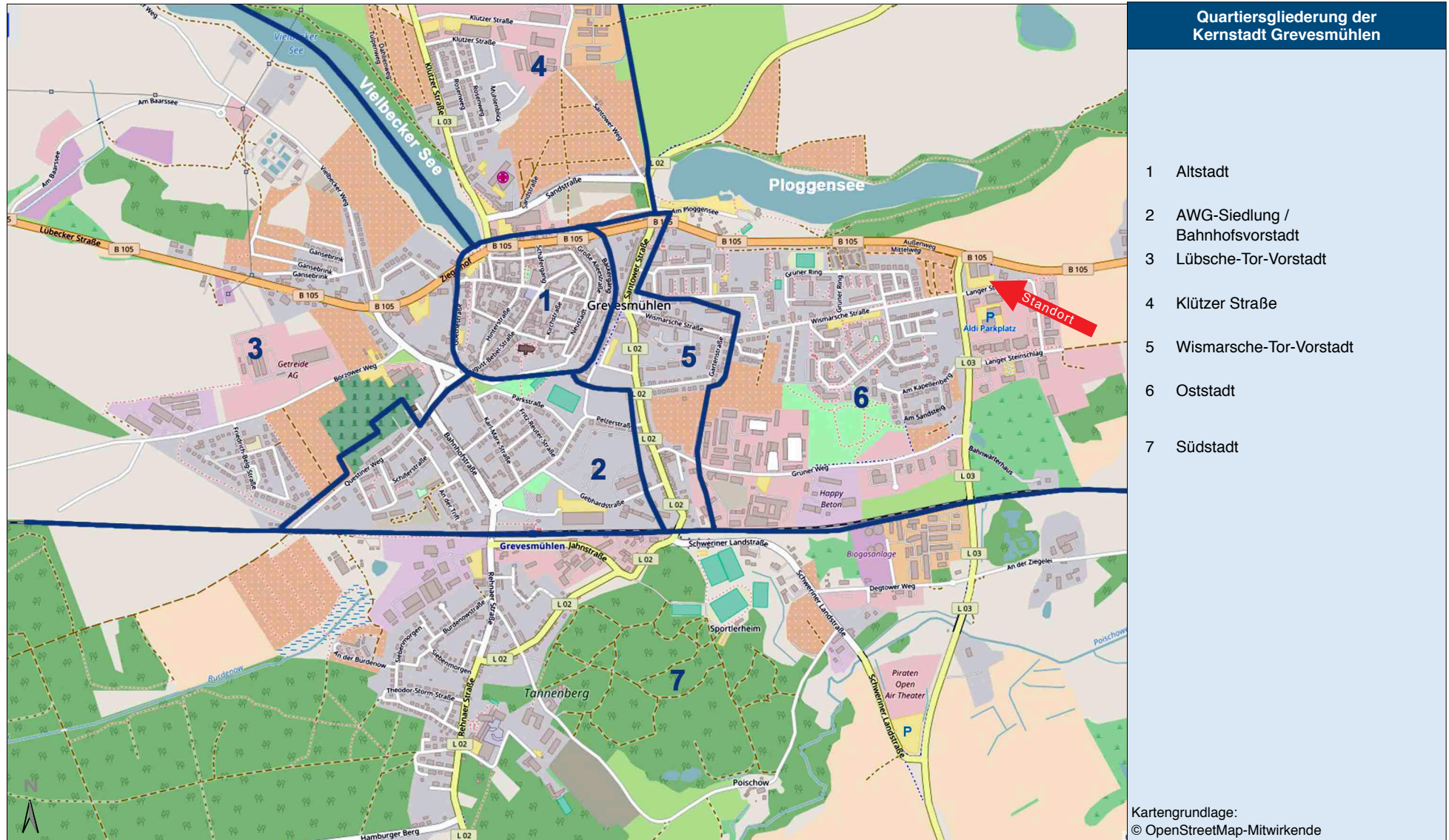
Die Kernstadt wird arrondiert um Einfamilienhaus- und Gartenstadt-Quartiere, welche vornehmlich in der Bahnhofsvorstadt, der südlich der Bahntrasse gelegenen Südstadt, westlich der Altstadt sowie in den vergangenen zwei Dekaden südlich der Wismarschen Straße entstanden.

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.





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 Uphal 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).

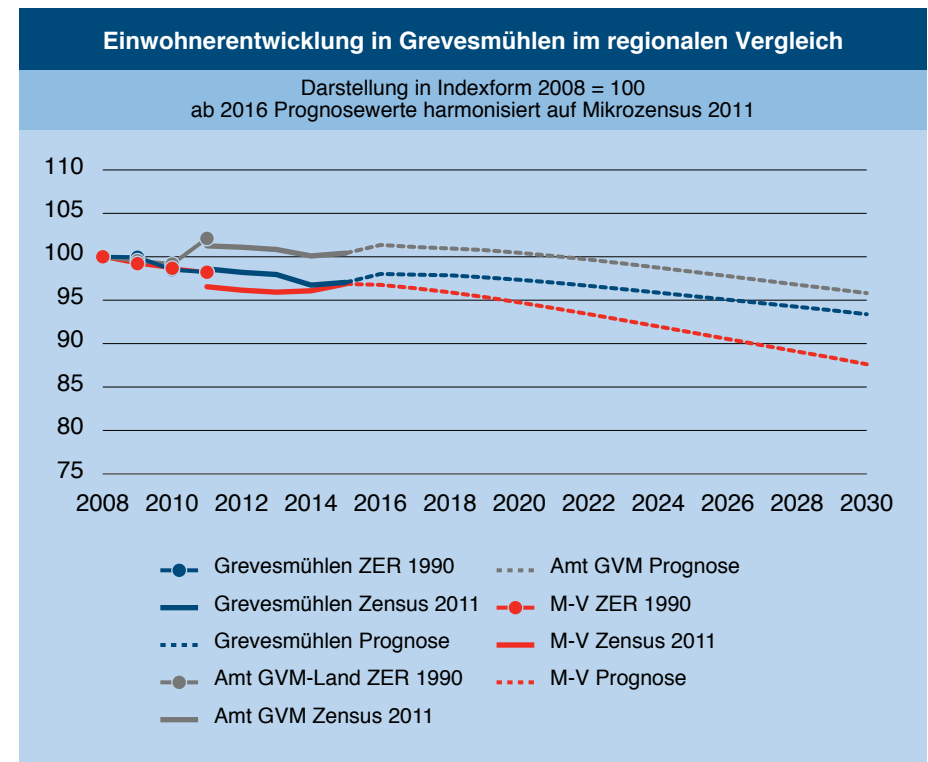
Die relativ kurzen Distanzen begünstigen innerhalb der Kernstadt das Fahrrad; allerdings sind nicht wenige Straßen noch kopfsteingepflastert. Überörtlich wird der Radtourismus durch sukzessiven Ausbau eines regionalen Radwegenetzes gefördert. Mehr noch als der Bus kommt das Fahrrad für innerörtliche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



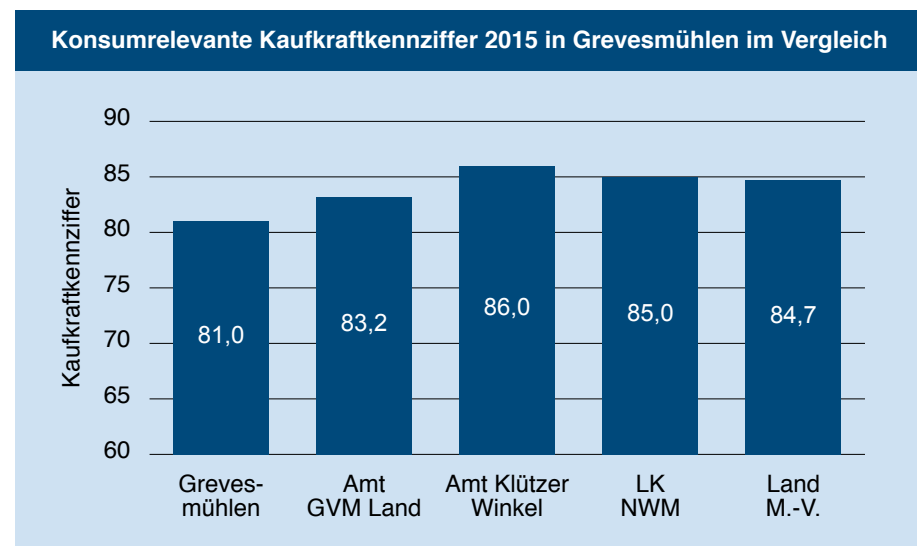
Quelle: Statistisches Landesamt
Prognose eigene Berechnungen auf Basis 2016

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.

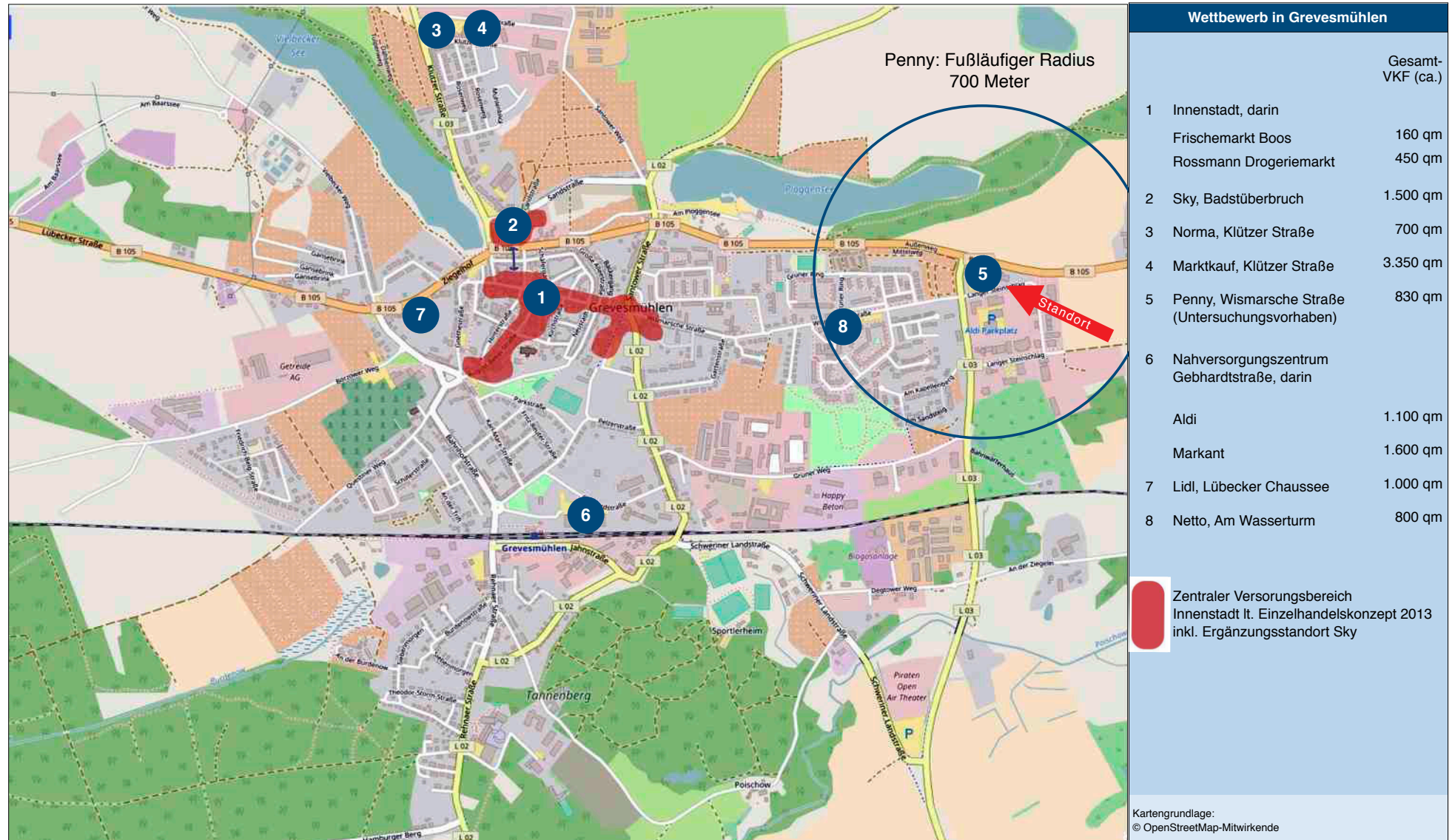
Die Innenstadt beherbergte 2012/13 unter anderem zwei kleine Lebensmittelmärkte (Markant, Frischemarkt Boost) sowie einen Drogeriemarkt (Kloppenburg, heute auf Rossmann umgestellt). Markant war als regiegeführter Supermarkt im damaligen Objekt nicht zu halten und stand vor der Schließung, welche zwischenzeitlich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

