

# Städtebauliche Wirkungsanalyse

für die geplante Ansiedlung zweier Möbelmärkte am Standort Sieben-Seen-Center in der Landeshauptstadt Schwerin





# Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

---

für die geplante Ansiedlung zweier Möbelmärkte am  
Standort Sieben-Seen-Center in der Landeshauptstadt  
Schwerin

Stefan Kruse

Jana Fieseler-Smolana

Kai Fliß



Stadtplanung Planung

Markt 5 44137 Dortmund

Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50

[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Juli 2021

**Bild Deckblatt:** Google Earth

### **Hinweise**

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

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

### **Datenschutzerklärung**

*Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der vorliegenden Untersuchung erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet.*

*Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.*

### Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund  
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse  
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50  
E-Mail: [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de) | [www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de)*

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Untersuchung.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Methodik und Vorgehensweise der Verträglichkeitsanalyse... 8</b>	
2.1	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse.....	8
2.2	Datengrundlagen .....	12
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen und Trends im Bereich Möbel.....</b>	<b>16</b>
<b>4</b>	<b>Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz der Vorhaben .....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum .....</b>	<b>25</b>
5.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und Definition des Untersuchungsraumes.....	25
5.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum .....	27
5.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	29
<b>6</b>	<b>Potenzielle Auswirkungen der Vorhaben.....</b>	<b>34</b>
6.1	Annahmen zur Umsatzherkunft der Vorhaben .....	34
6.2	Ergebnisse der Berechnungen – Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Vorhaben.....	35
6.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen .....	39
6.3.1	Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.....	39
6.3.2	Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen.....	42
6.3.3	Zwischenfazit .....	43
6.4	Städtebaulich verträgliche Dimensionierung .....	43
6.5	Weitere Vorhaben im Untersuchungsraum .....	45
<b>7</b>	<b>Überprüfung der Kompatibilität der Vorhaben mit landes- und stadtplanerischen Vorgaben.....</b>	<b>47</b>
7.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 .....	47
7.2	Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin .....	50
<b>8</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>52</b>
	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>54</b>
	<b>Anhang .....</b>	<b>56</b>
	Anhang 1: Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung .....	56

Anhang 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Kommunen mit zentralörtlicher Funktion im Oberbereich Schwerin.....	59
Anhang 3: Detaillierte Eckdaten zu relevanten Angebotsstandorten.....	61

## 1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Für den Standortbereich des Sieben-Seen-Centers in der Landeshauptstadt Schwerin bestehen Überlegungen, zwei Möbelmärkte anzusiedeln. Im Einzelnen sind derzeit folgende Verkaufsflächenengrößenordnungen in der Diskussion:

- ein Einrichtungshaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 30.000 m<sup>2</sup> sowie
- ein Möbeldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 10.000 m<sup>2</sup>.

Beide Vorhaben sollen über zentrenrelevante Randsortimente mit einem maximalen Verkaufsflächenanteil von 10% der jeweiligen zulässigen Gesamtverkaufsfläche verfügen. Auch weist die bisherige Projektbeschreibung dezidierte Verkaufsflächenvorstellungen für die einzelnen Randsortimente aus, so dass diese als Grundlage für eine entsprechende **Wirkungsanalyse** herangezogen werden können.

Der Fokus der Betrachtungen richtet sich somit auf die Fragestellung, ob durch die Planvorhaben relevante absatzwirtschaftliche Auswirkungen (Veränderungen der Kaufkraftströme) ausgelöst werden, die negative Folgewirkungen in zentralen Versorgungsbereichen oder auch verbrauchernahen Versorgungsstandorten nach sich ziehen könnten.

Folgende Fragestellungen stehen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Welchen Umsatz werden die Planvorhaben in den untersuchungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment Möbel und zentrenrelevante Randsortimente) voraussichtlich generieren?
- Wie ist der avisierte Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftige absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellen sich die Bedeutung und Stabilität der (untersuchungsrelevanten) Angebotsstandorte (zentrale Versorgungsbereiche) im Einzugsgebiet des Vorhabens dar?
- Welche jeweiligen absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen wären mit der Realisierung der Planvorhabens – Betrachtungsfokus: Kernsortiment Möbel und zentrenrelevante Randsortimente – verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Untersuchungsraum)

## 2 Methodik und Vorgehensweise der Verträglichkeitsanalyse

Bei der Verträglichkeitsanalyse des geplanten Einzelhandelsvorhabens gilt es, die sich durch eine mögliche Umlenkung der Kaufkraftströme und die hieraus resultierenden Umsatzumverteilungen ergebenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im projektrelevanten Einzugsbereich zu untersuchen. Da die Vorhaben in ihrer möglichen Branchenstruktur, Dimensionierung und Lage ein über die Grenzen der Stadt hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen werden, sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auch in den Städten und Gemeinden im Umland der Stadt Schwerin nicht auszuschließen, sondern bedürfen einer weitergehenden Analyse.

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich die Verträglichkeitsanalyse wie folgt:

- Ausgehend von den einleitenden methodischen Erläuterungen sowie einer Darstellung der Rahmenbedingungen und Trends im Bereich Möbel werden in Kapitel 4 die **Eingangsparmeter** der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich um die Beschreibung und **absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens**. Darüber hinaus erfolgt in Kapitel 5 die **Abgrenzung des Einzugsgebietes**, die Definition des **Untersuchungsraumes** und die Darlegung der städtebaulichen und **absatzwirtschaftlichen Rahmendaten** im Untersuchungsraum.
- In Kapitel 6 werden schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparmeter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen im Hinblick auf **mögliche städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen** bewertet. Ergänzend wird eine summarische Betrachtung der Auswirkungen des Vorhabens in Verbindung mit dem weiteren potenziellen Möbelstandort an der Ludwigsluster Chaussee vorgenommen.
- In Kapitel 7 wird eine Überprüfung der Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit den **landesplanerischen Zielvorgaben** sowie dem **REHK Schwerin** vorgenommen.
- Das abschließende Kapitel 8 fasst die **wesentlichen Ergebnisse** der Untersuchung zusammen.

