



Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung eines Rewe-Marktes in Schwerin, Möwenburgstraße

AUFTRAGGEBER: CKS Bau u. Projektentwicklung GmbH, Rostock

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Raimund Ellrott

-BEARBEITUNG: Dipl.-Ing Florian Komossa
Sven-Eric Wunsch, B.Sc.

Hamburg, den 19.11.2021

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

Tel 040 / 30997778-0 / Fax 040 / 30997778-9
info@gma.biz / www.gma.biz

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	4
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	6
2.1 Bauleitplanung – Baunutzungsverordnung	6
2.2 Vorgaben der Landesplanung	7
2.3 Vorgaben der Regionalplanung	9
2.4 Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Schwerin	10
3. Definitionen und Einordnung der Projektplanung	12
II. Konzentrationsgebot	15
1. Makrostandort Schwerin	15
2. Bewertung des Konzentrationsgebotes	17
III. Integrationsgebot	18
1. Mikrostandort Möwenburgstraße / Güstrower Straße	18
2. Bewertung des Integrationsgebotes	23
IV. Kongruenzgebot	24
1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial	24
2. Kaufkraft im Einzugsgebiet	28
3. Umsatzprognose für den erweiterten Rewe-Supermarkt	28
4. Projektrelevante Wettbewerbssituation	30
5. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes	30
6. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	34
7. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet	35
8. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation	36
9. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	38
9.1 Methodik	38
9.2 Umsatzumverteilungen	38
9.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen	40
10. Bewertung des Kongruenzgebotes	41
11. Überprüfung der Regelvermutung – Prüfung möglicher Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO	42
V. Zusammenfassung	43

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Ende September 2021 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag zur Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur **geplanten Verlagerung und Erweiterung eines in Schwerin ansässigen Lebensmittelmarktes der Firma Rewe von der Güstrower Straße an die Möwenburgstraße**.

Bisher agiert der Rewe-Markt am Bestandsstandort im über 20 Jahre alten Hauptgebäude des Hanse-Centers als integraler Bestandteil des gemäß SUR Schwerin¹ ausgewiesenen „Nahversorgungszentrum Güstrower Straße“² auf einer **Fläche von aktuell ca. 1.680 m²**. Da die aktuelle Größenordnung nicht mehr der gestiegenen Kundennachfrage sowie den aktuellen Erfordernissen des Betreibers Rewe bzw. des aktuellen Marktlayouts entspricht und innerhalb des Hanse-Centers keine Möglichkeiten zur Erweiterung des Marktes bestehen, soll der Standort rund hundert Meter nördlich des Bestandsstandorts durch einen **modernen Neubau an der Möwenburgstraße mit ca. 1.985 m² VK** (inkl. einer im Markt integrierten Bäckerei, o.Ä.) grundlegend neu aufgestellt werden. Das zu überplanende Areal wird derzeit von mehreren Gewerbebetrieben mit dem Schwerpunkt Kfz-Dienstleistungen genutzt und steht teilweise bereits leer bzw. ist beräumt.

Ziel des geplanten Neubaus ist es, durch eine optimierte Warenpräsentation und eine großzügige Gestaltung des Verkaufsraums, die Kundenfreundlichkeit des Marktes zu erhöhen. Gegenüber dem Bestandsmarkt mit ca. 1.680 m² VK können mehr Regalflächen in bequemer Greifhöhe, größere Verkehrs- und Gangflächen und mehr Übersichtlichkeit des Raums geschaffen werden, was vor dem Hintergrund der allgemeinen demografischen Entwicklung und nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie (Abstand halten) zu sehen ist. Auch dem Personal erleichtern größere Verkehrs- und Gangflächen eine ökonomische Bewirtschaftung.

Für den Standort Möwenburgstraße liegt der **in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 124 „Nahversorger Möwenburgstraße“** vor, welcher das Planareal als Sondergebiet „SO Verbrauchermarkt“ ausweisen wird, mit dem die Versorgung der Einwohner mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs gesichert werden soll.³

¹ Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin, März 2017.

² Vgl. ebd., S. 110 f.

³ Vgl. Vorlage Nr. 00124/2021, Beschluss Nr. 057/HA/0391/2021 aus August 2021.

Abbildung 1: Prinzipiskizze, B-Plan Nahversorger Möwenburgstraße



Quelle: Prinzipiskizze Auftraggeber, Stand 01.07.2021, GMA-Bearbeitung 2021.

Das Vorhaben ist daher auf **Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO** zu bewerten. Entsprechend sind bei der Untersuchung insbesondere Auswirkungen auf die Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in Schwerin bzw. im Einzugsgebiet bzw. mögliche Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems zu untersuchen. Weiterhin sind bei der Prüfung auch die **Ziele der Raumordnung und Landesplanung** in Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen. Anhand der raumordnerischen Anforderungen (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot) gliedert sich die nachfolgende Untersuchung (vgl. Kapitel II - V.).

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse **folgende Punkte** zu bearbeiten:

- /// Darstellung der relevanten Rechtsvorschriften und allgemeinen Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel
- /// Beschreibung des Makrostandortes Schwerin
- /// Städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes Möwenburgstraße
- /// Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebiets und Berechnung des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials
- /// Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation in Schwerin-Werdervorstadt und Darstellung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum
- /// Darstellung und Bewertung wettbewerblicher und städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO

/// Bewertung des Vorhabens gem. den Zielen der Raumordnung.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde Anfang **Oktober 2021 eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels** im Untersuchungsraum durchgeführt. Zudem erfolgten eine Begehung relevanter Einzelhandelslagen im Einzugsgebiet sowie eine Begehung des Planstandortes. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen.

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Die enge **Verflechtung von Einzelhandels- und Stadtentwicklung** und der dynamische Strukturwandel im Handel werden durch **zahlreiche Rechtsvorschriften und Vorgaben der Bauleitplanung** flankiert. Zur Beurteilung des vorliegenden Projekts sind insbesondere folgende wesentliche Vorschriften zu beachten:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- /// Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016)
- /// Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt Umland Raum (SUR) Schwerin 2017.

2.1 Bauleitplanung – Baunutzungsverordnung

Nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO** und der dazu ergangenen Rechtsprechung ist für Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, ab ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. ca. 800 m² Verkaufsfläche⁴ in der Regel die **Festsetzung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes** erforderlich. **Im Vordergrund stehen dabei mögliche Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.**

Für die Beurteilung der **Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben** ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO** zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus:⁵

- „1. *Einkaufszentren,*
2. *großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,*
3. *sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,*

⁴ Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m² Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

⁵ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 21.11.2017 (BGB I. IS. 3787).

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Ob ein **Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt** einzustufen ist, hat in einer zweistufigen Prüfung getrennt voneinander zu erfolgen:

- Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird.⁶
- Die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung).

Die **Regelvermutung** ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

2.2 Vorgaben der Landesplanung

Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat im Mai 2016 das Landesraumentwicklungsprogramm (**LEP M-V 2016**) erlassen. Die Verordnung geht in Abschnitt 4.3.2 ausführlich auf Ziele für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ein.

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

⁶ Vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In diesem Urteil hat das BVerwG die Grenze der Großflächigkeit von 700 auf 800 m² erhöht. Großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 1, Nr. 2 BauNVO sind demnach diejenigen Betriebe, die eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zur Verkaufsfläche zählen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung von Verpackungsmaterialien) und ein evtl. vorhandener Windfang. Ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen sind die Bedienbereiche (z. B. Fleisch- / Wursttheke).

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

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

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*
- 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.

(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Z)

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)

(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. (Z)

(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. (Z)

Eine städtebaulich integrierte Lage wird im Rahmen des LEP M-V 2016 (Begründung zu 4.3.2) wie folgt definiert:

„Städtebaulich integriert ist ein Einzelhandelsstandort dann, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen.“

Abbildung 2: Zentrenrelevante Kernsortimente (im LEP M-V: Abbildung 21)⁷

- Bekleidung, Wäsche
- Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Parfümeriewaren
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte) und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

In Hinblick auf **Einzelhandelsagglomerationen** ist Folgendes anzumerken: § 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP M-V 2016, Abschnitt 4.3.2 (1) definiert Einzelhandelsagglomerationen als großflächige Einzelhandelsbetriebe. In der Begründung zum LEP wird eine Einzelhandelsagglomeration als eine „Ansammlung mehrerer selbstständiger Einzelhandelsbetriebe, auch nicht großflächiger Natur, welche in enger räumlicher und funktionaler Nachbarschaft zueinander stehen“ definiert.

2.3 Vorgaben der Regionalplanung

Die Verordnung über das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP)** wurde am 31.08.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt M-V verkündet (GVOBl. 2011 S. 944). Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt M-V Nr. 3 am 13.01.2012. Das RREP Westmecklenburg ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm von 1996. Das RREP übernimmt in Kapitel 4.3.2 die wesentlichen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel nachrichtlich aus dem LEP.

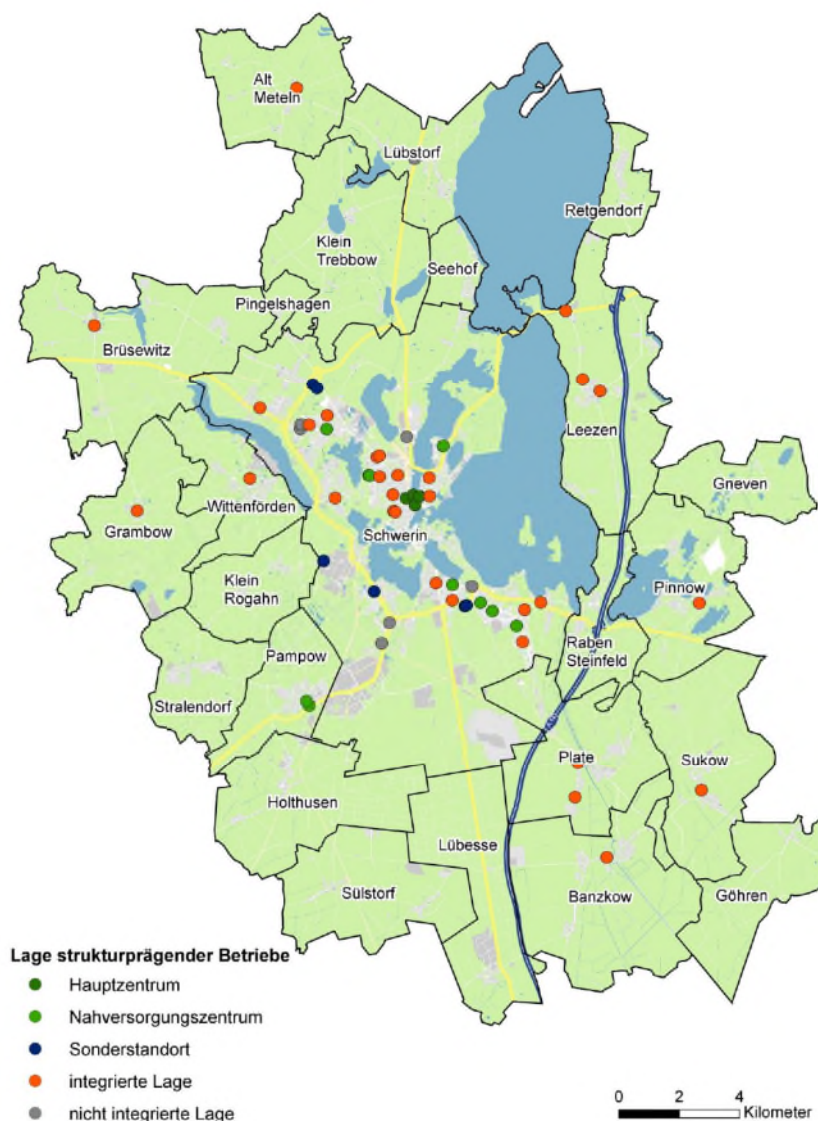
⁷

Auf kommunaler Ebene kann bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten davon abgewichen werden.

