REGIONALES EINZELHANDELS-ENTWICKLUNGSKONZEPT

für den
Stadt-Umland-Raum
Schwerin

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

März 2017

Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin

Im Auftrag des
Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg

Stefan Kruse
Andrée Lorenzen

Junker + Kruse
Stadtforschung
Planung

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

März 2017

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

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 5

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung 7

2 Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise 10

2.1 Angebotsanalyse 10

2.2 Nachfrageanalyse 18

2.3 Städtebauliche Analyse 19

2.4 Prozessbegleitung 19

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen 20

3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen 20

3.2 Einzugsgebiet des Einzelhandels im SUR Schwerin 24

3.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im SUR Schwerin 27

4 Aktuelle Angebotssituation im SUR Schwerin 33

4.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern im SUR Schwerin 33

4.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels im SUR Schwerin 39

4.3 Räumliche Verteilung des Einzelhandels im SUR Schwerin 45

4.3.1 Räumliche Verteilung nach Kommunen 45

4.3.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im SUR Schwerin 47

4.3.3 Räumliche Verteilung nach städtebaulicher Lage 53

4.4 Wohnungsnahe Grundversorgung im SUR Schwerin 57

4.4.1 Grundversorgung in den Schweriner Stadtteilen 58

4.4.2 Grundversorgungssituation in den Umlandkommunen des SUR Schwerin 62

4.5 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse 72

5 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im SUR Schwerin 74

6 Übergeordnete Zielsetzung und Standortmodell des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den SUR Schwerin 84

6.1 Ziele zur Einzelhandelsentwicklung 84

6.2 Räumliches Standortstrukturmodell 89

7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels im SUR Schwerin 96

7.1 Zentrale Versorgungsbereiche 96
7.1.1 Hauptzentrum Schweriner Innenstadt 99
7.1.2 Nahversorgungszentrum Dreescher Markt 103
7.1.3 Nahversorgungszentrum Berliner Platz 105
7.1.4 Nahversorgungszentrum Hamburger Allee 106
7.1.5 Nahversorgungszentrum Kieler Straße 108
7.1.6 Nahversorgungszentrum Güstrower Straße 110
7.1.7 Nahversorgungszentrum Lessingstraße 112
7.1.8 Nahversorgungszentrum Pampow 113
7.1.9 Ehemaliges Nahversorgungszentrum Paulsstadt / Feldstadt 116
7.2 Sonderstandorte des Einzelhandels im SUR Schwerin 117
7.2.1 Sonderstandort „Sieben Seen Center“ in Schwerin 117
7.2.2 Sonderstandort „Margaretenhof“ in Schwerin 119
7.2.3 Sonderstandort Köpmarkt 120
7.2.4 Sonderstandort „Fasanenhof“ in Schwerin 122
7.2.5 Sonstige regional bedeutsame Angebotsstandorte 123
7.3 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung 124

8 Sortimentsliste für den SUR Schwerin 130

9 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im SUR Schwerin 139

Anhang 149

Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe 151

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Das Landesraumentwicklungsprogramm trägt den Gebietskörperschaften des Stadt-Umland-Raums (SUR) Schwerin, zu dem neben der Stadt Schwerin weitere 23 Umlandgemeinen zählen[1], auf Grundlage des Landesplanungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern die Erarbeitung eines verbindlichen Rahmenplanes auf. Insbesondere ist gemäß des LEP M-V die landesplanerische Bewertung von regional relevanten Einzelhandelsansiedlungen nur auf Basis eines von den Kommunen des SUR abgestimmten „regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes" möglich. Gemäß der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben in nicht zentralen Orten, zu denen auch die Umlandgemeinden des SUR Schwerin zählen, nicht zulässig (vgl. LEP M-V; Ziel 4.3.2. (1)). Für Randbereiche der Stadt-Umland-Räume formuliert Ziel 4.3.2. (6) des LEP M-V zwar eine Ausnahmeregelung, die jedoch eine diesbezügliche interkommunale Abstimmung in Form eines regionalen Einzelhandelskonzeptes voraussetzt. Ein solcher interkommunal abgestimmter Rahmenplan liegt bislang nicht vor, so dass die Erarbeitung eines „Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin" einen wesentlichen Baustein für die kooperative Abstimmung zwischen den Akteuren des Kooperationsraumes bildet. Folglich hat der regionale Planungsverband Westmecklenburg im September 2014 das Planungsbüro Junker + Kruse, Stadtforschung ▪ Planung aus Dortmund mit der Erarbeitung dieses regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für den Stadt-Umland-Raum Schwerin beauftragt.

Für Verwaltung und Politik stellt das regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept eine empirisch abgesicherte, rechtssichere Grundlage dar, um bestehende und künftige – vor allem großflächige – Einzelhandelsvorhaben an die ihrer Versorgungsfunktion entsprechenden Standorte zu lenken. So kann gegebenenfalls negativen Auswirkungen auf die vorhandene Zentren- und Versorgungsstruktur vorgebeugt werden.

Einzelhandelskonzepte – als städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB – stellen für Städte und Gemeinden eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben dar.

Ein konsensfähiges Einzelhandelskonzept dient den Gemeinden des Stadt-Umland-Raumes Schwerin sowohl als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie zukünftige Planvorhaben. Es erleichtert den Stadt- und Amtsverwaltungen der Kommunen sowie der Politik frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadt-Umland-Raum (SUR) einschätzen zu können und bildet somit eine Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Entwicklungsfragestellungen.
Zum anderen zeigt das Konzept (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die gewünschte Einzelhan-

[1] Diese Abgrenzung bezieht sich auf den SUR-Raum, der zum Zeitpunkt der Beauftragung und Bearbeitung gültig war. In der Zwischenzeit hat es eine räumliche Veränderung des Stadt-Umland-Raums ergeben. Danach liegen „nur noch" die direkten Umlandgemeinden Brüsewitz, Holthusen, Klein Rogahn, Klein Trebow, Leezen, Lübesee, Lubstorf, Pampow, Pingelshagen, Plate, Raben Steinfeld, Seehof und Wittenförden sowie als sonstige Umlandgemeinde Pinnow in dem SUR Schwerin (Quelle: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung MV, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin 2016, Seite 41

delsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

In diesem Zusammenhang entfaltet das regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept als neutrale, unabhängige und fachbezogene Diskussionsgrundlage seine Steuerungswirkung über die Kombination aktueller bauplanungsrechtlicher Gesetzeslagen mit den lokalen Gegebenheiten und Möglichkeiten. Einerseits können politisch-fachliche Auseinandersetzungen in Fragen der Einzelhandelsentwicklung unterstützt und die Schaffung von städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung gefördert werden. Andererseits kann die Akzeptanz zukünftiger einzelhandelsrelevanter Planungsentscheidungen in der Öffentlichkeit im SUR Schwerin erhöht werden.

Als wesentliche Ergebnisse des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Schwerin gilt es, auf Grundlage einer aktuellen Erhebung und Bewertung des lokalen Status-Quo im Bereich Einzelhandel – insbesondere hinsichtlich Verflechtungs- und Einzugsbereich, Angebotsstruktur und -situation, Umsatz, Zentralität und Kaufkraftströmen – zeitgemäße Entwicklungsziele und Entwicklungsgrundsätze zu formulieren. Im regionaltypischen Kontext ist es u.a. Ziel des Konzeptes neben der Stärkung / Optimierung einer attraktiven und zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenstruktur sowie der Stärkung / Optimierung eines möglichst flächendeckenden Grundversorgungsangebotes im SUR Schwerin auch Perspektiven für bzw. eine Verständigung über regional bedeutsame Einzelhandelsstandorte aufzuzeigen. Entwicklungs- und Tabubereiche für die Einzelhandelsentwicklung sind zu identifizieren. Darüber hinaus erfolgen eine – an die aktuelle Bestands- sowie perspektivische Entwicklungssituation angepasste – Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im SUR Schwerin sowie die Erarbeitung einer regionaltypischen Sortimentsliste für den SUR Schwerin.

Anforderungen an ein regionales Einzelhandelskonzept

Soll im SUR Schwerin im Sinne einer positiven und in die Zukunft gerichteten Entwicklungspolitik Einzelhandel in ihren Regionsgrenzen an die städtebaulich gewünschten Standorte gelenkt und damit auch (vorhandene wie perspektivische) städtebauliche Missstände vermieden werden, sind sowohl die raumordnungs- als auch die bauplanungsrechtlichen Vorgaben zu verinnerlichen und die planerischen Steuerungsmöglichkeiten auszuloten.

Vorschriften und Anforderungen im Hinblick auf die Steuerung formuliert insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 20.11.2014,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990,
- das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie
- die verwaltungs- und auch verfassungsgerichtliche Rechtsprechung im Rahmen diverser einschlägiger Entscheidungen.

Im Rahmen des planerischen Beurteilungs- und Abwägungsprozesses im Zusammenhang mit der Umsetzung von Einzelhandelsvorhaben, sind klare Anforderungen an ein sachdienliches Einzelhandelskonzept zu stellen. Auf Basis einer dezidierten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse sind folgende Bausteine **unabdingbare Pflichtelemente eines Einzelhandelskon-**

zeptes[2] und daher auch wesentliche Bestandteile des regionalen Einzelhandelskonzepts für den SUR Schwerin:

- die Beschreibung der *zentralen Versorgungsbereiche* nach
  - exakten räumlichen Lage und Ausdehnung sowie
  - konkreten Versorgungsfunktion
- die Darstellung der möglichen Weiterentwicklungen der zentralen Versorgungsbereiche
- die Entwicklung eines räumlichen Standortstrukturmodells mit Darstellung der einzelnen Standorte und entsprechenden Funktionszuweisungen
- die Darstellung sonstiger Einzelhandelsfunktionsstandorte ohne umfassende Versorgungsfunktion (Ergänzungsstandorte)
- die Ermittlung der regionstypischen Sortimentsverteilungen und daraus abgeleitet der Vorschlag für eine regionstypische Sortimentsliste

Darüber hinaus ist auch ein wichtiges Augenmerk auf die künftige bauleitplanerische Umsetzung der konzeptionellen Zielsetzungen zu richten. Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzepts werden daher **Grundsätze zur Umsetzung** bzw. zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels formuliert. Diese berücksichtigen den aktuellen gesetzlichen Rahmen (BauGB, BauNVO, LEP M-V) und spiegeln die darüber zum Ausdruck gebrachten Steuerungsanforderungen angemessen wider.

Mit Blick auf die Ausgangssituation und die untersuchungsrelevanten Fragestellungen wurden im Rahmen des Erarbeitungsprozesses folgende maßgebliche Arbeitsschritte durchgeführt:

- Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes im SUR Schwerin
- Ermittlung übergeordneter standortrelevanter Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur im SUR Schwerin und Analyse der Nachfrageseite
- Erstellung eines einzelhandelsrelevanten Standortprofils / Analyse der Angebotsseite des Einzelhandels im SUR Schwerin
- Ableitung einer Zentrenhierarchie im Rahmen eines Standortstrukturmodells für den SUR Schwerin / Identifikation von Entwicklungs- und Tabubereichen für die Einzelhandelsentwicklung
- Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte
- Erarbeitung einer regionstypischen Sortimentsliste für den SUR Schwerin
- Ableitung von Grundsätzen zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels im SUR Schwerin

[2] vgl. hierzu: Bunzel, Janning, Kruse, Kühn (2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. S. 183ff; sowie Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. S. 239ff

2 Untersuchungsaufbau und methodische Vorgehensweise

Das vorliegende regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den SUR Schwerin stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Stadt-Umland-Raum sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe in zentralen Bereichen innerhalb des SUR Schwerin.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für den SUR Schwerin gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Zudem wurde eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte und für die Untersuchung relevante Bereiche ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte** vorgenommen. Diese stellt unter anderem wesentliche Kriterien für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO dar und ist somit auch aus planungsrechtlicher Sicht erforderlich. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation im SUR Schwerin ergibt. Dieses bildet die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine.

2.1 Angebotsanalyse

Bestandserhebung
Zur Analyse der Angebotssituation wurde im **Dezember 2014 / Januar 2015** eine **Vollerhebung des Einzelhandelsbestands im SUR Schwerin** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer flächendeckenden Begehung der Landeshauptstadt Schwerin sowie der Umlandgemeinden des SUR bei gleichzeitiger lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der lokalen Einzelhandelsbetriebe. Dabei wurde die Verkaufsfläche der Betriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin erfolgte durch die Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung der Betriebe.

Der Erhebung liegt dabei folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

*„Zur Verkaufsfläche gehören selbstverständlich alle Bereiche des Betriebs, die von **Kunden betreten** werden können und in denen ihnen Waren zum Kauf angeboten werden. Dabei ist es unerheblich, ob diese innerhalb oder außerhalb von Gebäuden liegen. Auch die Flächen mit Warenangeboten im Freien sind der Verkaufsfläche zuzurechnen. Damit hat es jedoch nicht sein*

Bewenden. Namentlich die Organisation von Selbstbedienungsläden hat der Rechtsprechung Anlass gegeben, die der Verkaufsfläche zuzurechnenden Bereich zu präzisieren [vgl. insb. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04 & 4 C 14.04]. Hiernach gehören zur Verkaufsfläche auch:

- *die sog. **‚Kassenzone'** von Selbstbedienungsläden, also der Bereich, in dem sich die Kassen und die Durchgänge befinden;*
- *die sog. **‚Pack- und Entsorgungszone'**, in der Kunden die erworbenen Waren ggf. selbst einpacken und Verpackungsmaterial entsorgen können und in denen häufig auch Automaten zur Entgegennahme von Leergut aufgestellt sind;*
- *die sog. **‚Käse-, Fleisch- und Wursttheke'**, die von den Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt und in denen das Personal die Waren den Wünschen der Kunden entsprechend zerkleinert, abwiegt und abpackt;*
- *ein **‚Windfang'**, der die Kunden dadurch schützt, dass diese bei ihrem Aufenthalt in dem der Verkaufsfläche zuzurechnenden Bereich nicht den Auswirkungen eines ständigen Öffnens und Schließens der Eingangstüren ausgesetzt wird.*

***Kein Bestandteil der Verkaufsfläche** sind hingegen:*

- *die dem Personal des Einzelhandelsbetriebs vorbehaltenen **Büro-, Sozial- und** sonstigen Zwecken dienenden **Aufenthaltsräume**,*
- *die Bereiche, in denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige **Vorbereitung** der Ware (z. B. ihre Portionierung) erfolgt sowie*
- *die **reinen Lagerflächen**."*[3]

Der Verkaufsfläche liegt somit folgende, auch höchstrichterlich anerkannte Definition zugrunde:

„Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden"[4].

Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.

Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut jüngstem Urteil (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

---

[3] Vgl. hierzu Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. S. 29f

[4] Diese Definition wurde durch das Bundesverwaltungsgericht höchstrichterlich anerkannt und bestätigt (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04).

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel, dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein / Sekt / Spirituosen
	Backwaren / Konditoreiwaren	Backwaren / Konditoreiwaren in Bäckereien
	Fleischwaren	Fleisch- und Metzgereiwaren in Metzgereien
	Getränke	Getränke inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen	Schnittblumen (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen)
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	Topf- und Zimmerpflanzen für die Innennutzung, Zimmergestecke, Blumentöpfe und Vasen für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	Zoologische Artikel (zoologische Gebrauchsartikel, Tierfutter, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel) / lebende Tiere (Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien)
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke	Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
	Drogeriewaren	Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel), Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher	Bücher inkl. Antiquariat (Handel mit alten und gebrauchten Büchern)
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren	Papier / Büroartikel / Schreibwaren auch Büromaschinen (Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
	Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen / Zeitschriften

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe		
Bekleidung / Textilien	Bekleidung	Bekleidung, dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte / Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle (Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.)
Schuhe / Lederwaren	Schuhe	Schuhe (ohne Sportschuhe) und Schuhpflegemittel
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren	Glas / Porzellan / Keramik (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). Haushaltswaren (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.).
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Oel- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
	Musikinstrumente und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.)
	Spielwaren	Spielwaren (inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör)
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	Angler- und Jagdartikel / Waffen
	Campingartikel	Campingartikel dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	Fahrräder und technisches Zubehör (inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer)
	Sportartikel	Sportartikel / -kleingeräte dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Reitsportartikel, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	Sportbekleidung (inkl. Reitsportbekleidung) / Sportschuhe
	Sportgroßgeräte	Sportgroßgeräte dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
überwiegend langfristige Bedarfsstufe		
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen	Bettwaren / Matratzen (umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)
	Heimtextilien	Heimtextilien dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), Gardinen / Dekostoffe einschließlich Zubehör, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	Teppiche (Einzelware)

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
	Wohneinrichtungsartikel	Kunstgewerbe (kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse) / Bilder / Bilderrahmen, sonstige Wohneinrichtungsartikel (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
Möbel	Möbel	Möbel dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen, Lattenroste
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte	Elektrogroßgeräte dazu zählen weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	Elektrokleingeräte dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel (Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten einschl. Zubehör)
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia	Bild-und Tonträger (Musik- und Film-CD´s/DVD´s), Computer und Zubehör (Computer, Notebook, Drucker, Scanner, Monitor, Tastaturen, Mouse, Speichermedien [CD/DVD-Rohlinge, USB-Sticks], Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software), Fotoartikel (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör), Telekommunikation und Zubehör (Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör), Unterhaltungselektronik und Zubehör (Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.).
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck	Uhren / Schmuck
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe	Bauelemente / Baustoffe dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfaser-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	Bodenbeläge (Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge [Auslegware] inkl. Reinigungs- und Pflegemittel), Eisenwaren und Beschläge (Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel), elektrotechnisches Zubehör und Elektroinstallationsmaterial (Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationsschränke), Farben / Lacke (Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen (inkl. Sonnenschutz), Sanitärartikel (Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschabtrennungen), Tapeten (auch Kleister), Installationsmaterial für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Maschinen / Werkzeuge, sonstige baumarktspezifische Artikel (Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter)
	Gartenartikel und -geräte	Gartenartikel und -geräte (Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Spielgeräte für Garten und Spielplatz), Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor) wie z.B. Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen / Samen	Pflanzen / Samen dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/Blumen für den Privatgebrauch

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör inkl. Autokindersitze, Vorzelte, Wohnwagenheizungen.
Sonstiges	Erotikartikel	Erotikartikel
	Kinderwagen	Kinderwagen

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die durchgeführte Vollerhebung des Einzelhandels im SUR stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf regionaler als auch auf Ebene einzelner Gemeinden und Standortbereiche dar. Die Erhebung wurde dabei zunächst – gemäß den Kommunalgrenzen innerhalb des SUR Schwerin – räumlich differenzierend durchgeführt. Der SUR Schwerin wurde demzufolge in folgende 24 Erhebungseinheiten unterteilt[5]:

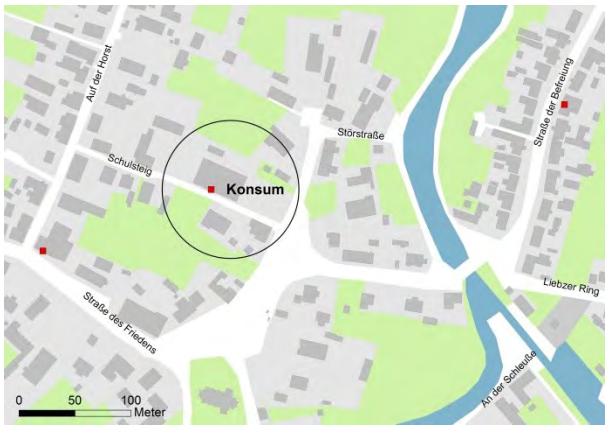
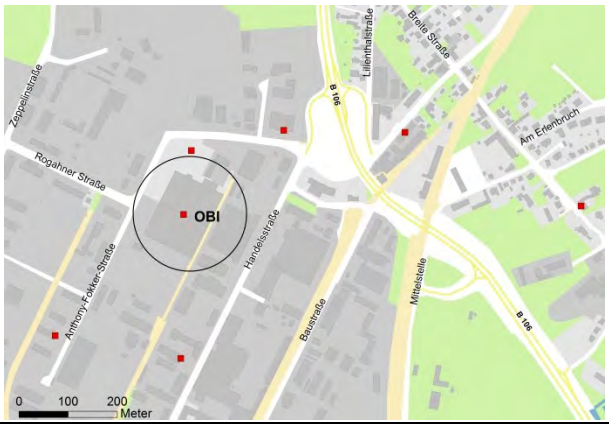
- **Landeshauptstadt Schwerin**
- Alt-Meteln (ohne OT Böken)
- Banzkow (ohne OT Goldenstädt und Jamel)
- Brüsewitz
- Gnewen
- Grambow
- Holthusen
- Klein Rogahn
- Klein Trebbow
- Leezen
- Lübesse
- Lübstorf
- Pampow
- Pingelshagen
- Pinnow
- Plate
- Raben Steinfeld
- Seehof
- Stralendorf
- Sukow
- Sülstorf
- Wittenförden
- Dobin am See (nur OT Retgendorf)
- Tramm (nur OT Göhren)

Weitergehend wurde eine räumliche Differenzierung des Einzelhandels unter städtebaulichen Gesichtspunkten hinsichtlich drei möglicher Lagekategorien durchgeführt. Auf Grundlage der Daten zu den Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des SUR sowie der im Rahmen der städtebaulichen Betrachtung relevanten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden. Diese fließen in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen ein. Die Einordnung nach Lagekategorien stellt im Weiteren eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Sortimentsliste für den SUR Schwerin (vgl. dazu Kapitel 8) dar.

[5] Diese Abgrenzung bezieht sich auf den SUR-Raum, der zum Zeitpunkt der Beauftragung und Bearbeitung gültig war. In der Zwischenzeit hat es eine räumliche Veränderung des Stadt-Umland-Raums ergeben. Danach liegen „nur noch" die direkten Umlandgemeinden Brüsewitz, Holthusen, Klein Rogahn, Klein Trebow, Leezen, Lübesee, Lubstorf, Pampow, Pingelshagen, Plate, Raben Steinfeld, Seehof und Wittenförden sowie als sonstige Umlandgemeinde Pinnow in dem SUR Schwerin (Quelle: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung MV, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin 2016, Seite 41

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen, städtebaulich nicht integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentrale (Versorgungs)Bereiche Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO. (siehe auch weitergehende Erläuterungen im Glossar)	**Beispiel: Schweriner Innenstadt - Mecklenburgstraße** 
Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für den SUR Schwerin werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der jeweiligen Kommune integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreichen, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei (Haupt-) Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.	**Beispiel: „Konsum“ – Gemeinde Banzkow – Schulsteig** 
Städtebaulich nicht integrierte Lage Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder kaum im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).	**Beispiel: Obi – Schwerin – Rogahner Straße** 

Quelle: eigene Zusammenstellung;
Kartengrundlagen: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Umsatzberechnung
Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Einzelhandels im SUR Schwerin werden nicht nur die ermittelte Verkaufsflächen pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen im SUR Schwerin. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Begriffsdefinition „Nahversorgung"
Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur im SUR Schwerin wird eine Distanz von in der Regel ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Stadtteil- oder Nahversorgungszentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Gemeinden, Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung

„idealtypische" Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

2.2 Nachfrageanalyse

Ein zweiter wichtiger Baustein der Grundlagenermittlung ist die Darstellung und Betrachtung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung im SUR Schwerin und der darüber hinaus gehenden Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

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

Entsprechende Werte werden u. a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

2.3 Städtebauliche Analyse

Ergänzt werden die in erster Linie quantitativen einzelhandelsrelevanten Betrachtungen der Angebots- und Nachfrageseite durch eine auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete städtebauliche Analyse. Im Rahmen dieser Analyse werden die einzelhandelsrelevanten Funktionen des gesamten SUR – also des Geschäftszentrums sowie der übrigen für die Zentrenstruktur relevanten Einzelhandelsstandorte – bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Versorgungsfunktion und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteile der städtebaulichen Analyse:

- Lage im SUR
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen
- Erhebung der Einzelhandelsdichte
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / der Eingangssituationen
- Einkaufsatmosphäre
- Nutzungsmischung insbesondere mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen

Es ist allgemein darauf hinzuweisen, dass die Fixierung und räumliche Bestimmung eines zentralen Versorgungsbereichs vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzgebung und insbesondere unter Rückgriff auf die jüngste Rechtsprechung der bundesdeutschen Verwaltungsgerichtsbarkeit keine planerische „Abgrenzungsübung“ ist. Vielmehr ist sie ein notwendiger Schritt, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

2.4 Prozessbegleitung

Wie die Erfahrungen gerade in jüngster Vergangenheit zeigen, ist nunmehr nicht nur die Erarbeitung eines guten Konzepts der alleinige „Schlüssel zum Erfolg“. Immer mehr muss – schon während der Erarbeitung – auch die spätere Umsetzung bedacht werden. Aus diesem Grund ist das vorliegende regionale Einzelhandelskonzept auf der Basis eines begleitenden **Kommunikations- und Beteiligungsprozesses** erarbeitet und Zwischenergebnisse in einem regelmäßig stattfindenden Arbeitskreis rückgekoppelt worden.

Sitzungen des Arbeitskreises wurden am 25. September 2014 (Auftaktveranstaltung), am 26. November 2014 (1. Arbeitskreis) und am 11. Februar 2015 (2. Arbeitskreis) durchgeführt. Den Teilnehmern der Arbeitskreise sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation im Stadt-Umland-Raum Schwerin erfolgt nachstehend zunächst eine Übersicht der aktuellen Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des lokalen Einzelhandels in der Region auswirken können. Dazu zählen neben raumordnerischen und verkehrlichen Rahmenbedingungen vor allem auch Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturen sowie die aktuellen einzelhandelsrelevanten Ausgabenstrukturen der Privathaushalte (sortimentsspezifische Kaufkraftpotenziale). Der Schwerpunkt der nachfolgenden Betrachtungen liegt daher auf den Kaufkraftkennziffern und -daten der Bevölkerung im SUR Schwerin.

3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung
Der Stadt-Umland-Raum Schwerin liegt im Westen Mecklenburg-Vorpommerns. Er umfasste zum Zeitpunkt der Beauftragung und Bearbeitung neben der Landeshauptstadt Schwerin selbst Teile der umliegenden Amtsbereiche Crivitz, Lützow-Lübstorf, Ludwigslust-Land und Stralendorf. Zu den Kommunen des SUR Schwerin zählen Alt-Meteln (ohne Ortsteil Böken), Banzkow (ohne Ortsteile Goldenstädt und Jameln), Brüsewitz, Gneven, Grambow, Holthusen, Klein Rogahn, Klein Trebbow, Leezen, Lübesse, Lübstorf, Pampow, Pingelshagen, Pinnow, Plate, Raben Steinfeld, Seehof, Stralendorf, Sukow, Sülstorf und Wittenförden sowie den Ortsteil Retgendorf der Gemeinde Dobin am See und den Ortsteil Göhren der Gemeinde Tramm. Dieser Raum liegt auch der vorliegenden Untersuchung zu Grunde[6].

Die rund 97.000 Einwohner zählende Landeshauptstadt Schwerin ist nach Rostock die größte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern. Ihr ist innerhalb der zentralörtlichen Gliederung des Landes die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die genannten Umlandkommunen des SUR weisen alle vergleichsweise geringe Einwohnerzahlen zwischen rd. 340 (Gneven) bis rd. 3.300 Einwohnern (Plate) auf. Ihnen kommt aus raumordnerischer Sicht keine zentralörtliche Funktion zu. Zusammen mit den Umlandgemeinden Schwerins bildet dieser Raum landesintern einen wirtschaftlichen Kernraum und ist daher auf landesplanerischer Ebene als Stadt-Umland-Raum ausgewiesen, der besonderen Kooperations- und Abstimmungsgeboten unterliegt sowie eine wichtige Versorgungsfunktion übernimmt. Insgesamt leben im Stadt-Umland-Raum Schwerin rund 129.000 Einwohner.

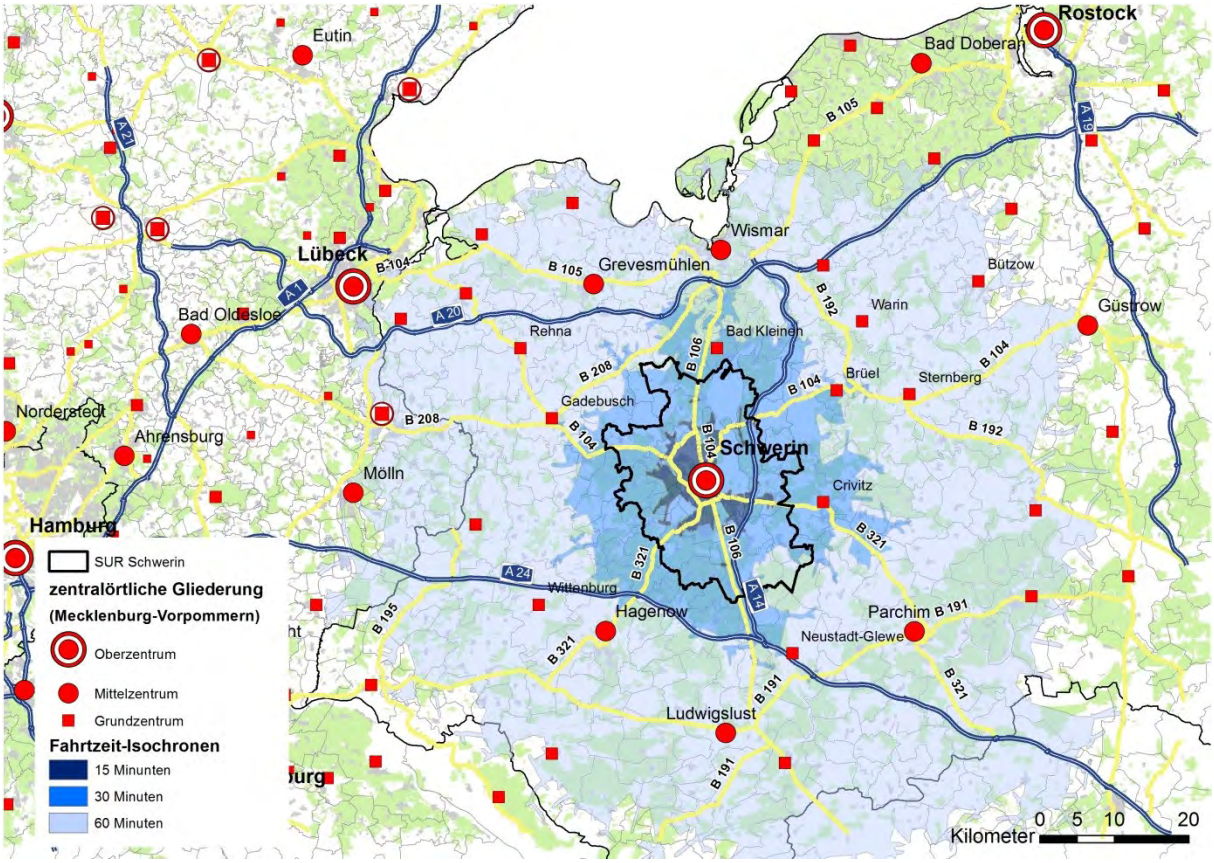
Der SUR Schwerin liegt zentral in der überwiegend ländlich strukturierten Region Westmecklenburg. Die nächstgelegenen größeren Städte und Oberzentren Lübeck (213.000 Einwohner, ca. 70 km nordwestlich), Rostock (203.000 Einwohner, ca. 90 km nordöstlich) und Hamburg (1,75 Mio. Einwohner, ca. 110 km westlich) liegen vergleichsweise weit ($\geq$ 1 h PKW-Fahrtzeit) entfernt. Auch die nächstgelegenen Mittelzentren Wismar (42.000 Einwohner, 30 km nördlich),

[6] In der Zwischenzeit hat es eine räumliche Veränderung des Stadt-Umland-Raums ergeben. Danach liegen „nur noch" die direkten Umlandgemeinden Brüsewitz, Holthusen, Klein Rogahn, Klein Trebow, Leezen, Lübesee, Lubstorf, Pampow, Pingelshagen, Plate, Raben Steinfeld, Seehof und Wittenförden sowie als sonstige Umlandgemeinde Pinnow in dem SUR Schwerin (Quelle: Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung MV, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin 2016, Seite 41

Parchim (17.000 EW, 45 km südöstlich), Ludwigslust (12.000 EW, 40 km südlich), Hagenow (11.000 EW, 30 km südwestlich) und Grevesmühlen (11.000 EW, 30 km nördlich) liegen jeweils rund 30-45 PKW-Fahrminuten von Schwerin entfernt. Aufgrund dieser räumlichen Lage und regionalen Wettbewerbssituation übernimmt die Landeshauptstadt Schwerin eine weitreichende, auch über die Grenzen des Stadt-Umland-Raumes hinausgehende, Versorgungsfunktion innerhalb der dünn besiedelten Region (vgl. dazu auch Kap. 3.2).

Die räumlich funktionalen Verflechtungen des SUR Schwerins mit der Region werden durch sehr gute verkehrliche Verbindungen begünstigt. Über die Anschlussstellen Schwerin-Ost und Schwerin-Nord bestehen Anbindungen an die östlich des Schweriner Sees verlaufende Bundesautobahn A 14, die südlich im Schweriner Dreieck und nördlich im Kreuz Wismar überörtliche Anbindungen an die A 24 (Hamburg – Berlin) bzw. A 20 (Lübeck – Wismar – Rostock) bietet. Auch die Bundesstraßen B 104 (Richtung Lübeck bzw. Güstrow), B 106 (Richtung Ludwigslust bzw. Wismar) und B 321 (Richtung Hagenow bzw. Parchim) dienen als wichtige regionale Verkehrsverbindungen. Insgesamt leben rund 170.000 Einwohner innerhalb einer 30-Minuten-PKW-Fahrtzeit-Isochrone um das Schweriner Zentrum.

Karte 1: Lage des SUR Schwerin in der Region



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA"
Ermittlung der Fahrtzeit-Isochronen mit ArcGIS 11

Zentraler Anbindungspunkt an den Schienenverkehr bietet der IC-Haltepunkt am Schweriner Hauptbahnhof. Dieser Verkehrsknotenpunkt bietet nicht nur Fernverkehrsverbindungen nach Lübeck, Rostock, Hamburg oder Berlin, sondern auch zahlreiche regionale Bahnverbindungen mit Haltestellen sowohl im Schweriner Stadtgebiet als auch innerhalb einiger Umlandgemeinden.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) innerhalb Schwerins wird in Form von Straßenbahn- und Buslinien bereitgestellt, während der öffentliche Nahverkehr in den Umlandkommunen des SUR mit wenigen Linienangeboten und geringen Taktzeiten erwartungsgemäß eine sehr nachrangige Bedeutung aufweist.
Die insgesamt gute verkehrliche Anbindung des SUR Schwerin hat vor allem mit Blick auf die Erschließung des oberzentralen Einzugsbereiches der Landeshauptstadt Schwerin und dem dort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial eine wichtige Bedeutung für den Einzelhandel. Für räumliche Verflechtungen innerhalb des SUR spielen vor allem die PKW-Erreichbarkeit von Einzelhandelsangeboten sowie ferner die vorhandenen regionalen Bahnverbindungen eine wichtige Rolle.

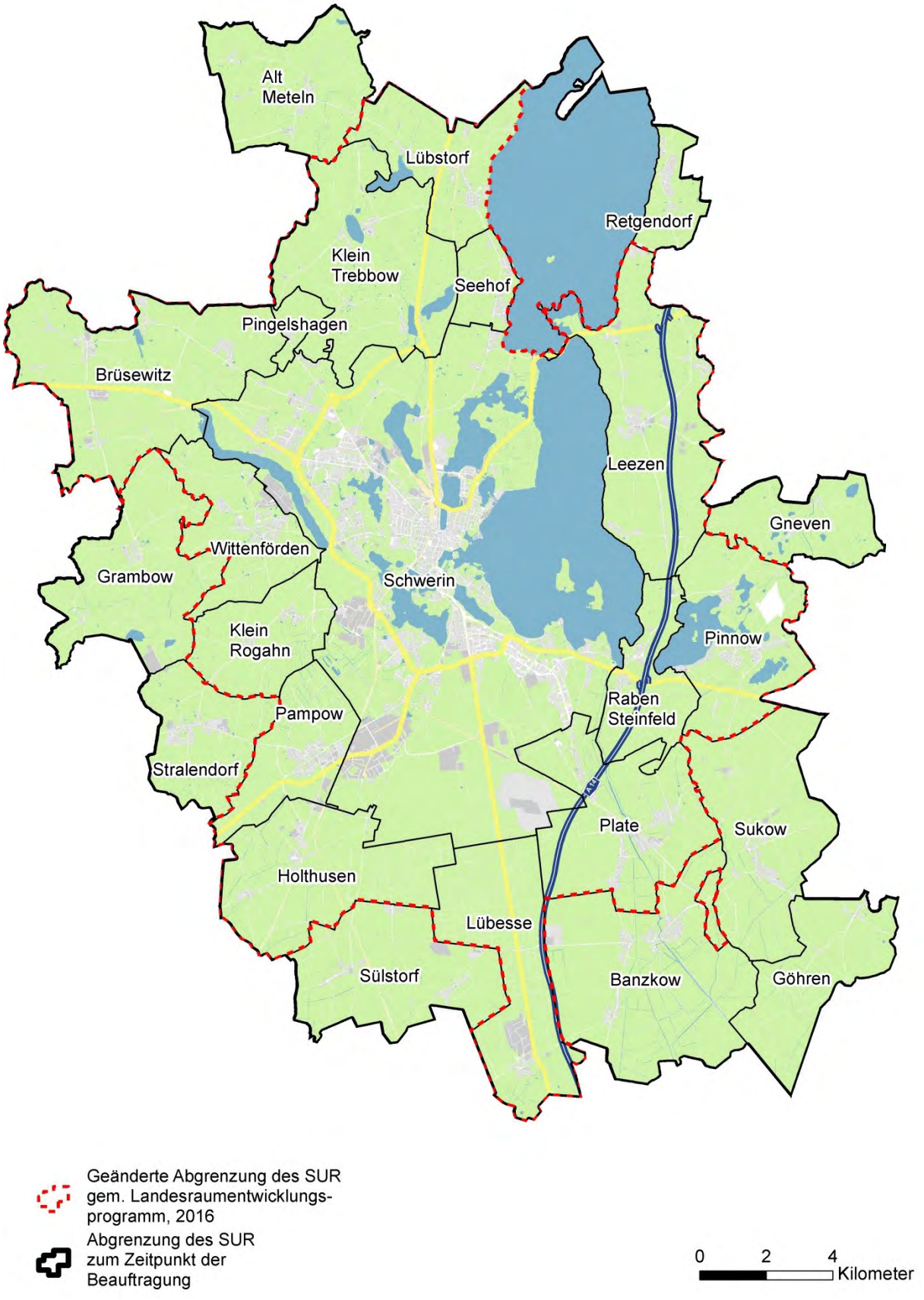
Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung
Siedlungsräumlicher Mittelpunkt des Stadt-Umland-Raums Schwerin ist das rund 130 km² umfassende Schweriner Stadtgebiet, das durch einen hohen Anteil (rd. 29 %) an Gewässerflächen geprägt ist. Das Schweriner Stadtgebiet ist in 18 Ortsteile gegliedert. Die kompakten und verdichteten Siedlungsschwerpunkte der Stadt liegen am West- und Südufer des Schweriner Sees. In den Randbereichen des Schweriner Stadtgebietes sowie vor allem in den Kommunen innerhalb des SUR nimmt die Bevölkerungsdichte (mit Ausnahme einiger Schweriner Großwohnsiedlungen der 70er und 80er Jahre) jedoch rapide ab und es herrschen sehr aufgelockerte, überwiegend dörfliche Siedlungsstrukturen vor. Entsprechend leben etwa drei Viertel der insgesamt rund 129.000 Einwohner des Stadt-Umland-Raums Schwerin in der Landeshauptstadt Schwerin selbst. Die Umlandkommunen weisen hingegen vergleichsweise geringe Einwohnerzahlen (bis zu maximal 3.300 Einwohnern) auf, die sich teilweise noch auf mehrere Ortsteile verteilen. Dieser Umstand erschwert nachvollziehbarerweise den Aufbau eines jeweils umfassenderen Einzelhandelsangebots in diesen Kommunen deutlich.

Tabelle 4: Einwohnerzahlen der Kommunen des Stadt-Umland-Raums Schwerin (gerundet)

Kommune	Einwohner	Kommune	Einwohner
Alt Meteln (ohne OT Böken)	1.050	Pampow	2.900
Banzkow (ohne OT Goldenstädt und Jamel)	2.140	Pingelshagen	510
Brüsewitz	2.030	Pinnow	1.950
Dobin am See (nur OT Retgendorf)	1.090	Plate	3.310
Gneven	340	Raben Steinfeld	1.030
Grambow	630	Schwerin	96.830
Holthusen	890	Seehof	940
Klein Rogahn	1.340	Stralendorf	1.340
Klein Trebbow	920	Sukow	1.450
Leezen	2.180	Sülstorf	870
Lübesse	720	Tramm (nur OT Göhren)	250
Lübstorf	1.490	Wittenförden	2.650
Gesamtergebnis			128.860

Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Schwerin bzw. der Ämter des Stadt-Umland-Raumes; Stand: 2. Hj. 2014

Karte 2: Siedlungsstruktur des Stadt-Umland-Raums Schwerin



Quelle: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

3.2 Einzugsgebiet des Einzelhandels im SUR Schwerin

Vor dem Hintergrund der Mobilität im Rahmen der Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden auf der einen Seite tendenziell erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer einzelnen Kommune als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich das Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes eines Einzelhandelsstandorts dient zum einen als Indikator zur Bewertung seiner derzeitigen Ausstrahlungskraft, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die einzelnen Kommunen innerhalb des SUR Schwerins bzw. die dort jeweils vorhandenen Einzelhandelsstandorte weisen dabei jeweils sehr unterschiedliche Einzugsbereiche auf, die unter anderem vom jeweiligen quantitativen Umfang, der strukturellen Zusammensetzung und der Erreichbarkeit des Standorts abhängen. Von regionaler Bedeutung ist insbesondere die Schweriner Innenstadt sowie ferner einige überwiegend autokundenorientierte Einkaufscenter bzw. Fachmarktstandorte (z. B. Sieben-Seen-Center) und Einzelbetriebe (z. B. Möbelstadt Rück). Die Einzelhandelsangebote in den überwiegend dörflichen Umlandkommunen und in den Schweriner Stadtteilen sind jedoch zumeist auf die „eigene" Bevölkerung der jeweiligen Kommune bzw. des jeweiligen Stadtteils ausgerichtet, da hier vor allem Angebote an Gütern des täglichen Bedarfs eine zentrale Rolle spielen.

Die in der Angebotsanalyse ermittelten Zentralitätskennziffern (vgl. Kap. 4.1 und 4.4) erlauben bereits Tendenzaussagen zum einzelhandelsrelevanten Verflechtungsbereich einzelner Teilräume des SUR. Werden darüber hinaus die jeweilige Bevölkerungsanzahl und Kaufkraft der Gebietseinheiten, die Lage und Erreichbarkeit der überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsstandorte sowie die Raumwiderstände (in Fahrtzeiten) und die regionale Wettbewerbssituation berücksichtigt, lassen sich folgende Aussagen treffen:

Kerneinzugsgebiet

Das **Kerneinzugsgebiet** des Einzelhandels im SUR Schwerin bildet erwartungsgemäß der SUR Schwerin mit seinem Kundenpotenzial von rund 129.000 Einwohnern selbst. Hierher wird der überwiegende Anteil der Kunden des Einzelhandels im SUR Schwerin stammen, da hier eine enge räumliche Bindung zwischen Wohn- und Angebotsstandorten vorhanden ist. Dabei werden Güter des täglichen Bedarfs (z. B. Lebensmittel) aufgrund der regelmäßigen und häufigen Nachfrage bevorzugt in der Nähe des Wohnortes gekauft. Ein entsprechendes Angebot vorausgesetzt, gelten hier die jeweiligen Kommunen bzw. Stadt- / Ortsteile als jeweiliges Kerneinzugsgebiet der dort vorhandenen Angebote an Gütern des täglichen (kurzfristigen) Bedarfs. Bei mittel- und langfristigen Bedarfsgütern spielen hingegen die Schweriner Innenstadt sowie ausgewählte Fachmarktstandorte und Einzelbetriebe eine größere Rolle. Dabei ist die Schweriner Innenstadt aus den meisten Kommunen des SUR innerhalb von rund 20 Minuten erreichbar. Ein-

zelne Fachmarkt- oder Nahversorgungsstandorte in Schwerin sind teilweise aus den jeweils angrenzenden Umlandkommunen noch schneller zu erreichen. Solche Standorte spielen insbesondere dann, wenn in der jeweiligen Umlandkommune aufgrund geringer Einwohnerzahlen kein nennenswertes eigenständiges Versorgungsangebot vorhanden ist, für die Grundversorgung der Bevölkerung auch der Nachbarkommunen eine bedeutende Rolle.

Naheinzugsgebiet

Dem **Naheinzugsgebiet** werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsraum (hier: SUR Schwerin) liegen und aufgrund der räumlichen Nähe innerhalb des jeweiligen raumordnerischen Verflechtungsbereiches eine starke Orientierung zum Einkaufsstandort aufweisen, sodass der regionale Wettbewerbsdruck eher gering ist.

Das Kundenaufkommen aus den an den SUR angrenzenden Nachbarkommunen wird vor allem durch Anbieter bzw. Standorte mit regionaler Ausstrahlungskraft generiert und betrifft entsprechend nur bestimmte Angebotssegmente. Höhere Kundenanteile aus dem Naheinzugsgebiet sind vor allem in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs zu erwarten und werden entsprechend vor allem durch Einzelhandelsstandorte mit entsprechenden Angebotsstrukturen (insbesondere die Schweriner Innenstadt) erzeugt. Relevante Konkurrenzangebote stellen hier am ehesten die nächstgelegenen Mittelzentren der Region (z. B. Wismar) dar, die jedoch mindestens 30 PKW-Fahrminuten entfernt liegen und eine im Vergleich zum deutlich größeren Oberzentrum Schwerin wesentlich geringere Angebotsbreite und -tiefe in den relevanten Warengruppen aufweisen. Neben dieser Dominanz des Oberzentrums Schwerin innerhalb der regionalen Wettbewerbssituation ist festzustellen, dass die Schweriner Innenstadt aus den angrenzenden Kommunen der Landkreise Nordwestmecklenburg und Ludwigslust-Parchim und hier insbesondere aus den Amtsbereichen Stralendorf, Lützow-Lübstorf, Ludwigslust-Land, Crivitz und Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen in weniger als 30 PKW-Fahrminuten zu erreichen ist. Entsprechend können diese (außerhalb des SUR liegenden) Gebiete als Naheinzugsgebiet des Einzelhandels im SUR Schwerin definiert werden. Nach Norden wird der Naheinzugsbereich vor allem durch das Mittelzentrum Wismar eingeschränkt.