### 2.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse

Zur Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der Einzelhandelsforschung und -begutachtung der Gravitationsansatz bewährt. Das ursprünglich von Huff konzipierte Gravitationsmodell<sup>1</sup> kann nach Ansicht des Gutachters allerdings nur für eine erste Einschätzung dienen. Daher werden in dem hier angewendeten Gravitationsmodell vertiefend Kennwerte und Parameter sowohl zur sortiments-

<sup>1</sup> vgl. Huff, David L. (1964): Defining and estimating a trading area. Journal of Marketing, Vol. 28. Heinritz, G. (1999): Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau. Kemming, H. (1980): Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin. Löffler, G. (1987): Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen.



spezifischen als auch zur standortspezifischen Attraktivität, unter Berücksichtigung vorhandener Kaufkraftabschöpfungen, rechnerisch eingestellt, was eine unabdingbare Voraussetzung für die Validität der Ergebnisse dieser Modellrechnung darstellt.

Unter Anwendung dieses differenzierten Gravitationsmodells, in das die für den Untersuchungsraum relevanten Kennwerte einfließen, wird die durch das Einzelhandelsvorhaben induzierte Umsatzumverteilung ermittelt. Im Ergebnis dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgen.

Zum Grundverständnis des **Gravitationsmodells** ist prinzipiell Folgendes anzumerken:

- Für die untersuchten Standorte werden die Einzelhandelskennziffern der relevanten Hauptwarengruppen ermittelt bzw. liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt<sup>2</sup>.
- Mit dem potenziellen „Marktzutritt“ des Vorhabens verändert sich das raumwirtschaftliche Standortgefüge, da Umsatz und Widerstände von Nachfrage- und Angebotsstandorten zueinander eine relative Veränderung erfahren.
- Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand eines realitätsnahen worst case-Ansatzes, der die maximal möglichen Auswirkungen des Vorhabens abbildet. Auf diese Weise wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

**Eingangswerte** des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimenten und Anbietern / Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m<sup>2</sup>) nach Sortimenten und Anbietern / Standorten und der daraus resultierende sortimentspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter / Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimente und der Gesamtattraktivität der Anbieter / Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren;
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Untersuchungsraum für die projektrelevanten Sortimente.

### **Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen**

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Ermittlung der monetären bzw. prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikati-

<sup>2</sup> Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen (ArcGIS-gestützte Berechnung).

onen. Dabei ist auch die sogenannte 10 %-Marke (s. Anhang, Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung, S. 56ff.) nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen, sondern es sind die konkreten Angebotsstrukturen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Das interkommunale Abstimmungsgebot<sup>3</sup> schützt nicht den in der Nachbargemeinde vorhandenen Einzelhandel vor Konkurrenz, sondern nur die Nachbargemeinde als Selbstverwaltungskörperschaft und Trägerin der Planungshoheit.<sup>4</sup> Die Auswirkungen müssen sich folglich auf die versorgungsstrukturelle und / oder städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde beziehen.<sup>5</sup>

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe<sup>6</sup> Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird.** Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z. B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die **Versorgung der Bevölkerung** nicht mehr gewährleistet ist<sup>7</sup>, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer **Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit** des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt<sup>8</sup>.

Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts interpretiert den in diesem Zusammenhang verwendeten Begriff der „Funktionsstörung“ eines zentralen Versorgungsbereiches als

- **Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit**, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen **Versorgungsauftrag** generell oder **hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann.**<sup>9</sup>

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich „betroffener“ Betriebe für einen zentralen Versorgungsbereich ist in diesem Zusammenhang ausschlaggebend dafür, ob sich aus wettbewerb-

<sup>3</sup> vgl. § 2 Abs. 2 BauGB 2004

<sup>4</sup> Durch die Zurückweisung der Beschwerde gegen die Nicht-Zulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06. Juni 2005 (sog. „CentrO-Urteil“) bestätigt (BVerwG 4 BN 41.05).

<sup>5</sup> vgl. die Wiedergabe der Urteilsbegründungen bei Hoppe, NVwZ 2005, S. 1.145. In Fn. 34 des Beitrags sind die Urteile des BVerwG aufgeführt, auf die sich die Oberhausen-Urteile beziehen

<sup>6</sup> Das Adjektiv „verbrauchernahe“ ist im vorliegenden Fall nicht mit dem Adjektiv „fußläufig“ gleichzusetzen. Vielmehr geht es auch im Möbele Einzelhandel darum, räumlich ausgewogene Versorgungsstrukturen vorzuhalten, die es den Kunden ermöglichen sich möglichst wohnortnah auch mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs zu versorgen. In diesem Sinne kommt insbesondere den Mittelzentren sowie in Teilen auch einwohnerstärkeren Grundzentren eine nicht unwesentliche Versorgungsfunktion im Hinblick auf mittel- und langfristige Bedarfsgüter zu.

<sup>7</sup> vgl. Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Auflage (2018), § 11 Rn. 111ff., 128ff. m.w.N.

<sup>8</sup> vgl. u. a. Janning (2005): Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR, 1723, 1725

<sup>9</sup> BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

lichen Auswirkungen negative städtebauliche Auswirkungen ergeben. Somit gilt es zu analysieren, wie die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich eingebettet sind und welche Bedeutung sie für den zentralen Versorgungsbereich übernehmen. Bei der Bewertung eines möglichen Umschlagens absatzwirtschaftlicher in städtebauliche Auswirkungen stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Lage im Stadtgefüge
- Struktur des zentralen Versorgungsbereiches
- Städtebauliche Qualität
- Qualität der Läden, des Straßenraumes
- Einzelhandelsdichte
- Magnetbetriebe

Speziell im Hinblick auf das **nicht zentrenrelevante Kernsortiment** der Vorhaben, welches nicht vorrangig in zentralen Versorgungsbereichen, sondern an Sonderstandorten und in Streulagen angeboten wird (vgl. detaillierte Angebotskenndaten im Anhang), sind in besonderem Maße versorgungsstrukturelle Aspekte zu berücksichtigen. Dies wirkt sich auch auf die Bewertung der ermittelten Umsatzumverteilungen aus. So ist für diese Sortimente tendenziell von einer höheren „Erheblichkeitsschwelle“ der Umsatzumverteilung als bei zentrenrelevanten Sortimenten auszugehen, wobei eine klare Demarkationslinie hier gleichermaßen nicht existiert. Unter anderem in Anlehnung an den Einzelhandelserlass Baden-Württemberg kann die Erheblichkeitsschwelle hier jedoch deutlich höher angesetzt werden als im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente in zentralen Versorgungsbereichen, nämlich bei bis zu ca. 15-20 %. Neben der Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungen stellt jedoch auch die Zentralitätskennziffer einer Stadt und ihre Veränderung in Folge der Vorhabenrealisierung als Maßstab für die angemessene Erfüllung der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion eine wichtige Kenngröße dar.<sup>10</sup>