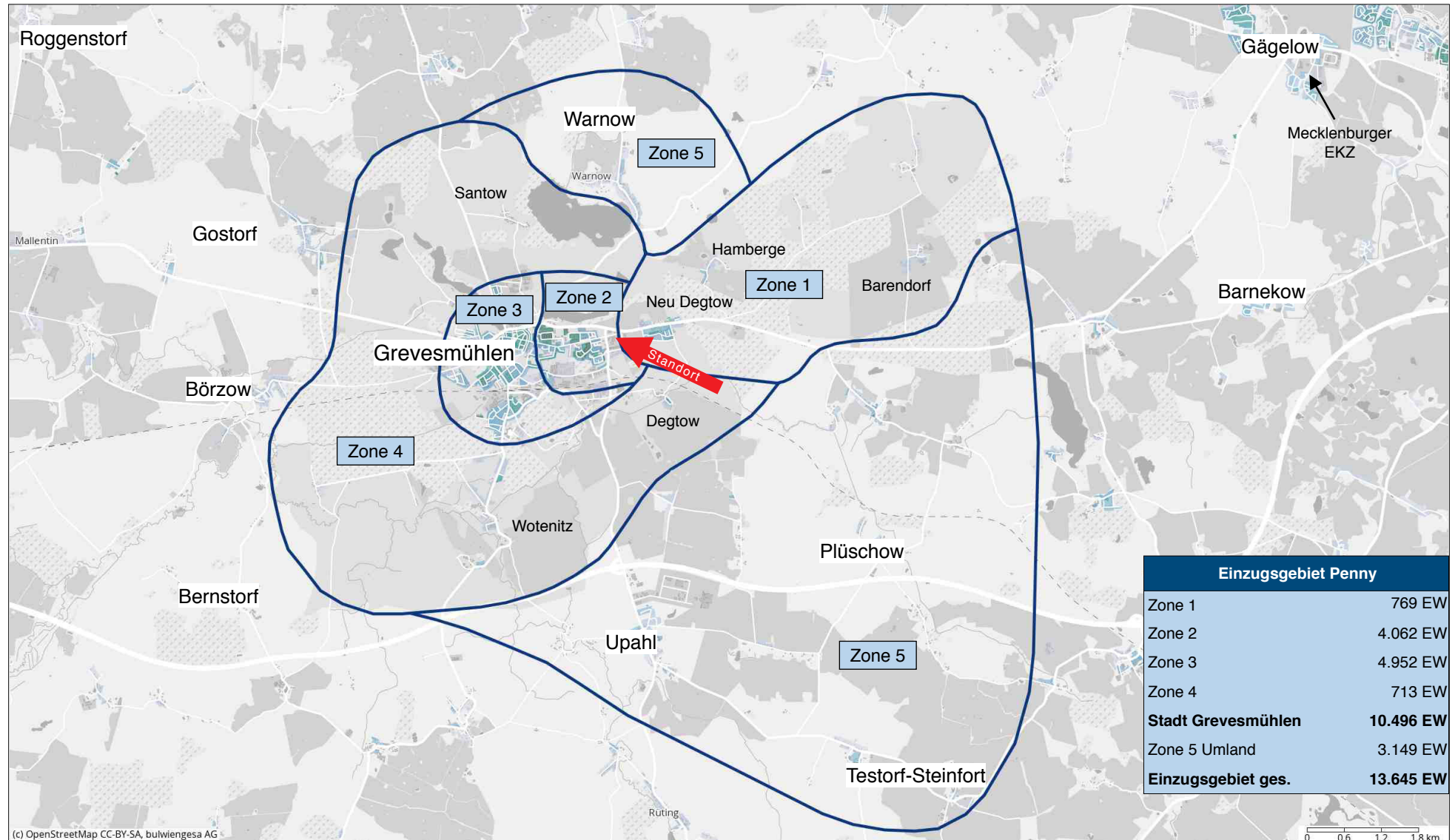
Die Penny-Kunden sind ergänzend hinsichtlich

- 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.

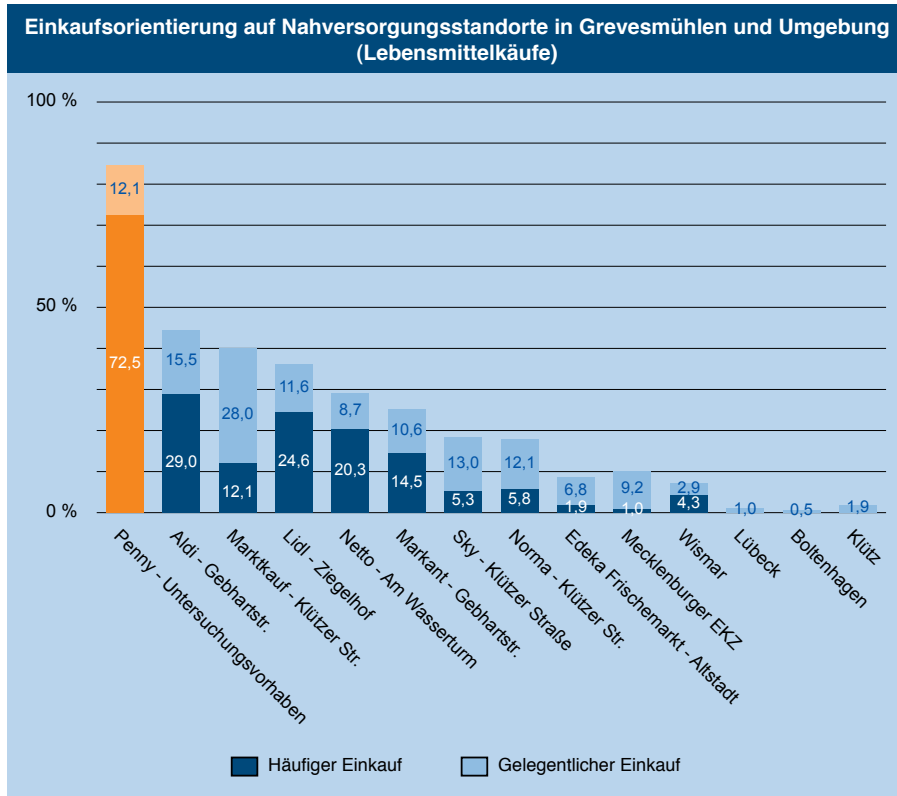
Vgl. Grafik auf Seite 28.



(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

0 0,6 1,2 1,8 km

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
–	Zensuseffekt ⁷	+ 2,0 %-Punkte
–	Kaufkraftindex in Grevesmühlen	+ 0,5 %-Punkte
–	Datenrevision des Stat. Bundesamtes ⁸	+ 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.	%	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	
		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-Lebensmittelmärktes als "Ergänzungsstandort" zur Innenstadt stellt diesbezüglich bereits einen Kompromiss dar.

Das Einzelhandelskonzept begrüßte die geplante Verlagerung des Aldi-Discountmärktes 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 abgängig.

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 überwiegende 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.

SCHALLGUTACHTEN

216 / 2017

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42,
„Nahversorgungsstandort Grevesmühlen-Ost“

Auftraggeber: Architekturbüro Wieczorek
 Bundesstraße 15 D
 25856 Hattstedt

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABENSTELLUNG	02
2.	BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN	02
2.1	ÜBERGEBENE UNTERLAGEN	02
2.2	VORSCHRIFTEN, NORMEN, RICHTLINIEN UND LITERATUR	02
2.3	EINHEITEN, FORMELZEICHEN, RECHENALGORITHMEN	03
3.	SITUATION / LÖSUNGSANSATZ	03
4.	BEURTEILUNGSWERTE	05
4.1	IMMISSIONSPUNKTE	05
4.2	BEURTEILUNGSWERTE	05
5.	ERMITTLUNG DER EMISSIONSDATEN	07
5.1	ALLGEMEINES	07
5.2	BE- UND ENTLADEVORGÄNGE	07
5.3	EINKAUFSWAGEN-SAMMELBOX	12
5.4	KUNDENPARKPLÄTZE	13
5.5	PKW ZU- UND ABFAHRT	16
5.6	KÜHL- UND LÜFTUNGSTECHNIK	16
6.	ERMITTLUNG DER BEURTEILUNGSPEGEL	18
6.1	BERECHNUNGSPRÄMISSEN	18
6.2	BERECHNUNGSERGEBNISSE	19
7.	EINZELEREIGNISBETRACHTUNG	20
8.	ANLAGENBEZOGENER VERKEHR	21
9.	QUALITÄT DER SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE	21
10.	ZUSAMMENFASSUNG/ERGEBNISSE	22
	ANLAGE 1: BEGRIFFSERKLÄRUNG ZUR SCHALLEMISSION	24
	ANLAGE 2: BEGRIFFSERKLÄRUNG ZUR SCHALLIMMISSION	25
	ANLAGE 3: ANTEILIGE BEURTEILUNGSPEGEL	27
BILD 1	LAGEPLAN EMITTENTEN	
BILD 2	LAGEPLAN MIT IMMISSIONSORTEN	
BILD 3	PEGELKLASSENDARSTELLUNG ZEITRAUM „TAG“	
BILD 4	PEGELKLASSENDARSTELLUNG ZEITRAUM „NACHT“	

1. AUFGABENSTELLUNG

In 23936 Grevesmühlen an der Wismarschen Straße ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit integriertem Backshop und dazugehörigen PKW-Stellplätzen geplant.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Nahversorgungsstandort Grevesmühlen-Ost“ ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung ist zu prüfen, ob es durch die Geräuschemissionen des Marktes zu unzulässigen Lärmbelastungen an der im Umfeld liegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung und der benachbarten Kleingartenanlage kommen kann.

Zur Vermeidung schädlicher Einwirkungen soll in diesem schalltechnischen Gutachten die Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) rechnerisch ermittelt und bewertet werden.

Zur Bewertung der errechneten Beurteilungspegel werden die Immissionsrichtwerte der TA – Lärm 1998 herangezogen.

2. BEARBEITUNGSGRUNDLAGEN

2.1 ÜBERGEBENE UNTERLAGEN

- Lageplan, Architekturbüro Wieczorek, Maßstab 1 : 500, Stand 03.08.2016
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan Grevesmühlen, Maßstab 1 : 1000
- Musterbaubeschreibung Penny-Markt, Stand 05.01.2015

2.2 VORSCHRIFTEN, NORMEN, RICHTLINIEN UND LITERATUR

- BImSchG Bundes - Immissionsschutzgesetz, 1990
- BauGB Baugesetzbuch, 1988
- BauNVO Baunutzungsverordnung "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke", 1990
- TA Lärm 98 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 1998
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, 2002
- * DIN 18005, Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau, Schalltechn. Orientierungswerte, 1987
- DIN ISO 9613-2 Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, 1999
- VDI 2720 Bl.1 Schallschutz durch Abschirmung im Freien, 1987
- * RLS 90 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, 1990
- * M. Schlich „Geräuschprognose von langsam fahrenden Pkw“, Zeitschrift für Lärmbekämpfung Bd. 2 (2007) Nr.2 – März, 2010

- Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen; Hessische Landesanstalt für Umwelt (HLfU), Heft 192, Wiesbaden 1995
- Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen; Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG), Heft 1, Wiesbaden 2002
- Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten“ (Lärmschutz in Hessen, Heft 3, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden, 2005)
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz - Parkplatzlärmstudie, Heft 89, 4. vollständig überarbeitete Auflage, Augsburg 2003

2.3 EINHEITEN, FORMELZEICHEN, RECHENALGORITHMEN

Die in diesem Gutachten aufgeführten Begriffe und Formelzeichen, sowie die für die Ermittlung der Emission verwendeten Rechenalgorithmen, werden in den **ANLAGEN 1 UND 2** erläutert.

3. SITUATION / LÖSUNGSANSATZ

In 23936 Grevesmühlen soll ein bereits bestehender PENNY-Lebensmitteldiscounter durch den Neubau eines moderneren Marktes an gleicher Stelle ersetzt werden. Zu dem Gesamtvorhaben gehören der Selbstbedienungsmarkt, eine angegliederte Bäckerei und die dazugehörigen PKW-Stellplätze.

Bei der Untersuchung der Geräuschemissionen, die von der zu beurteilenden Anlage ausgehen, ist zu berücksichtigen, dass es durch die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen im benachbarten Gewerbebetrieb bereits zu einer Belastung des Umfeldes durch deren Geräusche kommt.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist nur sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Die Gesamtbelastung resultiert hier aus der Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe und der Zusatzbelastung durch den Betrieb des geplanten PENNY-Lebensmitteldiscounters.

Wenn die Zusatzbelastung am maßgeblichen Immissionsort um 6 dB(A) und mehr unterhalb des jeweiligen Beurteilungswertes liegt (Relevanzkriterium) kann gemäß TA Lärm 1998 auf die Berücksichtigung der Vorbelastung aus Gewerbelärm von anderen Gewerbeflächen verzichtet werden.