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

Der Stadt-Umland-Raum Schwerin verfügt über ein **regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept⁸ aus dem Jahr 2017**, welches neben Zielaussagen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ein räumliches Entwicklungsleitbild sowie ein Standortstrukturmodell darlegt. Weiterhin werden die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Ergänzungs- und Nahversorgungsstandorte definiert, die Schweriner Sortimentsliste festgelegt sowie Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung dargelegt.

Abbildung 3: Strukturrelevante Nahversorgungsanbieter im SUR in Schwerin gemäß regionalem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2017



Quelle: Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin, März 2017

Neben dem Hauptzentrum Schweriner Innenstadt werden sieben Nahversorgungszentren festgelegt (Kieler Straße, Lessingstraße, Güstrower Straße, Dreescher Markt, Berliner Platz,

⁸ Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin, März 2017.

Hamburger Allee und Pampow) sowie vier Sonderstandorte des Einzelhandels (Margaretenhof, Am Fasanenhof, Sieben Seen Center und Köpmarkt).

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept gibt darüber hinaus **grundsätzliche Ansiedlungs- und Entwicklungsleitlinien** vor, die jedoch keine unmittelbare Wirkung haben, sondern lediglich die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung darstellen. Es wird darauf hingewiesen, dass uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend für die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist.

Für **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** wird ausgeführt, dass diese in den zentralen Versorgungsbereichen liegen sollen und auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des SUR in städtebaulich integrierten Lagen (z. B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) möglich sind, wenn sie...⁹

- „der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 40 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt),
 - städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind,
 - auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz).
 - außerhalb der 600 m-Zonen um die zentralen Versorgungsbereiche liegen
- und dementsprechend keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.“

Übergeordnete Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung sind:

- /// Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum für die Region
- /// Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie einer attraktiven Versorgungsstruktur im gesamten SUR Schwerin
- /// Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes
- /// Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der Schweriner Innenstadt als der regional bedeutsame Hauptgeschäftsbereich
- /// Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten SUR durch funktionsfähige Nahversorgungszentren, ergänzende Nahversorgungsstandorte und alternative Angebotsformen
- /// Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von Sonderstandorten als zukünftige Ergänzungsstandorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft und Entwicklungsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich.

⁹ Vgl. Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin, S. 140

3. Definitionen und Einordnung der Projektplanung

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.¹⁰ Nicht zur Verkaufsfläche zählen Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, reine Lagerflächen, außerdem WC-Anlagen, Service- und Gastronomieflächen und Sozialräume.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

/// **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.

/// Als „**Nonfood**“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung, auch „Nearfood“ genannt) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.¹¹

Für die **Definitionen für Betriebstypen** wird auf die Angaben von EHI Retail Institute zurückgegriffen.¹²

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel¹³ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel¹⁴ führt.

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 800 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-

¹⁰ Definition gemäß EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020, S. 363. Vgl. hierzu auch die Gerichtsurteile BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005.

¹¹ vgl. ebd.

¹² vgl. ebd.

¹³ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

¹⁴ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Zur **Einordnung des Rewe-Marktes** in der Möwenburgstraße bzw. des Betriebstyps „Supermarkt“ und zur Abgrenzung gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden die wichtigsten Charakteristika nachfolgend kurz dargestellt:

- Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter seit langem den größten **Marktanteil** ein (46 % im Jahr 2018 gemessen am Umsatz). Auf **Supermärkte entfallen knapp 30 %**, auf Große Supermärkte ca. 10 %, auf SB-Warenhäuser ca. 12 % und auf übrige Betriebsformen (u. a. kleine Lebensmittelgeschäfte) ca. 3 %¹⁵.
- Die **Betriebstypen** unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.800 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Artikeln an. Lebensmitteldiscounter beschränken sich auf ein straffes Sortiment aus Artikeln die häufig nachgefragt werden (sog. „Schnelldreher“). Im Schnitt halten Discounter daher lediglich ca. 2.300 Artikel vor. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei allen drei Betriebstypen klar auf Waren des kurzfristigen Bedarfs (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter (Ø 793 m² VK)		Supermarkt (Ø 1.029 m² VK)		Großer Supermarkt (Ø 3.344 m² VK)	
	Durchschnittliche Artikelzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Food	1.755	76 – 77	8.995	76	15.730	63
Nonfood insgesamt	540	23 – 24	2.835	24	9.275	37
Nonfood I	265	11 – 12	2.030	17	4.825	19
Nonfood II	275	12	805	7	4.450	18
Insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: GMA-Darstellung 2021 nach EHI Köln (2020): Handelsdaten aktuell 2020, Sortimentsbreitenerhebung

- **Lebensmittelvollsortimenter** profilieren sich gegenüber Discountern v. a. durch ihre große Vielfalt an Frischeprodukten wie Obst und Gemüse, Milchprodukte, Käse-, Fleisch- und Wurstwaren, Fisch und Feinkost (teils in Bedientheken). Auch das sog. Trockensortiment sowie das Sortimente Getränke (Einweg- und Mehrwegartikel) sind bei Vollsortimentern deutlich umfangreicher als bei Discountern, u. a. durch einen hohen Anteil an Handelsmarken.
- Als **durchschnittliche Verkaufsfläche** weisen Supermärkte rd. 1.030 m² auf (große Supermärkte durchschnittlich 3.344 m²). Nahezu alle bedeutenden Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels optimieren derzeit ihre Standortnetze, was i. d. R. mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe verbunden ist. Zielgrößen für reguläre Supermarktkonzepte

¹⁵

Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2020; GMA-Berechnungen.

liegen heute bei bis zu 2.000 m² VK. Hauptursachen für den steigende Flächenbedarf sind neue Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel und die Ausdifferenzierung der individuellen Kundenvorlieben.

- Die Ausdifferenzierung der Kundenwünsche hat – sowohl bei Vollsortimentern als auch bei Discountern – eine **sukzessive Ausweitung der Sortimente** mit sich gebracht. Wichtig für den Unternehmenserfolg ist heute das Vorhalten von Artikeln aus verschiedenen Preis-Bereichen (Marken- und Eigenmarken), Verpackungsgrößen (Normal-, Familien-, Single-Größen) und Qualitätsstufen (z. B. Lebensmittel ausdifferenziert im Hinblick auf Bio-, Diät- und Spezial-Lebensmittel).

Die **Rewe Group** betreibt in Deutschland verschiedene Vertriebslinien: Rewe-City (kleiner Supermarkt mit ca. 500 – 1.000 m² VK); Rewe (Supermarkt mit ca. 1.000 – 3.500 m² VK) sowie Rewe Center (Großer Supermarkt bzw. SB-Warenhaus mit 3.500 – 8.000 m² VK)¹⁶. Zusammen mit Penny sind aktuell knapp 5.900 Niederlassungen der Rewe Group in Deutschland vorhanden.¹⁷ Das **Vertriebskonzept von Rewe (Supermarkt)** ist wie folgt zu skizzieren:

- breites und tiefes Sortiment (ca. 10.000 – 25.000 Artikel) mit deutlichem Schwerpunkt im Lebensmittelbereich
- hoher Anteil an Markenprodukten, aber auch Eigenmarken
- Rewe-Märkte werden als Filialen oder durch selbständige Rewe Kaufleute betrieben.
- durchschnittliche Flächenproduktivität: rd. 4.320 € / m² VK; durchschnittlicher Rewe-Umsatz je Filiale: ca. 6,6 Mio. € (brutto), durchschnittliche Filialgröße ca. 1.522 m² VK.¹⁸

¹⁶ Quelle: Rewe Group, URL: <https://www.Rewe-group.com/de/unternehmen/expansion/immobiliengesuche>; abgerufen am 23.03.2021.

¹⁷ Quelle: Hahn Retail Estate Report Germany 2021/2022; S. 31; Vertriebsschiene Rewe, Rewe-Center und Penny.

¹⁸ Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Estate Report Germany 2021/2022, S. 31.

II. Konzentrationsgebot

1. Makrostandort Schwerin

Die kreisfreie Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns, Schwerin, liegt in landschaftlich reizvoller Lage am Südwestufer des Schweriner Sees in einer waldreichen Seenlandschaft und weist derzeit ca. 95.609 Einwohner auf¹⁹. Schwerin wird auch als die Stadt der sieben Seen und Wälder bezeichnet. Raumplanerisch gehört das Oberzentrum Schwerin zur Region Westmecklenburg.

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Schwerin verlief in den letzten fünf Jahren stabil mit einer nur leichten Abschwungtendenz. Die Einwohnerzahl ist seit Ende 2016 um 79 Personen bzw. weniger als rd. - 0,1 % gesunken, damit fiel die Einwohnerentwicklung in Schwerin im Vergleich zum Land Mecklenburg-Vorpommern (- 0,3 %) etwas günstiger aus. Der Stadtteil Werdervorstadt hatte im Jahr 2019 mit 146 Einwohnern das stärkste Einwohnerwachstum aller Schweriner Stadtteile zu verzeichnen.²⁰ Auch 2018 (+ 165 Einwohner), 2017 (+ 200 Einwohner) und 2016 (+ 272 Einwohner)²¹ war die Bevölkerungszahl im Stadtteil deutlich angestiegen.

Siedlungsstrukturell gliedert sich Schwerin in 24 Stadtteile. Zu den bevölkerungsreichsten Stadtteilen gehören Weststadt (rd. 11.300 Menschen), Mueßer Holz (rd. 11.100 Menschen) und Lankow (rd. 10.300 Einwohner), die sich durch verdichtete Zeilenhausbebauung sowie Wohnhausbauten in für Ostdeutschland typischer Plattenbauweise auszeichnen.

Die regionale **verkehrliche Erreichbarkeit** von Schwerin ist wie folgt zu beschreiben: südlich von Schwerin verläuft die Bundesautobahn 24 von Hamburg nach Berlin, von der am Autobahnkreuz Schwerin das nördliche Teilstück der A 14 nach Norden in Richtung Wismar abzweigt. Daneben führen drei Bundesstraßen (B 104, B 106 und B 321) durch das Stadtgebiet.

Von Schwerin ausgehend führen Eisenbahnstrecken in alle Richtungen. Zu den wichtigsten Verbindungen gehören Hamburg–Rostock–Stralsund und Wismar–Ludwigslust–Berlin. Fernverkehrszüge (IC) der Deutschen Bahn verkehren auf der Strecke Stralsund–Rostock–Schwerin–Hamburg–Ruhrgebiet. Im **ÖPNV** ist auf die elektrische Straßenbahn mit vier Linien hinzuweisen, dazu werden 14 Buslinien und die Pfaffenteichfähre betrieben.

Im März 2021 waren in Schwerin 50.730 sozialversicherungspflichtig **Beschäftigte am Arbeitsort**²² registriert. Der Beschäftigtenbesatz (= Beschäftigte je 1.000 Einwohner) betrug ca. 531 und liegt deutlich über dem vergleichbarer Städte in Mecklenburg-Vorpommern. Die für eine Stadt dieser Größenordnung hohe Arbeitsplatzzentralität wird nicht zuletzt durch die oberzentrale Funktion der Stadt sowie hohe touristische Bedeutung erzeugt.

Die **Einzelhandelsstruktur von Schwerin** wird durch mehrere Standortbereiche geprägt. In Anlehnung an das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin 2017 sind hier neben dem Hauptzentrum Schweriner Innenstadt sieben Nahversorgungszentren (Kieler Straße, Lessingstraße, Güstrower Straße, Dreescher Markt, Berliner Platz, Hamburger Allee und Pampow) sowie vier Sonderstandorte des Einzelhandels (Margaretenhof, Am Fasanenhof, Sieben Seen Center und Köpmarkt) zu nennen.