Ein weiterer Aspekt bei der Beurteilung der Auswirkungen auf eine Kommune ist die **landesplanerische Funktionszuweisung** (Verhältnis der Funktion von Ober-, Mittel-, Grund- und Kleinzentren zueinander): Während Grund- und Kleinzentren i. d. R. eine Grundversorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet zugewiesen ist, haben Mittel- und insbesondere Oberzentren zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breiter gefächerten Einzelhandelsangeboten wahrzunehmen.<sup>11</sup> Dass die raumordnerische Funktion einer von Vorhabenauswirkungen betroffenen Gemeinde ein wichtiger zu berücksichtigender Faktor ist, wird in Rechtsprechung und Literatur in diesem Zusammenhang hervorgehoben.<sup>12</sup> So heißt es bei Uechtritz: „Die herrschende Meinung geht [...] zutreffend davon aus, dass bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinden zu berücksichtigen ist. Gemeindegebietsüberschreitende Wirkungen, die von der Rechtsordnung gewünscht werden, sind grundsätzlich nicht zu missbilligen. [...] Dem Ober- oder Mittelzentrum ist die Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches gerade aufgegeben.“ Der vorliegende Untersuchungsgegenstand ist dabei im

<sup>10</sup> vgl. auch Kuschnerus, U., Bishopink, O., Wirth, A. (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Rdnr. 720ff.

<sup>11</sup> siehe dazu Blotevogel (Hrsg.) (2002): Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts, ARL-Forschungs- und Sitzungsberichte, Bd. 217, S. 29

<sup>12</sup> sächs. OVG v. 26.05.1993 – I S 68/93 – LKV 1994, 116; Thüringer OVG v. 20.12.2004 – I N 1096, 03 – (<http://jurisweb.de/jurisweb/egi-bin/J2000cgi.sh>, BauR 2005/1216, 162-166 (Leitsatz): UPR 2005/399 (red. Leitsatz); ThürVBI 2005, 162-166 Uechtritz, Die Gemeinde als Nachbar – Abwehrensprüche und Rechtsschutz von Nachbargemeinden gegen Einkaufszentren, Factory-Outlets und Großkinos, BauR 1999, 572, 580 f. unter Hinweis auf OVG NW, DÖV 1988, 843, 845; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. V 08.01.1999 – 8 B 12652/98 -, BauR 1999, 867; Halama, FS Schlichter (1995), S. 201, 224 f.

Oberzentrum Schwerin verortet, welches eine Versorgungsfunktion für den oberzentralen Verflechtungsbereich gem. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 übernimmt.

## 2.2 Datengrundlagen

### Angebotsseitige Datenbasis

Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung ist im Rahmen der Angebotsanalyse eine sehr dezidierte, sortimentspezifische Bestandserfassung erforderlich.

Für die angebotsseitige Datenbasis wurden seitens des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommern Einzelhandelsdaten in dem Sortiment Möbel für den Oberbereich Schwerin zur Verfügung gestellt. Diese Daten umfassen **sämtliche Kernsortimentsanbieter** des **Sortiments Möbel** im Untersuchungsraum und die dazugehörigen Verkaufsflächen. Eine eigene Erhebung der Bestandssituation im Bereich Möbel war daher nicht notwendig.

Die **weiteren untersuchungsrelevanten Sortimente** wurden durch das Büro Junker + Kruse differenziert erfasst und die jeweils dazugehörige Verkaufsfläche<sup>13</sup> ermittelt. Da es sich um die zentrenrelevanten Randsortimente der Vorhaben handelt, wurden die Innenstädte und Ortskerne in allen Kommunen mit zentralörtlicher Funktion (Ober-, Mittel- und Grundzentren) im Untersuchungsraum im Rahmen einer Begehung / Befahrung auf Anbieter mit untersuchungsrelevanten Sortimenten kontrolliert. So konnten alle Anbieter mit untersuchungsrelevanten Sortimenten als Kernsortiment sowie als Randsortiment in relevanter Größenordnung erhoben werden. Für den vorliegenden Untersuchungsgegenstand sind die in Tabelle 1 aufgeführten Sortimente untersuchungsrelevant.

---

<sup>13</sup> Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

**Tabelle 1: Branchenschlüssel der untersuchungsrelevanten Sortimente**

Warengruppe	Sortiment	Erläuterung
<b>Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment der Vorhaben</b>		
Möbel	Möbel	Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen
<b>Zentrenrelevante Randsortimente der Vorhaben</b>		
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	Glas / Porzellan / Keramik (GPK) / Haushaltswaren	u.a. keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr oder Gläser; Haushaltswaren wie Küchenartikel, Besteck, Wäscheständer und -körbe
Wohneinrichtung	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	u.a. Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche, Vorhänge, dekorative Decken und Kissen
	Wohndekorationsartikel	u.a. kunstgewerbliche Artikel, Bilder, Bilderrahmen, Wohnaccessoires
Elektro / Leuchten	Elektrokleingeräte	elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte

Quelle: eigene Zusammenstellung

### Erhebungssystematik

Die räumliche Zuordnung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe erfolgte nach folgenden Kriterien:

- zentrale Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentren und Ortskerne),
- sonstige integrierte Lagen sowie
- sonstige nicht integrierte Lagen.

Erhoben wurden **innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Ortskerne** die folgenden, aufgrund ihres Angebotes von dem Vorhaben tangierten Einzelhandelsunternehmen:

- alle Betriebe mit einem der untersuchungsrelevanten Sortimente als Kernsortiment, unabhängig von der Verkaufsflächengröße
- Betriebe mit mindestens einem der untersuchungsrelevanten Sortimente als Randsortiment, in einer relevanten Größenordnung

Zusätzlich wurden über den Bestand in zentralen Versorgungsbereichen und Ortskernen hinaus auch untersuchungsrelevante Randsortimentsanbieter an anderen Standorten in die Berechnung eingestellt, sofern die Randsortimente eine relevante Größenordnung aufweisen.

## Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die städtebauliche Lage und Einordnung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Bestandsanalyse und die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen durch die Vorhaben ist eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Hauptgeschäftszentren) als schützenswerte Bereiche im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen (u. a. im Sinne von § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) notwendig:

Ein zentraler Versorgungsbereich stellt einen schützenswerten Bereich<sup>14</sup> dar, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.<sup>15</sup>

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. innerstädtisches Hauptzentrum sowie Nebenzentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, gleichwohl muss eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen. Im Gegensatz z. B. zu einem Einkaufszentrum definiert sich der Zentrale Versorgungsbereich insbesondere über seine Multifunktionalität (Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.).

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches wird dabei unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorgenommen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (in Bebauungsplänen) übereinstimmen.

Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

### Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie).

### Städtebauliche Kriterien

- Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung/ -präsentation.

Erfreulicherweise konnte in einigen Kommunen auf vorliegende Abgrenzungen aus beschlossenen kommunalen oder regionalen Einzelhandelskonzepten zurückgegriffen werden, wie die nachfolgende Tabelle zeigt.

<sup>14</sup> (i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 11 (3) BauNVO (im Abwägungsprogramm dieser Vorschrift, OVG Münster vom 22.06.1998 BauR 98, 1198, 1203 f.)

<sup>15</sup> In der Gesetzesbegründung zu der Vorschrift des § 34 (3) BauGB heißt es: Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen; sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen ergeben, nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen (vgl. BT-Dr 15/2250, S. 54).



**Tabelle 2: Vorliegende Einzelhandelskonzepte**

Einzelhandelskonzept	Bearbeitung
Stadt-Umland-Raum Schwerin	Junker + Kruse (2016)
Boizenburg / Elbe	GMA (2016)
Grevesmühlen	BulwienGesa AG (2013)
Hagenow	CIMA (2018)
Ludwigslust	Junker + Kruse (2017)
Parchim	Junker + Kruse (2010)
Stadt-Umland-Raum Wismar	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (2020)

Quelle: eigene Zusammenstellung

### Nachfrageseitige Datenbasis

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

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis unter anderem auf Werte der IFH Institut für Handelsforschung GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokal-spezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

**Insgesamt basiert damit die Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf einer detaillierten und abgestimmten, z. T. primärstatistisch ermittelten, Bestandsdatenbasis.**

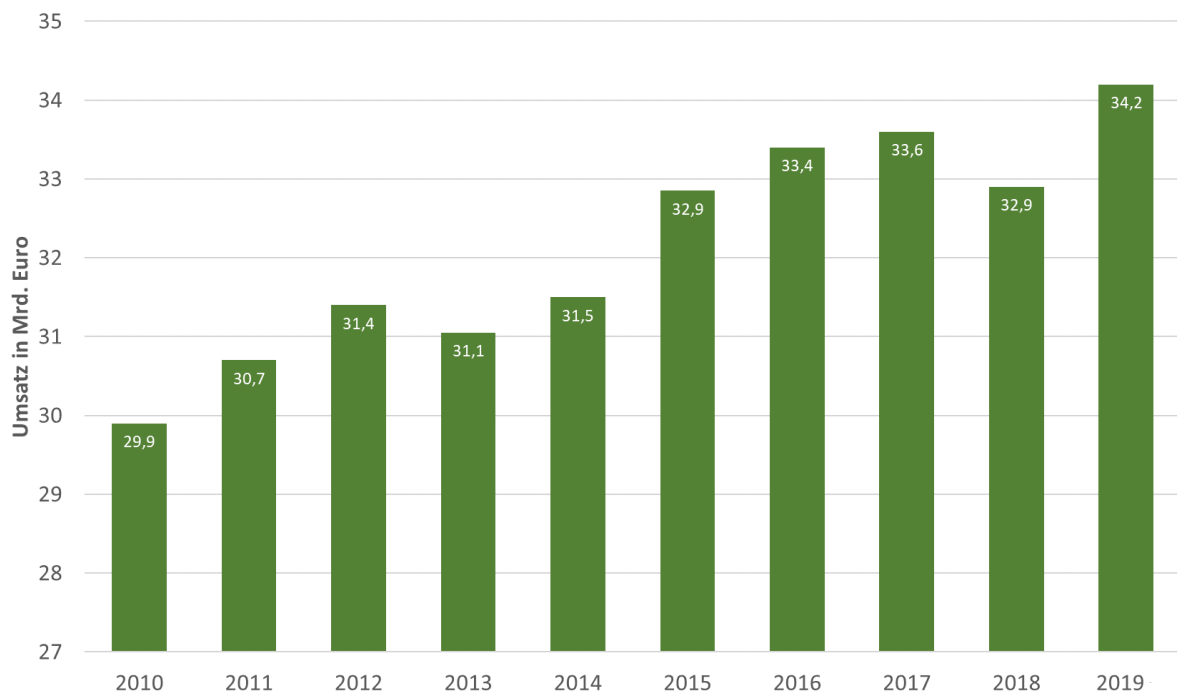
### 3 Rahmenbedingungen und Trends im Bereich Möbel

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor, was im Speziellen auch auf die Branche Möbel zutrifft:

#### Umsatzentwicklung

- Im Non-Food-Bereich stellt das Sortiment Möbel / Haus- und Heimtextilien den umsatzmäßig zweitgrößten Anteil nach dem Sortiment Bekleidung / Textilien in Deutschland.<sup>16</sup> Im Zeitraum der Jahre von 2010 bis 2019 ist dem Möbelhandel eine positive **Umsatzentwicklung** zu bescheinigen, die sich tendenziell allerdings etwas abschwächt. Durch deutlich gestiegene Wohnkosten sinkt bei den Verbrauchern die generelle Umzugsbereitschaft, was wiederum die Investitionsbereitschaft im Bereich Möbel einschränkt.

Abbildung 1: Entwicklung des Umsatzes im Handel mit Möbeln in Deutschland



Quelle: BVDM, Statistisches Bundesamt, Januar 2020, abgerufen auf statista.de

- Der **umsatzstärkste Anbieter** im Bereich Möbel in Deutschland mit rund 5,3 Mrd. Euro Gesamtumsatz ist Ikea, gefolgt von XXXLutz mit einem Gesamtumsatz von rund 4,3 Mrd. Euro. Auf den weiteren Plätzen folgen Höffner (2,3 Mrd. Euro), die Otto Group (1,6 Mrd.