Güter des täglichen Bedarfs werden in der Regel hingegen bevorzugt wohnortnah gekauft und spielen bei der Kaufkraftbindung aus dem Naheinzugsgebiet entsprechend eine geringere Rolle. Kaufkraftzuflüsse entstehen hier unter anderem im Rahmen von Pendlerbewegungen und der Koppelung von Versorgungskäufen mit anderen Tätigkeiten innerhalb des SUR.

Dem Naheinzugsgebiet des SUR Schwerin, das noch eine deutliche Einkaufsorientierung auf den Einzelhandel im SUR aufweisen wird, kann ein Bevölkerungspotenzial von rd. 40.000 Einwohnern zugeordnet werden.

Ferneinzugsgebiet

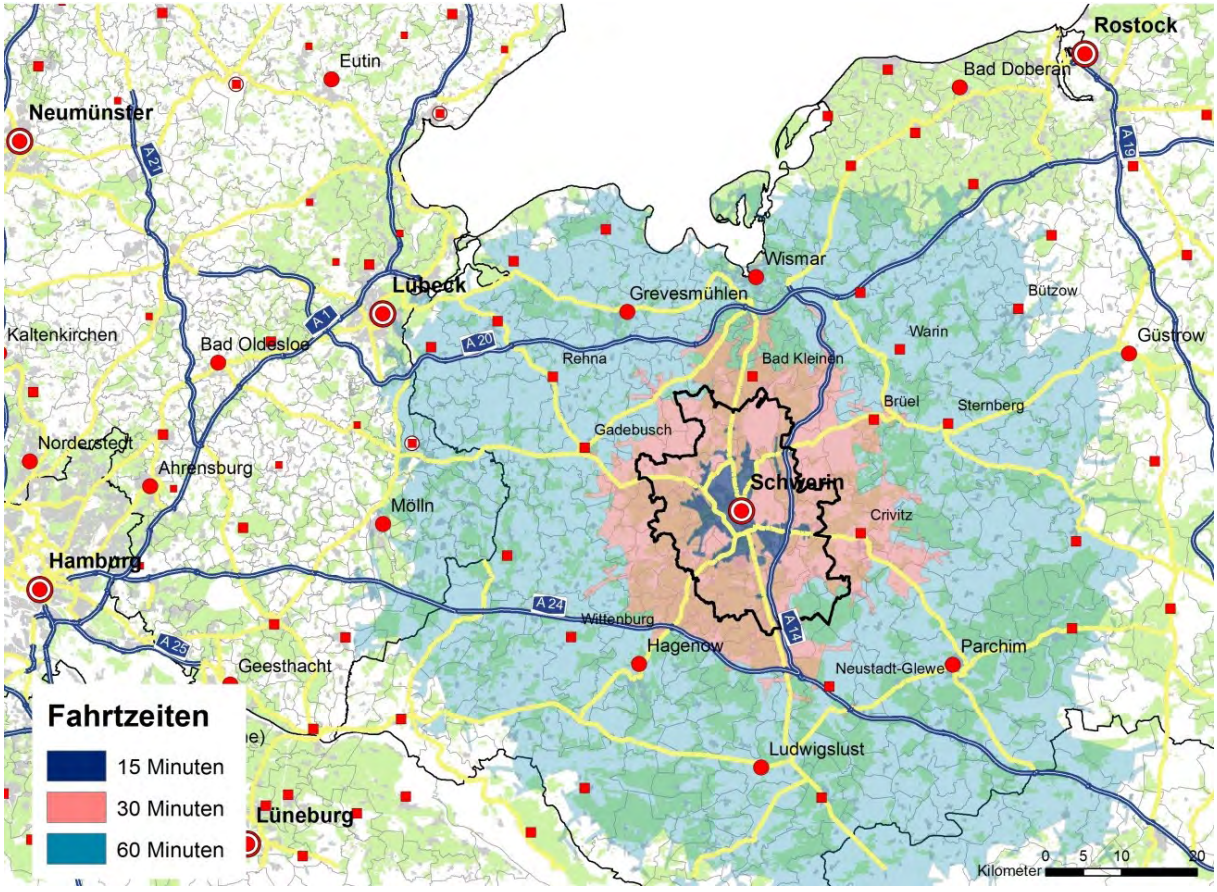
Das **Ferneinzugsgebiet** umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die den Schweriner Einzelhandel zwar noch mit einer gewissen Regelmäßigkeit, jedoch eher sporadisch aufsuchen und eine deutlichere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen. Dies umfasst im Wesentlichen eine Distanzzone mit einer PKW-Fahrtzeit von mehr als 30 Minuten bis maximal 45-60 Minuten nach Schwerin. Dazu zählen im Wesentlichen die über das Kern- und Nahein-

zugsgebiet hinaus reichenden Gebiete der Landkreise Ludwigslust-Parchim und Nordwestmecklenburg.

Obwohl in diesem Ferneinzugsgebiet weitere rund 300.000 Einwohner mit einem Kaufkraftpotenzial von knapp 1,5 Milliarden Euro leben, wird das Kundenaufkommen (und dementsprechend die Kaufkraftabschöpfung) aus solchen Herkunftsgebieten relativ gering ausfallen.

Relevante Kundenbindungen aus dem Ferneinzugsgebiet werden vor allem durch regional bedeutsame Anbieter von Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe erzeugt. Als Wirtschaftsstandort konkurriert der SUR Schwerin diesbezüglich vor allem mit den Oberzentren Hamburg, Lübeck und Rostock. Neben der Schweriner Innenstadt tragen allenfalls einige Fachmarktstandorte sowie wenige Einzelanbieter (z. B. in der Branche Möbel) zu einem nennenswerten Kundenaufkommen aus dem Ferneinzugsgebiet bei. Der Anteil an dem Kaufkraftpotenzial, der durch den Einzelhandel im SUR Schwerin abgeschöpft wird, wird sich mit zunehmender Entfernung vom SUR Schwerin bzw. Nähe zu den oben genannten Oberzentren deutlich verringern.

Karte 3: Fahrtzeitisochronen um das Schweriner Zentrum



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA“
Ermittlung der Fahrtzeit-Isochronen mit ArcGIS 11

Streuumsätze
Als sogenannte *Streuumsätze* des Einzelhandels im SUR Schwerin werden gelegentliche Käufe von Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet. Dieser Kundenkreis geht vor allem auf Tagestouristen und Übernachtungsgäste zurück. Neben der Bedeutung der Stadt Schwerin als Landeshauptstadt weist vor allem auch die Region Mecklenburg-Vorpommern insgesamt mit ihren attraktiven Küstenregionen und der mecklenburgischen Seenplatte ein hohes touristisches Potenzial auf, sodass solche Streuumsätze für die Region eine Rolle spielen.

3.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial im SUR Schwerin

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation im Stadt-Umland-Raum Schwerin wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH-Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben.

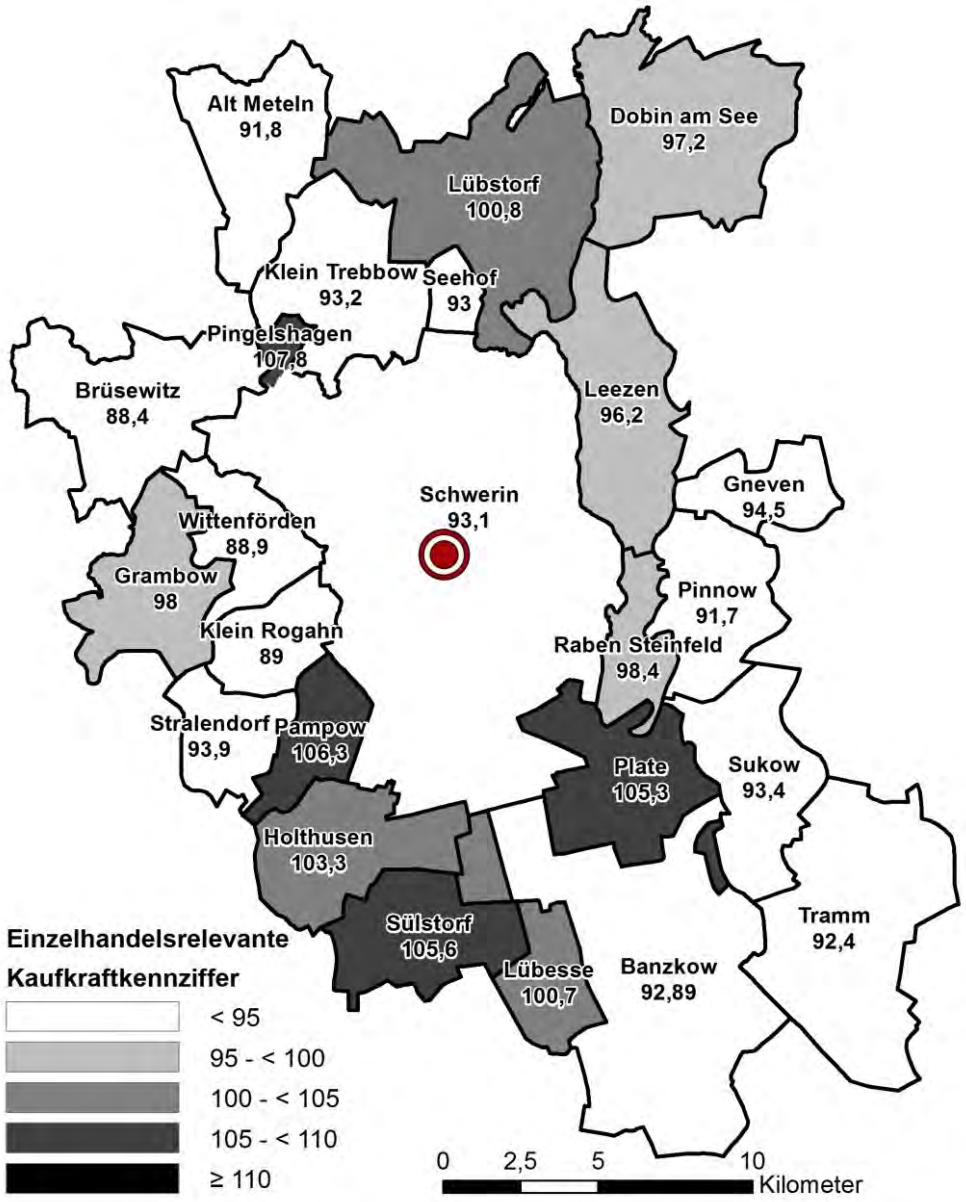
Eine erste Einordnung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage im SUR Schwerin lässt sich über das örtliche **Kaufkraftniveau** vornehmen. Die sogenannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der in einer Kommune vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in der jeweiligen Kommune vom Bundesdurchschnitt (D=100) an.

Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 93,1 liegt die Landeshauptstadt Schwerin deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnittswertes. Ein Großteil der Umlandgemeinden zeichnet sich ebenfalls durch ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau aus. Im regionalen Vergleich weisen Brüsewitz (88,4), Tramm (88,9) und Klein Trebbow (89,0) das niedrigste Kaufkraftniveau auf. Dennoch weisen einige Gemeinden des SUR Schwerin auch überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern auf. Die höchsten Werte werden für die Gemeinden Pinnow (107,8), Pingelshagen (106,3) und Wittenförden (105,6) ausgewiesen.

Insgesamt ergibt sich für **den SUR Schwerin** eine **gewichtete einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** von **94,0**, .d. h. das regionale Kaufkraftniveau im SUR Schwerin liegt etwa 6 % unter dem Bundesdurchschnitt.

Einen Überblick über das regionale Kaufkraftniveau gibt die nachfolgende Karte 4:

Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von IFH Retail Consultants GmbH & Co. KG, Köln, 2014

In Verbindung mit den jeweiligen Einwohnerzahlen lässt sich aus der daraus resultierenden Pro-Kopf-Kaufkraft das statistische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen im SUR Schwerin berechnen. In Abhängigkeit von der Einwohnerzahl der Kommunen des SUR bestehen dabei erhebliche Unterschiede hinsichtlich des jeweils vorhandenen monetären Kaufkraftvolumens.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial stellt sich für den Stadt-Umland-Raum Schwerin demnach folgendermaßen dar. Insgesamt verfügen die Einwohner im Stadt-Umland-Raum Schwerin über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rund 617, 2 Mio. Euro, wovon rund 499 Mio. Euro alleine auf die Stadt Schwerin entfallen.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale im SUR Schwerin

Warengruppe	Einzelhandels-relevante Kaufkraft in Mio. Euro **Schwerin**	Einzelhandels-relevante Kaufkraft in Mio. Euro **Umland-gemeinden**	Einzelhandels-relevante Kaufkraft in Mio. Euro **SUR Schwerin**
Nahrungs- und Genussmittel	203,8	69,8	273,5
Blumen (Indoor) / Zoo	10,0	3,4	13,4
Gesundheit und Körperpflege	31,8	11,0	42,8
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	16,6	5,8	22,4
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**262,2**	**89,9**	**352,1**
Bekleidung / Textilien	42,7	15,0	57,7
Schuhe / Lederwaren	12,1	4,2	16,4
GPK / Haushaltswaren	5,6	2,0	7,5
Spielwaren / Hobbyartikel	10,5	3,7	14,2
Sport und Freizeit	8,8	3,1	11,9
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**79,7**	**28,0**	**107,7**
Wohneinrichtung	11,0	3,8	14,8
Möbel	26,7	9,4	36,0
Elektro / Leuchten	13,8	4,8	18,6
Elektronik / Multimedia	36,8	12,9	49,7
Medizinische und orthopädische Artikel	7,1	2,4	9,5
Uhren / Schmuck	6,1	2,2	8,3
Baumarktsortimente	44,5	15,1	59,4
Gartenmarktsortimente	7,9	2,7	10,6
Überwiegend langfristiger Bedarf	**153,8**	**53,1**	**207,0**
Sonstiges	3,3	1,1	4,4
Gesamtsumme	**499,0**	**172,2**	**671,2**

Quelle: Eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014, Köln, 2014

Einen Überblick über die jeweils vorhandene sortimentsspezifische Kaufkraft in den einzelnen Kommunen des SUR gibt die nachfolgende Tabelle 6:

Tabelle 6: Einzelhandelskaufkraft (in Mio. €) in den Kommunen des Stadt-Umland-Raums-Schwerin nach Warengruppen

Warengruppe	Schwerin	Alt Meteln*	Banzkow**	Brüsewitz	Dobin am See***	Gneven	Grambow	Holthusen
Nahrungs- und Genussmittel	203,8	2,18	4,49	4,08	2,28	0,74	1,35	1,96
Blumen (Indoor) / Zoo	10,0	0,11	0,22	0,20	0,11	0,04	0,07	0,09
Gesundheit und Körperpflege	31,8	0,34	0,70	0,63	0,36	0,12	0,21	0,31
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	16,6	0,18	0,36	0,32	0,18	0,06	0,11	0,16
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**262,2**	**2,80**	**5,78**	**5,24**	**2,93**	**0,95**	**1,74**	**2,52**
Bekleidung / Textilien	42,7	0,45	0,94	0,82	0,47	0,16	0,29	0,42
Schuhe / Lederwaren	12,1	0,13	0,27	0,24	0,13	0,05	0,08	0,12
GPK / Haushaltswaren	5,6	0,06	0,12	0,11	0,06	0,02	0,04	0,06
Spielwaren / Hobbyartikel	10,5	0,11	0,23	0,20	0,12	0,04	0,07	0,10
Sport und Freizeit	8,8	0,09	0,19	0,17	0,10	0,03	0,06	0,09
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**79,7**	**0,84**	**1,76**	**1,54**	**0,89**	**0,30**	**0,53**	**0,79**
Wohneinrichtung	11,0	0,12	0,24	0,22	0,12	0,04	0,07	0,11
Möbel	26,7	0,28	0,59	0,51	0,30	0,10	0,18	0,26
Elektro / Leuchten	13,8	0,15	0,30	0,27	0,15	0,05	0,09	0,14
Elektronik / Multimedia	36,8	0,39	0,81	0,72	0,41	0,14	0,25	0,36
Medizinische und orthopädische Art.	7,1	0,08	0,16	0,14	0,08	0,03	0,05	0,07
Uhren / Schmuck	6,1	0,06	0,13	0,11	0,07	0,02	0,04	0,06
Baumarktsortimente	44,42	0,48	0,98	0,91	0,50	0,16	0,29	0,42
Gartenmarktsortimente	7,96	0,09	0,18	0,16	0,09	0,03	0,05	0,07
Überwiegend langfristiger Bedarf	**153,8**	**1,64**	**3,39**	**3,05**	**1,72**	**0,56**	**1,02**	**1,49**
Sonstiges	3,3	0,03	0,07	0,06	0,04	0,01	0,02	0,03
Gesamtsumme	**499,0**	**5,32**	**11,00**	**9,89**	**5,56**	**1,83**	**3,31**	**4,84**

* ohne Ortsteil Böken; ** ohne Ortsteile Goldenstädt und Jamel *** nur Ortsteil Retgendorf

Warengruppe	Klein Rogahn	Klein Trebbow	Leezen	Lübesse	Lübstorf	Pampow	Pingelshagen	Pinnow
Nahrungs- und Genussmittel	3,10	1,86	4,59	1,56	3,37	6,57	1,21	4,71
Blumen (Indoor) / Zoo	0,15	0,09	0,23	0,08	0,16	0,32	0,06	0,22
Gesundheit und Körperpflege	0,49	0,29	0,72	0,24	0,53	1,04	0,19	0,75
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	0,27	0,15	0,37	0,13	0,29	0,56	0,11	0,41
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	4,00	2,39	5,91	2,01	4,36	8,48	1,57	6,09
Bekleidung / Textilien	0,69	0,38	0,96	0,33	0,74	1,45	0,28	1,08
Schuhe / Lederwaren	0,19	0,11	0,27	0,09	0,21	0,41	0,08	0,30
GPK / Haushaltswaren	0,09	0,05	0,13	0,04	0,10	0,19	0,04	0,14
Spielwaren / Hobbyartikel	0,17	0,09	0,24	0,08	0,18	0,35	0,07	0,26
Sport und Freizeit	0,14	0,08	0,20	0,07	0,15	0,30	0,06	0,22
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1,29	0,71	1,80	0,62	1,39	2,70	0,51	2,01
Wohneinrichtung	0,17	0,10	0,25	0,09	0,19	0,36	0,07	0,27
Möbel	0,43	0,24	0,60	0,21	0,46	0,90	0,17	0,67
Elektro / Leuchten	0,22	0,12	0,31	0,11	0,24	0,46	0,09	0,34
Elektronik / Multimedia	0,59	0,33	0,83	0,29	0,63	1,23	0,23	0,91
Medizinische und orthopädische Art.	0,11	0,06	0,16	0,05	0,12	0,23	0,04	0,17
Uhren / Schmuck	0,10	0,05	0,14	0,05	0,11	0,22	0,04	0,17
Baumarktsortimente	0,64	0,42	1,00	0,33	0,71	1,38	0,25	0,96
Gartenmarktsortimente	0,11	0,07	0,18	0,06	0,13	0,25	0,04	0,17
Überwiegend langfristiger Bedarf	2,39	1,39	3,47	1,19	2,59	5,04	0,94	3,65
Sonstiges	**0,05**	**0,03**	**0,07**	**0,03**	**0,06**	**0,11**	**0,02**	**0,08**
Gesamtsumme	7,73	4,52	11,25	3,85	8,38	16,33	3,04	11,84

Warengruppe	Plate	Raben Steinfeld	Seehof	Stralendorf	Sukow	Sülstorf	Tramm*	Wittenförden
Nahrungs- und Genussmittel	6,87	2,42	2,09	2,82	2,93	1,84	0,50	6,26
Blumen (Indoor) / Zoo	0,34	0,11	0,10	0,14	0,14	0,09	0,03	0,30
Gesundheit und Körperpflege	1,07	0,38	0,33	0,44	0,46	0,29	0,08	0,99
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	0,55	0,21	0,18	0,23	0,24	0,15	0,04	0,54
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**8,83**	**3,12**	**2,70**	**3,63**	**3,77**	**2,37**	**0,64**	**8,10**
Bekleidung / Textilien	1,42	0,55	0,45	0,59	0,62	0,39	0,10	1,42
Schuhe / Lederwaren	0,41	0,15	0,13	0,17	0,18	0,11	0,03	0,40
GPK / Haushaltswaren	0,18	0,07	0,06	0,08	0,08	0,05	0,01	0,19
Spielwaren / Hobbyartikel	0,35	0,13	0,11	0,15	0,15	0,10	0,03	0,34
Sport und Freizeit	0,29	0,11	0,09	0,12	0,13	0,08	0,02	0,29
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**2,66**	**1,02**	**0,85**	**1,10**	**1,15**	**0,72**	**0,19**	**2,64**
Wohneinrichtung	0,37	0,14	0,11	0,15	0,16	0,10	0,03	0,35
Möbel	0,89	0,34	0,28	0,37	0,39	0,24	0,06	0,89
Elektro / Leuchten	0,46	0,17	0,15	0,19	0,20	0,12	0,03	0,45
Elektronik / Multimedia	1,23	0,46	0,39	0,51	0,53	0,33	0,09	1,20
Medizinische und orthopädische Art.	0,24	0,09	0,07	0,10	0,10	0,06	0,02	0,22
Uhren / Schmuck	0,20	0,08	0,07	0,08	0,09	0,06	0,01	0,22
Baumarktsortimente	1,51	0,50	0,44	0,62	0,64	0,40	0,11	1,28
Gartenmarktsortimente	0,27	0,09	0,08	0,11	0,11	0,07	0,02	0,23
Überwiegend langfristiger Bedarf	**5,17**	**1,87**	**1,60**	**2,13**	**2,21**	**1,39**	**0,38**	**4,84**
Sonstiges	0,11	0,04	0,03	0,05	0,05	0,03	0,01	0,11
Gesamtsumme	**16,77**	**6,05**	**5,17**	**6,91**	**7,18**	**4,52**	**1,22**	**15,69**

Quelle: Eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014, Köln, 2014
* nur Orsteil Göhren

4 Aktuelle Angebotssituation im SUR Schwerin

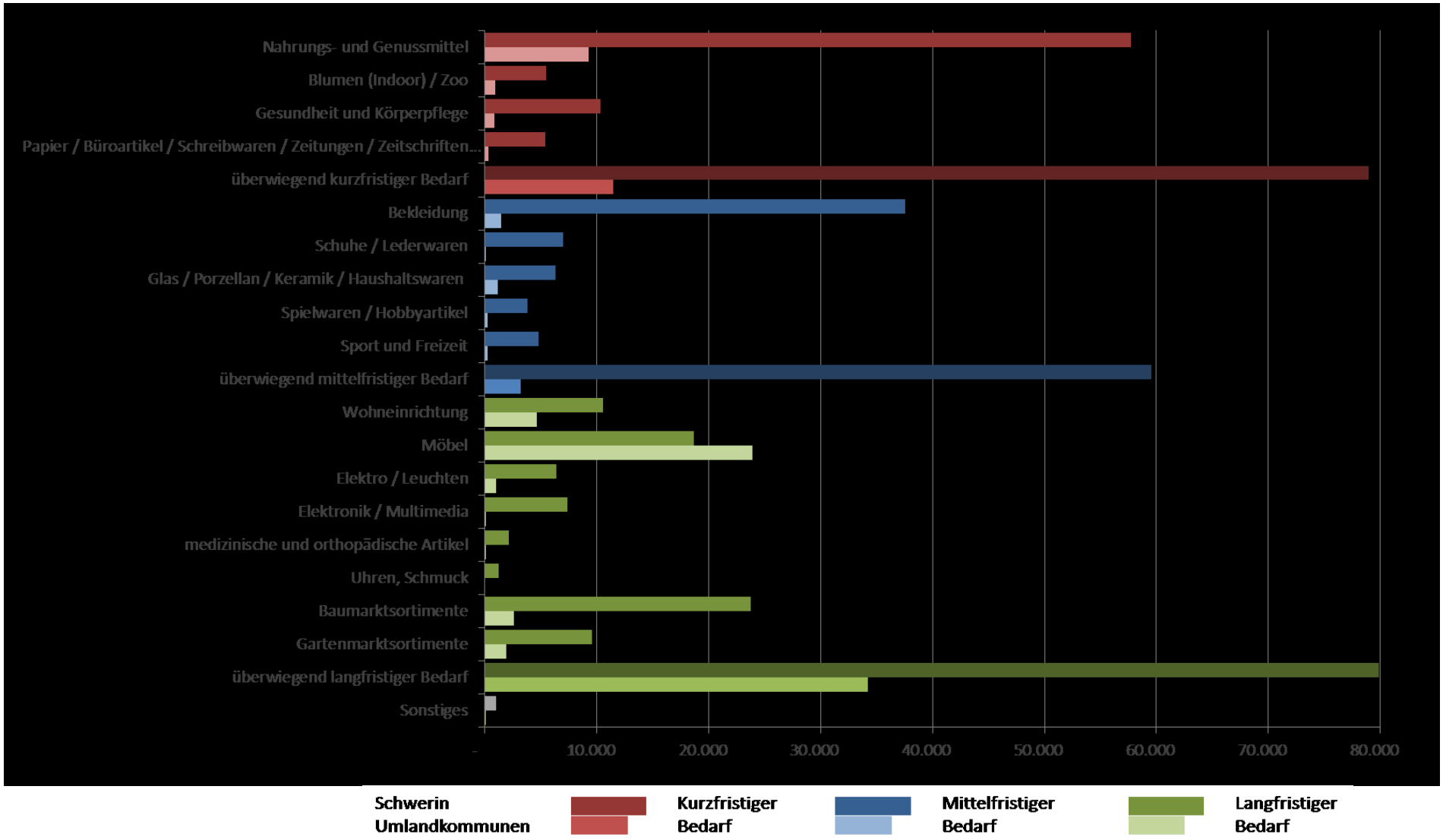
Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstrukturen und -standorte im SUR Schwerin dargestellt und unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet. Hierfür wird zunächst ein gesamträumlicher Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im SUR erfolgen.

4.1 Einzelhandelsrelevante Kennziffern im SUR Schwerin

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentsspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Einzelhandelsanbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation im SUR Schwerin getroffen werden. Die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels im SUR Schwerin stellen sich zum Erhebungszeitpunkt Dezember 2014 / Januar 2015 wie folgt dar:

- Im SUR Schwerin bestehen mehr als **800 Einzelhandelsbetriebe** mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von fast **270.000 m²**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt somit rund **330 m².** Dieser Wert deutet im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnittswert von rd. 240 m² Verkaufsfläche pro Betrieb auf einen erhöhten Anteil großflächiger Anbieter in der Einzelhandelslandschaft im SUR hin. Auch im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in anderen Städten bzw. Stadtregionen mit mehr als 100.000 Einwohnern (290 m²) liegt der Wert jedoch noch immer deutlich über dem Durchschnitt. Demnach ist eine hohe Anzahl großflächiger Anbieter zu verzeichnen.
- Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl des SUR Schwerin von etwa 129.000 ergibt sich eine **Verkaufsfläche pro Einwohner** von **ca. 2,08 m²**. Dieser Wert rangiert – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – sowohl über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 1,4 m² als auch über der einwohnerspezifischen Verkaufsflächenausstattung des Landes Mecklenburg-Vorpommern von 1,65 m². Auch im interkommunalen Vergleich liegt dieser Wert deutlich über dem Durchschnitt (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen bzw. Stadtregionen mit 100.000 – 250.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 1,75 m²). Dies weist in einer ersten Einschätzung auf ein quantitativ überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot im SUR Schwerin hin.
- Die **quantitativen Angebotsschwerpunkte** liegen in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 67.000 m² Verkaufsfläche; 25 % der Gesamtverkaufsfläche) sowie in den flächenintensiven Branchen **Bau- und Gartenmarktsortimente** (rd. 38.000 m² Verkaufsfläche; -14 %) und **Möbel** (rd. 43.000 m² Verkaufsfläche; 16 %). Aber auch die Leitbranche **Bekleidung** weist mit rund 39.000 m² Verkaufsfläche (+15 %) eine hohe quantitative Bedeutung auf. Aber auch in allen anderen Warengruppen finden sich entsprechende Angebote im SUR Schwerin.

Abbildung 1: Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung im SUR Schwerin



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebungen im Dezember 2014 / Januar 2015

- Dem im SUR Schwerin vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 671 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 788 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität**[7] **von 1,17** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt rund 17 % über dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Es sind somit Kaufkraftzuflüsse an den Einzelhandelsstandort SUR Schwerin aus der Region außerhalb des SUR nachweisbar. Dies entspricht zunächst – unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt Schwerin als Oberzentrum. Insbesondere die Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe weisen einen Zentralitätswert von 1,64 auf. Aber auch im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe (1,06) sowie der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe (1,14) sind Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.
- Auf Grundlage der Erhebungsdaten aus dem Jahr 2006[8] lassen sich anhand der aktuellen Kennwerte zumindest für die Landeshauptstadt Schwerin allgemeine Entwicklungstrends der letzten ca. 8 Jahre ablesen. So ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe auf dem Schweriner Stadtgebiet von damals **766** um rund 6 % auf heute **720** zurückgegangen. Gleichzeitig ist die Verkaufsfläche um fast 30 % angestiegen (von damals **rd. 169.000 m²** auf etwa **219.000 m²**). Dies entspricht dem allgemeinen Trend der zunehmenden Unternehmenskonzentration (Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe), der mit einem anhaltenden Verkaufsflächenwachstum (Einzelhandelsverkaufsfläche pro Betrieb steigt an – Trend zu großflächigen Betriebsformen) einhergeht.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels im SUR Schwerin, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie in Tabelle 7 aufgeführt dar:

[7] Die einzelhandelsrelevante Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet z. B., dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin, Werte unter 1 auf Abflüsse per Saldo.

[8] Im Jahre 2006 erstellte das Planungsbüro Junker und Kruse, Dortmund im Auftrag der Landeshauptstadt Schwerin bereits ein kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Schwerin, so dass für diesen Teilbereich vergleichbare Kennzahlen der Einzelhandelserhebung Schwerin aus dem Jahr 2005 vorliegen.

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand im SUR Schwerin nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet)			Umsatz (in Mio. Euro)			Zentralität		
	Schwerin	Umlandg.	Gesamt	Schwerin	Umlandg.	Gesamt	Schwerin	Umlandg.	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	57.700	9.300	**67.000**	243,4	37,0	**280,4**	1,19	0,53	**1,03**
Blumen (Indoor) / Zoo	5.550	950	**6.500**	11,7	2,1	**13,8**	1,17	0,62	**1,03**
Gesundheit und Körperpflege	10.300	900	**11.200**	51,1	4,0	**55,1**	1,61	0,36	**1,29**
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	5.400	300	**5.700**	22,4	1,3	**23,7**	1,35	0,23	**1,06**
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**78.950**	**11.500**	**90.450**	**328,6**	**44,4**	**373,0**	**1,25**	**0,49**	**1,06**
Bekleidung	37.600	1.500	**39.100**	108,3	4,0	**112,3**	2,54	0,26	**1,95**
Schuhe / Lederwaren	7.000	100	**7.100**	23,3	0,3	**23,7**	1,93	0,08	**1,44**
GPK* / Haushaltswaren	6.350	1.150	**7.500**	11,9	2,4	**14,3**	2,12	1,21	**1,91**
Spielwaren / Hobbyartikel	3.800	250	**4.050**	11,3	0,7	**12,0**	1,08	0,18	**0,85**
Sport und Freizeit	4.800	250	**5.050**	14,1	0,7	**14,8**	1,60	0,23	**1,24**
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**59.550**	**3.250**	**62.800**	**169,0**	**8,1**	**177,0**	**2,12**	**0,29**	**1,64**
Wohneinrichtung	10.600	4.650	**15.250**	18,2	8,0	**26,2**	1,66	2,11	**1,77**
Möbel	18.700	23.900	**42.600**	25,4	32,9	**58,3**	0,95	3,50	**1,62**
Elektro / Leuchten	6.450	1.000	**7.450**	22,3	3,0	**25,3**	1,62	0,62	**1,36**
Elektronik / Multimedia	7.400	100	**7.500**	52,5	0,8	**53,3**	1,43	0,06	**1,07**
Medizinische und orthopädische Artikel	2.150	-	**2.150**	13,2	-	**13,2**	1,85	0,02	**1,39**
Uhren / Schmuck	1.200	-	**1.200**	9,9	-	**10,0**	1,63	0,02	**1,20**
Baumarktsortimente	23.800	2.600	**26.400**	36,1	4,3	**40,4**	0,81	0,28	**0,68**
Gartenmarktsortimente	9.600	2.000	**11.600**	7,7	1,3	**9,0**	0,97	0,49	**0,85**
Überwiegend langfristiger Bedarf	**79.850**	**34.250**	**114.100**	**185,3**	**50,4**	**235,8**	**1,21**	**0,95**	**1,14**
sonstige	1.050	-	**1.050**	2,6	-	**2,7**	0,80	0,04	**0,61**
Gesamtsumme	**219.400**	**49.000**	**268.400**	**685,5**	**102,9**	**788,5**	**1,37**	**0,60**	**1,17**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse im SUR Schwerin, Dezember 2014 / Januar 2015; gerundete Werte

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik, durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Der Vergleich einzelner einwohnerbezogener Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Größenordnung bzw. Versorgungsfunktion verdeutlicht ebenfalls die insgesamt gute quantitative Angebotsausstattung. Bis auf wenige Ausnahmen – die im Rahmen der Betrachtung möglicher Entwicklungsspielräume (vgl. Kap 5) noch im Detail erörtert werden – bewegen sich die Verkaufsflächenausstattungsgrade im SUR Schwerin im oder sogar oberhalb des durchschnittlichen Bereichs:

Tabelle 8: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich

Warengruppe	Verkaufsfläche je Einwohner			
	SUR Schwerin	Städte / Stadtregionen mit mehr als 100.000 Einwohnern		Oberzentren (Durchschnitt)
		Spektrum	Durchschnitt	
Nahrungs- und Genussmittel	0,52	0,32 - 0,49	0,38	0,39
Blumen (Indoor) / Zoo	0,05	0,04 - 0,08	0,06	0,06
Gesundheit und Körperpflege	0,09	0,05 - 0,09	0,07	0,07
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	0,04	0,02 - 0,07	0,04	0,04
Bekleidung	0,30	0,14 - 0,39	0,25	0,26
Schuhe / Lederwaren	0,06	0,03 - 0,07	0,05	0,05
GPK* / Haushaltswaren	0,06	0,05 - 0,08	0,06	0,07
Spielwaren / Hobbyartikel	0,03	0,02 - 0,04	0,03	0,03
Sport und Freizeit	0,04	0,03 - 0,07	0,05	0,05
Wohneinrichtung	0,12	0,04 - 0,10	0,07	0,07
Möbel	0,33	0,15 - 0,40	0,23	0,26
Elektro / Leuchten	0,06	0,03 - 0,05	0,04	0,05
Elektronik / Multimedia	0,06	0,04 - 0,08	0,06	0,06
Medizinische und orthopädische Artikel	0,02	0,01 - 0,03	0,02	0,02
Uhren / Schmuck	0,01	0,01 - 0,02	0,01	0,01
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,29	0,19 - 0,41	0,29	0,35
Gesamtsumme	**2,08**	**1,14 - 2,33**	**1,75**	**1,87**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von eigenen primärstatistischen Einzelhandelserhebungen durch Junker + Kruse
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,
** Glas, Porzellan, Keramik,
durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Gegenüber der Einzelhandelsbestandserhebung, die im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Schwerin (2006) durchgeführt wurde, zeigt sich innerhalb Schwerins ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs von etwa 50.000 m² (s.o.). Dieser entfällt vor allem auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (fast 20.000 m²) und Bekleidung (fast 15.000 m²). Aber auch in fast allen anderen Warengruppen sind in der Relation deutliche Verkaufsflächenzuwächse zu verzeichnen. Rückläufige Verkaufsflächen sind hingegen vor allem

durch methodische Zuordnungen bedingt. So sind zum Beispiel Zimmerpflanzen und Zoologische Artikel 2015 als separate Warengruppe aufgeführt, während diese 2006 noch in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente eingruppiert wurden. Auch Teilsortimente der Warengruppe Glas / Porzellan / Keramik wurden 2015 dem Bereich Wohneinrichtung zugeschlagen und der Posten „Aktionswaren" wurde differenziert den entsprechenden Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 9: Gegenüberstellung Verkaufsflächenbestand Schwerin 2006 – 2015

Warengruppe	Verkaufsfläche 2006	Verkaufsfläche 2015	Veränderung
Nahrungs- und Genussmittel	38.150	57.700	+ 51 %
Blumen (Indoor) / Zoo	***	5.550	-
Gesundheit und Körperpflege	8.550	10.300	+ 20 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3.950	5.400	+ 37 %
Bekleidung / Textilien	22.930	37.600	+ 64 %
Schuhe / Lederwaren	6.630	7.000	+ 6 %
GPK** / Haushaltswaren	8.170	6.350	– 22 %
Spielwaren / Hobbyartikel	2.960	3.800	+ 28 %
Sport und Freizeit	3.990	4.800	+ 20 %
Wohneinrichtung	22.750	10.600	+ 29 %
Möbel		18.700	
Elektro / Leuchten	6.810	6.450	– 5,3 %
Elektronik / Multimedia	4.220	7.400	+ 75 %
Medizinische und orthopädische Artikel	1.250	2.150	+ 72 %
Uhren / Schmuck	960	1.200	+ 25 %
Baumarktsortimente	34.780	23.800	– 4 %
Gartenmarktsortimente		9.600	
Sonstiges	2.530	1.050	– 59 %
Gesamtsumme	**168.630**	**219.400**	**+ 30 %**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von primärstatistischen Einzelhandelserhebungen durch Junker + Kruse
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik, *** nicht separat erfasst
durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Aus räumlicher Sicht ist vor allem in der Innenstadt ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs von rd. 30.000 m² zu verzeichnen.

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts vor allem auch **qualitative** und **räumliche** Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Einzelhandelsangebot im SUR Schwerin daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

4.2 Angebotsstruktur des Einzelhandels im SUR Schwerin

Das Einzelhandelsangebot im SUR Schwerin weist auf Ebene des gesamten Raumes folgende strukturelle Merkmale auf:

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit ca. 67.000 m² entfällt der größte Einzelanteil (rd. 25 %) der Gesamtverkaufsfläche im SUR Schwerin auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Teil der Betriebe (237 Betriebe, ca. 29 %) ist dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang jedoch insbesondere auch zahlreiche Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) eine wichtige Rolle spielen. Dies zeigt einerseits eine gute quantitative Angebotsausstattung hinsichtlich der Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln sowie die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte. Entsprechend nimmt der Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit rund 280 Mio. Euro den größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen ein. Die Zentralität von 1,03 zeigt per Saldo leichte Kaufkraftzuflüsse und verdeutlicht die gute sortimentsspezifische Angebotsausstattung in dieser Warengruppe sowie die regionalen Einzugsbereiche einzelner Anbieter (wie z. B. einzelner SB-Warenhäuser oder Verbrauchermärkte).
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in dieser Warengruppe von ca. 0,52 m² liegt nicht nur deutlich über dem Bereich des bundesdurchschnittlichen Orientierungswertes von etwa 0,35 – 0,40 m² pro Einwohner, sondern auch über dem durchschnittlichen Wert in Mecklenburg-Vorpommern von rund 0,5.
- Mit je drei SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten, 13 Supermärkten und 34 Lebensmitteldiscountern, diversen Fachmärkten (v.a. Getränke) sowie zahlreichen Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht eine insgesamt gute, wenngleich auch spürbar discountlastige **Angebots- und Betriebsformenmischung** im Lebensmittelsegment innerhalb des SUR Schwerin.
- Auch die Werte in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln aus rein quantitativer Sicht eine gute Angebotsausstattung im SUR wider. Mehr als 11.000 m² Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflege.** Dieses Angebot verteilt sich vor allem auf mehrere Drogeriemärkte und zahlreiche Apotheken im SUR sowie die Randsortimente der größeren Lebensmittelanbieter. Das darüber hinaus gehende Fachangebot besteht aus Parfümerien und Kosmetikfachgeschäften, so dass auch hier insgesamt eine gute Angebotsstruktur vorliegt. Nach der Insolvenz der Fa. Schlecker und den damit verbundenen Betriebsschließungen konnten die einschlägigen Wettbewerber im Drogeriemarktbereich Marktanteile gewinnen und dabei das wegfallende Angebot nicht nur kompensieren, sondern darüber hinaus auch ausbauen. Angesichts der im Schnitt größeren Betriebseinheiten sowie gleichzeitig auch deutlich höheren Flächenproduktivität dieser modernen Drogeriemarktanbieter ist somit unter räumlichen Aspekten eine zunehmende Konzentrationstendenz in größeren Drogeriemärkten zu konstatieren. Während die Schlecker-Märkte im Schnitt weniger als 200 m² Verkaufsfläche pro Betrieb umfassten, weisen moderne Drogeriemärkte (z. B. dm, Rossmann) in der Regel Verkaufsflächen von (zum Teil deutlich) mehr als 500 m² und entsprechend weitläufigere Ein-

zugsbereiche (von bis zu 15.000 – 20.000 Einwohnern) auf. Die sortimentsspezifische Zentralität von 1,29 zeigt eine sehr hohe quantitative Angebotsausstattung, die eine „Vollversorgung" der eigenen Bevölkerung des SUR (Zielzentralität: 1,0) deutlich übersteigt und auf Kaufkraftzuflüsse aus der Region (außerhalb des SUR) hinweist.

- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** konzentriert sich das Angebot von insgesamt rund 6.500 m² Verkaufsfläche vor allem bei einzelnen Fachmärkten für zoologischen Bedarf. Ansonsten finden sich überwiegend „kleinflächige" Angebote in Fachgeschäften (insbes. Blumen) und Randsortimente größerer Lebensmittelbetriebe und Drogeriemärkte (Tierfutter und Blumen) sowie Bau- und Gartenmärkten (Topfpflanzen).
- In der Warengruppe **Papier / Bücher / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** entfällt etwa zwei Drittel der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von insgesamt rund. 5.700 m² auf typische Fachangebote wie Buchläden, Pressehandel oder Schreibwarenhandel. Größter Anbieter ist die Buchhandlung Hugendubel in der Schweriner Innenstadt. Daneben entfallen große Teile des sortimentsspezifischen Fachangebots auf Randsortimentsangebote. Dies betrifft sowohl das Angebot an Schreibwaren und Zeitschriften in zahlreichen Lebensmittelmärkten, aber auch in Fachdiscountern (Tedi, Kik, MacGeiz) und Sonderpostenmärkten.

Insgesamt entfällt mit rund 90.000 m² (etwa ein Drittel des gesamten Verkaufsflächenangebots und fast die Hälfte des Umsatzes des Einzelhandels im SUR Schwerin) auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil dieser Warengruppen (v. a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigt mit 1,06 per Saldo Kaufkraftzuflüsse. Insgesamt ist eine sehr gute strukturelle Angebotsmischung zu verzeichnen.

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 39.000 m² Verkaufsfläche (ca. 15 % der Gesamtverkaufsfläche), mehr als 150 Einzelhandelsbetrieben (ca. 19 % aller Betriebe) und rund 112 Mio. Euro Umsatz vor allem in der zentralen Leitbranche des innerstädtischen Einzelhandels **Bekleidung**. Die sortimentsspezifische Zentralität von 1,95 zeigt deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Region, die fast ebenso hoch sind, wie die sortimentsspezifische Kaufkraft der gesamten Bevölkerung des SUR. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung liegt mit 0,30 m² über dem Wert anderer Städte bzw. Stadtregionen mit mehr als 100.000 Einwohnern (0,25 m² / EW) bzw. anderen Oberzentren (0,26 m² / EW)[9].
- Größte Bekleidungsanbieter in der Schweriner Innenstadt sind die Textilkaufhäuser C&A und Kressmann in der Marienplatz-Galerie sowie das Kaufhaus Stolz in der Mecklenburgstraße. Bei den ansässigen Filialisten handelt es überwiegend um die bekannten Anbieter aus dem Standard- bis Discountsegment, während interessantere „Labels" und namhafte Betreiber aus dem Standard- und höherwertigen Segment in der Innenstadt noch vergleichsweise unterrepräsentiert sind. Der Großteil des innerstädtischen Angebots ist zudem durch eine Vielzahl sehr kleinteilig strukturierter Betriebe geprägt. Rund zwei Drittel der Hauptsorti-

[9] Junker + Kruse Datenbank, Werte aus eigenen primärstatistischen Einzelhandelserhebungen

mentsanbieter im Bereich Bekleidung weisen eine Gesamtverkaufsfläche von weniger als 100 m² auf. Mittlere Betriebsgrößen zwischen 200 und 1.500 m² Verkaufsfläche sind in geringem Maße vorhanden. Diese von modernen Filialisten aus dem Bekleidungsbereich verstärkt nachgefragte Größe ist in Schwerin vor allem innerhalb der innerstädtischen Einkaufszentren Schlosspark-Center und Marienplatz-Galerie zu finden, die vor allem im Bekleidungssegment die 1A-Lage der Schweriner Innenstadt bilden.

- Auch der Verkaufsflächenbestand in der Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** liegt im rund 7.100 m² auf einem quantitativ hohen Niveau. Größte Anbieter sind mehrere Filialen der Schuhfachmärkte Deichmann, Reno sowie die Schuhkaufhäuser Roland und Shoe for you. Die Zentralität von 1,44 zeigt auch in dieser Warengruppe eine quantitativ sehr gute Angebotsausstattung mit nennenswerten Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland außerhalb des SUR. Gleichwohl ist das Angebot – entsprechend der Aussagen zum Bereich Bekleidung – tendenziell durch preisorientierte Fachmarktangebote geprägt.

- Ein weiterer bedeutender Angebotsbaustein ist die **Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** mit rund 7.500 m² Verkaufsfläche und mehr als 14 Mio. Euro Umsatz. Dieses Angebot beinhaltet jedoch in erster Linie Angebote von preisorientierten Billiganbietern (z. B., Tedi, Euro-Shop etc.) und Randsortimente von Lebensmittelanbietern sowie Möbel- oder Gartenfachmärkten. Die wenigen höherwertigen Fachgeschäfte konzentrieren sich vor allem in der Schweriner Innenstadt. Trotz der sehr hohen Zentralität (1,91) und Verkaufsflächenausstattung ist in dieser Branche insgesamt eine eher niedrige Angebotsqualität festzuhalten.

- In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** ist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit 0,85 die niedrigste Zentralität zu verzeichnen. Das Verkaufsflächenangebot von rund 4.000 m² entfällt zu einem Großteil auf die Fachmärkte Spiele Max und Toys R Us in den innerstädtischen Einkaufszentren. Daneben existieren auch mehrere Fachgeschäfte. Mehr als 40 % der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen entfällt hingegen auf Randsortimentsangebote oder Aktionswaren in Lebensmittelmärkten, Fachdiscountern und Sonderpostenmärkten.

