



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Lärchenallee in Schwerin- Friedrichsthal als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens



Endbericht

Im Auftrag der ALDI-Grundstücksgesellschaft-BK 1
Hamburg, 14.11.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die Lärchenallee in Schwerin-Friedrichsthal als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens

Projektnummer: 24DLP3736

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Erik Burkhardt

Im Auftrag der

ALDI-Grundstücksgesellschaft-BK 1

Hohewardstraße 345 – 349

34699 Herten

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	7
3	Rahmendaten des Makrostandorts	10
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	15
4.1	Methodische Vorbemerkungen	15
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	15
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	17
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	20
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	21
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	21
5.2	Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	25
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	25
5.3.1	Nahversorgungszentrum Kieler Straße	26
5.3.2	Sonstige Standortlagen (innerhalb des Einzugsgebiets)	27
5.3.3	Sonstige Standortlagen (außerhalb des Einzugsgebiets)	31

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	32
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	32
6.2	Wirkungsprognose	36
6.2.1	Vorbemerkungen	36
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	38
7	Bewertung des Vorhabens	42
7.1	Zu den Bewertungskriterien	42
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	45
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	45
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	52
7.5	Zur Kompatibilität mit dem regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept	53
8	Fazit	57

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Der Aldi-Vorhabenstandort	6
Abbildung 3: Blick entlang der Lärchenallee in Richtung Ortsausgang (Westen)	6
Abbildung 4: Blick entlang der Lärchenallee in Richtung Ortseingang (Osten)	7
Abbildung 5: Lage im Raum	10
Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	16
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	18
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	23
Abbildung 9: Penny-Lebensmitteldiscounter am westlichen Ende des Nahversorgungszentrums	26
Abbildung 10: REWE-Center am SO Margaretenhof in Schwerin	27
Abbildung 11: Der Norma-Lebensmitteldiscounter an der Dr. Joseph-Herzfeld-Straße in Schwerin	29
Abbildung 12: Der EDEKA-Verbrauchermarkt an der Edgar-Bennert-Straße in Schwerin	29
Abbildung 13: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Greifswalder Straße	30
Abbildung 14: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Ratzeburger Straße	30
Abbildung 15: Das Sieben Seen Center in Schwerin	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	13
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	19
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	20
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	22
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	25
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	33
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	33
Tabelle 9: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)	34
Tabelle 10: Umsatzzuwachs des künftigen Verbundstandorts durch Vorhabenrealisierung	35
Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des künftigen Verbundstandorts durch Vorhabenrealisierung	35
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	40

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Innerhalb des im nordwestlichen Stadtgebiet von Schwerin gelegenen Ortsteils Friedrichsthal soll ein neues Nahversorgungszentrum entstehen. Der Vorhabenstandort befindet sich im Kreuzungsbereich der B 104 und des Lützower Rings. Aktuell ist hier ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig.

Die Planungen sehen vor, den Aldi-Markt abzureißen und durch einen neuen Verbundstandort zu ersetzen, der neben einem modernen Aldi-Markt auch einen neuen EDEKA-Verbrauchermarkt beinhalten soll. **Insgesamt sollen 3.000 qm Verkaufsfläche entstehen, wovon etwa 1.100 qm auf den Aldi-Markt und 1.900 qm auf EDEKA-Markt entfallen werden.**

Im regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus 2018 ist das Grundstück als **Nahversorgungsstandort** ausgewiesen. Die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte wird im Konzept als sinnvoll und möglich beschrieben, sofern 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.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen Bebauungsplan mit Ausweisung als **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** zu realisieren. Hierfür stellt die Landeshauptstadt Schwerin aktuell den Bebauungsplan Nr. 120 "Nahversorgungszentrum Friedrichsthal" auf.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in einer ersten Stellungnahme zum B-Plan-Entwurf festgestellt, dass der vorgesehene Ersatzneubau des bestehenden Aldi-Markts grundsätzlich den Zielsetzungen des REHK entspricht. Mit dem Neubau des Edeka-Marktes sei jedoch eine deutliche Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes verbunden, sodass eine detaillierte Auswirkungsanalyse zu dem Vorhaben mit Blick auf die umliegenden Nahversorgungseinrichtungen notwendig wird. Im Fokus steht dabei vor allem, ob das Vorhaben mit den Festlegungen des Kapitels 4.3.2 des LEP M-V vereinbar ist und inwieweit negative Auswirkungen u. a. auf bestehende Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und

regionalplanerischen Bestimmungen in Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und das regionale Einzelhandelskonzept für den SUR Schwerin zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab war damit §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.

Aktuell verfügt der Aldi-Markt über eine genehmigte Verkaufsfläche von rund 790 qm. Bei Erweiterungen wird grundsätzlich eine Saldo-Betrachtung der künftigen Umsatzentwicklung des Vorhabens in die Prüfung eingestellt. D.h. es werden – wie es die aktuelle Rechtsprechung vorgibt – nur die Zusatzumsätze des Vorhabens prüfungsrelevant, die sich aus der Verkaufsflächenzunahme und dem Attraktivitätsgewinn infolge der Modernisierung und der Ergänzung um einen EDEKA-Vollsortimenter ergeben (sog. Deltabetrachtung).

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort Schwerin (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels im Raum sowie kartographische Darstellung;
- Vor-Ort-Erhebung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel; Ermittlung und Bewertung der Versorgungssituation anhand von Verkaufsflächendichten, Einzelhandelszentralität und Betriebstypenstruktur;
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie zur Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- Vorhabenprognose bezüglich der erzielbaren Marktanteile im Einzugsgebiet, zur Umsatzherkunft und zum Umsatz bzw. zu den Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung ggü. dem Status Quo (Aldi Bestandsmarkt);

- **Wirkungsprognose** für die periodischen Sortimente bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Standortlagen und Zonen (wettbewerbliche Auswirkungen);
- **intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens** gemäß den Anforderungen von §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen; neben der raumordnerischen Prüfung mit Blick auf die Ziele der Raumordnung stand damit v.a. die Frage im Fokus, ob die wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbraucher-nahen Versorgung umschlagen können;
- Einordnung des Vorhabens in die Zielaussagen des regionalen **Einzelhandelskonzepts für den SUR Schwerin gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB**;
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse;

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

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum;¹
- intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- intensive Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2027 als mögliches erstes Jahr der Marktwirk-samkeit des Vorhabens angesetzt.

¹¹ Mittels physischer Begehungen der Ladenlokale werden die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegearti-kel, Tiernahrung und Schnittblumen app-gestützt erhoben.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet im Ortsteil Friedrichsthal der mecklenburg-vorpommerschen Landeshauptstadt Schwerin. Das Vorhabengrundstück liegt dabei nördlich des Neumühler Sees entlang der Lärchenallee in städtebaulich integrierter Lage.

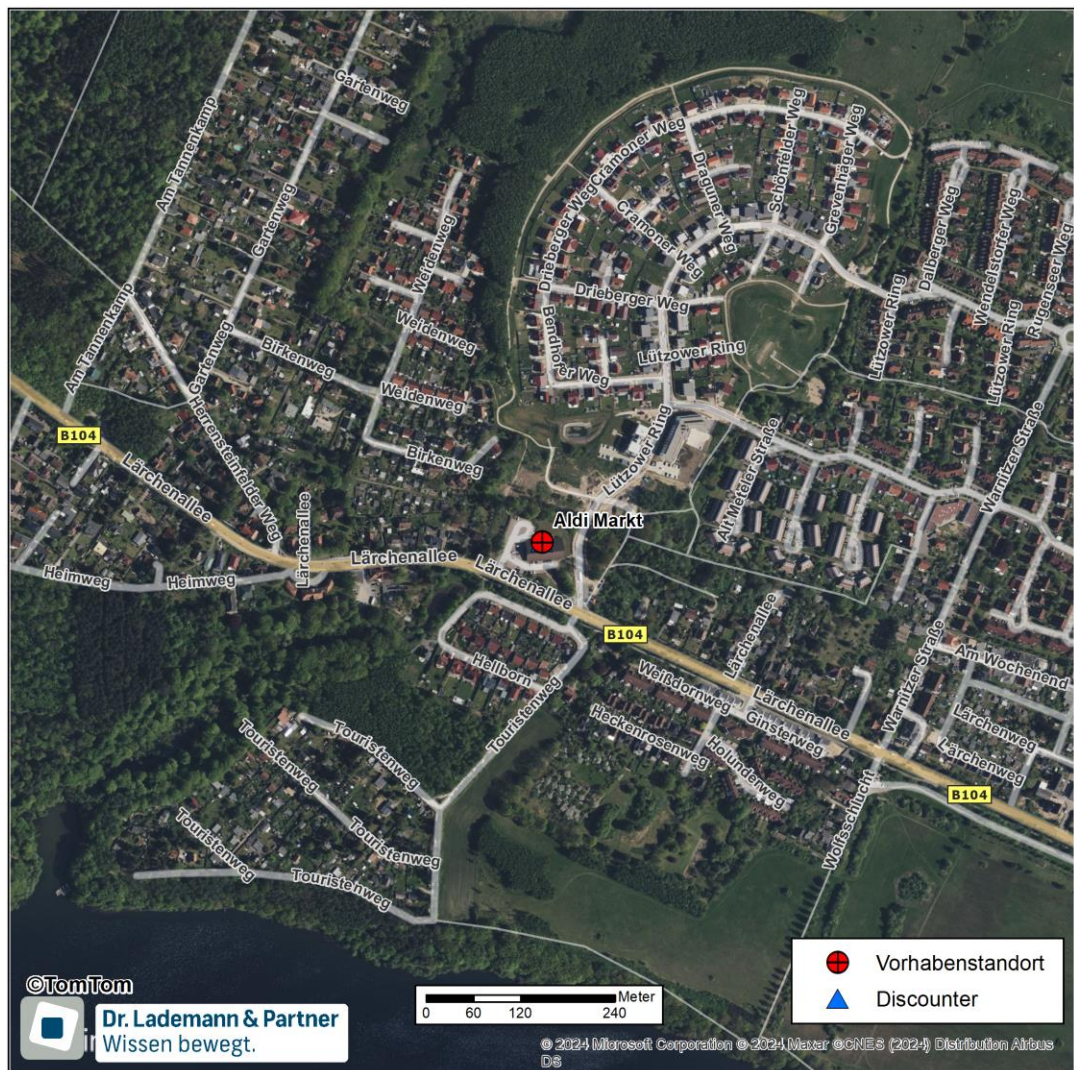


Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **inner- sowie überörtliche verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt über die Bundesstraße 104, welche unmittelbar am Vorhabenstandort vorbeiführt und in diesem Bereich den Namen „Lärchenallee“ trägt. Östlich des Vorhabenareals durchquert die B 104 den Ortsteil Friedrichsthal als Ost-West-Achse. An der Grenze zum Ortsteil Lankow mündet die B 104 per Kreuzung in die B 106, die partiell dem Charakter einer Ringstraße um das Kernstadtgebiet von Schwerin entspricht.

Westlich des Vorhabenareals führt die B 104 durch das ländlich geprägte Schweriner Umland über Gadebusch in Richtung Lübeck. Dadurch sind die unmittelbar nordwestlich angrenzenden Gemeinden sehr gut an das Schweriner Stadtgebiet sowie den Vorhabenstandort angebunden. **Insgesamt kann dem Vorhabenstandort somit eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das weitere Stadtgebiet von Schwerin sowie das unmittelbare Umland attestiert werden.**

Bezüglich des **ÖPNV** befindet sich unmittelbar vor dem Aldi-Markt die Bushaltestelle „Touristenweg“, welche in unregelmäßigen Abständen von der Buslinie 140 frequentiert wird. Aufgrund der siedlungsstrukturell integrierten Lage des Vorhabenstandorts in den aufgelockerten Wohnstrukturen des Ortsteils Friedrichsthal sind sowohl eine **fußläufige Erreichbarkeit als auch die Anreise mit dem Rad** gegeben. Entsprechend greift der dort ansässige Aldi-Markt bereits heute auf eine signifikante Bevölkerungs- und Nachfrageplattform in seinem unmittelbaren Nahumfeld zu.

Das **Vorhabengrundstück** ist derzeit bebaut mit dem Baukörper, in dem sich der Aldi-Lebensmitteldiscounter inklusive Lagerflächen befinden. Dem vorgelagert befindet sich eine ebenerdige Stellplatzanlage. Es handelt sich somit um einen durch Einzelhandel vorgeprägten Standort, der als solcher bereits im Bewusstsein der Verbraucher als Nahversorgungsstandort verankert ist. Die künftig für den Neubau des Aldi-Markts sowie der Neuansiedlung des EDEKA-Markts genutzten Flächen liegen gegenwärtig brach.

Das **Standortumfeld** ist durch eine überwiegend homogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Die unmittelbare Umgebung ist durch Wohnnutzungen in einer aufgelockerten Bauweise geprägt. Dabei befinden sich im Umfeld überwiegend ein- bis zweistöckige Ein- und Mehrfamilienhäuser. Während sich südlich des Vorhabenstandorts entlang des Touristenwegs mehrheitlich Wochenendhäuser finden, wird das nördliche Standortumfeld durch eine erst kürzlich entstandene Neubausiedlung geprägt. Hier befinden sich zudem vereinzelt mehrgeschossige Gebäude und eine Seniorenresidenz. Das Standortumfeld ist demnach durch eine überwiegend durch aufgelockerte Wohnnutzungen geprägte Bebauungsstruktur gekennzeichnet. **Insgesamt kann dem Vorhabenstandort somit eine wohnsiedlungsstrukturell integrierte Lage und eine damit verbundene sehr gute fußläufige Erreichbarkeit attestiert werden.**

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin ist der Vorhabenstandort **als integrierte solitäre Nahversorgungslage** ausgewiesen. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Hauptzentrum sowie die Nebenzentren geleistet werden kann. Eine Sicherung der ergänzenden Nahversorgungsstandorte besitzt laut Konzept hohe Priorität.



Abbildung 2: Der Aldi-Vorhabenstandort



Abbildung 3: Blick entlang der Lärchenallee in Richtung Ortsausgang (Westen)



Abbildung 4: Blick entlang der Lärchenallee in Richtung Ortseingang (Osten)

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der geplante Abriss des bereits ansässigen Aldi-Markts und dessen Ergänzung durch einen EDEKA-Markt mit dem Ziel, hier einen neuen **Verbundstandort** zu etablieren. Insgesamt sollen 3.000 qm Verkaufsfläche entstehen, wovon 1.100 qm auf den Aldi-Markt und etwa 1.900 auf den EDEKA-Markt entfallen werden. Aktuell betreibt Aldi hier knapp 800 qm Verkaufsfläche. **Der Netto-Verkaufsflächenzuwachs beträgt somit rd. 2.200 qm.**

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellen die beiden Märkte **typische Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente² wird erfahrungsgemäß bei ca. 5 bis 10 %³ liegen.

² Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

³ Sollte der Anteil aperiodischer Randsortimente tatsächlich höher ausfallen, bildet die Untersuchung einen Worst Case im Hinblick auf das Kernsortiment Periodischer Bedarf ab.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	710	2.080	2.790
<i>davon Aldi-Markt</i>	<i>710</i>	<i>280</i>	<i>990</i>
<i>davon Edeka-Markt</i>	<i>0</i>	<i>1.800</i>	<i>1.800</i>
aperiodischer Bedarf	80	130	210
<i>davon Aldi-Markt</i>	<i>80</i>	<i>30</i>	<i>110</i>
<i>davon Edeka-Markt</i>	<i>0</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
Gesamt	790	2.210	3.000

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Die Neuaufstellung und Erweiterung des bestehenden Aldi-Markts ist aus Gutachter-sicht geboten, da der Markt nicht mehr zeitgemäß aufgestellt ist, z.T. über Modernisie-rungsrückstände verfügt und vergleichsweise klein dimensioniert ist. Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung beider Märkte erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel demnach nachvollziehbar. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Be-triebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit alle Lebensmittelanbieter deutschlandweit ihr Ladennetz. Die Modernisierungen sind i.d.R. mit Verkaufsflächen-erweiterungen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit einherge-hende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flä-chenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Vollsortimentern, aber zunehmend auch bei den Discountern, die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeange-bot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächen-ansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich sind erhebliche Produktdifferenzierungen und -innovationen zu beobachten. Getragen durch die Werbung, erwarten die

Konsumenten daher insbesondere von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.⁴

- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen. Zudem versprechen größere Märkte eine höhere Kosteneffizienz, u.a. mit Blick auf Personalkosten.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Aldi-Markt seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.⁵ Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

An der Lärchenallee (B 104) in Schwerin ist die Ansiedlung eines Aldi-Discounters und eines EDEKA-Verbrauchermarkt als Verbundstandort mit einer Verkaufsfläche von 3.000 qm geplant. Der Vorhabenstandort ist im Regionalen Einzelhandelskonzept als integrierte Nahversorgungslage ausgewiesen und ist trotz seiner verkehrsgünstigen Lage vollständig von Wohnnutzungen umgeben.

⁴ Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

⁵ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die kreisfreie **Stadt Schwerin** ist im Westen des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern gelegen und nimmt die Funktion der Landeshauptstadt sowie die Stellung als zweitgrößte Stadt des vergleichsweise dünn besiedelten Bundeslandes ein. Die Landeshauptstadt ist in insgesamt 17 Ortsteile gegliedert, die sich aufgrund der Seenlandschaft dispers über das Stadtgebiet verteilen. Der Vorhabenstandort befindet sich im Ortsteil und zugleich Stadtteil Friedrichsthal. Umgeben wird die Stadt Schwerin von zwei Landkreisen, welche sich jeweils nördlich (LK Nordwestmecklenburg) und südlich (LK Ludwigslust-Parchim) an die Stadtgrenzen schmiegen.



Abbildung 5: Lage im Raum

Von hervorgehobener Bedeutung hinsichtlich der **überregionalen verkehrlichen Anbindung der Landeshauptstadt Schwerin** ist die Bundesautobahn 14, welche unmittelbar östlich des Stadtgebiets bzw. des Schweriner Innensees verläuft. Die BAB 14 verläuft dabei in Nord-Süd Richtung und bindet die Stadt sowohl an die BAB 24 (südlich) und die BAB 20 (nördlich) an.

Die **regionale verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt wird im Wesentlichen durch die Bundesstraße 104, 106 und 321 gewährleistet. Während die B 104 in nordwestlicher Richtung über Gadebusch bis nach Lübeck und in Richtung Osten über Sternberg und Güstrow in Richtung Neubrandenburg verläuft, bindet die B 106 Schwerin an die nördlich gelegenen Stadt Wismar an. Die B 321 verläuft hingegen durch das südliche Stadtgebiet von Schwerin und stellt eine zügige Verbindung der südlich gelegenen Stadt Hagenow bzw. an die BAB 24 sowie der östlich gelegenen Städte Crivitz und Parchim nach Schwerin sicher. Des Weiteren wird das regionale Straßennetz durch zahlreiche Überlandstraßen ergänzt, welche die Landeshauptstadt mit den umliegenden dünn besiedelten Gemeinden verbindet. **Insgesamt kann der Landeshauptstadt Schwerin daher eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden.**

Von Seiten des **ÖPNV** ist insbesondere der Hauptbahnhof Schwerin von Relevanz, da dieser trotz seiner untergeordneten Rolle im Innenstadtgefüge eine für Pendler wichtige Anbindung an das regionale Bahnnetz gewährleistet. Der Bahnhof wird gegenwärtig von zahlreichen ICE-, IC- und Regionalzügen angefahren. Als weitere Zusteigemöglichkeiten fungieren die Bahnhaltstellen Schwerin-Lankow, -Warnitz, -Margaretenhof, -Mitte, -Görries, -Wüstmark und -Süd.

Darüber hinaus ist die Stadt Schwerin selbst von einem Netz unterschiedlicher Bus- und Straßenbahnlinien durchzogen, welche die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleisten. Als wichtigster Verkehrsknotenpunkt fungiert dabei der unmittelbar dem Bahnhof vorgelagerten Bahnhofsvorplatz, sowie der in der Innenstadt gelegene Marienplatz. Beide Haltestellen werden von mehreren Straßenbahnlinien und von (Regional-)Busen angefahren. **Die Landeshauptstadt Schwerin ist somit auch über den ÖPNV sowohl innerörtlich als auch überörtlich hervorragend angebunden.**

Von Seiten der Regionalplanung ist Schwerin als eines der vier **Oberzentren** Mecklenburg-Vorpommerns ausgewiesen und übernimmt demnach neben der Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs auch Versorgungsaufgaben des gehobenen sowie des spezialisierten Bedarfs für den landesplanerisch zugewiesenen Oberbereich. Dieser setzt sich neben dem eigenen Mittelbereich noch aus den Mittelbereichen der Mittelzentren Grevesmühlen, Hagenow, Ludwigslust, Parchim und Wismar zusammen. Der für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel relevante Nahbereich Schwerins umfasst die Kommunen Alt Meteln, Brüsewitz, Cramonshagen, Dalberg-Wendelstorf, Gottesgabe, Grambow, Klein Trebbow, Lübstorf, Pingelshagen, Seehof, Zickhusen,

Banzkow, Cambs, Dobin am See, Dümmer, Gneven, Holthusen, Klein Rogahn, Langen Brütz, Leezen, Lübesse, Pampow, Pinnow, Plate, Raben Steinfeld, Schossin, Schwerin, Stralendorf, Sukow, Sülstorf, Uelitz, Warsow, Wittenförden und Zülow.

Nächstgelegener **Ort mit gleichrangiger zentralörtlicher Funktion** ist das Oberzentrum Rostock (rd. 90 km nordöstlich). Als nächstgelegene Mittelzentren fungieren Wismar (rd. 30 km) und Grevesmühlen (rd. 30 km) in Richtung Norden sowie Ludwigslust (rd. 40 km) in Richtung Süden, Hagenow (rd. 30 km) in Richtung Südwesten und Parchim (rd. 45 km) in Richtung Südosten. Die nächstgelegenen Grundzentren sind Crivitz (rd. 20 km) in Richtung Westen, Bad Kleinen (rd. 20 km) in Richtung Norden sowie Gadebusch (rd. 22 km) in Richtung Nordwesten.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung in** der Landeshauptstadt Schwerin verlief seit 2019 mit einem jährlichen Wachstum von rd. + 0,6 % p.a. positiv. Damit ist Schwerin dem allgemeinen Wachstumstrend des nördlich angrenzenden Landkreises Nordwestmecklenburg (rd. + 0,4 % p.a.) gefolgt, dieser hat sich in Schwerin jedoch etwas deutlicher niedergeschlagen als im Landkreis insgesamt. Im interkommunalen Vergleich hingegen kann bis auf das Mittelzentrum Wismar ein allgemeiner Rückgang der Bevölkerung konstatiert werden. Dabei sind im Wesentlichen die unmittelbar um Schwerin gelegenen nicht-zentralen Orte bzw. ländlichen Räume betroffen.

Eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung auf **Stadtteilebene** zeigt, dass in den Stadtteilen Friedrichsthal und Lankow im Nordwesten der Landeshauptstadt ein deutlicher Bevölkerungsgewinn zu erkennen ist. Insbesondere der Stadtteil Friedrichsthal, in welchem der Vorhabenstandort liegt, konnte eine erhebliche Bevölkerungszunahme von knapp 400 Einwohnern in den letzten fünf Jahren verzeichnen⁶.

Insgesamt lebten in Schwerin Anfang 2024

gut 98.700 Einwohner.

Im Stadtteil Friedrichsthal lebten Anfang 2024

rd. 3.940 Einwohner

⁶ Grund hierfür ist das erst kürzlich erbaute Neubaugebiet entlang des Lützower Rings nördlich des Vorhabenstandorts (vgl. Bebauungsplan Nr. 14.91.01 „Schwerin – Friedrichsthal“).

Einwohnerentwicklung in Schwerin im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2019	2024	abs.	± 18/23	
				in %	Veränderung p.a. in %
Schwerin	95.818	98.733	2.915	3,0	0,6
<i>Friedrichsthal*</i>	3.552	3.937	385	10,8	2,1
<i>Warnitz*</i>	1.586	1.584	-2	-0,1	0,0
<i>Lankow*</i>	9.841	10.084	243	2,5	0,5
Wismar	42.550	44.022	1.472	3,5	0,7
Gadebusch	5.530	5.459	-71	-1,3	-0,3
Brüsewitz	2.015	1.938	-77	-3,8	-0,8
Cramonshagen	519	514	-5	-1,0	-0,2
Grambow	671	650	-21	-3,1	-0,6
Landkreis Nordwestmecklenburg	156.729	160.206	3.477	2,2	0,4
Mecklenburg-Vorpommern	1.609.675	1.629.464	19.789	1,2	0,2

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

*Quelle: Statistisches Jahrbuch Stadt Schwerin

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Schwerin kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research⁷ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden. Im Jahr 2027 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Schwerin daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 98.820 Einwohnern.

Schwerin verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**⁸ von 95,8. Für die kaufkraftstarken Stadtteile im Nordwesten der Landeshauptstadt rund um den Vorhabenstandort lässt sich jedoch eine Kaufkraftkennziffer von leicht über 100 festmachen. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des nördlich angrenzenden Landkreises Nordmecklenburg (91,8) sowie zum Landesdurchschnitt (91,4) deutlich überdurchschnittlich aus.

⁷ Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2024. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

⁸ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2024. Durchschnitt Deutschland=100.

Schwerin ist raumordnerisch als Oberzentrum eingestuft und übernimmt damit überörtliche Versorgungsfunktionen über alle Bedarfsbereiche hinweg, wenngleich sich der für nahversorgungsrelevante maßgebliche Nahbereich auf die näheren Umlandkommunen beschränkt. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung der Gesamtstadt als insbesondere auch im Stadtteil Friedrichsthal in Verbindung mit der im regionalen Vergleich überdurchschnittlich hohen Kaufkraftkennziffer im nordwestlichen Stadtgebiet erhebliche zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung im Untersuchungsraum. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Schwerin übertragen. Von Verbundstandorten aus Vollsortimenter und Discounter ist zu beachten, dass von diesen i.d.R. eine höhere Anziehungskraft ausgeht als von Solitärstandorten.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Verbundstandorts vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind die eigenen Filialnetze von EDEKA und Aldi zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern.

Wie der Abbildung auf der nächsten Seite entnommen werden kann, sind im Stadtgebiet von Schwerin zahlreiche strukturprägende Lebensmittelmärkte (> 400 qm Verkaufsfläche) verortet. Innerhalb des Stadtteils Friedrichsthal befindet sich neben dem zu erweiternden Aldi-Markt jedoch kein weiterer strukturprägender Anbieter. In den angrenzenden Stadtteilen Warnitz und Lankow hingegen befinden sich mehrere Lebensmitteldiscounter (Netto, Norma, Lidl, Penny), ein EDEKA-Verbrauchermarkt sowie ein autoorientiert gelegener Verbundstandort am Margaretenhof (REWE-Center und Aldi-Lebensmitteldiscounter). Südlich des Neumühler Sees – in der Umlandkommune Wittenförden – befindet sich zudem ein Netto-Discounter.

Im weiteren Umfeld ist in Richtung Innenstadt Schwerin ein deutlicher Anstieg der nahversorgungsrelevanten Angebotsdichte zu verzeichnen. Hier prägen zahlreiche Lebensmitteldiscounter und Verbrauchermärkte die Angebotsstrukturen. Diesbezüglich sei auch auf das in verkehrsgünstiger Lage an der B 106 befindliche Sieben-Seen-Center verwiesen, in dem mit Kaufland und Aldi auch zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte ansässig sind. In Richtung Westen (Ortsausgang) hingegen ist eine deutliche Abnahme der nahversorgungsrelevanten Angebotsdichte zu verzeichnen. Der nächstgelegene strukturprägende Nahversorger ist ein Penny-Discounter in der Gemeinde

Lützow. Ein verdichtetes Angebot findet sich ansonsten erst in dem rd. 22 km entfernten Grundzentrum Gadebusch.