<sup>16</sup> Quelle: Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany 2020/2021, 15. Ausgabe, 2020, S. 34



Euro) und die Tessner Gruppe (1,5 Mrd. Euro). Allein diese fünf Unternehmen machen einen Umsatzanteil von über 40 % im deutschen Möbelmarkt aus.<sup>17</sup>

### Angebotsstruktur

- Anbieterseitig ist der deutsche Möbeleinzelhandel vor allem dadurch geprägt, dass es – neben den großen und bekannten Häusern – auch kleineren Händlern durch Zusammenschlüsse in Verbänden gelingt, sich eine starke Marktposition gegenüber dem produzierenden Gewerbe zu verschaffen. Die Dominanz der **führenden Möbelanbieter** zeigt sich darin, dass nur 1,5 % der Unternehmen rund 65 % der Umsätze generieren.<sup>18</sup>
- Seit einiger Zeit ist zudem ein deutlich reduzierter Flächenzuwachs festzustellen. Immer häufiger werden bestehende Standorte von den marktführenden Unternehmen übernommen oder aufgewertet und dafür weniger neu gebaut. Aktuell verfügt der deutsche Möbeleinzelhandel über rund 23 Mio. m<sup>2</sup> **Verkaufsfläche**.<sup>19</sup> Gleichzeitig ist auch die **Zahl der Unternehmen** im Einzelhandel mit Wohnmöbeln in Deutschland gesunken. Zwischen 2009 und 2019 sank die Zahl von 9.454 um etwa 11 % auf rund 8.420 Einzelhandelsunternehmen<sup>20</sup>.
- Mehr als ein Viertel der Möbelverkaufsfläche in Deutschland geht auf 178 Möbelhäuser zurück, die jeweils Verkaufsflächen ab 25.000 m<sup>2</sup> aufweisen. Diese **großen Einrichtungshäuser** verteilen sich in unterschiedlicher Dichte über das Bundesgebiet. Nordrhein-Westfalen weist mit 37 Häusern ab 25.000 m<sup>2</sup> die meisten auf, gefolgt von Baden-Württemberg (33) und Bayern (32). Die wenigsten großen Märkte weisen die Stadtstaaten Bremen und Hamburg sowie das Saarland (jeweils ein Anbieter) auf. Aber auch Mecklenburg-Vorpommern weist mit nur drei Einrichtungshäusern ab 25.000 m<sup>2</sup> eine – vor allem gemessen an der Fläche des Bundeslandes – geringe Dichte solch großer Anbieter auf.<sup>21</sup>
- Setzt man die Verkaufsfläche dieser Möbelhäuser ab 25.000 m<sup>2</sup> ins Verhältnis zur Einwohnerzahl des jeweiligen Bundeslandes, so ergibt sich eine **Verkaufsfläche pro Kopf**, die im bundesdeutschen Durchschnitt bei 0,08 m<sup>2</sup> liegt. Spitzenreiter bei der pro-Kopf-Ausstattung im Bereich der großen Einrichtungshäuser sind Niedersachsen, Baden-Württemberg und Bayern mit jeweils 0,1 m<sup>2</sup> pro Kopf. Mecklenburg-Vorpommern weist mit 0,05 einen unterdurchschnittlichen Wert auf. Es ist natürlich nicht außer Acht zu lassen, dass hierbei die vielen Möbelfachgeschäfte, Möbeldiscounter und spezialisierten Fachhändler mit jeweils weniger als 25.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Anbieter von Möbeln als Randsortiment unberück-

<sup>17</sup> Im Zuge der Bearbeitung des Endberichts kam es zur Bekanntmachung der geplanten Fusion von XXXLutz und der Tessner-Gruppe. Während das Bundeskartellamt dem Vorhaben unter Auflagen zugestimmt hat, befindet sich das Verfahren in einem weiteren Prüfschritt bei der Europäischen Kommission. Durch das Vorhaben würde der Zusammenschluss IKEA als Marktführer im deutschen Möbeleinzelhandel verdrängen. Quelle: Bundeskartellamt, Pressemitteilung vom 26.11.2020, Freigabe der Fusion von XXXLutz mit der Tessner-Gruppe (Roller, tejo's, Schulenburg) nur unter Auflagen, Bonn. Online unter: [https://www.bundeskartellamt.de/SharedDocs/Publikation/DE/Pressemitteilungen/2020/25\\_11\\_2020\\_XXXLutz\\_Roller.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bundeskartellamt.de/SharedDocs/Publikation/DE/Pressemitteilungen/2020/25_11_2020_XXXLutz_Roller.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (abgerufen am 02.02.2021)

<sup>18</sup> Quelle: PwC (2019): Die deutsche Möbelbranche. o.O., S. 19

<sup>19</sup> Quelle: Handelsverband Wohnen und Büro, Geschäftsbericht 2019/2020, 2019, S. 14

<sup>20</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt, Februar 2021, abgerufen auf [statista.de](https://www.statista.de)

<sup>21</sup> Quelle: Ferdinand Holzmann Verlag, möbelkultur Paläste 2019, 02/2019, Hamburg

sichtig bleiben. Insgesamt liegt die Verkaufsfläche von Möbeln in Deutschland bei etwa 0,25 bis 0,3 m<sup>2</sup> pro Kopf<sup>22</sup>.

### Betriebstypen des Möbeleinzelhandels

- Es lassen sich anhand verschiedener Parameter unterschiedliche **Betriebstypen des Möbeleinzelhandels** voneinander abgrenzen, dazu zählen z.B. Möbeldiscounter oder der vollsortimentierte Möbelhandel. Die Kriterien, nach denen sich die Betriebstypen unterscheiden, sind u.a. die Größe des Geschäfts, die Sortimentsstruktur, die präferierten Standorte oder das preisliche Niveau.