Die Geräuschsituation auf dem Betriebsgelände des PENNY-Lebensmitteldiscounters wird im Wesentlichen durch den Lieferverkehr mit LKW und den damit verbundenen Be- und Entladevorgängen, durch den Verkehr auf den Parkplätzen, durch das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen und durch die Geräusche der kühl- und lüftungstechnischen Anlagen bestimmt.

Die Belieferung der Handelseinrichtungen mit Kleintransportern wird schalltechnisch als nicht relevant eingeschätzt.

In dieser Untersuchung wird davon ausgegangen, dass sich der Kundenverkehr, die Arbeitszeit der Betriebsangehörigen, die Öffnungszeiten aller Verkaufseinrichtungen und die Zeiten der Belieferung in allen technologischen Abläufen auf den Zeitraum werktags 06.00 bis 22.00 Uhr beschränken und damit ausschließlich im Beurteilungszeitraum „Tag“ liegen.

Die Berechnungen für den Beurteilungszeitraum „Nacht“ schließen nur die Geräuschemissionen der kühl- und lüftungstechnischen Anlagen, einen Belieferungsvorgang mit einem Lastkraftwagen und die Geräusche, die durch die Kunden und Mitarbeiter beim Verlassen der Handelseinrichtungen nach Geschäftsschluss um 22.00 Uhr entstehen.

Es werden im Rahmen dieser Untersuchung ausschließlich die Beurteilungspegel an Werktagen berechnet. Selbst wenn der Backwarenladen am Sonntag tagsüber öffnet, kann für den Sonntagsbetrieb davon ausgegangen werden, dass dieser deutlich geringere Emissionen aufweist (z.B. entfallen die Lkw-Anlieferungen und die Parkplatzfrequenz ist deutlich geringer). Es ist mit hoher Sicherheit davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte für Sonn- und Feiertage eingehalten werden.

Aus der Errichtung des Planungsvorhabens ergeben sich somit folgende schalltechnisch relevanten Emissionsquellen:

- **Warenanlieferung (Lkw, Handhubwagen, Rollcontainer);**
- **Kunden PKW-Stellplätze;**
- **Einkaufswagen-Sammelbox;**
- **Kühl- und Lufttechnik;**

Die Beurteilung der ermittelten Beurteilungspegel wird entsprechend der „TA-Lärm - 1998“ vorgenommen.

Als Grundlage zur schalltechnischen Beurteilung, wird ein dreidimensionales **schalltechnisches Berechnungsmodell** erstellt. Dieses Modell besteht aus einem

- Ausbreitungsmodell (Gelände und Bebauung) und einem
- Emissionsmodell (Emittenten)

Für die vorliegenden schalltechnisch relevanten Emittenten liegen die Emissionsdaten ausschließlich als Einzahlwerte vor (Bsp.: Parkplatzgeräusche nach Bayrischer Parkplatzlärmstudie; Warenumschlag, Lkw-Geräusch entsprechend den technischen Berichten des Hessischen Landesamtes f. Umwelt und Natur). Aus diesem Grund werden die Schallausbreitungsberechnungen, gemäß TA Lärm bzw. DIN ISO 9613, Teil 2, mit der Mittenfrequenz von 500 Hz durchgeführt. Unsere Erfahrungen aus vielfältigen Messungen an Geschäftshäusern und Lebensmittelmärkten bestätigen, dass es für die

nachfolgende Beurteilung der Geräuschsituation, herrührend vom geplanten Geschäftshaus hinreichend genau ist, die Schallausbreitungsberechnungen mit der Mittenfrequenz von 500 Hz durchzuführen.

Dieser Emissionsansatz bildet die Basis zur Berechnung der Beurteilungspegel L_r an den relevanten Immissionsorten. Sollten sich im Ergebnis der Berechnungen Überschreitungen der Beurteilungskriterien, an den Immissionsorten ergeben, so werden die Schallquellen aufgezeigt, die zu dieser Überschreitung führen und Anforderungen an die Minderung der Emissionspegel dieser Quellen formuliert.

Die Wirkung kurzzeitig auftretender Emissionen wird in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts (lauteste volle Nachtstunde) rechnerisch ermittelt und mit den zulässigen Einzelereigniskriterien der TA Lärm verglichen.

4. BEURTEILUNGSWERTE

4.1 IMMISSIONSPUNKTE

Die im vorliegenden Gutachten betrachteten Immissionspunkte (IP01 bis IP04) sind auf dem **BILD 2 - LAGEPLAN MIT IMMISSIONSORTEN** ausgewiesen.

- IP01 Kleingartenanlage
- IP02 Kleingartenanlage
- IP03 Am langen Stein
- IP04 Wismarsche Straße

Sie wurden entsprechend der Anordnung der vorhandenen Bebauung im übergebenen Lageplan so gewählt,

- dass das Untersuchungsgebiet schalltechnisch beschrieben wird und
- dass an Hand der auszuweisenden anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,an}$ Rückschlüsse auf die bestimmende(n) Emissionsquelle(n) gezogen werden und evtl. notwendig werdende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen bestimmt werden können.

4.2 BEURTEILUNGSWERTE

Die Untersuchung erfolgt im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, was die Bewertung der berechneten Beurteilungspegel nach den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 erfordert.

Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt die immissionsschutzrechtliche Bewertung nach TA Lärm 1998. Wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind.

Die Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, TA Lärm, 1998 bilden die Grundlage, um im Einwirkungsbereich gewerblicher Anlagen eine Gefährdung, erhebliche Benachteiligung oder Belästigung durch „Arbeitslärm“ zu erkennen und die Einwirkung von Lärm auf die Nachbarschaft zu beurteilen.

Diese Richtwerte sind nach der baulichen Nutzung der Umgebung des Einwirkortes abgestuft, da die unterschiedliche Nutzung auch Unterschiede in der jeweiligen Lärmsituation zur Folge hat.

Das Bebauungsplangebiet grenzt östlich an ein Gewerbegebiet. Westlich verläuft die Landesstraße 03 (Grüner Weg), hinter der sich eine Kleingartenanlage und weiter westlich Wohngebäude befinden.

Den örtlichen Gegebenheiten und Nutzungen im Umfeld des geplanten Lebensmitteldiscounters entsprechend, werden unter dem Gesichtspunkt der Schutzbedürftigkeit gegen Lärmeinwirkung für die Wohngebäude an der „Wismarschen Straße“- IP04 und „Am langen Stein“- IP03 die Immissionsrichtwerte für „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ herangezogen.

Immissionsrichtwerte „Außen“ nach TA Lärm 1998:

	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	40 dB(A)

Diese Richtwerte gelten für den Bezugszeitraum Tag (von 06.00 bis 22.00 Uhr; entspricht 16 Stunden) und den Bezugszeitraum Nacht (von 22.00 bis 06.00 Uhr; entspricht 8 Stunden). Maßgeblich für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Es sind folgende ergänzende Regelungen zu beachten:

Kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes "Außen" am Tag um mehr als 30 dB(A) sollen vermieden werden. Zur Sicherung der Nachtruhe sollen nachts kurzzeitige Überschreitungen der Richtwerte um mehr als 20 dB(A) vermieden werden. Wegen erhöhter Störwirkung ist werktags in den Teilzeiten 6.00 - 7.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr ein Zuschlag von 6 dB(A) auf den jeweiligen Mittelungspegel zu geben (Zuschlag für Stunden mit erhöhter Empfindlichkeit).

Das Gebiet der Kleingartenanlage westlich vom „Grünen Weg“ ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Da der Flächennutzungsplan keine Rechtsverbindlichkeit besitzt, wird auch hier von der tatsächlichen Nutzung als Kleingartenanlage ausgegangen. Da es in der TA Lärm für diese Nutzung keine Beurteilungswerte vorgesehen sind, wird auf die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 zurückgegriffen.

Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1:

	Tag	Nacht
Kleingartenanlagen	55 dB(A)	55 dB(A)

5. ERMITTLUNG DER EMISSIONSDATEN

5.1 ALLGEMEINES

Bei der Ermittlung der Emissionen wird bei allen Anlagenteilen davon ausgegangen, dass diese, entsprechend des Standes der Technik, ausgeführt werden (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).

Die Modellierung der Zufahrten auf der öffentlichen Straße (Lkw, Pkw; siehe **BILD 1**) erfolgt im schalltechnischen Modell entsprechend der TA Lärm, d.h. die Fahrstrecken werden so gestaltet, dass eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr gegeben ist (TA Lärm, Abschnitt 7.4).

Alle nachfolgend aufgeführten Emissionsquellen sind, entsprechend ihrer im Berechnungsmodell berücksichtigten Lage, im **BILD 1** dargestellt.

5.2 BE- UND ENTLADEVORGÄNGE

Die Anlieferungen für den Lebensmittelmarkt und die Bäckerei sollen in der Regel werktags in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr stattfinden (Beurteilungszeitraum "Tag"). Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird darüber hinaus auch eine Belieferung für den Lebensmittelmarkt im Beurteilungszeitraum „Nacht“ in die Untersuchung einbezogen.

Die Anlieferungen mit Lkw > 7,5 t erfolgen über einen Rampentisch im Bereich der Verladezone. Der Rampentisch ist zum Teil eingehaust. Die Ladezone ist überdacht.

Die Anlieferung für die Bäckerei erfolgt mit Kleintransportern ebenerdig über den Eingangsbereich.

Die Geräusche der Lieferfahrzeuge bei der Anlieferung/Abholung unterscheiden sich vom fließenden Verkehr auf öffentlichen Straßen durch Geräuschemissionen der Beschleunigung, der Verzögerung und des Rangierens, sowie durch Einzelereignisse wie Entspannungsgeräusche des Bremsluftsystems, des Türeenschlagens, des Anlassens u.ä., also Geräusche mit auffälligen Pegeländerungen.

Die Schalleistungspegel der einzelnen Emittenten für den Anlieferungsverkehr und die Vorgänge bei der Be- und Entladung werden dem „Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie entnommen und nach den Gleichungen in der **ANLAGE 1** berechnet.

Diesen Berichten entsprechend wird beim Emissionsansatz zur Berechnung der Geräuschmissionen durch die Betriebsgeräusche der LKW von Mittelwerten ausgegangen.

Die LKW – Geräusche werden in „Fahrgeräusche und besondere Fahrzustände“ sowie in „Betriebsgeräusche“ unterschieden.

Lieferfahrzeuge: Fahrgeräusche und besondere Fahrzustände (Rangieren)

In der nachfolgenden TABELLE 1 sind die im schalltechnischen Modell zum Ansatz gebrachten Anlieferungsfahrzeuge zusammengefasst ausgewiesen (die Anzahl der Fahrzeuge basiert auf Erfahrungswerten für kleinere Lebensmittelmärkte im ländlichen und kleinstädtischen Raum).

TABELLE 1: Im schalltechnischen Modell zum Ansatz gebrachte Fahrzeuge, tags und nachts

Handelseinrichtung	Fahrzeug	Anzahl	Fahrziel / Fahrzweck
1	2	3	4
PENNY - Markt	Lkw > 7,5 t	1	Trockensortiment, tags
PENNY - Markt	Lkw > 7,5 t	1	Frischesortiment mit Kühlaggregat, tags
PENNY - Markt	Lkw > 7,5 t	1	Streckenlieferant, tags
PENNY - Markt	Lkw > 7,5 t	1	Frischesortiment, nachts
Summe, Gesamtfahrzeuge		4	

Für den Vorgang „Rangieren der Lkw auf der Zufahrt zur Ladebereich wird für die erforderliche Rangierstrecke im schalltechnischen Modell ein Zuschlag von 5 dB vergeben.

Damit sind die beim Rangieren eines Fahrzeuges auftretenden Schallereignisse, wie die akustische Signalisierung der Rückwärtsfahrt und Beschleunigungsvorgänge, berücksichtigt. Die Anfahrten erfolgen von der Wismarschen Straße aus hin zum Liefereingang.

In der TABELLE 2 sind die Emissionsdaten für die Fahr- und Rangiergeräusche der Lieferfahrzeuge ausgewiesen.

TABELLE 2: Emissionsdaten Fahrgeräusche und besondere Fahrzustände, tags und nachts

Emittent	Vorgang / Fahrstrecke	L'WA,1h	n	LT	KR	I	L'WA,mod
		[dB(A)/m]		[dB]	[dB]	[m]	[dB(A)/m]
1	2	3	4	5	6	7	8
Beurteilungszeit „Tag“							
T1	Lkw – PENNY-Markt	63,0*	3	-12	1,9	124	55,8
T1_R	Lkw - Rangieren,	68,0	3	-12	1,9	64	60,8
Beurteilungszeit „Nacht“							
T1	Lkw – PENNY-Markt	63,0*	1	0	0	124	63,0
T1_R	Lkw - Rangieren,	68,0	1	0	0	64	68,0

* Der Schalleistungspegel bezogen auf eine Stunde $L_{WA,1h} = 63 \text{ dB(A)}$ entspricht einem $L_{WA} \approx 106 \text{ dB(A)}$ für eine Vorbeifahrt mit 20 km/h und 1 m Wegelement.