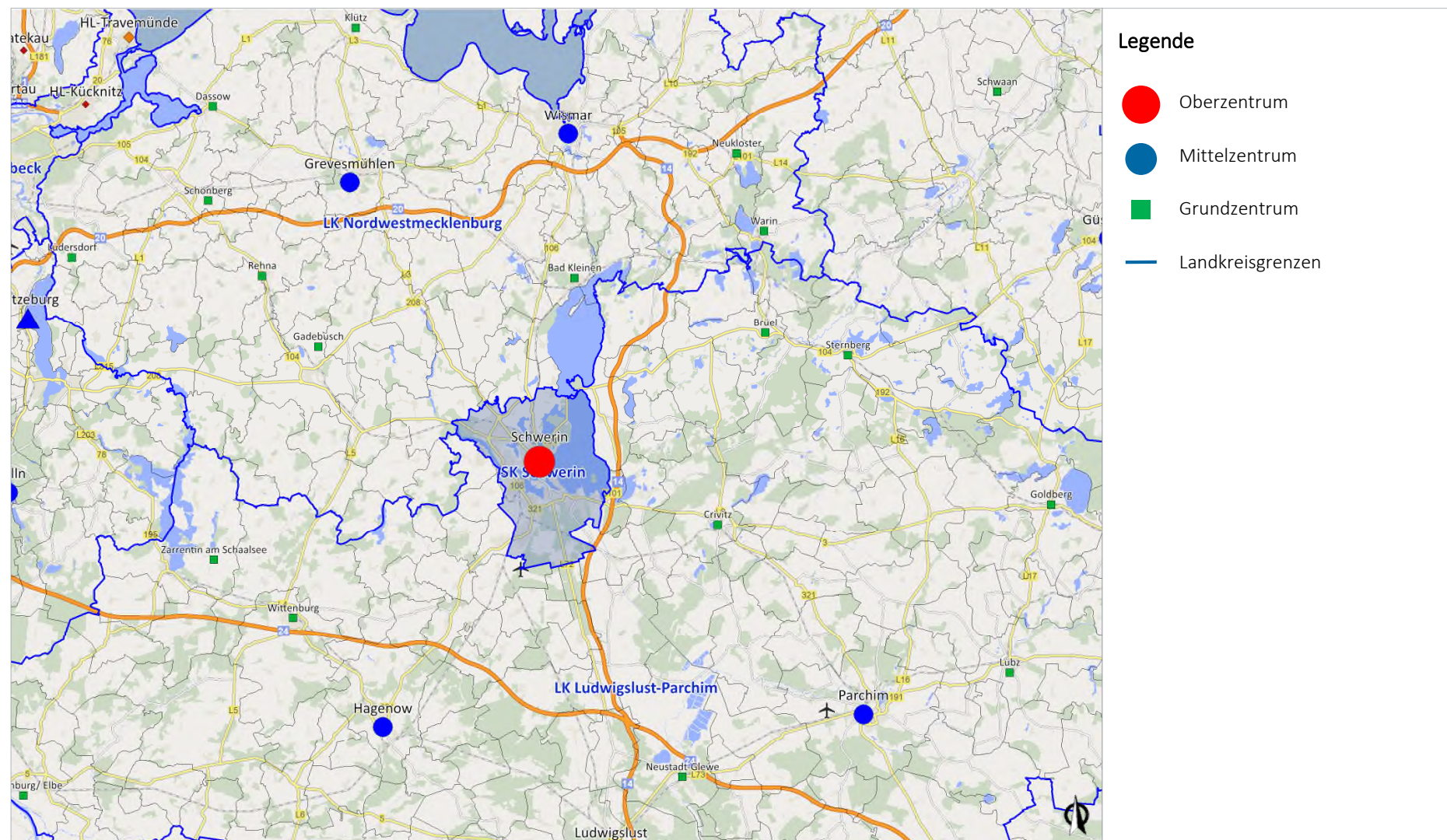
¹⁹ Quelle: Stichtag 31.12.2020, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Statistische Berichte Bevölkerungsstand, hrsg. 01.07.2021.

²⁰ Quelle: Statistisches Jahrbuch Schwerin 202, S. 16.

²¹ Quelle: Statistische Jahrbücher Schwerin 2017 – 2019.

²² Quelle: Agentur für Arbeit, Arbeitsmarktreport September 2021.

Karte 1: Lage der Stadt Schwerin und zentralörtliche Struktur der Region



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2021

2. Bewertung des Konzentrationsgebotes

Zunächst ist in einem ersten Schritt zu bewerten, ob in Schwerin unter landes- und regional-planerischen Gesichtspunkten die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig ist (Konzentrationsgebot). Das LEP M-V 2016 führt dazu aus²³:

Konzentrationsgebot:

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

Die Landeshauptstadt Schwerin ist als Oberzentrum ausgewiesen. **Das Konzentrationsgebot wird somit erfüllt.**

²³ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016; Kapitel 4.3.2

III. Integrationsgebot

Für die Prüfung des Integrationsgebotes ist die detaillierte Darstellung und Bewertung des Projektstandortes unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien wie verkehrliche Erreichbarkeit, städtebauliches Gefüge, Lage zu den Wohngebieten etc. vorzunehmen.

1. Mikrostandort Möwenburgstraße / Güstrower Straße

Im nordöstlichen Siedlungsgebiet Schwerins und in reizvoller Landschaft, zwischen dem inneren und äußeren Ziegelsee, dem Naturschutzgebiet Schelfwerder, dem Werderkanal und dem Heidensee gelegen, befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils **Werdervorstadt** sowohl der Bestands- als auch der Planstandort des zu verlagernden und in diesem Zuge zu erweiternden Rewe-Marktes.

Der **Planstandort** des Rewe-Supermarktes an der Möwenburgstraße unmittelbar nördlich des Hanse-Centers, das im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept des Stadt-Umland-Raum Schwerins als „**Nahversorgungszentrum Güstrower Straße**“ ausgewiesen ist. Im Hanse-Center teilt sich der Rewe-Markt in der Nachfolge eines ehemaligen Sky-Marktes bislang den Standort mit Aldi im Hauptgebäude. Nördlich des Hauptgebäudes ist die Drogeriekette Rossmann in einem eigenen Gebäude ansässig. Ergänzt wird das Angebot um eine Filiale der Bäckereikette Kadatz, einen Dönerimbiss, einen Handyladen, einen Friseur und einen Kiosk. Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich der Zugang zu einem Fitnessstudio. Die Erschließung des neuen Standortes erfolgt weitgehend über die Möwenburgstraße, wobei zusätzlich eine südliche Erschließung über die Hansestraße hin zum Hanse-Center erhalten bleiben soll, die bereits heute als rückwärtige Zufahrt für das Hanse-Center und als Anlieferung fungiert. Der Vorhabenstandort stellt damit eine Potenzialfläche zur Arrondierung des Nahversorgungszentrums Güstrower Straße dar.

Das Areal für den **Neubau** wird derzeit durch Hallen und Werkstätte mit Schwerpunkt Kfz-Services genutzt. Ein Teil der Bebauung steht derzeit leer oder wurde bereits rückgebaut und geräumt. Direkt westlich an das zu bebauende Grundstück anschließend befinden sich eine Lackiererei, die Produktionsstätten eines Catering-Services sowie ein Handel für gebrauchte Boote und Yachten, die auch weiterhin am Standort verbleiben sollen. In einem restaurierten Teil der ehemaligen Industriebebauung befindet sich ein Restaurant mit angeschlossener Pension.

Das erweiterte **Standortumfeld** ist vor allem durch Wohngebiete geprägt. Sowohl der Bestands- als auch der Planstandort sind in städtebaulich integrierte Lagen mit direktem Wohngebietsbezug. Im Kreuzungsbereich zur Speicherstraße wurde vor einigen Jahren eine Seniorenresidenz errichtet. Direkt im Norden des Planstandortes und in Richtung des Ziegelsees fügt sich auf einem **ehemaligen Molkereigelände** Wohnbebauung an. Entlang der Möwenburgstraße befinden sich Reihenhäuser, die in Richtung Norden hin zum Ufer des Ziegelsees durch eine Mischung aus aufgelockerter Bungalowbebauung und flacher Doppelhausbebauung abgelöst wird. Im östlichen Teil des ehemaligen Molkereigeländes entstanden Geschosswohnbauten. Lediglich im westlichen Teil des Areals entlang des Werderkanals ist noch Altbebauung anzutreffen. Eine Besonderheit stellen jedoch die Boots-Häuser im Uferbereich des Ziegelsees

dar. Diese werden nicht nur als Anlegesteg oder zur Vertäuerung der Boote genutzt, sondern sind nicht selten von reinen Schuppen zu Ferien- und Wochenenddomizilen ausgebaut worden, inklusive Vorgärten und Terrassen, die teils bis auf die Wasserfläche hinaus reichen. **Östlich der Güstrower Straße** am Bestandsstandort liegen hin zum Heidensee vor allem Kleingartenparzellen, unterbrochen durch nur wenige Geschossbauten im Bereich der Käthe-Kollwitz-Straße. Südlich des Hanse-Centers liegt eine Aral Tankstelle, sowie die Gebäude und Freiflächen des **SWS Campus**. Neben einer Regelschule befinden sich hier auch eine Berufsschule für Pflegeberufe und Therapiepraxen für Logopädie und Ergotherapie. Direkt westlich des Hanse-Center bzw. südlich des Planstandortes entstehen zwischen Hansestraße, Ziegelseestraße und Speicherstraße zurzeit weitere **Wohnblöcke**. Bereits in den vergangenen Jahren entstand insbesondere in Ufernähe des inneren Ufersees zwischen Lagerstraße, Speicherstraße, Hafenpromenade, Hafenstraße und entlang der Möwenburgstraße Richtung Lewenberg moderne Geschosswohnbauten, größtenteils mit Blick aufs Wasser. Die Bautätigkeiten, insbesondere entlang der Möwenburgstraße (Nordhafenquartier) und der Flächen abseits der Uferbereiche, sind noch in vollem Gange.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes aus dem motorisierten Individualverkehr heraus ist als ausgezeichnet einzustufen. Sowohl der Bestandsstandort an der Güstrower Straße, die im Bereich des Hanse-Centers als Bundesstraße B 104 in Nord-Süd Richtung verläuft, als auch der Planstandort an der Möwenburgstraße liegen an stark frequentierten Routen in bzw. aus der Stadt heraus. Für die **Zufahrt** zum Hanse-Center besteht eine eigene Abbiegespur, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen. Sowohl die Güstrower als auch die Möwenburgstraße sind zweispurig ausgebaut. Nördlich des Hanse-Centers mündet die Möwenburgstraße durch einen Kreisverkehr geregelt in die Güstrower Straße / B 104. Die Bundesstraße B 104 verläuft mäandrierend durch das Stadtgebiet und verbindet Schwerin im weiteren Verlauf mit dem nordöstlich gelegenen Güstrow und dem nordwestlich gelegenen Lübeck. Der Anschluss der Stadt an die in Nord-Süd Richtung verlaufende Bundesautobahn BAB 14 erfolgt ebenfalls über die B 104 in Richtung Güstrow (Anschlussstelle Schwerin-Nord).

Die **ÖPNV-Anbindung** ist ebenfalls als gut zu etikettieren. Haltepunkte mehrerer Buslinien befinden sich in allen Himmelsrichtungen rund um den Bestands- und Planstandort in nur geringer Entfernung (Haltestellen Möwenburgstraße / Güstrower Straße, Hansestraße, Speicherstraße, Maria-Hankel-Straße; Linie 10 in halbstündiger Taktung, die Linien 11, 101, 102, 103, 104, 170, 845, 846 verkehren in unregelmäßigeren Taktungen, verstärkt zu Zeiten des Berufsverkehrs).

Sowohl entlang der Güstrower Straße, als auch entlang der Möwenburgstraße befinden sich zu beiden Seiten durchgängig ausreichend breite **Fußgänger- und Fahrradwege**, letztere teilweise fahrbahnbegleitend und von den Fußwegen entkoppelt. Entlang der Neubaugebiete rund um das Hanse-Center werden diese zum Teil erst noch eingerichtet. Ampelgesicherte Querungen fehlen jedoch fast gänzlich oder befinden sich in deutlicher Entfernung zu den Standorten (südlich des Hanse-Centers an der Güstrower Straße). Abgesehen davon ist somit aber auch für weiter entfernte Bereiche des Kerneinzugsgebietes eine gute fußläufige und fahrradseitige Anbindung zu konstatieren, was insbesondere unter touristischen Aspekten positiv zu bewerten ist.