- Die Warengruppe **Sport und Freizeit** ist mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche in nennenswertem Umfang vertreten und weist mit einer Zentralität von 1,24 ebenfalls Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland auf. Das Angebot dieser Warengruppe im SUR Schwerin ist insbesondere durch verschiedene Fachanbieter aus den Bereichen Sportbekleidung und -schuhe / Sportartikel, Fahrräder und technischem Zubehör, Outdoor- und Trekkingartikel sowie Jagd- und Angelsport sehr vielfältig strukturiert. Jedoch entfällt weniger als ein Drittel dieses Angebots auf die Schweriner Innenstadt. Vor allem prägen mehrere Fahrrad- und Sportartikelfachanbieter an Sonderstandorten und in Streulagen innerhalb des SUR sowie die Randsortimente von SB-Warenhäusern, Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern (als Aktionswaren) und vor allem auch Discount- und Sonderpostenmärkten das sortimentsspezifische Angebot.

Mit insgesamt fast 63.000 m² Verkaufsfläche, rd. 230 Hauptsortimentsanbietern und einem Umsatz von rund 177 Mio. Euro (Gesamtzentralität: rd. 1,64) haben die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs einen bedeutenden Anteil am gesamten Einzelhandelsangebot im SUR Schwerin. Die überwiegend hohen Zentralitätswerte unterstreichen die oberzentrale Ausstrah-

lungskraft dieser Angebote und zeigen deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des SUR auf. Aus quantitativer Sicht kann zunächst kein signifikantes Angebotsdefizit festgestellt werden, aus dem sich ein akuter Nachholbedarf ableiten ließe. Entwicklungsspielräume sind diesbezüglich am ehesten im Bereich Spielwaren / Hobbyartikel zu erkennen. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen somit vor allem aus qualitativer bzw. räumlich-struktureller Sicht (Fehlen einer breiteren und qualifizierten Angebotsstruktur mit Fachangeboten, deutlicher Überhang an preisorientierten Discountangeboten aus dem bekannteren Standardsegment).

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Mehr als 40 % der gesamten Verkaufsfläche im SUR (rd. 114.000 m²) entfällt auf Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Möbel** (rd. 43.000 m² Verkaufsfläche) und **Wohneinrichtung** (rd. 15.000 m²) sowie **Baumarktsortimente** (rd. 26.000 m²) und **Gartenmarktsortimente** (rd. 12.000 m²). Diese Flächenanteile repräsentieren jedoch keinen besonderen quantitativen Stellenwert dieser Warengruppen innerhalb der regionalen Einzelhandelsstrukturen im SUR Schwerin, sondern sind vor allem auf das flächenintensive Angebot der Betriebe dieser Warengruppen zurückzuführen.
  Bedeutendster Anbieter im Möbelbereich, mit auch regional sehr starker Ausstrahlungskraft, ist „Möbelstadt Rück" in Pampow, auf den allein fast die Hälfte der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche entfällt. Der Großteil des Angebots im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente entfällt auf mehrere großflächige Baufachmärkte in Schwerin sowie einige Gartenmärkte und Baumschulen.

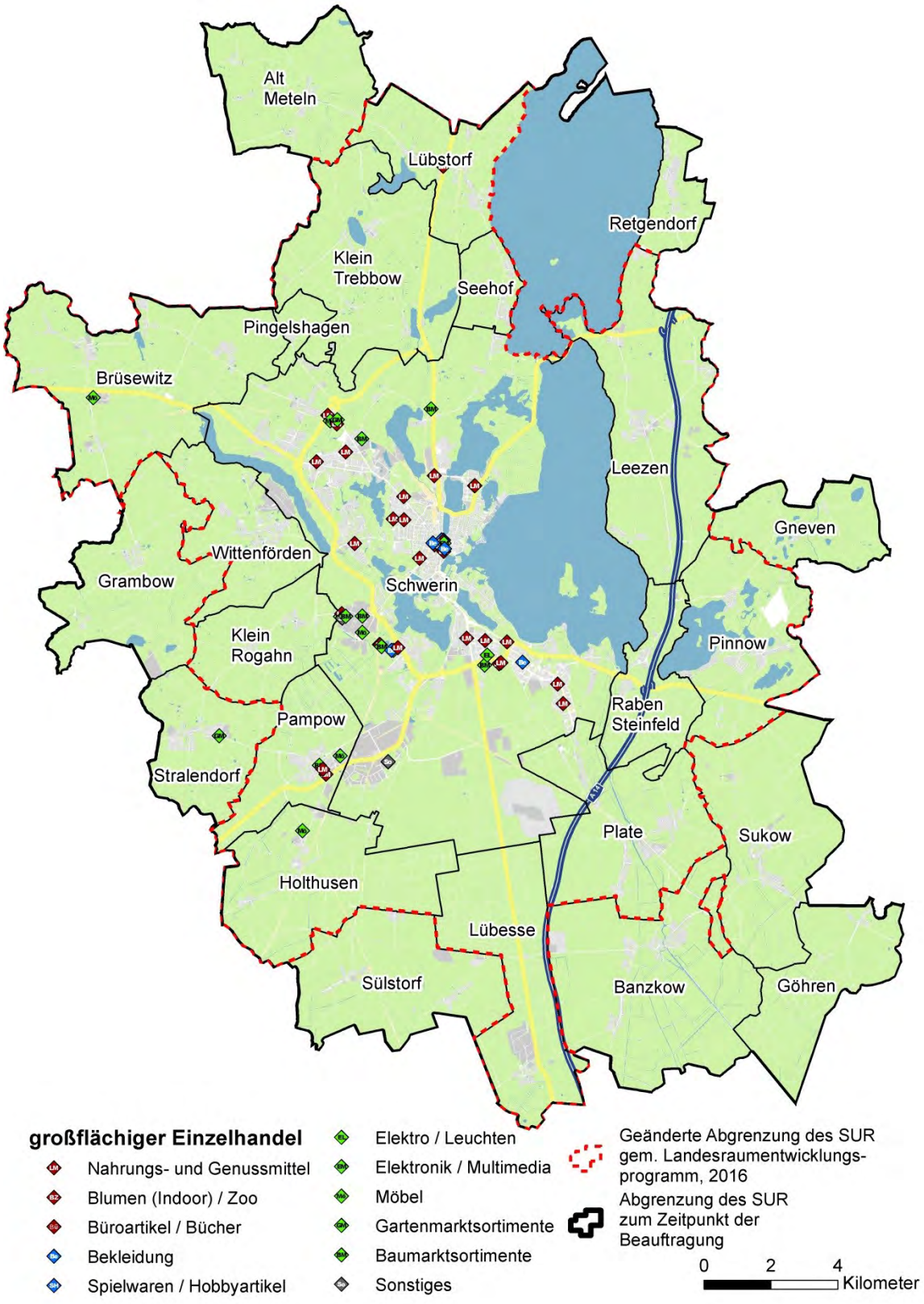
- Das Angebot in den Warengruppe **Elektro / Leuchten** und **Elektronik / Multimedia** wird erwartungsgemäß durch die großflächigen Fachmärkte (Mediamarkt, MediMax, Euronics, Expert) geprägt, aber auch zahlreiche kleinteilige Fachangebote sind vorhanden. Daneben haben vor allem die Fachabteilungen der Baumärkte (Leuchten) bedeutende Verkaufsflächenanteile.

- Die sortimentsspezifischen Zentralitäten der Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs weisen ein Spektrum zwischen 0,68 (Baumarktsortimente) und 1,77 (Wohneinrichtung) auf. Der Gesamtwert von 1,14 zeigt, dass per Saldo auch in den Warengruppen dieser Bedarfsstufe Kaufkraftzuflüsse aus der Region erzielt werden, die angesichts der regionalen Versorgungsfunktion der Stadt Schwerin als Kernstadt des SUR überwiegend gut ausfallen. Ausbaufähige Angebotsausstattungen zeigen sich dennoch im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente, wo derzeit niedrigere Zentralitätswerte von unter 1 erzielt werden und dementsprechend Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des SUR vorliegen.

Insgesamt zeigt sich aus rein quantitativer Sicht ein überwiegend umfangreiches Angebot, das zunächst nur in wenigen Warengruppen Potenzial für nennenswerte zusätzliche Kaufkraftbindungen erkennen lässt. Darüber hinaus liegt in den meisten Branchen auch eine vergleichsweise gute Angebotsmischung vor. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sind vor allem vor dem Hintergrund struktureller Optimierungen zu sehen.

Großflächiger Einzelhandel im SUR Schwerin

Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe im SUR Schwerin



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse im SUR Schwerin im Dezember 2014 / Januar 2015,
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

- Aktuell existieren im SUR Schwerin **64 großflächige Anbieter**[10] mit einer **Verkaufsfläche** von mehr als **173.000 m²**. Obwohl diese Betriebe nur rund 8 % aller Einzelhandelsbetriebe im SUR darstellen, entfallen auf sie rund zwei Drittel des gesamten Verkaufsflächenangebots.

- Mit 27 Betrieben entfällt ein großer Teil (> 40 %) der großflächigen Betriebe auf die Hauptbranche **Nahrungs- und Genussmittel** mit einer Verkaufsfläche von fast 50.000 m². Hier sind vor allem die großen Lebensmittelanbieter (Real, Sky, Hit sowie auch Rewe, Aldi und Lidl) zu nennen.

- Mit jeweils rund 40.000 m² Verkaufsfläche entfällt zusammen rund die Hälfte der Verkaufsfläche aller großflächigen Anbieter auf die Hauptbranchen **Möbel** und **Bau- bzw. Gartenmarktsortimente**. Dies ist in erster Linie auf die flächenintensiven Angebotsformen in dieser Warengruppe zurückzuführen. Hier sind besonders die großen Möbelmärkte und Baumarktanbieter (z. B. Möbelstadt Rück, Bauhaus, Toom, etc.) zu nennen, die überwiegend an Sonderstandorten oder an städtebaulich nicht integrierten Standorten zu finden sind.

- Mit mehr als 117.000 m² befinden sich rund zwei Drittel des Verkaufsflächenangebots der großflächigen Betriebe an Sonderstandorten oder sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen im SUR.

Leerstände

- Zum Erhebungszeitpunkt wurden im gesamten SUR Schwerin rund 100 Leerstände von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche[11] von rund 11.000 m². Dies entspricht einer **Leerstandsquote** von etwa 11 % der Ladenlokale und rund 4 % der Verkaufsfläche, was den Rahmen üblicher Fluktuationsraten leicht überschreitet. Als Faustformel gilt, dass bis zu 10 % leerstehender Betriebe im Rahmen einer natürlichen Fluktuationsrate als unkritisch anzusehen ist.

- Mehr als die Hälfte der Ladenleerstände (58 Ladenlokale, rund 5.400 m²) befindet sich in **Streulagen** im SUR. Diese häufig zu beobachtende Tatsache ist auf eine schlechte Wettbewerbsposition kleinteiliger Ladenlokale in häufig solitären Streulagen und oftmals fehlenden Nachfolgern im Zuge des „Generationenwechsels" zurückzuführen. Die Perspektive für eine Nachnutzung durch Einzelhandel ist in solchen Lagen tendenziell eher schlecht zu beurteilen.

- Gleichzeitig sind auch 28 leer stehende Ladenlokale mit rund 1.800 m² Verkaufsfläche im Bereich der Schweriner **Innenstadt** zu beobachten. Bezogen auf die Gesamtheit der innerstädtischen Ladenlokale (rd. 358) und Verkaufsflächen (rd. 62.500 m²)[12] liegt die Leerstandsquote in der Schweriner Innenstadt dadurch momentan bei rund 8 % aller Ladenlokale und 3 % der Verkaufsfläche, was noch als moderate Werte bezeichnet werden kann.

---

[10] Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

[11] Flächenwert der Leerstände ist geschätzt, da die Ladenlokale teilweise nur bedingt einsehbar bzw. messbar waren.

[12] Gemäß der Abgrenzung aus dem Jahr 2008 und inkl. Leerständen

- Seit der Erhebung aus dem Jahr 2004 hat sich die Zahl der Leerstände (damals: 183 Leerstände nur in Schwerin) deutlich reduziert.

4.3 Räumliche Verteilung des Einzelhandels im SUR Schwerin

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots innerhalb des SUR Schwerin ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung.

4.3.1 Räumliche Verteilung nach Kommunen

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots auf die am SUR Schwerin beteiligten Kommunen sind folgende Kernaussagen festzuhalten:

- Der eindeutige räumliche Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots liegt mit etwa **220.000 m² Verkaufsfläche** (rd. **82 %** des Einzelhandelsangebots im SUR Schwerin) und 720 Einzelhandelsbetrieben (rd. 89 % aller Einzelhändler im SUR Schwerin; darunter 55 großflächige Anbieter) entsprechend der Funktion als Kernstadt im SUR in der Landeshauptstadt **Schwerin**.
- Unter den Umlandgemeinden sticht vor allem der Standort **Pampow** (rd. 29.000 m² Verkaufsfläche, 23 Einzelhandelsbetriebe) hervor. Rein quantitativ macht sich dabei vor allem der großflächige Möbelanbieter „Möbelstadt Rück“ mit mehr als 20.000 m² Verkaufsfläche bemerkbar. Auch in **Brüsewitz** existiert ein Verkaufsflächenangebot von rund 6.700 m², das jedoch auch hier vor allem auf einen einzelnen Möbelanbieter (Möbel Pfiff, ca. 6.500 m²) entfällt.
- Daneben finden sich nur in **Holthusen** (rd. 2.500 m²), **Leezen** (rd. 2.200 m²), **Plate** (rd. 2.400 m²), **Stralendorf** und **Wittenförden** (jeweils rd. 1.100 m²) Verkaufsflächenangebote von mehr als 1.000 m², das zumeist auf grundversorgungsrelevante der kurzfristigen Bedarfsstufe oder einzelne Anbieter von Waren der langfristigen Bedarfsstufe (Gartenmarktsortimente, Möbel) entfällt. Im Großteil der Umlandkommunen beläuft sich das Verkaufsflächenangebot auf weniger als 500 m².

Tabelle 10: Kennwerte des Einzelhandels im SUR Schwerin nach Teilräumen

Teilraum	Verkaufs-fläche (in m²)	Anzahl der Einzelhan-delsbetriebe	Verkaufs-flächenaus-stattung (in m² / EW)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Schwerin	219.400	720	2,27	685,5	1,46
Alt Meteln*	150	2	0,14	0,5	0,09
Banzkow*	850	8	0,40	2,7	0,23
Brüsewitz	6.650	4	3,28	9,2	0,93
Dobin am See*	50	1	0,05	0,3	0,05
Gneven	-	-	-	-	-
Grambow	200	3	0,32	0,6	0,17
Holthusen	2.550	4	2,87	4,7	0,98
Klein Rogahn	150	2	0,11	0,2	0,03
Klein Trebbow	-	-	-	-	-
Leezen	2.300	15	1,03	7,6	0,68
Lübesse	350	3	0,49	1,1	0,28
Lübstorf	1.000	5	0,67	4,4	0,53
Pampow	29.600	23	10,21	56,1	3,44
Pingelshagen	50	1	0,10	0,1	0,03
Pinnow	350	1	0,18	1,4	0,12
Plate	2.400	10	0,73	7,2	0,43
Raben Steinfeld	-	-	-	-	-
Seehof	50	1	0,05	0,1	0,02
Stralendorf	1.100	2	0,82	1,3	0,19
Sukow	300	3	0,21	1,0	0,13
Sülstorf	150	1	0,17	0,5	0,12
Tramm*	-	-	-	-	-
Wittenförden	1.100	4	0,42	3,9	0,25

Quelle: Einzelhandelserhebung SUR Schwerin, Dezember 2014 / Januar 2015, eigene Berechnung, gerundete Werte;
* nur die Teilräume der Gemeinden, die Bestandteil des SUR sind (vgl. Kap. 2)

4.3.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte im SUR Schwerin

Wie bereits aufgezeigt, bildet die Landeshauptstadt Schwerin als Kernstadt innerhalb des SUR auch den Einzelhandelsschwerpunkt.

- Die Betrachtung der Verteilung der insgesamt 720 Betriebe als auch der entsprechenden Verkaufsflächen auf die einzelnen **Schweriner Stadtteile** zeigt, dass ein räumlicher Angebotsschwerpunkt mit rund 350 Betrieben und ca. 65.000 m² Verkaufsfläche im Bereich der Altstadt (mit dem Hauptzentrum Innenstadt) liegt.
- Weitere quantitative Angebotsschwerpunkte befinden sich in den Stadtteilen Görries (rd. 20.000 m² Verkaufsfläche), Großer Dreesch (> 22.000 m²), Krebsförden (mehr als 25.000 m²), Lankow (> 15.000 m²), Warnitz (> 17.000 m²) und Wüstmark (> 15.000 m²), was vor allem auf dortige Agglomerationen in Stadtteilzentren, Einkaufszentren und Fachmärkten zurückzuführen ist.

Die Standortstruktur des Einzelhandels im SUR Schwerin ist derzeit primär durch folgende **räumlich funktionale Angebotsschwerpunkte** geprägt, die in besonderem Maße durch die räumliche Konzentration von Einzelhandelsnutzungen geprägt sind:

Die Schweriner Innenstadt
Hierbei handelt es sich in erster Linie um den **Hauptgeschäftsbereich** in der Schweriner **Innenstadt**, die den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Schwerin sowie ferner auch für den gesamten SUR bildet. Das Geschäftszentrum erstreckt sich im Wesentlichen um den Marienplatz und die Kernachse Mecklenburgstraße. Daran angrenzend bildet der Bereich um Friedrichstraße, Markt, Puschkinstraße und Schloßstraße die wichtigsten Lagen der Innenstadt. Um den im Westen der Innenstadt liegenden Marienplatz befinden sich die großen Einkaufscenter Schloßpark-Center und Marienplatz-Galerie, so dass der Marienplatz den derzeitigen Kernbereich des Geschäftszentrums markiert.

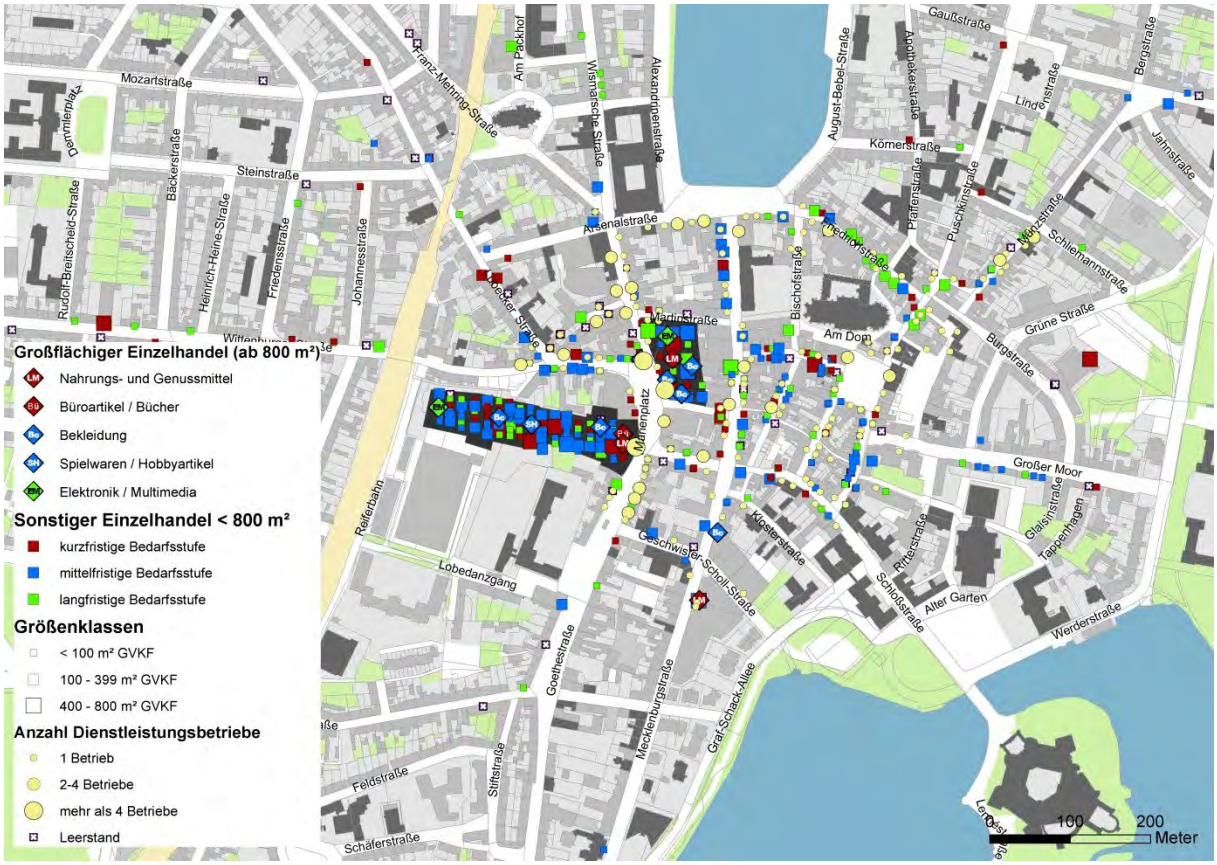
Das Hauptzentrum der Schweriner Innenstadt ist mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 62.500 m² (etwa 23 % der Einzelhandelsverkaufsfläche im SUR Schwerin), verteilt auf 330 Anbieter (etwa 41 % der Betriebe im SUR Schwerin) der quantitativ bedeutendste Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels im SUR Schwerin. Die innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe sind eingebettet in die dichten, historischen Bebauungsstrukturen der Stadtmitte mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Die Bebauung ist durchsetzt mit modernen, teilweise großformatigen Ergänzungen.

Das umfassende Einzelhandelsangebot beinhaltet Waren aller Bedarfsstufen. Vor allem werden Waren der mittelfristigen Bedarfsstufe angeboten (derzeit rd. 35.000 m² bzw. 56 % der gesamten Verkaufsfläche in der Schweriner Innenstadt). Die innerstädtische Leitbranche Bekleidung / Textilien stellt derzeit mit mehr als 25.000 m² den größten Verkaufsflächenanteil in der Schweriner Innenstadt dar (rd. 64 % der gesamten Verkaufsfläche dieser Warengruppe im SUR Schwerin). Auch im Hinblick auf die ebenfalls innerstädtische Leitbranche Schuhe / Lederwaren besitzt die Schweriner Innenstadt einen ähnlichen Stellenwert (rd. 4.600 m² Verkaufsfläche, 64 % der sortimentsspezifischen Fläche im gesamten SUR). Weitere Angebotsschwerpunkte liegen im Bereich Elektronik / Multimedia (rund 4.000 m²), aber auch bei kurzfristigen Bedarfsgü-

tern aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 9.000 m²) und Gesundheits- und Körperpflege (rd. 3.200 m²).

Das Einzelhandelsangebot ist – wie für Innenstadtlagen typisch – überwiegend kleinteilig strukturiert. Großflächige Magnetbetriebe bilden vor allem die Einkaufscenter Schloßpark-Center und Marienplatz-Galerie am Marienplatz und die benachbarten Textilkaufhäuser. Neben inhabergeführten Fachgeschäften sind auch zahlreiche Filialunternehmen ansässig, wobei sich das Angebotsniveau im Schnitt auf einem guten mittleren Standard bewegt.

Karte 6: Die Nutzungsstruktur in der Schweriner Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015, Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Nebenzentren im Schweriner Stadtgebiet

Neben der Schweriner Innenstadt existieren derzeit **sieben** weitere räumliche Angebotsschwerpunkte in zentralen Bereichen innerhalb des Schweriner Stadtgebiets. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2006 bzw. auch die teilräumliche Fortschreibung aus dem Jahr 2014 definieren diese Standortbereiche als ergänzende **Stadtteil- und Nahversorgungszentren** in zentralen Lagen einzelner Stadtteile. Bei diesen Standortagglomerationen von Anbietern mit schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevanten Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe handelte es sich insbesondere um die folgenden Standorte:

- Das quantitativ größte Nebenzentrum ist mit rund 4.800 m² Verkaufsfläche der bislang als Stadtteilzentrum eingestufte Standort **Hamburger Allee** im Stadtteil Mueßer Holz. Dieser sehr kompakte Standort umfasst vor allem den Komplex um die sogenannte Kepler-Passage

mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt als Ankermieter, der durch weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt wird. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit 4.300 m² Verkaufsfläche (fast 90 %) bei Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe. Im Umfeld der Passage befindet sich ein Ärztehaus sowie leer stehende Einzelhandelsflächen.

- Der als Nahversorgungszentrum eingeordnete Standort **Köpmarkt** befindet sich in peripherer Lage im Süden des Stadtteils Großer Dreesch. An diesem verkehrlich gut erreichbaren Standort bieten 17 Einzelhandelsbetriebe auf rund 4.700 m² Verkaufsfläche vor allem Güter der kurzfristigen Bedarfsstufe (rd. 3.100 m², 66 %) an. Kernanbieter sind ein Sky-Supermarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter und ein dm-Drogeriemarkt. Das ergänzende Angebot an Waren der mittelfristigen Bedarfsstufe ist vor allem durch die niedrigpreisigen Fachdiscounter Kik und Deichmann sowie Ernstings Familiy geprägt. Die übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind ausschließlich kleinteilig strukturiert.

- Das Stadtteilzentrum **Berliner Platz** liegt östlich des Köpmarkts im Stadtteil Neu-Zippendorf. Nördlich der Hamburger Allee erstreckt es sich um den Berliner Platz, die Rostocker und die Pankower Straße. Derzeit neun Einzelhandelsbetriebe bieten auf rund 3.750 m² Verkaufsfläche vor allem Nahrungs- und Genussmittel (ca. 1.500 m²), Textilien (1.350 m²) und Haushaltswaren (300 m²) an. Frequenzerzeugende Magnetbetriebe sind zwei Lebensmitteldiscounter in den Randbereichen des Standorts, während im Kernbereich um den weitläufigen Berliner Platz vor allem niedrigpreisige Fachdiscounter (KK, Tedi) ansässig sind. Insgesamt ist ein sehr niedriger Angebotsstandard prägend für das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot.

- Das Stadtteilzentrum **Dreescher Markt** liegt zentral im Stadtteil Großer Dreesch im Kreuzungsbereich Von-Stauffenberg-Straße / Friedrich-Engels-Straße. Kern ist der nördlich der Von-Stauffenberg-Straße liegende Gebäudekomplex mit einem Rewe-Supermarkt und einem Rossmann-Drogeriemarkt, die durch die Discounter NKD und Tedi sowie mehrere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ergänzt werden. Südlich der Straße liegt ein Ärztehaus. Insgesamt umfasst das Einzelhandelsangebot 20 Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 3.500 m² Verkaufsfläche. Mehr als 60 % der Fläche entfällt auf Angebote der kurzfristigen Bedarfsstufe.

- Der Standort **Lessingstraße** liegt in peripherer Lage am Ende der gleichnamigen Straße in der Weststadt. Um eine zentrale Stellplatzanlage gruppieren sich sieben Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtfläche von rund 3.100 m² Verkaufsfläche sowie mehrere Dienstleistungsangebote. Kernanbieter sind ein Sky-Supermarkt und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, so dass auch hier mehr als 60 % der Verkaufsfläche auf Güter der kurzfristigen Bedarfsstufe entfallen. Weiter östlich an der Lessingstraße liegt eine weitere Agglomeration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben um einen Edeka-Supermarkt. War dieser Standortbereich im Schweriner Einzelhandelskonzept noch Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungzentrum Lessingstraße“, kann der Gesamtstandort nach heutigen Maßstäben nicht mehr als funktional zusammenhängender Standortbereich gewertet werden, so dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches hier angepasst werden muss (vgl. Kap. 7.1.7).

- An der **Güstrower Straße** im Norden des Schweriner Stadtgebiets bildet ein Standortverbund aus einem Sky-Supermarkt und einem Aldi-Lebensmitteldiscounter mit ergänzenden

kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben einen kompakten Versorgungsstandort. Derzeit umfasst das Einzelhandelsangebot lediglich fünf Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 2.300 m² Verkaufsfläche. Auf einer nördlich angrenzenden Fläche wird derzeit eine Erweiterung des Standorts vorbereitet.

- Der Standort **Kieler Straße** ist hinsichtlich des Verkaufsflächenangebots das kleinste Schweriner Nebenzentrum. Der darüber hinaus zweigeteilte Bereich im Stadtteil Lankow umfasst 14 Einzelhandelsbetriebe auf wenig mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche. Hauptanbieter ist ein Penny-Lebensmitteldiscounter am westlichen Pol des zweipoligen Zentrums, in dessen Umfeld ein Ärztehaus und mehrere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe an der Rahlstedter Straße liegen. Der östliche Polbereich umfasst mehrheitlich kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Auf der Fläche eines ehemaligen Lebensmitteldiscounters ist der Discounter Tedi ansässig.
- Der im kommunalen Einzelhandelskonzept des Stadt Schwerin (2006) als Nahversorgungszentrum eingeordnete Standort **Paulsstadt / Feldstadt** im Kreuzungsbereich Obotritenring / Wallstraße übernimmt als Verbundstandort aus Rewe-Supermarkt und Aldi-Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Gleichwohl muss nach heutigen Maßstäben unter funktionalen wie auch städtebaulichen Gesichtspunkten hinterfragt werden, ob dieser Standort weiterhin als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann (vgl. Kap. 7.1 und 7.1.9).

Insgesamt vereinen die Schweriner Nebenzentren mehr als 24.000 m² Verkaufsfläche (etwa 9 % der gesamten Verkaufsfläche im SUR Schwerin). In einem Spektrum zwischen rund 2.000 bis 5.000 m² Verkaufsfläche weisen sie jeweils Grundversorgungsfunktionen für die umliegenden Siedlungsbereiche der jeweiligen Stadtteile auf, wobei der eindeutige quantitative Angebotsschwerpunkt stets bei Gütern der kurzfristigen Bedarfsstufe liegt. Insgesamt entfallen rund zwei Drittel der Verkaufsflächen der aufgelisteten Nebenzentren auf die Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs. Ergänzende Angebote der mittel- bis langfristigen Bedarfsstufe sind entweder zumeist sehr kleinteilig strukturiert (u. a. Optiker, Hörgeräteakustiker), oder sehr discountlastig (v.a. Textil- und Sonderpostendiscounter) und spielen eine untergeordnete Rolle.

Hinsichtlich ihrer Ausstattungsmerkmale und Versorgungsfunktion unterscheiden sich die Schweriner Nebenzentren in der Gesamtschau nur geringfügig, so dass eine Differenzierung in Stadtteil- und Nahversorgungszentren nicht weiter notwendig bzw. sachgemäß erscheint. Zukünftig wird für diese Nebenzentren die einheitliche Kategorisierung als „Nahversorgungszentrum“ vorgeschlagen.

Zentrale Versorgungsbereiche in den Umlandkommunen

Unter den Schweriner Umlandgemeinden innerhalb des SUR weist einzig die Gemeinde Pampow einen räumlich zusammenhängenden Standortbereich mit einer Agglomeration an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in städtebaulich integrierter Lage auf, die unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsprechung[13] zum Themenkomplex eine Einstufung als „zentraler Versorgungsbereich“ (i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO) – vergleichbar zu den Schweriner Nebenzentren – zulässt. Dabei handelt es

[13] vgl. hier insbesondere das Urteil des OVG NRW vom 15.02.2012 (Az. 10 D 32/11.NE)

sich um den Standort Ahornstraße / Eschenweg, wo derzeit 12 Einzelhandelsbetriebe auf rund 3.100 m² Verkaufsfläche vorwiegend kurzfristige Bedarfsgüter anbieten. Kernanbieter sind ein Edeka-Supermarkt und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, die durch ein Spektrum an kleinteiligen Angeboten (Getränkemarkt, Schreibwarenladen, Apotheke, Bäcker, Fleischer, Blumenladen etc.) ergänzt werden. Dabei übernimmt der Standort nicht nur Versorgungsfunktionen für die Pampower Bevölkerung, sondern auch für die Einwohner der umliegenden Gemeinden, die keine eigenständigen nennenswerten Nahversorgungsangebote aufweisen. Daher ist für diesen Standortbereich eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereiche zu prüfen (vgl. Kap. 6.2, 7.1 und 7.1.8).

Sonderstandorte des Einzelhandels

Von hohem quantitativen Gewicht und auch regionaler Bedeutung sind diverse **Sonderstandorte** des Einzelhandels im SUR. Dabei handelt es sich um Standortagglomerationen für überwiegend großflächige Fachmärkte bzw. Einkaufszentren in autokundenorientierter, peripherer Lage. In Schwerin stellen die Standorte „Sieben Seen Center", „Margaretenhof" und „Fasanenhof" drei solcher Angebotsschwerpunkte dar, die derzeit aufgrund ihrer Angebotsstruktur und Größenordnung einerseits zwar als Ergänzung, andererseits aber auch als erhebliche Konkurrenzstandorte zur Schweriner Innenstadt bzw. auch den Nebenzentren auftreten.

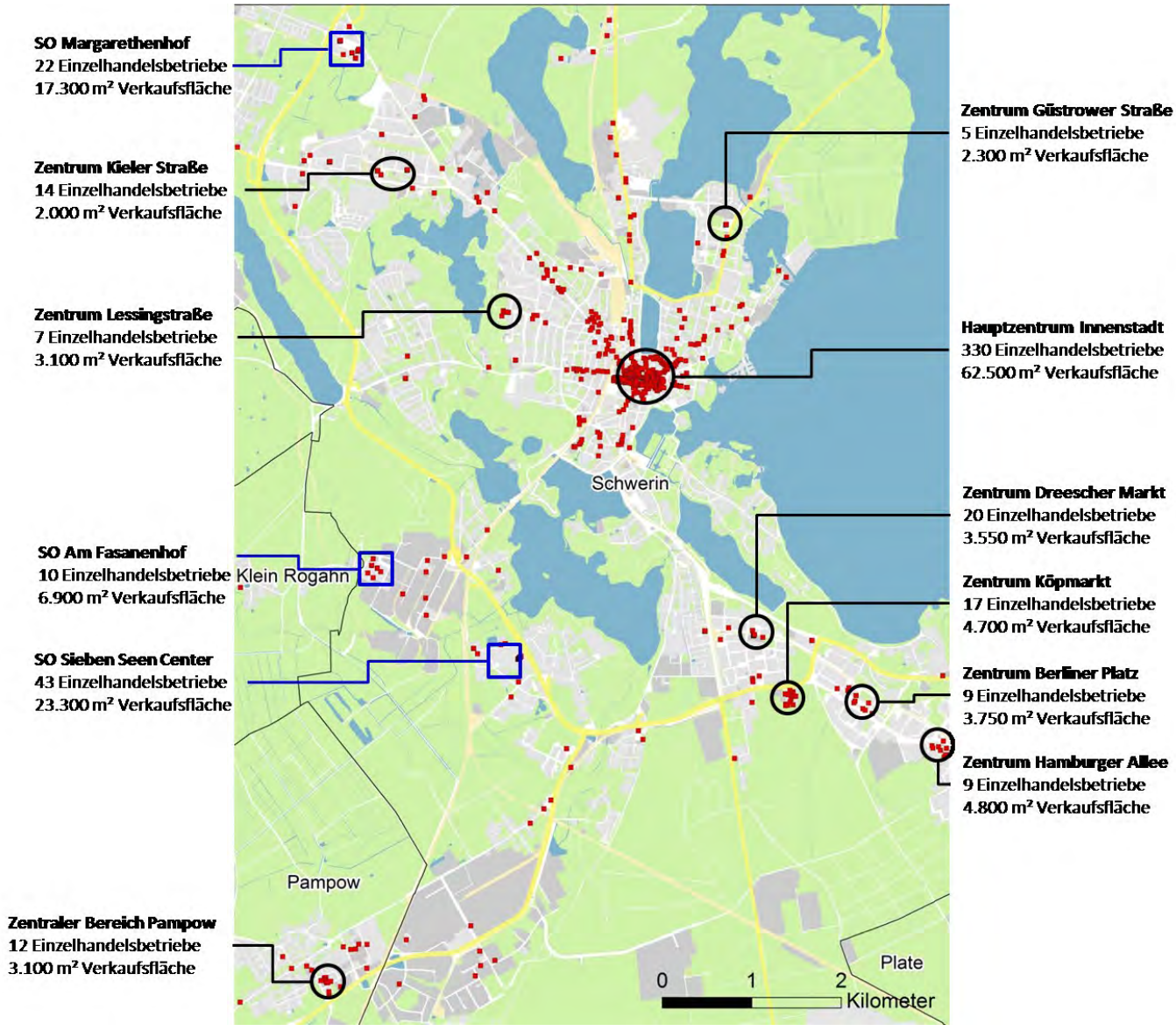
- Der Sonderstandort **Sieben Seen Center** liegt im südwestlichen Schweriner Stadtgebiet im Stadtteil Krebsförden in peripherer, verkehrsgünstiger Lage an der B 106. Der Standort besteht aus dem Einkaufszentrum Sieben Seen Center (37 Einzelhandelsbetriebe mit rund 18.000 m² Verkaufsfläche, Angebotsschwerpunkte in den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, v. a. Nahrungs- und Genussmittel & Bekleidung) und angrenzenden Fachmarktangeboten (rd. 5.000 m², Angebotsschwerpunkt Möbel und Baumarktsortimente). Insgesamt umfasst der Standort Mehr als 40 Einzelhandelsbetriebe auf rund 23.000 m² Verkaufsfläche und ein umfangreiches Stellplatzangebot. Größte Anbieter sind das SB-Warenhaus Real, das Textilkaufhaus Adler, der Baufachmarkt Hammer und ein Expert Elektronikmarkt.

- Der Standort **Margarethenhof** liegt im Norden des Schweriner Stadtgebiets im Stadtteil Warnitz. Durch die isolierte Lage zwischen Grevesmühlener Chaussee, B 106 und der Bahnlinie gilt der Standort als städtebaulich nicht integriert, ist jedoch sowohl mit dem PKW, als auch über einen eigenen Regionalbahn-Haltepunkt verkehrlich gut zu erreichen. Eine Fußgänger / Radfahrerbrücke stellt darüber hinaus eine Verbindung an die westlich angrenzenden Siedlungsbereiche von Warnitz her. Das Einzelhandelsangebot umfasst derzeit 22 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 17.000 m², die sich um eine großzügig dimensionierte Stellplatzanlage gruppieren. Größte Anbieter sind ein Sky-SB-Warenhaus (Plaza-Einkaufszentrum) und der Möbelfachmarkt Roller. Im östlichen Abschnitt des Standorts befinden sich auch mehrere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Einrichtungen, die in die Erdgeschosse einer mehrgeschossigen Bebauung integriert sind. Ein aufwändig gestalteter Platzbereich mit angrenzender Gastronomie sorgt hier für eine gewisse Aufenthaltsqualität. Am Standort befinden sich auch weitere nahversorgungsrelevante Anbieter (Aldi, Bäcker) sowie Anbieter mit üblicherweise zentrenrelevanten Sortimenten (Takko, Kik, K+K Schuhcenter).

- Der Standort **„Am Fasanenhof"** liegt im westlichen Schweriner Stadtgebiet in Stadtteil Gör-

ries in gewerblich geprägtem Umfeld. In einem gestalterisch wenig attraktiven Umfeld gruppieren sich um einen HIT-Verbrauchermarkt insgesamt zehn Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 7.000 m². Dabei handelt es sich um einige Fachmärkte von eher einfachem Angebotsstandard (u. a. Sonderpostenmarkt) sowie wenige kleinteilige Konzessionäre in der Vorkassenzone des Verbrauchermarktes. In räumlicher Nähe zum Standort Am Fasanenhof, ebenfalls im Gewerbegebiet in Görries liegen weitere großflächige Fachmarktangebote (u. a. Obi, Poco), die jedoch keinen räumlich funktionalen Zusammenhang zum Standort Fasanenhof ausweisen und daher nicht zum Sonderstandort gezählt werden.

Karte 7: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im SUR Schwerin und räumliche Angebotsschwerpunkte



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Ein derart **umfangreiches Grundversorgungsangebot in städtebaulich nicht integrierter Lage** an diesen Standorten ist grundsätzlich als **problematisch** anzusehen, da diese Standorte eine nur sehr eingeschränkte Relevanz für die fußläufige Erreichbarkeit besitzen. Dennoch kommt dem Sonderstandort „Margaretenhof" aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten eine Teilfunktion der Nahversorgung für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche zu, auch wenn hier primär die Pkw-orientierte Kundschaft angesprochen wird. Die Relation zwischen Einwohnerzahl und Verkaufsflächenausstattung zeigt aber auch deutlich, dass diese Funktion weit übererfüllt wird und nicht unbeträchtliche Angebotsanteile im Bereich der Nahversorgung im SUR Schwerin derzeit auch städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden.

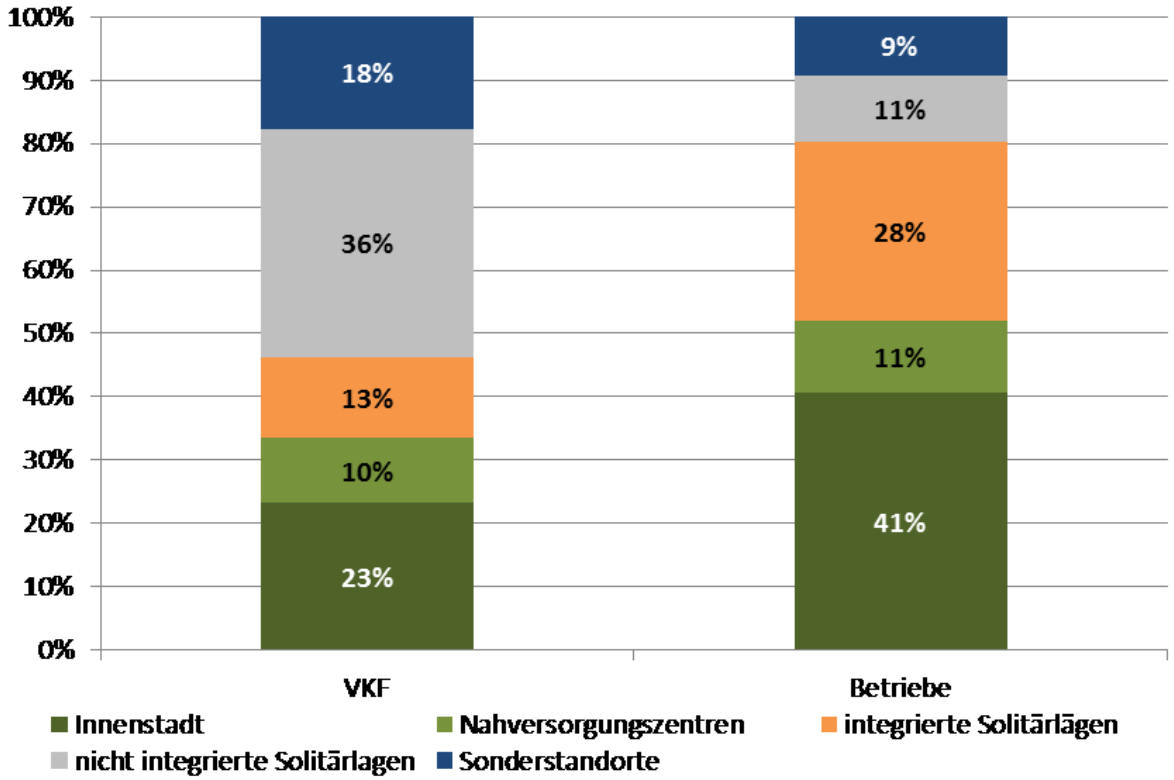
Neben diesen räumlichen Standortagglomerationen an den Sonderstandorten existieren im SUR Schwerin auch zahlreiche Einzelbetriebe in (solitärer) städtebaulich nicht integrierte Lage von regionaler Bedeutung. Hervorzuheben ist hier insbesondere **Möbelstadt Rück** (mit mehr als 20.000 m² Verkaufsfläche) in Pampow, der mit seinem weitläufigen Einzugsbereich maßgeblich zur regionalen Kaufkraftbindung beiträgt. In der Nachbarschaft befinden sich weitere Anbieter innerhalb der gewerblich geprägten Lagen, jedoch bilden die Betriebe keinen räumlich funktional zusammenhängenden Sonderstandort. Weitere relevante Fachmärkte sind die Baufachmärkte **Obi** (Schwerin-Görries), **Toom** (Schwerin-Lankow) und vor allem **Bauhaus** (Schwerin-Großer Dreesch) sowie die Möbelanbieter **Kabs** (Schwerin-Wüstmark) und **Pfiff** (Brüsewitz) und ferner der Sonderpostenmarkt **Jawoll** (Schwerin-Wüstmark).

4.3.3 Räumliche Verteilung nach städtebaulicher Lage

Bei der Beurteilung der lokalen Einzelhandels- und Versorgungssituation und möglicher Handlungsbedarfe in den Themenfeldern „wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung" sowie der „Vitalität der multifunktionalen städtebaulichen Zentren" innerhalb des SUR Schwerin geht es neben der räumlich funktionalen Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen zu verschiedenen Standortbereichen vor allem auch um die Einordnung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage, d. h. ihrer siedlungsräumlichen und städtebaulichen Integration in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohnsiedlungsbereiche.