Die Fahrstrecken werden als Linienschallquellen entsprechend ihrer Lage in das schalltechnische Modell übernommen; (siehe **BILD 1 – LAGEPLAN MIT EMITTENTEN**).

Lieferfahrzeuge: Betriebsgeräusche Lkw

Es ist davon auszugehen, dass die nachfolgend angeführten Geräusche zwingend im Anlieferungsbetrieb auftreten. Diese Vorgänge werden daher für die Lkw detailliert in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt (die ausgewiesenen Schalleistungspegel L_{WA} sind arithmetische Mittelwerte):

- Betriebsbremse $L_{WA} = 108 \text{ dB(A)}$
- Türeenschlagen $L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$
- Anlassen $L_{WA} = 100 \text{ dB(A)}$
- Leerlauf $L_{WA} = 94 \text{ dB(A)}$

In den **TABELLEN 3.1** und **3.2** sind die sich aus den Anfahrten und den Liefervorgängen ergebenden Emissionsdaten (Betriebsgeräusche) ausgewiesen. Die Motoren der Lkw sind während der Anlieferungszeit abzustellen und werden daher mit maximal einer Minute Betriebsdauer (60 s) berücksichtigt.

Entsprechend den Einwirkzeiten der Emittenten wird eine Zeitbewertung durchgeführt. Diese Zeitbewertung wird durch den Korrekturfaktor L_T berücksichtigt.

Die sich so ergebenden zeitbewerteten Vorgänge sind **für einen Lkw** in der **TABELLE 3.1** ausgewiesen.

TABELLE 3.1: Emissionsdaten Betriebsgeräusche (BG) 1 Lkw / 1h, tags

Emittent	Vorgang	L_{WA} [dB(A)]	n	t_{ges} [s]	$L_{T,1h}$ [dB]	$L_{WA,mod,1h}$ [dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7
BG1.1	Bremsen	108,0	1	5 ¹	28,6	79,4
BG1.2	Türen zuschlagen	100,0	2	10	25,6	74,4
BG1.3	Anlassen	100,0	1	5	28,6	71,4
BG1.4	Leerlauf	94,0	1	60	17,8	76,2
energetische Summe BG1.1 – BG1.4 --> BG1						82,3

In der **TABELLE 3.2** sind die Betriebsgeräusche entsprechend der zu erwartenden Anzahl von Anlieferungen (n), bezogen auf eine Fläche von 10 m² ($L_S = -10 \text{ dB}$), aufgeführt.

Die Lieferungen am Tage werden auf 16 Stunden ($L_T = -12 \text{ dB}$) bezogen und die Lieferungen in der Nacht werden auf die ungünstigste volle Nachtstunde bezogen.

¹ Die Ermittlung der Schalleistungspegel basiert auf den Messungen nach dem Taktmaximalpegel – Verfahren. Erfassung eines Einzelergebnisses innerhalb eines 5 Sekundentaktes. Mit dieser Vorgehensweise ist gleichzeitig der Impulzzuschlag K_1 enthalten.

TABELLE 3.2: Betriebsgeräusche (BG) Lkw, bei Liefervorgängen, tags und nachts

Emittent	Vorgang / Fahrstrecke	$L'_{WA,1h}$	n	L_T	L_S	K_R	$L'_{WA,mod}$
		[dB(A)/m]		[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7	8
Beurteilungszeit „Tag“							
BG1	Betriebsgeräusche Lkw	82,3	3	-12	-10	1,9	67,0
Beurteilungszeit „Nacht“							
BG1	Betriebsgeräusche Lkw	82,3	1	0	-10	0	72,3

* Der Schalleistungspegel bezogen auf eine Stunde $L_{WA,1h} = 63$ dB(A) entspricht einem $L_{WA} \approx 106$ dB(A) für eine Vorbeifahrt mit 20 km/h und 1 m Wegelement.

Für die Anlieferung von Tiefkühlware und Frischeprodukten besteht grundsätzlich die Möglichkeit über Lkw mit Kühl-Big-Bags anzuliefern.

Dafür wird aus der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 97$ dB(A) und eine übliche Laufzeit von 15 min für das Kühlaggregat entnommen.

In der **TABELLE 4** sind die Betriebsgeräusche, bezogen auf eine Fläche von 10 m² ($L_S = -10$ dB), aufgeführt.

TABELLE 4: Emissionsdaten Kühlaggregat Lkw, tags

Emittent	Vorgang	L_{WA}	n	t_{ges}	L_T	L_S	K_R	$L_{WA,mod}$
		[dB(A)]		[min]	[dB]	[dB]	[dB]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
KA	Kühlaggregat	97,0	1	15	18,1	-10	0,0	68,9

Die Schallquellen BG1 und KA werden als Flächenquelle entsprechend der zu erwartenden Lage im Modell berücksichtigt.

Warenumschlag (WU)

Die Lkw rangieren auf dem Gelände und fahren rückwärts unmittelbar an den Liefereingang heran. Dort wird die Ladebordwand heruntergelassen. Die Rollcontainer und die Paletten auf Hubwagen werden dann über die Ladebordwand in die Lagerräume befördert.

In dem „Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“; Hessische Landesanstalt für Umwelt (HLfU), Heft 192, Wiesbaden 1995 sind unter Absatz 5.3 die Schalleistungspegel L_{WA} der Verladegeräusche als zeitlich gemittelte Schalleistungspegel für 1 Ereignis pro Stunde auf Basis des Taktmaximalpegels L_{WATeq}

(inklusive Impulzzuschlag) ausgewiesen. Aus diesem Grund sind die Impulse bereits enthalten und werden für diese Emittenten nicht immissionsseitig vergeben (abweichend zur TA Lärm).

Die Vorgänge für den ebenerdigen Warenumsschlag (fahren mit Handhubwagen auf Asphalt etc.) werden nach dem „Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen“; Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG), Heft 1, Wiesbaden 2002 berücksichtigt. Damit der Berechnungsansatz konform zum Ansatz im Bereich Rampe erfolgt, sind die darin ausgewiesenen Schallleistungspegel auf Basis des Taktmaximalpegelverfahrens L_{WAT} (Absatz 8.3 Seite 17) in den mittleren Schallleistungspegel für eine Stunde² umgerechnet worden.

In der **TABELLE 5.1** werden die für die Ermittlung des Modellschallleistungspegels $L_{WA,mod}$ notwendigen Emissionsdaten $L_{WAT,1h}$ ausgewiesen.

TABELLE 5.1: Emissionsdaten Warenumsschlag (WU1 bis WU3), 1 Vorgang / 1h

Emittent	Vorgang	$L_{WAT,1h}$ [dB(A)]
1	2	3
WU1.1	Palettenhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand	88
WU1.2	Rollgeräusche, Wagenboden	75
energetische Summe WU1.1 – WU1.2 --> WU1		88,2
WU2.1	Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladebordwand	78
WU2.2	Rollgeräusche, Wagenboden	75
energetische Summe WU2.1 – WU2.2 --> WU2		79,8
WU3.1	Leerfahrt auf Asphalt	71
WU3.2	Ware auf Asphalt	61
energetische Summe WU3.1 – WU3.2 --> WU3		71,4

Im Folgenden wird der Warenumsschlag für die geplante Handelseinrichtung untersucht. Es wird davon ausgegangen, dass durchschnittlich 5 Stück Europaletten je Lkw angeliefert und mit Palettenhubwagen entladen werden.

² $L_{WAT,1h} = L_{WAT} + 10 \log (T_E / 3600)$
 Auf Grundlage des Taktmaximalpegels (Messzyklus $T_E = 5$ s) und der in Heft 3 HLUG ausgewiesenen Geschwindigkeit $v = 1,4$ m/s, entspricht der Vorgang einer Wegstrecke von 7 m. $L_{WAT,Leerfahrt} = 100$ dB(A); $L_{WAT,Ware} = 90$ dB(A)

Tags: Anlieferung Warensortiment im Mittel für 3 Lkw je 5 Paletten (30 Bewegungen) WU1

Nachts: Anlieferung Warensortiment im Mittel für 1 Lkw je 5 Paletten (10 Bewegungen) WU1

Die Fahrwege im Bereich der Ladezonen sind nicht eindeutig festgelegt, daher wird die Emissionsquelle entsprechend ihrer Lage als Flächenquelle angesetzt (Berechnungsalgorithmen siehe in der **ANLAGE 1**). Die Fahrten innerhalb des Lkw (Rollgeräusche, Wagenboden) werden am Lkw-Standort berücksichtigt.

In der **TABELLE 5.2** werden die in der Berechnung zum Ansatz gebrachten Emittenten bezogen auf 16 Stunden ($L_T = -12$ dB) und eine Fläche von 10 m^2 ($L_S = -10$ dB) zusammenfassend ausgewiesen.

TABELLE 5.2: Warenumsschlag (WU), tags und nachts

Emittent	Vorgang	$L_{WA,1h}$ [dB(A)]	n	L_T [dB]	L_S [dB]	K_R [dB]	$L''_{WA,mod}$ [dB(A)/m ²]
1	2	3	4	5	6	7	8
WU1-tags	Warenumsschlag Lkw-Paletten über	88,2	30	-12	-10	1,9	81,0
WU1-nachts	Warenumsschlag Lkw-Paletten über	88,2	10	0	-10	0,0	88,2

5.3 EINKAUFSWAGEN - SAMMELBOX

Die Emissionen, die beim Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen entstehen, wurden unter Verwendung des im „Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten“ empfohlenen Emissionsansatzes berechnet. Dieser ist in der **ANLAGE 1** dargestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Häufigkeit des betrachteten Vorgangs „Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen“ am Tage der Häufigkeit der Parkplatzbenutzung entsprechend „Bayrischer Parkplatzlärmstudie“ mit $N = 0,1$ Bewegungen / 1 m^2 Verkaufsfläche und Stunde entspricht.

Aus der Netto-Verkaufsfläche von 998 m^2 ergibt sich damit eine Anzahl von 749 Kunden täglich. Dem entsprechend werden die Einkaufswagen 1.498 mal am Tag ein- bzw. ausgestapelt.

Bezogen auf die Öffnungszeit von 07.00 bis 22.00 Uhr ergibt sich daraus, dass die Einkaufskörbe 100 mal in der Stunde ein- bzw. ausgestapelt werden.

Für die Zeit unmittelbar nach Geschäftsschluss um 22.00 Uhr wird angenommen, dass noch 10 Kunden den Lebensmittelmarkt verlassen.

Im Sinne des Maximalansatzes wird davon ausgegangen, dass alle motorisierten Kunden einen Einkaufswagen benutzen (Die fußläufigen Kunden werden, durch die Kunden, welche ohne Einkaufskorb in den Markt gehen, kompensiert.) Weiterhin wird davon ausgegangen, dass Einkaufswagen aus Metall verwendet werden.

Die Einkaufswagen-Sammelbox **EKW-Box** befindet sich auf dem Parkplatz des Marktes; (siehe **BILD 1 – LAGEPLAN MIT EMITTENTEN**). Es wird von einer schalltechnisch ungünstigen Situation ausgegangen und angenommen, daß die Einkaufswagen-Sammelbox keine Seitenwände hat, sondern lediglich überdacht ist.

Die Formel zur Berechnung des Modellschalleistungspegels $L''_{WA,mod}$ „Einkaufswagen-Sammelbox“ ist der **ANLAGE 1** zu entnehmen.

In der **TABELLE 6** sind die Emissionsdaten zur Ermittlung des Modellschalleistungspegels für die Einkaufswagen-Sammelbox entsprechend der Anzahl der Vorgänge und einer Grundfläche von 13 m² zusammenfassend ausgewiesen.

TABELLE 6: Emissionsdaten der Einkaufswagen-Sammelbox, tags

Emittent	Benennung	$L_{WA,1h}$ [dB(A)]	ΔL_n [dB]	ΔL_s [dB]	ΔL_T [dB]	K_R [dB]	$L''_{WA,mod}$ [dB(A)/m ²]
1	2	3	4	5	6	7	8
EKW	Einkaufswagen– Sammelbox, tags	72,0	31,8	-11,1	-12	1,4	80,6
EKW	Einkaufswagen– Sammelbox, nachts	72,0	10,0	-11,1	0	0	70,9

* Es wird ein Ruhezeitenzuschlag für den Kundenverkehr in der Zeit von 20.00 und 22.00 Uhr vergeben.

Die Geräusche, die beim Bewegen der Einkaufswagen auf dem Parkplatz auftreten, werden in der Emissionsermittlung „Kundenparkplätze“, erfasst.