Hanse-Center, Rewe, Aldi, Komplementärnutzungen



Hanse-Center, Ergänzungsbau Rossmann



Ziegelseestraße, Ecke Hansestraße



Gewerbebetriebe, Möwenburgstraße



Gewerbehof, Möwenburgstraße



Gewerbehof, Rückwärtige Hallen und Höfe (Hansestr.)



Möwenburgstraße, Blickrichtung Osten



Möwenburgstraße, Blickrichtung Westen

GMA-Aufnahmen 2021

Abschließend bleibt festzustellen, dass der Planstandort für den geplanten Rewe-Markt nur rd. 100 m vom derzeitigen Standort im Hanse-Center liegt und die überplanten Flächen teilweise im zentralen Versorgungsbereich der Nahversorgungslage Güstrower Straße liegen. Rewe wird auf Grund seiner Funktion als Magnetbetrieb und der räumlichen Nähe zum Hanse-Center auch weiterhin dazu beitragen können diesen zentralen Versorgungsbereich langfristig zu sichern.

Karte 2: Lage des Projektstandortes „Möwenburgstraße“ und Umfeldnutzungen



Aus versorgungsstruktureller Sicht können die wesentlichen Eigenschaften des Standortes wie folgt **zusammengefasst** werden.

Positive Standorteigenschaften:

- /// Bestands- und Planstandort befinden sich in städtebaulich integrierter Lage mit direktem Bezug zu Wohngebieten zu allen Seiten, die in den kommenden Jahren noch weiter ausgebaut und verdichtet werden
- /// Der Stadtteil Werdervorstadt weist eine kontinuierlich positive Bevölkerungsentwicklung auf
- /// Der Standortbereich ist durch das Hanse-Center bereits als Nahversorgungszentrum etabliert
- /// Der Planstandort kann das bestehende Nahversorgungszentrum arrondieren und so Flächenpotenziale bieten, die im Hanse-Center nicht vorhanden sind
- /// Die Synergieeffekte zwischen den Betrieben des Nahversorgungszentrums werden durch die Nähe des Neubaus zum bestehenden Hanse-Center erhalten bleiben
- /// Die Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung zu Fuß und mit dem Fahrrad aus den angrenzenden Wohnbereichen wird gewährleistet
- /// Die Erreichbarkeit aus dem motorisierten Individualverkehr heraus ist sehr gut, es sind ausreichend Parkplätze vorhanden, die Zufahrt ist durch eigene Abbiegespuren geregelt
- /// Die als Güstrower Straße verlaufende Bundesstraße B 104 erweitert das Einzugsgebiet über die Stadtgrenzen hinaus, was insbesondere erhöhte Streuumsätze durch Pendler und Touristen mit sich bringt
- /// Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet.

Negative Standortfaktoren:

- /// Es sind bisher keine geregelten Querungen für Fußgänger und Fahrradfahrer vorhanden, bzw. befinden sich nicht im direkten Standortumfeld
- /// Der Planstandort liegt bisher nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Güstrower Straße.

2. Bewertung des Integrationsgebotes

Das Integrationsgebot wird gemäß LEP M-V 2016 wie folgt ausgeführt:

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

Städtebaulich integriert i. S. d. LEP 2016 ist ein Einzelhandelsstandort dann, „wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen.“

Der Planstandort des zur Verlagerung anstehenden Rewe-Marktes an der Möwenburgstraße stellt insbesondere nach Abschluss der weiteren Wohnneubauten im Umfeld einen städtebaulich integrierten Standort als Arrondierung zum bestehenden zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Güstrower Straße im Norden Schwerins im Stadtteil Werdervorstadt dar. Der Standort soll das im regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesene Nahversorgungszentrum²⁴ arrondieren, um dem perspektivisch weiter zunehmenden Bevölkerungswachstum im Stadtteil Werdervorstadt begegnen zu können.²⁵ Somit ist der Standort auch weiterhin Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes. Auch die siedlungsstrukturelle Anbindung des Standortes an Wohnnutzungen ist vorhanden und wird sich zukünftig weiter verbessern, da im Rahmen verschiedener Projektplanungen im direkten Standortumfeld weitere Nachverdichtungen im Wohnbau im Entstehen sind. Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Bushaltestellen sind ebenfalls vorhanden. **Das Integrationsgebot wird eingehalten.**

²⁴ vgl. Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin 2017, S. 110 f.

²⁵ vgl. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nahversorger Möwenburgstraße“ der Landeshauptstadt Schwerin.

IV. Kongruenzgebot

1. Einzugsgebiet des Planstandortes und Bevölkerungspotenzial

Der **Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes** für den verlagerten und erweiterten Rewe-Lebensmittelmarkt kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft.

Als **Einzugsgebiet** wird in dieser Untersuchung ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Planstandort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet lässt sich darüber hinaus weiterhin nach Zonen untergliedern und strukturieren, aus denen eine gleichmäßige Kundeneinkaufsorientierung an den Planstandort zu erwarten ist. Mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Standortes ist dabei i. d. R. von einer Abnahme der Kundenbindung an den Standort auszugehen. Durch die Zonierung des Einzugsgebiets wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes des erweiterten Rewe-Marktes mit künftig ca. 1.985 m² VK (inkl. Bäckerei) werden in vorliegender Untersuchung **folgende Kriterien** herangezogen:

- /// **Projektkonzeption** (Sortimentsstruktur, Verkaufsflächendimensionierung, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit des Betreibers usw.) und daraus zu erwartende Wirkungen auf die Einkaufsorientierung der Bevölkerung
- /// **Anziehungskraft** des Makrostandorts Schwerin-Werdervorstadt (Arbeitsort, Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung)
- /// **Erreichbarkeit des Standortes** für potenzielle Kunden unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// **projektrelevante Wettbewerbssituation** (v. a. Lage und Erreichbarkeit anderer leistungsstarker Lebensmittelmärkte)
- /// **Filialnetz** des Betreibers
- /// **Zeit- / Distanzwerte** des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)²⁶
- /// **Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen** in Schwerin bzw. der Region.

Unter Einbezug der sonstigen o. g. Parameter lässt sich das Einzugsgebiet für den bestehenden sowie auch perspektivisch für den verlagerten **Rewe-Markt in Schwerin am Standort Möwenburgstraße** das Einzugsgebiet wie in Karte 3 abgrenzen. Innerhalb dieses **Einzugsgebietes** sind **folgende Einwohnerzahlen** zu konstatieren:

²⁶ Die GMA hat in Deutschland bereits viele hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

Zone	Bereich	Einwohner
Zone I	Kerneinzugsgebiet (Schwerin, Stadtteil Werdervorstadt)	ca. 1.702
Zone II	Erweitertes Einzugsgebiet (Schwerin, Stadtteile Werdervorstadt, Lewenberg, Schelfstadt)	ca. 7.085
Zone III	Ferneinzugsgebiet (Schwerin, Stadtteil Schelfwerder; Leezen, Ortsteile Leezen, Rampe, Panstorf, Zittow; Cambs, Ortsteile Cambs, Ahrensboek, Brahlstorf, Kleefeld; Langen Brütz; Kuhlen-Wendorf, Ortsteile Kuhlen, Holdorf, Tessin, Zaschendorf)	ca. 3.198
Einzugsgebiet insgesamt		ca. 11.985

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 31.12.2021; Berechnung der Einwohnerzahlen auf Ortsteil-/Straßenabschnittsebene nach panadress geomarkets, Stand 01.01.2020, GMA-Berechnungen 2021

Das **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** für den verlagerten und erweiterten Rewe-Markt umfasst vor allem den im direkten Umfeld von Rewe liegenden nördlichen Teil der Werdervorstadt. Durch die zentrale Lage im Stadtteil und an stark frequentierten Routen in Richtung des Stadtteils Lewenberg und in Richtung Innenstadt ist hier davon auszugehen, dass der Standort auch von dort aus prinzipiell noch fußläufig erreicht werden kann. Auf Grund der guten Positionierung im Stadtteil und in Relation zum Wettbewerb ist davon auszugehen, dass auch weiterhin eine deutlich ausgeprägte Kundenorientierung an den Planstandort zu erwarten ist, die sich in einem entsprechend hohen Marktanteil in Zone I widerspiegeln werden (vgl. Kapitel IV.3). Innerhalb der Zone I befindet sich am derzeitigen Standort von Rewe vor allem ein Aldi-Markt als weiterer Magnetbetrieb.²⁷

Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)** umfasst darüber hinaus den nordwestlich angrenzenden Stadtteil Lewenberg sowie die nördlichen Teile des Stadtteils Schelfstadt, der sich unmittelbar südlich an die Werdervorstadt anschließt. Insgesamt stellen in dieser Zone die strukturprägenden Lebensmittelmärkte von Edeka an der Wismarschen Straße und Netto-Markendiscount an der Schelfstraße die maßgeblichen Versorgungsstrukturen dar. Insgesamt ist festzustellen, dass der Rewe-Supermarkt nach der Verlagerung sowohl für die Einwohner aus Zone I als auch Zone II als modernster und größter Lebensmittelvollanbieter eine besondere Versorgungsfunktion übernehmen können wird.

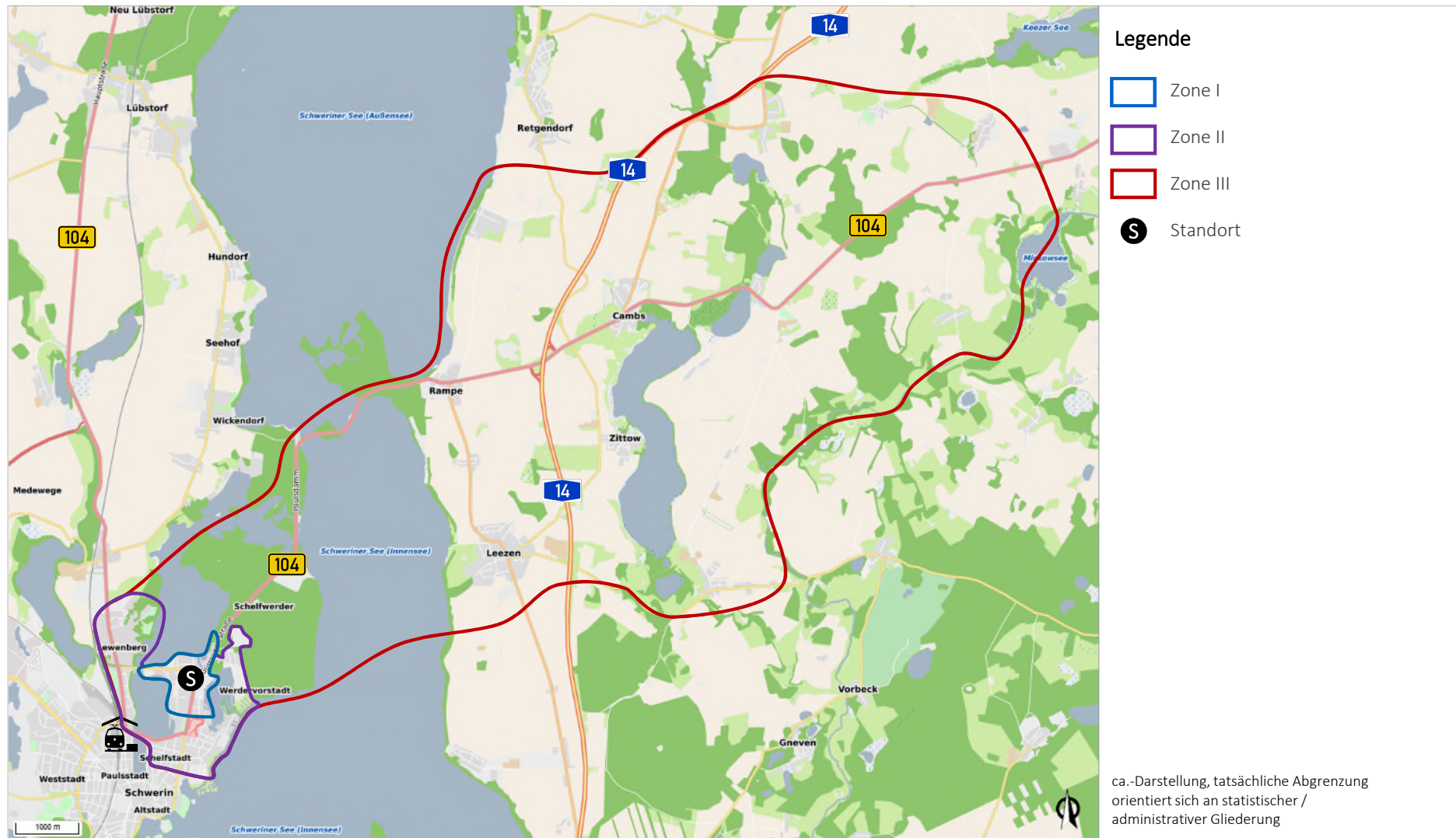
Das **Ferneinzugsgebiet (Zone III)** umfasst darüber hinaus bereits heute auch Teile umliegender Gemeinden nordöstlich und östlich von Schwerin und strahlt entlang der Bundesstraße B 104 bis weit in das Umland Schwerins hinaus. So zählt u. a. der Kernort **Leezen** noch zum Einzugsgebiet, wobei über die Bundesstraße B 104 eine schnelle verkehrliche Erreichbarkeit gewährleistet ist. In Leezen ist kein Lebensmittelvollsortimenter / Supermarkt vorhanden, die Nahversorgung wird durch die Filialen von Norma im Ortskern und Netto (dansk) im Norden des Kernortes gewährleistet. In den sonstigen Ortsteilen der umliegenden Gemeinden ist kein weiterer untersuchungsrelevanter Lebensmittelanbieter zu verzeichnen.