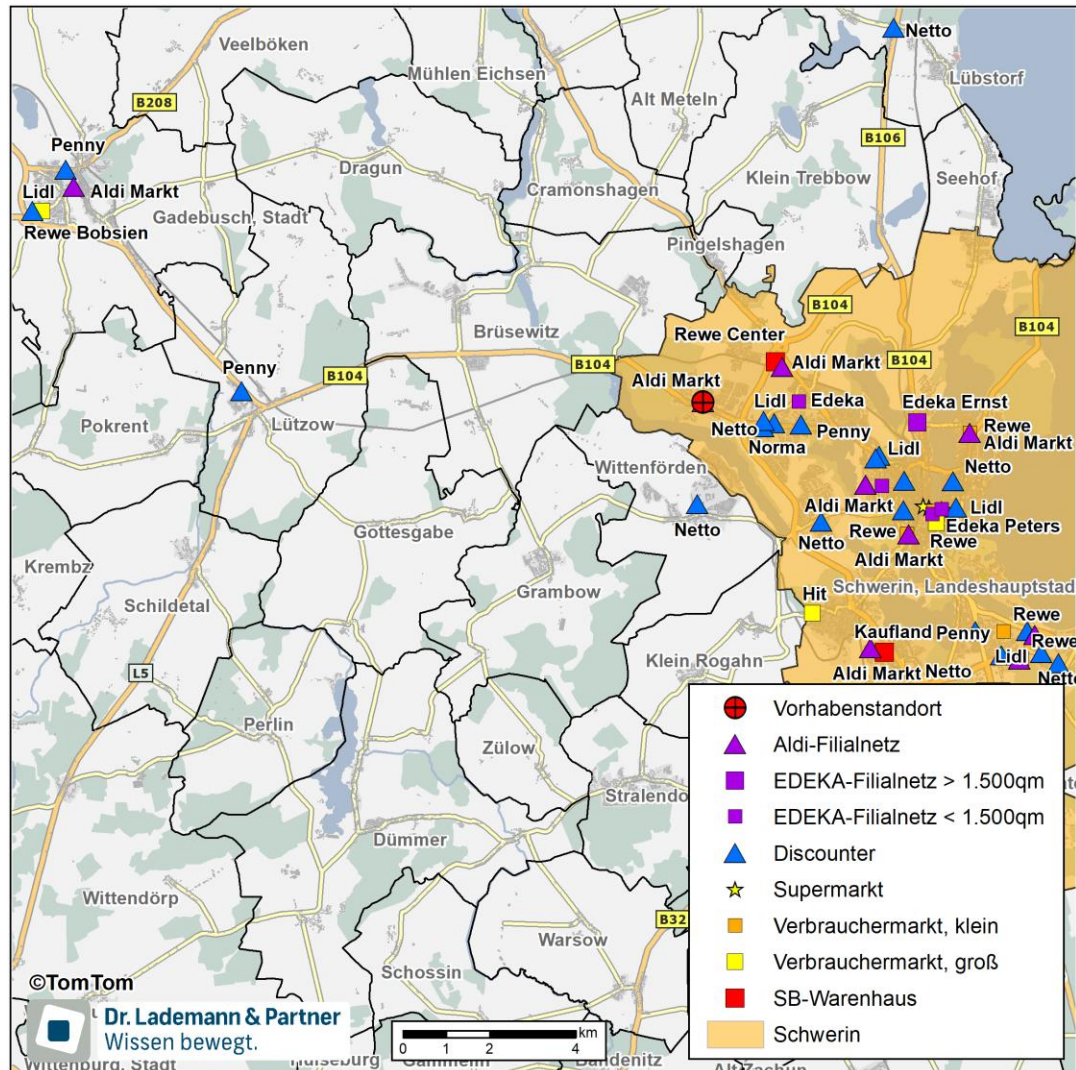


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Im östlichen Umfeld des Vorhabenstandortes innerhalb der Landeshauptstadt ist somit von einer **hohen vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität** auszugehen. Limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebietes wirkt sich dabei die sehr hohe Einzelhandelsdichte an Lebensmittelbetrieben aus. In Richtung Süden, Westen und Norden (Ortsausgang) besteht gegenwärtig eine geringe Angebotsdichte im nahversorgungsrelevanten Segment, was die Ausstrahlungskraft des Vorhabens deutlich begünstigt.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

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

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich insgesamt über Teile des nordwestlichen Stadtgebiets der Landeshauptstadt Schwerin sowie über die unmittelbar angrenzenden Gemeinden Brüsewitz, Pingelshagen, Cramonshagen und Teile von Klein Trebbow. Diese Gemeinden sind dem raumordnerischen Nahbereich von Schwerin zugeordnet.

Die **Zone 1a** umfasst die Wohnstrukturen des Stadtteils Friedrichsthal der Stadt Schwerin. Die Bevölkerung aus diesen Bereichen ist flächendeckend gut an den Vorhabenstandort angebunden und kann diesen auch fußläufig sehr gut erreichen. Der derzeit bestehende Aldi-Markt (sowie der künftig zu errichtende EDEKA-Markt) stellen für die Bewohner des Stadtteils Friedrichsthal die nächstgelegene und im Stadtteil auch einzige Einkaufsalternative dar und decken als Verbundstandort auch große Teile der hier vorhandenen Nachfrage ab. Entsprechend werden die beiden Lebensmittelmärkte Aldi und EDEKA in der Zone 1 ihre mit Abstand größte Marktdurchdringung bzw. Nachfrageabschöpfung erzielen.

Die **Zone 1b** umfasst die westlich angrenzende Gemeinde Brüsewitz. Die hier lebenden Verbraucher können den Verbundstandort künftig zwar nicht fußläufig, jedoch innerhalb weniger Fahrminuten über die B 104 erreichen. Da der Verbundstandort an der Ortseingangsstraße liegt (Lärchenallee), frequentieren die in Brüsewitz lebenden Verbraucher regelmäßig auf dem Weg nach Schwerin den Vorhabenstandort. Der Verbundstandort stellt für die Bewohner der Gemeinde Brüsewitz darüber hinaus den nächstgelegenen Einkaufsstandort dar (über eigene Versorgungsstrukturen verfügt die Gemeinde Brüsewitz nicht), weshalb das Vorhaben hier ebenfalls eine vergleichsweise hohe Marktdurchdringung erzielen wird.

Die **Zone 2a** erstreckt sich über die Schweriner Stadtteile Warnitz und Lankow, welche im Vergleich zu den anderen Einzugsgebietszonen eine sehr hohe nahversorgungsrelevante Angebotsdichte vorweisen. Insbesondere der Verbundstandort am Margaretenhof (REWE und Lidl) übt eine hohe Anziehungskraft aus. Die Verbraucher der Zone 2a können somit zahlreiche Einkaufsalternativen in ihrem Umfeld vorfinden, weshalb die Nachfrageabschöpfung des zu prüfenden Verbundstandorts in der Zone 2a spürbar abfällt. Da der Vorhabenstandort über die B 104 zügig erreicht werden kann, wird dieser Teil des Stadtgebiets dem Einzugsgebiet aber dennoch hinzugerechnet.

Die **Zone 2b** umfasst die nördlich angrenzenden Siedlungsstrukturen der Gemeinden Cramonshagen und Pingelshagen sowie Teile der Gemeinde Klein Trebbow. Während Verbraucher aus Cramonshagen den zu prüfenden Verbundstandort durch

Überlandstraßen zügig erreichen können, sind die Einkaufsalternativen der Zone 2a für Verbraucher aus Pingelshagen und Klein Trebbow deutlich schneller zu erreichen. Die Marktdurchdringung in der Zone 2b fällt daher gegenüber der Umlandzone 1b deutlich ab.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebiets nach Süden in Richtung der Gemeinde Wittenförden wird durch den Neumühler See und dessen naturräumliche Barrierewirkung negiert. Für die in Wittenförden lebenden Verbraucher sind zahlreiche Angebotsstandorte im Schweriner Stadtgebiet deutlich bequemer zu erreichen als der Vorhabenstandort. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebiets nach Westen wird durch die Angebote im Grundzentrum Gadebusch limitiert.

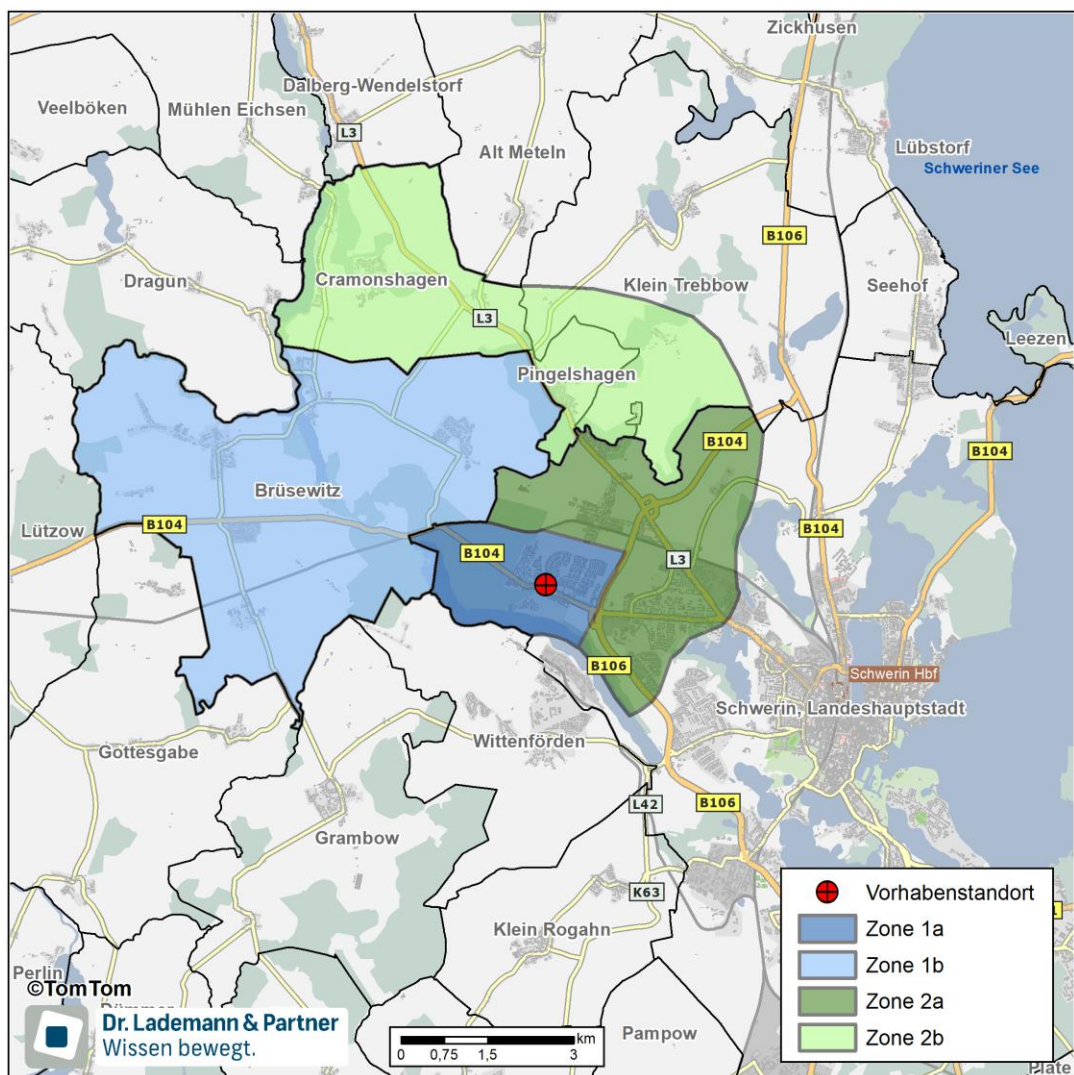


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 18.800 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen (die rückläufigen Einwohnerzahlen in den angrenzenden Gemeinden können durch das Einwohnerwachstum in den Schweriner Stadtteilen nicht kompensiert werden) kann von einem sinkenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

rd. 18.700 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Verbundstandorts in Schwerin

Bereich	2023	2027
Zone 1a	3.752	3.760
Zone 1b	1.938	1.870
Zone 2a	11.829	11.840
Zone 2b	1.247	1.230
Einzugsgebiet	18.766	18.700

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

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben in gewissem Maße auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (sog. **Streukunden**). Wie bereits dargelegt, stellt die Lärchenallee eine wesentliche verkehrliche Erschließungsstraße der nordwestlichen Stadtteile Schwerins dar. Dadurch werden insbesondere Pendlerreisende aus den nordwestlich angrenzenden Städten und Gemeinden (z.B. Gadebusch) den Vorhabenstandort gelegentlich aufsuchen.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁹ im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁰ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 136,5 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2027 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einer **Reduzierung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 136,0 Mio. € (-0,5 Mio. €).

Davon entfallen rd. 76,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2027 in Mio. €

Daten	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Periodischer Bedarf	15,2	7,5	47,9	5,6	76,2
Aperiodischer Bedarf*	11,9	5,9	37,6	4,4	59,8
Gesamt	27,1	13,4	85,5	10,1	136,0

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbsintensität innerhalb des Stadtgebiets von Schwerin auszugehen. Eine Limitierung des Einzugsgebiets ergibt sich aus dem Wegeaufwand in Verbindung mit einer steigenden Anzahl an Einkaufsalternativen sowie aus den naturräumlichen Barrieren im Umfeld. Gleichwohl begünstigen die rudimentären Nahversorgungsangebote in den Umlandkommunen eine Ausdehnung des Einzugsgebiets über die Stadtgrenze hinaus. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr 2027 etwa 18.700 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit im Jahr 2027 auf etwa 136 Mio. € ansteigen. Davon entfallen rd. 76,2 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf.

⁹ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2024.

¹⁰ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023: Periodischer Bedarf = 3.945 €.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Oktober 2024 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands¹¹ im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche** (ohne aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

rd. 11.500 qm

Innerhalb der Zone 1a befindet sich neben dem zu erweiternden Aldi-Discounter kaum weiterer Bestand. Der Zone 1b kann gegenwärtig überhaupt kein strukturprägender Lebensmittelmarkt attestiert werden. Das sonstige Angebot wird hier durch kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks bzw. Blumengeschäfte geprägt.

Mit rd. 10.800 qm Verkaufsfläche entfällt der mit Abstand größte Teil der Verkaufsflächen auf die Betriebe innerhalb der Zone 2a. Dabei nehmen die Betriebe Am Sonderstandort Margaretenhof mit rd. 4.800 qm den wesentlichen Anteil ein, maßgeblich geprägt durch ein großes REWE-Center und einen Aldi-Discounter. Mit etwa 2.750 qm nehmen die nicht-integrierten Nahversorgungslagen knapp ein Viertel der Gesamtverkaufsfläche ein, während die integrierten Nahversorgungslagen rd. 2.150 qm

¹¹ In diesem Zusammenhang wurde die Sortimentsliste des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 herangezogen. Das Konzept definiert dabei die Sortimente Backwaren/Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren/Körperpflegeartikel, Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel), Schnittblumen und Zeitungen/Zeitschriften als nahversorgungsrelevante Sortimente.