Im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich (z. B. Innenstadt, Nahversorgungszentrum), integrierte Lage (Solitärlagen innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen) und nicht integrierte Lage (Sonderstandorte und Solitärlagen ohne Bezug Wohnsiedlungsbereichen) vorgenommen (vgl. hierzu Kapitel 2.1). Dabei ergibt sich folgendes Bild:

Abbildung 2: Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe im SUR Schwerin differenziert nach städtebaulicher Lage bzw. Standortkategorie



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebungen Junker + Kruse im SUR Schwerin im Dezember 2014 / Januar 2015

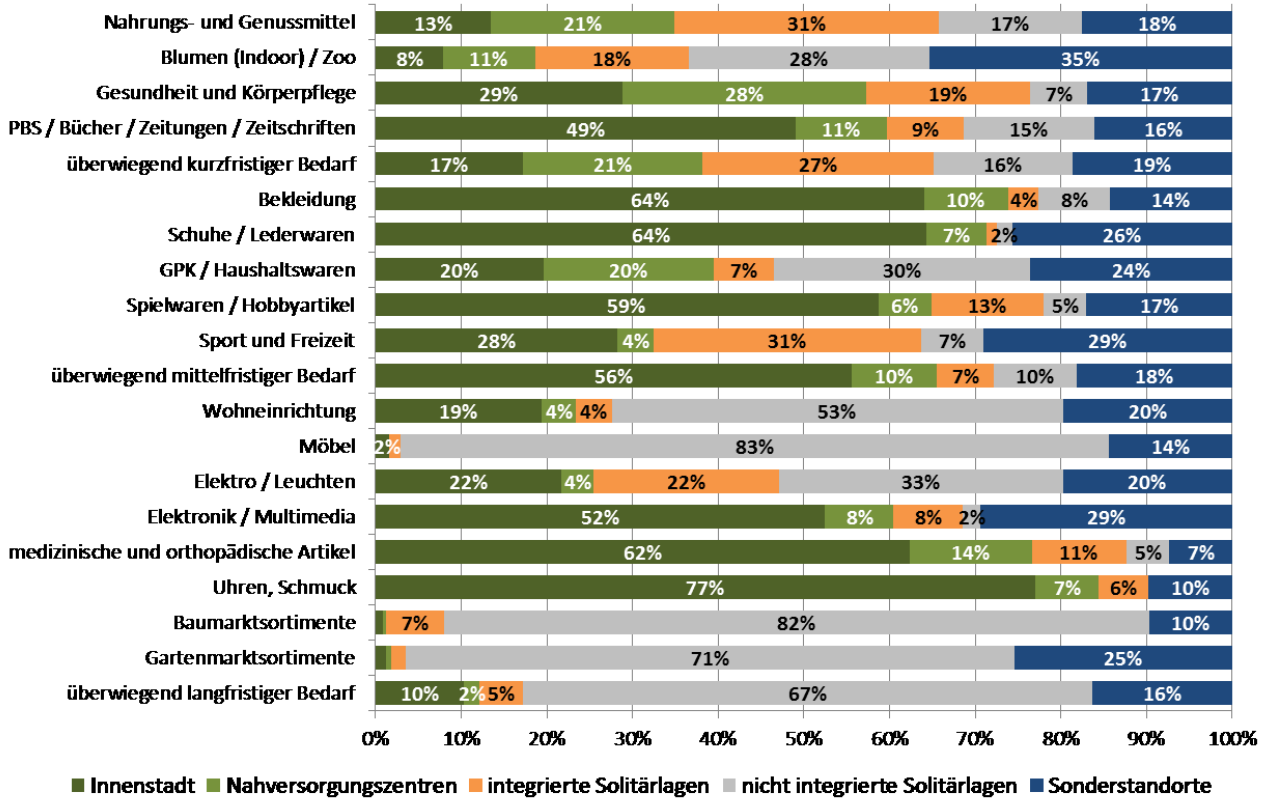
- Während auf die **Schweriner Innenstadt** lediglich rund 23 % der Gesamtverkaufsfläche des SUR entfallen, befindet sich deutlich mehr als die Hälfte des gesamten Verkaufsflächenangebots an städtebaulich nicht integrierten Solitärlagen oder an den Sonderstandorten. Gleichwohl befinden sich mehr als 40 % aller Einzelhandelsbetriebe des SUR in der Schweriner Innenstadt, was die kleinteilige Angebotsstruktur und Versorgungsbedeutung dieses Standorts widerspiegelt. Bezogen auf das Schweriner Stadtgebiet ist der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt sogar von rund 20 % im Jahr 2005 auf derzeit 28 % gestiegen, was vor allem auch auf die zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklungen in der Innenstadt (v. a. Marienplatz-Galerie, Puschkin-Straße) zurückzuführen ist. Dennoch ist der Anteil nicht-integrierter Verkaufsflächen doppelt so hoch, wie der innerstädtische Verkaufsflächenanteil.
- Ein nicht unwesentlicher Anteil der Betriebe befindet sich in den Nahversorgungszentren in Schwerin sowie im „neuen" Nahversorgungszentrum in Pampow. Die relativ geringe Diskrepanz zwischen Verkaufsflächenanteil (rd. 10 %) und Betriebsanteil (rd. 11%) zeigt, dass neben kleineren Fachgeschäften, Apotheken oder Betrieben des Lebensmittelhandwerkes auch großflächige – überwiegend der Nahversorgung dienende – Anbieter ansässig sind. Trotz der starken Konkurrenz der Angebote an nicht-integrierten Lagen und Sonderstandorten ist es in vielen Schweriner Stadtteilen gelungen eine nach wie vor funktionierende Zentren- und Nahversorgungsstruktur aufrecht zu erhalten.
- Die **städtebaulich integrierten Solitärlagen** in den Gemeinden des SUR weisen mit 13 %

(rd. 34.500 m²) einen vergleichsweise geringen Verkaufsflächenanteil auf. Der mehr als doppelt so hohe Anteil an den Betrieben innerhalb des SUR weist auf die Kleinteiligkeit des Angebots in solchen Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar räumlich zugeordneten Einzelhandelslagen hin. Hier spielen vor allem Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente eine wichtige Rolle, die vornehmlich der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung der Landeshauptstadt Schwerin und der Umlandgemeinden dienen.

- Während die Betriebsanzahl in **städtebaulich nicht-integrierten Lagen** (u. a. Gewerbegebiete, Sonderstandorte) mit rd. 20 % aller Betriebe vergleichsweise gering ausfällt, vereinen diese Betriebe insgesamt mit rund 146.000 m² mehr als die Hälfte der Verkaufsflächen im SUR Schwerin auf sich. Der Unterschied zwischen Betriebsanzahl und Verkaufsfläche begründet sich in der an nicht-integrierten Lagen vorherrschenden Großflächigkeit der dort ansässigen Betriebe. Trotz der Verkaufsflächenverteilung zugunsten städtebaulich nicht integrierter Lagen befinden sich knapp 80 % aller Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Bereichen oder sonstigen städtebaulich integrierten Lagen des SUR.

Im SUR Schwerin besteht insgesamt ein quantitatives Ungleichgewicht bei der Verkaufsflächenverteilung zwischen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen integrierten Lagen auf der einen und städtebaulich nicht integrierten Lagen (Sonderstandorten und Solitärlagen) auf der anderen Seite. Während eine solche räumliche Angebotsverteilung bzw. weitere Angebotsverschiebung für die in der Regel als nicht-zentrenrelevant einzuordnenden und sehr flächenintensiven Angebote in den Warengruppen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente unkritisch zu bewerten ist, so ist ein hoher bzw. steigender Angebotsanteil nicht integrierter Einzelhandelslagen in üblicherweise als zentrenrelevant einzuordnenden Warengruppen kritisch zu bewerten. Im Folgenden wird daher räumliche Angebotsverteilung auf die einzelnen Lagekategorien auch sortimentsspezifisch betrachtet (vgl. Abbildung 3):

Abbildung 3: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots im SUR Schwerin nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015

- Es zeigt sich, dass insbesondere bei den üblicherweise nicht-zentrenrelevanten Warengruppen sehr hohe Angebotsanteile in städtebaulich nicht integrierten Lagen vorzufinden sind (v. a. in den Branchen Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente).
- Aber auch in Warengruppen mit in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten, wie beispielsweise Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren oder Wohneinrichtung liegt der Angebotsanteil **städtebaulich nicht integrierter Lagen** bei mehr als 50 %. Sogar in zentrenprägenden Leitbranchen wie Schuhe / Lederwaren und Elektronik / Multimedia beträgt der Angebotsanteil der städtebaulich nicht integrierten Lagen immerhin rund ein Drittel, wenngleich der quantitative Angebotsschwerpunkt hier erfreulicherweise in der Schweriner Innenstadt zu finden ist.
- Die **Schweriner Innenstadt** weist erfreulicherweise in den zentrenprägenden Leitbranchen (u. a. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Spielwaren / Hobbyartikel, Elektronik / Multimedia, Uhren / Schmuck) die höchsten Verkaufsflächenanteile auf.
- Der Angebotsanteil der **Nahversorgungszentren** von rund 21 % der Verkaufsfläche in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe ist zunächst als erfreulicher Wert einzuordnen. Er belegt, dass es – entsprechende Mantelbevölkerung vorausgesetzt – bislang weitgehend gelungen ist, ein Netz an funktionsfähigen Versorgungszentren Schweriner Stadtgebiet aufrechtzuerhalten.

Gleichwohl die Innenstadt Schwerins durch jüngere Einzelhandelsentwicklungen wieder an quantitativer Bedeutung gewinnen konnte, ist innerhalb des SUR nach wie vor ein hoher relativer Anteil der Sonderstandorte und weiterer städtebaulich nicht integrierter Lagen am gesamten Einzelhandelsangebot festzustellen. Der damit zusammenhängende **Konkurrenzwettbewerb** zwischen städtebaulich nicht integrierten Standorten zu Standorten in zentralen Lagen hat somit weiterhin Bestand.

Die Sonderstandorte entfalten aufgrund der großflächigen und strukturprägenden Anbieter eine **regionale Ausstrahlung** und stellen in Bezug auf ihre teilweise hohen Anteile an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bedeutsame Konkurrenzstandorte sowohl zur Schweriner Innenstadt als insbesondere auch zu wohnungsnahen Grundversorgungsangeboten dar. Eine Weiterentwicklung von Verkaufsflächenangeboten in **typischen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen** wie von Bekleidung, Schuhen / Lederwaren oder auch Nahrungs- und Genussmittel oder Gesundheit und Körperpflege über das bestehende Maß hinaus, muss daher **konsequent vermieden** werden (vgl. dazu auch Kapitel 5 dieser Untersuchung).

4.4 Wohnungsnahe Grundversorgung im SUR Schwerin

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur nimmt die wohnungsnahe Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden[14]. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus strukturelle (Betriebsformenmix) und räumliche Aspekte (Erreichbarkeit) zu berücksichtigen.

- Die Ausstattung mit **Lebensmittelverkaufsfläche** liegt im gesamten SUR Schwerin bei **0,52 m² pro Einwohner.** Dieser Wert rangiert damit weit über dem Bereich der Spanne der gesamtdeutschen Durchschnittswerte von etwa 0,35 m² - 0,40 m² und deutet damit unter zunächst quantitativen Gesichtspunkten auf ein überdurchschnittlich hohes Versorgungsniveau hin. Im Vergleich mit der Angebotsdichte von 0,6 m² Verkaufsfläche je Einwohner im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern[15], (Spitzenwert im Ländervergleich) ist der Ausstattungsgrad zwar leicht unterdurchschnittlich, liegt jedoch noch immer auf einem sehr hohen Angebotsniveau.
- Auch in den übrigen **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe** zeigen sich in der Gesamtbetrachtung gute quantitative Angebotsausstattungen und eine positive, wenngleich auch leicht discountlastige Betriebstypenmischung (vgl. Kap. 4.1und 4.2).
- Entscheidend für die Qualität der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist jedoch insbesondere auch die Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsteile. Hinsichtlich der **räumlichen Verteilung und Lage** dieser Angebote bestehen innerhalb des SUR Schwerin jedoch teilwei-

[14] vgl. hierzu die Definition der Nahversorgung im Kapitel 2.1

[15] vgl. Kunkel (2012): Einzelhandel in Mecklenburg-Vorpommern – Ergebnis einer ganzheitlichen landesplanerischen Steuerung, in Kruse (Hrsg.): Handbuch Einzelhandel, S. 33

se erhebliche Unterschiede. In den folgenden Kapiteln soll daher die Grundversorgungssituation in den einzelnen Teilräumen des SUR räumlich differenziert betrachtet werden.

4.4.1 Grundversorgung in den Schweriner Stadtteilen

In der Gesamtschau zeigt sich insbesondere für die Stadt Schwerin eine **quantitativ sehr gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Derzeit führen hier fast **300 Einzelhandelsbetriebe** Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe als Hauptsortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rd. **79.000 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppen, was einem Anteil von mehr als einem Drittel an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht.

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich aktuell auf **0,60 m² pro Einwohner** und liegt somit über dem Wert des Gesamtraumes SUR und im Bereich des Landesdurchschnitts für Mecklenburg-Vorpommern.

Mit rund **243 Mio. Euro Umsatz** entfallen ca. **35 % des Gesamtumsatzes** des Schweriner Einzelhandels auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Der **Zentralitätswert** von **1,19** (bezogen auf das Schweriner Stadtgebiet) zeigt, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel knapp 19 % über dem sortimentsspezifischen Kaufkraftvolumen der Schweriner Bevölkerung und somit oberhalb des als „Vollversorgung" zu interpretierenden Orientierungswertes von 1,00 liegt. Das spiegelt auch die derzeitige Versorgungsfunktion für die Umlandkommunen des SUR wider, die aufgrund geringer Bevölkerungszahlen teilweise nicht über eigenständige Nahversorgungsstrukturen verfügen.

Auf einer **qualitativen Betrachtungsebene** zeigt sich, dass in Schwerin in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe nahezu alle Betriebsformen und -größen vertreten sind. Die **Angebotsmischung** im Lebensmittelbereich aus SB-Warenhäusern, Verbrauchermärkten, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern, diversen Fachmärkten (v. a. Getränke) sowie zahlreichen Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist insgesamt grundsätzlich positiv zu bewerten, wenngleich insgesamt eine leicht discountlastige Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmittelsegment festzustellen ist.

In einem nächsten Schritt wird das nahversorgungsrelevante Angebot hinsichtlich der räumlichen Lage und Verteilung innerhalb des Stadtgebietes differenziert betrachtet. Dabei wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung insbesondere im hier prägenden Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel teils erhebliche Unterschiede in den einzelnen Stadtteilen der Stadt Schwerin gibt (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11: Stadtteilspezifische Ausstattung an Grundversorgungsangeboten

Stadtteil	Einwohner	Verkaufsfläche kurzfristiger Bedarf (in m²)	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m²)	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner	Wichtigste Standorte bzw. Einzelanbieter
Altstadt	3.487	16.850	10.100	**2,90**	**Innenstadt**
Feldstadt	4.393	2.250	1.800	0,41	Rewe / Aldi
Paulsstadt	8.843	2.000	1.550	0,18	Penny / Norma
Schelfstadt	4.684	850	650	0,14	Netto
Werdervorstadt	4.894	2.250	2.000	0,41	**NVZ Güstrower Str.**
Lewenberg	2.014	50	-	-	-
Medewege	227	1.750	1.400	**6,17**	Edeka
Wickendorf	686	-	-	-	-
Schelfwerder	-	-	-	-	-
Weststadt	11.718	5.300	4.550	0,39	**NVZ Lessingstr**, Edeka
Lankow	10.050	6.050	5.050	0,50	**NVZ Kieler Straße**
Neumühle	3.047	800	700	0,23	Netto
Friedrichsthal	3.588	1.150	750	0,21	Aldi
Warnitz	1.510	5.500	4.350	**2,88**	**SO Margaretenhof**
Sacktannen	-	-	-	-	-
Ostorf	2.479	-	-	-	-
Großer Dreesch	7.952	7.150	4.850	0,61	**NVZ Köpmarkt, NVZ Dreescher Markt**
Gartenstadt	2.582	1.400	1.300	0,50	Netto
Krebsförden	5.707	9.050	5.700	**1,00**	**SO Sieben Seen Center**
Görries	992	3.800	2.550	**2,57**	**SO Am Fasanenhof**
Wüstmark	662	4.350	3.550	**5,36**	Lidl
Göhrener Tannen	156	-	-	-	-
Zippendorf	1.088	50	50	0,05	(Aral-Tankstellenshop)
Neu-Zippendorf	5.170	1.800	1.500	0,29	**NVZ Berliner Platz**
Mueßer Holz	9.933	6.550	5.350	0,54	**NVZ Hamburger Allee**
Mueß	966	-	-	-	-
Gesamt	**96.828**	**78.950**	**57.700**	**0,60**	

Quelle: Eigene Zusammenstellung auf Basis der der Einzelhandelsbestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015 sowie der stadtteilspezifischen Einwohnerzahlen der Stadt Schwerin (Stand: September 2014)

- Überdurchschnittliche Angebotsausstattungen bestehen vor allem in den Stadtteilen **Altstadt**, **Warnitz**, **Krebsförden** und **Görries**, was auf die dortigen regional bedeutsamen Angebotsstandorte der Schweriner Innenstadt sowie die Sonderstandorte Margaretenhof, Sieben Seen Center und Am Fasanenhof und die dortigen Standortagglomerationen von auch nahversorgungsrelevanten Anbietern zurückzuführen ist. Die Werte verdeutlichen die großen Einzugsbereiche und Kaufkraftbindungen dieser Standorte über den Stadtteil hinaus

und zeigen ihre hohe Versorgungsbedeutung innerhalb des Schweriner Stadtgebiets und des gesamten SUR.

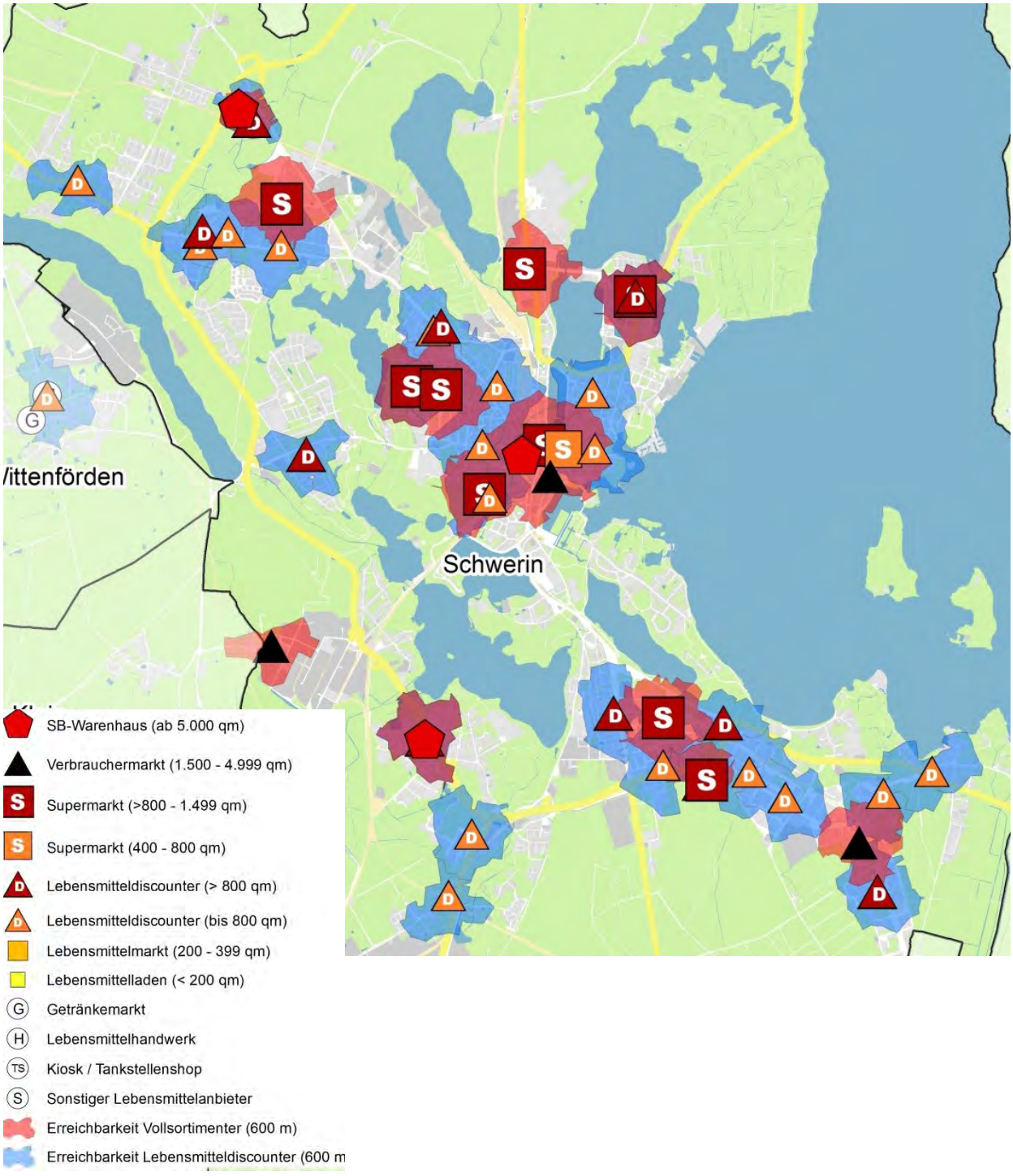
- Die hohen einwohnerbezogenen Angebotsausstattungen in den Stadtteilen **Medewege** und **Wüstmark** sind hingegen auf die geringe Bevölkerungszahl in diesen Stadtteilen zurückzuführen. Das hier vorhandene Angebot an Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe richtet sich auch an die Bevölkerung benachbarter Stadtteile und Kommunen, so dass diese Werte nicht auf besondere räumliche Angebotsschwerpunkte hindeuten.
- Gute Angebotsausstattungen (zwischen 0,35 bis 0,61 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel je Einwohner) sind ferner in den Stadtteilen **Feldstadt, Werdervorstadt, Weststadt, Lankow, Großer Dreesch, Gartenstadt** und **Mueßer Holz** festzustellen. Dort prägen die Angebote der Schweriner Nebenzentren und das dort vorhandene, überwiegend gut strukturierte Grundversorgungsangebot oder mehrere Lebensmittelmärkte in Streulagen das wohnungsnahe Versorgungsangebot an Nahrungs- und Genussmitteln.
- Unterdurchschnittliche Angebotsausstattungen zeigen sich in den Stadtteilen **Paulsstadt**, **Schelfstadt**, **Neumühle**, **Friedrichsthal, Zippendorf** und **Neu-Zippendorf**.

Diese **angebotsseitigen Unterschiede** sind teilweise in einem größeren räumlichen Zusammenhang zu erklären. Je nach Lage und Größe übernehmen Einzelhandelsstandorte bzw. -betriebe innerhalb des einen Stadtteils durchaus auch eine **Versorgungsfunktion für benachbarte Stadtteile**, die ihrerseits ein quantitatives Defizit aufweisen (z. B. die verkehrlich über B 106 gut erreichbaren Standorte „Am Fasanenhof“ und „Sieben-Seen-Center“ für die Bevölkerung des Stadtteils Neumühle oder auch das Angebot in der Altstadt (v. a. Innenstadt) für die Bewohner der Paulsstadt oder Schelfstadt). Insbesondere im kompakten Kernstadtbereich sind einzelne Stadtteile nicht in sich geschlossen und räumlich voneinander abgesetzt, sondern gehen vielmehr ineinander über, so dass die Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsbetriebes auch über die Stadtteilgrenze hinausreichen kann.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung muss neben der quantitativen Ausstattung in den Stadtteilen daher vor allem die siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter als Bewertungsmaßstab für die Grundversorgungssituation herangezogen werden. Einen Überblick über die räumliche Versorgungssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gibt die nachfolgende Karte 8, die alle **strukturprägenden Lebensmittelanbieter**[16] und deren fußläufiges Einzugsgebiet darstellt. Aufgrund der verkehrlichen, topographischen und überwiegend kompakten siedlungsräumlichen Gegebenheiten in Schwerin wurde hierbei eine maximale **fußläufig zurückgelegte Entfernung** zwischen Wohn- und Angebotsstandort von **600 m** zu Grunde gelegt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer und somit einer kritischen Zeit-Distanz-Schwelle entspricht.

[16] Für das Schweriner Stadtgebiet wird eine solche prägende Funktion für alle Lebensmittelmärkte ab einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² angenommen.

Karte 8: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Schwerin mit 600 m-Isodistanz-Bereichen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Insgesamt ist eine deutliche Konzentration der strukturprägenden Lebensmittelanbieter auf die Kernstadt, die peripher gelegenen Sonderstandorte und die Hauptverkehrsachsen der Stadt erkennbar. Für weite Teile der Wohnsiedlungsbereiche ist eine vergleichsweise **gute fußläufige Erreichbarkeit** hinsichtlich nahversorgungsrelevanter Angebote gegeben. Dennoch können ins-

besondere in den Randbereichen des städtischen Siedlungsbereiches (vor allem in den Stadtteilen Friedrichsthal, Warnitz, Neumühle, Zippendorf und Mueß) räumliche Versorgungslücken identifiziert werden.

4.4.2 Grundversorgungssituation in den Umlandkommunen des SUR Schwerin

Während sich für das Schweriner Stadtgebiet noch eine sowohl in quantitativer wie auch struktureller und räumlicher Sicht weitgehend positive Bewertung der Grundversorgungssituation ergibt, zeigen sich in den Umlandkommen teilweise Angebotsdefizite in der wohnortnahen Versorgung mit täglichen Bedarfsgütern.

In allen Umlandkommunen des SUR führen rund **60 Einzelhandelsbetriebe** Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe als Hauptsortiment, darunter etwa 15 zumeist kleinteilige Discounter, Supermärkte und Lebensmittelläden. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rd. **11.500 m² Verkaufsfläche** auf Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, was einem Anteil von etwa 23 % der Verkaufsfläche in den Umlandkommunen des SUR entspricht.

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich aktuell auf **0,29 m² pro Einwohner** und liegt somit sowohl unter dem durchschnittlichen Wert des gesamten SUR (0,52 m²), als auch unterhalb des Bundesdurchschnitts (0,35 - 0,40 m²) und des Landesdurchschnitts für Mecklenburg-Vorpommern (0,60 m²).

Mit rund **90 Mio. Euro Umsatz** entfällt etwas **mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes** des Einzelhandels in den Umlandkommunen des SUR auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**, davon rund **70 Mio. Euro** auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Der warengruppenspezifische **Zentralitätswert** von **0,53** liegt deutlich unterhalb einer als „Vollversorgung“ zu interpretierenden Orientierungswertes von 1,00 und zeigt, dass rund die Hälfte der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel derzeit an Standorte außerhalb der Umlandkommunen des SUR (insbesondere in die Landeshauptstadt Schwerin) abfließt.

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte bewegen sich (zumeist deutlich) unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit und entsprechen teilweise nicht den heutigen Maßstäben von Kunden wie Betreibern an moderne Lebensmittelmärkte mit einer umfassenderen Sortimentsstruktur. Gleichwohl ist das vorhandene Angebot positiv zu bewerten, denn der Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Angebots in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **in dünn besiedelten, dörflich geprägten Siedlungsbereichen mit geringen Einwohnerzahlen** ist deutlich erschwert. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentsspezifische Kaufkraft in den einzelnen Gemeinden bietet in den meisten Fällen aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung größerer Lebensmittelanbieter derzeit üblicher Markteintrittsgrößen. Vor allem im Lebensmittelbereich schlägt sich der Strukturwandel im Einzelhandel durch Verkaufsflächenwachstum und Unternehmenskonzentrationen auf der einen und einen Rückgang der Betriebszahlen und ein Ausdünnen des wohnortnahen Versorgungsnetzes auf der anderen Seite nieder. Marktübliche „Eintrittsgrößen“ von neuen Lebensmittelmärkten liegen derzeit bei mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche für Discounter und 1.200 bis 1.500 m² für Vollsortimenter. Solche Märkte benötigen ein Kundenpotenzial von wenigstens 5.000 – 6.000 Einwohnern als „Mantelbevölkerung“, d. h. im unmittelbaren Einzugs-

bereich ihrer Märkte, um branchenübliche Sollumsätze erzielen zu können. Somit ist das Vorhandensein kleinerer Lebensmittelläden, Betrieben des Lebensmittelhandwerks oder einer mobilen Versorgung oftmals die bestmögliche Versorgung für die Bevölkerung in kleineren Gemeinden und Ortsteilen.

In einem nächsten Schritt wird das nahversorgungsrelevante Angebot hinsichtlich der räumlichen Lage und Verteilung innerhalb des Stadtgebietes differenziert betrachtet.

Amtsbereich Crivitz

- Die Gemeinde **Banzkow** (rd. 2.150 Einwohner ohne die Ortsteile Goldenstädt und Jamel) verfügt innerhalb des SUR Schwerin über ein Einzelhandelsangebot von rund 850 m² Verkaufsfläche. Wichtigster Betrieb und Nahversorger ist ein kleiner Konsum-Supermarkt, der durch einen Bäcker, einen Getränkeanbieter und zwei Blumenläden ergänzt wird. Auch drei kleine Fachgeschäfte für Bekleidung, Angelsport und Fahrradtechnik sind im Ort vorhanden. Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 0,27 m² / Einwohner und einer Zentralität von ca. 0,45 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist angesichts der geringen Einwohnerzahl und im Vergleich zu den übrigen Umlandkommunen des SUR ein vergleichsweise gutes Angebot vorhanden.

- Im Ortsteil *Retgendorf* (rd. 1.100 Einwohner) der Gemeinde **Dobin am See** bietet lediglich ein Kiosk auf knapp über 50 m² Verkaufsfläche ein Grundangebot an Lebensmitteln und sonstigen Bedarfsgütern der kurzfristigen Bedarfsstufe an.

- Die Gemeinde **Gneven** zählt weniger als 350 Einwohner. Hier ist kein Einzelhandelsangebot vorhanden.

- In der Gemeinde **Leezen** (rd. 2.200 Einwohner) existieren derzeit 15 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.300 m². Die größten Betriebe sind die Lebensmittelmärkte Netto und Norma in Randlage des Ortes. Weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe wie ein Getränkehandel, ein Lebensmittelladen, mehrere Bäckereigeschäfte, Blumenläden, eine Apotheke sowie zwei Tankstellenshops runden das Grundversorgungsangebot in Leezen ab. Darüber hinaus sind noch einige spezialisierte Fachgeschäfte (Hutladen, Elektrogroßgeräte, Angelartikel, Sanitätshaus) ansässig. Wenngleich einige Anbieter peripheren Lagen am Ortsrand Leezens zuzuordnen sind, decken die fußläufigen Isodistanzbereiche insbesondere der Lebensmittelmärkte den Großteil der Siedlungsbereiche ab. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt mit 0,74 m² in einem überdurchschnittlichen Bereich. Auch die sortimentsspezifische Zentralität von 1,26 zeigt einen sehr guten Ausstattungsgrad mit Kaufkraftzuflüssen aus den umliegenden Gemeinden. Somit kann für die Gemeinde Leezen insgesamt ein gut strukturiertes Grundversorgungsangebot konstatiert werden.

- In **Pinnow** leben knapp unter 2.000 Einwohner. Hier bietet ein einzelner Lebensmittelmarkt auf rund 350 m² Verkaufsfläche ein Grundangebot an Gütern des täglichen Bedarfs an.

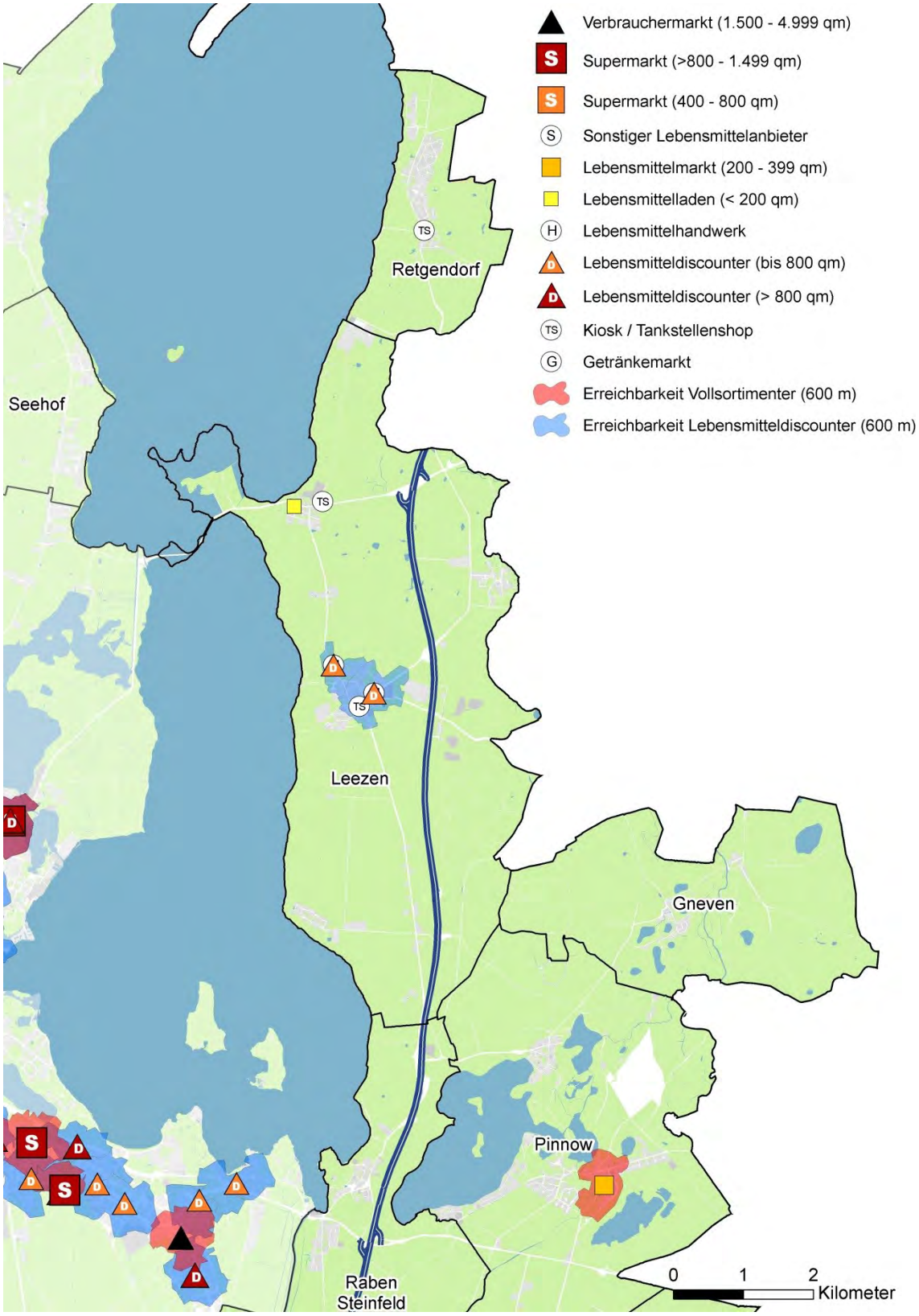
- In der Gemeinde **Plate** (rund 3.300 Einwohner) bieten 10 Einzelhandelsbetriebe auf etwas mehr als 2.400 m² Verkaufsfläche vorwiegend kurzfristige Bedarfsgüter an. Mit einem kleinen Edeka-Supermarkt, einem Netto-Lebensmitteldiscounter, einem Getränkefachmarkt einer Bäckerei, einem Blumenladen, einer Apotheke und einem Hofladen ist ein vergleichswei-

se gut strukturiertes Grundversorgungsangebot vorhanden. Weiterhin sind eine Gärtnerei, ein Jagdausstatter und ein Fachgeschäft für Sportbootartikel ansässig. Die Verkaufsflächenausstattung von 0,50 m² / Einwohner und Zentralität von 0,83 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zeigt auch für Plate eine – vor dem Hintergrund der Einwohnerzahl – insgesamt gute Angebotsaustattung.

- In **Raben Steinfeld** (> 1.000 Einwohner) wurde ebenfalls kein Einzelhandelsangebot erfasst, was sicherlich auch auf die räumliche Nähe der Angebote in der Nachbarstadt Schwerin zurückzuführen ist.
- Auch in **Sukow** (rd. 1.450 Einwohner) ist ein Lebensmittelmarkt, ein Backshop und ein kleines Fachgeschäft vorhanden, die auf zusammen mehr als 250 m² Verkaufsfläche ein Grundversorgungsangebot für die Bevölkerung der Gemeinde anbieten.
- Im Ortsteil *Göhren* (rd. 250 Einwohner) der Gemeinde **Tramm** ist kein Einzelhandelsangebot vorhanden.

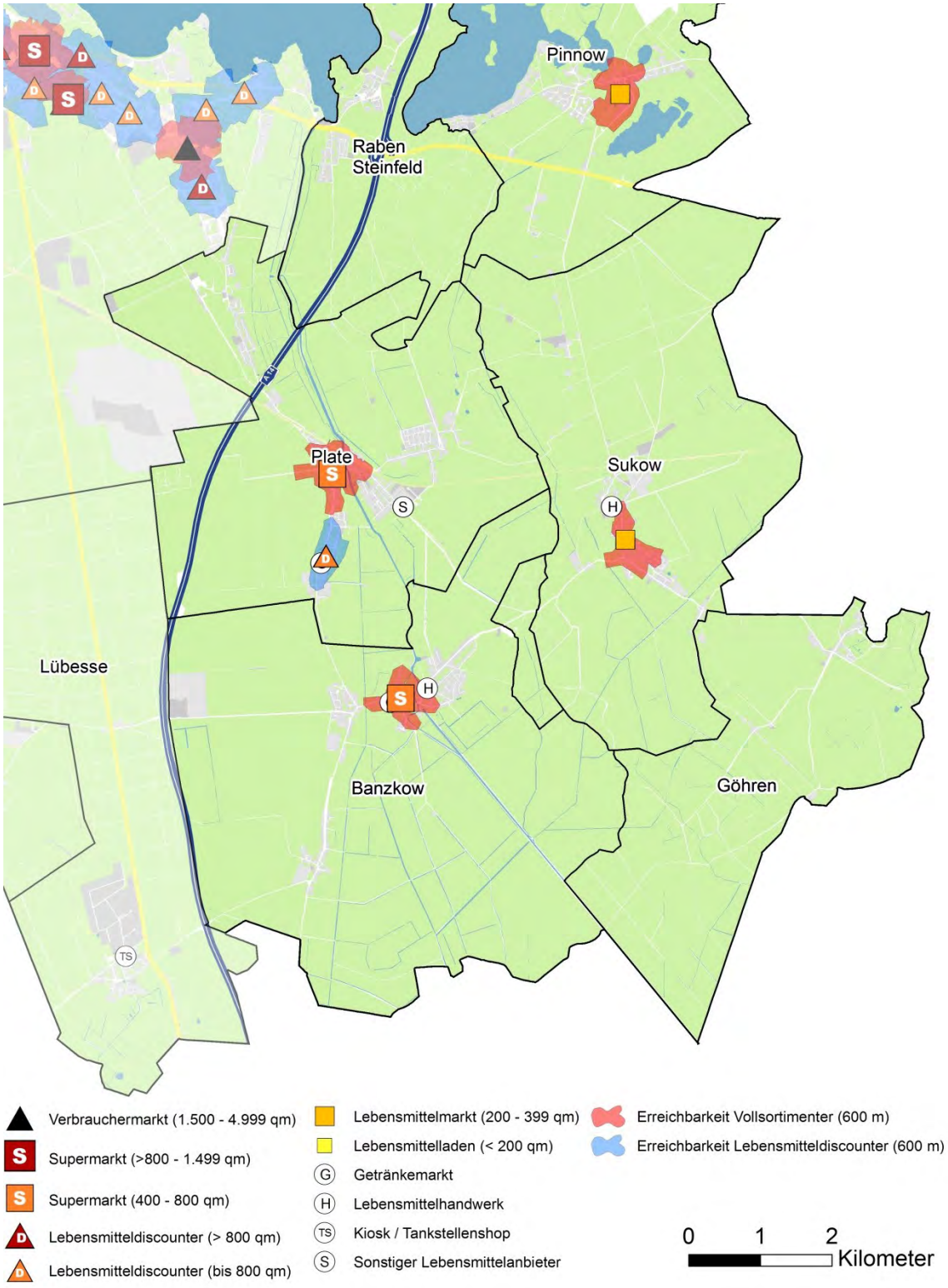
Insgesamt besteht in den dem Amtsbereich Crivitz angehörigen Gemeinden des SUR Schwerin eine vergleichsweise gute Angebotsausstattung an grundversorgungsrelevanten Angeboten. Bei insgesamt fast 4.500 m² Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich eine einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,33 m² / EW, was nur knapp unter dem bundesweiten Durchschnittwert von 0,35 - 0,40 m² / EW liegt. Die sortimentsspezifische Zentralität von 0,53 zeigt zwar, dass gleichwohl noch immer fast die Hälfte der vorhandenen Kaufkraft in der Branche Nahrungs- und Genussmittel an Standorte außerhalb der genannten Gemeinden abfließt. Angesichts der niedrigen Einwohnerzahlen der Gemeinden wird eine „Vollversorgung“ (Zielzentralität = 1,00) jedoch kaum zu erreichen sein. Das vorhandene Angebot insbesondere in den Gemeinden Leezen, Plate und Banzkow ist ausgesprochen positiv zu bewerten. Auch in Pinnow und Sukow ist – trotz jeweils nur 1.500 – 2.000 Einwohner – ein Grundangebot an Lebensmitteln vorhanden. Deutliche Angebotsdefizite zeigen sich vor allem in Dobin am See (Ortsteil Retgendorf), Gneven, Raben Steinfeld und Tramm (Ortsteil Göhren), wo jedoch nur jeweils zwischen 250 bis rund maximal knapp über 1.000 Einwohner leben und die Ansiedlung größerer Lebensmittelmärkte nicht realistisch ist.

Karte 9: Grundversorgungssituation im Amtsbereich Crivitz (Teilbereich SUR Schwerin) Nördlicher Teil



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Karte 10: Grundversorgungssituation im Amtsbereich Crivitz (Teilbereich SUR Schwerin) Südlicher Teil



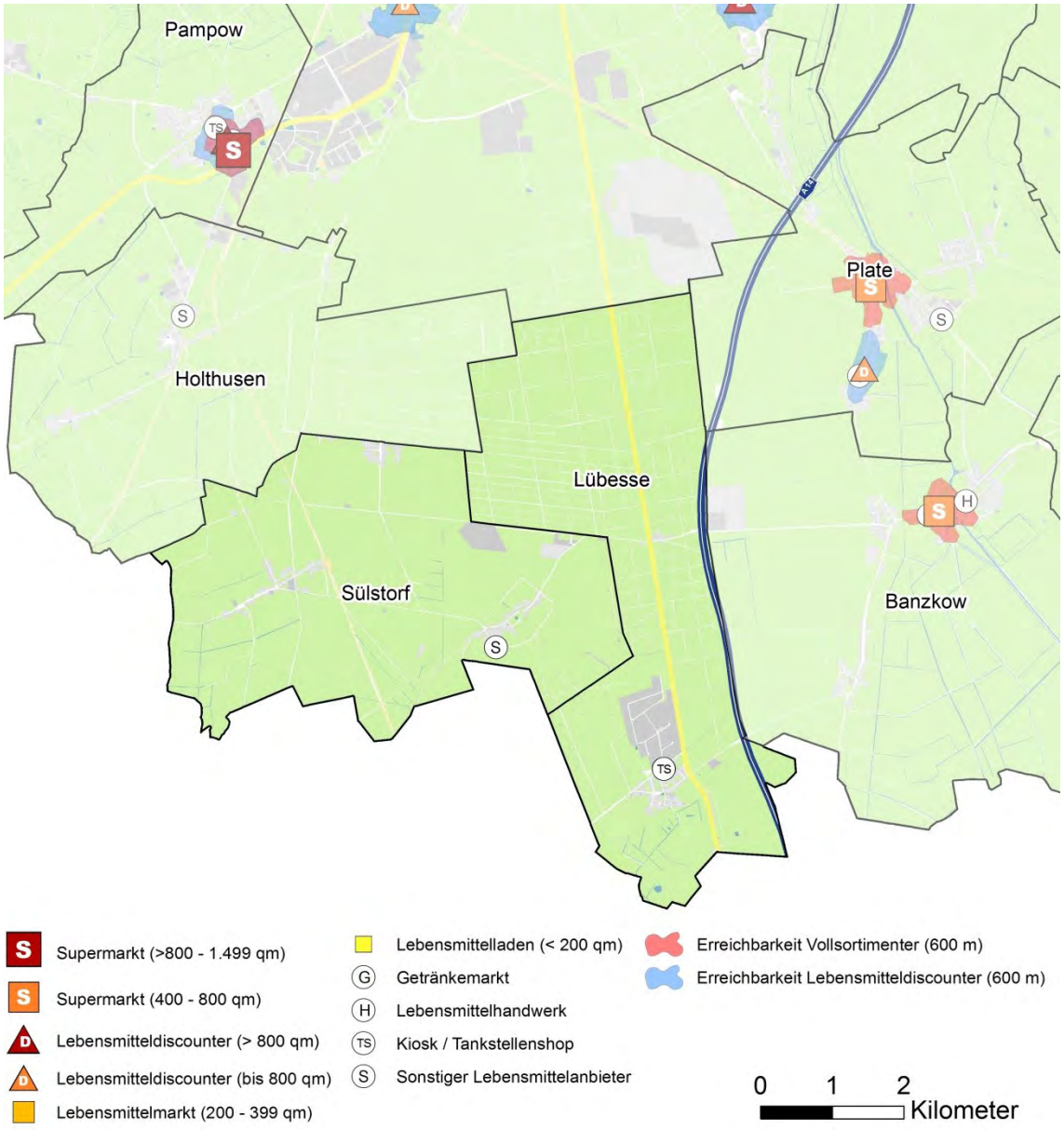
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amtsbereich Ludwigslust-Land

- Die etwas mehr als 700 Einwohner zählende Gemeinde **Lübesse** weist mit Ausnahme eines größeren Tankstellshops, eines Blumenladens und eines Fachgeschäfts für Landmaschinenzubehör kein Einzelhandelsangebot auf.
- Auch in der Gemeinde **Sülstorf** (rd. 870 Einwohner) befindet sich nur ein Ladenlokal des Landhandels (Kartoffelmarkt).

Insgesamt ist für die beiden dem SUR Schwerin zugehörigen Gemeinden des Amtsbereichs somit ein Angebotsdefizit an Angeboten des kurzfristigen Bedarfs festzustellen. Angesichts der niedrigen Einwohnerzahlen von jeweils deutlich unter 1.000 Einwohnern ist das vorhandene kleinteilige Angebot jedoch noch positiv zu bewerten.

Karte 11: Grundversorgungssituation im Amtsbereich Ludwigslust-Land (Teilbereich SUR Schwerin)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Amtsbereich Stralendorf

- In der knapp 900 Einwohner zählenden Gemeinde **Holthusen** wurden vier Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.500 m² erfasst. Dabei handelt es sich neben einem kleinteiligen Lebensmittelspezialgeschäft („Milchtankstelle") um einen Sonderpostenmarkt, einen Baumaschinenhandel und einen Second-Hand-Möbelanbieter. Ein nennenswertes Nahversorgungsangebot ist hingegen nicht vorhanden.