²⁷ Dem Vernehmen nach plant Aldi ebenfalls perspektivisch eine Flächenerweiterung auf über 1.000 m² Verkaufsfläche, welche durch die Verlagerung des Rewe-Standorts an die Möwenburgstraße sehr wahrscheinlich in der Folge ausgelöst werden wird. Ein Weiterbetrieb durch einen ähnlichen oder artfremden Betreiber war zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch nicht abschließend zu erfahren.

Außerhalb dieses trizonal aufgebauten Einzugsgebietes ist ferner auf das **Hauptzentrum Schweriner Innenstadt** als den am nächsten gelegenen zentralen Versorgungsbereich hinzuweisen. In der pittoresken Altstadt befinden sich neben einer Vielzahl von Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Anbietern von Spezialitäten vor allem die großflächigen Angebote von Edeka und Rewe rund um den Marienplatz in der Marienplatz-Galerie und dem Schlosspark-Center, flankiert durch insgesamt zwei Filialen der Drogeriekette Rossmann und eine Filiale von dm-Drogerie. Ferner ist in einer Fußgängerzone ein weiterer, wenn auch aufgrund der Flächengröße nicht strukturprägender Edeka-Markt zu finden.

Am östlichen Rand der Innenstadt, jedoch bereits außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, befindet sich noch ein Lidl-Discounter an der Grünen Straße, der ebenfalls als **nächstgelegener Wettbewerber** mit in die Betrachtung genommen wurde. Sowohl Lidl als auch das Hauptzentrum Schweriner Innenstadt weisen eine deutliche Entfernung zum Standort von Rewe auf, sodass diese Standorte auf Grund des zunehmenden Distanzwiderstandes und möglicher Mehrfachorientierung der Kundschaft nicht mehr in das Einzugsgebiet einbezogen wurden.

Karte 3: Einzugsgebiet des verlagerten Rewe-Marktes in der Möwenburgstraße



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

2. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

ca. € 6.370.²⁸

Bezogen auf das konkrete Vorhaben von Rewe in der Möwenburgstraße, dessen Sortimentschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

ca. 2.445 €.²⁹

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau³⁰ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffern von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in den betrachteten Stadtteilen Schwerins bei 99,2 und damit annähernd auf einem durchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). In den Umlandgemeinden liegt das Kaufkraftniveau zwischen 85,1 (Kuhlen-Wendorf) und 97,3 (Leezen, Cambs). Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** somit auf ca. **28,9 Mio. €**. Davon entfallen auf

/// Zone I: ca. 4,1 Mio. €

/// Zone II: ca. 17,2 Mio. €

/// Zone III: ca. 7,6 Mio. €.

Zusätzlich werden bei Supermärkten Anteile des Umsatzes mit **Randsortimenten** aus dem Non-food I und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen bei Rewe in der avisierten Größe bei ca. 15 %.

3. Umsatzprognose für den erweiterten Rewe-Supermarkt

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des erweiterten Rewe Supermarktes wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.³¹ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Planvorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Der erzielbare Umsatz ist dabei neben der Höhe des Kaufkraftniveaus und damit des relevanten Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet v. a. auch von der Wettbewerbsdichte abhängig. Eine

²⁸ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

²⁹ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

³⁰ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet. Zu berücksichtigen ist, dass ein über- bzw. unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient v. a. bei Luxusgütern zum Tragen kommt, bei den Ausgaben für Ausgaben des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) hingegen weniger stark ins Gewicht fällt.

³¹ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

weitere Grundlage bilden die durchschnittlichen Marktanteile der unterschiedlichen Betriebs-
typen (vgl. Kapitel I.3.), die vor dem Hintergrund der lokalen und **regionalen Rahmenbedingun-
gen** (Kaufkraft, Standortbedingungen, Angebotssituation etc.) zu gewichten sind.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung lässt sich anhand des
Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische **Umsatzherkunft** des erweiterten Rewe-
Marktes ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des
Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des erweiterten Marktes. Hin-
gegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben
ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft dar-
über, wo die durch den erweiterten Markt generierten Umsätze bisher gebunden sind und
wie sich diese nach dessen Markteintritt neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzum-
verteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel V.2. ausführlich behandelt.

Folgende **Umsatzprognose** lässt sich vor diesem Hintergrund für den verlagerten Rewe-Markt
mit rd. 1.985 m² VK anhand des Marktanteilkonzeptes ableiten:³²

Tabelle 2: Umsatzerwartung anhand des Marktanteilkonzeptes

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Markt- anteil Food in %	Umsatz- Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz- herkunft in %
Zone I	4,1	45,0 %	1,9	0,3	2,2	16,7 %
Zone II	17,2	26,0 %	4,5	0,8	5,3	40,1 %
Zone III	7,6	20,0 %	1,5	0,3	1,8	13,5 %
Einzugsgebiet	28,9	27 – 28 %	7,8 - 7,9	1,3 - 1,4	9,2 – 9,3	70,4 %
Streuumsätze			3,3	0,6	3,8 – 3,9	29,6 %
Insgesamt			11,1 – 11,2	1,9 – 2,0	13,0 - 13,1	100 %

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den verlagerten Rewe-Markt mit ca. 1.985 m² VK anhand des **Marktanteil-
konzeptes** aus Gutachtersicht eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 13,0 – 13,1 Mio. €** ermitteln.
Hiervon entfallen ca. 11,1 – 11,2 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 1,9 – 2,0 Mio. € auf den
Nonfoodbereich (Nonfood I und II). Mit einem Marktanteil von rd. 45 % in Zone I kommt dem
Rewe-Markt eine bedeutende Grund- und Nahversorgungsfunktion für die umliegenden
Wohnlagen zu. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) ist ein immer noch sehr hoher Markt-
anteil von rd. 26 % zu erwarten. Auch in Zone III wird in Anbetracht der Wettbewerbssituation
im nordöstlichen Umland von Schwerin (v. a. Leezen, Cambs, Langen Brütz, Kuhlen-Wendorf)
bzw. der größeren räumlichen Distanz immer noch ca. 20 % Marktanteil erzielt, da diese Um-
landgemeinden aufgrund von Pendlerbeziehungen einzelhändlerisch stark auf Schwerin aus-
gerichtet sind.

Zur **Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Vorhabens lassen sich die Filiallei-
stungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften
variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse
wieder. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2021 / 2022 liegt die durchschnittliche Filialum-
satzleistung von Rewe bei ca. 6,6 Mio. €. Damit läge der **Rewe-Markt in der Möwenburgstraße**
auf einem **sehr deutlich überdurchschnittlichen Niveau**.

³² Rechengang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Dabei ist anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.985 m² Verkaufsfläche nach seiner Neuaufstellung **über dem Verkaufsflächendurchschnitt** von Rewe-Märkten (Ø VK ca. 1.522 m²) liegen wird. Mit einer Flächenleistung von ca. 6.598 € / m² VK wird ungeachtet dessen nach der Verlagerung des Marktes an die Möwenburgstraße auch weiterhin eine weit **überdurchschnittliche Flächenleistung für Rewe-Märkte** erreicht (Ø ca. 4.320 € / m²).³³ Noch höhere Umsatzleistungen sind aufgrund des begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet, der demografischen Entwicklung sowie den bestehenden Wettbewerbsstrukturen in der Mittel- bis Langfristperspektive nicht zu erwarten.

Ferner ist aber darauf hinzuweisen, dass dem Vernehmen nach der ebenfalls im Hanse-Center angesiedelte **Aldi** eine perspektivische **Verkaufsflächenerweiterung** auf über 1.000 m² anstrebt, welche in der Folge der Verlagerung des Rewe-Marktes an die Möwenburgstraße sehr wahrscheinlich zeitnah realisiert werden könnte, was dann mit einer Rückholung eines Anteils der ausgelösten Umverteilungen im Umsatz einher gehen dürfte.³⁴

Die **prognostizierte Umsatzleistung** stellt somit einen Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Vorhabens dar (**worst case-Ansatz**).

4. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Um bewerten zu können, ob die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches wesentlich beeinträchtigt wird, ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation in Schwerin bzw. im Einzugsgebiet darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

Die Einzelhandelssituation im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum wurde von der GMA im Oktober 2021 durch eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe untersucht. Als Wettbewerber für Rewe gelten grundsätzlich alle Ladengeschäfte, in denen Warengruppen angeboten werden, die in einem Lebensmittelmarkt geführt werden. Allerdings ist aufgrund der Flächengröße bzw. des Betriebstyps und des spezifischen Einkaufsverhaltens der Bevölkerung davon auszugehen, dass insbesondere betriebstypengleiche oder -ähnliche Betriebe (u. a. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, SB-Warenhäuser / große Supermärkte) als Hauptwettbewerber zu identifizieren sind.

5. Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebietes

Im **Kern- und erweiterten Einzugsgebiet** (Zone I und Zone II) sowie dem nordöstlichen Umland (Zone III) sind im Lebensmitteleinzelhandel, neben dem verlagernden Rewe-Markt an der Güstrower Straße, derzeit noch folgende **fünf weitere strukturprägende Anbieter**³⁵ ansässig (vgl. Karte 4).

³³ Die derzeitige Flächenleistung des Bestandsmarktes an der Güstrower Straße dürfte sich bei einer Fläche von derzeit ca. 1.680 m² nach Angaben des Auftraggebers auf rd. 6.850 € / m² belaufen.

³⁴ Über die weitere Nachnutzung der darüber hinaus dann disponiblen Fläche liegen zum Zeitpunkt der Berücksichtigung keine weiteren Informationen vor.

³⁵ Lebensmittelmarkt > 400 m² VK.

Tabelle 3: Strukturprägende Wettbewerber im Lebensmitteleinzelhandel

Standort	Wettbewerber	Betriebstyp	VK in m ²	Bemerkung
Nahversorgungszentrum Güstrower Straße	Aldi	Discounter	ca. 900	Verbundstandort mit Rewe und Rossmann, Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung
Stadtteil Lewenberg	Edeka	Supermarkt	ca. 1.350	Solitärer Nahversorger in der Nähe der Helios-Kliniken
Stadtteil Paulsstadt	Netto-Marken-discount	Discounter	ca. 775	Nahversorger im Bereich Schelfstadt
Gemeinde Leezen	Norma	Discounter	ca. 1.000	Versorgungsfunktion vor allem der umliegenden Orte und Gemeinden
	Netto (dansk)	Discounter	ca. 1.385	Solitärer Standort im Norden des Kernortes, Verbundstandort mit einem Getränkemarkt

GMA-Erhebung Oktober 2021.