Verkaufsfläche aufweisen. Dem gegenüberstehend kann innerhalb der Zone 2b derzeit kein Bestand an Lebensmittelangeboten identifiziert werden.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Streulage	730	4,5
Zone 1a	730	4,5
Streulage	20	0,2
Zone 1b	20	0,2
Integrierte NVL	2.145	10,6
Nicht-integrierte NVL	2.750	14,0
NVZ Kieler Straße	1.065	7,3
SO Margaretenhof	4.765	26,9
Streulage	50	0,1
Zone 2a	10.775	58,9
Zone 2b	0	0,0
Einzugsgebiet gesamt	11.525	63,5

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 63,5 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.500 € je qm Verkaufsfläche und bewegt sich auf durchschnittlichem Niveau.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

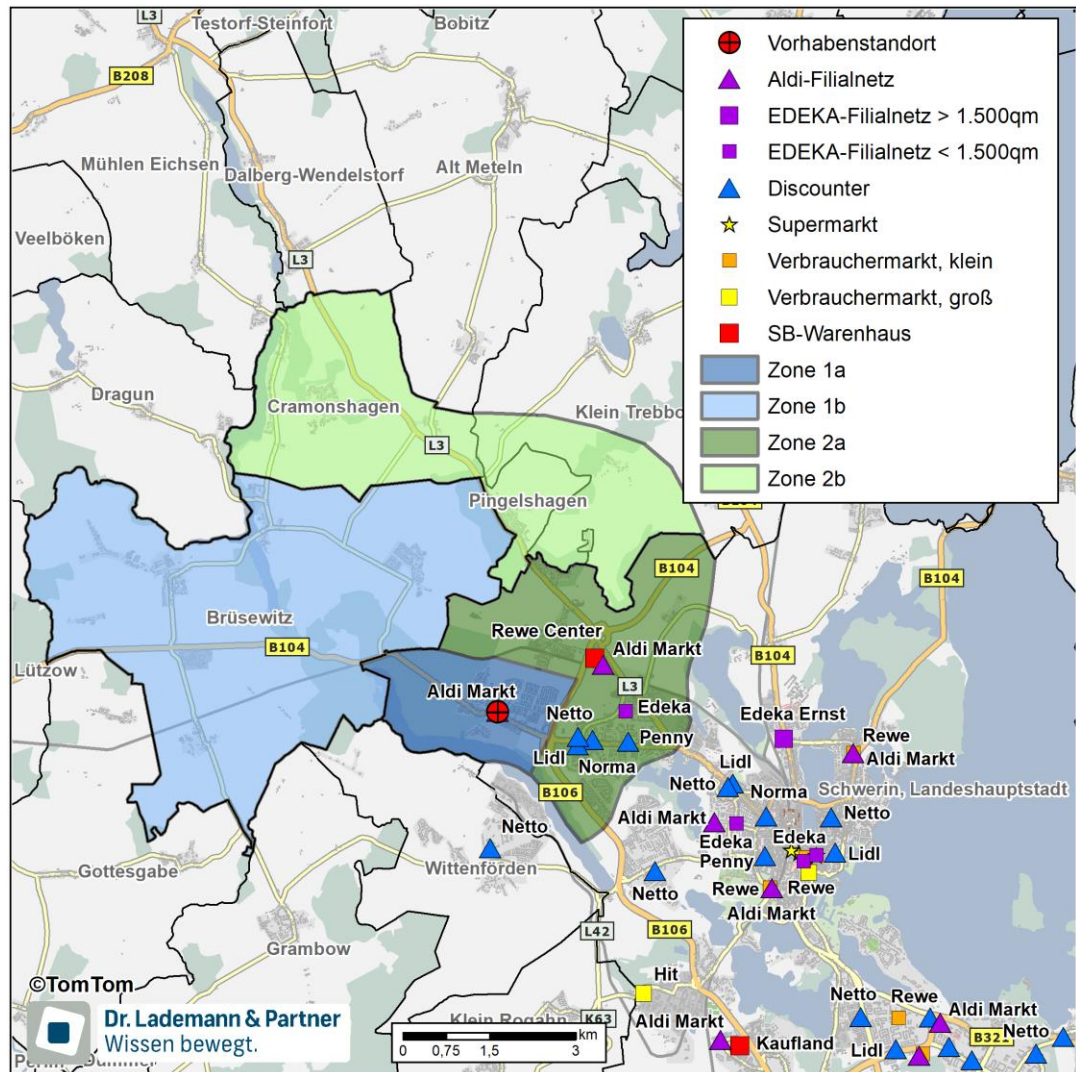


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Mit Blick auf die Verteilung der unterschiedlichen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels zeigt sich, dass sich aktuell innerhalb des Einzugsgebiets sechs Lebensmitteldiscounter (Aldi x2, Netto, Lidl, Penny und Norma) und zwei Verbrauchermärkte (Rewe und EDEKA) gegenüberstehen. Gemessen an den betriebstypbezogenen Verkaufsflächen ist dabei zwar ein ausgeglicheneres Bild zu erkennen, was im Wesentlichen auf die große Verkaufsflächendimensionierung des Rewe-Centers zurückzuführen ist. In Bezug auf die flächendeckenden quantitativen Nahversorgungsangebote ist jedoch ein signifikanter Discountüberhang erkennbar, obwohl die vergleichsweise hohe Kaufkraft im nordwestlichen Stadtgebiet eine entsprechende Nachfrage nach höherwertigen Nahversorgungsformaten erkennen lässt. Bezogen auf das Lebensmittelvollsortiment besteht somit noch ein gewisser Nachholbedarf, der im Zuge der anstehenden Neuansiedlung des EDEKA-Markts aufgegriffen wird.

Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 600 qm/1.000 Einwohner und fällt damit leicht überdurchschnittlich aus.¹² Dies resultiert vor allem aus dem groß dimensionierten Rewe-Center am Margaretenhof, deutet aber auch auf eine erhöhte Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets hin. Nur bezogen auf den Ansiedlungsstadtteil Friedrichsthal beträgt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte 200 qm/1.000 Einwohner und fällt damit deutlich unterdurchschnittlich aus. Hierüber lässt sich eine **gewisse Unterversorgung innerhalb des Stadtteils Schwerin-Friedrichsthal** ableiten, die sich vor allem auch aus der kürzlichen Fertigstellung des Neubaugebiets am Lützower Ring ergeben hat.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 90 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf leichte Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Nur bezogen auf den Ansiedlungsstadtteil Schwerin-Friedrichsthal beziffert sich die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität aktuell auf 30 % und deutet somit auf erhebliche Kaufkraftabflüsse bzw. eine geringe Kaufkraftbindung hin, die aus der geringen Angebotsdichte im Stadtteil Friedrichsthal und den sogstarken Wettbewerbsstandorten in den angrenzenden Stadtteilen Lankow und Warnitz sowie aus dem Fehlen eines vollsortimentierten Nahversorgungsangebots resultiert.¹³

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 11.500 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 63,5 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität des Stadtteils Schwerin-Friedrichsthal deuten auf eine geringe Angebotsdichte und signifikante Kaufkraftabflüsse hin.

¹² Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 560 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

¹³ Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods/Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von rd. 5 % (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2024).

5.2 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Angesichts der leicht unterdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets muss davon ausgegangen werden, dass derzeit gewisse Kaufkraftabflüsse an außerhalb des Einzugsgebiets gelegene Einzelhandelsstandorte bestehen. Aus diesem Grund sollen auch die prägenden Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets in den Untersuchungsraum einbezogen und hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur kurz dargestellt werden. Dabei wurden nur diejenigen Standortlagen berücksichtigt, die aufgrund ihrer Lage und ihrer Sogkraft aktuell von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des nordwestlichen Stadtgebiets von Schwerin profitieren und infolge der Umlenkung von Kaufkraftströmen von dem Vorhaben betroffen sein werden. Dies betrifft insbesondere das Sieben Seen Center. Hierbei ist anzumerken, dass ausschließlich die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab einer Gesamtverkaufsfläche von 400 qm berücksichtigt wurden, da diese am ehesten von dem Vorhaben betroffen sein können.

Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Sieben Seen Center	5.395	32,5
Streulage (Wittenförden)	590	3,3
Gesamt	5985	36

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Nachfolgend werden die prospektiv von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und sonstige prägenden Standortlagen charakterisiert. Gemäß den Festlegungen im Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin befinden sich folgende als zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige Einzelhandelslagen definierte Standortlagen im Untersuchungsraum:

- Nahversorgungszentrum Kieler Straße
- Sonderstandort Margaretenhof
- Integrierte Nahversorgungslagen
- Nicht-integrierte Nahversorgungslagen

5.3.1 Nahversorgungszentrum Kieler Straße

Das Nahversorgungszentrum „Kieler Straße“ ist in die überwiegend großmaßstäblichen Wohnstrukturen innerhalb des zentralen Siedlungsgefüge des Stadtteils Lankow eingebettet und weist entsprechend eine siedlungsstrukturell vollintegrierte Lage auf.



Abbildung 9: Penny-Lebensmitteldiscounter am westlichen Ende des Nahversorgungszentrums

Das Zentrum erstreckt sich entlang der Kieler Straße und weist eine bipolare Handels- und Nutzungsstruktur auf. An der Ecke Kieler Straße/Rahlstedter Straße (westliches Ende) fungiert der Lebensmitteldiscounter Penny als maßgeblicher Magnetbetrieb. Hier prägen zudem eine hohe Dichte an gesundheitlichen Einrichtungen (Apotheke, Sanitätshaus, Ärztehaus, etc.) sowie kleinteilige Handelsbetriebe (Blumenladen, Fleischerei, Lebensmittelgeschäft) das Angebotsspektrum. An der Ecke Kieler Straße/Eutiner Straße (östliches Ende) befindet sich eine mischgenutzte Immobilie, wobei ein Tedi Non-Food Discounter das Handelsangebot maßgeblich prägt.

Der Angebotsbestand wird an beiden Polen durch handelsergänzende Nutzungen arrondiert. Für die umliegende Wohnbevölkerung übernimmt das Zentrum eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Da die beiden Handelspole jedoch durch handelsfremde Nutzungsstrukturen (Wohngebäude sowie markante leerstehende Immobilie) voneinander getrennt sind, besteht weder eine unmittelbare Sichtbeziehung noch ein klarer räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben. Die Wahrnehmung als zusammenhängender Einzelhandelsstandort wird dadurch getrübt.

Die Attraktivität des Nahversorgungszentrum Kieler Straße ist mit Blick auf die Nahversorgung im Wesentlichen an den Fortbestand des Penny-Lebensmitteldiscounters

geknüpft, der aktuell leistungsfähig aufgestellt ist. Zudem kann das Zentrum mit einer hohen Angebotsdichte an gesundheitlichen Einrichtungen aufwarten, was als weiterer Standortvorteil zu nennen ist. **Das Nahversorgungszentrum Kieler Straße kann somit als funktionsfähig eingestuft werden**

5.3.2 Sonstige Standortlagen (innerhalb des Einzugsgebiets)

Darüber hinaus finden sich weitere prägende Einzelhandelslagen im Einzugsgebiet, die jedoch nicht als zentrale Versorgungsbereiche einzuordnen sind. Darunter fällt zum einen der Sonderstandort Margaretenhof und zum anderen weitere Lebensmittelbetriebe, welche im direkten Wettbewerb mit dem Verbundstandort stehen und in der nachfolgenden Wirkungsanalyse zu berücksichtigen sind.

Sonderstandort Margaretenhof

Der **fachmarktgeprägte Einzelhandelsstandort Margaretenhof** liegt im nordwestlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin im Stadtteil Warnitz. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 104 abseits von Wohnstrukturen sind die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe (u.a. REWE-Center, Aldi, Möbel ROLLER) ganz überwiegend auf Autokunden ausgerichtet. Es handelt sich somit um einen Versorgungsstandort, der im Wesentlichen von seiner Verkehrsgunst profitiert. Neben den Handelsimmobilien des REWE-Centers und des Möbel ROLLER-Markts prägen mehrstöckige, gewerblich genutzte Immobilien das östliche Ende des Sonderstandorts. Hier finden sich neben ein paar Fachgeschäften auch weitere Fachmärkte (u.a. Futterhaus, Little John Bikes) sowie die Agentur für Arbeit und das Jobcenter Schwerin. Dennoch ist der Standort aufgrund seiner peripher gelegenen Standortlage und der fehlenden Einbettung in Wohnsiedlungsstrukturen nicht als zentraler Versorgungsbereich, sondern als Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels einzustufen.



Abbildung 10: REWE-Center am SO Margaretenhof in Schwerin

Die nicht-integrierte Handelsagglomeration nimmt angesichts der regionalen Ausstrahlungskraft zwar eine zentralitätsbildende Funktion wahr und stützt somit die Position Schwerins als Oberzentrum, bindet jedoch Kaufkraft an der Peripherie und steht somit in einem unmittelbaren Wettbewerb mit den integrierten Handelslagen. Insbesondere aufgrund der vergleichbaren Verbundkombination aus Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscounter (Rewe und Aldi) steht der Sonderstandort in besonderem Wettbewerb mit dem Prüfvorhaben (Edeka und Aldi).

Streulagen

Zudem wurden vier weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe innerhalb des Einzugsgebiets auf ihrer Leistungsfähigkeit untersucht und im Rahmen der Wirkungsprognose berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um folgende Betriebe innerhalb des Stadtteils Lankow, die allesamt entweder als **integrierte solitäre Standort zur Nahversorgung oder sonstige Standorte des Lebensmittelhandels** kategorisiert sind:

- Norma-Lebensmitteldiscounter, Dr. Joseph-Herzfeld-Straße (integrierte Nahversorgungslage)
- EDEKA-Verbrauchermarkt, Edgar-Bennert-Straße (integrierte Nahversorgungslage)
- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Greifswalder Straße (Nicht-integrierte Nahversorgungslage)
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Ratzeburger Straße (Nicht-integrierte Nahversorgungslage)

Die integrierten Nahversorgungslagen

Die Nahversorgungslagen bzw. **integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung (integrierte NVL)** stellen die Basis einer möglichst umfassenden und engmaschigen Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet dar. Die Standorte sollen dabei einen ergänzenden Charakter bedienen und die Funktionsfähigkeit der Zentren sichern. Die Schutzwürdigkeit dieser Standortlagen bezieht sich auf die ausgeübte Funktion als Nahversorger. Auch der Vorhabenstandort ist als eine solche integrierte Nahversorgungslage ausgewiesen.