5.4 KUNDENPARKPLÄTZE

Der nachfolgend zu berechnende Emissionspegel enthält nach den in der Bayerischen Parkplatzlärmmstudie durchgeführten Untersuchungen die Pegelanteile für:

- die An- und Abfahrt (Befahren der Stellflächen);
- das Motorstarten;
- das Türen- sowie Kofferraumzuschlagen und
- das Befahren des Parkplatzes mit Einkaufswagen

Nach der Bayrischen Parkplatzlärmstudie werden folgende Zuschläge für den Kundenparkplatz vergeben

- für die Parkplatzart: Parkplätze an Einkaufszentren ein $K_{PA} = 3 \text{ dB(A)}$,
- der Zuschlag für die Fahrbahnoberfläche K_{Stro} entfällt, da die Pegelerhöhung durch klappernde Einkaufswagen pegelbestimmend ist und bereits im Zuschlag K_{PA} für die Parkplatzart berücksichtigt wird,
- ein Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren $K_I = 4 \text{ dB(A)}$,
- ein zu berechnender Zuschlag K_D für den Parksuchverkehr

Die Gesamtfläche des Parkplatzes ($S \approx 1.670 \text{ m}^2$) wird dem schalltechnischen Berechnungsmodell entnommen. Für den Markt und die Bäckerei wird den übergebenen Unterlagen eine Grundfläche von 993 m^2 bzw. 147 m^2 ; insgesamt ca. 1.140 m^2 ausgewiesen. Diese Verkaufsfläche wird nachfolgend als „Netto-Verkaufsfläche“ im Sinne der Parkplatzlärmstudie zur Berechnung herangezogen.

Auf dem übergebenen Lageplan sind 40 PKW-Stellplätze ausgewiesen (inklusive Sonderstellplätze für Mutter-Kind - und Behinderten Parkplätze).

Diese PKW-Stellplätze verteilen sich auf zwei getrennten Flächen P1 (Stellplätze 35 - 40) und P2 (Stellplätze 1 - 34). Erfahrungsgemäß werden die Stellplätze, die dem Eingang zum Selbstbedienungsmarkt am nächsten liegen häufiger genutzt als die entfernteren Stellplätze. Dies wird in der Untersuchung durch die Aufteilung und anteilige Zuordnung der „Nettoverkaufsfläche“ auf die Flächen P1 und P2 berücksichtigt.

Die Berechnung der Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs wird nur für P2 durchgeführt und erfolgt unter Berücksichtigung der „Netto-Verkaufsfläche“ und der Stellplatzzahl.

Die Bewegungshäufigkeit N wird für die Parkplätze P1 und P2 im Beurteilungszeitraum „tags“ entsprechend der „Bayrischen Parkplatzlärmstudie“, Tabelle 33 angesetzt (Maßeinheit N : Bewegungen je m^2 Nettoverkaufsfläche und Stunde):

Parkfläche P1: $N = 0,07$ am Tag, werktags

Parkfläche P2: $N = 0,1$ am Tag, werktags

Erfahrungsgemäß kann für den entfernter liegenden Parkplatz P1 angenommen werden, dass dieser deutlich weniger aufgesucht wird. Dies schlägt sich in einer geringeren Bewegungshäufigkeit nieder.

Unter Berücksichtigung der „Netto-Verkaufsfläche“ und der Bewegungshäufigkeit ergeben sich die Anzahl an Fahrbewegungen (An- und Abfahrten) je Stunde im Tageszeitraum auf den Teilflächen P1 und P2.

- $P1 \approx 10$ Pkw-Bewegungen/h (innerhalb des Beurteilungszeitraum (16 Stunden))
- $P2 \approx 100$ Pkw-Bewegungen/h (innerhalb des Beurteilungszeitraum (16 Stunden))

Im Sinne eines „worst case“ -Ansatzes liegt der Gesamtwert von 110 Pkw-Bewegungen/h deutlich über den Erfahrungswerten für die mittlere Kundenfrequenz an bestehenden Lebensmitteldiscountern von ca. 90 Bewegungen je Stunde. Darin enthalten sind alle „Arten“ von Kunden (fußläufig, öffentliche Verkehrsmittel und motorisierte Kunden).

In der folgenden **TABELLE 7.1** sind die mit den entsprechenden Zuschlägen korrigierten Emissionsdaten für die Kundenstellplätze je Stunde ausgewiesen.

TABELLE 7.1: Emissionsdaten des Parkplatzverkehrs, tags

Emittent	L _{W0} [dB(A)]	N	f	B [m ²]	S [m ²]	*K _I [dB]	K _{PA} [dB]	K _D [dB]	K _{Stro} [dB]	**K _R [dB]	L'' _{WA,mod} [dB(A)/m ²]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
P1	63,0	0,07	0,0	147	216	4,0	3,0	0,0	0,0	1,9	59,7
P2	63,0	0,1	0,03	993	1.458	4,0	3,0	3,5	0,0	1,9	64,7

* wird immissionsseitig vergeben

** Es wird ein Ruhezeitenzuschlag für den Kundenverkehr in der Zeit 06.00 - 07.00 Uhr und von 20.00 - 22.00 Uhr vergeben.

Für den **Beurteilungszeitraum nachts** werden in der gängigen Literatur (Bayerische Parkplatzlärmstudie) keine Berechnungshinweise gegeben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass bei Geschäftszeiten bis 22:00 Uhr noch vereinzelt Kunden und Mitarbeiter im Beurteilungszeitraum nachts den Parkplatz verlassen.

Folglich werden nach 22:00 Uhr noch 10 Fahrzeuge berücksichtigt, die vom Parkplatz P2 abfahren. Damit ergibt sich rechnerisch die folgende Bewegungshäufigkeit N für den Parkplatz im Beurteilungszeitraum nachts; (Maßeinheit N: Bewegungen je m² Nettoverkaufsfläche und Stunde):

Parkfläche P2: N = 0,01 in der ungünstigsten Nachtstunde

In der folgenden **TABELLE 7.2** sind die mit den entsprechenden Zuschlägen korrigierten Emissionsdaten für die Kundenstellplätze je Stunde ausgewiesen.

TABELLE 7.2: Emissionsdaten des Parkplatzverkehrs, nachts

Emittent [dB]	L _{W0} [dB(A)]	N	f	B [m ²]	S [m ²]	*K _I [dB]	K _{PA} [dB]	**K _D [dB]	K _{Stro} [dB]	K _R [dB]	L'' _{WA,mod} [dB(A)/m ²]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
P2	63,0	0,01	0,0	993	1.458	4,0	3,0	0,0	0,0	0,0	56,8

* wird immissionsseitig vergeben

** nur abfahrende Pkw, ein Zuschlag für Parksuchverkehr wird daher nicht vergeben

5.5 PKW –ZUFAHRT UND ABFAHRT

Aus den vorgenannten Ansätzen und Annahmen zur Belegung bzw. Nutzung (PKW-Bewegungen/h) wird die stündliche Anzahl der Pkw berechnet, welche über die Zufahrt auf die zwei Parkplatzflächen fahren.

- P1 \approx 5 Pkw/h ; innerhalb des Beurteilungszeitraumes, tags (16 Stunden)
- P2 \approx 50 Pkw/h ; innerhalb des Beurteilungszeitraumes, tags (16 Stunden)
- P2 \approx 10 Pkw/h ; innerhalb des Beurteilungszeitraumes, nachts (1 Stunde), nur Abfahrten

Die Zu- und Abfahrten auf die Kundenparkplätze erfolgen ausgehend von der Wismarschen Straße. Die Zu- und Abfahrten auf den Parkplatz P1 werden ausschließlich der westlichen Grundstückseinfahrt zugeordnet (L1). Die Zu- und Abfahrten auf den Parkplatz P2 werden zu gleichen Teilen auf beide Grundstückseinfahrten verteilt (L2 und L3).

Die Emission der Zu- und Abfahrt wird nach RLS 90 (ANLAGE 1) berechnet. In TABELLE 7.2 sind die Emissionsdaten für die Zufahrt zu den Stellplätzen zusammengefasst. Die Umrechnung des Schallemissionspegel ($L_{m,E}$) nach RLS zum längenbezogenen Schalleistungspegel ($L'_{WA,mod}$), erfolgt entsprechend der Parkplatzlärmstudie durch eine Korrektur von $K_{RLS} = 19$ dB.

TABELLE 7.3: Emissionsdaten Fahrstrecken der Pkw, tags und nachts

Emittent	M [Kfz/h]	p [%]	v [km/h]	D_{STRO} [dB(A)]	$L_{m,E}$ [dB(A)]	K_{RLS} [dB(A)]	* K_R [dB(A)]	$L'_{WA,mod}$ [dB(A)/m]
1	2	3	4	5	6	7	8	9
L1, tags	5	0	30	0	37,6	19	1,9	56,6
L2+L3, tags	55	0	30	0	50,8	19	1,9	66,8
L2+L3, nachts	10	0	30	0	40,6	19	0,0	56,6

* Es wird ein Ruhezeitenzuschlag für den Kundenverkehr in der Zeit 06.00 - 07.00 Uhr und von 20.00 - 22.00 Uhr vergeben.

Die Schallquellen werden als Linienquellen in das Modell integriert.

5.6 KÜHL- UND KLIMATECHNIK

Die Lage und Anzahl der kühl- und heizungstechnischen Anlagen (LA) für die Kühlung, Klimatisierung und Heizung des Lebensmittelmarktes wurde nach den Angaben in der „Musterbaubeschreibung Penny-Markt“ mit Stand vom 05.01.2015 festgelegt.

Die konkrete Auswahl der technischen Einrichtungen zur Entlüftung einzelner technischer Räume bzw. Bereiche (Ventilatoren) erfolgt erst in der Bauphase. Für diese Lüftungsgeräte werden daher Annahmen aus vergleichbaren Bauvorhaben herangezogen.

In den **TABELLEN 8.1 UND 8.2** sind die Emissionsdaten dieser Quellen für die Beurteilungszeiträume „tags und „nachts“ ausgewiesen.

Im Sinne einer „worst-case-situation“ wurde angenommen, dass alle technischen Einrichtungen am Tage durchgängig 16 Stunden und in der Lautesten Nachtstunde nur zu 50 % in Betrieb sind.

Die Schalleistungspegel $L_{WA,soll}$ (Tabelle 8.1 und 8.2, Spalte 4) für die lufttechnischen Anlagen sind als Zielstellung für den Ausrüster ausgewiesen und zur Vermeidung schalltechnischer Konflikte zwingend umzusetzen.

Die luft- und klimatechnischen Anlagen sind entsprechend Stand der Technik auszuführen (abgestrahlte Schallspektrum sind einzelntonfrei, schwingungsisierte Aufstellung der Verdichter, etc.).

TABELLE 8.1: Emissionsdaten – Kühl- und Lüftungsanlagen - Tageszeitraum

Emissionsort Vorgang	Emittent	Art der Quelle	$L_{WA,soll}$	Einwirkzeit tags	K_R	D_T	$L_{WA,mod,tags}$
			[dB(A)]	[h]	[dB]	[dB]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7	8
Klimagerät DAIKIN Außengerät CVP (16 PS)	LA 01	Punkt	70	16	1,9	0	71,9
Luft/Luft-Wärmepumpe DAIKIN VRV (18 PS)	LA 02	Punkt	73	16	1,9	0	74,9
Entlüftung Kältemaschinenraum	LA 03	Punkt	62	16	1,9	0	63,9
Entlüftung Kühlzellen	LA 04	Punkt	62	16	1,9	0	63,9
Entlüftung Backvorbereitung	LA 05	Punkt	66	16	1,9	0	67,9
Splitgerät Backshop	LA 06	Punkt	66	16	1,9	0	67,9
Splitgerät Backshop	LA 07	Punkt	66	16	1,9	0	67,9

TABELLE 8.2: Emissionsdaten – Kühl- und Lüftungsanlagen - Nachtzeitraum

Emissionsort Vorgang	Emittent	Art der Quelle	L _{WA,Soll}	Einwirkzeit nachts	K _R	D _T	L _{WA,mod,tags}
			[dB(A)]	[h]	[dB]	[dB]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6	7	8
Klimagerät DAIKIN Außengerät CVP (16 PS)	LA 01	Punkt	70	0,5	0	-3,0	67
Luft/Luft-Wärmepumpe DAIKIN VRV (18 PS)	LA 02	Punkt	73	0,5	0	-3,0	70
Entlüftung Kältemaschinenraum	LA 03	Punkt	62	0,5	0	-3,0	59
Entlüftung Kühlzellen	LA 04	Punkt	62	0,5	0	-3,0	59
Entlüftung Backvorbereitung	LA 05	Punkt	66	0,5	0	-3,0	63
Splittergerät Backshop	LA 06	Punkt	66	0,5	0	-3,0	63
Splittergerät Backshop	LA 07	Punkt	66	0,5	0	-3,0	63

6. ERMITTLUNG DER BEURTEILUNGSPEGEL

6.1 BERECHNUNGSPRÄMISSEN

Grundlage der Berechnungen sind die gültigen Regelwerke der Schallausbreitung (DIN ISO 9613-2). In den Berechnungen ist eine ausbreitungsbegünstigende Mitwindwetterlage bzw. eine leichte Bodeninversion berücksichtigt. Langzeitmittelungspegel, in denen die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2 berücksichtigt wird, liegen erfahrungsgemäß unterhalb der berechneten Werte.