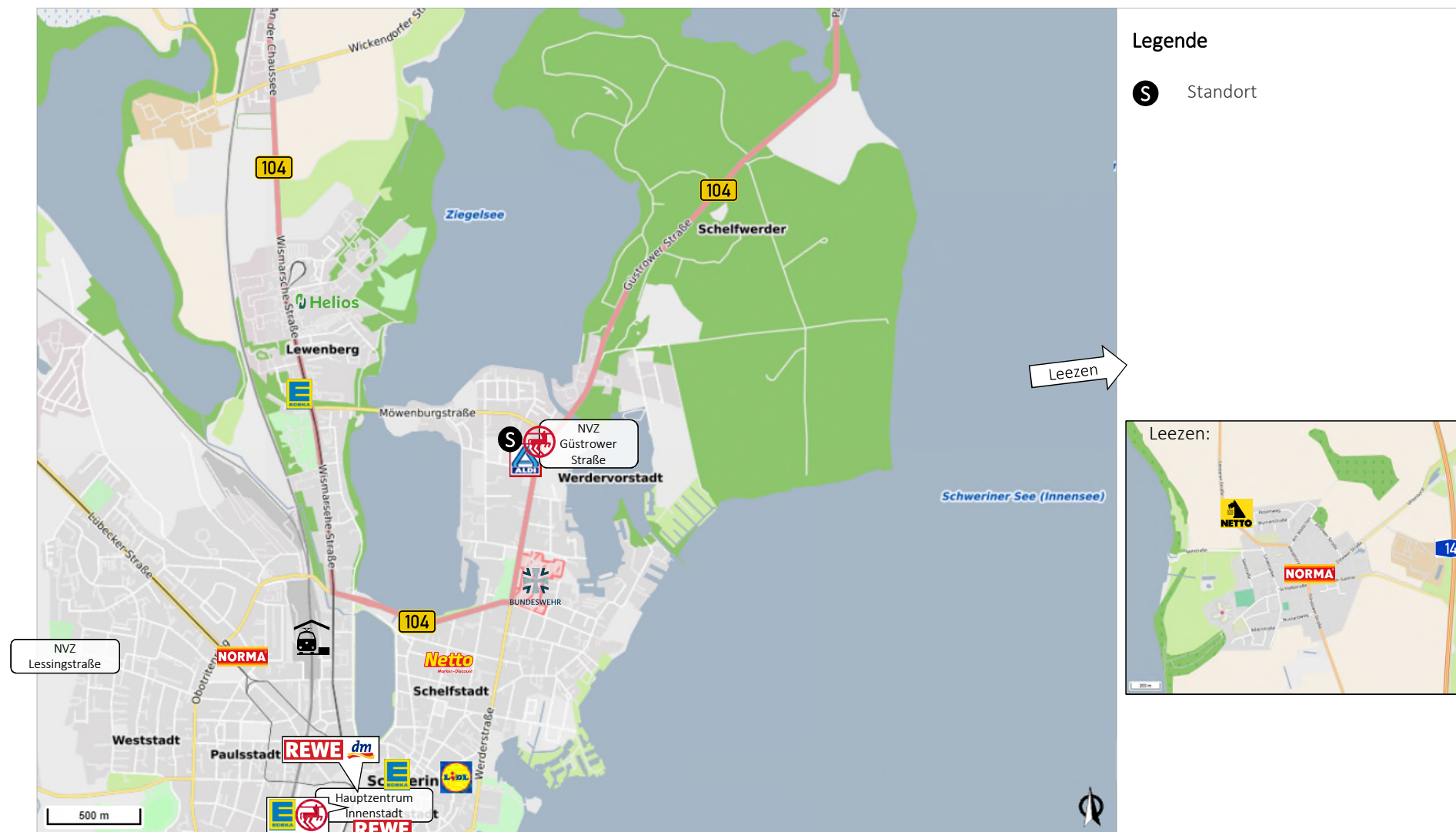
- Aldi, NVZ Güstrower Straße:** Standortverbund mit dem Bestandsmarkt von Rewe im Hauptgebäude des über 20 Jahre alten Hanse-Centers, zusammen mit Rossmann in einem Nebengebäude. Ergänzender Einzelhandel und Dienstleistungen durch Bäckerei, Imbiss, Lotto / Toto, Handyladen, Friseur, Reisebüro, Fitnessstudio etc. Versorgungsfunktion für die in den letzten Jahren stark gewachsenen Wohnlagen. Ebenso wie Rewe starke Fernausstrahlung in das nordöstliche Schweriner Umland.
- Edeka, Wismarsche Straße:** solitärer, städtebaulich nicht integrierter Lebensmittel-Vollsortimenter im nördlichen Stadtteil Lewenberg in der Nähe der dortigen Helios-Kliniken. Ergänzt durch eine Bäckerei und Lotto / Toto im Vorkassenraum. Nur wenige hundert Metern vom Planstandort entfernt an der Bundesstraße B 104 Richtung Wismar / Lübeck. Versorgungsfunktion für den umliegenden Stadtteil, die benachbarten Helios-Kliniken sowie das nördliche Schweriner Umland. Die Brücke Möwenburgstraße als Übergang zwischen dem inneren und äußeren Ziegelsee wirkt als deutliche Zäsur zwischen den Stadtteilen Lewenberg und Werdervorstadt. Zum Zeitpunkt der Erhebung waren Grundstücks-teile südlich des Gebäudes abgezäunt, eine Erweiterung erscheint für den Standort nicht als unwahrscheinlich.
- Netto Marken-Discount, Schelfstraße:** Nahversorgungsstandort im nördlichen Teil des Stadtteils Schelfstadt, zwischen der Innenstadt und der Werdervorstadt gelegen. Ergänzt wird der städtebaulich integrierte Standort durch eine Bäckerei.
- Norma, Zittower Straße, Leezen:** Auf der östlichen Uferseite des Schweriner Innenseen gelegener, städtebaulich integrierter Nahversorger im Kernort der Gemeinde Leezen (Landkreis Ludwigslust-Parchim). Ergänzt wird der Standort um eine Bäckerei mit separatem Eingang.

/// **Netto (dansk), Mohnweg, Leezen:** Am nördlichen Ortseingang des Kernortes von Leezen gelegener, verkehrsorientierter Standort, ergänzt durch ein Getränkemarkt und einen Imbiss.

Darüber hinaus sind einzelne **kleinteilige Lebensmittelbetriebe** (u. a. Lebensmittelhandwerk, Tankstellenshops, Spezialanbieter) innerhalb des Einzugsgebietes vorhanden, welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen.

Insgesamt steht der Rewe an der Möwenburgstraße bzw. der Güstrower Straße bereits heute im Wettbewerb zu mehreren teils sehr leistungsstarken Supermärkten und Discountern verschiedener Anbieter, deren Einzugsgebiete sich stark überlappen / überschneiden.

Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



6. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum

Neben den Betrieben im unmittelbaren Einzugsgebiet stellen auch Lebensmittelanbieter außerhalb des Einzugsgebietes relevante Wettbewerber dar. Der Untersuchungsraum definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen mit umliegenden Stadtteilen in Schwerin, welche v. a. mit Betrieben zu sehen sind, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden.

Diesbezüglich konnten aufgrund der räumlichen Nähe (bzw. auch der räumlichen Distanz), der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Ausstrahlungskraft die umliegenden Wettbewerber im zentralen sowie nordöstlichen Stadtraum von Schwerin als projektrelevant identifiziert werden. Die hier vorhandenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte > 400 m² VK begrenzen zum einen das betriebliche Einzugsgebiet von Rewe an der Güstrower Straße bzw. überlagern dieses partiell und sind somit in gewisser Weise auch von Wettbewerbswirkungen betroffen.

In Karte 4 sind daher auch die **strukturprägenden Lebensmittelmärkte** (Hauptwettbewerber) des Untersuchungsraums außerhalb des Einzugsgebietes dargestellt. Diese sind:

- **Norma, Gerhardt-Hauptmann-Straße:** Städtebaulich integrierter Standort in der Nähe des Bahnhofs, nördlich der Innenstadt im Ortsteil Paulsstadt mit rd. 650 m² VK. Nahversorgungsfunktion vor allem für den umliegenden Stadtteil; sehr gut laufender Markt mit mittlerer Wettbewerbsrelevanz.
- **Lidl, Grüne Straße:** Städtebaulich integrierte Lage am Rande der Innenstadt mit rd. 900 m² VK. Gute Lage zwischen dem zentralen Parkplatz Altstadt, dem Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur, sowie dem Segelboothafen. Profitiert stark von touristischen Effekten sowie der Schweriner Innenstadt; sehr gut laufender Markt mit mittlerer Wettbewerbsrelevanz.
- **Edeka Nöteltmann, Marienplatz (Schlosspark-Center, Hauptzentrum Schweriner Innenstadt):** Städtebaulich vollintegrierte Lage des Lebensmittel-Vollsortimenters mit rd. 1.400 m² VK (inkl. Bäcker) in der Schweriner Altstadt im Obergeschoss des ECE-Einkaufszentrums Schlosspark-Center, der von der überregionalen Versorgungsbedeutung und den touristischen Effekten der Schweriner Innenstadt sowie dem innerstädtischen Standortverbund profitiert; sehr gut laufender Markt mit geringer Wettbewerbsrelevanz.
- **REWE, Marienplatz (Marienplatz-Galerie, Hauptzentrum Schweriner Innenstadt):** Städtebaulich vollintegrierte Lage des Lebensmittel-Vollsortimenters mit rd. 1.100 m² VK in der Schweriner Altstadt im Basement des Einkaufszentrums Marienplatz-Galerie. Trotz konzeptioneller Schwächen des Gesamtobjektes ein gut laufender Markt mit geringer Wettbewerbsrelevanz.
- **REWE, Mecklenburgstraße (Burgsee-Galerie):** Städtebaulich vollintegrierte Lage des Lebensmittel-Vollsortimenters mit rd. 1.900 m² in der Schweriner Altstadt im Erdgeschoss der etwas randständig zum Haupttrubel situierten Burgsee-Galerie. Trotz konzeptioneller Schwächen des Gesamtobjektes ein zufrieden stellend laufender Markt mit geringer Wettbewerbsrelevanz.

Im Sinne des Wort-Case-Ansatzes werden nur die genannten strukturprägenden Hauptwettbewerber bei den späteren Umsatzumverteilungen einbezogen, nicht aber sonstige kleinteilige Anbieter (z. B. Lebensmittelhandwerker, Spezialgeschäfte) außerhalb des Einzugsgebietes

im Untersuchungsraum, da diese keine wesentlichen Konzept- bzw. Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Rewe-Markt an der Güstrower Straße aufweisen.

7. Zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet

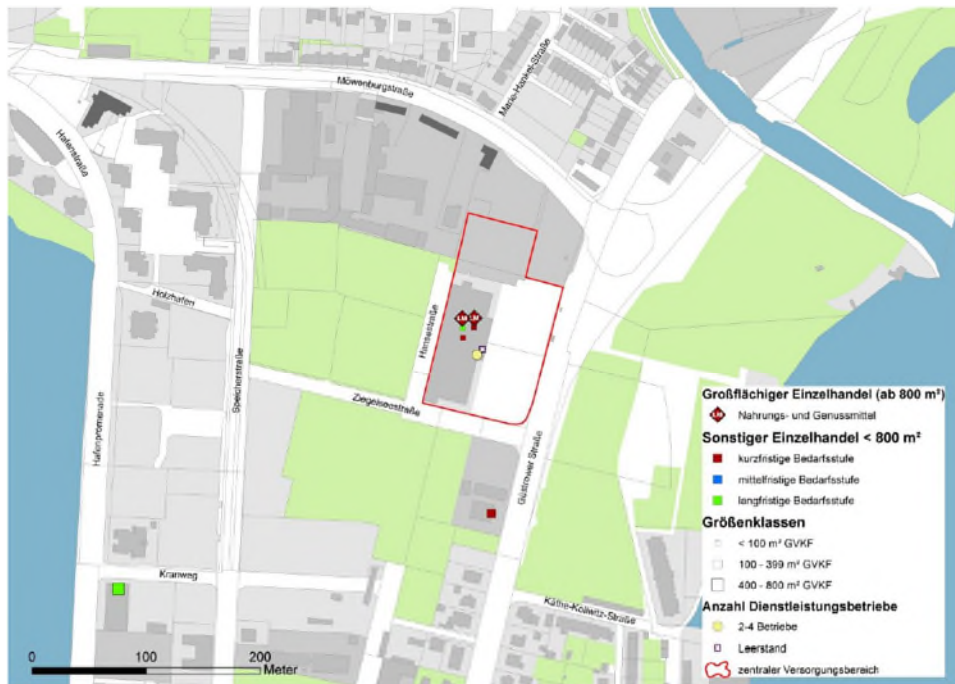
Der Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin verfügt über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2017. Neben der Definition der Entwicklungsziele im Einzelhandel werden auch die ortsspezifische Sortimentsliste und die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Mit Blick auf das betriebliche Einzugsgebiet des Projektstandortes von Rewe an der Möwenburgstraße bzw. den abgegrenzten Untersuchungsraum ist insbesondere das **Nahversorgungszentrum Güstrower Straße** als prüfungsrelevant einzustufen.