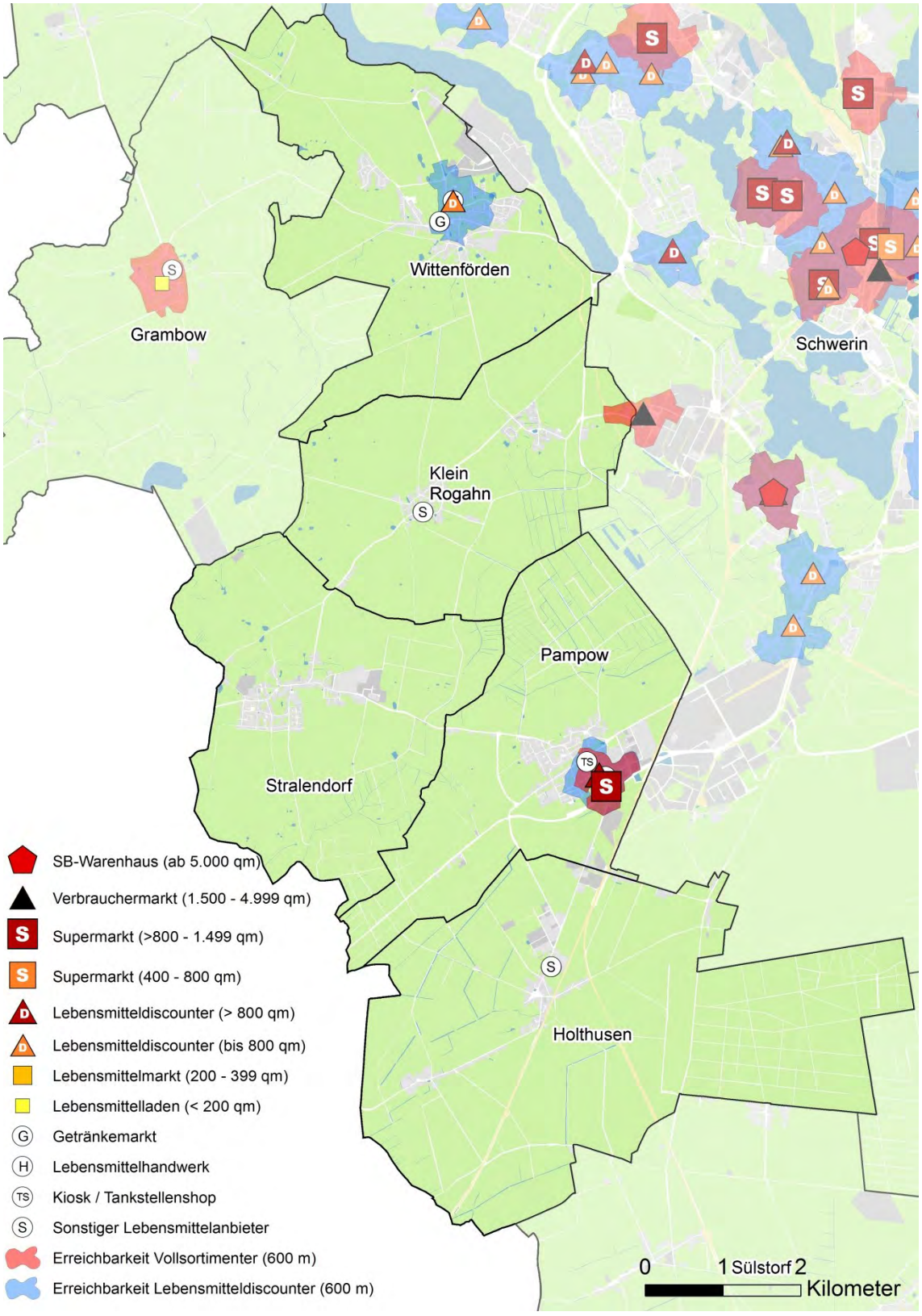
- Die rund 2.900 Einwohner zählende Gemeinde **Pampow** weist das quantitativ umfangreichste Einzelhandelsangebot unter den Umlandkommunen des SUR Schwerin auf. Es sind 23 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche mit fast 30.000 m² Verkaufsfläche vorhanden. Größter Einzelhandelsbetrieb ist der regional bedeutsame Fachanbieter „Möbelstadt Rück" mit mehr als 20.000 m². Daneben sind weitere Fachanbieter von Waren der langfristigen Bedarfsstufe wie ein Wohneinrichtungsdiscounter, ein Küchenstudio, ein Fliesenmarkt und ein Gartenmarkt etc. in peripherer Lage in überwiegend gewerblich geprägtem Umfeld vorhanden. Unter Nahversorgungsaspekten ist vor allem eine Angebotsagglomeration im Bereich Ahornstraße / Eschenweg / Bahnhofstraße relevant. Hier konzentrieren sich ein Edeka-Supermarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt, ein Textildiscounter und mehrere kleinteilige Anbieter (u.a. Bäcker, Fleischer, Apotheke) zu einem räumlich-funktional zusammenhängenden Einzelhandelsstandort. Das Angebot der 12 Einzelhandelsbetriebe (> 3.000 m² Verkaufsfläche) und ergänzenden Dienstleistungsangebote übernimmt eine über den Nahbereich hinaus gehende Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Gemeinde Pampow und teilweise auch darüber hinaus. Dieser Standort ist daher als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Pampow" eingeordnet worden. Die Verkaufsflächenausstattung von 0,7 m² / Einwohner und die Zentralität von 1,49 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verdeutlichen die Versorgungsfunktion des Einzelhandelsangebots in Pampow für die umliegenden Gemeinden des Amtes Stralendorf.

- In der Gemeinde **Klein Rogahn** (1.340 Einwohner) existieren ein Büromöbelanbieter und ein kleiner Hofladen. Ein nennenswertes Grundversorgungsangebot ist demnach nicht vorhanden.

- Auch in der Gemeinde **Stralendorf** (1.340 Einwohner) existiert trotz einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 1.000 m² kein entsprechendes Grundversorgungsangebot. Bei den hier ansässigen Einzelhandelsbetrieben handelt es sich um einen Blumenladen und einen spezialisierten Gartenmarktbetrieb (Obstbau Stralendorf).

- In der Gemeinde **Wittenförden** bieten ein Netto-Lebensmitteldiscounter, ein Getränkefachmarkt und ein Bäcker ein grundversorgungsrelevantes Angebot an. Darüber hinaus existiert noch ein dem Gartenmarktsortiment zuzuordnendes Fachgeschäft. Bei rund 2.650 Einwohnern ergibt sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsflächenausstattung von 0,34 m² / EW und eine Zentralität von 0,54, so dass ein positiv zu wertendes Grundversorgungangebot für die eigene Bevölkerung vorhanden ist.

Karte 12: Grundversorgungssituation im Amtsbereich Stralendorf (Teilbereich SUR Schwerin)



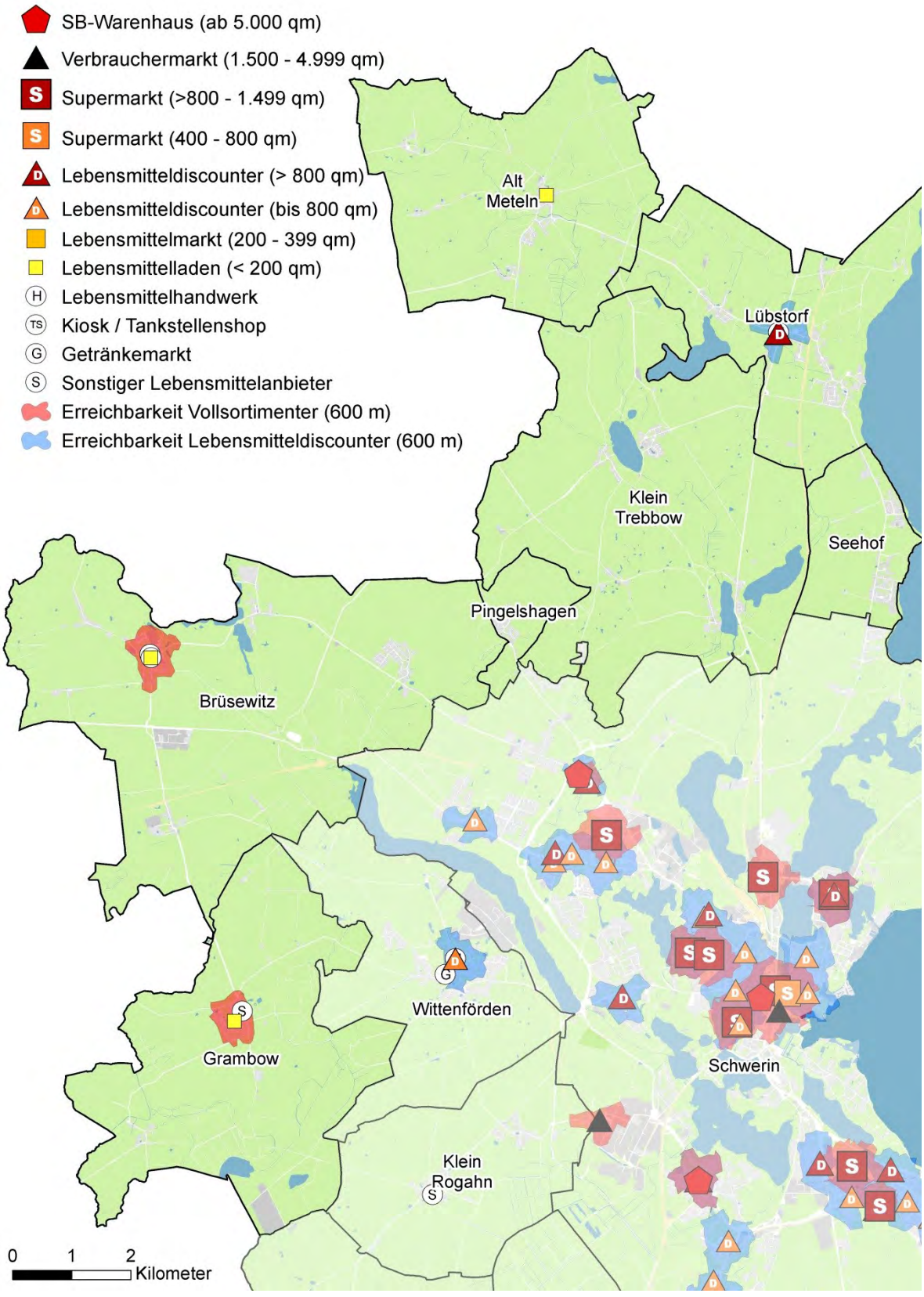
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Insgesamt ist die wohnungsnahe Grundversorgungssituation im Amtsbereich Stralendorf (des SUR Schwerin) als weitgehend positiv zu beurteilen. Zwar befinden sich in Holthusen, Klein Rogahn und Stralendorf keine nennenswerten Grundversorgungsangebote, angesichts der niedrigen Einwohnerzahlen von jeweils weniger als 1.500 Einwohner ist dies jedoch auch kaum zu erwarten. In Wittenförden ist hingegen ein positiv zu wertendes Nahversorgungsangebot vorhanden. Der zentrale Versorgungsstandort in Pampow bietet mit zwei Lebensmittelmärkten und zahlreichen kleinteiligen Ergänzungsangeboten darüber hinaus sogar ein sehr gut strukturiertes Grundversorgungsangebot an vor allem kurzfristigen Bedarfsgütern an, das nicht nur für die Bevölkerung der Gemeinde Pampow wichtige Versorgungsfunktionen übernimmt.

Amtsbereich Lützow-Lübstorf

- In **Alt Meteln** (rd. 1.050 Einwohner) ist neben einem Musikfachgeschäft (Pianohaus) ein kleiner Lebensmittelladen ansässig, der ein Grundangebot an Nahrungs- und Genussmitteln vorhält.
- In der mehr als 2.000 Einwohner zählenden Gemeinde **Brüsewitz** ist mit fast 6.700 m² Verkaufsfläche zwar ein umfängliches Verkaufsflächenangebot vorhanden, dieses entfällt jedoch fast ausschließlich auf den Möbelanbieter Pfiff. Ein nahversorgungsrelevantes Angebot wird durch einen Lebensmittelladen, einen Bäcker und eine Fleischerei gestellt. Gleichwohl ist mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,07 m² / Einwohner ein quantitativ deutlich unterdurchschnittliches Angebot vorhanden.
- Die Gemeinde **Grambow** bildet ein positives Beispiel dafür, dass trotz einer sehr geringen Einwohnerzahl (von rd. 630 Einwohnern) mit großem Engagement alternative Formen der Nahversorgung, hier in Form eines genossenschaftlichen Dorfladens, entstehen können. Angesichts der Einwohnerzahl ist dieses Grundversorgungsangebot als ausgesprochen positiv und schützenswert einzustufen. Daneben sind mit einem Imkereiladen und einem Sportfachgeschäft noch zwei weitere Anbieter vorhanden.
- In **Klein Trebbow** (rd. 920 Einwohner) ist kein Einzelhandelsangebot vorhanden.
- In der rund 1.500 Einwohner zählenden Gemeinde **Lübstorf** ist neben zwei kleinen Fachgeschäften ein Netto-Lebensmittelmarkt mit einem Bäcker ansässig, so dass hier ein gutes Grundversorgungsangebot vorhanden ist.
- In **Pingelshagen** (rd. 500 Einwohner) und **Seehof** (940 Einwohner) ist jeweils lediglich ein kleiner Laden mit Blumen / Dekorationsartikeln vorhanden.

Karte 13: Grundversorgungssituation im Amtsbereich Lützow-Lübstorf (Teilbereich SUR Schwerin)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Insgesamt bestehen – mit Ausnahmen des Teilbereichs Amtsbereich Ludwigslust-Land in diesem Teilbereich des SUR Schwerin die schlechtesten Ausstattungsgrade hinsichtlich eines möglichst wohnortnahen Grundversorgungsangebots an täglichen Bedarfsgütern. Das ist vor allem auf die sehr niedrigen Einwohnerzahlen der Gemeinden zurückzuführen. Lediglich in Brüsewitz und Lübstorf wohnen deutlich mehr als 1.000 Einwohner. Eigenständige Versorgungsstrukturen lassen sich daher zumeist nur durch kleinteilige Angebote (wie z. B. dem Dorfladen in Grambow) realisieren. Moderne Lebensmittelmärkte (wie Netto in Lübstorf) benötigen hingegen einen über die jeweilige Gemeinde hinaus gehenden Einzugsbereich.

4.5 Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **mehr als 800 Einzelhandelsbetrieben** auf rd. **270.000 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich der Einzelhandel im SUR Schwerin mit einer sehr guten quantitativen Angebotsausstattung über fast alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rd. 129.000 Einwohner im SUR Schwerin ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,08 m² je Einwohner**, was sowohl im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,4 m²/ EW) als auch im Vergleich zum Landesdurchschnitt in Mecklenburg-Vorpommern (1,65 m² / EW) sowie zu Städten bzw. Stadtregionen ähnlicher Größenordnung und Versorgungsfunktion [17] (1,75 bzw. 1,87 m² je Einwohner) einen **überdurchschnittlichen** Wert darstellt.

- Es sind Angebote aus allen Warengruppen zu finden, insgesamt zeigen sich aus quantitativer Sicht **keine signifikanten Angebotslücken**. Sehr gute bis überdurchschnittliche Angebotsausstattungen zeigen sich vor allem in den Branchen *Gesundheit- und Körperpflege, Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren sowie Möbel und Wohneinrichtung*. Auf quantitative Entwicklungsspielräume deuten am ehesten die Ausstattungswerte in den Branchen *Spielwaren / Hobbyartikel* und *Bau- und Gartenmarktsortimente* hin.

- Bei einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 671 Mio. Euro** weist der SUR Schwerin ein im bundesweiten Vergleich **leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 94,0) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von ca. 788 Mio. Euro**, so dass sich im Verhältnis eine **einzelhandelsrelevante Zentralität** von **1,17** ergibt. Hieraus lässt sich – per Saldo – auf Kaufkraftzuflüsse aus der Region schließen, womit sowohl die **regionale Ausstrahlungskraft** des Einzelhandels im SUR als auch die landesplanerische Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Schwerin als **Oberzentrum** unterstrichen wird. Hohe Zentralitäten und **Kaufkraftzuflüsse** zeigen sich vor allem in den Branchen Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren und Wohneinrichtung, Möbel. Ausbaufähige Werte können vor allem in der Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente festgestellt werden. Die ermittelten Zentralitätswerte zeigen insgesamt eine gute quantitative Angebotsausstattung mit Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsbereich.

[17] Junker + Kruse Datenbank – Eigene Erhebungen in Oberzentren bzw. Städten und Stadtregionen der Größenordnung mit mehr als 100.000 Einwohnern im Rahmen der Erstellung kommunaler und regionaler Einzelhandelskonzepte

- Aufgrund der zentralen Lage in Westmecklenburg und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit aus dem Umland umfasst das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandorts SUR Schwerin auch weite Teile der umliegenden Landkreise. Zur regionalen Ausstrahlungskraft des SUR Schwerin und der Kaufkraftbindung aus dem Umland tragen vor allem die Schweriner Innenstadt sowie auch drei Standortagglomerationen und einige Einzelstandorte des großflächigen Einzelhandels bei. Dazu zählen mehrere für den Autokunden gut erreichbare Fachmarktstandorte bzw. Einkaufszentren (z. B. Sieben Seen Center, Margaretenhof) in peripherer Lage sowie beispielsweise der regional bedeutsame Möbelanbieter Möbelstadt Rück.
- Gleichzeitig bilden diese Sonderstandorte jedoch bedeutende Konkurrenzstandorte zur Innenstadt und den wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen. Diese **innere Konkurrenzsituation** zwischen zentralen und integrierten Einzelhandelsstandorten auf der einen Seite und peripher gelegenen Standorten in städtebaulich nicht integrierten Lagen auf der anderen Seite ist im SUR teilweise problematisch. Zwar konnte die Position der Innenstadt durch weitere Einzelhandelsentwicklungen in den letzten Jahren verbessert und die Angebotssituation in den Schweriner Nebenzentren stabil gehalten werden, dennoch ist der Angebotsanteil städtebaulich nicht integrierter Standorte (d. h. ohne nennenswerten Bezug zu zentralen Versorgungsbereichen oder Wohnsiedlungsbereichen) auch in nahversorgungs- und zentrenrelevanten teilweise nicht unbeträchtlich. Neben dieser räumlichen Komponente zeigt sich Optimierungspotenzial am ehesten in Bezug auf die qualitative und funktionale Angebotsstruktur, insbesondere hinsichtlich modernerer Betriebstypen und -größen sowie attraktiverer Angebote auch aus dem Standard- bis höherwertigen Segment.
- Trotz einer auf Ebene des gesamten SUR guten quantitativen Angebotsausstattung bestehen im SUR qualitative wie räumliche Versorgungsdefizite. Während sich das nahversorgungsrelevante Angebot neben den zentralen Versorgungsbereichen unter anderem auch an städtebaulich nicht integrierten, autokundenorientierten Standorten konzentriert, bestehen in weiten Teilen der Siedlungsbereiche, insbesondere im dörflich strukturierten Umland Defizite hinsichtlich einer (insbesondere auch fußläufigen) Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen. Dies ist vor allem auf die geringen Einwohnerzahlen in den Gemeinden zurückzuführen, die zumeist keine ausreichende ökonomische Basis für eigenständige Versorgungsstrukturen in Form moderner Lebensmittelmärkte bieten.

5 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im SUR Schwerin

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der **mittelfristigen Entwicklungsperspektiven** (Prognosehorizont: 2020) des Einzelhandels im SUR Schwerin erfolgen. Für die Kommunen können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels im SUR fließen folgende Faktoren ein:

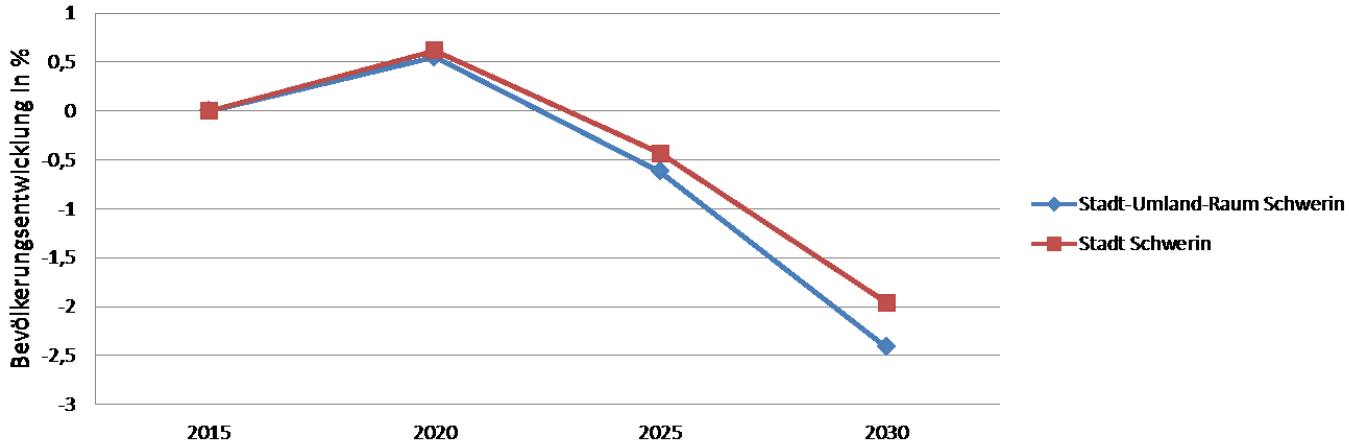
Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse einerseits für den SUR Schwerin in der Gesamtschau und andererseits für die Landeshauptstadt Schwerin und die Umlandgemeinden in der räumlichen Differenzierung angestellt (vgl. dazu Kapitel 3 und 4). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotssituation sind hier von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten
Die Entwicklung der Flächenproduktivität[18] wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Der nominale **Umsatz** im bestehenden Einzelhandel wird vor diesem Hintergrund und in Abhängigkeit der Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennwerte sowie unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten gering ansteigen.

Bevölkerungsentwicklung im SUR Schwerin bis 2020
Die im Rahmen des MORO Aktionsprogramms Regionale Daseinsvorsorge erstellte kleinräumige Bevölkerungsprognose geht für den Stadt-Umland-Raum Schwerin von einer leicht steigenden Einwohnerzahl (+ 0,5 %) bis zum Jahr 2020 aus, die sich jedoch eher marginal auf das Kaufkraftvolumen in Stadt und Region auswirken wird. Langfristig ist hingegen eine sinkende Einwohnerzahl prognostiziert (-2,5 % bis zum Jahr 2030).

[18] Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

Abbildung 4: Prognose zur kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung im SUR Schwerin



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der im Rahmen des MORO Aktionsprogramms Regionale Daseinsvorsorge erstellte kleinräumige Bevölkerungsprognose

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2020 ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

Folgende Entwicklungen sind bis 2020 zu erwarten:

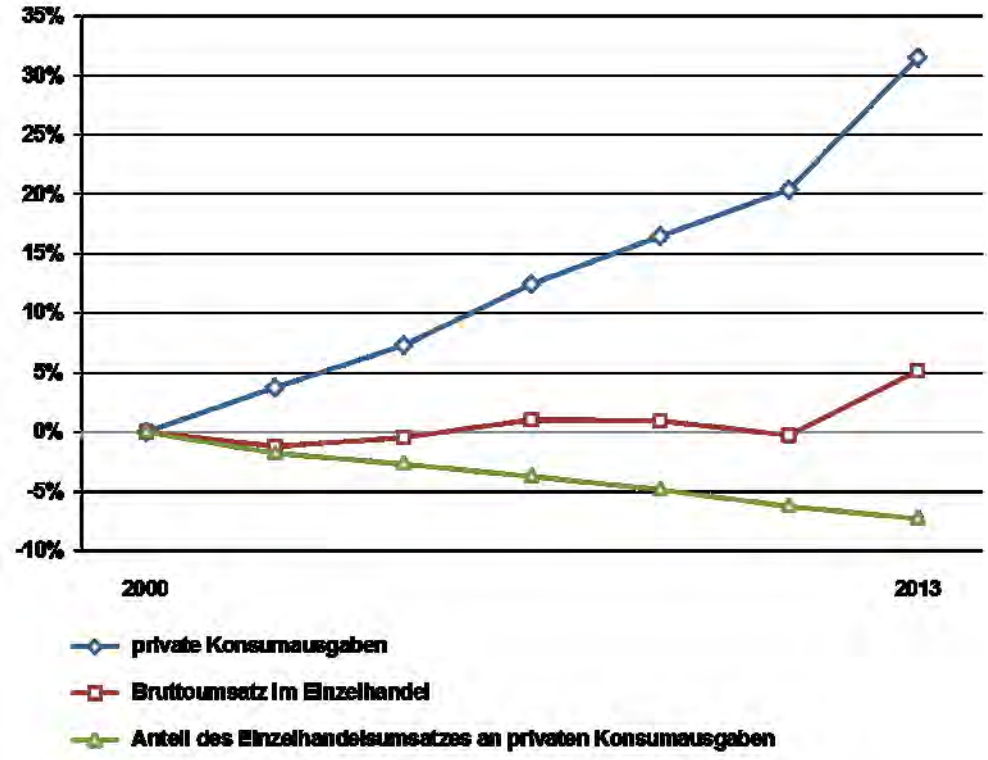
- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Deutlich zugenommen haben jedoch vor allem die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit dem Jahr 2003 um mehr als vier Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell rund 29 % zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend[19].
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen –2 und +2 % weitestgehend stagniert (2013: rd. 440 Mrd. Euro)[20].

[19] EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de): Anteil des Einzelhandelsumsatzes an den Konsumausgaben der Privathaushalte in Deutschland 2003 bis 2013 (in Prozent)

[20] EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de): Bruttoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland von 2000 bis 2013 mit Prognose für 2014 (in Milliarden Euro)

- Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen[21] Kaufkraft zu rechnen ist.

Abbildung 5: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch



Quelle: EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Statistisches Bundesamt 2014 (www.destatis.de)

- Jedoch sollten **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es erfolgt eine Prognose, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

[21] Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Tabelle 12: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen

Branche	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	↗
Gesundheit und Körperpflege	↗
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	→
Bekleidung / Wäsche	→
Schuhe / Lederwaren	→
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	↘
Spielwaren / Hobbyartikel	→
Sport und Freizeit	→
Wohneinrichtung / Möbel	↘
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	→
Elektronik / Multimedia	↗
Medizinische und orthopädische Artikel	↗
Uhren / Schmuck	→
Bau- und Gartenmarktsortiment	↘

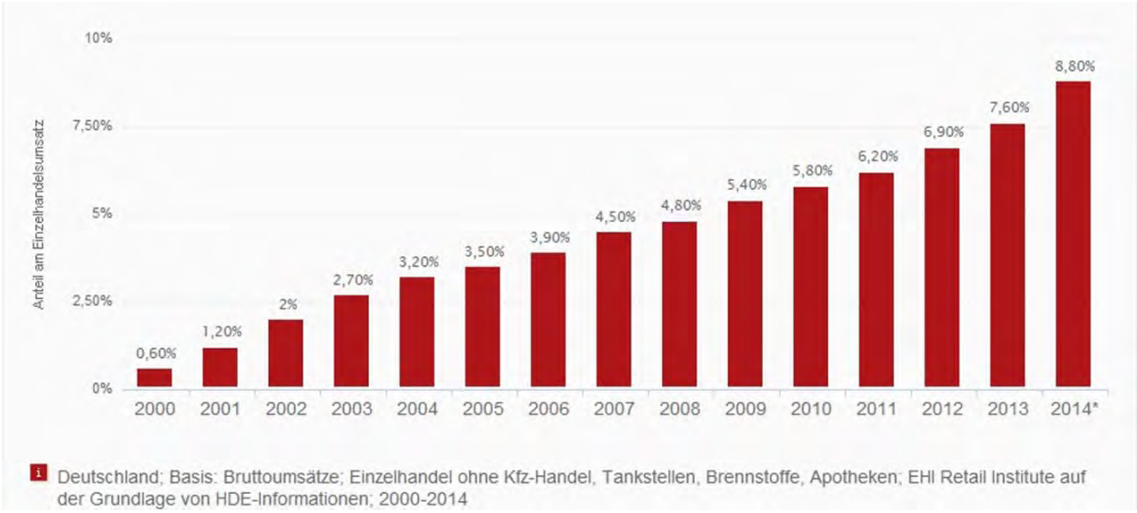
Quelle: EHI Retail Institute 2014 (www.handelsdaten.de); Handelsjournal: Factbook Einzelhandel 2008-2013

Entwicklung des E-Commerce in Deutschland

Ein Trend, der den stationären Einzelhandel auch zukünftig vor große Herausforderungen stellen wird, ist der sogenannte E-Commerce (=Onlinehandel). Die Vorteile des Onlinehandels, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und/oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus haben in den vergangenen Jahren zu einem sukzessiven Bedeutungszuwachs dieses Vertriebsweges geführt. Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 2,5 Mrd. Euro im Jahr 2000 bis auf rund 33 Mrd. Euro im Jahr 2013. Für das Jahr 2014 wird eine weitere Zunahme auf rund 38,7 Mrd. prognostiziert. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte relativen Umsatzanteilen von ca. **0,6 %** im Jahr 2000 bzw. ca. **7,6 %** im Jahr 2013[22] (vgl. nachfolgende Abbildung 6).

[22] vgl. EHI Retail Institute Köln 2013: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014); Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

Abbildung 6: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014)



Quelle: EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de

Dabei ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß aktueller Angaben des Bundesverbandes des Deutschen Versandhandels wurden im Jahr 2013 rund **55 %** des im interaktiven Handel[23] erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung**, **Bücher**, **Unterhaltungselektronik und -artikel**, **Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet (absolut rd. 21,6 Mrd. Euro von 39,3 Mrd. Euro)[24]. Alle übrigen Sortimentsgruppen[25] leisteten hingegen einen deutlich untergeordneten Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Diese seit jeher „onlineaffinen" Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig[26] die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen.

Trotz dieser aktuell hohen Zuwachsraten, wird der Onlinehandel den stationären Handel jedoch auch zukünftig nicht ersetzen können. Verschiedene Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und/oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin ebenfalls einen hohen Stellenwert. Ein Beleg für die anhaltende Attraktivität auch des stationären Einzelhandels ist nach wie vor die dynamische Verkaufsflächenentwicklung: So ist im letzten Jahrzehnt die bundesweite Gesamtverkaufsfläche im stationären Einzelhandel um rund 12 % von 109 Mio. m² im Jahr 2000 auf knapp 122,4 Mio. m² im Jahr 2011 angestiegen[27].

---

[23] Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel" auch der Vertriebsweg „Versandhandel" zu zählen.

[24] vgl. Bundesverband des deutschen Versandhandels 2013. Daten abrufbar unter www.bvh.info (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

[25] Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

[26] vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

[27] vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014

Zudem kann auch der stationäre Einzelhandel über das sogenannte „**Multi-Channel-Konzept“**[28] von der Attraktivität des Onlinevertriebs profitieren. So gaben bei einer Befragung des Handelsverbandes Deutschland im Jahr 2013 knapp **29 %** der befragten Einzelhandelsunternehmen an, dass sie bereits über einen eigenen Online-Shop verfügen. Knapp **9 %** der befragten Unternehmen planten die Einführung eines eigenen Online-Shops in den nächsten 12 Monaten.[29] Eine aktuelle Umfrage unter 2.287 Expansionsverantwortlichen in Deutschland ergab zudem, dass 93 % der Befragten das Multi-Channel-Konzept als „wesentlichen Erfolgsfaktor“ ihrer Vertriebsstrategie bewerten und bereits heute knapp 19 % den Onlinehandel eher nicht als Konkurrenz des stationären Einzelhandels in den Innenstädten sehen.[30]

Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Unter anderem über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **73 %** rein stationär erzielte Umsätze, **10 %** rein online erzielte Umsätze und **17 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept[31].

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Zentralörtliche Funktion

Darüber hinaus fließen auch die zentralörtliche Funktion der Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum im SUR und der damit verbundene, durch die Raumordnung zuerkannte, überörtliche Versorgungsauftrag, sowie das ermittelte Einzugsgebiet der Einzelhandels im SUR Schwerin als Eingangsparameter in die Bestimmung zukünftiger Entwicklungsspielräume des Handels ein.

Zielzentralitäten für das Jahr 2020

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Schwerins als Oberzentrum innerhalb der SUR sowie der regionalen Wettbewerbssituation. Entsprechend ist von einer über den SUR hinausgehenden zentralörtlichen Versorgungsfunktion auszugehen (landesplanerisch zugewiesener Verflechtungsbereich).

---

[28] Bei dem *Multi-Channel-Konzept* verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

[29] vgl. Handelsverband Deutschland 2013. Daten abrufbar unter www.einzelhandel.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

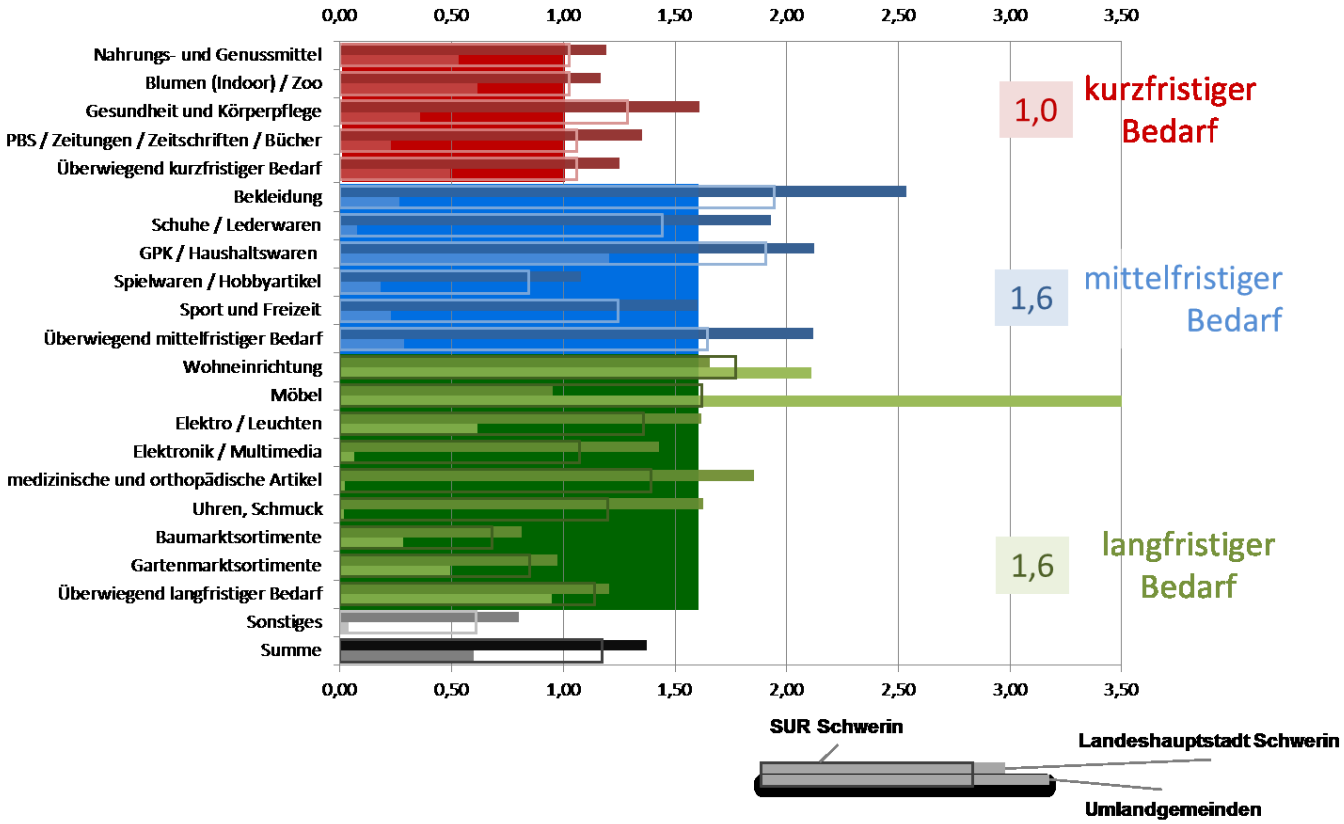
[30] vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 30-31

[31] vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter www.handelsdaten.de (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte lassen sich folgende Zielzentralitäten definieren:

Die heutigen Zentralitäten stellen sich vor dem Hintergrund der definierten Zielzentralitäten wie folgend in Abbildung 7 visualisiert, dar. Hieraus können in einem weiteren Schritt mögliche quantitative Entwicklungsspielräume abgeleitet werden.

Abbildung 7: Zielzentralitäten des Einzelhandels im SUR Schwerin als quantitative Orientierungsgröße



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern im SUR Schwerin

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Es gilt insbesondere, die im SUR Schwerin vorhandenen Qualitäten in diesem Angebotsbereich langfristig zu sichern, da diese insbesondere für die Region wichtige Bausteine im Hinblick auf eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung markieren. Gleichzeitig ist auch zu prüfen, inwieweit eine Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen sowie ein möglicher Ausbau durch innovative (Zusatz-) Versorgungskonzepte in den Umlandgemeinden vor dem Hintergrund der dort vorherrschenden siedlungs- und bevölkerungsstrukturellen Ausgangssituation bewerkstelligt werden kann. Trotz vergleichsweise geringer Einwohnerzahlen sind in mehreren Umlandgemeinden des SUR erfreulicherweise größere Lebensmittelmärkte vorhanden (v.a. Pampow, Lübstorf, Wittenförden, Plate, Leezen). In den meisten Gemeinden stellen jedoch maximal kleinere Lebensmittelläden, Bäckereien, Kiosks oder Tankstellenshops das einzige Nahversorgungsangebot dar, während in anderen (insbesondere den kleineren) Gemeinden überhaupt kein Lebensmittelangebot vorhanden ist. In Gemeinden mit solchen rudimentären Strukturen im Bereich der wohnungs-

nahen Grundversorgung sind dezentrale Standortkonzeptionen sowie alternative Angebotsformen wie mobile Versorgungsstrukturen oder Nachbarschaftsläden (wie z. B. in Grambow) auch zukünftig denkbar. Wie der Abbildung 7 zu entnehmen ist, liegen die ermittelten Zentralitäten in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe im gesamten SUR Schwerin bereits über dem Zielwert von 1, 0, womit sich grundsätzliche eine bereits ausgeprägte Wettbewerbsintensität ablesen lässt.

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von rund 1,6 angenommen, die die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Schwerin innerhalb des SUR und der Region widerspiegeln. Somit wird den Einzelhandelsstrukturen im SUR Schwerin und insbesondere der Landeshauptstadt Schwerin – vor dem Hintergrund der stark ländlich geprägten Raumstruktur im Westmecklenburg in diesen Angebotsbereichen ein externer Kaufkraftzufluss von rd. 60 % zuerkannt. Dieser Wert wird in fast allen Warengruppen seitens der Stadt Schwerin bereits erreicht. Lediglich in der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel zeigen sich diesbezüglich leichte Arrondierungsspielräume.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden ebenfalls Zielzentralitäten von 1,6 angenommen. Dabei sind in den Branchen Wohneinrichtung und Möbel jedoch durchaus weitläufigere Verflechtungen mit dem Einzugsbereich zu erwarten während in den Branchen medizinische und orthopädische Artikel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente auch Angebote in den umliegenden Mittelzentren eine Rolle spielen können. In der Warengruppe Elektronik / Multimedia besteht zudem eine ausgeprägte Konkurrenz zum Onlineversandhandel. Ein relevantes quantitatives Steigerungspotenzial ist am ehesten in der Branche Bau- und Gartenmarktsortimente ablesbar.

In Anbetracht der derzeitigen Einzelhandelszentralität im SUR Schwerin über alle Bedarfsstufen und der raumordnerischen Funktion der Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum mit überörtlicher Bedeutung eröffnen sich in einer ersten Einschätzung nennenswerte **Entwicklungsspielräume in nur einigen Warengruppen**. Vor dem Hintergrund der heute schon hohen Zentralitätswerte einiger Warengruppen wie z. B. Bekleidung oder GPK / Haushaltswaren sind die rein quantitativen Verkaufsflächenentwicklungsspielräume für zusätzliche Kaufkraftbindungen hierbei deutlich eingeschränkt. Ein Entwicklungspotenzial ist unter diesen rein quantitativen Gesichtspunkten vor allem für die Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente erkennbar.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich im SUR Schwerin aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Branchen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zugedachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

Jedoch kann zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter". Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Regions-, Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten (z. B. in der Branche Bekleidung oder GPK / Haushaltswaren) – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes im SUR Schwerin beispielsweise in einzelnen Angebotssegmenten, durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver Betriebe aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen. Magnetanbieter wie bestimmte Textilfilialisten oder ein Einkaufszentrum tragen bereits heute maßgeblich zur Kundenbindung an den SUR bei. Auch neuartige Marken und Konzepte sind für eine ausgewogene und attraktive Angebotsmischung für Kunden aller Altersstufen von hoher Bedeutung.

Vor allem geht es jedoch um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung.** Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Versorgungsstandorten zugeordnet sind grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in den Zentren, führen. Ebenso besitzt die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung durch die räumlich-funktionale Zuordnung nahversorgungsrelevanter Angebote - sowohl zu den Zentren als auch unmittelbar zu den Wohnsiedlungsbereichen - hohe Priorität. Dies ist jedoch nicht als grundsätzlicher Konkurrenzschutz oder als Wettbewerbsverzerrung zu verstehen.

Mit dem vorliegenden regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung formuliert, die eine räumliche und funktionale Gliederung der

zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte im SUR beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung innerhalb des Stadt-Umland-Raums und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- **...sie die Versorgungssituation im Stadt-Umland-Raum sichern und verbessern,**
- **...sie zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken und entwickeln,**
- **...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,**
- **...die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,**
- **...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen**

6 Übergeordnete Zielsetzung und Standortmodell des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den SUR Schwerin

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, eine regional konsensfähige räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnahe Grundversorgung im SUR Schwerin zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Sonderstandorte zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Das regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den SUR Schwerin umfasst dazu im Wesentlichen folgende strategische Bausteine:

- Übergeordnete Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 6.1)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 6.2)
- Abgrenzung und Definition der Funktion der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 7.1)
- Definition von Ergänzungs- bzw. Sonderstandorten und Empfehlungen zu deren zentrenverträglichen Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 7.2)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 7.3)
- Regionale Sortimentsliste für den SUR Schwerin (vgl. Kapitel 8)
- Formulierung von Steuerungsgrundsätzen zur zukünftigen regionalen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 9)

6.1 Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Der SUR Schwerin soll als Einzelhandelsstandort seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu bewahren und weiter zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist der Entwicklungsfokus auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung zu legen.

Das übergeordnete **Entwicklungsleitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“** setzt einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird dabei in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im SUR Schwerin konzentriert. Eine stringente und abgestimmte Steuerung seitens der beteiligten Kommunen innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung der regionalen Einzelhandelsstruktur.

Für den SUR Schwerin wurden auf Basis allgemeiner Entwicklungstrends und regionalspezifischer Analyseergebnisse (angebots- und nachfrageseitig) übergeordnete Ziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung formuliert, die allerdings ausdrücklich keinen Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb darstellen. Relevant ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Konkret wird folgender Zielkatalog vorgeschlagen:

Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum für die Region

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten sind bundesweit die Städte und Gemeinden unter Federführung der Länder in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Der Landeshauptstadt Schwerin kommt dabei der ihr durch die Landesplanung Mecklenburg Vorpommern zugewiesene Versorgungsauftrag als Oberzentrum zu. Neben dem Versorgungsauftrag für die eigene Bevölkerung, ist der Landeshauptstadt Schwerin damit auch eine regionale Versorgungsbedeutung (insbesondere mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs) zuerkannt. Diese bezieht sich insbesondere auch auf den SUR, geht jedoch auch deutlich darüber hinaus. Dieser Versorgungsaufgabe für den regionalen Verflechtungsbereich wird die Landeshauptstadt Schwerin derzeit unter rein quantitativen Gesichtspunkten (und ohne jede – allerdings zwingend erforderliche – räumliche Differenzierung betrachtet), in fast allen Warengruppen durchaus gerecht (vgl. Zentralitätskennziffern in Kapitel 4 und Kapitel 5).

Weitere Ansiedlungsanfragen offenbaren jedoch ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Schwerin. Ein vordringliches Ziel muss es deshalb sein, die oberzentrale Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Schwerin, mit Fokussierung auf die Entwicklung der Schweriner Innenstadt als – auch regional bedeutsames – „Aushängeschild" langfristig zu erhalten. Dazu ist auch insbesondere eine „zentrenverträgliche" Sicherung bzw. Weiterentwicklung von Standorten außerhalb der Innenstadt anzustreben.

Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie einer attraktiven Versorgungsstruktur im gesamten SUR Schwerin

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebotes (Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, die Einzelhandelsstruktur im SUR Schwerin attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten, zu sichern und zu stärken.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten:** Die Einzelhandelsentwicklung muss in die einzelnen, sich räumlich-funktional ergänzenden Standortbereiche gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt werden. So kommt der Schweriner Innenstadt eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu. Daneben ist es Aufgabe der Nebenzentren und der Ergänzungsstandorte die Angebotssituation dieses Hauptzentrums zu ergänzen.

Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung" der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelssituation im SUR Schwerin ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Leistungsfähige Innenstädte und örtliche Zentren in städtebaulich integrierten Lagen, die durch angebotstechnisch ausgewogene Ergänzungsstandorte außerhalb des integrierten Siedlungskontextes in ihrer Funktion gestärkt werden, können eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung begünstigen.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Deshalb ist für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes für den SUR Schwerin eine klare räumlich-funktionale Gliederung der Einzelhandelsstandorte nach Maßgabe einer siedlungsräumlichen Arbeitsteilung und vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erfolgversprechend. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Ergänzungsstandorten sowie eine hierarchisch angelegte Versorgungstruktur (Hauptzentrum, Nahversorgungszentrum, solitäre Nahversorgungstandorte) ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote anstrebt werden kann.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Schweriner Innenstadt als der regional bedeutsame Hauptgeschäftsbereich

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Die Schweriner Innenstadt stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb des SUR dar, der sich durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt, bestehend aus einem differenzierten Einzelhandelsangebot, unterschiedlichen Betriebsformen und nicht zuletzt auch aus einer Fülle an Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, prägt die Attraktivität der Schweriner Innenstadt entscheidend. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt Schwerin dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung dieses Hauptgeschäftszentrums bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Kernbereich der Innenstadt gerichtet werden. Dieser Standort genießt als wichtiger zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur des SUR, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterordnen. Dabei ist auf die Wahrung der individuellen Identität der Innenstadt der Landeshauptstadt Schwerin mit ihrer historischen z. T. hochwertigen Bausubstanz und ihrem gut strukturierten

Angebotsmix aus auch inhabergeführten, regionalen Fachgeschäften und internationalen Filialisten gesteigerter Wert zu legen, damit auch die überörtliche Attraktivität als regional bedeutsames Geschäftszentrum gewahrt werden kann.

Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten SUR durch funktionsfähige Nahversorgungszentren, ergänzende Nahversorgungsstandorte und alternative Angebotsformen

Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklungskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung).

Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten[32] gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf das dörflich geprägte Umland der Landeshauptstadt Schwerin mit seinen dünn besiedelten, ländlich geprägten Strukturen zu. Ein großer Teil der (insbesondere kleinen) Umlandgemeinden verfügt über kein ausreichendes wohnungsnahes Grundversorgungsangebot. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im SUR zu schaffen bzw. zu erhalten. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte (vgl. Kap. 7.3) zu erhalten und hinsichtlich ihrer Nahversorgungsfunktion zu stärken.

Auch kleinteilige vorhandene Nahversorgungsstrukturen (wie z. B. Lebensmittel- bzw. Nachbarschaftsläden in Alt-Meteln, Brüsewitz, Grambow, Pinnow oder Sukow) übernehmen ebenfalls ein wichtige Funktion für die wohnortnahe Grundversorgung und sind dahingehend zu sichern und zu stärken. Dabei ist es vor allem notwendig, konterkarierende Entwicklungen mit Hilfe des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums auszuschließen (u. a. Prüfung / Umsetzung von Ausschlussplanungen für nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb positiv bewerteter Standorte / zentraler Versorgungsbereiche).