Das Programmsystem LIMA führt eine Schallausbreitungsberechnung nach den zur Zeit anerkannten Regelwerken durch und berechnet die Beurteilungspegel.

Folgende Prämissen liegen der Berechnung zu Grunde:

- Isophonenkarte: Raster der Berechnung 2,5 m, Immissionshöhe 4,0 m
- * Einzelpunktberechnungen:
- Lage der Immissionsorte: 0,5 m vor geöffnetem Fenster der betreffenden Fassade;
- Aufpunkthöhen: entsprechend der Geschosshöhen.

Die nach TA Lärm bei der Ermittlung des Beurteilungspegels L_r zu beachtende Korrekturen/Zuschläge

- für impulshaltige Emissionen ein Impulzzuschlag K_I
- für Ton- oder Informationshaltigkeit ein Zuschlag K_T
- für „Stunden mit erhöhter Empfindlichkeit“ ein Zuschlag K_R (nur bei WA und WR)

sind bereits im Emissionsansatz berücksichtigt worden.

6.2 BERECHNUNGSERGEBNISSE

Die Berechnungsergebnisse sind für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht als Pegelklassendarstellung, mehrfarbig und flächendeckend, graphisch dargestellt; siehe **BILD 3 UND 4 - PEGELKLASSENDARSTELLUNGEN**.

Diese Linien gleicher Schallpegel spiegeln die zu erwartende Geräuschsituation im Beurteilungsgebiet wider. Sie ermöglichen einen anschaulichen Überblick über den Verlauf der Schallimmission und deren qualitative Beurteilung.

Als Ergebnis der Einzelpunktberechnung sind darüber hinaus, zur quantitativen Beurteilung der schalltechnischen Situation, die Beurteilungspegel L_r für die Immissionspunkte IP 01 bis IP 04 in Abhängigkeit zur Immissionshöhe in der **TABELLE 9** ausgewiesen.

TABELLE 9 : Beurteilungspegel - L_r für die Gesamtbelastung an ausgewählten Immissionspunkten, im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht

Immissionspunkt		Nutzung	Beurteilungswerte	Beurteilungs-	Überschreitung des
Bezeichnung	Aufpunkt- höhe		ORW und IRW	pegel L_r	IRW
	[m]		tags / nachts	tags / nachts	tags / nachts
			[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6
IP 01	2,8	KG	55 / 55	46,6 / 36,0	-- / --
IP 02	2,8	KG	55 / 55	47,3 / 37,2	-- / --
IP 03	2,8	WA	55 / 40	39,8 / 30,3	-- / --
IP 03	5,8	WA	55 / 40	40,4 / 30,7	-- / --
IP 04	2,8	WA	55 / 40	40,9 / 31,7	-- / --
IP 04	5,8	WA	55 / 40	41,3 / 32,0	-- / --

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung für die Beurteilungspegel zeigen, dass die entsprechenden Orientierungswerte ORW für „Kleingartenanlagen“ und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98 für „Allgemeine Wohngebiete“ in den Beurteilungszeiträumen **Tag** und **Nacht** an allen Immissionspunkten nicht überschritten werden.

Da die Beurteilungspegel in den Beurteilungszeiträumen „tags und „nachts“ an den IP01 bis IP04 um mehr als 6 dB(A) unter den Beurteilungskriterien liegen, wird die Vorbelastung durch den Gewerbelärm aus dem nahegelegenen Gewerbegebiet nicht in die Untersuchung einbezogen.

7. EINZELEREIGNISBETRACHTUNG

Um störende kurzzeitige Geräuscheinwirkungen für die benachbarten Wohnbereiche zu vermeiden, ist abzusichern, dass kurzzeitige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) nicht auftreten

In einer getrennten Einzelpunktberechnung wird für die Beurteilungszeiträume „Tag“ und „Nacht“ die Berechnung des Immissionspegel L_{MAX} durchgeführt.

Als lautes Einzelgeräusch mit einer hohen Pegelspitze wird auf einem PKW-Stellplatz am westlichen Rand der Parkplatzfläche P2 für das Einzelereignis „Zuschlagen einer PKW-Tür“ ein Schalleistungspegel L_{WA} von 97,5 dB(A) angesetzt. Im Nachtzeitraum ist während der Entladung eines Lkws ein Einzelereignis mit einem L_{WA} von 113,0 dB(A) berücksichtigt worden. Das Ergebnis der Berechnungen wird in der **TABELLE 10** dargestellt.

TABELLE 10: Einzelereignisbetrachtung

Immissionspunkt		Nutzung	Maximal zulässiger Spitzenpegel	Spitzenpegel am Immissionsort L_{MAX}	Überschreitung
Bezeichnung	Aufpunkthöhe				
	[m]		Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht
			[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6
IP 01	2,8	KG	85 / 75	46,6 / 41,1	-- / --
IP 02	2,8	KG	85 / 75	48,7 / 38,2	-- / --
IP 03	2,8	WA	85 / 60	40,6 / 33,0	-- / --
IP 03	5,8	WA	85 / 60	40,9 / 33,0	-- / --
IP 04	2,8	WA	85 / 60	41,6 / 33,0	-- / --
IP 04	5,8	WA	85 / 60	42,0 / 33,0	-- / --

Die Ergebnisse der Spitzenpegelberechnung lassen erkennen, dass es in den Beurteilungszeiträumen „Tag“ und „Nacht“ an keinem Immissionspunkt zu einer Überschreitung des maximal zulässigen Spitzenpegels kommt.

8. ANLAGENBEZOGENER VERKEHR AUF DER ÖFFENTLICHEN STRASSE

Nach der TA Lärm, Novelle 1998, sind die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrverkehr) auf den öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Geräusche der „Anlage als Verursacher“ hinzuzurechnen.

Folgende Kriterien sind zur Beurteilung heranzuziehen:

- Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsgeräusche für den Tag und die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB.
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr
- Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden erstmals oder weitergehend überschritten.

Diese Kriterien gelten kumulativ, d.h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrverkehrs soweit wie möglich vermindert werden.

Geht man im ungünstigsten Fall von einer Verkehrsverdopplung auf der Wismarschen Straße durch anlagenbedingten Verkehr aus, ergibt sich folgende abschätzende Emissionsbetrachtung:

- Die Verdopplung des Verkehrs, bewirkt die Verdopplung der Emission = 3 dB(A) Pegelerhöhung
- Da im vorliegenden Fall die Verkehrsverdopplung nur durch Pkw's hervorgerufen wird, verringert sich der prozentuale Lkw-Anteil. Damit bleibt die Pegelerhöhung selbst bei Verdopplung des Verkehrs in jedem Fall ≤ 3 dB(A)

Dem entsprechend werden keine zusätzlichen Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung durch den anlagenbezogenen Verkehr auf der Dragonerstraße erforderlich.

9. QUALITÄT DER SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE

Die Qualität der ausgewiesenen Ergebnisse (Beurteilungspegel) ist im Konkreten vorrangig abhängig von der Genauigkeit der Emissionsdaten (z.B. Schallleistungspegel, Einwirkungsdauer, Richtwirkung). Diese werden im Regelfall vom Auftraggeber und/oder Ausrüster übergeben bzw. aus gutachterlich empfohlenen Berechnungsansätzen übernommen (z. B. der Bayerischen Parkplatzlärmstudie). Damit ist gewährleistet, dass die Berechnungsergebnisse im Sinne eines „worst case“ – Ansatzes auf der sicheren Seite liegen.

Eine hohe Genauigkeit wird bei der Erstellung des zur Durchführung der Schallausbreitungsberechnungen erforderlichen dreidimensionalen Berechnungsmodells gewährleistet. Mit dem den Berechnungen zugrunde liegenden Berechnungsprogramm LimA ist garantiert, dass die Berechnungen nach dem Stand der Technik (DIN ISO 9613-2) erfolgen können. Um dies abzusichern werden folgende Daten bei der Modellbildung berücksichtigt:

- vorrangige Verwendung digitaler Lagepläne, die maßstäblich übernommen werden.
- Das Zuweisen der dritten Dimension basiert zum einen auf Höhenangaben aus den Lageplänen (z.B. Geländedaten) und zum anderen auf persönlichen Informationen (übergeben vom Auftraggeber und/oder Ergebnis der Vorortbesichtigung)
- schalltechnisch genaue Nachbildung der künstlichen Hindernisse (z.B. Gebäude) mit Zuweisung der entsprechenden Reflexionseigenschaften

In dieses Schallausbreitungsmodell werden die Schallquellen mit den zuzuordnenden Schallleistungspegeln in ihrer Lage und Richtwirkung modellhaft als Punkt-, Linien- und/oder Flächenschallquellen integriert. Durch eine ständige Modellkontrolle wird abgesichert, dass Fehler bei der Modellerstellung auszuschließen sind.

10. ZUSAMMENFASSUNG

In 23936 Grevesmühlen, an der Wismarschen Straße, ist der Neubau eines PENNY-Lebensmitteldiscounters mit angegliedertem Backshop geplant. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen „Nahversorgungsstandort – Grevesmühlen-Ost“ war eine schalltechnische Untersuchung zu führen.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung war zu prüfen, ob es durch die Geräuschemissionen der untersuchten Handelseinrichtungen zu unzulässigen Lärmbelastungen an der im Umfeld liegenden vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung und in der benachbarten Kleingartenanlage kommen kann.

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnung sind flächendeckend als mehrfarbige Pegelklassendarstellung **BILD 3 UND 4** für den Zeitraum „Tag“ und „Nacht“ getrennt dargestellt.

Für einzelne konkrete Immissionspunkte IP 01 bis IP 04 wurden die rechnerischen Einzelwerte in der **TABELLE 9** aufgeführt.

Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem im Abschnitt 5 ausgewiesenen Emissionsansatz, die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für „Kleingartenanlagen“ an den Immissionsorten IP01 und IP02 in den Beurteilungszeiträumen **Tag und Nacht unterschritten** werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen wird das Gebiet der jetzigen Kleingartenanlage als Mischgebiet ausgewiesen. Die Ergebnisse zeigen, dass es auch unter diesem Aspekt zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 kommt.

An den Immissionsorten IP03 und IP04 (Wohngebäude „Am langen Stein“ und an der „Wismarschen Straße“) werden die Immissionsrichtwerte für „Allgemeines Wohngebiet“ nach TA Lärm 1998 in den Beurteilungszeiträumen **Tag und Nacht unterschritten**.

Es kann davon ausgegangen werden, dass damit auch die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für „Allgemeines Wohngebiet“ eingehalten werden, da in der TA Lärm 1998 höhere Anforderungen an die Emissionsansätze gestellt werden.

Bei normalem Betrieb sind kurzzeitige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert „tags“ um mehr als 30 dB(A) und „nachts“ um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Ausgehend von den im Abschnitt 5 aufgeführten Emissionsansätzen und unter Berücksichtigung der Bedingungen für die Schallausbreitung entsprechend der TA Lärm 1998 wurde für das Bebauungsplangebiet ein immissionswirksamer Flächenschallpegel IFSP von 60,0 dB(A)/m² im Tagzeitraum und 52,7 dB(A)/m² im Nachtzeitraum berechnet.

Um die Immissionsbelastung für die betroffenen Wohngebäude nach Realisierung des geplanten Vorhabens so gering wie möglich zu halten, sollten die nachfolgend genannten Hinweise und Anforderungen beachtet und eingehalten werden.

- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist ein ebenes Betonpflaster oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.
- Die Motoren der Lkw sind während der Be- und Entladearbeiten auszustellen. Durch das Anbringen von Hinweisschildern ist dem Rechnung zu tragen.
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelntonfrei sein. Weiterhin sind die in der Tabelle 8.1 und 8.2 formulierten Zielstellungen (Spalte 4 : Schalleistungspegel der Lüftungsanlagen $L_{WA,soll}$) einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Lage oder die Emissionshöhe ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

Seebad Heringsdorf, 07.01.2017


Dipl.-Ing. Klaus-Peter Herrmann

ANLAGE 1: BEGRIFFSERKLÄRUNG ZUR SCHALLEMISSION

Emission	Schallabstrahlung einer Geräuschquelle
-----------------	--

Allgemeine Begriffe

Punktschalleistungspegel (PSP)	$L_w = 10 \lg (W/W_0)$; Schalleistung, die von einem Punkt abgestrahlt wird W die von einem Schallstrahler abgegebene akustische Leistung W_0 Bezugsschalleistung 10^{-12} Watt
Linien-schallleistungspegel (LSP)	$L'_w = L_w - 10 \lg (L/1m)$; Schalleistung, die von einer Linie pro m abgestrahlt wird. Dabei ist vorausgesetzt, daß die Schallabstrahlung gleichmäßig über die gesamte Länge verteilt ist.
Flächenschallleistungspegel (FSP)	$L''_w = L_w - 10 \lg (S/1m^2)$; Schalleistung, die von einer Fläche pro m^2 abgestrahlt wird. Dabei ist vorausgesetzt, daß die Schallabstrahlung gleichmäßig über die gesamte Fläche verteilt ist.
immissionswirksame Schalleistungspegel (IPSP, ILSP, IFSP)	Die nach TA Lärm 98 bei der Ermittlung der Beurteilungspegel durchzuführenden Korrekturen sind in den immissionswirksamen Schalleistungspegeln integriert.