Der **zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Güstrower Straße** befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet im Ortsteil Werdervorstadt. Das Regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept führt für den ZVB an, dass das Nahversorgungszentrum durch seine „[...] integrierte[n] Lage innerhalb des Stadtteils Werdervorstadt [...] vor allem eine Grundversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils sowie den [...] angrenzenden südlichen Teil Lewenbergs [...]“ übernimmt. An diesem in zweckmäßiger Flachbauweise errichteten „kompakten städtebaulichen Einzelhandelsstandort“ sind derzeit auf der vormals durch Sky belegten Fläche Rewe und Aldi aktiv, „mit ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsangeboten“ im Hauptgebäude des Hanse-Centers. In einem bereits 2017 als Ergänzungsfäche ausgewiesenen Ergänzungsbereich entstand in der Zwischenzeit eine Filiale der Drogeriekette Rossmann. Im nördlichen Bereich dieser Ergänzungsfäche schneiden die Grundstücksgrenzen des Areals, das gemäß des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zur Entwicklung von Rewe vorgesehen ist, den zentralen Versorgungsbereich. Im übrigen Bereich verlaufen die Grenzen der beiden Grundstücke parallel zu einander. Die Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche des Stadtteils Werdervorstadt (und teilweise darüber hinaus) sowie der Ausbau des Grundversorgungsangebotes durch funktionale Ergänzungen mit Angebotsschwerpunkt des kurzfristigen Bedarfsbereichs wurde als wesentliches Entwicklungsziel im Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept 2017 definiert.

Für den projektrelevanten Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** ist neben Rewe u. a. auf den Anbieter Aldi hinzuweisen. Dieser Markt weist eine lebensmitteldiscounterübliche Verkaufsfläche auf und dient primär der Nahversorgung für die umliegenden Wohnbereiche. Das Angebot von Rewe, Aldi und Rossmann in diesem Nahversorgungszentrum wird im Hauptgebäude ergänzt durch eine Filiale von Bäckerei Kadatz mit kleiner Gastronomiefläche, einen Tabak-Kiosk und einen Schnellimbiss, sowie ein Fitnessstudio auf der Rückseite des Gebäudes. Im Außenbereich befinden sich an der Stirnseite des Hauptgebäudes ein Handyladen, ein Reisebüro und ein Friseur. Eine kleinere Ladeneinheit stand zum Zeitpunkt der Erhebung leer. Südlich des zentralen Versorgungsbereichs, aber nicht mehr als Teil dessen ausgewiesen, befindet sich eine Aral-Tankstelle mit eigenem Tankstellenshop. Es bleibt festzuhalten, dass das Zentrum durch die Mischung aus Einzelhandel und Dienstleistungen etc. getragen wird. Nahrungs- und Genussmittel sind zusammen mit Drogeriewaren die dominanten Angebotsbranchen. Dem Vernehmen nach sind sowohl für Aldi als auch für den Bestandsmarkt von Rewe die Kundenfrequenzen als außerordentlich gut zu etikettieren. In den letzten Jahren konnte der Umsatz demnach stark gesteigert werden, insbesondere wohl auf Grund der Wohnbauentwicklung im Umfeld, aber auch durch eine hohe Anzahl von Pendlern, Auswärtigen und

Touristen, welche in der Folge als deutlich erhöhte Streuumsätze einberechnet werden. Insgesamt kann aber als primärer Wettbewerber der Aldi-Markt ausgemacht werden, der aber wohl ebenfalls perspektivisch eine Vergrößerung auf über 1.000 m² VK anstrebt und dies zumindest auf Teilen der freiwerdenden Fläche zeitnah nach der Verlagerung des Rewe-Marktes realisieren könnte.

Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich NVZ Güstrower Straße



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

Quelle: REHK SUR Schwerin, März 2017.

8. Zusammenfassung der Wettbewerbssituation

In der **Gesamtbetrachtung** stellt sich die Wettbewerbssituation für das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben von Rewe von der Güstrower Straße an die Möwenburgstraße differenziert dar.

- Der an der Güstrower Straße situierte Rewe-Markt steht **innerhalb des Einzugsgebietes** wenigen, aber durchaus kompetenten **Wettbewerbern** gegenüber. Insgesamt trifft Rewe bereits heute auf die Standorte von fünf weiteren Lebensmittelanbietern (Edeka, Aldi, Netto-Markendiscount, Norma, Netto (dansk)), deren Einzugsgebiete sich teils stark überlappen / überschneiden.
- Das **Nahversorgungszentrum Güstrower Straße** ist der einzige zentrale Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebietes des Rewe-Planvorhabens. Der Planstandort kann auf Grund der räumlichen Nähe zum heutigen Hanse-Center als Arrondierung zum bestehenden ZVB angesehen werden. Auch nach der Verlagerung der Rewe-Flächen besteht für das Zentrum eine Mischung von Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Dienstleistungen als dominante Angebotsbranchen. Für den Aldi-Lebensmitteldiscounter ist festzustel-

len, dass dieser ebenso wie Rewe offenbar sehr gut frequentiert wird und nach der geplanten Rewe-Verlagerung freiwerdende Flächen für eine eigene Erweiterung auf über 1.000 m² Verkaufsfläche nutzen werden kann. Über eine weitere Nachnutzung der freiwerdenden Fläche ist zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch nichts bekannt.

- Zum Zeitpunkt der Erhebung konnten seitlich des Gebäudes von Edeka Baumaßnahmen am Hauptgebäude beobachtet werden. Ob es sich hierbei um Reparaturen oder Um- / Anbaumaßnahmen handelt konnte zum Zeitpunkt der Erhebung nicht festgestellt werden.
- Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich des **Hauptzentrums Schweriner Innenstadt** befindet sich außerhalb des Einzugsgebiets des verlagerten Rewe-Marktes und ist nicht zuletzt durch eine Vielzahl teils großer Supermärkte bzw. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und einem zunehmenden Distanzwiderstand in der Kundenorientierung nur von geringer Wettbewerbsbedeutung.
- Darüber hinaus wurden außerhalb des Einzugsgebietes im **Untersuchungsraum** und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weitere Lebensmittelmarktstandorte als projektrelevant eingestuft. Diese wirken ebenfalls begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes bzw. überlagern dieses partiell und sind daher von Wettbewerbswirkungen betroffen, wenn auch nur in geringem Umfang.

Die nachfolgende Tabelle stellt zusammenfassend die Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum im Bereich Nahrungs- und Genussmittel dar.

Tabelle 4: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum nach Lagen

Lage	Verkaufsfläche		Umsatz (brutto)**	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet insgesamt*	8.535	57 %	36,6	55 %
<i>davon NVZ Güstrower Straße</i>	<i>2.615</i>	<i>18 %</i>	<i>14,7</i>	<i>22 %</i>
<i>davon sonstige Lagen</i>	<i>5.920</i>	<i>39 %</i>	<i>21,9</i>	<i>33 %</i>
Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes	6.370	43 %	29,5	45 %
<i>davon Hauptzentrum Schweriner Innenstadt</i>	<i>4.670</i>	<i>31 %</i>	<i>22,0</i>	<i>33 %</i>
<i>davon sonstige Lagen</i>	<i>1.700</i>	<i>11 %</i>	<i>7,5</i>	<i>11 %</i>
projektrelevante Anbieter insgesamt	14.905	100 %	66,1	100 %

* ohne Bestandsmarkt Rewe, Güstrower Straße; ** Umsatz aufgeteilt: hier nur Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln
ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich, GMA-Erhebung und -Berechnung 2021

9. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

9.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- die **Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte**, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- der **Distanzwiderstand**, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

9.2 Umsatzumverteilungen

Für die Bewertung des verlagerten und erweiterten Rewe-Marktes am Standort Möwenburgstraße werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der verlagerte und erweiterte Rewe Lebensmittelmarkt wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.985 m² (inkl. Bäckerei) nach gutachterlicher Einschätzung eine **Umsatzleistung von ca. 13,0 – 13,1 Mio. €** erzielen. Davon entfallen ca. 11,1 – 11,2 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 1,9 – 2,0 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der **Lebensmittelanbieter Rewe bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.680 m²** nur rd. 100 m entfernt des Planstandortes **ansässig** ist. Dieser Markt erwirtschaftet aus Gutachtersicht derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 11,5 Mio. €. Davon entfallen rd. 9,8 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 1,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze³⁶ werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden.
- Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen **hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen**. Dies sind im Lebensmittelbereich v. a. andere Lebensmittelmärkte und nur untergeordnet sonstige Lebensmittelanbieter (z. B. Fachgeschäfte, Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerker).
- Die Bewertung möglicher Auswirkungen der Rewe-Verlagerung erfordert eine Prüfung des **Gesamtvorhabens**. Dementsprechend wird in vorliegender Auswirkungsanalyse das

³⁶ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der verlagerte und erweiterte Rewe-Markt nicht dieselben Flächenleistungen erzielen wird wie der Bestandsmarkt. So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen (Verkaufsflächenproduktivität in €/m² VK) auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird nicht zu erwarten sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Der prognostizierte Umsatz des erweiterten Netto-Marktes stellt somit ein Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens dar (worst-case-Ansatz).

Vorhaben von Rewe mit 1.985 m² VK bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der geplanten Erweiterung im Zuge der Verlagerung des Marktes betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehende Markt zu berücksichtigen, d. h. der Bestandsumsatz (rd. 11,5 Mio. €, davon ca. 9,8 Mio. € Food) wird bereits heute gebunden.