Die beiden **Lebensmittelmärkte Norma (Dr. Joseph-Herzfeld-Straße) und EDEKA (Edgar-Bennert-Straße)** befinden sich jeweils in siedlungsstrukturell integrierter Lage und sind weitestgehend von großräumigen Wohnstrukturen umgeben. Beide Märkte können fußläufig hervorragend aus den zentralen Wohngebieten des Stadtteils Lankow erreicht werden und sind zeitgemäß aufgestellt. Der erst kürzlich vor wenigen Jahren modernisierte Norma-Lebensmitteldiscounter überzeugt dabei mit einem sehr attraktiven Erscheinungsbild. **Sowohl der EDEKA-Markt als auch der Norma-Markt sind leistungsfähig und stabil aufgestellt.**



Abbildung 11: Der Norma-Lebensmitteldiscounter an der Dr. Joseph-Herzfeld-Straße in Schwerin



Abbildung 12: Der EDEKA-Verbrauchermarkt an der Edgar-Bennert-Straße in Schwerin

Die Nicht-integrierten Nahversorgungslagen

Das Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin klassifiziert die sonstigen Standorte des Lebensmitteleinzelhandels als nicht-integrierte Standortlagen (Nicht-integrierte NVL), welche eine ergänzende Grundversorgungsbedeutung aufweisen. Diese Standortlagen sind gemäß Bauplanungsrecht nicht als schützenswerte Standortlagen definiert, da sie aufgrund ihrer Ausrichtung auf PKW-Kundschaft keine wesentlichen Nahversorgungsfunktionen erfüllen. Unter diese Kategorie fallen die beiden Lebensmitteldiscounter Lidl (Greifswalder Straße) und Netto (Ratzeburger Straße).

Der in die Jahre gekommene Lidl-Lebensmitteldiscounter stellt zusammen mit einem ROSSMANN-Drogeriemarkt eine Handelsagglomeration dar, welche durch weitere Handelsnutzungen (Tierfachgeschäft, Bäckerei) sowie Komplementärnutzungen

(Imbiss, Nagel-Salon) eine hohe Sogkraft im nordwestlichen Stadtgebiet von Schwerin ausübt. Der ROSSMANN-Drogeriemarkt, der als einziger innerhalb des Einzugsgebiets vorhandener Drogeriemarkt agiert, trägt maßgeblich zur Sogkraft des Handelsstandorts bei. Die am Standort ansässigen Betriebe profitieren dabei auch von der verkehrsgünstigen Lage an der Gadebuscher Straße, die als Ausfalltrasse in Richtung der B 106 und der B 104 fungiert.



Abbildung 13: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Greifswalder Straße

Etwa 50 m nördlich davon, auf der anderen Straßenseite der Gadebuscher Straße befinden sich entlang der Ratzeburger Straße der Netto-Lebensmitteldiscounter (inkl. eines Frisörs als Konzessionär) sowie eine Tankstelle und ein Getränkemarkt. Der Netto-Markt ist erst kürzlich modernisiert worden und präsentiert sich als leistungsfähig und attraktiver Lebensmittelanbieter. Da die beiden Handelsstandorte lediglich durch die Gadebuscher Straße (Ampelüberquerung) getrennt werden, ergeben sich gewisse Agglomerationseffekte.



Abbildung 14: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Ratzeburger Straße

5.3.3 Sonstige Standortlagen (außerhalb des Einzugsgebiets)

Außerhalb des Einzugsgebiets wurde folgende strukturprägende Standortlagen untersucht, die mit dem geplanten Verbundstandort im direkten Wettbewerb steht und ebenfalls in der nachfolgenden Wirkungsanalyse zu berücksichtigen ist.

Sonderstandort „Sieben Seen Center“ in Schwerin

Der Sonderstandort „Sieben Seen Center“ liegt im südlich vom Vorhabenstandort gelegenen Stadtteil Krebsförden entlang der B106 und bildet durch die verkehrlich hervorragend zu erreichende Standortlage und den attraktiven Handelsbesatz einen besonders sogkräftigen ergänzenden Handelsstandort im Schweriner Stadtgefüge. Als Magnetbetriebe des Fachmarktzentrums fungieren Kaufland, Expert, Adler, Woolworth, Hugendubel, Intersport, Rossmann, New Yorker und Deichmann. Außerhalb des Centers sind mit Fressnapf XXL, Jysk und Aldi noch weitere Märkte am Standort angesiedelt. Obwohl die dort ansässigen Handelsbetriebe zu einem erheblichen Teil auf Autokunden (auch aus dem südlich angrenzenden Landkreis Ludwigslust-Parochim) ausgerichtet sind, ist die Handelsagglomeration für Verbraucher der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete auch fußläufig zu erreichen.



Abbildung 15: Das Sieben Seen Center in Schwerin

Vor dem Hintergrund der ausgeprägten handelsbezogenen Monofunktionalität kann der Standort allerdings nicht als zentraler Versorgungsbereich klassifiziert werden, sondern vielmehr als Sonderstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe. In Anbetracht seiner überörtlichen Ausstrahlungskraft leistet der zentralitätsbildende Handelsstandort einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs, steht dabei in Teilen aber auch im Wettbewerb mit der Innenstadt und den integrierten Einzelhandelslagen.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrageabschöpfung bzw. Marktdurchdringung im Einzugsgebiet umso stärker abnehmen wird, je weiter ein Kunde von dem Vorhabenstandort entfernt wohnt und desto mehr alternative Einkaufsstandorte er in seinem Umfeld vorfinden kann.

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

Im Zuge der geplanten Erweiterung des Aldi-Markts und der Neuansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 qm wird auf dem Vorhabenareal perspektivisch ein attraktiver Verbundstandort entstehen, welcher zwar einerseits auf die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete fokussiert sein wird, aber auch für die Bevölkerung in den angrenzenden Stadtteilen von Schwerin und den angrenzenden Gemeinden durchaus als Einkaufsalternative von Relevanz ist (Fernwirkung).¹⁴

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von knapp über 10 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1a bzw. im Siedlungsgebiet des Stadtteils Friedrichsthal liegt dieser bei rd. 40 %, womit der Verbundstandort hier ein großes versorgungsstrukturelles Gewicht erlangen wird. Für die Verbraucher aus der Zone 1a wird der Verbundstandort künftig den dominanten Grundversorgungsstandort darstellen.

¹⁴ Der zu erweiternde Aldi-Markt sowie der neu zu errichtende EDEKA-Markt werden eine höhere Nachfrageabschöpfung außerhalb des Kerneinzugsgebiets (Zone 1a) erreichen können als der bestehende Aldi-Discounter, woraus auch innerhalb der Einzugsgebietszonen nicht unerhebliche vorhabeninduzierte Marktanteilszunahmen resultieren, was bei der Marktanteilsbetrachtung berücksichtigt worden ist.

Für die Zone 1b ergibt sich ein Marktanteil von etwa 35 %, während für die Zone 2a (10 %) und die Zone 2b (5 %) angesichts der Vielzahl von Einkaufsalternativen deutlich niedrigere Marktanteile anzunehmen sind.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	15,2	7,5	47,9	5,6	76,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,1	2,7	4,5	0,3	13,6
Marktanteile	40%	35%	10%	5%	18%
Aperiodischer Bedarf					
Marktpotenzial (Mio. €)	11,9	5,9	37,6	4,4	59,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,1	0,3	0,0	0,8
Marktanteile	3%	3%	1%	0%	1%
Gesamt					
Marktpotenzial (Mio. €)	27,1	13,4	85,5	10,1	136,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,5	2,8	4,8	0,3	14,4
Marktanteile	24%	21%	6%	3%	11%

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

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von etwa 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve¹⁵ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bzw. des Verbundstandorts** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt **rd. 16,0 Mio. € belaufen**,

wovon mit rd. 15,2 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächenproduktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.790	5.400	15,2
davon Aldi-Markt	990	5.500	5,4
davon Edeka-Markt	1.800	5.400	9,7
aperiodischer Bedarf	210	4.100	0,9
davon Aldi-Markt	110	4.600	0,5
davon Edeka-Markt	100	3.500	0,4
Gesamt	3.000	5.300	16,0

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

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens

¹⁵ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen). Begünstigt wirkt sich hier die Lage an einer Pendlerachse aus.

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings nicht um komplette Neuansiedlung, sondern neben der Ansiedlung von EDEKA auch um die **Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs (Aldi)**. Der bestehende Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	710	6.000	4,3
<i>davon Aldi-Markt</i>	<i>710</i>	<i>6.000</i>	<i>4,3</i>
<i>davon Edeka-Markt</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
aperiodischer Bedarf	80	5.000	0,4
<i>davon Aldi-Markt</i>	<i>80</i>	<i>5.000</i>	<i>0,4</i>
<i>davon Edeka-Markt</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Gesamt	790	5.900	4,7

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

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Aldi-Markts (Status quo)¹⁶

Der **Umsatzzuwachs¹⁷** (inkl. Streuumsätzen) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 11,4 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 10,9 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Davon entfällt ein Umsatzzuwachs von etwa 1,3 Mio. € auf den zu erweiternden Aldi-Markt sowie rd. 10,1 Mio. € auf den neu zu errichtenden EDEKA-Markt.

¹⁶ Nach Daten aus dem Bundesanzeiger generierten Aldi-Filialen der Regionalgesellschaft Jarmen im Jahr 2021 einen Filialumsatz von im Schnitt rd. 3,2 Mio. € netto, was einem Bruttoumsatz von rd. 3,5 Mio. € entsprechen dürfte. Aufgrund der in den letzten Jahren deutlich angestiegenen Inflationsrate muss aktuell von höheren Filialumsätzen ausgegangen werden. Geht man überschlägig von einem Umsatzanstieg von rd. 20 % aus, entspräche dies einem Umsatzvolumen von rd. 4,2 Mio. € Die für den Aldi-Markt nach der Erweiterung angenommenen 5,9 Mio. € bilden damit auch unter Berücksichtigung der Verbundeffekte und der vergleichsweise hohen Kaufkraft im Untersuchungsraum immer noch einen scharfen Worst Case ab, zumal sich die hohe Wettbewerbsdichte restriktiv auf den Umsatz auswirken dürfte.

EDEKA-Märkte erreichen nach Angaben von Trade Dimension s (Hahn Retail Real Estate Report 2024/25) im Schnitt eine Flächenproduktivität in Höhe von rd. 5.500 € / qm Verkaufsfläche und einen Filialumsatz von im Schnitt rd. 7,2 Mio. € bei einer durchschnittlichen Flächengröße von 1.300 qm Verkaufsfläche. Für das Prüfvorhaben wird eine Flächenproduktivität von 5.300 € / qm Verkaufsfläche unterstellt bzw. ein Umsatz von rd. 10,1 Mio. €. Auch diese Flächenproduktivität bildet einen Worst-Case ab, da die Flächenproduktivität mit wachsender Verkaufsfläche abnimmt und die hier geplanten 1.900 qm deutlich oberhalb der durchschnittlichen Filialgröße von 1.300 qm liegen.

¹⁷ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb (in diesem Fall der Aldi-Markt) seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmärkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Die mit der Modernisierung des Markts verbundene Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungswirkung wurde gleichwohl berücksichtigt.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.080	10,9
<i>davon Aldi-Markt</i>	<i>280</i>	<i>1,2</i>
<i>davon Edeka-Markt</i>	<i>1.800</i>	<i>9,7</i>
aperiodischer Bedarf	130	0,5
<i>davon Aldi-Markt</i>	<i>30</i>	<i>0,1</i>
<i>davon Edeka-Markt</i>	<i>100</i>	<i>0,4</i>
Gesamt	2.210	11,4

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Umsatzzuwachs des künftigen Verbundstandorts durch Vorhabenrealisierung

Daraus ergeben sich folgende Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet im Falle der Vorhabenrealisierung:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1a	Zone 1b	Zone 2a	Zone 2b	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	15,2	7,5	47,9	5,6	76,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	3,6	1,8	3,9	0,3	9,6
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	24%	24%	8%	5%	13%
Aperiodischer Bedarf					
Marktpotenzial (Mio. €)	11,9	5,9	37,6	4,4	59,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,2	0,0	0,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1%	1%	1%	0%	1%
Gesamt					
Marktpotenzial (Mio. €)	27,1	13,4	85,5	10,1	136,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	3,7	1,9	4,1	0,3	10,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	14%	14%	5%	3%	7%

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

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des künftigen Verbundstandorts durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 18 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial der beiden Märkte im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 15,2 Mio. €. Der durch die Erweiterung bzw. Neuansiedlung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf beläuft sich auf insgesamt rd. 10,9 Mio. €.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz der Betriebe unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2027 versorgungswirksam wird.

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2027 sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktschrumpfung** infolge der Bevölkerungsabnahme betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, reduziert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.¹⁸
- **Wirkungsmildernd** schlägt hingegen zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**. Für das betreffende Einzugsgebiet ist aktuell von Kaufkraftabflüssen auszugehen. Die Verbraucher kaufen somit gegenwärtig auch an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. Da mit der Vorhabenrealisierung ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückgeholt werden kann, führt das Vorhaben

¹⁸ Für die Zonen 1a und 2a ist von einem leichten Marktwachstum auszugehen, dass jedoch die Schrumpfung in den Zonen 1b und 1c nicht kompensieren kann.

auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Abflüssen profitieren (z.B. das Sieben Seen Center).

- Allerdings bestehen auch innerhalb des Einzugsgebiets signifikante Kaufkraftströme. Die in der Zone 2a des Einzugsgebiets vorhandenen Betriebe profitieren dabei von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb der Zone 2a des Einzugsgebiets auswirkt.¹⁹

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

In Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf hinzuweisen, dass Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Konsequenzen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr an einem Standort wird keine spürbaren Auswirkungen nach sich ziehen. Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. € sind daher trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten nicht weiter zu beanstanden.²⁰

Für das betreffende Einzugsgebiet ist wie bereits ausgeführt, aktuell von leichten Kaufkraftabflüssen auszugehen. Die Verbraucher kaufen somit gegenwärtig in gewissen Maßen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. Da mit der Vorhabenrealisierung ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückgeholt werden kann, führt das Vorhaben auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Abflüssen profitieren. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung werden diese Umsätze vollständig gegen den Standort gerechnet, der am meisten von der Umlenkung der Kaufkraftströme betroffen sein wird. Dies ist das Sieben Seen Center, welches aufgrund der autoorientierten Lage und seiner Dimensionierung eine stadtweite und über die Stadtgrenzen hinausgehende Ausstrahlungskraft hat und mit Kaufland und Aldi auch über zwei sogstarke Lebensmittelbetriebe verfügt. Tatsächlich werden sich die Wirkungen aber auf eine größere Anzahl an Betrieben verteilen, da rund um das Einzugsgebiet noch zahlreiche weitere strukturprägende Anbieter verortet sind. Es handelt sich demnach um eine absolute Worst-Case-Betrachtung.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von maximal 2 %-Punkten bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische

¹⁹ Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen. Dies ist in Bezug der Sortimentsgruppe des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich bei der Zone 2a der Fall.