**Tabelle 3: Betriebstypen des Möbeleinzelhandels**

	Innerstädtische Möbel-fachgeschäfte	Möbel-discounter	Voll-sortimentierter Möbelhandel	Große Vollsor-timer	IKEA
<b>Standort</b>	Innenstadt	bevorzugt Ag-gglomerations-standorte	Periphere Stand-orte, Stadtrandla-ge	Periphere Stand-orte, auch Einzel-standorte	bevorzugt Ag-gglomerations-standorte
<b>Größen-klasse</b>	i. d. R. > 5.000 m <sup>2</sup>	2.000 - 10.000 m <sup>2</sup>	10.000 - 30.000 m <sup>2</sup>	ab ca. 30.000 m <sup>2</sup>	≈ 18.000 m <sup>2</sup>
<b>Sortiment</b>	schmal bis breit, meist kein tiefes Sortiment	breit in der Preiseinstiegs-klasse, ansonsten flach	breites und tiefes Sortiment	breites und tiefes Sortiment	breites und tiefes Sortiment
<b>Preis-niveau</b>	mittel- bis hoch-preisig	niedrigpreisig	preisaktiv, niedrig-, mittel- und hochpreisig	niedrig-, mittel- und hochpreisig	niedrig- bis mit-telpreisig
<b>Beispiele</b>	BoConcept, Domicil	Poco, Roller	Porta, Möbel Martin	Höffner, XXXLutz	IKEA, IKEA-City

Quelle: eigene Darstellung nach EHI Retail Institute (2019): Grenzen des Wachstums. Köln, S. 19 ff.

- Unabhängig von der Größe (Verkaufsfläche) werden die Betriebstypen vollsortimentierter Möbelhandel, große Vollsortimerter und IKEA gemeinhin als **Einrichtungshäuser** oder **Wohnkaufhäuser** bezeichnet.
- Die Möbelbranche zeigt sich hinsichtlich der betreiber- und betriebstypspezifischen **Flächenproduktivitäten** sehr heterogen. Einer Studie der EHI zu den Top 100 Möbelanbietern zufolge erzielen die großen Möbelvollsortimerter Flächenproduktivitäten zwischen 1.000 bis über 4.000 Euro / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dabei erreichen knapp drei Viertel der großen Möbelvollsortimerter Flächenproduktivitäten von 1.000 bis 2.000 Euro / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Spannweite bei Möbeldiscountern reicht von 500 bis maximal 2.500 Euro / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Während knapp die Hälfte der Möbeldiscounter Flächenproduktivitäten von 2.000 bis 2.500 Euro / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche schaffen, erzielen weitere 40 % Werte von 500 bis 1.500 Euro / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>23</sup>

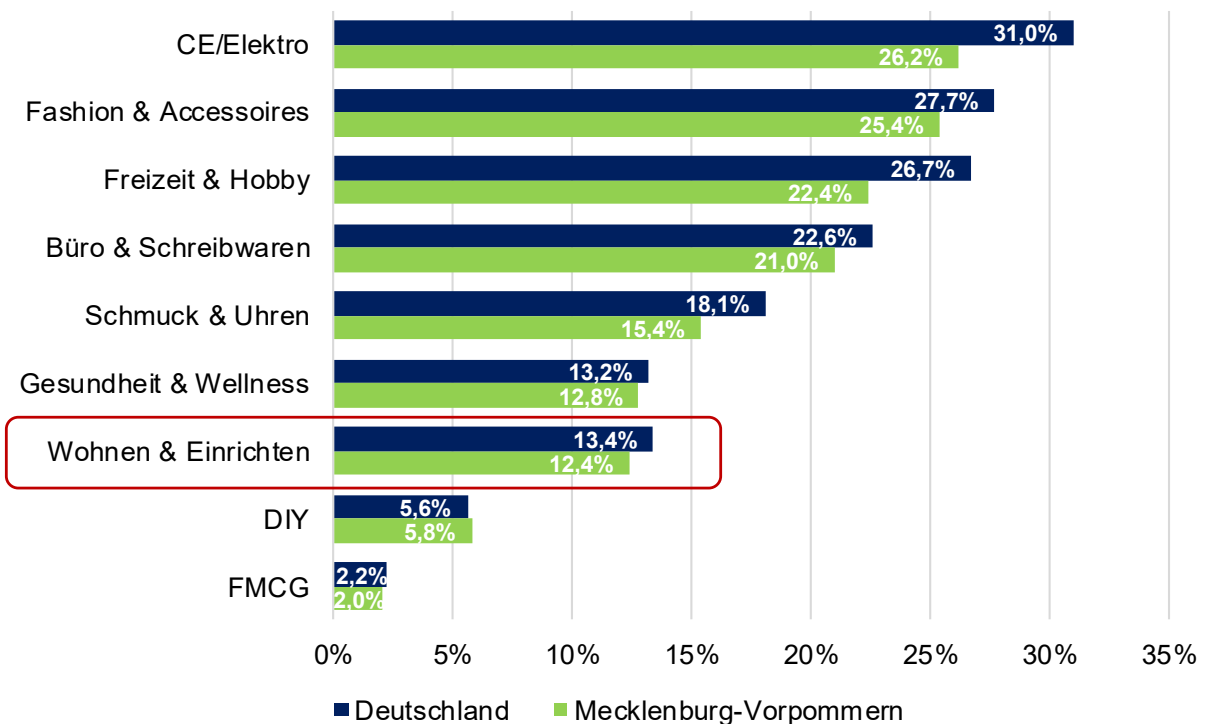
<sup>22</sup> Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage von: Handelsverband Wohnen und Büro (2019): Geschäftsbericht 2019/2020. Köln. S. 14

<sup>23</sup> Quelle: EHI (2020): Betriebstypen im Möbeleinzelhandel. Oktober 2020. Köln.

## Onlinehandel

- Ein Merkmal, in dem sich die Möbelbranche deutlich von anderen Handelssegmenten im Non-Food-Bereich unterscheidet, ist der **Onlinehandel**. Im Vergleich mit anderen Konsumgütern spielt der stationäre Handel im Bereich Möbel eine nach wie vor dominante Rolle. Das ist einerseits auf den unpraktikablen Distributions- und Retouren-Prozess aufgrund der Größe der Waren zurückzuführen und andererseits auf das Kundenbedürfnis, die Ware vor Ort zu sehen und zu erproben, was aufgrund der Kosten zur Beschaffung dieser Güter verständlich ist.
- Eine aktuelle Studie von IFH und BBE beziffert den Onlineanteil der Umsätze in der Branche Wohnen & Einrichten auf bundesweit rund 13,4 %, für das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern wird ein leicht unterdurchschnittlicher Wert von 12,4 % angegeben<sup>24</sup> (s. Abbildung 2). Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass die Studie neben Möbeln eine Reihe weiterer Sortimente (u.a. GPK / Hausrat, Wohnleuchten / Lampen) der Branche Wohnen & Einrichten zuschlägt. Eine präzise Aussage in Bezug auf den reinen Onlineanteil im Sortiment Möbel ist daher nur schwierig abzuleiten, er wird allerdings deutlich unterhalb dieses Wertes liegen, da die übrigen eingeschlossenen Sortimente eine deutlich höhere Onlineaffinität aufweisen als das Sortiment Möbel.