- Bezüglich den **Randsortimenten** (Nonfood I und II) von Rewe stammen diese aus unterschiedlichen Sortimentsbereichen und stellen einen verhältnismäßig kleinen Umsatzanteil am Gesamtumsatz. Aufgrund der Sortimentsstreuung verteilen sich mögliche Umsatzumverteilungen auf eine Vielzahl von Anbietern im Untersuchungsraum. Allerdings ist davon auszugehen, dass insbesondere wiederum die Randsortimente betriebstypenähnlicher Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels stärker betroffen sein werden und weniger betriebstypenfremde Anbieter wie Fachgeschäfte. Die berechneten Umverteilungswirkungen beziehen sich ausschließlich auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €* in Mio. €*	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Lebensmittelbereich	Umsatz bestehender Rewe-Markt inkl. Streuumsätze	---	9,8	---
	Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet	26,8	max. 1,0	3 – 4 %
	▪ davon im NVZ Güstrower Straße	4,9	0,2	4 – 5 %
	▪ davon in sonstigen Lagen in Schwerin	10,5	0,6	5 – 6 %
	▪ davon in sonstigen Lagen in Leezen	11,4	0,2	1 – 2 %
	Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum	29,5	max. 0,3	1 – 2 %
	▪ davon Hauptzentrum Schweriner Innenstadt	22,0	0,2	1 %
	▪ davon in sonstigen Lagen	7,5	0,1	1 – 2 %
	insgesamt	56,3	max. 1,3	2 – 3 %
	Umsatz verlagerter Rewe-Markt im Lebensmittelbereich	---	11,1	---
Nichtlebensmittelbereich	Umsatz bestehender Rewe-Markt	---	1,7	---
	Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum	---	0,2 – 0,3	---
	Umsatz verlagerter Markt im Nichtlebensmittelbereich	---	1,9 – 2,0	---
Umsatz verlagerter Rewe-Markt insgesamt		---	13,0 – 13,1	---

* ohne Rewe-Bestandsmarkt, Güstrower Straße

n.n. = nicht nachweisbar

ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich, GMA-Berechnungen 2021

9.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben von Rewe zu erwarten:

- Insgesamt werden bei einem derzeitigen Umsatz der **betroffenen Wettbewerber im gesamten Untersuchungsraum**³⁷ i. H. von ca. 56,3 Mio. € max. 1,3 Mio. € des Bestandsumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von **ca. 2 – 3 %** im gesamten Untersuchungsraum. Aus dem Verlagerungsvorhaben von Rewe resultieren demnach nur geringe wettbewerbliche Effekte.
- Die höchsten Umsatzumverteilungen werden erwartungsgemäß gegenüber den im Einzugsgebiet ansässigen Hauptwettbewerbern zu erwarten sein. Die Umsatzumverteilungsquote liegt bezogen auf das **gesamte Einzugsgebiet** bei insgesamt **max. 3 – 4 %**.
 - Gegenüber den Wettbewerbern in **Zone I** liegt die Umverteilungsquote bei insgesamt **max. 4 – 5 %**. Insbesondere ist hiervon der NVZ Güstrower Straße und der dortige Aldi-Discounter betroffen, der sich aber wie der Rewe-Markt an dieser Stelle als sehr leistungsfähig darstellt. Vor dem Hintergrund der in der Folge der Verlagerung von Rewe möglichen Verkaufsflächenerweiterung werden sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen des zweiten Magnetbetriebes ergeben.
 - In **Zone II** liegt die Umsatzumverteilungsquote bei **max. 5 – 6 %**, die vor allem gegenüber dem leistungsfähigen Edeka-Markt, aber auch gegenüber den weiter entfernten Filialen von Lidl und Netto-Markendiscount wirksam werden dürfte. Wesentliche Beeinträchtigungen dieser Standorte sind aufgrund der eher niedrigen Quoten nicht zu erwarten.
 - In **Zone III** können auf Grund der sehr geringen Umsatzumverteilungsquote von **max. 1 – 2 %**, die sich vor allem gegenüber Netto (dansk) und Norma in Leezen entfalten werden, negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.
- Trotz einer noch nicht vollends gewissen **Nachnutzung** durch den kommenden Rewe-Leerstand, wird sich durch die Erweiterung des Rewe-Marktes bei der Verlagerung an die Möwenburgstraße keine wesentliche Beeinträchtigung des zweiten Magnetbetriebs Aldi (Hanse-Center) ergeben, da sich dieser zum einen ebenfalls als sehr leistungsfähig darstellt und zum anderen ebenfalls perspektivisch eine Verkaufsflächenerweiterung anstrebt, die durch die Verlagerung des Rewe-Marktes ermöglicht werden wird.
- Außerhalb des Einzugsgebietes werden noch max. 0,3 Mio. € **innerhalb des Untersuchungsraumes** umverteilt werden, wobei sich die Umsatzrückgänge auf einem geringen Niveau knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle bewegen. Nach Standortlagen ist Folgendes hervorzuheben:
 - Gegenüber Anbietern im **Hauptzentrum Schweriner Innenstadt** werden mit ca. 0,2 Mio. € bzw. **max. 1 %** keine städtebaulich relevante Effekte zu erwarten sein, da sich

³⁷ Alle Anbieter im Einzugsgebiet und Hauptwettbewerber außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum.

die Umverteilungen auf eine Vielzahl von Betriebe verteilt. Insgesamt ist eine Schädigung bzw. Beeinträchtigung des Hauptzentrums Schweriner Innenstadt i. S. von § 34 Abs. 3 BauGB sicher auszuschließen.

- Gegenüber **sonstigen Standortlagen** innerhalb des Untersuchungsraumes (inkl. Nahversorgungsstandorte) werden mit max. 0,1 Mio. € bzw. **max. 1 – 2 %** keine städtebaulich relevanten Effekte zu erwarten sein, dies betrifft v. a. die Anbieter in Leezen. Eine Schädigung der wohnortnahen Versorgung ist zu verneinen.

/// Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von max. 0,2 - 0,3 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie Fachmärkten und Fachgeschäften, im Untersuchungsraum wirksam. Diese sind jedoch als marginal einzustufen und verteilen sich bei einer Einzelbetrachtung zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben dient v. a. der Modernisierung und Anpassung des Rewe-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen sowie einer Bestandssicherung und Stärkung des NVZ Güstrower Straße.

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB können sicher ausgeschlossen werden. Vielmehr wird der zentrale Versorgungsbereich Güstrower Straße durch die mit der Verlagerung einhergehenden Modernisierung des Magnetbetriebes, den der Rewe Markt bereits heute darstellt, langfristig gestärkt.

10. Bewertung des Kongruenzgebotes

Das Kongruenzgebot wird gemäß LEP M-V 2016 wie folgt ausgeführt:

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

Das Kongruenzgebot des LEP 2016 beinhaltet auch ein Beeinträchtigungsverbot. Dieses besagt, dass die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche des zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Zunächst ist zu untersuchen, ob die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entspricht. Gemäß LEP 2016 haben Oberzentren in Mecklenburg-

Vorpommern die Aufgabe, für die Bevölkerung ihrer Oberbereiche Einrichtungen des spezialisierten, höheren Bedarfs vorzuhalten³⁸. Zum gehobenen Bedarf zählen gemäß LEP 2016 neben der Nahversorgung auch Einzelhandelsbetriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs³⁹. Mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf (insb. Nahrungs- und Genussmittel) ist das Vorhaben für ein Oberzentrum angemessen. **Die Art und Zweckbestimmung des Vorhabens entsprechen den Vorgaben des Kongruenzgebotes.**

Wie in Kapitel IV.2 dargestellt, liegen die ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte maßgeblich im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Schwerin. Dieser umfasst gem. LEP 2016 den Stadt-Umland-Raum von Schwerin.

Das fachgutachterlich ermittelte Einzugsgebiet des Vorhabens reicht nicht über den definierten Mittelbereich hinaus. Mit der Ausnahme von Kühlen-Wendorf (Nahbereich von Brüel) liegt das Einzugsgebiet innerhalb des Nahbereichs (SUR Schwerin).⁴⁰ **Der Verflechtungsbereich des zentralen Ortes wird durch die Größe des Vorhabens nicht wesentlich überschritten.**

Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. deren Funktionsfähigkeit liegt dann vor, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund hoher Umsatzrückgänge durch ein Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben. Nach den Modellrechnungen der Gutachter werden die wettbewerblichen Wirkungen in den untersuchten Sortimenten infolge der Realisierung des Rewe-Vorhabens in Arrondierung zum Nahversorgungszentrums Güstrower Straße in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nicht in städtebauliche Effekte mit schwerwiegenden Funktionsstörungen dieser Standortbereiche. i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO umschlagen. **Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

11. Überprüfung der Regelvermutung – Prüfung möglicher Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO ist zu vermerken, dass diese für das geplante Vorhaben von Rewe an der Möwenburgstraße widerlegt werden kann. Die Art der in § 11 Abs. 3 BauNVO, Satz 2 genannten Auswirkungen sind aus versorgungsstruktureller und städtebaulicher Sicht durch das Vorhaben auszuschließen. So werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen. Vielmehr verbessert sich die Grundversorgungssituation in den umliegenden Wohnlagen. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im oder außerhalb des Einzugsgebietes i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO können in der Gesamtbetrachtung ausgeschlossen werden.

³⁸ vgl. LEP 2016, 3.2 (2)

³⁹ ebenda, Begründung S. 27

⁴⁰ vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern 2016, S. 31.

V. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Planstandort	Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des im Hanse-Center ansässigen Rewe-Lebensmittelmarktes an die Möwenburgstraße, Erweiterung von 1.680 m² auf 1.985 m² VK (inkl. 35 m² Bäckerei, + ca. 305 m² VK). Standort in Arrondierung zum bestehenden zentralen Versorgungsbereich an der Güstrower Straße, wichtige Grund- und Nahversorgungsfunktion für die nördliche Werdervorstadt mit Ausstrahlung bis in das nordöstliche Umland entlang der Bundesstraße B 104.
Rechtsrahmen	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO - LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016, Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin 2017
Standortrahmenbedingungen Schwerin	Makrostandort: nordöstliches Schwerin (ca. 95.609 Einwohner) und Ortsteile angrenzender Umlandgemeinden Einzelhandelsstrukturen: im Nahversorgungssegment fünf strukturprägende Wettbewerber im Lebensmittelsegment im trizonalen Einzugsgebiet ansässig: Rewe (Planstandort), Discounter Aldi (NVZ, Zone I), Edeka, und Netto-Markendiscout (Zone II), sowie Netto (dansk) und Norma (Zone III)
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	Einzugsgebiet: Schweriner Stadtteile Werdervorstadt, Lewenberg und Schelfstadt; tlw. Ortsteile der Gemeinden Leezen, Cambs, Langen Brütz, Kühlen-Wendorf Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet (Zone I-III): ca. 11.985 Personen Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 28,9 Mio. €
Umsatzerwartung	Gesamtumsatzleistung bei max. 1.985 m² VK: ca. 13,0 – 13,1 Mio. €, davon ca. 11,1 Mio. € Food und ca. 1,9 – 2,0 Mio. € Nonfood
Umsatzumverteilungseffekte in %	- innerhalb des Einzugsgebietes: ca. 3 – 4 % - davon NVZ Güstrower Straße: ca. 4 – 5 % - außerhalb des Einzugsgebietes im Untersuchungsraum: ca. 1 – 2 % - davon Hauptzentrum Schweriner Innenstadt: max. 1 %
Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	- Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im Einzugsgebiet liegen mit max. 4 % auf einem niedrigen Niveau. Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in Schwerin bzw. im Einzugsgebiet sind auszuschließen. Vielmehr wird das Vorhaben im Stadtteil Werdervorstadt dazu beitragen den zentralen Versorgungsbereich NVZ Güstrower Straße durch den größeren Neubau zu erhalten und zu stärken, und ermöglicht damit voraussichtliche Aldi im Hanse-Center ebenfalls eine Verkaufsflächenerweiterung. - Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet bzw. Untersuchungsraum sowie eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben auszuschließen. Für das Gesamtvorhaben konnte nachgewiesen werden, dass die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen, das städtebauliche Gefüge sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet sind auszuschließen. - Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.
Raumordnerische Bewertung	Das Vorhaben von Rewe am Möwenburgstraße in Schwerin ist nach gutachterlicher Einschätzung kompatibel mit den Vorhaben des LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016.

GMA-Zusammenstellung 2021

Verzeichnisse

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Schwerin und zentralörtliche Struktur der Region	16
Karte 2:	Lage des Projektstandortes „Möwenburgstraße“ und Umfeldnutzungen	21
Karte 3:	Einzugsgebiet des verlagerten Rewe-Marktes in der Möwenburgstraße	27
Karte 4:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	33
Karte 5:	Zentraler Versorgungsbereich NVZ Güstrower Straße	36

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	13
Tabelle 2:	Umsatzerwartung anhand des Marktanteilkonzeptes	29
Tabelle 3:	Strukturprägende Wettbewerber im Lebensmitteleinzelhandel	31
Tabelle 4:	Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum nach Lagen	37
Tabelle 5:	Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Prinzipskizze, B-Plan Nahversorger Möwenburgstraße	5
Abbildung 2:	Zentrenrelevante Kernsortimente (im LEP M-V: Abbildung 21)	9
Abbildung 3:	Strukturelevante Nahversorgungsanbieter im SUR in Schwerin gemäß regionalem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2017	10