Um die wohnortnahe Grundversorgung auch in den kleineren Gemeinden Dobin am See (OT Retgendorf), Gneven, Raben Steinfeld, Tramm (OT Göhren), Lübesse, Sülstorf, Holthusen, Stralendorf, Klein Rogahn, Pingelshagen, Klein Trebbow und Seehof zu stärken, sind neben einer „nachbarschaftlichen Versorgung“ durch kommunal übergreifende Nahversorgungsstandorte (unter Beachtung spezifischer Kriterien, vgl. Kap. 7.3 und 9) auch alternative Nahversorgungskonzepte zu prüfen. Hierzu zählen auf der einen Seite der mobile Einzelhandel oder Nachbarschaftsläden (wie z. B. erfolgreich in Grambow etabliert). Anderseits kann in Kooperation mit den bestehenden Anbietern durch einen Fahr- oder Lieferservice bzw. durch die Initiierung eines Bürgerbusses die Erreichbarkeit der bestehenden Einzelhandelsstandorte im kurzfristigen Be-

[32] Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

darfsbereich verbessert werden.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von Sonderstandorten als zukünftige Ergänzungsstandorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft und Entwicklungsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich

Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) Baunutzungsverordnung ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine starke Regional- und Stadtplanung konsequent gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit einerseits zentren- und andererseits nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen.

Auf der anderen Seite stellen die bestehenden Sonderstandorte auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und an den ergänzenden Nahversorgungsstandorten des SUR dar. Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte auch weiterhin als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und weiter zu entwickeln.

Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, in Abhängigkeit der Zentrenrelevanz des Kernsortiments, auf zentrale Einkaufsbereiche und dezentrale Einzelhandelsstandorte zu lenken und zu konzentrieren ist. Standorte bzw. Standortgemeinschaften des großflächigen Einzelhandels, die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden (Sonderstandorte), sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Bei Neuansiedlungen (Eröffnung neuer i. d. R. autokundenorientierter Standorte) bzw. Umnutzungen und Erweiterungen bestehender Betriebe ist eine Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele, Grundsätze und Empfehlungen des regionalen Einzelhandelskonzepts für den SUR Schwerin durchzuführen. Aufgrund der derzeit weitgehend guten Angebotsausstattungen im SUR Schwerin sowie der vorhandenen Entwicklungspotenziale an den dafür vorgesehenen Sonderstandorten (vgl. Kap. 7.2) besteht derzeit keine dringende Notwendigkeit zur Ausweisung neuer Sonderstandorte. Entwicklungen von nicht-zentrenrelevanten Angeboten sollen sich prioritär auf diese Sonderstandorte konzentrieren.

Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Grundsätzlich sind Sonderstandorte für die Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten prädestiniert, so dass sie – in Ergänzung zu den Einzelhandelsstrukturen in der Schweriner Innenstadt – zu einer Komplettierung des regionalen Einzelhandelangebots beitragen. So kann eine ausgewogene Grundversorgungsstruktur über alle Angebotsbereiche im SUR gewährleistet und langfristig gesichert werden.

Die Sicherung einer ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen, d.h. langfristig angelegten Stadt- und Regionalentwicklung, ist durch den Ausbau einer auch langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur mit dem Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere auf die Innenstadt der Landeshauptstadt Schwerin – und entspre-

chenden räumlich-funktionalen Zuordnungen der Ergänzungsstandorte zu erreichen. Dafür ist eine eindeutige Funktionsteilung der Standortbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine gegenseitige Ergänzung der Angebote anstrebt.

6.2 Räumliches Standortstrukturmodell

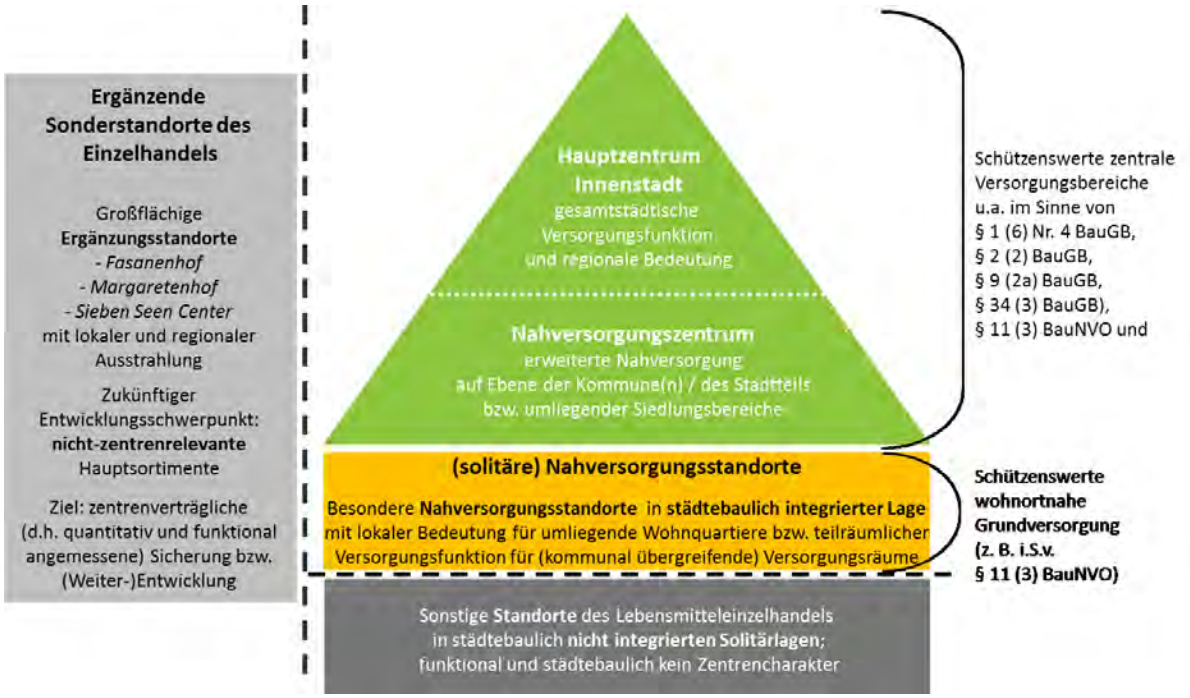
Auf Basis der Nachfrage- und Angebotsanalyse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für den SUR Schwerin sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen der Einzelhandelsentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im SUR Schwerin unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges **Standortstrukturmodell** eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines (bestehenden wie zukünftigen) Angebotsstandortes in das Standortstrukturmodell haben das (bestehende bzw. geplante) Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als Grundgerüst des Standortstrukturmodells dient – bezogen auf die Stadt Schwerin – die im Rahmen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegte Standortstruktur des Schweriner Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten, jedoch unter Berücksichtigung aktueller Gegebenheiten fortgeschrieben wird.

Folgende Standortkategorien sind für die Einzelhandelsschwerpunkte im SUR Schwerin relevant:

Abbildung 8: Standortstrukturmodell für den SUR Schwerin



Quelle: eigene Darstellung

Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“
Dieser Zentrentyp ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Die **Schweriner Innenstadt** wird als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung[33] entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“
Dieser Zentrentyp ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Versorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. umliegende Wohngebiete (Nahversorgungszentren Schwerin) oder für kommunal übergreifende Versorgungsräume (Nahversorgungszentrum Pampow); Versorgungsgebiete von jeweils rund 6.000 – 12.000 Einwohnern),
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- Vorhandensein mindestens eines Lebensmittelvollsortimenter oder–discounters; ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- ggf. vereinzelte Gastronomieangebote

Innerhalb der Landeshauptstadt Schwerin werden die zentralen Bereiche (Berliner Platz, Hamburger Allee, Dreescher Markt, Köpmarkt, Lessingstraße, Kieler Straße und Güstrower Straße) als Nahversorgungszentren mit einer stadtteil- bzw. quartierbezogenen Bedeutung – schwerpunkt-

[33] „‘Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. […]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch […] zu verstehen, […] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. […]. Dem Bereich muss […] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. […]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren […] Nebenzentren […] Grund- und Nahversorgungszentren […]“(Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 7 sowie Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08)

mäßig für den umliegenden Stadtteil – definiert. Sie sind damit im Sinne der Rechtsprechung als Stadtteil- oder Nahversorgungszentren einzustufen und erfüllen somit die Voraussetzungen, um sich als bauplanungsrechtlich schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche zu qualifizieren.

Außerhalb der Landeshauptstadt Schwerin besitzt der **zentrale Bereich in Pampow** eine kommunal übergreifende Versorgungsbedeutung. Neben der schwerpunktmäßigen Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche von Pampow kann dieser Standort auch eine Grundversorgungsfunktion für die Nachbargemeinden Holthusen, Klein Rogahn und Stralendorf (sowie teilweise auch für Lübesse und Sülstorf) übernehmen. Er ist damit im Sinne der Rechtsprechung als **Nahversorgungszentrum** einzustufen und erfüllt somit die Voraussetzungen, um sich als bauplanungsrechtlich schützenswerter **zentraler Versorgungsbereich** zu qualifizieren.

(Solitäre) Nahversorgungsstandorte

- städtebaulich integrierte Lage,
- Versorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete,
- Vorhandensein eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters mit ergänzenden Randsortimenten (insb. im kurzfristigen Bedarfsbereich),
- selten ergänzendes Dienstleistungsangebot.

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (fußläufigen) Nahversorgung der Bevölkerung im SUR Schwerin, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Eine Übersicht über die derzeit im SUR Schwerin vorhandenen Angebotsstandorte, die als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren sind, befindet sich im Kapitel 7.3 dieser Untersuchung.

Sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels

- städtebaulich nicht integrierte Lage,
- Ergänzende Grundversorgungsbedeutung,
- Vorhandensein eines strukturprägenden Betriebs im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittelbereich), Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich,
- primär auf Pkw-orientierte Kundschaft ausgerichtet.

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Bevölkerung im SUR Schwerin, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen oder nur einen nachrangigen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

Im SUR Schwerin sind auf Basis der Bestandserhebung (Dezember 2014 / Januar 2015) folgende Angebotsstandorte als sonstige Grundversorgungsstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage zu definieren:

- Lübstorf, Hauptstraße (derzeit: Netto)
- Schwerin, Großer Dreesch, An der Crivitzer Chaussee (derzeit: Lidl)
- Schwerin, Friedrichsthal, Greifswalder Straße (derzeit: Lidl)
- Schwerin, Krebsförden, Karl-Kleinschmidt-Straße (derzeit: Netto)
- Schwerin, Lankow, Ratzeburger Straße (derzeit: Netto)
- Schwerin, Wüstmark, Schweriner Straße (derzeit: Lidl)
- Schwerin, Medewege, Wismarsche Straße (derzeit: Edeka)

In Hinblick auf die **Neuansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben sollte auf nicht-integrierte Standorte nicht zurückgegriffen werden.

Sonderstandorte des Einzelhandels
Dieser Angebotsstandort ist vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet/ Versorgungsbedeutung,
- periphere, autokundenorientierte Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lagen (z. T. gewerblich geprägt)
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R.. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Innerhalb des SUR Schwerin lassen sich folgende **Unterkategorien** an Sonderstandorten bestimmen:

- **Sonderstandort** für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit **Teilfunktion Grundversorgung** (d. h. mit nennenswertem Anteil an grundversorgungsrelevanten Sortimenten, zumeist in Form großflächiger Lebensmittelmärkte): die am Standort vorhandenen Angebote erfüllen aufgrund der räumlichen Lage des Standorts in der Nähe von Wohnsiedlungsbereichen teilweise eine Grundversorgungsfunktion. Diese wird quantitativ jedoch „übererfüllt", so dass perspektivisch kein Ausbau der nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angebote

stattfinden soll.
(Beispiel: Margaretenhof, Sieben-Seen-Center, Köpmarkt)

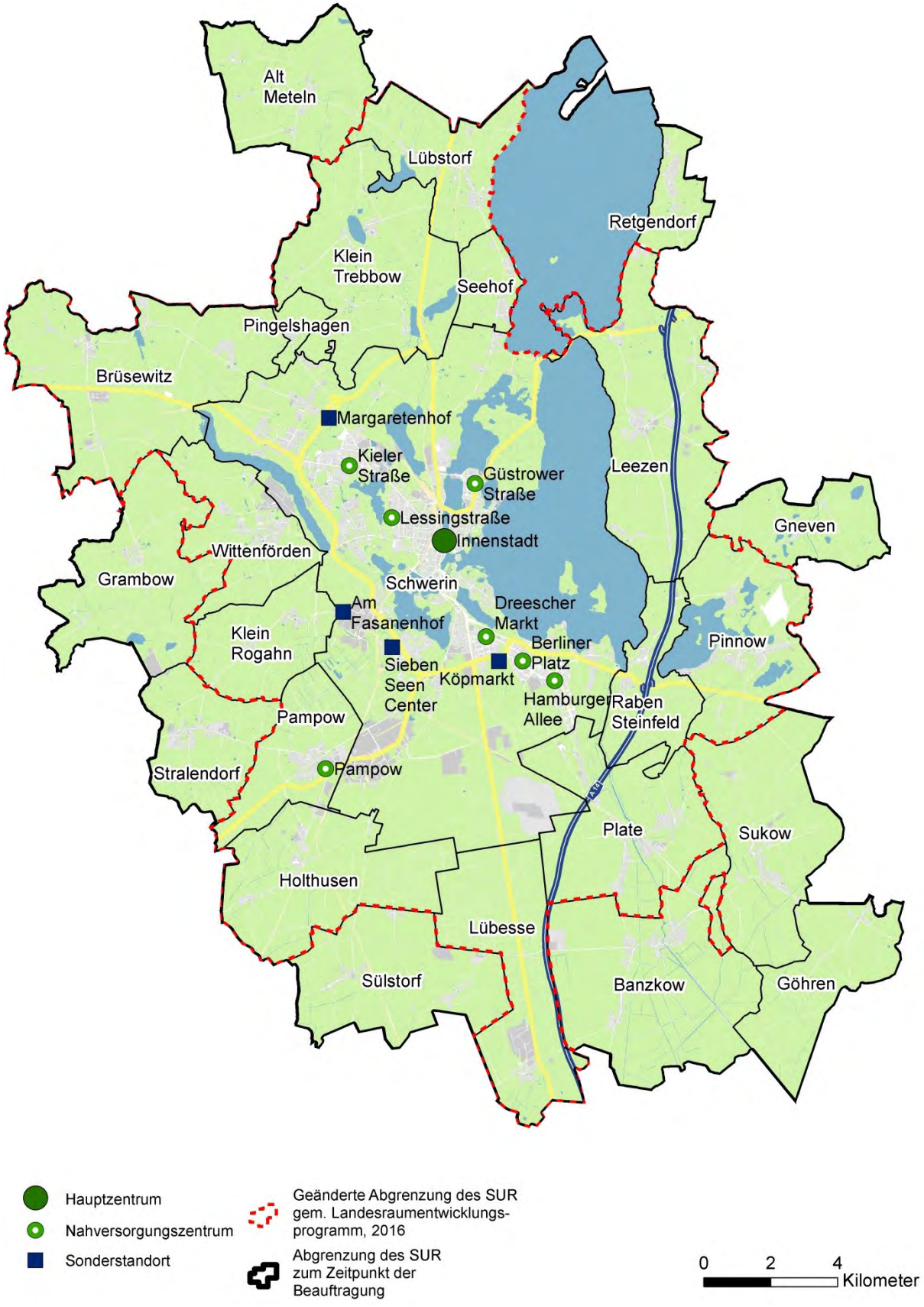
- **Ergänzungsstandort** (in peripherer Lage und gewerblich geprägtem Umfeld) für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (d. h. mit Angebotsschwerpunkt in bestimmten Warengruppen bei einem hohen Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanter Sortimente); ohne Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen
(*z. B. Am Fasanenhof)*

- **solitärer** Sonderstandort (solitärer Einzelbetrieb mit überörtlicher Bedeutung)

Diese Standorte dienen zukünftig insbesondere als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Angebotsausweitungen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an diesen Standorten mit Blick auf die angestrebte Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im SUR Schwerin restriktiv zu behandeln. Trotz der weitreichenden Einzugsgebiete und ihrer Versorgungsfunktion können Sonderstandorte aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage sowie städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Struktur nicht als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) bzw. 9 (2a) BauGB eingestuft werden.

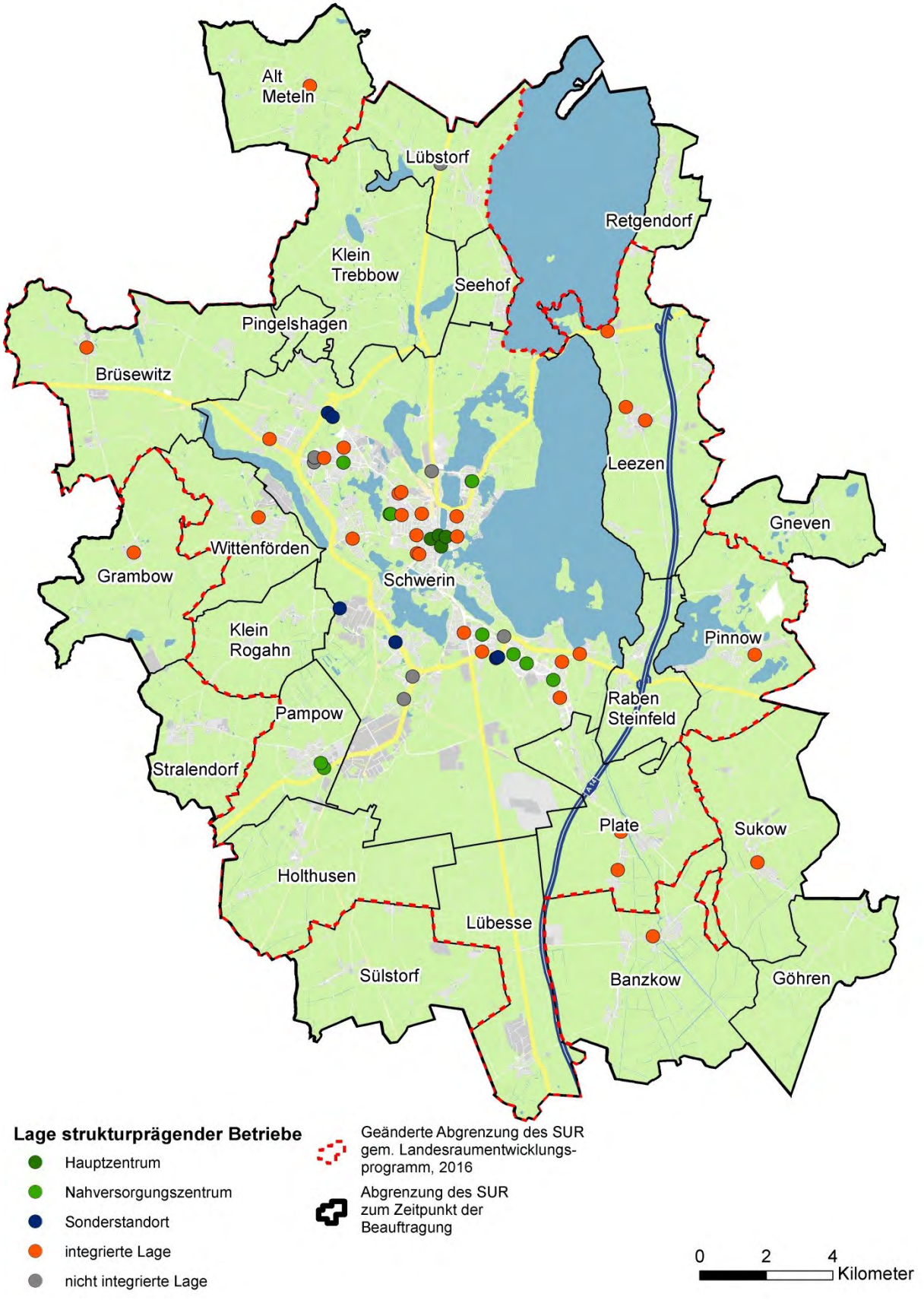
Ausgehend von diesen Kategorien der einzelnen versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche ergibt sich für den SUR Schwerin folgendes Standortstrukturmodell:

Karte 14: Zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im SUR Schwerin



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Karte 15: Strukturrelevante Nahversorgungsanbieter – bzw. standorte nach Lage



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

7 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels im SUR Schwerin

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation im SUR Schwerin ergeben sich im Sinne einer geordneten Einzelhandelsentwicklung nur für bestimmte Standorte im SUR sinnvolle Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche** an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kap. 6.2) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Insbesondere sind Flächen auszuschließen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung den formulierten Entwicklungszielen (Kap. 6.1) kontraproduktiv entgegenstehen würde.

7.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dienen als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellen deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für dem SUR Schwerin dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich" kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition
Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.[34] Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Stadtteil- bzw. Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen.[35] Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.[36]

[34] vgl. u.a. BverwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

[35] vgl. u. a. OVG NRW; Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11:NE

[36] vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur[37] – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein![38]

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Mittlerweile auch weitgehend geklärt ist die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für den SUR Schwerin dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Schweriner Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Zentrenstrukturen (Stadtteil- oder Nahversorgungszentren). In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 1 (6) Nr. 4, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts für den SUR Schwerin sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im SUR zu verstehen, die eine funktionale Einheit mit einem Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in erster Linie natürlich die Schweriner Innenstadt, ebenso sind jedoch auch Nahversorgungszentren diesbezüglich zu betrachten.

Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines

[37] vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

[38] Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, die räumliche Fokussierung von Entwicklungen auf den Kernbereich und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- i. d. R. Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Regionale Sortimentsliste für den SUR Schwerin; siehe Kapitel 8) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche des SUR Schwerin parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen.

Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 6.2 beschrieben – unterschieden zwischen

- der Schweriner **Innenstadt** (Zentrentyp I) und
- **Nahversorgungszentren** (Zentrentyp II).

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 6.1 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung sowie der in den Kapiteln 3 und 4 dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Teilräumen des SUR Schwerin vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für den Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen

Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Teilraum des SUR orientiert.

Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien sind auch die bereits im Rahmen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Schwerin definierten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schwerin überprüft worden.

7.1.1 Hauptzentrum Schweriner Innenstadt

Die Innenstadt der Landeshauptstadt Schwerin als Hauptzentrum ist sowohl unter qualitativen (sprich: städtebaulichen) als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort im SUR. Der hier ansässige Einzelhandel dient nicht nur der Versorgung der Schweriner Bevölkerung, sondern – v. a. im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufen – auch der angrenzenden Kommunen des SUR sowie der weiteren Umlandregion und nimmt deshalb mit seinen Nutzungsstrukturen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität der Schweriner Innenstadt sorgt.

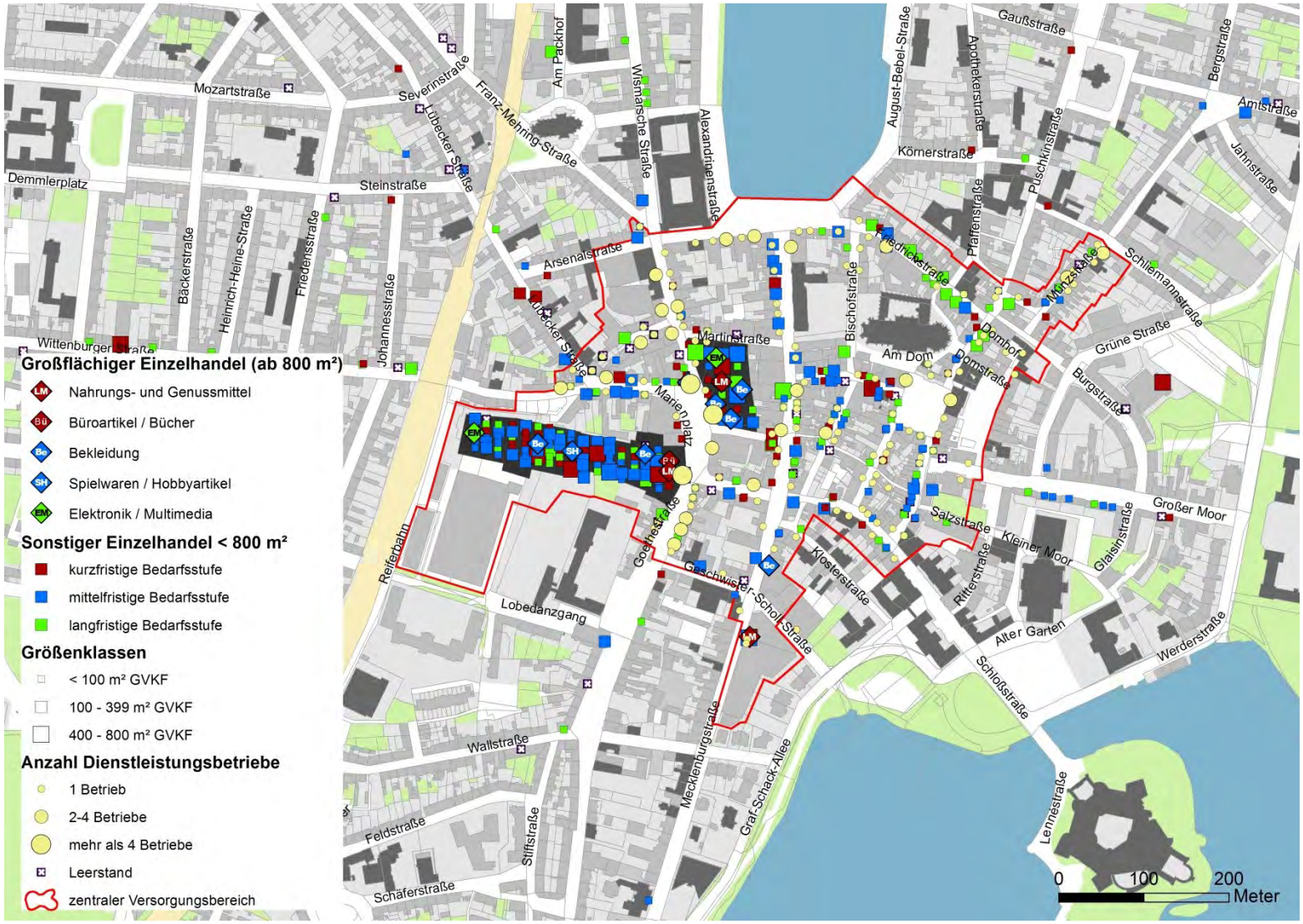
Die Schweriner Innenstadt stellt unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich u. a. im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie des § 11 (3) BauNVO dar. Unter Berücksichtigung der zuvor angeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Schweriner Innenstadt wie in Karte 16 dargestellt.

Die **räumliche Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereiches der Schweriner Innenstadt wird im Wesentlichen von der Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt.

Als **Hauptlage** ist der zentrale Bereich um den Marienplatz zu definieren. Hier sind die höchsten Anteile des Einzelhandels an den Erdgeschossnutzungen von durchweg (überwiegend deutlich) über 75 % sowie die höchsten Passentenfrequenzen festzustellen. Auch aus städtebaulich-gestalterischer Sicht zeichnet sich dieser Bereich als Hauptgeschäftsbereich aus. Sowohl von der baulichen Dichte, der Geschosszahl der Randbebauung sowie der Gestaltung des öffentlichen Raumes grenzt sich die Kernachse von den übrigen Innenstadtbereichen ab. Vor allem der Marienplatz mit den dort ansässigen Einkaufszentren Schlosspark-Center und Marienplatz-Galerie weist eine große Nutzungsdichte an Einzelhandelseinrichtungen auf und auch die wichtigsten Magnetbetriebe (z. B. Textilkaufhäuser) liegen – zumeist innerhalb der Einkaufszentren – an diesem städtebaulichen Ankerpunkt der Innenstadt. Ferner ist auch der Kernbereich der Mecklenburgstraße zur Hauptlage zu zählen, wenngleich die Einzelhandelsdichte hier gegenüber dem Marienplatz bereits deutlich nachlässt. Ebenfalls zur Hauptlage sind die Schloßstraße und die Helenenstraße zu zählen, die Marienplatz und Mecklenburgstraße verbinden und ebenfalls entsprechend hohe Passantenfrequenzen und auch Einzelhandelsdichten aufweisen.

Die bedeutendsten, von der der Hauptlage abzweigenden **Nebenlagen** sind vor allem der nördliche und südliche Abschnitt der Mecklenburgstraße (ab Abzweig Martinstraße bzw. Schloßstraße), die Schmiedestraße und der Markt, der östlich der Mecklenburgstraße verlaufende Teil der Schloßstraße, die Puschkinstraße und die Friedrichstraße mit ihrem überwiegend kleinteiligen Besatz an Ladenlokalen.

Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Schwerin



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Randlagen des Hauptzentrums Innenstadt sind der an den Marienplatz angrenzende Teil der Wismarschen Straße nördlich der Marienplatz-Galerie, die Mecklenburgstraße zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Heinrich-Mann-Straße, der südliche Abschnitt der Münzstraße (bis Einmündung Schliemannstraße) sowie der als Fußgängerzone gestaltete Abschnitt der Straße Großer Moor, die noch einen gewissen Anteil an Ladenlokalen und Einzelhandelsnutzungen aufweisen, jedoch überwiegend durch Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Anbieter und Wohnnutzungen geprägt sind.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung der Angebotssituation und möglicher Entwicklungsperspektiven ist die bislang sehr weitläufige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Hauptzentrum Innenstadt" insbesondere in den Randlagen **enger gefasst** worden, als zuletzt im Konzept aus dem Jahr 2006. Neben Anpassungen an parzellenscharfe Flurstücksgrenzen ist die räumliche Ausdehnung an der Hauptlage um Marienplatz und Mecklenburgstraße orientiert. So sind vor allem der östlich der Baderstraße beginnende Teil der Straße Großer Moor, der westliche Teil der Arsenalstraße sowie die rückwärtig gelegene Lübecker Straße nicht mehr zum Hauptzentrum Innenstadt zu zählen, da die dort vorhandene Dichte an Ladenlokalen und insbesondere der vorhandene Einzelhandelsbesatz unter innerstädtischen Gesichtspunkten keine oder eine nur noch deutlich nachgeordnete Rolle spielt und die vorhandenen Nutzungen vorwiegend durch einfache Gastronomie bzw. Dienstleister sowie vor allem auch Wohnnutzung bestimmt werden. Auch der Bereich um den Hauptbahnhof kann dementsprechend auch weiterhin nicht als Teil des Hauptgeschäftszentrums eingestuft werden, da eine funktionale Verknüpfung mit dem Hauptzentrum nicht gegeben ist und auch perspektivisch nicht realistisch erscheint.

Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität der Innenstadt sind kompakte Strukturen und eine Fokussierung der Entwicklungen auf den Kernbereich der Innenstadt unerlässlich. Eine kompakte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs "Hauptzentrum Innenstadt" ist die notwendige Voraussetzung, um Dichte, eine räumliche Fokussierung der Entwicklungen auf den Kernbereich und letztendlich Prosperität zu schaffen und zu erhalten. Zu weitläufig bzw. großzügig abgegrenzte Bereiche führen zu deutlichen Brüchen im Geschäftsbesatz, geringerer Dichte und Frequentierung und somit zu einem Attraktivitätsverlust der Einzelhandelslagen, die auch städtebauliche Funktionsverluste dieser Standorte nach sich ziehen. Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt" liegt aus gutachterlicher Sicht eine ausreichende Dimensionierung, auch im Sinne einer potenziellen Angebotsausweitung, vor. Deshalb ist es auch zukünftig ratsam die Schweriner Innenstadt „von Innen nach Außen" zu entwickeln und die einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Haupt- und Nebenlagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereichs (und nicht den äußeren Randbereichen) zu gewährleisten.

Tabelle 13: Angebotssituation im Hauptzentrum Innenstadt Schwerin

Warengruppe	Verkaufsfläche in m² (gerundet)	Verkaufsflächenanteil am Gesamtangebot des Schweriner Einzelhandels (gerundet)
Nahrungs- und Genussmittel	9.050	16 %
Blumen (Indoor) / Zoo	500	9 %
Gesundheit und Körperpflege	3.250	31 %
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	2.800	52 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**15.550**	**20 %**
Bekleidung	25.000	67 %
Schuhe / Lederwaren	4.600	65 %
GPK** / Haushaltswaren	1.450	23 %
Spielwaren / Hobbyartikel	2.350	62 %
Sport und Freizeit	1.450	30 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**34.850**	**59 %**
Wohneinrichtung	2.950	28 %
Möbel	650	4 %
Elektro / Leuchten	1.600	25 %
Elektronik / Multimedia	3.950	53 %
Medizinische und orthopädische Artikel	1.350	63 %
Uhren / Schmuck	950	77%
Bau- und Gartenmarktsortimente	350	1 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	**11.800**	**15 %**
sonstige	250	25 %
Gesamtsumme	**62.500**	**28 %**

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse im SUR Schwerin, Dezember 2014 / Januar 2015;
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel ist die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Schweriner Innenstadt mit Fokus auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt".
- Profilierung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten durch gezielte Arrondierung des Angebotsspekt-

rums und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten. Auch in Branchen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen sind qualitative und räumliche Verbesserungen (z. B. neue attraktive Anbieter, adäquate Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte etc.) weiterhin möglich.

- Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels
- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Sicherung der Grundversorgung für die in der Innenstadt lebende Bevölkerung.

7.1.2 Nahversorgungszentrum Dreescher Markt

Das Nahversorgungszentrum „Dreescher Markt" liegt im Stadtteil Großer Dreesch an der Von-Stauffenberg-Straße östlich des Kreuzungsbereichs zur Friedrich-Engels-Straße. Es übernimmt Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Stadtteils und wurde bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerin aus dem Jahr 2006 sowie in der Teilfortschreibung aus dem Jahr 2014 als „Stadtteilzentrum" eingestuft.

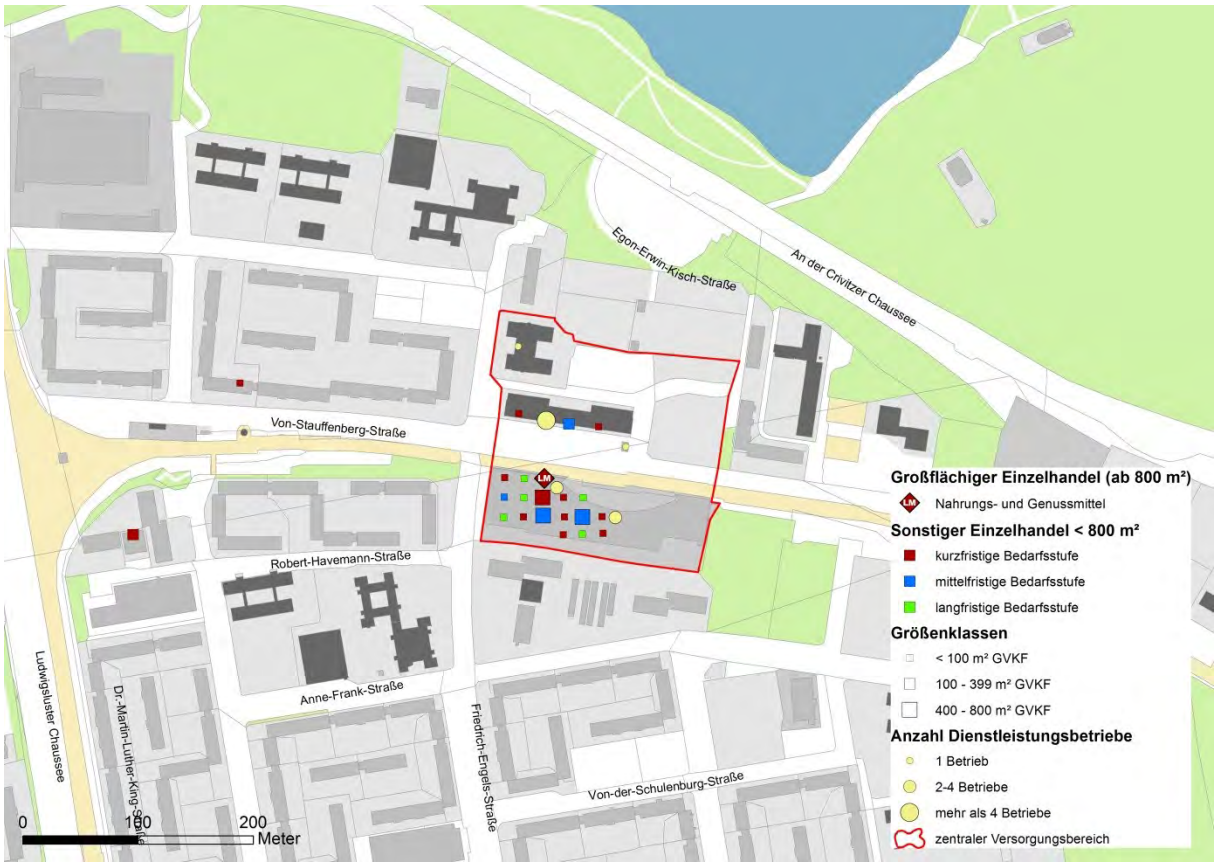
Kern des zentralen Versorgungsbereichs ist ein Gebäudekomplex südlich der Von-Stauffenberg-Straße. Dort befinden sich im Erdgeschoss 17 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen etwa 3.300 m² Verkaufsfläche. Hauptanbieter sind ein Rewe-Supermarkt, ein Rossmann-Drogeriemarkt sowie die Fachdiscounter NKD und Tedi. Daneben runden kleinteilige Fachgeschäfte (überwiegend mit Angeboten des täglichen Bedarfs, z. B. Bäcker, Fleischer, Presse / Tabakwaren etc.) sowie einfache Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe das Angebot ab.

Nördlich der Von-Stauffenberg-Straße liegt ein mehrgeschossiges Gebäude, in dem sich drei kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und vor allem zahlreiche Arztpraxen befinden.

Das vorhandene Angebot deckt vor allem die Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils bzw. angrenzender Siedlungsbereiche ab. Aus städtebaulicher wie funktionaler Sicht handelt es sich um einen zentral in die Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils integrierten und kompakten Standort, der auch fußläufig oder mit dem Fahrrad sowie auch durch die Straßenbahnhaltestelle an der Von-Stauffenberg-Straße sehr gut zu erreichen ist. Für PKW-Kunden ist zudem ein Parkhaus in das Hauptgebäude integriert.

Für den südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs trifft der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XXIII/94 „Stadtteilzentrum Großer Dreesch – Wuppertaler Straße" Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Demnach ist ein Verbrauchermarkt mit einer Bruttogeschossfläche von bis zu 1.900 m² (d.h. ca. 1.425 m² Verkaufsfläche) sowie weitere Läden mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 3.400 m² im Erdgeschoss (rd. 2.250 m² Verkaufsfläche) und weiteren 400 m² im Obergeschoss (rd. 300 m² Verkaufsfläche) zulässig, wobei die einzelnen Ladeneinheiten eine Größe zwischen 40-800 m² Bruttogeschossfläche aufweisen können.

Karte 17: Nahversorgungszentrum „Dreescher Markt“



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Entwicklungsziele und -empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Dreescher Markt:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils Großer Dreesch.
- Sicherung der kompakten Struktur, Weiterentwicklungen innerhalb der bestehenden Abgrenzung / Gebäude möglich.
- Angebotsschwerpunkt bei Waren und Dienstleistungen der kurzfristigen Bedarfsstufe, ergänzende (überwiegend kleinteilige) Grundversorgungsangebote der mittel- und langfristen Bedarfsstufe möglich.
- Die baurechtlichen Festsetzungen erlauben eine Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes. Die Flächen für nicht großflächige Ladenlokale sind derzeit weitgehend ausgenutzt, erlauben jedoch noch kleinteilige Arrondierungen. Diesbezüglich besteht keine dringende Notwendigkeit zur Anpassung der baurechtlichen Festsetzungen. Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes (z. B. eines Lebensmitteldiscounters) wäre konzeptionell zwar denkbar, nach den geltenden Festsetzungen jedoch nicht möglich und zudem auch baulich schwierig.

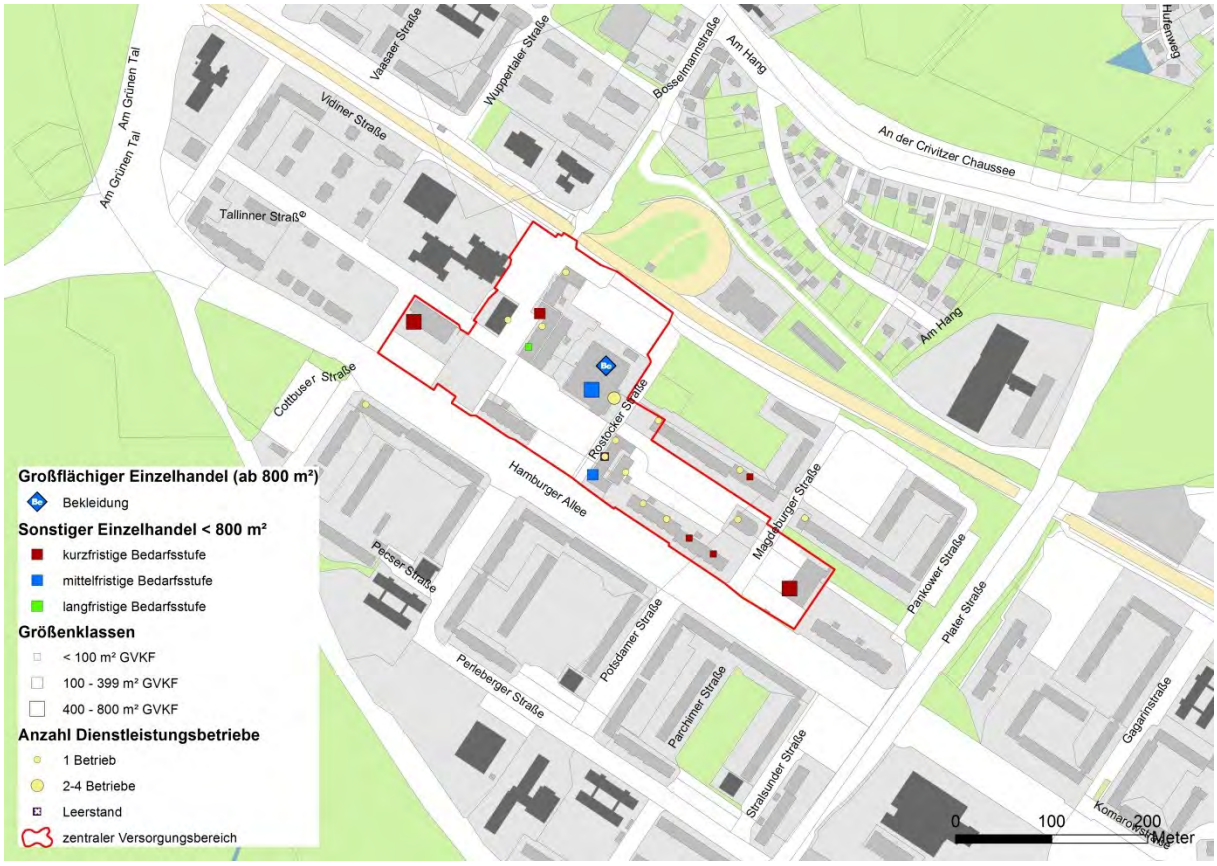
7.1.3 Nahversorgungszentrum Berliner Platz

Das „Nahversorgungszentrum Berliner Platz“ liegt zentral im Stadtteil Neu-Zippendorf auf der Nordseite der Hamburger Allee im Bereich um den namensgebenden Berliner Platz (inkl. Rostocker Straße, Pankower Straße). Das Zentrum übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Großwohnsiedlungen des Stadtteils, von wo es sowohl fußläufig und mit dem Rad, als – darüber hinaus – auch mit dem PKW (umfangreiche Stellplatzangebote u. a. bei den Lebensmittelmärkten) und per Straßenbahn (Haltestellen an der Hamburger Allee) sehr gut zu erreichen ist.

Wichtigste Betriebe sind die Lebensmitteldiscounter Netto und Penny, die den westlichen bzw. östlichen Polbereich des zentralen Versorgungsbereiches bilden. Dazwischen befinden sich am Berliner Platz vor allem die Fachdiscounter Kik und Tedi sowie ein Sonderpostenmarkt und ergänzende Dienstleistungsbetriebe. Der Wochenmarkt auf dem Berliner Platz dient als zusätzlicher Frequenzbringer.

Insgesamt beläuft sich das Verkaufsflächenangebot der 9 Einzelhandelsbetriebe auf rd. 3.750 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt in den Waren der kurzfristigen Bedarfsstufe, insbesondere Nahrungs- und Genussmittel. Die ergänzenden Discountangebote der mittelfristigen Bedarfsstufe ergänzen das Grundversorgungsangebot des Zentrums. Das in der Gesamtschau deutlich discountlastige Angebot richtet sich vor allem an die Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils.

Karte 18: Nahversorgungszentrum Berliner Platz



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Als defizitär ist nach wie vor die städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität des Zentrums zu bezeichnen. Sowohl Gebäude als auch der öffentliche Raum weisen (teilweise deutlichen) Sanierungsbedarfs auf. Gestalterisch wäre vor allem eine klarere Fassung der überwiegend sehr weitläufigen Platzbereiche empfehlenswert.

Für den zentralen Versorgungsbereich Berliner Platz existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, insofern richtet sich die Zulässigkeit weiteren Nutzungen nach § 34 Baugesetzbuch.

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Berliner Platz:

- **Sicherung der Grundversorgungsfunktion** für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Neu-Zippendorf.
- **Strukturelle Verbesserung** des Angebotsspektrums durch die **Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters** möglich.
- ggf. bauliche **Nachverdichtung** des sehr weitläufig wirkenden Zentrums, **Angebotsarrondierung** v. a. durch kleinteilige Ergänzungen.
- **Städtebaulich-gestalterische Verbesserungen** (im privaten und öffentlichen Raum) zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität.
- zukünftiger **Angebotsschwerpunkt**: Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, kleinteilige Ergänzungsangebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe zur Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils.
- Absicherung der Entwicklungsziele durch entsprechende **baurechtliche Festsetzungen**, u. a. Ausschluss großflächiger Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten.

7.1.4 Nahversorgungszentrum Hamburger Allee

Das Stadtteilzentrum Hamburger Allee liegt im Stadtteil Mueßer Holz an der Hamburger Allee und umfasst im Wesentlichen den Bereich der sogenannten Kepler-Passage mit dem Verbrauchermarkt Kaufland als Ankerbetrieb, der durch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe (u. a. Apotheke, Blumen, Frisör) ergänzt wird.

Nördlich der Passage befinden sich zwei Leerstände (u. a. ehemaliger Getränkemarkt, Grundstück Hamburger Allee 128) sowie etwas weiter ein Ärztehaus. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich vor allem an der räumlichen Verteilungen dieser zentrenrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen innerhalb der beschriebenen Gebäudekomplexe, die einen klar ablesbaren, kompakten zentralen Bereich bilden.

Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend an der Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils ausgerichtet, für die der Standort wichtige Versorgungsfunktionen übernimmt. Durch die zentrale Lage innerhalb der Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils und die Erschließung über die Hamburger Allee ist das Zentrum mit allen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Für den Bereich der Kepler-Passage regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. I-1991 „Geschäftscentrum Großer Dreesch III, Keplerstraße“ die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Demzufolge zulässig sind ein Warenhaus mit insgesamt 4.922 m² Nutzfläche (d. h. maximal ca. 4.430 m² Verkaufsfläche) in Erd- und Obergeschoss und ein Getränkemarkt mit 480 m² Nutzfläche (ca. 430 m² Verkaufsfläche) sowie „Kleinladen, Apotheke, Bank, Sparkasse, Gaststätte mit Imbiß, Café, Blumenladen, Schuhreparatur, Bäcker, Wurst, Schinken, Friseur“ in weiteren Ladenlokalen im Erdgeschoss (ohne Angabe weiterer Flächenbeschränkungen). Insgesamt ist die Gesamtnutzfläche mit „ca. 9.813 m²“ festgelegt. Mit rund 4.350 m² Verkaufsfläche ist die Fläche für den Verbrauchermarkt nahezu vollständig ausgenutzt. Rein rechnerisch ergibt sich zwar für ergänzende Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Passage noch ein zusätzliches Entwicklungspotenzial, aufgrund der baulichen Struktur ist jedoch kein nennenswerter Erweiterungsspielraum vorhanden.

Für die angrenzenden Grundstücke zwischen Passage und Ärztehaus (z. B. Hamburger Allee 128, derzeit leerstehend) existieren keine baurechtlichen Festsetzungen.

Karte 19: Nahversorgungszentrum Hamburger Allee



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Hamburger Allee:

- **Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion** für die Bevölkerung des Stadtteils

- **Moderate Angebotserweiterungen** im kurzfristigen Bedarfsbereich sowie kleinteilige Arrondierungen an Grundversorgungsangeboten im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich **möglich,** (z. B. durch Fluktuation in Ladenlokalen innerhalb der Passage sowie durch Neuansiedlungen auf den angrenzenden Grundstücken).
- Im Sinne dieser Entwicklungsziele sollten Angebotsausweitungen auf den an die Passage angrenzenden Grundstücken durch entsprechende **bauplanungsrechtliche Maßnahmen** begleitet werden. Großflächige Fachmärkte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind beispielweise auszuschließen. Möglich wäre hingegen z. B. die (Wieder-)Ansiedlung eines Getränkemarkts.

7.1.5 Nahversorgungszentrum Kieler Straße

Das „Nahversorgungszentrum Kieler Straße" liegt im Stadtteil Lankow im Nordwesten des Schweriner Stadtgebiets. Dieses Zentrum besitzt zwei räumliche Angebotsschwerpunkte an der Kieler Straße im Bereich Eutiner Straße und im Bereich Rahlstedter Straße. Beide Standorte liegen relativ weit voneinander entfernt, so dass nur ein rudimentärer funktionaler Zusammenhang zwischen ihnen gegeben ist.

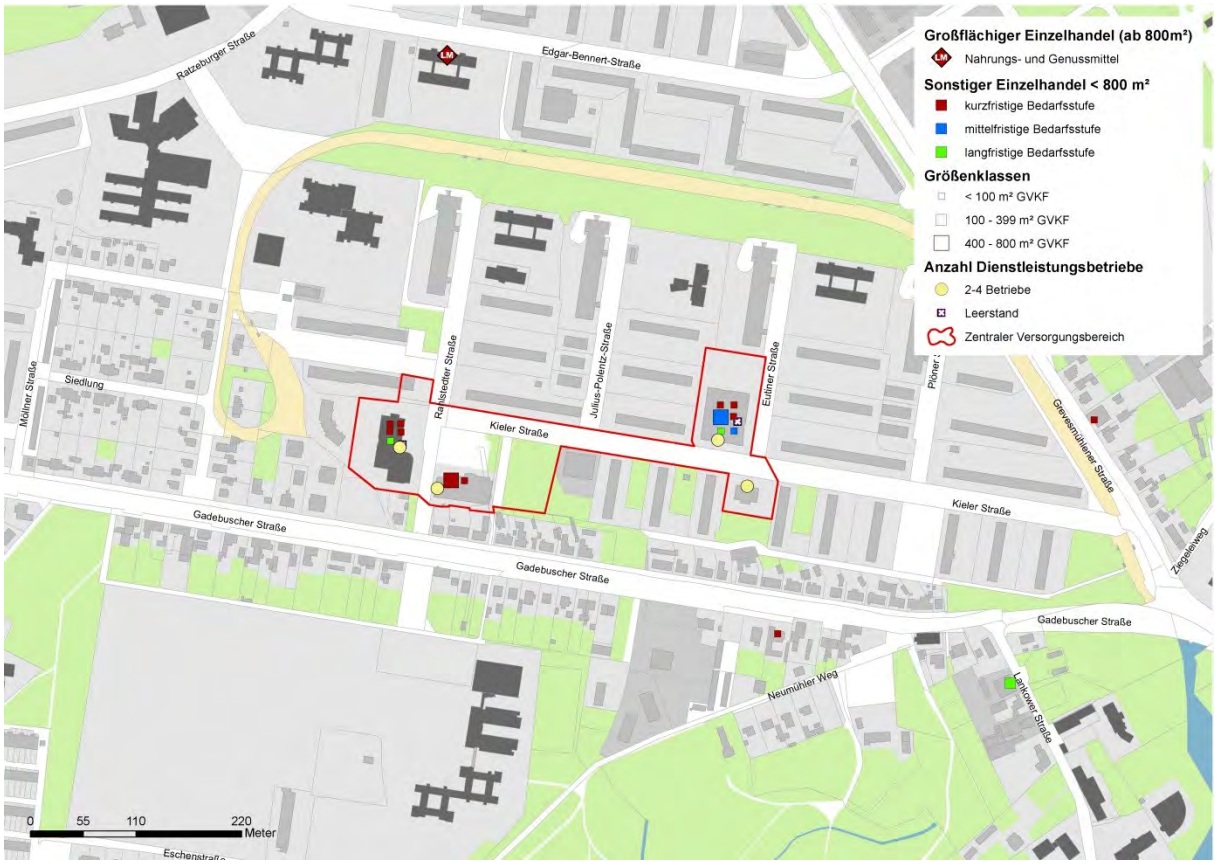
Wichtigster Frequenzerzeuger und Nahversorger ist der Lebensmitteldiscounter Penny im westlichen Teil des Nahversorgungszentrums, während der östliche Teil vor allem durch kleinteiligere Ladenlokale und den Sonderpostendiscounter Tedi (auf der Fläche des ehem. dort ansässigen Lebensmitteldiscounters Penny) geprägt ist.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches basiert auf der räumlichen Konzentration der zentrenprägenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den drei Gebäudekomplexen an diesen beiden Polbereichen und umfasst zusätzlich die dazwischen liegende fußläufige Wegedistanz.

Das gesamte Einzelhandelsangebot ist mehrheitlich der kurzfristigen Bedarfsstufe zuzuordnen. Mit den ergänzenden Dienstleistungsangeboten (Ärzte, Bank) und Grundversorgungsangeboten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe und (u. a. Optiker, Sanitätsartikel) dient es vor allem der Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils Lankow.

Für den Bereich des Nahversorgungszentrums Kieler Straße besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Entwicklungsoptionen für weitere Einzelhandelsnutzungen werden am ehesten durch die bauliche Nutzungsdichte und –struktur beschränkt.

Karte 20: Nahversorgungszentrum Kieler Straße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Kieler Straße:

- **Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion** für die umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils.
- Zukünftiger Angebotsschwerpunkt **im kurzfristigen Bedarfsbereich**, kleinteilige Ergänzungsangebot zur Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils möglich.
- Kein weitere räumliche Ausdehnung des Zentrums über die bestehenden Polbereiche hinaus; nach Möglichkeit Nachverdichtung zwischen den räumlichen Angebotsschwerpunkten zur Verbesserung der funktionalen Verknüpfung der räumlichen Schwerpunkte. Als Perspektivfläche könnte die jetzige Spielplatzfläche östlich des Lebensmitteldiscounters dienen. Als Ersatzfläche für den Spielplatz könnten Flächen zwischen der Eutiner und Plöner Straße zukünftig zur Verfügung stehen, da hier Teile der derzeit noch vorhandenen Wohnungsbausubstanz abgerissen werden sollen.
- Im Sinne dieser Entwicklungsziele sind derzeit keine baurechtlichen Handlungsnotwendigkeiten erkennbar.

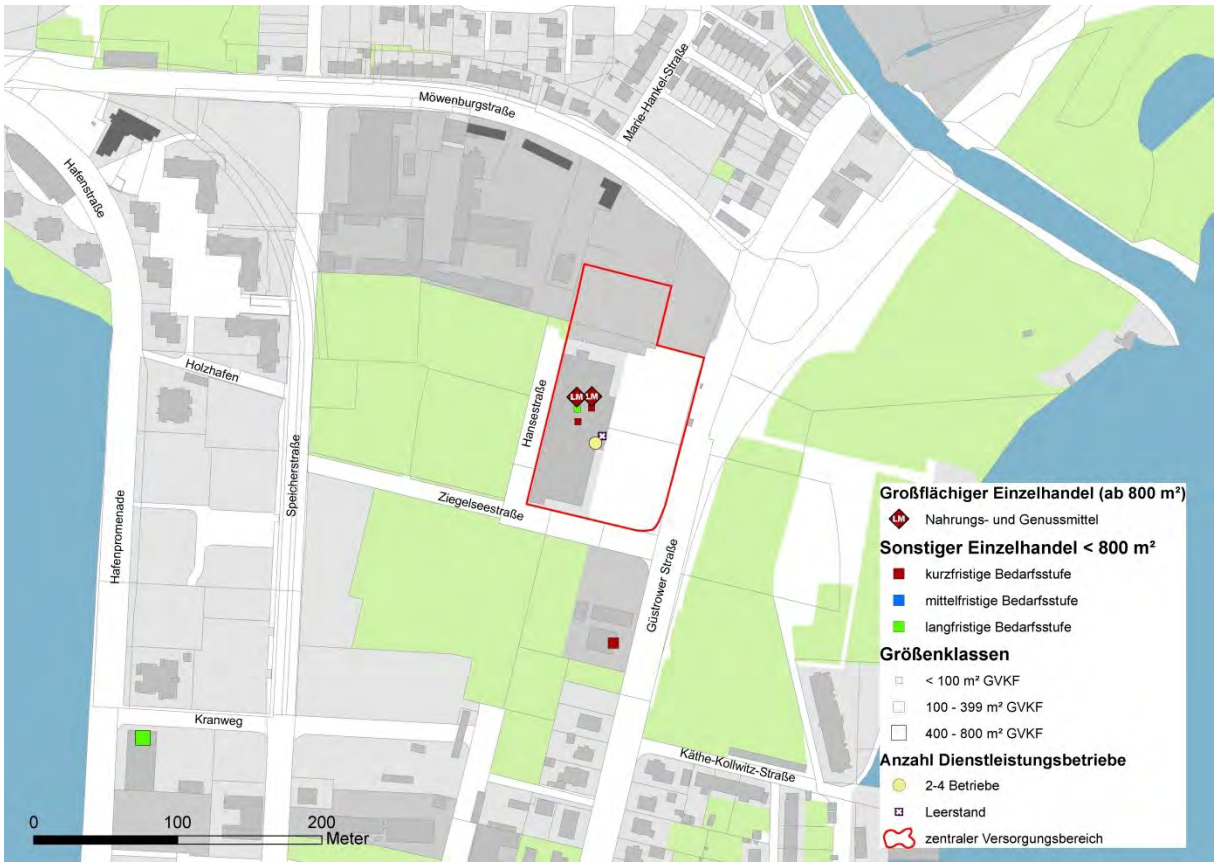
7.1.6 Nahversorgungszentrum Güstrower Straße

Das „Nahversorgungszentrum Güstrower Straße“ liegt im Norden Schwerins im Stadtteil Werdervorstadt im Kreuzungsbereich Güstrower Straße / Ziegelseestraße. An dem kompakten städtebaulichen Einzelhandelsstandort bilden der Verbund aus einem Supermarkt (Sky) und einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) mit ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsangeboten in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex einen attraktiven Grundversorgungsstandort.

Durch die Lage an der Güstrower Straße und das großzügige Stellplatzangebot ist der Standort auch für den PKW-Kunden gut zu erreichen. Durch die integrierte Lage innerhalb des Stadtteils Werdervorstadt übernimmt es zugleich aber vor allem Grundversorgungsfunktionen für die Bevölkerung des Stadtteils sowie den darüber hinaus angrenzenden südlichen Teil Lewenbergs. Der Angebotsschwerpunkt der 5 Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 2.300 m² Verkaufsfläche liegt fast ausschließlich im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs umfasst das Gebäude mit den bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie die davor liegende Stellplatzanlage. Auf einer nördlich angrenzenden Fläche ist bereits eine räumliche Erweiterung und funktionale Ergänzung des Angebotsstandorts vorgesehen (gegenwärtiger Planungsstand: Drogeriemarkt, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen). Daher sind diese Flächen als Erweiterungsflächen des Nahversorgungszentrums mit in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen worden.

Karte 21: Nahversorgungszentrum Güstrower Straße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Der derzeitige zentrale Versorgungsbereich ist als „Sondergebiet Nahversorgungszentrum" Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3 „Hafen / Güstrower Straße. Zulässig sind insgesamt bis zu 2.600 m² Verkaufsfläche. Darüber hinaus werden einzelne Sortimente auf eine maximale sortimentsspezifische Verkaufsfläche beschränkt (z. B. 1.850 m² für Nahrungs- und Genussmittel, 200 m² für Textilien etc.) und zahlreiche innenstadtrelevante Sortimente (z. B. Schuhe / Lederwaren, Uhren / Schmuck) ganz ausgeschlossen.

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Güstrower Straße:

- **Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion** für die umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Werdervorstadt und teilweise die daran angrenzenden Bereiche durch den Erhalt und den Ausbau des Grundversorgungsangebots
- **Funktionale Ergänzung** des vorhandenen Einzelhandelsangebots durch ergänzende Sortimentsangebote der Grundversorgung mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Die **baurechtlichen Festsetzungen** lassen kleinteilige Angebotsarrondierungen bis zu weiteren rund 250 m² in kleinteiligen Ladenlokalen zu. Die darüber hinaus gehende Angebotserweiterung in Form eines Drogeriemarkts auf der nördlich angrenzenden Fläche wird derzeit bauplanungsrechtlich begleitet. Weitere Angebotsausweitungen und entsprechende bauplanungsrechtliche Handlungsnotwendigkeiten sind vor dem Hintergrund

der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums derzeit nicht erkennbar. Für mögliche Erweiterungen des Lebensmittelvollsortimenters zur Standortsicherung (derzeit auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche beschränkt) wäre eine Anpassungen der Festsetzungen des B-Planes notwendig.

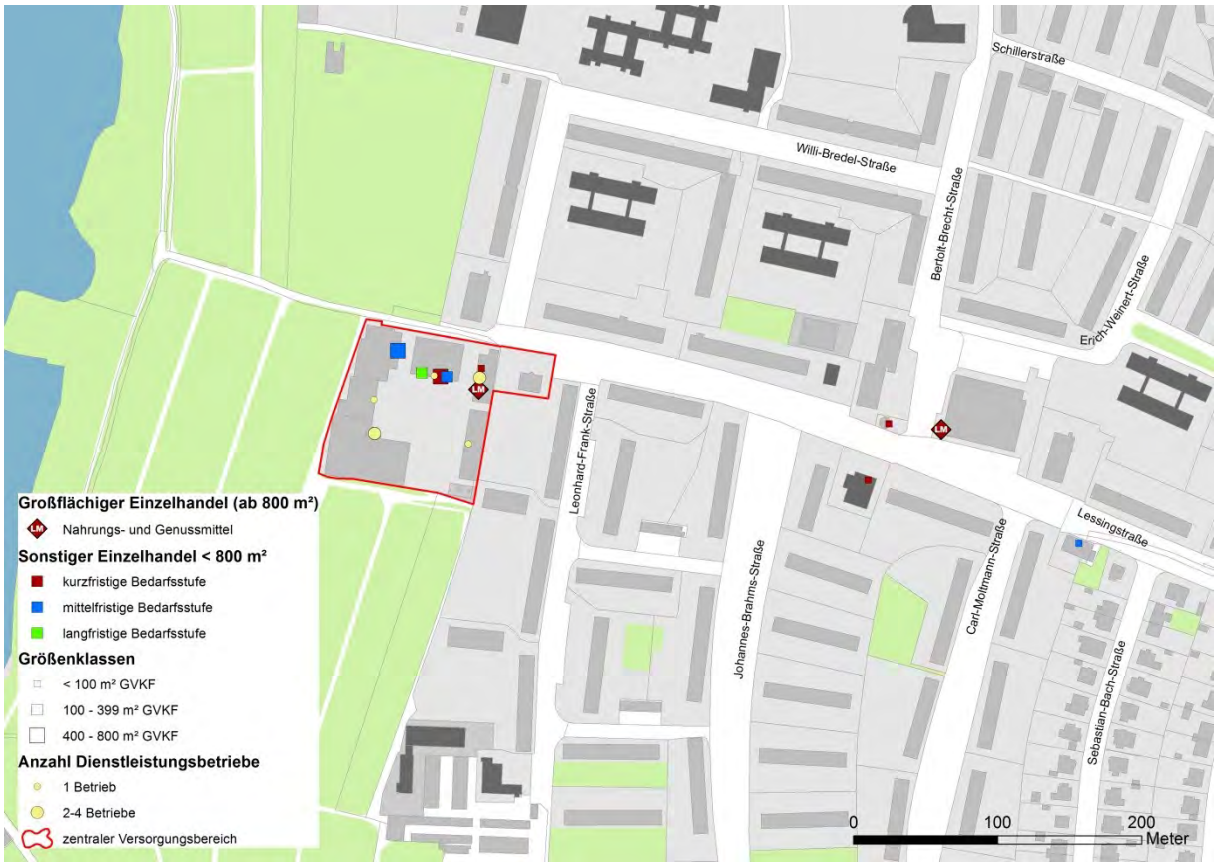
7.1.7 Nahversorgungszentrum Lessingstraße

Das Nahversorgungszentrum Lessingstraße liegt in peripherer Lage im Stadtteil Weststadt am westlichen Ende der Lessingstraße.

Als Magnetbetriebe fungieren die Lebensmittelmärkte Aldi und Sky. Neben dem Elektronikmarkt Euronics, dem Textildiscounter Kik und dem Sonderpostendiscounter Tedi sind mehrere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u. a. Blumenladen, Post etc.) am Standort vorhanden. Die Abgrenzung des kompakten räumlichen Zentrums ergibt sich durch die räumliche Verteilung der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in der Randbebauung um den zentralen Stellplatzbereich.

Im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerin aus dem Jahr 2006 wurde darüber hinaus der nahegelegene Standort eines Edeka-Marktes an der Lessingstraße (Ecke Bertholt-Brecht-Straße) zu diesem zentralen Versorgungsbereich hinzugezählt. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Rechtsprechung zum Themenkomplex zentrale Versorgungsbereiche und des noch immer weitgehend fehlenden räumlichen Bezugs zwischen beiden Standortbereichen wird dieser östliche Teilstandort nicht mehr als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Grundversorgungsstandort Lessingstraße“ gewertet. Gleichwohl bildet der Edeka-Supermarkt sowie die benachbarten kleinteiligen Ladenlokale (Bäcker, Blumenladen, Sparkasse) einen schützenswerten integrierten Nahversorgungsstandort (vgl. Kapitel 7.3).

Karte 22: Nahversorgungszentrum Lessingstraße



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Lessingstraße:

- **Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion** für die umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Weststadt und teilweise die daran angrenzenden Bereiche durch den Erhalt und den Ausbau des Grundversorgungsangebots
- **Funktionale Ergänzung** des vorhandenen Einzelhandelsangebots durch ergänzende Sortimentsangebote der Grundversorgung mit Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich
- Für den Bereich des zentralen Versorgungsbereichs Lessingstraße existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur positiven Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort im Sinne der Entwicklungsziele des regionalen Einzelhandelskonzepts werden begleitende bauplanungsrechtliche Maßnahmen empfohlen.

7.1.8 Nahversorgungszentrum Pampow

Das Nahversorgungszentrum Pampow stellt den einzigen zentralen Versorgungsbereich des SUR Schwerin außerhalb der Landeshauptstadt dar. Es befindet sich im Süden der Ortsmitte Pampows im Bereich Ahornstraße / Eschenweg / Bahnhofstraße nördlich der B 321.

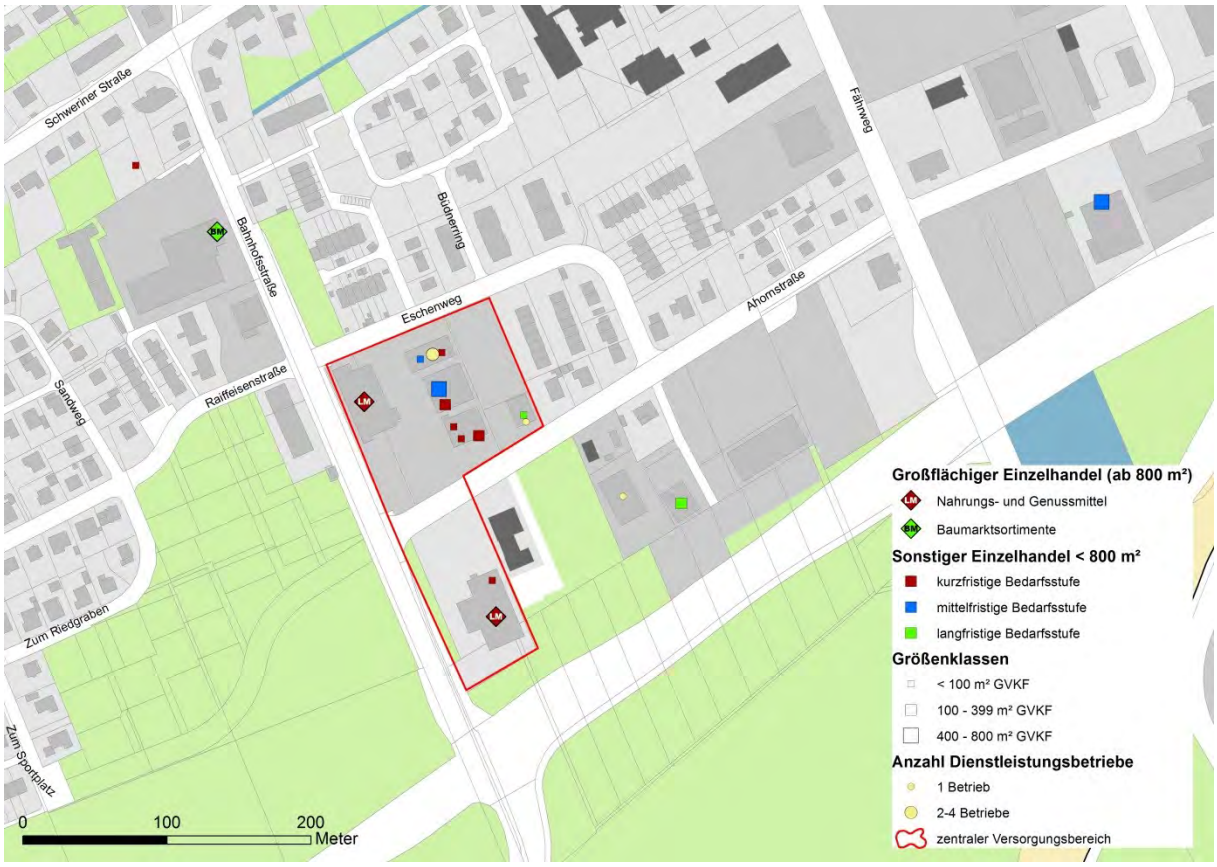
Kernanbieter sind ein Edeka-Supermarkt und ein Aldi Lebensmitteldiscounter, die durch einen Getränkemarkt und den Textildiscounter KIK sowie mehrere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten des Grundversorgungsbedarfs (u. a. Bäcker, Fleischer, Apotheke, Blumenladen, Schreibwarenladen) ergänzt werden.

Insgesamt verfügt das Nahversorgungszentrum mit 12 Einzelhandelsbetrieben und rd. 3.100 m² Verkaufsfläche über ein sehr gut strukturiertes und attraktives Grundversorgungsangebot, dass über Pampow hinaus auch Grundversorgungsfunktion für die angrenzenden SUR-Gemeinden Klein Rogahn, Stralendorf und Holthusen übernimmt, die aufgrund der geringen Einwohnerzahlen keine nennenswerten eigenständigen Versorgungsstrukturen aufweisen.

Gemäß der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (hier: LEP 4.3.2 (1)) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht zentralen Orten zwar grundsätzlich zunächst nicht zulässig, jedoch lässt sich für die unmittelbaren Nachbargemeinden des Oberzentrums Schwerin (SUR) eine Ausnahmeregelung (gem. LEP 4.3.2 (6)) auf Basis des vorliegenden regionalen Einzelhandelskonzeptes ableiten. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit auch großflächiger Lebensmittelanbieter innerhalb des Nahversorgungszentrums soll die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung in diesem Bereich des SUR gesichert und verbessert werden. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Pampow bezieht sich auf die Grundversorgung mit vor allem täglichen Bedarfsgütern. Nach wie vor ist die Umlandgemeinde Pampow ein nicht zentraler Ort gemäß des LEP Mecklenburg-Vorpommern. Die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs Pampow ist nicht mit der Funktionszuweisung eines Grundzentrums gemäß LEP M-V gleichzusetzen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Bahnhofstraße“ setzt für den Bereich der Lebensmittelmärkte jeweils über eine Sondergebietsfestsetzung eine zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² (Standort Aldi) bzw. 1.050 m² (Standort Edeka) fest, so dass hier nur für den Aldi-Markt noch kleinere Spielräume für Verkaufsflächenerweiterungen bestehen. In den angrenzenden Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung zulässig. Die Ausnahme gilt „für ausgewählte Sortimente“ und „wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht.“

Karte 23: Nahversorgungszentrum Pampow



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Entwicklungsziele und -empfehlungen für das Nahversorgungszentrum Pampow:

- Sicherung und **Stärkung der Grundversorgungsfunktion** für Pampow und die angrenzenden Gemeinden Holthusen, Stralendorf und Klein Rogahn.
- **Sicherung der frequenzerzeugenden Lebensmittelmärkte** als Ankermieter, ggf. auch durch Anpassung der vorhandenen Verkaufsflächen an marktübliche Verkaufsflächengrößenordnungen, ausnahmsweise (s. o.) auch über die Grenze der Großflächigkeit hinaus. Eine moderate Anpassung der in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführten maximalen Verkaufsflächen auf bis zu 1.100 m² für den Discounterstandort und bis zu 1.300 für den Standort des Vollsortimenters ist dazu ggf. möglich.
- Ergänzung durch weitere **kleinteilige Grundversorgungsangebote** (insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente) möglich. Hier wird eine Anpassung der derzeit etwas unklaren Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den an die Sonderstandorte angrenzenden Mischgebieten empfohlen. Konkret sollten die ausnahmsweise zulässigen „ausgewählten Sortimente“ benannt werden und die jeweils zulässige Größenordnung in Abhängigkeit zur Versorgungsfunktion des Zentrums (s.o.) gesetzt werden. Angesichts der Einwohnerzahl im Versorgungsgebiet von rund 6.500 Einwohnern ergeben sich hier in erster Linie Ansiedlungsoptionen für kleinteilige Betriebe mit insbesondere nahversorgungsrelevanten Angeboten, wie sie innerhalb des Zentrums bereits heute überwiegend zu finden sind (z. B. Bäcker, Metzger, Apotheke, Blumenladen, er-

gänzende Dienstleistungsangebote). Im Bereich der zentrenrelevanten Warengruppen (z. B. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel) sind einzelne kleinere Fachgeschäfte (mit in der Regel deutlich weniger als 200 m² Verkaufsfläche) denkbar, größere Fachmarktangebote sind jedoch im Sinne des regionalen Einzelhandelskonzeptes nicht möglich.

- Aktivierung von zentrenprägenden Nachfolgenutzungen der Leerstände.
- **Städtebauliche Aufwertung** des Zentrumsbereiches durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität (gestalterische Maßnahmen im öffentlichen wie privaten Raum, Schaffung von gastronomischen Angeboten etc.).

7.1.9 Ehemaliges Nahversorgungszentrum Paulsstadt / Feldstadt

Der im Einzelhandelskonzept der Stadt Schwerin aus dem Jahr 2006 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich *Nahversorgungszentrum Paulsstadt / Feldstadt* kann sowohl aufgrund seines derzeitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes als auch aufgrund der städtebaulichen Struktur und mangelnder Entwicklungsperspektiven nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden.

Das ehemalige Nahversorgungszentrum Paulsstadt/ Feldstadt liegt zentral im Schweriner Stadtgebiet im Stadtteil Paulsstadt. Im Kreuzungsbereich Obotritenring/ Wallstraße bilden ein Rewe-Supermarkt und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter einen Standortverbund für die Grundversorgung der Bevölkerung der umliegenden Stadtteile Paulsstadt, Feldstadt und Altstadt. Derzeit sind dort jedoch nur sehr marginale kleinteilige Ergänzungsangebote (Tankstellenshop, Sportbekleidungsanbieter, Sonnenstudio, Pizza-Lieferservice) vorhanden. Dieser funktionale Besatz entspricht unter Würdigung der einschlägigen Rechtsprechung zum Themenkomplex nicht dem zu erwartenden Angebotsspektrum eines zentralen Versorgungsbereichs. Angesichts des kaum vorhandenen räumlichen Erweiterungspotenzials ist ein funktionaler Ausbau des Standorts sehr unwahrscheinlich. Auch hinsichtlich seiner baulichen / städtebaulichen Struktur entspricht der Standort nicht den Anforderungen an ein städtebauliches Zentrum. Trotz der über den Nahbereich hinaus gehenden Versorgungsfunktion ist eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich nicht mehr aufrechtzuerhalten.

Die in der Rechtsprechung definierten „idealtypischen" Ausstattungsmerkmale von Nahversorgungszentren[39] sowie die funktionalen und städtebaulichen Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches werden an diesem Angebotsstandort nicht erfüllt.

Somit wird von gutachterlicher Seite empfohlen, die Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und diesen Angebotsstandort nicht mehr als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Das bedeutet allerdings nicht, dass zukünftig keine kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesem Angebotsstandort angesiedelt werden können. Der Erhalt des bestehenden nahversorgungsrelevanten Angebotes sowie einer möglichen kleinteiligen Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgungsstruktur sind nach wie vor wünschens-

[39] vgl. u. a. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11:NE

wert.

7.2 Sonderstandorte des Einzelhandels im SUR Schwerin

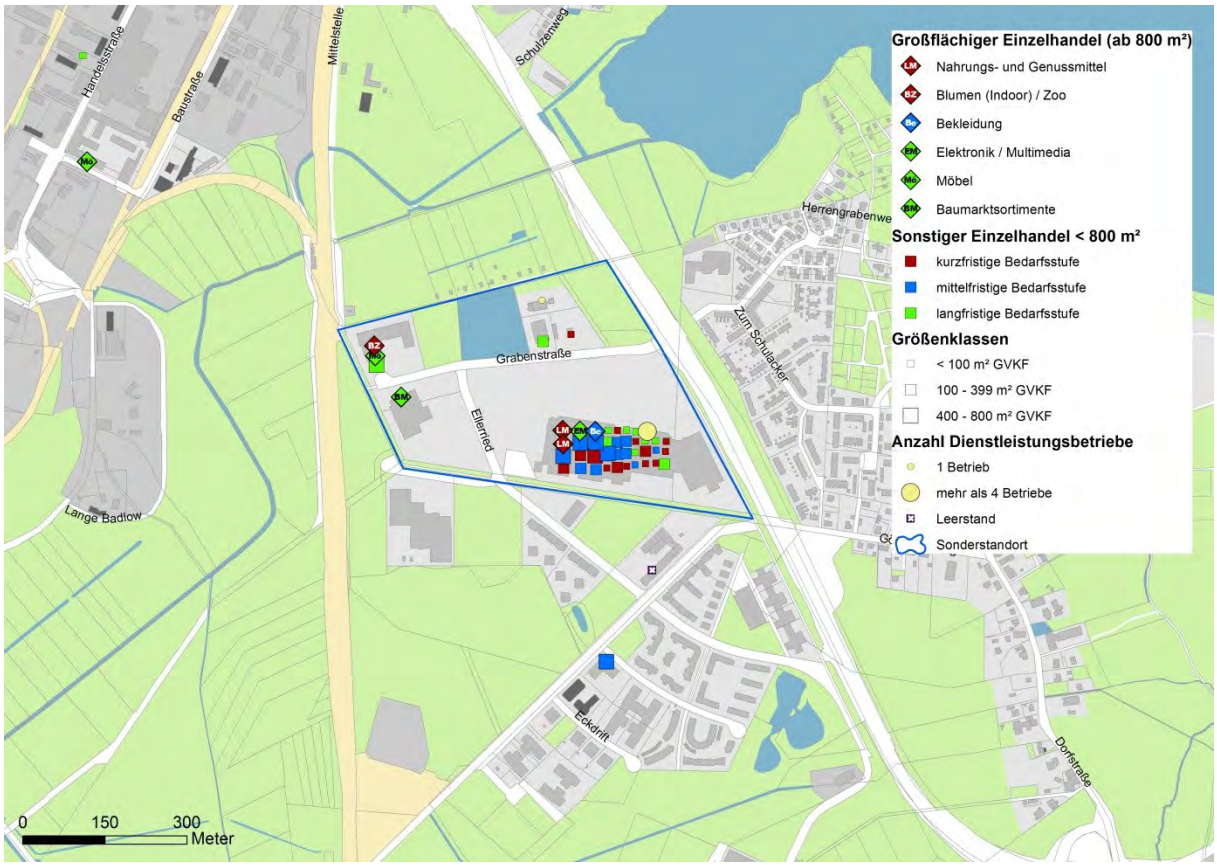
Neben dem Hauptzentrum in der Schweriner Innenstadt bestehen mit drei peripher gelegenen und autokundenorientierten Sonderstandorten in Schwerin weitere räumliche Angebotsschwerpunkte im SUR, die über ein regionales Einzugsgebiet verfügen. Dabei handelt es sich um Agglomerationen vor allem großflächiger Anbieter wie Fachmärkte mit Angebotsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich und / oder grundversorgungsrelevanten Anbietern wie beispielsweise großflächigen Lebensmittelanbietern sowie auch Einkaufszentren. Als hauptsächlich autokundenorientierte Standorte verfügen die Sonderstandorte über gesamtstädtische wie regionale Einzugsgebiete und weisen insbesondere vor allem auch für die Umlandgemeinden eine wichtige **Versorgungsfunktion** auf. Dies betrifft auch Waren des kurzfristigen Bereiches, die in den kleinen Umlandkommunen nicht oder in nur marginalem Umfang angeboten werden.

Diese Sonderstandorte nehmen im Hinblick auf die Angebotsstruktur im SUR Schwerin eine wichtige quantitative Rolle ein. Sie vereinen mit vielen großflächigen Betrieben zurzeit rund 20 % der Verkaufsfläche des gesamten SUR auf sich. An der grundlegenden Zielsetzung einer zentrenverträglichen Sicherung und Weiterentwicklung dieser Sonderstandorte als Ergänzungsstandorte zu den zentralen Versorgungsbereichen aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 bzw. der Teilfortschreibung aus dem Jahr 2014 soll festgehalten werden.

7.2.1 Sonderstandort „Sieben Seen Center“ in Schwerin

Der im Südwesten Schwerins liegende Sonderstandort „Sieben Seen Center“ umfasst das Einkaufszentrum Sieben Seen Center (37 Einzelhandelsbetriebe mit rund 18.000 m² Verkaufsfläche, Angebotsschwerpunkte in den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, v. a. Nahrungs- und Genussmittel & Bekleidung) und die angrenzenden Fachmarktangeboten (rd. 5.000 m², Angebotsschwerpunkt Möbel und Baumarktsortimente).

Karte 24: Sonderstandort „Sieben Seen Center“



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Sonderstandort „Sieben Seen Center“ lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in **funktionaler Ergänzung** zu den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Schwerin und der wohnortnahen Grundversorgung.
- **Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote** (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) über die Festsetzung der geltenden Bebauungspläne hinaus, um die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs der Schweriner Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung, insbesondere im westlichen Schweriner Stadtgebiet und den angrenzenden Umlandkommunen zu gewährleisten.

7.2.2 Sonderstandort „Margaretenhof“ in Schwerin

Der Sonderstandort **Margaretenhof** liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage im Norden des Schweriner Stadtgebiets am Schnittpunkt von Grevesmühlener Chaussee und B 106.

Karte 25: Sonderstandort „Margaretenhof“



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Er besteht aus einem Standortverbund aus einem Sky-SB-Warenhaus (Plaza-Einkaufszentrum), einem Möbelfachmarkt und mehreren kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen. Das Einzelhandelsangebot umfasst derzeit 22 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 17.000 m². Als autokundenorientierter Standort in verkehrsgünstige Lage weist er ein umfangreiches Stellplatzangebot auf.

Entwicklungsziel / -perspektive:
Vor dem Hintergrund des Entwicklungsleitbildes einer räumlich funktionalen Gliederung mit einer sinnvollen Arbeitsteilung der Angebotsstandorte untereinander, übernimmt der Sonderstandort „Margaretenhof“ zukünftig die Funktion als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Dabei ist darauf zu achten, dass die zukünftige Entwicklung in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Schwerin – insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt Schwerin – geschieht und sich weder zulasten dieser rechtlich schützenswerten Bereiche noch zulasten der wohnortnahen Grundversorgung im gesamten Stadt-Umland-Raum aus-

wirkt. Grundsätzlich ist deshalb von einem weiteren Ausbau zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente am Sonderstandort „Margaretenhof" konsequent abzusehen. Eine Realisierung ergänzender nicht zentrenrelevanter Angebote ist jedoch möglich und vor dem Hintergrund einer räumlichen Konzentration dieses Angebotsbereichs auf durch Einzelhandel vorgeprägte Standortbereiche einerseits und einer flächensparenden Stadtentwicklung andererseits zu empfehlen, d. h.:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in **funktionaler Ergänzung** zu den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Schwerin und der wohnortnahen Grundversorgung.
- **Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote** (bereits „Übererfüllung" der Grundversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs der Schweriner Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung.
  Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10.91.01 (einschl. 1. Änderung für nördlichen Teilbereich).
- Umstrukturierungen hin zu nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt möglich und sollten mit entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen begleitet werden.

7.2.3 Sonderstandort Köpmarkt

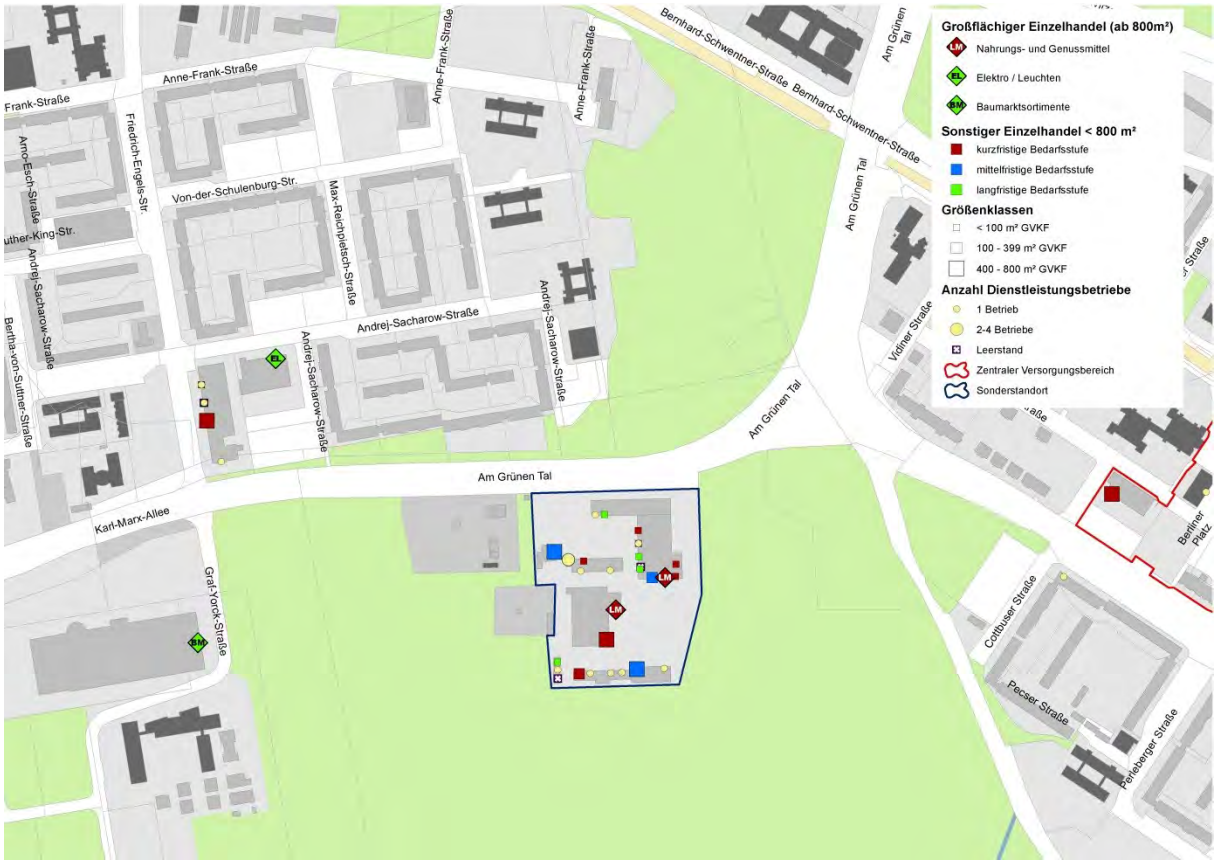
Der „Sonderstandort Köpmarkt" liegt in Randlage des Stadtteils Großer Dreesch zwischen den Nahversorgungszentren Dreescher Markt und Berliner Platz.

Durch die periphere Lage zu den Siedlungsbereichen der umliegenden Stadtteile und die verkehrsgünstige Lage an der B 321 weist der Sonderstandort, auch aufgrund seiner rückwärtigen Erschließung, eine deutliche Ausprägungen eines autokundenorientierten Sonderstandorts auf. Gleichwohl übernimmt er auch partiell eine fußläufige Versorgungsfunktionen für die nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche.

Der Standort verfügt bei 17 Einzelhandelsbetrieben über eine Gesamtverkaufsfläche von rund 4.700 m². Hauptanbieter sind die Lebensmittelmärkte Aldi und Sky, der Drogeriemarkt dm sowie die Discountfachmärkte Deichmann und Kik. Weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Apotheke, Blumenladen, Schmuckgeschäft etc.) und Dienstleistungsangebote (Frisör, Versicherung, Ärzte, Sonnenstudio etc.) komplettieren das umfangreiche Grundversorgungsangebot am Standort Köpmarkt.

Für den Bereich des Köpmarktes existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Karte 26: Sonderstandort Köpmarkt



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Entwicklungsziele für den Sonderstandort Köpmarkt:

Vor dem Hintergrund des Entwicklungsleitbildes einer räumlich funktionalen Gliederung mit einer sinnvollen Arbeitsteilung der Angebotsstandorte untereinander, übernimmt der Sonderstandort „Köpmarkt" zukünftig die Funktion als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Dabei ist darauf zu achten, dass die zukünftige Entwicklung in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Schwerin – insbesondere den beiden in der Nähe liegenden zentralen Versorgungsbereichen Dreescher Markt und Berliner Platz– geschieht und sich weder zulasten dieser rechtlich schützenswerten Bereiche noch zulasten der wohnortnahen Grundversorgung im gesamten Stadt-Umland-Raum auswirkt. Grundsätzlich ist deshalb von einem weiteren Ausbau zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente am Sonderstandort „Köpmarkt" konsequent abzusehen. Eine Realisierung ergänzender nicht zentrenrelevanter Angebote ist jedoch möglich und vor dem Hintergrund einer räumlichen Konzentration dieses Angebotsbereichs auf durch Einzelhandel vorgeprägte Standortbereiche einerseits und einer flächensparenden Stadtentwicklung andererseits zu empfehlen, d. h.:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** in **funktionaler Ergänzung** zu den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Schwerin und der wohnortnahen Grundversorgung.
- **Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote** (bereits

„Übererfüllung“ der Grundversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung der beiden zentralen Versorgungsbereiche Dreescher Markt und Berliner Platz sowieder wohnortnahen Versorgung.

- Umstrukturierungen hin zu nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen möglich und sollten mit entsprechenden bauleitplanerischen Festsetzungen begleitet werden.

7.2.4 Sonderstandort „Fasanenhof“ in Schwerin

Auch der Sonderstandort „**Am Fasanenhof**“ tritt im zentren- und allen voran im nahversorgungsrelevanten Angebot in funktionale Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen im SUR Schwerin. Die Standortagglomeration aus Verbrauchermarkt, Fachmärkten und kleinteiligen Ergänzungsangeboten umfasst 10 Einzelhandelsbetriebe auf rund 6.900 m² Verkaufsfläche. Wichtigster Magnetbetrieb ist ein HIT-Verbrauchermarkt.

Karte 27: Sonderstandort „Am Fasanenhof“



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Dezember 2014 / Januar 2015
Kartengrundlage: ALK-Auszug des Landesamtes für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Sonderstandort „Am Fasanenhof“ lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in **funktionaler Ergänzung** zu den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Schwerin und der wohnortnahen Grundversorgung.
- Mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs der Schweriner Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung **kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote** über die genehmigten bzw. bauplanungsrechtlich gesicherten Festsetzungen hinaus. Nach Möglichkeit Konkretisierung der diesbezüglichen bauleitplanerischen Festsetzungen – bislang ist zentrenrelevanter Einzelhandel (ohne nähere Spezifizierung) bis zu einer Fläche von 3.000 m² im Sondergebiet im Bereich des HIT-Marktes zulässig.
- Umstrukturierungen hin zu nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Schweriner Innenstadt möglich.
- **Anpassung** der Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an die Schweriner Sortimentsliste Liste in den **Festsetzungen des Bebauungsplanes**.