²⁰ Vgl. u.a. Urteil 10 A 167/08 des OVB Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009

Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 63,5 Mio. €. Aufgrund der einwohnerentwicklungsinduzierten Marktschrumpfung wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2027 marginal um rd. 0,04 Mio. € abnehmen. Da der zu erweiternde Aldi-Markt nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der aktuelle Umsatz in Höhe von 4,3 vom Bestandsumsatzvolumen abzuziehen. Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit im Jahr 2027 auf rd. 59,3 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 9,6 Mio. € erzielen (ohne rd. 1,5 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus den einzelnen Einzugsgebietszone zu binden (insgesamt rd. 5,7 Mio. €, der Schwerpunkt davon aus der Zone 1a). Von diesen Kaufkraftabflüssen profitieren aber nicht nur Betriebe außerhalb des Einzugsgebiets, sondern in signifikantem Maße auch die Betriebe in der Zone 2a. Der durch die Umlenkung von Kaufkraftströmen induzierte Wirkungsverschärfung in der Zone 2a beläuft sich auf rd. 3,4 Mio. €. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz insgesamt rd. 7,3 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 59,3 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 12 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus.

Die höchste Umsatzumverteilungsquote wurde mit rd. 14 % für den Sonderstandort Margaretenhof in der Zone 2a bzw. den dort ansässigen typähnlichen Verbundstandort eines REWE-Centers und eines Aldi-Discounters ermittelt. Für das NVZ Kieler Straße in der Zone 2a wurde angesichts der räumlichen Entfernung und der fehlenden Überlagerung der Kerneinzugsgebiete eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 7 % ermittelt. Die Integrierten Nahversorgungslagen weisen eine Umverteilungsquote von etwa 9 % auf (Edeka und Norma), während die nicht-integrierten Nahversorgungslagen aufgrund der räumlichen Nähe und der Lage an der Gadebuscher Straße (Verkehrsachse B 104) mit rd. 12 % deutlich stärker betroffen sein werden. An allen sonstigen Standorten bewegen sich die Umsatzumverteilungsquoten unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets nochmal im Detail dargestellt.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Worst-Case-Betrachtung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rd. 2,3 Mio. €), vollständig gegen das Sieben Seen Center als den am stärksten betroffenen Standortbereich außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet. Daraus resultieren Umsatzrückgänge von etwa 7 % an den hier ansässige Einkaufsstandorten (Kaufland und Aldi).

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Schwerin – Umsatzzuwachs (2027)												
Periodischer Bedarf	Streu-lage	Zone 1a Gesamt	Streu-lage	Zone 1b Gesamt	NVZ Kieler Straße	SO Margaretshof	Integrierte NVL	Nicht-Integrierte NVL	Zone 2a Gesamt	Zone 2b Gesamt	Gesamt	
Umsatz vor Ort aktuell	4,51	4,51	0,18	0,18	7,3	26,9	10,6	14,0	58,79	0,00	63,47	
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,01	0,01	0,0	0,00	0,04	
abzgl. Aldi-Markt Bestandsumsatz	-4,26	-4,26	-	0,00	-	-	-	-	-	-	-4,26	
Umsatz vor Ort (2027)	0,25	0,25	0,17	0,17	7,30	26,91	10,62	14,00	58,82	0,00	59,25	
Vorhabensumsatz (ohne Streuumsätze)	3,63	3,63	1,80	1,80	0,29	2,15	0,57	0,94	3,91	0,26	9,60	
abzgl. Rückholung von Kaufkraftzuflüssen	-3,56	-3,56	-1,78	-1,78	-0,03	-0,22	-0,06	-0,09	-0,39	-0,26	-5,73	
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-	-	-	-	0,25	1,87	0,49	0,82	3,40	-	3,40	
Innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz	0,07	0,07	0,02	0,02	0,52	3,81	1,00	1,66	6,91	0,00	7,27	
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2027)	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	7%	14%	9%	12%	12%	k.A.	12%	

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

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Aldi-Markts und die Ansiedlung des EDEKA-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 12 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 14 % prospektiv für den Sonderstandort Margaretenhof zu erwarten, welcher als typähnlicher Verbundstandort (REWE + Aldi) besonders mit dem Vorhaben im Wettbewerb steht. Bezogen auf das Nahversorgungszentrum Kieler Straße und die integriert gelegenen Nahversorgungsstandorte im Einzugsgebiet bewegen sich die Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 %.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die Vorhabenrealisierung soll über die Aufstellung eines B-Plans erfolgen. Die Bewertung des Einzelhandelsvorhabens mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 3.000 qm bemisst sich somit anhand von **§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB²²** in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen der Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern²³ und der Regionalplanung für Westmecklenburg²⁴.

Für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind demnach folgende, additiv verknüpfte Kriterien von Bedeutung:²⁵

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016:

LEP MV 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 1 (Konzentrationsgebot):

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig.

LEP MV 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 2 (Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot):

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

LEP MV 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 3 (Integrationsgebot):

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

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

- *eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
- *das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*

²² Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

²³ Vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016.

²⁴ Vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011.

²⁵ Dargestellt werden nur die für das konkrete Vorhaben relevanten Bestimmungen.

- *die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- *die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie*
- *weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).*

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

LEP MV 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 5:

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

LEP MV 2016, Kap. 4.3.2 Ziel 6:

Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011:

Das regionale Raumentwicklungsprogramm führt unter der Ziffer 4.3.2 einige Bestimmungen für den Großflächigen Einzelhandel auf, die sich jedoch auf das alte Landesentwicklungsprogramm beziehen. Relevant sind folgende Punkte:

RREP WM 2011, Kap. 4.3.2 Ziel 1:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne § 11 BauNVO, hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels, die ähnliche Auswirkungen erwarten lassen, sind mit Ausnahme von (7) nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche über 5.000 m² nur in Schwerin, Wismar, Parchim, Grevesmühlen, Ludwigslust und Hagenow zulässig. (Z)

RREP WM 2011, Kap. 4.3.2 Ziel 2:

Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen. (Z)

RREP WM 2011, Kap. 4.3.2 Ziel 3:

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

RREP WM 2011, Kap. 4.3.2 Ziel 4:

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden. (Z)

RREP WM 2011, Kap. 4.3.2 Ziel 5:

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teillintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)

RREP WM 2011, Kap. 4.3.2 Grundsatz 6:

Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in Zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Dabei sollen auch die zentralen Versorgungsbereiche benannt werden.

RREP WM 2011, Kap. 4.3.2 Ziel 7:

Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in StadtUmland-Räumen dann angesiedelt werden, wenn die Ansiedlungsgemeinde mit der Kernstadt intensive funktionale Verflechtungen aufweist, verkehrlich mit Öffentlichem Personennahverkehr gut erreichbar ist und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion der Kernstadt nicht beeinträchtigt. Standortentscheidungen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Stadt-Umland-Räumen sind auf der Basis interkommunaler Abstimmungen – (regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte) zu treffen. (Z)

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

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen der Raumordnung zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt. Darüber hinaus ist

das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland Raum Schwerin aus dem Jahr 2017 zu prüfen.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts, an dem zu etwa 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden sollen und der mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 3.000 qm die Grenze der Großflächigkeit deutlich überschreiten wird.

Schwerin ist gemäß den raumordnerischen Vorgaben als Oberzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Oberzentrums.

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über Teile des nordwestlichen Stadtgebiets der Landeshauptstadt Schwerin sowie über die unmittelbar angrenzenden Gemeinden Brüsewitz, Pingelshagen, Cramonshagen und Teile von Klein Trebbow. Diese Gemeinden sind allesamt dem raumordnerischen Nahbereich von Schwerin zugeordnet. Damit geht das Einzugsgebiet nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich hinaus.

Das Vorhaben wird sowohl dem Konzentrationsgebot als auch dem Kongruenzgebot gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt 12 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit leicht überschreiten. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.

Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem aufgrund der signifikanten Angebotsüberschneidungen, der Sonderstandort Margaretenhof. In ähnlicher Weise wie der zu prüfende Verbundstandort eines Aldi-Lebensmitteldiscounters und eines EDEKA-Verbrauchermarkts an der Lärchenallee präsentiert sich der **Sonderstandort Margaretenhof als Agglomeration** aus u.a. einem Aldi-Lebensmitteldiscounter und einem REWE-Verbrauchermarkt (bzw. REWE-Center). Nach den Ergebnissen der Wirkungsprognose ist für diesen Sonderstandort von einem vorhabeninduzierten Umsatzrückgang bei den hier ansässigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben von insgesamt etwa 14 % auszugehen.

Da das REWE-Center allein schon deutlich größer dimensioniert ist als der geplante Verbundstandort in Friedrichsthal und daher unter Berücksichtigung des ebenfalls hier ansässigen Aldi-Markts sowie weiterer Fachmärkte von einer deutlich höheren Attraktivität und einer damit einhergehenden signifikant weiträumigeren Ausstrahlungskraft auszugehen ist, müssen die Wirkungen jedoch relativiert werden. Zudem sind sowohl Rewe als auch Aldi leistungsfähig aufgestellt, so dass es trotz der deutlich spürbaren Umsatzrückgänge nicht zwangsläufig zu einem vorhabeninduzierten Marktaustritt kommen muss.

Ohnehin ist zu beachten, dass wie bereits beschrieben, dem Sonderstandort Margaretenhof ein unmittelbarer Wohngebietsbezug fehlt und die hier ansässigen Anbieter nahezu ausschließlich Autokunden ansprechen. Der Standort ist daher im Regionalen Einzelhandelskonzept weder als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, noch leisten die hier ansässigen Betriebe einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Im Gegenteil: Sie stehen in einem direkten Wettbewerb mit den integrierten Versorgungslagen und somit auch mit den zentralen Versorgungsbereichen. Die gegenüber den beiden Märkten ermittelten vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungswirkungen sind somit als rein wettbewerbliche Effekte ohne städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Relevanz einzuordnen. Selbst wenn es hier zu einem Marktaustritt kommen sollte, könnte dies dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, da dieses auf die Sicherung der Nahversorgung fokussiert ist.

Der strukturprägende Lebensmitteldiscounter Penny innerhalb des Nahversorgungszentrums Kieler Straße übernimmt derzeit einen wichtigen Teil der Nahversorgung für die zentralen Siedlungsstrukturen im Stadtteil Lankow. Eine Betriebsschließung würde dazu führen, dass die dort lebenden Verbraucher längere Wege in Kauf nehmen müssten, um Waren des täglichen Bedarfs zu erwerben. Darüber hinaus ist die Funktionsfähigkeit des Zentrums an den Fortbestand des Penny-Discounters geknüpft. In Anbetracht dessen ist eine vorhabeninduzierte Gefährdung der Funktionsfähigkeit dieses Marktes besonders sensibel zu betrachten.

Die zu erwartende Umsatzumverteilungsquote von rd. 7 % wird zwar zu spürbaren Umsatzrückgängen führen, lässt jedoch keine bestandsgefährdenden Folgewirkungen für den Penny-Markt erwarten.

Schon heute fließt dem Penny-Markt bzw. dem Nahversorgungszentrum aus dem Stadtteil Friedrichsthal nur wenig Kaufkraft zu. Für discountorientierte Verbraucher stellt der Aldi-Markt die bevorzugte Einkaufsvariante dar. Diejenigen Verbraucher, die bevorzugt bei vollsortimentierten Anbietern einkaufen, suchen solche Standorte auf, an denen entsprechende Vollsortimenter ansässig sind (z.B. Rewe am Margaretenhof). Mit Blick auf die Ansiedlung EDEKAs ist zu berücksichtigen, dass sich der künftige EDEKA-Verbrauchermarkt hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug

auf die Hauptzielgruppe wesentlich von dem discountorientierten Penny-Markt unterscheidet. Insofern wird der Penny-Markt auch weniger von der Ansiedlung EDEKAs betroffen sein, sondern eher von der (deutlich umsatzschwächeren) Erweiterung und Modernisierung Aldis.

Auch ist zu berücksichtigen, dass sich die Kerneinzugsgebiete des Nahversorgungszentrums und des Vorhabens aufgrund der räumlichen Distanz nicht überlagern und sich die Umsätze des Penny-Markts und die des zu prüfenden Verbundstandorts somit auch aus unterschiedlichen Primärquellen speisen. Der Penny-Markt schließt sich direkt an die Wohnstrukturen entlang der Kieler Straße an, die durch großmaßstäblichen Geschosswohnungsbau gekennzeichnet ist, und fungiert für diese als fußläufig erreichbarer Nahversorger. Für die Bewohner dieser Wohnquartiere wird der Penny-Markt aufgrund seiner Einbettung in die Wohnquartiere auch in Zukunft eine wesentliche Rolle als Grundversorger einnehmen. Demgegenüber wird der Verbundstandort an der Lärchenallee für die hier lebenden Menschen als weitere Einkaufsalternative für die Kofferraum- und Wocheneinkäufe hinzutreten – Einkäufe, die schon heute nicht im NVZ getätigt werden.

Dr. Lademann & Partner gehen daher nicht davon aus, dass bereits bei einem Umsatzrückgang von weniger als 10 % ein vorhabeninduzierter Marktaustritt des für die Funktionsfähigkeit des NVZ Kieler Straße maßgeblichen Magnetbetriebs Penny drohen könnte. Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung des ZVB Kieler Straße können ausgeschlossen werden.