Freiflächenverkehr und Ladevorgänge

Die Emission des Freiflächenverkehrs wird rechnerisch nach folgender Beziehung ermittelt:

$ILSP = L_{WA,1h} + 10 \cdot \log(n) - 10 \cdot \log(T) + K_R$	dB(A)
--	--------------

dabei bedeuten: $L_{WA,1h}$ zeitlich gemittelter Schalleistungspegel eines Fahrzeuges für 1m und 1h
n Anzahl der auf der Teilstrecke fahrenden Fahrzeuge
T Beurteilungszeitraum: Tag = 16 Stunden
Nacht = ungünstigste Nachtstunde

Der immissionsbezogene Schalleistungspegel für Ladevorgänge bestimmt sich:

$IPSP = L_{WA,1h} + 10 \cdot \log(n) - 10 \cdot \log(T) + K_R$	dB(A)
--	--------------

dabei bedeuten: $L_{WA,1h}$ zeitlich gemittelter Schalleistungspegel eines Ladungsvorgangs bezogen auf 1h
n Anzahl der Be- und Entladungsvorgänge
T Beurteilungszeitraum: Tag = 16 Stunden
Nacht = ungünstigste Nachtstunde

Parkflächenverkehr

Grundlage zur Emissionsermittlung ist die Bayerische Parkplatzlärmstudie (6. Auflage). Entsprechend den dortigen Angaben, ergibt sich der immissionswirksame Flächenschalleistungspegel IFSP eines Parkplatzes aller Vorgänge (einschl. Durchfahranteil) aus folgender Gleichung:

$$\text{IFSP} = L_{w0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{DStro} + 10 \lg (B \times N) - 10 \lg (S / 1m^2) + K_R \quad \text{dB(A)}$$

dabei bedeuten:

L_{w0}	Ausgangsschalleistungspegel für 1 Bewegung/Stunde auf einem P+R Parkplatz [63 dB(A)]
K_{PA}	Zuschlag je nach Parkplatzart
K_I	Zuschlag für Taktmaximalpegelverfahren
K_D	Zuschlag für Schallanteil durchfahrender Kfz ; $K_D = 2,5 \lg (f \times B - 9)$; $f = 0,11$
K_{Stro}	Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen
N	Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße)
B	Bezugsgröße (Anzahl der Stellplätze des Parkplatzes, Netto-Verkaufsfläche in m^2 , Netto-Gastraumfläche in m^2 , Anzahl der Gästebetten)
S	Gesamtfläche bzw. Teilfläche des Parkplatzes in m^2
K_R	Korrektur für Stunden mit erhöhter Empfindlichkeit

Einkaufswagen-Sammelbox

Der immissionswirksame Punktschalleistungspegel IPSP der Einkaufswagen-sammelbox wird rechnerisch nach folgender Beziehung ermittelt.

$$\text{IPSP} = L_{WA, 1h} + 10 \lg (n) - 10 \lg (T_r) + K_R \quad \text{dB(A)}$$

$L_{WA, 1h}$	zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Ereignis pro Stunde [für Metallkörbe 72 dB(A)] ; [für Kunststoffkörbe 66 dB(A)]
n	Anzahl der Ereignisse in der Beurteilungszeit
T_r	Beurteilungszeit in h
K_R	Korrektur für Stunden mit erhöhter Empfindlichkeit

ANLAGE 2: BEGRIFFSERKLÄRUNG ZUR SCHALLIMMISSION

Immission	Einwirkung von Geräuschen an einer bestimmten Stelle
------------------	--

Immissionsrichtwert (IRW)	kennzeichnet die gesetzlich festgelegte, zumutbare Stärke von Geräuschen, bei welcher im allgemeinen noch keine Störungen, Belästigungen bzw. Gefährdungen für Menschen erfolgen
----------------------------------	--

Mittelungspegel L_{AFTm} A-bewerteter, zeitlicher Mittelwert des Schallpegels an einem Punkt (z.B. am IP), ermittelt nach dem Taktmaximalverfahren

Beurteilungspegel L_r nach TA Lärm 98 definierter Pegel; für *eine* Geräuschquelle wie folgt: Der Beurteilungspegel L_r ist gleich dem Mittelungspegel $L_{AFT,m}$ des Anlagengeräusches plus (gegebenenfalls) Zu- und Abschlägen für Ruhezeiten und Einzeltöne plus (gegebenenfalls) Pegelkorrektur für die Zeitbewertung entsprechend der Beurteilungszeit.

Algorithmus zur Berechnung des Beurteilungspegels L_r gemäß TA – Lärm 1998

$$L_r = 10 \lg \left[\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^N T_j 10^{0,1 (L_{Aeq,j} - C_{met} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})} \right]$$

$$T_r = \sum_{j=1}^N T_j = 16 \text{ h tags; } 1 \text{ h nachts}$$

dabei bedeuten: T_j = Teilzeit j
 N = Zahl der gewählten Teilzeiten
 $L_{Aeq,j}$ = Mittelungspegel während der Teilzeit T_j
 C_{met} = meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1999, Gleichung (6)

$K_{T,j}$ = Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit nach der TA-Lärm (1998), Abschnitt A.3.3.5 in der Teilzeit j

(Treten in einem Geräusch während bestimmter Teilzeiten T_j ein oder mehrere Töne hörbar hervor oder ist das Geräusch informationshaltig, so beträgt der Zuschlag $K_{T,j}$ für diese Teilzeiten je nach Auffälligkeit 3 oder 6 dB.)

$K_{I,j}$ = Zuschlag für Impulshaltigkeit nach der TA-Lärm (1998) Abschnitt A.3.3.6 in der Teilzeit T_j

(Enthält das zu beurteilende Geräusch während bestimmter Teilzeiten T_j Impulse, so beträgt $K_{I,j}$ für diese Teilzeiten: $K_{I,j} = L_{AFTeq,j} - L_{Aeq,j}$ L_{AFTeq} = Taktmaximal-Mittelungspegel mit der Taktzeit $T = 5$ Sekunden)

$K_{R,j}$ = Zuschlag von 6 dB für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (nicht für Gewerbe- und Mischgebiete):

an Werktagen: 06.00 - 07.00 Uhr
 20.00 - 22.00 Uhr

an Sonn- und Feiertagen: 06.00 - 09.00 Uhr
 13.00 - 15.00 Uhr
 20.00 - 22.00 Uhr

(Von der Berücksichtigung des Zuschlages kann abgesehen werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinflüssen erforderlich ist.)

ANLAGE 3: ANTEILIGE BEURTEILUNGSPEGEL AN AUSGEWÄHLTEN IMMISSIONSPUNKTEN

IP02, EG											
Quellen- bezeichnung	RQ	Ausdeh- nung der Quelle	Frequenz	Emission Tag	Emission Nacht	Schall- leistung Tag	Schall- leistung Nacht	Reflexion Tag	Reflexion Nacht	Immis- sion Tag	Immis- sion Nacht
Name Quelle	RQ	L/F	Fm	Lw,t	Lw,n	Lw,g,t	Lw,g,n	DRefl,t	DRefl,n	L_Tag	L_Nacht
		m, qm	Hz	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB
BG1	2	9,9	500	67,0	72,3	77,0	82,3	0,0	0,0	2,8	8,1
ES01	2	13,3	500	80,6	70,9	91,8	82,1	0,0	0,0	41,2	31,5
KA1	2	10	500	68,9	0,0	78,9	0,0	14,7	0,0	15,3	0,0
L1	1	74,1	500	56,6	0,0	75,3	0,0	19,9	0,0	26,7	0,0
L2	1	7,5	500	66,8	56,6	75,6	65,4	0,0	0,0	25,5	15,3
L3	1	8,3	500	66,8	56,6	76,0	65,8	0,0	0,0	22,6	12,4
LA01	0	1	500	71,9	67,0	71,9	67,0	0,0	0,0	0,9	-4,0
LA02	0	1	500	74,9	70,0	74,9	70,0	0,0	0,0	4,0	-0,9
LA03	0	1	500	63,9	59,0	63,9	59,0	0,0	0,0	-7,3	-12,2
LA04	0	1	500	63,9	59,0	63,9	59,0	0,0	0,0	-7,2	-12,1
LA05	0	1	500	67,9	0,0	67,9	0,0	8,2	0,0	8,5	0,0
LA06	0	1	500	67,9	63,0	67,9	63,0	14,4	9,5	18,2	13,3
LA07	0	1	500	67,9	63,0	67,9	63,0	14,9	10,0	20,5	15,6
P1+P2	2	1674,9	500	56,8	0,0	89,0	0,0	30,9	15,7	45,9	31,9
T1	1	124,5	500	55,8	63,0	76,7	83,9	11,3	18,5	22,2	29,4
T1_R	1	64,3	500	60,8	68,0	78,9	86,1	17,0	24,2	22,8	30,0
WU1	2	9,9	500	81,0	88,2	91,0	98,2	0,0	0,0	16,9	24,1
										47,3	37,2
IP04, 1.OG											
Quellen- bezeichnung	RQ	Ausdeh- nung der Quelle	Frequenz	Emission Tag	Emission Nacht	Schall- leistung Tag	Schall- leistung Nacht	Reflexion Tag	Reflexion Nacht	Immis- sion Tag	Immis- sion Nacht
Name Quelle	RQ	L/F	Fm	Lw,t	Lw,n	Lw,g,t	Lw,g,n	DRefl,t	DRefl,n	L_Tag	L_Nacht
		m, qm	Hz	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB
BG1	2	9,9	500	67,0	72,3	77,0	82,3	0,0	0,0	-1,9	3,4
ES01	2	13,3	500	80,6	70,9	91,8	82,1	0,0	0,0	34,8	25,1
KA1	2	10	500	68,9	0,0	78,9	0,0	12,8	0,0	13,1	0,0
L1	1	74,1	500	56,6	0,0	75,3	0,0	12,4	0,0	19,7	0,0
L2	1	7,5	500	66,8	56,6	75,6	65,4	0,0	0,0	19,8	9,6
L3	1	8,3	500	66,8	56,6	76,0	65,8	0,0	0,0	18,3	8,1
LA01	0	1	500	71,9	67,0	71,9	67,0	0,0	0,0	-3,4	-8,3
LA02	0	1	500	74,9	70,0	74,9	70,0	0,0	0,0	-0,3	-5,2
LA03	0	1	500	63,9	59,0	63,9	59,0	0,0	0,0	-12,1	-17,0
LA04	0	1	500	63,9	59,0	63,9	59,0	0,0	0,0	-12,1	-17,0
LA05	0	1	500	67,9	0,0	67,9	0,0	7,2	0,0	7,3	0,0
LA06	0	1	500	67,9	63,0	67,9	63,0	0,0	0,0	9,4	4,5
LA07	0	1	500	67,9	63,0	67,9	63,0	8,7	3,8	13,1	8,2
P1+P2	2	1674,9	500	56,8	0,0	89,0	0,0	24,2	9,1	39,9	25,9
T1	1	124,5	500	55,8	63,0	76,7	83,9	9,7	16,9	17,9	25,1
T1_R	1	64,3	500	60,8	68,0	78,9	86,1	15,3	22,5	19,0	26,2
WU1	2	9,9	500	81,0	88,2	91,0	98,2	0,9	8,1	12,5	19,7
										41,2	32,0

Neubau Penny-Markt Wismarsche Straße Grevesmühlen

Vorhabenbezogener B - Plan
Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen
"Nahversorgungsstandort
Grevesmühlen-Ost"