7.2.5 Sonstige regional bedeutsame Angebotsstandorte

Darüber hinaus bestehen neben diesen räumlichen Standortagglomerationen zu Sonderstandorten im SUR Schwerin auch (großflächige) Einzelbetriebe in (solitärer) städtebaulich nicht integrierter Lage von regionaler Bedeutung und mit Angebotsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich:

- Hervorzuheben ist hier insbesondere **Möbelstadt Rück** (mit mehr als 20.000 m² Verkaufsfläche) in Pampow, der mit seinem weitläufigen Einzugsbereich maßgeblich zur regionalen Kaufkraftbindung beiträgt. Gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Pampow ist ein Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 30.000 m² möglich, so dass hier noch deutliche Erweiterungsspielräume bestehen. Ein über den Bestand hinaus gehendes Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten an diesem Standort ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Hier werden insbesondere klare bauplanungsrechtliche Regelungen zur Zulässigkeit von Randsortimenten im Sinne des regionalen Einzelhandelskonzeptes (Festlegung der zulässigen Randsortimente mit jeweiligen Verkaufsflächenbeschränkungen) vgl. u. a. Grundsatz 3 in Kapitel 9) empfohlen.
- Weitere relevante Fachmärkte sind die Baufachmärkte **Obi** (Schwerin-Görries), **Toom** (Schwerin-Lankow) und vor allem **Bauhaus** (Schwerin-Großer Dreesch) sowie die Möbelanbieter **Kabs** (Schwerin-Wüstmark) und **Pfiff** (Brüsewitz) und ferner die Sonderpostenmärkte **Jawoll** (Schwerin-Wüstmark) und **Thomas Philipps** (Holthusen).
- Des Weiteren besteht für den Standort „**Am Haselholz**“ (im Kreuzungsbereich Ludwigsluster Chaussee / Karl-Marx-Allee) im Schweriner Stadtteil Gartenstadt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan 63.09/1 erste Änderung „Fachmarktzentrum Haselholz“), der die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit einem Bau- und Gartenmarkt mit bis zu 10.400 m² Gesamtverkaufsfläche, einem Sportfachmarkt mit zu 2.800 m² Verkaufsfläche, einem Mö-

belfachmarkt mit bis zu 3.500 m² Verkaufsfläche und ein SB-Verbrauchermarkt mit bis zu 4.500 m² Verkaufsfläche ermöglicht. Insofern besteht für diese Branchen hier noch umfangreiches, bislang nicht ausgeschöpftes Baurecht. Die zulässigen (Rand-)Sortimente sind nach Art und Umfang konkret benannt. Ein über diese – hier bereits als „gesetzt" betrachtete – Festsetzungen hinaus gehendes Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten sollte zukünftig nicht ermöglicht werden.

Das Entwicklungsziel auch für diese Fachmarktstandorte ist die Sicherung und der Ausbau als Ergänzungsstandorte für großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Eine Angebotsausweitung in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten über den bereits genehmigten Bestand hinaus ist nicht vorzusehen und bauplanungsrechtlich zu sichern.

7.3 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im SUR Schwerin ist ein zentrales entwicklungsrelevantes Ziel der regionalen Einzelhandelsentwicklung im SUR und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine (vor allem auch fußläufige) Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb des SUR Schwerin nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken regelmäßig **städtebaulich integrierte solitäre Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Hauptzentrum sowie die Nebenzentren geleistet werden kann. Deshalb besitzt die **Zielsetzung**, eine möglichst **flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung** im gesamten SUR Schwerin durch **funktionsfähige Zentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, hohe Priorität.

Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung im SUR darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb des SUR Schwerin – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne d. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Solitäre Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage, von denen es im SUR neun Standorte gibt (vgl. Kap. 6.2), erhalten diesen rechtlichen Schutzcharakter hingegen

nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Lage nicht primär der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Insgesamt können im SUR Schwerin zum Erhebungszeitpunkt im Dezember 2014 / Januar 2015 30 solitäre Nahversorgungsstandorte definiert werden. Dabei handelt es sich um die Standorte:

- Schwerin, Mueßer Holz, Alte Crivitzer Landstraße (derzeit: Netto)
- Schwerin, Weststadt, Berthold-Brecht-Straße (derzeit: Edeka Scharfenberg)
- Schwerin, Gartenstadt, Blumenbrink (derzeit: Netto)
- Schwerin, Mueßer Holz, Bürgelstraße (derzeit: Penny)
- Schwerin, Neumühle, Dohlenweg (derzeit: Netto)
- Schwerin, Lankow, Dr. Joseph-Herzfeld-Straße (derzeit: Norma)
- Schwerin, Lankow, Edgar-Bennert-Straße (derzeit: Edeka Kupka)
- Schwerin, Großer Dreesch, Friedrich-Engels-Straße (derzeit: Penny)
- Schwerin, Paulsstadt, Gerhart-Hauptmann-Straße (derzeit: Norma)
- Schwerin, Altstadt, Grüne Straße (derzeit: Lidl)
- Schwerin, Friedrichsthal, Lärchenallee (derzeit: Aldi)
- Schwerin, Weststadt, Lübecker Straße (derzeit: Lidl)
- Schwerin, Weststadt, Lübecker Straße (derzeit: Netto)
- Schwerin, Feldstadt, Obotritenring (derzeit: Rewe)
- Schwerin, Mueßer Holz, Pawlowstraße (derzeit: Aldi)
- Schwerin, Schelfstadt, Schelfstraße (derzeit: Netto)
- Schwerin, Feldstadt, Wallstraße (derzeit: Aldi)
- Schwerin, Paulsstadt, Wittenburger Straße (derzeit: Penny)
- Alt Meteln, Königstraße (derzeit: Einkaufsquelle)
- Banzkow, Schulsteig (derzeit: Konsum)
- Brüsewitz, Straße der DSF (IK Qualmann)
- Grambow, Am Ring (derzeit: Unser Dorfladen)
- Leezen, Mohnweg (derzeit: Netto)
- Leezen, Zittower Straße (derzeit: Norma)
- Leezen (OT Rampe), Dorfstraße (derzeit: Frischmarkt)
- Pinnow, Kuckucksallee (derzeit: LWS Lebensmittelmarkt Wandschneider)

- Plate, Banzkower Straße (derzeit: Netto)
- Plate, Störstraße (derzeit: Edeka Bötefür)
- Sukow, Achterstraße (derzeit: LMS Lebensmittelmarkt Sukow)
- Wittenförden, Schulstraße (derzeit: Netto)

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit den solitären Nahversorgungsstandorten im Schweriner Startgebiet können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** und ggf. auch einzelne standörtliche Verkaufsflächenanpassungen zur langfristigen Standortsicherung der bestehenden, unter versorgungsstrukturellen positiv zu wertenden integrierten Standorte ist grundsätzlich – vor dem Hintergrund der o.a. Zielsetzung – sinnvoll. Während die überwiegende Anzahl der Anbieter an den solitären Nahversorgungsstandorten derzeit zukunftsfähig erscheint, sind – im Hinblick auf eine wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – maßvolle Verkaufsflächenanpassungen kleinerer Anbieter (z. B. an den Standorten Schulsteig (Banzkow), Banzkower Straße und Störstraße (Plate) oder Schulstraße (Wittenförden) sowie kleinerer Lebensmittelläden an heute marktübliche bzw. ökonomisch tragfähige Größen) möglich, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Auch eine perspektivische **Entwicklung** neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken wie z. B. in Schwerin-Friedrichsthal, -Warnitz, -Neumühle, -Zippendorf und -Mueß oder in Umlandkommunen wie Raben Steinfeld, Holthusen, Stralendorf, etc. (vgl. Kap. 4.4.2) geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Hierbei gilt es jedoch auch immer die im Nahbereich vorhandene Bevölkerung zu berücksichtigen. Eine Ansiedlung ist nur dann auch realistisch und betriebswirtschaftlich tragfähig, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich, die aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde, verfügt. Da die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 - 1.500 m² Verkaufsfläche betragen, ist für einen rentablen Betrieb in der Regel ein Kaufkraftpotenzial von etwa 6.000 - 8.000 Einwohnern im Einzugsbereich erforderlich. Diese Schwelle wird von allen Umlandgemeinden sowie von allen betroffenen Schweriner Stadtteilen mit räumlichen Angebotslücken überwiegend deutlich unterschritten. Ein Schließen dieser bestehenden Versorgungslücken (siehe Kapitel 4.4), insbesondere im dörflich geprägten Umland, mit modernen Lebensmittelmärkten ist aufgrund fehlender Mantelbevölkerung als weitgehend unrealistisch einzuschätzen.
- In den Umlandkommen des SUR kann daher die **Etablierung kommunal übergreifender (solitärer) Versorgungsstandorte** eine Möglichkeit zur Verbesserung der Grundversorgungssituation darstellen. Bereits heute übernehmen einzelne Lebensmittelmärkte in bestimmten Gemeinden (z. B. Leezen, Plate, Wittenförden, Lübstorf) nicht nur Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der Gemeinde selbst, sondern auch der jeweils angrenzenden Gemeinden. Das bedeutet, dass bei zukünftigen Ansiedlungs- oder Erweiterungsabsich-

ten solcher Nahversorgungseinrichtungen auch das Kundenpotenzial aus den angrenzenden Gemeinden bei der Beurteilung der adäquaten Betriebsgröße berücksichtigt werden kann (detaillierte Erläuterungen dazu befinden sich im Ansiedlungsgrundsatz 1 in Kap. 9 dieser Untersuchung). Dabei sollte der Versorgungsstandort immer für möglichst viele Personen gut zu erreichen sein, so dass vor allem die größeren Umlandkommunen als Standort für solche Versorger in Frage kommen. Als kommunal übergreifende Versorgungsgebiete werden definiert:

- Standort **Leezen** für Dobin am See (OT Retgendorf), Leezen und Gneven (d. h. insgesamt rd. 3.600 Einwohner). Auch unter Berücksichtigung der über den SUR hinausgehenden Einzugsbereiche der bestehenden Anbieter ist das Verkaufsflächenangebot der bestehenden Lebensmittelmärkte in Leezen gemäß dieser Versorgungsfunktion aktuell grundsätzlich als ausreichend zu bewerten. Die vorhandenen Märkte sollten in ihrer Funktion gesichert werden. Dies kann eine maßvolle Verkaufsflächenerweiterung bestehender Anbieter gemäß moderner Betriebsgrößenkonzepte auf bis zu **maximal 1.000 m²** Verkaufsfläche für einzelne Lebensmittelmärkte in integrierter Lage umfassen.

- Standort **Pinnow** für Pinnow, Gneven und tlw. Raben Steinfeld (d. h. insgesamt rund 3.300 Einwohner). Eine Anpassung der Verkaufsflächengröße des derzeit in Pinnow vorhandenen Lebensmittelmarktes (rd. 340 m² Verkaufsfläche) ist aus gutachterlicher Sicht im Bedarfsfall bis zur Schwelle der Großflächigkeit möglich und der Versorgungsfunktion des Standorts entsprechend.

- Standort **Plate** für Plate, Sukow, Tramm (OT Göhren), Banzkow, Lübesse und tlw. Raben-Steinfeld (d. h. insgesamt mehr als 8.000 Einwohner). Derzeit bieten in Plate ein Supermarkt und ein Lebensmitteldiscounter ein breiteres Lebensmittelsortiment an. Angesichts des in Plate und den angrenzenden Gemeinden vorhandenen Einwohnerpotenzials und der daraus abgeleiteten Versorgungsfunktion dieser Nahversorgungsstandorte wäre im Bedarfsfall eine Verkaufsflächenanpassung dieser Märkte auch über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus (bis rd. 1.300 m² für einen Supermarkt und rd. 1.100 m² für einen Lebensmitteldiscounter) denkbar.

- Standort **Wittenförden** für Wittenförden, Grambow und tlw. Klein Rogahn und Brüsewitz (d. h. mehr als 6.000 Einwohner). Auch hier wäre eine Anpassung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes an eine marktübliche Größenordnung (bis max. 1.100 m²) aus gutachterlicher Sicht kompatibel mit der Versorgungsfunktion dieses Nahversorgungsstandorts.

- Standort **Lübstorf** für Lübstorf, Klein Trebbow, Seehof, Alt Meteln, Pingelshagen und tlw. Brüsewitz (d. h. fast 7.000 Einwohner). Der bestehende Lebensmittelmarkt in Lübstorf übernimmt trotz seiner peripheren (städtebaulich nicht integrierten) Lage wichtige Grundversorgungsfunktion für Lübstorf und die umliegenden Gemeinden. In diesem Sinne ist eine Sicherung dieses Nahversorgungsstandorts anzustreben. Die aktuelle Verkaufsflächengröße ist aus gutachterlicher Sicht derzeit ausreichend.

Gemäß der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (hier: LEP 4.3.2 (1)) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht zentralen Orten zwar grundsätzlich zunächst nicht zulässig, jedoch lässt sich für die unmittelbaren Nachbargemeinden des Oberzentrums Schwe-

rin (SUR) eine Ausnahmeregelung (gem. LEP 4.3.2 (6)) auf Basis des vorliegenden regionalen Einzelhandelskonzeptes ableiten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit auch großflächiger Lebensmittelanbieter an einigen der o. g. kommunal übergreifenden Versorgungsstandorte soll die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung in diesen Bereichen des SUR sichern und verbessern. Das zentrale Orte System bleibt dadurch unbeeinträchtigt. Die genannten Umlandgemeinden bleiben nicht zentrale Orte gemäß des LEP Mecklenburg-Vorpommern und sollen über die genannte Ausnahmeregelung hinaus auch zukünftig keine Funktionen eines Grundzentrums gemäß LEP M-V übernehmen.

- Darüber hinaus gilt es, alternative Nahversorgungskonzepte (z. B. mobiler Handel, Nachbarschaftsläden, etc.) zu prüfen. So hat sich in der Umlandgemeinde Grambow die Nahversorgungssituation durch die Eröffnung eines Nachbarschaftsladens zuletzt deutlich verbessert.
- Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen SUR ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:
  - nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
  - städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h.
  - auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz),
  - keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken abdecken),
  - eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentsspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 9 dieser Untersuchung).
- Zumeist wird die Ansiedlung größerer Märkte zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Gemeinden dennoch ökonomisch oft nicht tragfähig sein. Deshalb sind auch **alternative kleinteilige Angebotsformen** wie „Dorfläden", sog. „Convenience-Stores" oder Nachbarschaftsläden sinnvoll. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus.
- Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker sind viele kleinere Drogeriemarkt-Filialen geschlossen worden. Eine Nachnutzung der frei gewordenen Ladenlokale durch Angebote der Branche Drogeriewaren hat nicht stattgefunden. Zum einen entsprechen die Flächengrößen dieser Läden (zwischen 100 und 300 m²) nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte und zum anderen deutet die Aufgabe der Filialen ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat diesbezüglich bereits eine räumliche Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden. **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen **vor al-**

lem im räumlichen Kontext der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll.

- Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur **Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit** gefunden werden.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren" erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden könnte.

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten SUR, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im SUR auszuschließen sind. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept für den SUR Schwerin dient der Umsetzung dieses Ziels.

8 Sortimentsliste für den SUR Schwerin

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition der Sonderstandorte sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt die „Regionale Sortimentsliste für den SUR Schwerin" ein wichtiges Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im SUR dar. Rechtliche Prämissen und Rahmenbedingungen, Begriffsdefinitionen sowie schließlich die Herleitung der für die Landeshauptstadt Schwerin sowie die 23 Umlandgemeinden regionstypischen Liste werden im Folgenden dargestellt.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten
Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt[40]. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z. B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentsspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO sowie in bislang unbeplanten Innenbereichen nach § 9 (2a) BauGB nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden[41]. Denn für die Zentrenstruktur eines Raumes können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren zuweilen bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels auch im Rahmen eines regionalen Einzelhandelskonzeptes sollte daher eine regionsspezifische Sortimentsliste vereinbart werden, die einen Bezug zu den

[40] vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

[41] vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

regionalen Verhältnissen, aber auch zu den regionalen Entwicklungsperspektiven aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Nichtigkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen[42]. **Die Regionstypik ist entscheidend.**

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis durchaus unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente[43] zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Einzelhandelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente" Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Die Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** sind eine Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente und dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen insbesondere in Klein- und Mittelstädten, aber auch in Grund- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann bei entsprechender Dimensionierung im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit z. B. Lebensmitteln oder Gesundheit und Körperpflegeartikeln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Ange-

[42] vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

[43] Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

sichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch im SUR Schwerin – für den innerstädtischen Einzelhandel keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche (und mehr) umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Landesplanerische Vorgaben in Mecklenburg-Vorpommern

Bei der Aufstellung einer regionaltypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente zu berücksichtigen. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung sind die Vor- und Maßgaben des Landesraumentwicklungsprogramms aus dem Jahr 2016[44] einschlägig. Das Landesraumentwicklungsprogramm definiert dabei folgende Sortimente regelmäßig als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant, wenngleich unter Würdigung der jeweiligen örtlichen Situation über die Zentrenrelevanz weiterer Sortimente zu entscheiden ist[45]:

- Bekleidung / Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Schuhe / Lederwaren
- Elektrogroßgeräte (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen/Leuchten), Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Uhren, Schmuck, Accessoires
- Parfümeriewaren
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- Kosmetik

sowie

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

[44] Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung MV, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin 2016, Seite 55

[45] ebenda

Herleitung der regionalen Sortimentsliste für den SUR Schwerin

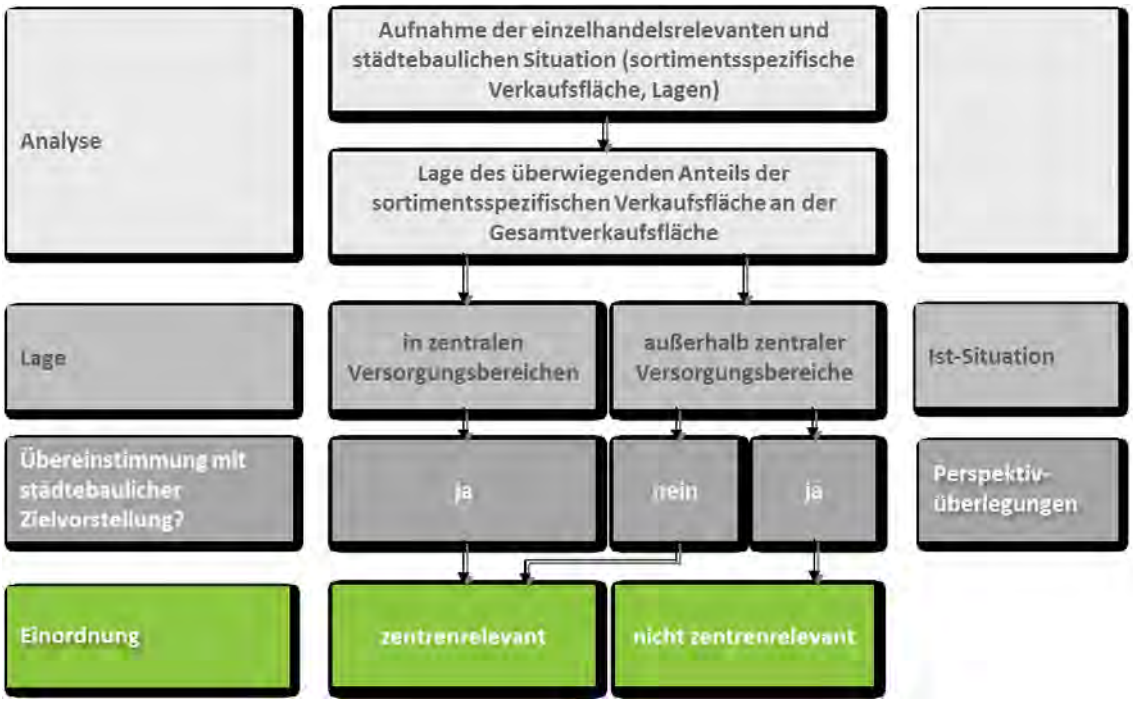
Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein eines regionalen Einzelhandelskonzeptes zur Sicherung der raumordnerischen und städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Im Sinne der Rechtssicherheit hat sich folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten erwiesen[46]:

- Im Rahmen der Aufstellung des regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende" Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die regionalspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).
- Eine regionalspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der ortsspezifischen Liste auf **die regionalen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente im SUR Schwerin:

[46] vgl. hierzu Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. S. 263f

Abbildung 9: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels im SUR Schwerin sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche im SUR Schwerin aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der Einzelhandelsstrukturen im SUR Schwerin ergibt sich die im Folgenden dargestellte Regionale Sortimentsliste für den SUR Schwerin mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

Tabelle 14: Regionale Sortimentsliste für den SUR Schwerin

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	Heimtextilien* (WZ 47.51)
Backwaren / Konditoreiwaren (WZ 47.24)	Hörgeräte (WZ 47.74)
Fleisch- und Metzgereiwaren (WZ 47.22)	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren (WZ 47.75)
Getränke* (WZ 47.25)	Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen (WZ 47.78.3)
Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.11, 47.21, 47.23, 47.26, 47.29)	Künstlerartikel / Bastelzubehör (WZ 47.78.3)
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (WZ 47.75)	Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme (WZ 47.72.2)
Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel) (WZ 47.73)	Musikinstrumente und Zubehör (WZ 47.59.3)
Schnittblumen* (WZ 47.76.1)	Optik / Augenoptik (WZ 47.78.1)
Zeitungen / Zeitschriften (WZ 47.62.1)	Papier, Büroartikel, Schreibwaren (WZ 47.62.2)
Bekleidung (WZ 47.71)	Sanitätsartikel (WZ 47.74)
Bild- und Tonträger (WZ 47.63)	Sammlerbriefmarken und münzen (WZ 47.78.3)
Bücher (WZ 47.61)	Schuhe (WZ 47.72.1)
Campingartikel* (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte) (WZ 47.64.2)	Spielwaren (WZ 47.65)
Computer und Zubehör (WZ 47.41)	Sportartikel / Sportkleingeräte* (WZ 47.64.2)
Elektrokleingeräte (WZ 47.54)	Sportbekleidung (WZ 47.71)
Fotoartikel (WZ 47.78.2)	Sportschuhe (WZ 47.72)
Gardinen / Dekostoffe* (WZ 47.53)	Telekommunikation und Zubehör (WZ 47.42)
Glaswaren / Porzellan / Keramik* (WZ 47.59)	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (WZ 47.76.1)
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle* (WZ 47.51)	Uhren / Schmuck (WZ 47.77)
Haushaltswaren* (WZ 47.59.9)	Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ 47.43)
	Wohndekorationsartikel (WZ 47.59.9)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente *(keine abschließende Auflistung)*	
Angler- und Jagdsportartikel, Waffen* (WZ 47.64.1)	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze) (WZ 45.32 / 45.40)
Bauelemente, Baustoffe* (WZ 47.52.3)	Kinderwagen* (WZ 47.78.9)
Bettwaren / Matratzen* (WZ 47.59.9)	Kraftfahrzeuge** (WZ 45.1)
Bodenbeläge* (WZ 47.53)	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel* (WZ 47.54)
Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse** (WZ 47.30)	Maschinen / Werkzeuge* (WZ 47.52)
Büromaschinen** (WZ 47.78.9)	Möbel (inkl. Küchen)* (WZ 47.59.1)
Eisenwaren / Beschläge* (WZ 47.52.1)	Pflanzen / Samen* (WZ 47.76.1)
Elektrogroßgeräte* (WZ 47.54)	Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)* (WZ 47.59.9)
Elektroinstallationsmaterial* (WZ 47.52)	Reitsportartikel (WZ 47.64.2)
Erotikartikel* (WZ 47.78.9)	Rollläden / Markisen* (WZ 47.59.9)
Fahrräder und technisches Zubehör* (WZ 47.64.1)	Sanitärartikel* (WZ 47.59.9)
Farben / Lacke* (WZ 47.52.3)	Sportboote / Surfbretter und technisches Zubehör* (WZ 47.64.2)
Fliesen* (WZ 47.52)	Sportgroßgeräte / Fitnessgeräte* (WZ 47.64.2)
Gartenartikel / -geräte* (WZ 47.59.9)	Tapeten* (WZ 47.52.3)
Golfsportartikel (WZ 47.64.2)	Teppiche (Roll- und Einzelware)* (WZ 47.53)
Heimtier- und Kleintierfutter* (WZ 47.56.2)	Zoologische Artikel, lebende Tiere* (WZ 47.76.2)
Installationsmaterial* (WZ 47.52.3)	
Kamine / Kachelöfen* (WZ 47.78.9)	

Quelle: eigene Darstellung,
* Verkaufsfläche mehrheitlich außerhalb des Zentrums;
** nicht separat erhoben, dennoch grundsätzlich nicht-zentrenrelevant
rot dargestellt: Abweichung zur kommunalen Schweriner Sortimentsliste nach CIMA 2014

Die vorliegende regionale Sortimentsliste ist, wie eingangs erläutert, ein Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen sowie der städtebaulichen Zielsetzungen des regionalen Einzelhandelskonzepts für den SUR Schwerin. Sie ist uneingeschränkt im gesamten SUR anwendbar.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei der Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente um keine abschließende Liste handelt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Besonders deutlich wird dies beispielsweise bei Teilsortimenten der Warengruppen Bau- bzw. Gartenmarktsortimente, die teilweise zu 100 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden.

In Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich hingegen ein differenziertes Bild: Hier ist der Angebotsschwerpunkt einzelner Sortimente nicht in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert, wie es unter städtebaulich-versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wünschenswert wäre (beispielsweise in Bezug auf Sportartikel, Heimtextilien, Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren).

Die konkrete Einstufung einzelner Sortimente lässt sich wie folgt näher erläutern:

- Im Verkaufsflächenbestand befinden sich fast alle **nahversorgungsrelevanten Sortimente** mehrheitlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Ausnahme: Getränke und Schnittblumen). Daneben liegt ein weiterer Schwerpunkt in städtebaulich integrierten Lagen, wo diese Angebote einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung leisten. Gleichwohl befinden sich nicht unbeträchtliche Anteile der Verkaufsfläche in diesen Sortimenten auch an den Sonderstandorten oder anderen städtebaulich nicht-integrierten Lagen. Dabei besitzen insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemärkte eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion für die städtischen Zentren und bilden somit zentrenbedeutsame Bausteine. Nicht nur im Hinblick auf die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, sondern vor allem auch unter dem Gesichtspunkt der wohnungsnahen Grundversorgung ist es wichtig, nahversorgungsrelevante Sortimente in den Zentren zu erhalten und zu stärken. Eine weitere Verdichtung / Ausdehnung des sortimentsspezifischen Angebotes an den Sonderstandorten im Stadtgebiet ist dagegen im Sinne des Schutzes sowie der Aufrechterhaltung eines engmaschigen Grundversorgungsnetzes – u. a. auch mit funktionsfähigen wie kleinteiligen Nahversorgungsstandorten – konsequent zu verhindern. Aus diesen Gründen sind alle nahversorgungsrelevanten Sortimente zugleich auch zentrenrelevant.

- **Getränke** werden zwar zuweilen nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, wenn diese in Kisten und größeren Mengen in **Getränkemärkten** eingekauft werden. Eine generelle Definition als nicht-zentrenrelevantes Sortiment ist jedoch problematisch, da nicht nur die Artikelgruppe, sondern das ganze Sortiment bewertet wird. Das in einem solchen Markt hauptsächlich angebotene Getränkesortiment gehört zweifellos zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Getränkemarkt ist kein spezielles Sortiment mit großem Flächenbedarf, sondern eine Betriebsform neben anderen Betriebsformen, in denen (auch) Getränke verkauft werden. Dass in einem Getränkemarkt Getränke auf großen Flächen angeboten werden, kann nicht die Annahme rechtfertigen, dass Getränke typischerweise und damit gene-

rell einen großen Flächenbedarf erzeugen. Eine Differenzierung zwischen Getränken, die in Getränkemärkten angeboten werden einerseits und Getränken, die in anderen Betriebstypen angeboten werden, ist bei der bauleitplanerischen Einzelhandelssteuerung nicht vorgesehen und wäre in der Praxis auch nicht einzuhalten. Getränke werden nämlich auch kistenweise in Lebensmittelmärkten verkauft und ebenso finden sich Einzelflaschen (u. a. hochwertige Weine / Sekt / Spirituosen) auch in Getränkemärkten. Zudem ist die Betriebsform Getränkemarkt häufig in zentralen Bereichen zu finden und nicht zwangsläufig auf Standorte außerhalb der Zentrenstruktur angewiesen.

- Die Sortimentsgruppen **Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren**, **Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe** sowie **Wohndekorationsartikel** sind anteilig überwiegend nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden, zählen jedoch zum festen Bestandteil eines attraktiven und breit gefächerten Angebots eines innerstädtischen Geschäftszentrums. Die Angebotsbreite und -tiefe in diesen innerstädtischen Leitsortimenten sind wesentlich für die Ausstrahlungskraft eines Zentrums sowie seine kundenseitige Inanspruchnahme. Daher sind diese Sortimentsgruppen zwingend in ihrer Gesamtheit als zentrenrelevant einzustufen.

- Auch wenn einzelne Produkte aus den Sortimentsgruppen der **Elektronik- und Multimedia-Artikel (u. a. Unterhaltungselektronik und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör)** und **Elektrogeräte** unter dem Aspekt „Transportfähigkeit“ und „Flächenanspruch“ eher als nicht-zentrenrelevante Sortimente einzustufen wären und heute oftmals sogar mehrheitlich außerhalb der Zentren angeboten werden, so können diese Teilsortimente nicht generell als nicht-zentrenrelevant definiert werden. Die übergeordneten Warengruppen beinhalten insgesamt zahlreiche Sortimente / Artikelgruppen, die als wichtige Bausteine eines attraktiven und umfassenden Angebots im Hauptgeschäftsbereich unerlässlich sind. Zu den Hauptsortimenten Elektrogeräte und Elektronik / Multimedia gehören neben Fernsehgeräten und Kühlschränken beispielsweise auch Bild- und Tonträger, Elektrokleingeräte, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, Fotoartikel und Zubehör etc., die oft auf einem Großteil der Verkaufsfläche angeboten werden. So lässt das Argument der Transportfähigkeit bei diesen Artikeln keine generelle Definition der entsprechenden Sortimente als nicht-zentrenrelevant zu, zumal in vielen Fällen die Möglichkeit zur Lieferung angeboten wird. Diese Sortimente sollen zukünftig als attraktive Angebotsbausteine schwerpunktmäßig im Schweriner Hauptzentrum angeboten werden. Ein Herauslösen des Sortiments Elektrogroßgeräte (als nicht-zentrenrelevant) ist jedoch vertretbar, weil sich rund 78 % der Verkaufsfläche dieses Sortiments außerhalb der Zentren befinden und es nicht entscheidend für die Attraktivität der Angebotsmischung im zentralen Versorgungsbereich ist.

- Das Sortiment **Kinderwagen** war in der Schweriner Sortimentsliste aus dem Jahr 2006 als zentrenrelevante Sortimentsgruppe eingestuft. Es hat jedoch weniger als eigenständige Sortimentsgruppe im innerstädtischen Fachhandel als insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Babyfachmärkten oder als Randsortiment von Möbelmärkten einen immer größeren Stellenwert. Dies lässt sich bereits in der aktuellen Verkaufsflächenverteilung (80 außerhalb der Zentren) und der daraus ableitbaren untergeordneten Bedeutung des Sortimentes erkennen, so dass das Sortiment zukünftig als **nicht-zentrenrelevant** eingestuft wird. Im Unterschied sowohl zur Schweriner Sortimentsliste aus dem Jahr 2006, als auch zum Vorschlag der CIMA aus der aktuellen Teilfortschreibung des Schweriner Einzelhandelskonzepts wird das Sortimenten „**Baby- und Kleinkindartikel**“ nicht mehr aufgeführt,

da es nicht genau definiert ist und sich überwiegend anderen Sortimentsgruppen (Haushaltswaren, Spielwaren, Bekleidung, Möbel etc.) zuordnen lässt.

- **Zoologische Artikel** und **lebende Tiere** werden heute fast ausschließlich in Zoofachmärkten angeboten. Auch im SUR Schwerin werden diese Sortimente zu 83 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Aufgrund einer sortimentsspezifischen Differenzierung wurde zudem das Sortiment **Heim- und Kleintierfutter** (zuvor dem zoologischen Bedarf zugeordnet) aufgenommen. Eine Weiterentwicklung in diesen Angebotssegmenten ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken erscheint den aktuellen Entwicklungen moderner Fachanbieter dieser Branche sowie den realen Gegebenheiten im SUR Schwerin nicht angemessen. Diese Sortimentsgruppen werden insofern als nicht-zentrenrelevant definiert.
- Auch **Lampen / Leuchten / Leuchtmitte**l werden im SUR bereits heute fast ausschließlich (87 %) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Eine mehrheitliche „Rückverschiebung" dieser Angebote an Standorte innerhalb der Zentren wird weder als realistisch noch zwingend notwendig erachtet.
- Während **Campingartikel** aufgrund ihres Beitrags zur attraktiven Angebotsmischung in der Schweriner Innenstadt weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden, befindet sich das spezielle Teilsortiment Angler- und Jagdartikel, Waffen heute zu 100 % außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Zudem spricht dieses Sortiment nur kleine Teile der Bevölkerung an und hat daher keine herausragende Relevanz für die Erzeugung von Besucherströmen in einem zentralen Versorgungsbereich. Insofern wird diese Sortimentsgruppe abweichend zu vorherigen Schweriner Sortimentslisten als nicht-zentrenrelevant definiert.
- **Reitsportartikel** werden im SUR Schwerin aktuell nicht als Hauptsortiment angeboten, die Ansiedlung entsprechender Hauptsortimentsanbieter wird jedoch bundesweit immer wieder diskutiert. Dazu ist anzumerken, dass Sportbekleidung ausdrücklich zentrenrelevant bleibt, es lassen sich jedoch Ausnahmeregeln für eindeutige Funktionsbekleidung, die ausschließlich zu speziellen sportlichen Zwecken genutzt werden kann, formulieren. Dazu zählen beispielsweise Reithosen und Reithelme, nicht jedoch Sport- oder Freizeitbekleidung im Allgemeinen.
- **Fahrräder und technisches Zubehör** wird heute mehrheitlich außerhalb der Zentren im SUR Schwerin angeboten (81 %). Die in den zentralen Versorgungsbereichen vorhandenen Anbieter haben keine „tragende" Funktion für die Angebotsmischung und Versorgungsbedeutung der jeweiligen Standorte. Insofern kann diese Sortimentsgruppe als nicht-zentrenrelevant definiert werden, wenngleich Sportbekleidung ausdrücklich zentrenrelevant bleibt.

9 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im SUR Schwerin

Im Rahmen der Erarbeitung des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Schwerin bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für den gesamten SUR Schwerin** (vgl. Kapitel 6.1) den übergeordneten Rahmen, aus dem grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung im SUR Schwerin abgeleitet werden.

Diese als Ansiedlungsregeln (bzw. Grundsätze) formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als perspektivischer Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Planvorhaben an diesen Standorten. Der wesentliche Vorteil dieser Betrachtungsweise über die gesamte Region ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, berücksichtigt werden können.

Es sollen für den SUR Schwerin die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als **„Ansiedlungsregeln"** zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d. h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. In den Grundsätzen wird die Unterscheidung zwischen großflächigem Einzelhandel[47] (> 800 m² Verkaufsfläche) und nicht großflächigem Einzelhandel (≤ 800 m² Verkaufsfläche) getroffen.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Ansiedlungsregeln ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

[47] Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgt nach § 11 (3) BauNVO ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht in etwa einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (BverwG Urteile v. 24.11.2005: 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05)

Ansiedlungsregel 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (i. S. der Sortimentsliste für den SUR Schwerin) werden zukünftig nur noch in zentralen Versorgungsbereichen des SUR sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – auch zur wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Gemeinden, Stadtteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Nahversorgungszentren) liegen. Die Dimensionierung eines Betriebes soll sich an der jeweiligen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs orientieren.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des SUR in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sein, wenn sie…

- der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz),
- außerhalb der 600 m-Zonen um die zentralen Versorgungsbereiche liegen

und dementsprechend keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Erläuterungen:
Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen**, die Nahversorgung im SUR Schwerin zukünftig zu sichern und zu verbessern**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher zukünftig zunächst grundsätzlich **in den zentralen Versorgungsbereichen** liegen. Die nachfolgenden Ausnahmen können im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung (insbesondere auch in den Umlandkommunen des SUR) möglich sein. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In **städtebaulich integrierten Lagen** außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzepts ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Versorgungsbereich des

Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** außerhalb der 600 m-Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche sowie mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet (ohne Schutzzonen der Zentren) an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (z. B. in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)[48] der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne des regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes werden Standorte definiert, deren direktes Umfeld in mindestens zwei Haupt-Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und für die eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten oder Bahngleise) den Standort von der Wohnbebauung separieren.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben (fußläufig) versorgen soll:

Im **kompakten Siedlungsbereich** der Schweriner Kernstadt entspricht die fußläufige Erreichbarkeit in der Regel einer Entfernung von rd. 600 m. Um die vorstehenden Bedingungen zu erfüllen, müsste für moderne Lebensvollsortimenter in einer Größenordnung von rd. 1.200 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 6.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein[49]. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstünde. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Schwerin ist das Potenzial für weitere Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche fast ausschließlich in zentralen Lagen innerhalb dicht besiedelter Wohnsiedlungsbereiche vorhanden.

Die insbesondere in den **dünner besiedelten Umlandkommunen des SUR sowie auch in kleineren Schweriner Stadtteilen der Siedlungsrandbereiche** vorhandene Siedlungsstruktur erfordert jedoch eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik. Denn die in diesen Teilbereichen des SUR vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass zentrale Versorgungsbereiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen als Prüfkriterium, nicht

[48] Diese liegt derzeit bei rund 2.100 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014).

[49] Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %. Vergleichbares gilt – aufgrund der in der Regel höherer Flächenproduktivität – für Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von rund 1.000 m².

jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im fußläufigen (600 m-)Nahbereich eines Planvorhabenstandortes. Um aber auch in solchen Gemeinden und Stadtbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten SUR – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung im Einzelfall auf größere Gebiete innerhalb des SUR zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren. In Bezug auf mögliche kommunal übergreifende Versorgungsstandorte in den Umlandgemeinden sind vor allem die in Kap. 7.3 genannten Standorte in den größeren Gemeinden in Betracht zu ziehen, um möglichst vielen Menschen eine auch fußläufig erreichbare Versorgung zu ermöglichen.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an den **Sonderstandorten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist hingegen auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kiosks und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Ansiedlungsregel 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sind zukünftig nur noch im Hauptzentrum der Schweriner Innenstadt sowie ausnahmsweise zur Grundversorgung in den Nahversorgungszentren und Umlandgemeinden möglich.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Regionalen Sortimentsliste für den SUR Schwerin (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Ansiedlungsregel 1) sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Schwerin liegen.

Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Schwerin liegen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden.

Ausnahme 1: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment auch in Allgemeinen Wohngebieten und in den Umlandgemeinden des SUR Schwerin auch in Gemischten Bauflächen (M-Flächen) zugelassen werden, wenn sie der spezifischen Versorgung der jeweiligen Umlandgemeinde bzw. innerhalb der Landeshauptstadt Schwerin des umliegenden Gebietes dienen.

Ausnahme 2: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht-integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist.

Erläuterungen:

Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Schweriner Innenstadt mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum des SUR Schwerin zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des SUR attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in das Hauptzentrum des SUR gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen, städtebaulich schädlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können auch im Nahversorgungszentren realisiert werden, wenn die Kongruenz zwischen dem Umsatzvolumen des jeweiligen Planvorhabens und der jeweiligen Kaufkraft im Versorgungsbereich des Zentrums gewährleistet ist.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung aber auch einer Entwicklung der Nahversorgungszentren ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i. S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch

diese Betriebe sind funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche. Daher impliziert der Grundsatz einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** im SUR Schwerin. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer solcher Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** bzw. für **allgemeine Wohngebiete** dar.

Auch der SUR Schwerin weist, ebenso wie zahlreiche andere Stadtregionen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen für den SUR entspricht. Voraussetzung ist, dass von solchen Einrichtungen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen.

Ansiedlungsregel 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe[50] im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der Regionalen Sortimentsliste für den SUR Schwerin sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen und an dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt werden.

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Regionalen Sortimentsliste für den SUR Schwerin können in den **zentralen Versorgungsbereichen des SUR** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (≤ 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des regionalen Einzelhandelskonzepts sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche und max. 500 m² für Einzelsortimente nicht überschreiten. Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.

Erläuterungen:

Als Vorrangstandort für die **Ansiedlung** und **Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** definiert das regionale Einzelhandelskonzept die Sonderstandorte. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägungen an diesen Ergänzungsstandorten ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an diesen Standorten empfehlenswert. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch in zentralen Versorgungsbereichen (v. a. Schweriner Innenstadt) realisiert werden soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt.

[50] Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment betrifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht - zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der Zentren den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik oder Wohndekorationsartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den SUR Schwerin eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 2.500 m² Verkaufsfläche) vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann (max. 500 m² für Einzelsortimente). Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit muss dabei im Einzelfall geprüft werden.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb der ergänzenden Sonderstandorte an städtebaulich nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentsspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des regionalen Einzelhandelskonzeptes bewertet werden.

Das folgende Prüfschema dient zur ersten Bewertung von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem regionalen Einzelhandelskonzept für den SUR Schwerin und dem darin formulierten Entwicklungsleitbild mit seinen Zielen, dem künftigen Standortprofil sowie den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur innerhalb des SUR Schwerin zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses **Prüfschema nur eine erste Einordnung ermöglichen soll** und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – konkrete raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse nicht ersetzen kann.

Tabelle 15: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Einzelhandelsbetrieb			Lage			
Kernsortiment	**Verkaufsfläche**	**Beispiel**	**Innerhalb ZVB[51]**	**außerhalb ZVB**	**Sonderstandorte**	**GE / GI (gem. BauNVO)**
nah-versorgungs-relevant	≤ 800 m²	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte; z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)	+	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion in der Stadt Schwerin, Grundversorgungsfunktion in den Umlandkommunen, Zentrenverträglichkeit	-	- Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m²	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter	+	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion in der Stadt Schwerin, Grundversorgungsfunktion in den Umlandkommunen Zentrenverträglichkeit	-	-
zentren-relevant	≤ 800 m²	Parfümerie, Textildiscounter, Schuhfachmarkt, Musikfachgeschäft, Spielwarenfachgeschäft	+	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	- Ausnahme: Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	> 800 m²	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt	Nur Innerhalb der Schweriner Innenstadt	-	-	-
Einzelhandelsbetrieb			**Lage**			

[51] ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Kernsortiment	Verkaufsfläche	Beispiel	Innerhalb ZVB[52]	außerhalb ZVB	Sonderstandorte	GE / GI (nach BauNVO)
nicht zentren-relevant	≤ 800 m²	Fahrradfachmarkt, Sanitärfachgeschäft, Teppichbodenfachmarkt, Matratzenfachmarkt	+	+*	+	+*
	> 800 m²	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter, Zoofachmarkt	+	+*	+**	+*

Quelle: eigene Darstellung

Erläuterungen zur Tabelle 15:

\+ zulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Schwerin

\- unzulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Schwerin

* Im Sinne der Grundsätze sollte vor der Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Sonderstandorten geprüft werden.

** Vorrangstandort für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente verträglich gestalten.

[52] ZVB = Zentraler Versorgungsbereich

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung im SUR Schwerin 34
Abbildung 2: Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe im SUR Schwerin differenziert nach städtebaulicher Lage bzw. Standortkategorie. 54
Abbildung 3: Räumliche Verteilung des Verkaufsflächenangebots im SUR Schwerin nach städtebaulicher Lage – warengruppenspezifische Betrachtung..... 56
Abbildung 4: Prognose zur kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung im SUR Schwerin 75
Abbildung 5: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch 76
Abbildung 6: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014) 78
Abbildung 7: Zielzentralitäten des Einzelhandels im SUR Schwerin als quantitative Orientierungsgröße 80
Abbildung 8: Standortstrukturmodell für den SUR Schwerin..... 89
Abbildung 9: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten 134

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse 12
Tabelle 2: Definition von Lagekategorien..... 16
Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung..... 18
Tabelle 4: Einwohnerzahlen der Kommunen des Stadt-Umland-Raums Schwerin (gerundet) 22
Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale im SUR Schwerin.... 29
Tabelle 6: Einzelhandelskaufkraft (in Mio. €) in den Kommunen des Stadt-Umland-Raums-Schwerin nach Warengruppen..... 30
Tabelle 7: Einzelhandelsbestand im SUR Schwerin nach Warengruppen 36
Tabelle 8: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich..... 37
Tabelle 9: Gegenüberstellung Verkaufsflächenbestand Schwerin 2006 – 2015.... 38
Tabelle 10: Kennwerte des Einzelhandels im SUR Schwerin nach Teilräumen 46
Tabelle 11: Stadtteilspezifische Ausstattung an Grundversorgungsangeboten 59
Tabelle 12: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen 77
Tabelle 13: Angebotssituation im Hauptzentrum Innenstadt Schwerin..... 102
Tabelle 14: Regionale Sortimentsliste für den SUR Schwerin..... 135

Tabelle 15: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema) 147

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage des SUR Schwerin in der Region 21
Karte 2: Siedlungsstruktur des Stadt-Umland-Raums Schwerin 23
Karte 3: Fahrtzeitisochronen um das Schweriner Zentrum 26
Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern in der Region 28
Karte 5: Großflächige Einzelhandelsbetriebe im SUR Schwerin 43
Karte 6: Die Nutzungsstruktur in der Schweriner Innenstadt 48
Karte 7: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im SUR Schwerin und räumliche Angebotsschwerpunkte 52
Karte 8: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Schwerin mit 600 m-Isodistanz-Bereichen 61
Karte 9: Grundversorgungssituation im Amtsbereich Crivitz (Teilbereich SUR Schwerin) Nördlicher Teil 65
Karte 10: Grundversorgungssituation im Amtsbereich Crivitz (Teilbereich SUR Schwerin) Südlicher Teil 66
Karte 11: Grundversorgungssituation im Amtsbereich Ludwigslust-Land (Teilbereich SUR Schwerin) 67
Karte 12: Grundversorgungssituation im Amtsbereich Stralendorf (Teilbereich SUR Schwerin) 69
Karte 13: Grundversorgungssituation im Amtsbereich Lützow-Lübstorf (Teilbereich SUR Schwerin) 71
Karte 14: Zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im SUR Schwerin 94
Karte 15: Strukturrelevante Nahversorgungsanbieter – bzw. standorte nach Lage 95
Karte 16: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Schwerin 100
Karte 17: Nahversorgungszentrum „Dreescher Markt“ 104
Karte 18: Nahversorgungszentrum Berliner Platz 105
Karte 19: Nahversorgungszentrum Hamburger Allee 107
Karte 20: Nahversorgungszentrum Kieler Straße 109
Karte 21: Nahversorgungszentrum Güstrower Straße 111
Karte 22: Nahversorgungszentrum Lessingstraße 113
Karte 23: Nahversorgungszentrum Pampow 115
Karte 24: Sonderstandort „Sieben Seen Center“ 118
Karte 25: Sonderstandort „Margaretenhof“ 119
Karte 26: Sonderstandort Köpmarkt 121
Karte 27: Sonderstandort „Am Fasanenhof“ 122

Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m².
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimen-

	ten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).
Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort	Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
Sortimentsliste (ortstypische)	Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können. Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.
Stadtteilzentrum	Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber

	hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.
(Städtebaulich) Integrierte Lage	Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage" existiert nicht. Im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den SUR Schwerin werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge des SUR Schwerin integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mindestens zwei Richtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m² – max. 1.500 m². Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
Verbrauchermarkt	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamtstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind: Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.