Für die in Kapitel 5.3.2 beschrieben integrierten Nahversorgungslagen wurde im Rahmen der Wirkungsprognose eine Umsatzumverteilungsquote von durchschnittlich 9 % ermittelt. Faktisch ist davon auszugehen, dass die beiden Lebensmittelbetriebe in unterschiedlichem Maße von dem zu prüfenden Verbundstandort betroffen sein werden. Dabei sind folgende Gesichtspunkte zu beachten:

Der in städtebaulich integrierter Lage befindliche **Norma-Lebensmitteldiscounter an der Dr.-Joseph-Straße** wurde erst kürzlich im Sommer 2021 erweitert und modernisiert und zeichnet sich dementsprechend durch ein attraktives und modernes Erscheinungsbild aus. Auch die Verkaufsflächendimensionierung von über 1.000 qm und die im Gebäude integrierte Bäckerei zeugen von einem attraktiven Marktauftritt. Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner lassen sich keine wesentlichen Anhaltspunkte identifizieren, die dafür sprechen würden, dass der Norma-Markt nur als eingeschränkt funktionsfähig bzw. „vorgeschädigt“ anzusehen ist. **Insofern ist nicht zu erwarten, dass der Norma-Markt an der Dr. Joseph-Herzfeld-Straße bereits bei einem Umsatzrückgang von unter 10 % seinen Betrieb vorhabeninduziert einstellen und eine Nahversorgungslücke in dem Stadtteil Lankow hinterlassen wird.**

Der **EDEKA-Markt an der Edgar-Bennert-Straße** in städtebaulich integrierter Lage fungiert gegenwärtig als einziger in den nördlichen Siedlungsstrukturen des Stadtteils Lankow angesiedelter Lebensmittel-Markt und genießt dadurch eine hervorgehobene Marktposition. Neben dem REWE-Center fungiert der EDEKA-Markt zudem als einziger im Einzugsgebiet vorhandener Verbrauchermarkt und ist stabil und leistungsfähig aufgestellt. Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist zwar mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen (insbesondere da der größte Zusatzumsatz durch den typgleichen EDEKA-Markt erreicht werden wird), diese werden jedoch den Fortbestand des EDEKA-Markts nicht in Frage stellen. So kann der EDEKA-Markt bedingt durch die verdichteten Wohnstrukturen in seinem Nahumfeld auf ein relativ großes Nachfragepotenzial im Nahbereich zurückgreifen und fungiert dabei zugleich als einzige fußläufig zu erreichende Einkaufsalternative in diesem Bereich. Die Kerneinzugsgebiete des Prüfvorhabens und des EDEKA-Markts an der Edgar-Bennert-Straße überlagern sich nicht, **so dass auch nicht zu befürchten steht, dass die EDEKA diesen Markt zugunsten des neuen Markts in Friedrichsthal schließen wird.**

Zudem werden die beiden **Lebensmitteldiscounter Lidl (Greifswalder Straße) und Netto (Ratzeburger Straße) als nicht-integrierte Nahversorgungslagen** von dem geplanten Verbundstandort an der Lärchenallee von erhöhten Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein. Aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Discounter zueinander sind ähnliche Umverteilungswirkungen auf die beiden Standorte zu erwarten, die sich in einer Größenordnung von etwa 12 % bewegen. Die Lage beider Märkte entlang der Gadebuscher Straße, welche als Verkehrsachse in westlicher Richtung in die Lärchenallee übergeht, an der der Vorhabenstandort liegt, bedingt eine höhere Wettbewerbsintensität gegenüber den integriert gelegenen Standorten, da beide Standorte auch auf die Verkehrsströme auf dieser Verkehrsachse abzielen. Dabei steht vor allem der zu erweiternde Aldi-Discounter als typgleicher Lebensmitteldiscounter in einem besonderen Wettbewerbsverhältnis mit den Netto- und Lidl-Discountern.

Die Verbundwirkung von zwei Lebensmitteldiscountern, eines ROSSMANN-Drogeriemarkts²⁷, eines Getränkemarkts sowie ergänzenden Fachgeschäften (u.a. Bäckerei, Tierfachgeschäft) und Komplementärnutzungen (u.a. Nagel-Salon) entfaltet jedoch eine erhöhte Sogkraft, so dass trotz der vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungswirkungen keine vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben zu erwarten sind. Dafür spricht insbesondere in Bezug auf den Netto-Markt auch, dass dieser erst kürzlich modernisiert worden ist und einen sehr leistungsfähigen Eindruck macht und sich daher gegenüber dem Aldi-Markt als direktem Wettbewerber behaupten wird.

²⁷ Der hier ansässige ROSSMANN-Drogeriemarkt ist zudem der einzige im Einzugsgebiet vorhandene Drogeriemarkt. Hierbei ist von einer überdurchschnittlichen Sogkraft innerhalb des westlichen Stadtgebiets auszugehen, wovon auch die hier ansässigen Lebensmitteldiscounter maßgeblich profitieren.

Ohnehin stellen die **sonstigen Standorte des Lebensmitteleinzelhandels** gemäß RE-HEK für den Stadt-Umland-Raum Schwerin²⁸ aufgrund der fehlenden oder nur nachrangig vorhandenen ergänzenden fußläufigen Nahversorgungsfunktion bzw. ihrer überwiegenden Ausrichtung auf PKW-Kundschaft keine schützenswerten Standorte im Sinne des Bauplanungs- und Raumordnungsrechts dar. Dies hat zur Konsequenz, dass die Auswirkungen auf diese beiden Standortlagen rein wettbewerblicher Natur sind und unabhängig von der Höhe der Umsatzrückgänge **ohne städtebauliche Relevanz** bleiben.

Bezogen auf das Einzugsgebiet lässt sich an dieser Stelle abschließend festhalten, dass Dr. Lademann & Partner ein Umschlagen der ermittelten wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs oder der verbrauchernahen Versorgung ausschließen können. Vielmehr wird das Vorhaben zu einer ganz wesentlichen quantitativen und qualitativen Aufwertung der Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Friedrichsthal beitragen.

Da das Vorhaben in signifikantem Maße aktuell bestehende Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtteil Friedrichsthal bzw. aus dem Einzugsgebiet zurückholen wird, wird es neben Umsatzrückgängen an Standortlagen der Zone 2a (Stadtteile Warnitz und Lankow) auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen. Diese Umsatzrückgänge resultieren jedoch überwiegend aus der Umlenkung bzw. Rückholung von Nachfrageabflüssen und nicht daraus, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kunden und Umsätze aus den Kerneinzugsgebieten dieser Standorte abziehen wird. **Stattdessen wird der neue Verbundstandort an der Lärchenallee in erster Linie die im Einzugsgebiet bzw. innerhalb der Zone 1a (= Friedrichsthal) vorhandene Nachfrage in stärkerem Maße binden**, von deren Abfluss aktuell auch Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets profitieren. Im Sinne einer Etablierung von wohnortnahen Versorgungsstandorten und der Sicherung einer flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen unter städtebaulichen (und auch umweltpolitischen) Gesichtspunkten nicht zu beanstanden. Gleichwohl sind die Umsatzrückgänge auf ihre möglichen Folgewirkungen an den betroffenen Standorten zu bewerten.

Außerhalb des Einzugsgebiets ist vor allem für das Sieben Seen Center davon auszugehen, dass dieses aktuell in erhöhtem Maße von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet profitiert. Rechnet man in einer überschlägigen Worst Case Prognose den gesamten Umsatz, den das Vorhaben aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generiert, gegen den Sonderstandort Sieben Seen Center, so ergibt sich daraus eine Umverteilungsquote in Höhe von rd. 7 %.

²⁸ Sowohl der Netto- als auch der Lidl-Discounter fallen unter die Kategorie der sonstigen Standorte des Lebensmitteleinzelhandels.

Wie bereits beschrieben, befindet sich der **Sonderstandort Sieben Seen Center** an einer verkehrsorientierten und weitgehend monofunktionalen Standortlage. Gleichwohl ist dem Einkaufszentrum zumindest eine teilintegrierte Standortlage zu attestieren, welche insbesondere von den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten auch fußläufig erreichbar ist. Als zentraler Versorgungsbereich ist der Standort gleichwohl nicht eingeordnet im Regionalen Einzelhandelskonzept und eine besondere Nahversorgungsfunktion wird dem Standort ebenfalls nicht beigemessen. Die gegenüber den hier ansässigen Märkten Kaufland und Aldi ermittelten vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungswirkungen sind somit als rein wettbewerbliche Effekte ohne städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Relevanz einzuordnen. **Angesichts der selbst für den absoluten Worst Case ermittelten Umverteilungsquote von 7 % und der starken Marktpformance des Fachmarktzentrums, kann eine vorhabeninduzierte Betriebsschließung aber ohnehin ausgeschlossen werden.** Faktisch werden die Umsatzrückgänge geringer ausfallen, da sich die Rückholung von Kaufkraftabflüssen zu Lasten mehrerer Anbieter sozusagen auf „breitere“ Schultern verteilt. Für keinen Standortbereich wird der Umsatzrückgang jedoch so hoch ausfallen, dass er sich in kritischen bzw. bestandsgefährdenden Größenordnungen bewegt.²⁹

Im Bereich der ergänzenden **aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts der Marktanteilszuwächse von maximal 1 bis 2 % in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

²⁹ Dies gilt u.a. auch für den Netto-Markt in der Umlandkommune Wittenförden. Diesem kommt für die verbrauchernahe Versorgung als einzigem strukturprägenden Anbieter in der Gemeinde eine wichtige Bedeutung zu. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Netto-Markt vor allem auf die Grundversorgung der im unmittelbaren Umfeld lebenden Verbraucher in Wittenförden ausgerichtet ist, sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens aber nicht über Wittenförden erstreckt und auch aktuell nicht davon auszugehen ist, dass Verbraucher aus dem Einzugsgebiet aktuell bei Netto in Wittenförden einkaufen und der Markt somit auch nicht von der Rückholung von Kaufkraftabflüssen betroffen sein wird. Dagegen spricht vor allem die naturräumliche Barriere durch den Neumühler See. Obgleich der Markt zwar in räumlicher Nähe zum zu prüfenden Verbundstandort gelegen ist, ist er aufgrund der naturräumlichen Barriere des Neumühler Sees deutlich abgesetzt vom Vorhabenstandort. Es kann mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass die Kunden aus Wittenförden künftig nicht regelmäßig an dem Verbundstandort in Schwerin-Friedrichsthal einkaufen werden. Das Prüfvorhaben tangiert somit die primäre Umsatzquelle des Netto-Markts in Wittenförden nicht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Mecklenburg-Vorpommern sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dürfen jedoch auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn eine integrierte Lage in einem zentralen Versorgungsbereich nicht umsetzbar ist, das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gemäß dem regionalen Einzelhandelskonzept handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um keinen zentralen Versorgungsbereich. Der Standort ist aber im Konzept als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und soll die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtteil Friedrichsthal sichern. Schon heute leistet der Aldi-Markt einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im nordwestlichen Stadtgebiet. Innerhalb des Stadtteils Schwerin-Friedrichsthal leben etwa 3.750 Personen, die den Standort fußläufig erreichen können. Das Vorhaben trägt dazu bei, die Nahversorgungslage zukunftsfähig aufzustellen, das Nahversorgungsangebot zu erweitern und damit den Bestand und die Versorgungsfunktion nachhaltig abzusichern. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass die erst kürzlich vollendete Wohngebietsentwicklungen im Stadtteil Friedrichsthal im unmittelbaren fußläufigen Umfeld dieses Standortsbereichs liegen.

In der Stadt Schwerin gibt es insgesamt acht zentrale Versorgungsbereiche, wovon das NVZ Kieler Straße im nordwestlichen Stadtbereich verortet ist. In dem innerhalb des Einzugsgebiets liegenden Nahversorgungszentrum Kieler Straße befindet sich zwar, wie bereits in Kapitel 5.3.1 angemerkt, ein straßenbildprägender Leerstand. Das Vorhaben auf diese Fläche zu verweisen ist jedoch weder möglich noch versorgungsstrukturell sinnvoll. So ist das betreffende Grundstück zu klein dimensioniert, um hier einen Verbundstandort, wie er in Friedrichsthal geplant ist, realisieren zu können. Eine Standortalternative auf den das Vorhaben verwiesen werden könnte, ist in dem zentralen Versorgungsbereich somit nicht vorhanden. Und versorgungsstrukturell wäre dies auch nicht sinnvoll vor dem Hintergrund des auch im regionalen Einzelhandelskonzept verankerten Ziel, eine möglichst flächendeckende Nahversorgungsstruktur zu sichern. Denn hierfür bedarf es über die zentralen Versorgungsbereiche hinausgehende Nahversorgungsstandorte in Wohnortnähe. Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandelskonzept als eine legitimierte Nahversorgungslage ausgewiesen und soll dem (derzeit ohnehin schon unterversorgten) Stadtteil Friedrichsthal bzw. den Siedlungsgebieten östlich der Bundesstraße 106 eine adäquate Einkaufsmöglichkeit bieten. Daher ist im Einzelhandelskonzept festgelegt worden, dass an den

Nahversorgungsstandorten unter Berücksichtigung einer wettbewerbsmäßigen Anpassung³⁰ die Verkaufsfläche des Bestands maßvoll erweitert werden darf.

Das Planvorhaben zielt darauf ab, die verbrauchernahe Versorgung im derzeit unterversorgten Stadtteil Friedrichsthal abzusichern und sowohl quantitativ als auch qualitativ aufzuwerten. Das Planvorhaben auf die Innenstadt oder sonstige zentrale Versorgungsbereiche zu verweisen, würde dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung zuwiderlaufen.

Wie in Kapitel 7.3 dargestellt, ist mit der Vorhabenrealisierung zudem **keine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. der Nahversorgung** zu erwarten. Somit sind alle Tatbestände, die zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot für nahversorgungsrelevante Sortimente im LEP aufgeführt werden, erfüllt.

Das Vorhaben entspricht unter Anwendung der Ausnahmeregelung für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel dem städtebaulichen Integrationsgebot.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Der Stadt-Umland-Raum Schwerin verfügt über ein beschlossenes regionales Einzelhandelskonzept (REHEK)³² aus dem Jahr 2017. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Vorhabenstandort an der Lärchenallee in Friedrichsthal ist gemäß dem Einzelhandelskonzept als **integrierter solitärer Nahversorgungsstandort** ausgewiesen. Das Konzept beinhaltet dabei eine **explizite Empfehlung zur Weiterentwicklung dieses Nahversorgungsstandorts**, um die bestehende Versorgungslücke in Schwerin-Friedrichsthal zu schließen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Betriebe überwiegend der Nahversorgung dienen. Auch eine Neuansiedlung an den bestehenden Nahversorgungsstandorten wird in dem REHEK gewährt.

Schwerin-Friedrichsthal weist gegenwärtig mit rd. 3.760 Einwohnern lediglich den hier zu erweiternden Aldi-Markt als einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt auf. Innerhalb des Stadtteils besteht folglich eine vergleichsweise niedrige nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von lediglich rd. 30 %, was auf eine im REHEK

³⁰ Dabei spricht das REHEK von „marktüblichen bzw. ökonomisch tragfähigen Größen“.