Lageplan mit Emittenten

- BG1
- ES01
- KA1
- P1+P2
- WU1

- Lüftungstechnische Anlagen
- B-Plan-Grenze
- L1
- L2
- L3
- T1
- T1_R



Herrmann & Partner
Ingenieurbüro
Lindenstraße 1
17424 Heringsdorf

Stand: 06.01.2017

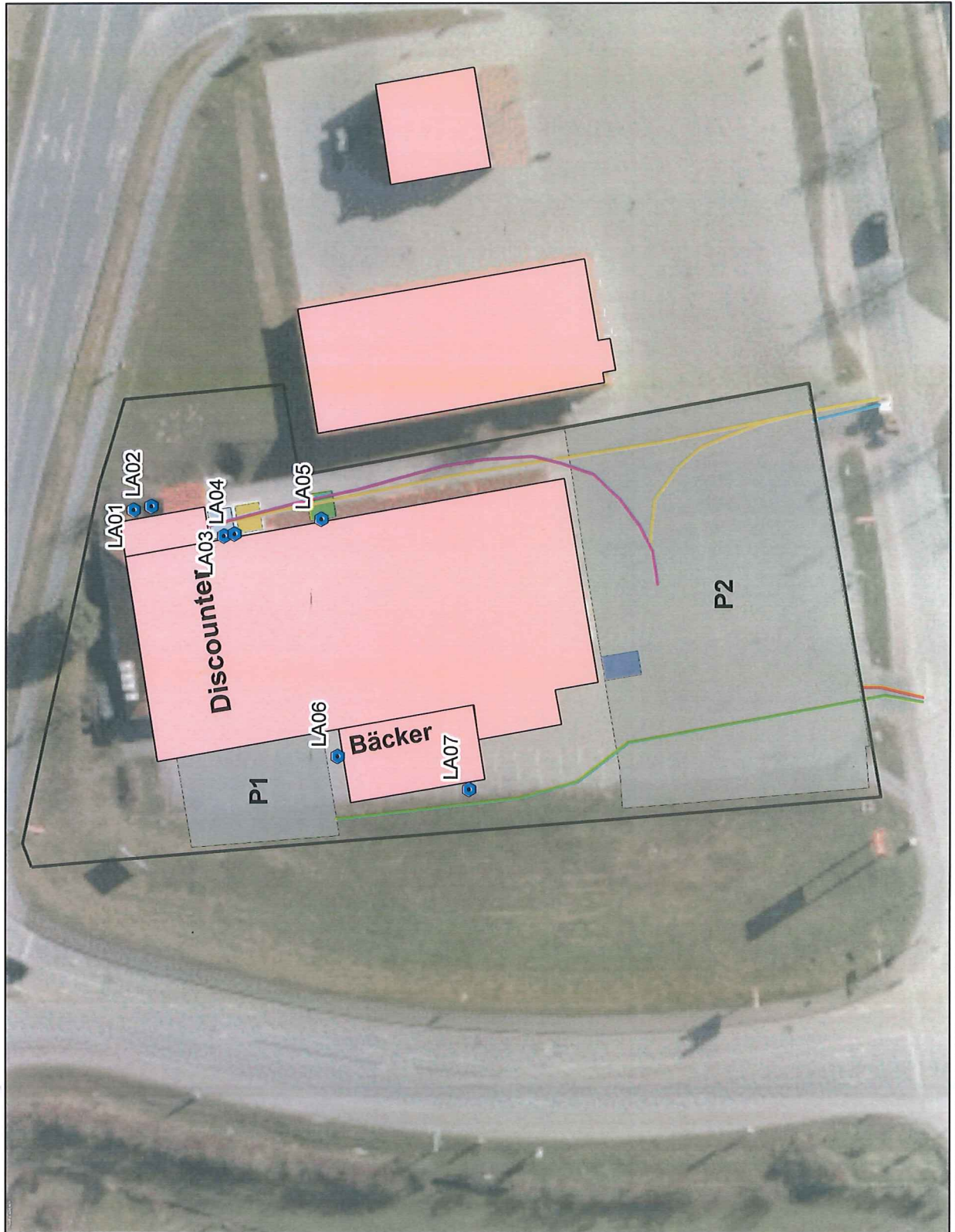


Bild 1

Neubau Penny-Markt Wismarsche Straße Grevesmühlen

Vorhabenbezogener B - Plan
Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen
"Nahversorgungsstandort
Grevesmühlen-Ost"

Lageplan mit Immissionsort

- BG1
- ES01
- KA1
- P1+P2
- WU1
- IP01 - IP04
- L1
- L2
- L3
- T1
- T1_R

Luftbild:
[www.geodaten-mv.de/dienste \(DOP40\)](http://www.geodaten-mv.de/dienste (DOP40))



Herrmann & Partner
Ingenieurbüro
Lindenstraße 1
17424 Heringsdorf

Stand: 06.01.2017

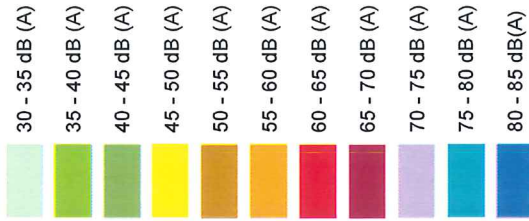


Bild 2

**Neubau Penny-Markt
Wismarsche Straße
Grevesmühlen**

Vorhabenbezogener B - Plan
Nr. 42 der Stadt Grevesmühlen
"Nahversorgungsstandort
Grevesmühlen-Ost"

**Pegelklassendarstellung
Gewerbe - 06 - 22 Uhr**

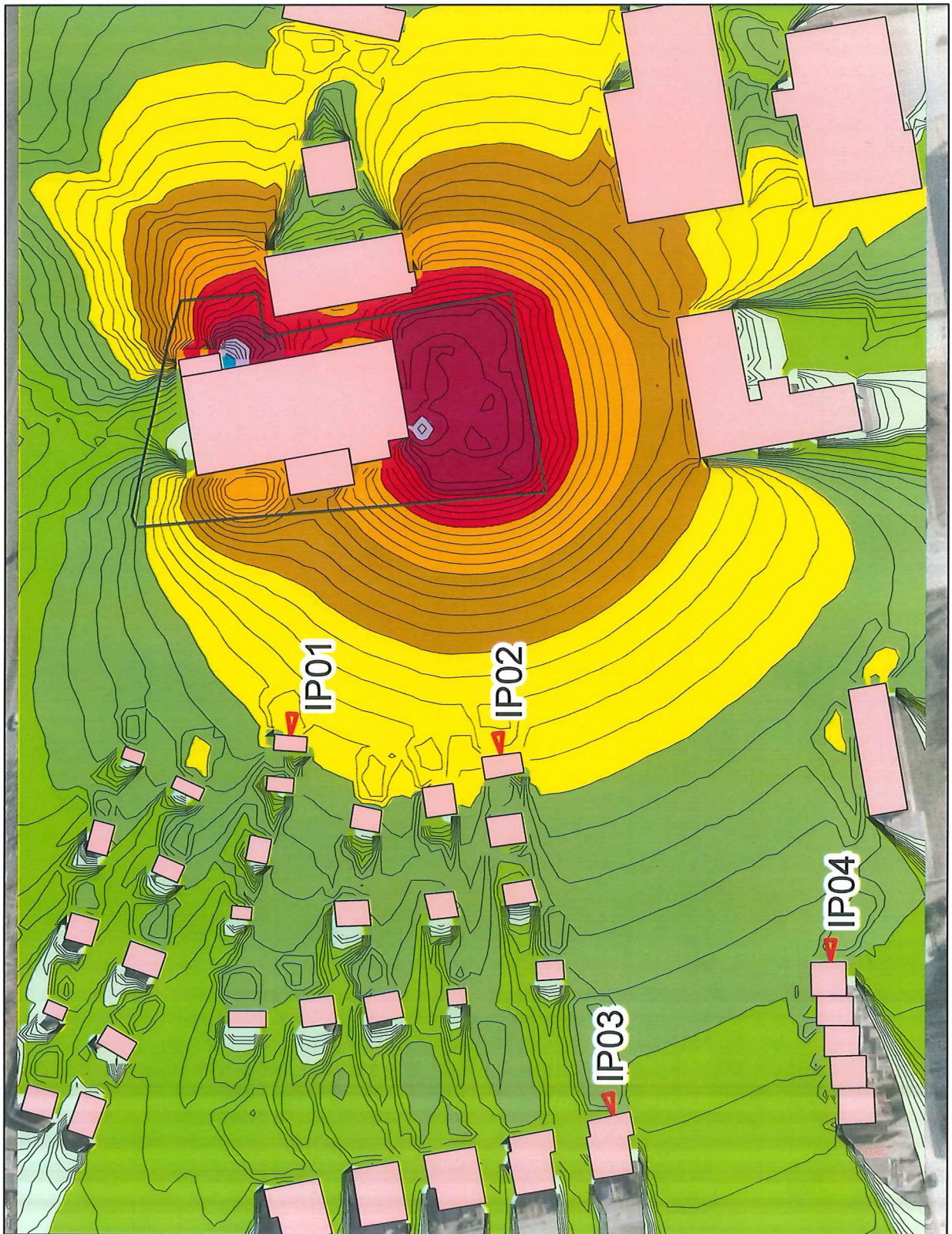


Abstand der Isophonen: 1 dB
Berechnungshöhe: 4 m über Gelände



Herrmann & Partner
Ingenieurbüro
Lindenstraße 1
17424 Heringsdorf

Stand: 06.01.2017



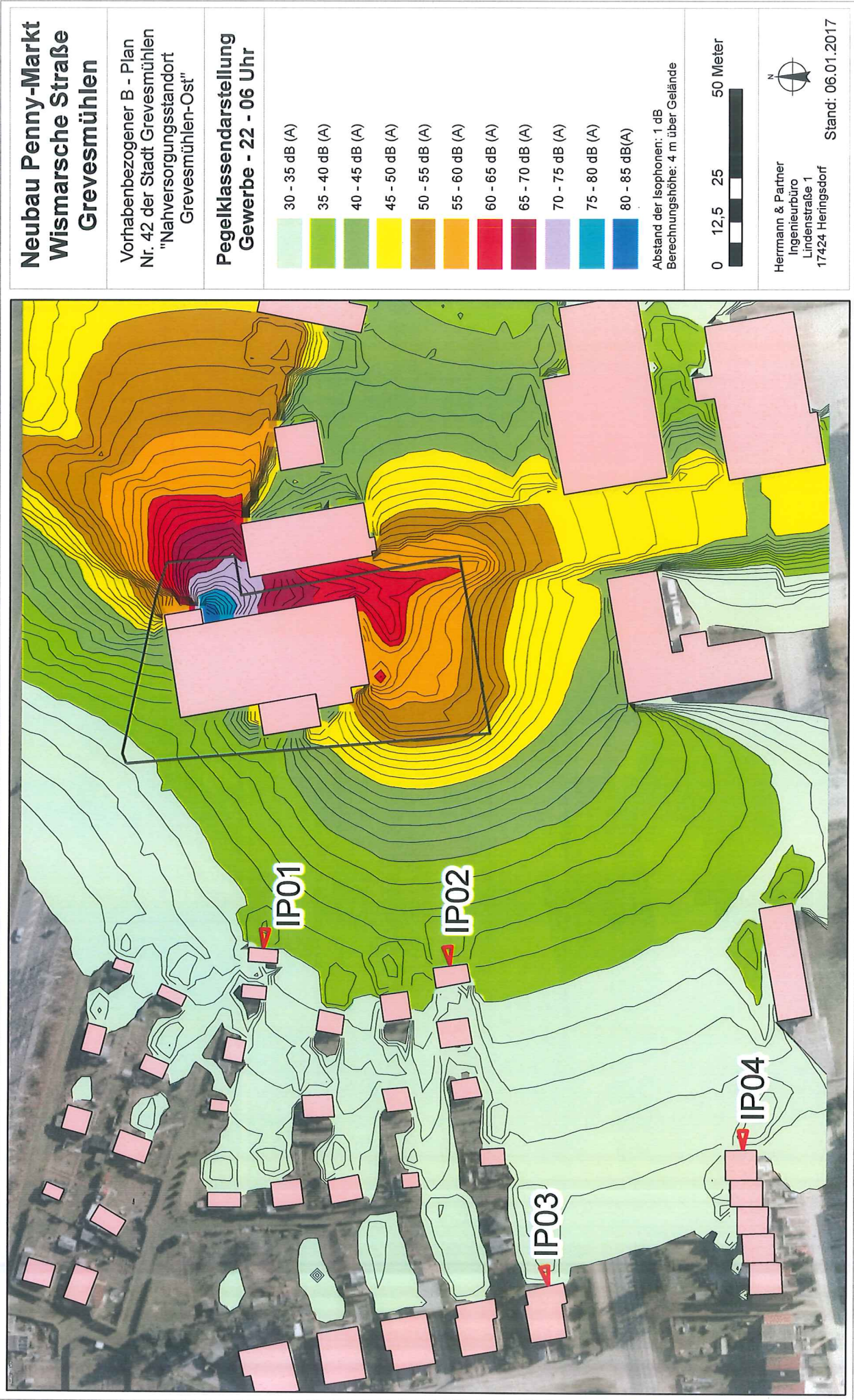


Bild 4