**Abbildung 2: Online-Umsatzanteile im Jahr 2018 in Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern nach Branchen**



Quelle: eigene Darstellung nach IFH Köln GmbH, BBE Handelsberatung GmbH (2020): Bedeutung der Digitalisierung für die Einzelhandels- und Versorgungsstruktur in Mecklenburg-Vorpommern. Köln, München. S. 34

- Grundsätzlich werden inzwischen nahezu alle Sortimente über den Internethandel vertrieben, jedoch ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vortei-

<sup>24</sup> Quelle: IFH Köln GmbH, BBE Handelsberatung GmbH (2020): Bedeutung der Digitalisierung für die Einzelhandels- und Versorgungsstruktur in Mecklenburg-Vorpommern. Köln, München. S. 34

len des Onlinehandels profitieren. Basierend auf der IFH/BBE-Studie sind vor allem die Branchen Consumer Electronics (CE)/Elektro, Fashion & Accessoires sowie Freizeit & Hobby diesbezüglich Vorreiter, da sie in einer deutschlandweiten Betrachtung allesamt mehr als ein Viertel ihres Umsatzes online erzielen<sup>25</sup>. Gleichwohl wird das Wachstum des Onlinehandels insbesondere durch die sogenannten „Nachzüglerbranchen“ getrieben, wozu neben Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren auch **Möbel** gehören<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> Quelle: IFH Köln GmbH, BBE Handelsberatung GmbH (2020): Bedeutung der Digitalisierung für die Einzelhandels- und Versorgungsstruktur in Mecklenburg-Vorpommern. Köln, München. S. 34

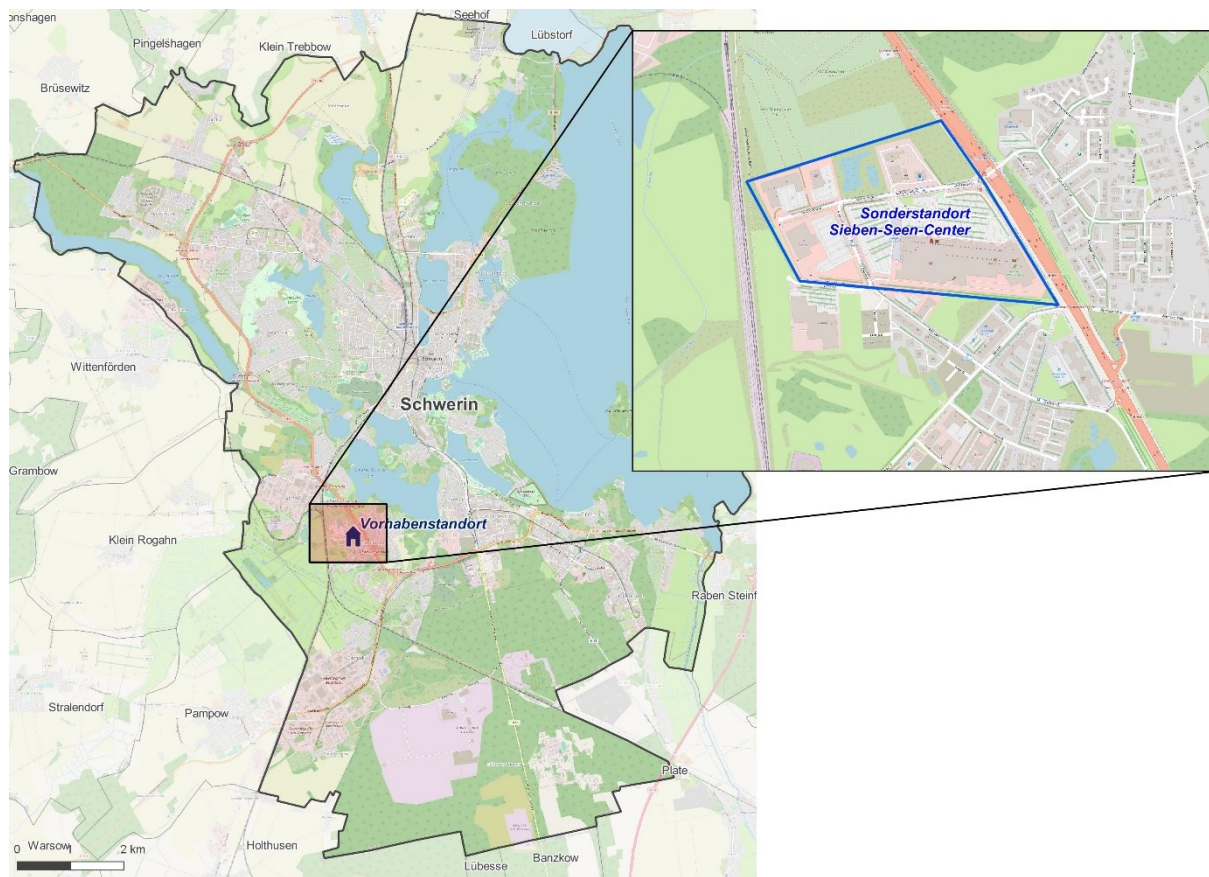
<sup>26</sup> Quelle: HDE, Online Monitor 2020, S. 11ff.

## 4 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz der Vorhaben

### Lage des Vorhabenstandortes

Der Vorhabenstandort der beiden Möbelmärkte befindet sich im Stadtteil Krebsförden, rund 3 km südwestlich der Schweriner Innenstadt. Der Standort ist vor allem geprägt durch die direkte Nachbarschaft zum Einkaufszentrum „Sieben-Seen-Center“ und die gute verkehrliche Anbindung durch die vierspurige Bundesstraße 106, die den Standort östlich passiert. Gemäß dem REHK für den Stadt-Umland-Raum Schwerin gehört der Vorhabenstandort zum Sonderstandort „Sieben-Seen-Center“, welcher als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dienen soll.<sup>27</sup>

**Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Schwerin**



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

### Rahmendaten der Vorhaben

Gemäß den Planungen soll das Einrichtungshaus Höffner insgesamt 30.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche umfassen und unmittelbar westlich an das Sieben-Seen-Center angrenzen. Der geplante Möbeldiscounter Sconto soll mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> unmittelbar nördlich des Sieben-Seen-Centers realisiert werden. Die sortimentspezifische Aufteilung der Ver-

<sup>27</sup> vgl. Junker + Kruse, Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin, Dortmund, 2017, S. 116f.



kaufsf lächen für die Möb elmärkte basiert auf Angaben des Vorhabenträgers und ist der nachfolgenden Tabelle 4 zu entnehmen. Dabei sind im Rahmen der Wirkungsanalyse das Kernsortiment Möbel sowie die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente der Möb elmärkte zu untersuchen.