³² Vgl. Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin. Erarbeitet durch Junker & Kruse.

gewürdigte Unterversorgung deutet und erhebliche Abflüsse an sogkräftige Handelsstandorte innerhalb der angrenzenden Stadtteile Lankow und Warnitz vermuten lässt.

Die Realisierung des Verbundstandorts würde die Versorgungssituation im Stadtteil sowohl quantitativ als auch qualitativ signifikant verbessern.

Des Weiteren definiert das REHEK **Steuerungsgrundsätze** mit insgesamt drei **Ansiedlungsregeln**, welche bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben Berücksichtigung finden müssen. Gegenstand der Prüfung ist hierbei lediglich die für nahversorgungsrelevante Handelsvorhaben zu berücksichtigende Ansiedlungsregel 1.

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.“

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können außerhalb der ZVB angesiedelt werden, 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 (600 m-Isochrone)
- außerhalb der 600 m Zonen für ZVB liegen

Als funktionales Versorgungsgebiet ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben (fußläufig) versorgen soll. Für die dünner besiedelten Umlandkommunen des SUR sowie auch für die kleineren Schweriner Stadtteile der Siedlungsrandbereiche ist jedoch gemäß REHEK eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik anzuwenden. Hier greift das erforderliche Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Nahbereich eines Planvorhabenstandortes nicht. Stattdessen kann bei der Einordnung und Bewertung im Einzelfall auf größere Gebiete innerhalb des SUR zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Planvorhabenstandort aufweisen (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren.

Unter der Berücksichtigung, dass es weder im Stadtteil Friedrichsthal noch in der unmittelbar angrenzenden und zum Nahbereich Schwerin zählenden Gemeinde Brüsewitz weitere Nahversorgungsangebot gibt, werden diese Bereiche (Zonen 1a und 1b) dem funktionalen Versorgungsgebiet zugeordnet. In der Zone 1a erreicht das Vorhaben eine Kaufkraftabschöpfung von 40 %, in der Zone 1b werden 35 % erreicht (siehe Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets). Aus diesem

Gebiet wird das Vorhaben einen Umsatzanteil von knapp 60 % erzielen und damit den mehrheitlichen Teil des Gesamtumsatzes.

Zudem kann dem Vorhabenstandort eine städtebaulich integrierte Standortlage (ausgewiesener integrierter Nahversorgungsstandort) attestiert werden. Der Verbundstandort ist überwiegend von Wohnstrukturen des Stadtteils Friedrichsthal umgeben (in allen Himmelsrichtungen) und fungiert als maßgeblicher Nahversorgungsstandort für die hier lebenden Verbraucher. Ein signifikanter Teil davon, kann den Vorhabenstandort auch fußläufig erreichen.³⁵ Zudem liegt der Vorhabenstandort über 2 km von dem nächstgelegenen ZVB entfernt (NVZ Kieler Straße).

Schädliche Auswirkungen auf sonstige Nahversorgungsstrukturen und zentrale Versorgungsbereiche können gemäß Kapitel 7.3 ausgeschlossen werden.

Das Prüfvorhaben an der Lärchenallee steht somit grundsätzlich mit den Zielen des regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin im Einklang. Eine standortgerechte Aufwertung des vorhandenen Aldi-Markts sowie dessen Ergänzung um einen EDEKA-Markt ist im Sinne einer zukunftsfähigen Absicherung und Aufwertung der wohnortnahen Grundversorgung im nordwestlichen Stadtgebiet (Stadtteil Friedrichsthal) zu begrüßen.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes kompatibel.

³⁵ Innerhalb einer 600m-Isochrone leben knapp über 1.000 Menschen. In den dünner besiedelten Randbereiche des Stadtgebiets ist eine so enge Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs jedoch nicht angemessen.

Fazit

8 Fazit

In der Mecklenburg-vorpommerschen Landeshauptstadt Schwerin wird entlang der Lärchenallee (Kreuzungsbereich der B 104 und des Lützower Rings) im Stadtteil Friedrichsthal ein Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von derzeit rd. 790 qm betrieben. Geplant ist eine Neuordnung und Aufwertung des Standorts, in dessen Zuge der Aldi-Markt neu aufgestellt und erweitert werden sowie durch die Neuansiedlung eines EDEKA-Markts ergänzt werden soll. Insgesamt sollen an dem Verbundstandort 3.000 qm Verkaufsfläche entstehen, wovon etwa 1.100 qm auf den Aldi-Markt und 1.900 qm auf EDEKA-Markt entfallen werden.

Die Umsetzung des Planvorhabens soll über einen Bebauungsplan mit Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel realisiert werden. Hierfür stellt die Landeshauptstadt Schwerin aktuell den Bebauungsplan Nr. 120 "Nahversorgungszentrum Friedrichsthal" auf. Demnach war das Vorhaben auf seine Auswirkungen im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu untersuchen. Zudem war zu prüfen, ob das Vorhaben den Zielen der Raumordnung gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 gerecht wird und mit den Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den SUR-Schwerin im Einklang steht.

In der Bewertung des Vorhabens ist dabei Folgendes festzuhalten:

Das nordwestliche Stadtgebiet verfügt über eine im regionalen Vergleich relativ hohe Kaufkraft und insbesondere der Stadtteil Friedrichsthal konnte im Zuge der Realisierung des Baugebiets am Lützower Ring ein erhebliches Einwohnerwachstum verzeichnen.

Für das Vorhaben ist von einer hohen Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was im Wesentlichen auf die hohe Angebotsdichte innerhalb der Landeshauptstadt Schwerin zurückzuführen ist und sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets in Richtung des Kernstadtgebiet auswirkt. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich somit über Teile des nordwestlichen Stadtgebiets der Landeshauptstadt Schwerin sowie über die unmittelbar angrenzenden Umlandgemeinden Brüsewitz, Pingelshagen, Cramonshagen und Teile von Klein Trebbow, wo sich nur rudimentäre Versorgungsangebote finden. Diese Gemeinden sind dem raumordnerischen Nahbereich von Schwerin zugeordnet. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens wird im Jahr 2027 voraussichtlich etwa 18.700 Personen betragen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit im Zuge des leichten Bevölkerungsrückgangs auf etwa 136 Mio. € absinken. Davon entfallen rd. 76,2 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.530 qm** wird innerhalb des Einzugsgebiets ein Umsatz von rd. 63,5 Mio. € generiert. Für den Stadtteil Friedrichsthal ist dabei die stark unterdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte als auch die niedrige nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 30 % zu nennen, aufgrund dessen von **signifikanten Kaufkraftabflüssen** auszugehen ist.

Für den Verbundstandort ist von einem prospektiven **Marktanteil** innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt etwa 18 % auszugehen – nur bezogen auf die Zone 1a (Stadtteil Friedrichsthal) sind es 40 %. Daraus ergibt sich, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein **Umsatzpotenzial** der beiden Lebensmittelmärkte von **insgesamt rd. 16 Mio. €**. Davon entfallen rd. 6 Mio. € auf den Aldi-Markt und rd. 10 Mio. € auf den EDEKA-Markt. Da an dem Vorhabenstandort der Aldi-Markt bereits etabliert ist, sind in diesem Falle lediglich die Umsatzzuwächse durch die Erweiterung des Aldi-Markts und die Neuansiedlung des EDEKA-Markts zu prüfen. Dabei ist von einem Umsatzzuwachs für den Verbundstandorts von etwa 11,4 Mio. € auszugehen, wovon rd. 10,9 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfällt. Während die Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche des Aldi-Marktes lediglich zu einer geringen Zunahme des Umsatzes führt, ist der nahversorgungsrelevante Umsatz, der durch den neu zu errichtenden EDEKA-Markt generiert wird, in voller Höhe zu berücksichtigen (rd. 9,8 Mio. €).

Nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner resultieren daraus die folgenden **Umsatzumverteilungswirkungen** im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich:

- Bezogen auf die **Standortlagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets** ergibt sich eine Umverteilungsquote von im Schnitt rd. 12 %. Dabei wird der **Sonderstandort Margaretenhof** im Stadtteil Warnitz mit Abstand am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. Aufgrund der starken Marktposition als typähnlicher Verbundstandort (Aldi + REWE-Center) in verkehrsgünstiger Lage und der mit Abstand größten Lebensmittelagglomeration im gesamten Einzugsgebiet halten Dr. Lademann & Partner einen Marktaustritt dieser beiden Anbieter trotz der ermittelten Umsatzumverteilungsquote von rd. 14 % jedoch für unwahrscheinlich. Ohnehin handelt es sich hier lediglich um rein wettbewerbliche Effekte, die ohne städtebauliche oder raumordnerischer Relevanz stehen, da der Standort weder als zentraler Versorgungsbereich fungiert noch für die verbrauchernahe Versorgung maßgeblich ist.
- Darüber hinaus ist nicht davon auszugehen, dass der für die Funktionsfähigkeit des **Nahversorgungszentrums Kieler Straße** maßgebliche Penny-Discounter mit einer prognostizierten Umsatzumverteilungsquote von etwa 7 % gefährdet ist. Penny fungiert hier vor allem als Grundversorger für die umliegenden verdichteten Wohnquartiere und kann dabei auf eine große Nachfrageplattform im Nahbereich abstellen, die durch das Prüfvorhaben nicht in Frage gestellt wird.

- Für die **integrierten Nahversorgungslagen** (EDEKA an der Edgar-Bennert-Straße und Norma an der Dr. Joseph-Herzfeld-Straße) erscheinen vorhabeninduzierte Betriebsschließungen aufgrund der jeweiligen stabilen Marktauftritte bei den ermittelten Umsatzumverteilungsquoten von etwa 9 % ebenfalls als unwahrscheinlich. Auch die Kerneinzugsgebiete dieser Märkte überschneiden sich nicht mit dem Kerneinzugsgebiet des Verbundstandorts an der Lärchenallee. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung infolge von Marktaustritten kann daher ausgeschlossen werden.
- Die **nicht-integrierten Nahversorgungslagen** (Lidl an der Greifswalder Straße und Netto an der Ratzeburger Straße) werden mit knapp 12 % zwar deutlich spürbare Umsatzrückgänge erfahren, da sie an derselben Verkehrsachse wie das Prüfvorhaben liegen. Ein Marktaustritt hätte allerdings auch keine städtebaulichen oder raumordnerischen Konsequenzen, da diese Märkte gemäß REHEK keine schützenswerte Nahversorgungsfunktion tragen.
- Bezogen auf die **untersuchte Standortlage außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**, die durch die Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet betroffen sein wird, beläuft sich die Umverteilungswirkung auf etwa 7 %. Die Umsatzrückgänge sind dabei für den Sonderstandort Sieben Seen Center in Schwerin ermittelt, wobei es sich hierbei um ein randstädtisch gelegenes und monofunktionales Einkaufszentrum mit Autokundenorientierung handelt und somit ebenfalls nicht um einen schützenswerten Standortbereich im Sinne des Städtebau- und Raumordnungsrechts.

In der Gesamtschau lässt sich somit festhalten, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in negative städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner ausgeschlossen werden kann. Damit steht das Vorhaben auch dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot nicht entgegen.

Im Hinblick auf die weiteren Ziele/Grundsätze der Raumordnung in Mecklenburg-Vorpommern ist Folgendes festzuhalten:

- Der Landeshauptstadt Schwerin obliegt der Status eines Oberzentrums gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016. Damit ist Schwerin als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in besonderem Maße geeignet. **Die geplante Erweiterung eines großflächigen ALDI-Lebensmitteldiscounters und der Neuansiedlung eines EDEKA-Markts wird dem Konzentrationsgebot entsprechend gerecht. Das Einzugsgebiet überschreitet dabei nicht den raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich, so dass auch das Kongruenzgebot eingehalten ist** – der Verbundstandort wird seinen gesamten Umsatz (exkl.

Streuumsätze) mit Verbrauchern aus dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich der Stadt Schwerin erwirtschaften.

- Der Vorhabenstandort befindet sich an einem durch das regionale Einzelhandelskonzept des Stadt-Umland-Raums Schwerin ausgewiesenen integrierten Nahversorgungsstandort. Darüber hinaus zielt der Verbundstandort im Kern darauf ab, die Nahversorgung im derzeit unterversorgten Stadtteil Friedrichsthal zukunftsfähig abzusichern und auszubauen. Das Vorhaben wird somit in jedem Fall einen Beitrag zur Stärkung der verbrauchernahen Versorgung leisten können. Ein Verweis auf zentrale Versorgungsbereiche ist aufgrund der Grundstücksanforderungen des Verbundstandorts weder möglich noch aus versorgungsstruktureller Perspektive sinnvoll, da das Ziel eines möglich engmaschigen Nahversorgungsnetzes allein über zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erreichen ist und weshalb das Regionale Einzelhandelskonzept ergänzende Nahversorgungslagen ausweist, worunter auch der Vorhabenstandort fällt. **Auch dem Integrationsgebot wird das Vorhaben somit gerecht.**
- Auch mit den Zielsetzungen des politisch beschlossenen **regionalen Einzelhandelskonzepts für den Stadt-Umland-Raum Schwerin** steht das Vorhaben vollständig im Einklang. So wird der Vorhabenstandort im Konzept als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und die Weiterentwicklung dieses Standorts explizit empfohlen, um eine möglichst flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet nachhaltig sicherstellen zu können.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind somit durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Neuaufstellung des Aldi-Markts sowie die Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts im Stadtteil Friedrichsthal wird vielmehr zur Stärkung und Aufwertung der verbrauchernahen Versorgung an einem bestehenden Nahversorgungsstandort in einem bislang unterversorgten Stadtteil beitragen.

Auch mit den **Zielen des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den SUR-Schwerin** steht das Vorhaben im Einklang. Die relevante Ansiedlungsregel für nahversorgungsrelevante Vorhaben an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen kann erfüllt werden. Das Vorhaben dient nachweislich der Nahversorgung, ist einer in Wohnsiedlungsbereiche integrierten Lage zugeordnet, kann auf eine signifikante Einwohnerplattform im fußläufigen Nahbereich zurückgreifen und hält den „Sicherheitsabstand“ zu zentralen Versorgungsbereichen ein. Zudem empfiehlt das Konzept explizit die Weiterentwicklung des integrierten Nahversorgungsstandorts in Friedrichsthal.

Hamburg, 14.11.2024

Boris Böhm

Erik Burkhardt

Dr. Lademann & Partner GmbH