**Tabelle 4: Geplante Verkaufsflächen der Vorhaben (gerundete Werte in m<sup>2</sup>)**

Sortiment	Höffner	Sconto	Gesamt
<b>Kernsortiment: Möbel</b>	<b>24.450</b>	<b>8.000</b>	<b>32.450</b>
<b>Zentrenrelevante Randsortimente (Summe)</b>	<b>3.400</b>	<b>1.250</b>	<b>4.650</b>
GPK / Haushaltswaren	1.500	500	2.000
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	850	350	1.200
Wohndekorationsartikel	450	200	650
Elektrokleingeräte	200	100	300
<i>Aktionswaren</i>	<i>400</i>	<i>100</i>	<i>500</i>
	<i>Maximal 150 m<sup>2</sup> je Einzelsortiment</i>		
<b>Nicht zentrenrelevante Randsortimente (Summe)</b>	<b>2.450</b>	<b>1.150</b>	<b>3.600</b>
Teppiche	850	300	1.150
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	850	300	1.150
Bettwaren / Matratzen	450	200	650
Elektrogroßgeräte	250	100	350
Kinderwagen	50	-	50
Bodenbeläge	-	50	50
Farben und Lacke	-	50	50
Maschinen und Werkzeuge	-	50	50
Tapeten	-	50	50
Sanitärartikel	-	50	50
<b>Geplante Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>30.000</b>	<b>10.000</b>	<b>40.000</b>

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis von Verkaufsflächenangaben gemäß Vorhabenträger

### Mögliche absatzwirtschaftliche Kennwerte der Vorhaben

Die gängige Rechtsprechung<sup>28</sup> verlangt die Aufzeigung der maximal möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens („worst case-Szenario“). Diesem Anspruch ist bereits im Rahmen der Umsatzermittlung eines Vorhabens durch die Zugrundelegung maximaler Flächenproduktivitäten Rechnung zu tragen, um die Ermittlung maximaler Umsatzumverteilungen – als ökonomische Grundlage für die Abschätzung der maximal zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen – zu ermöglichen.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „betreiberscharfe“ Betrachtung und Bewertung. Gleichwohl sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewer-

<sup>28</sup> vgl. u. a. das sog. Preußen-Park-Urteil des OVG Münster: OVG NRW Az.: 7a D 60/99.NE vom 07. Dez. 2000, S. 53 ff.

tungen jeweils **maximale, jedoch realistische Rahmendaten eines Vorhabens** zugrunde zu legen. Das OVG NRW hat unter anderem in seinen Urteilen vom 02.10.2013 (Az. 7 D 18 / 13.NE) und vom 28.09.2016 (Az. 7 D 96 / 14.NE) explizit die Durchführung einer realitätsnahen worst case-Betrachtung zum Maßstab der Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen gemacht. Sofern es bei der Begutachtung um die Realisierung eines konkreten Vorhabens geht, „*sind die Auswirkungen gerade eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen*“ (OVG NRW Az. 7 D 18 / 13.NE vom 02.10.2013). Um diesem gerecht werden zu können, ist es hilfreich und zielführend, auf aktuelle Umsatzdaten des zu begutachtenden Unternehmens zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einem Sortiment weder zu unter- noch zu überschätzen.

Mit Blick auf die Flächenproduktivitäten der untersuchungsrelevanten Sortimente der beiden geplanten Möbelmärkte gilt es zu berücksichtigen, dass die Betreiber bekannt sind. Es handelt sich mit Höffner und Sconto um Möbelfilialisten, die Standorte im gesamten Bundesgebiet haben. Bei der Flächenproduktivität bestehen gemeinhin signifikante Unterschiede zwischen dem Kernsortiment und den einzelnen Randsortimenten (von < 1.000 Euro bis >2.000 Euro / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Randsortiment). Für die untersuchungsrelevanten Sortimente stehen aus vergleichbaren Untersuchungen zu Ansiedlungsvorhaben desselben Betreibers an anderen Standorten realistische Kennwerte zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der branchenspezifischen Angaben sowie der spezifischen Rahmenbedingungen in Schwerin werden – im Sinne eines realitätsnahen worst case-Ansatzes – folgende sortimentspezifische Flächenproduktivitäten für die untersuchungsrelevanten Sortimente der Möbelmärkte zugrunde gelegt:

**Tabelle 5: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Vorhabens**

Anbieter	Sortiment	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Flächenproduktivität (in Euro/m <sup>2</sup> )	prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)
Höffner	<b>Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment</b>			
	Möbel	24.450	1.700	41,6
	<b>Zentrenrelevantes Randsortiment</b>			
	GPK / Haushaltswaren	1.500	1.400	2,1
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	850	1.800	1,5
	Wohndekorationsartikel	450	1.400	0,6
	Elektrokleingeräte	200	2.800	0,6
Sconto	<b>Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment</b>			
	Möbel	8.000	1.000	8,0
	<b>Zentrenrelevantes Randsortiment</b>			
	GPK / Haushaltswaren	500	900	0,5
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	350	900	0,3
	Wohndekorationsartikel	200	900	0,2
	Elektrokleingeräte	100	1.700	0,2

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis von Verkaufsflächenangaben gemäß Vorhabenträger

In Summe wird bei einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von **32.450 m<sup>2</sup>** für das **Kernsortiment Möbel** das **realisierbare Umsatzvolumen** beider Möbelmärkte bei rund **49,6 Mio. Euro** liegen. In dem untersuchungsrelevanten Sortiment GPK / Haushaltswaren können die beiden Möbelmärkte bei einer zukünftig avisierten Verkaufsfläche von rund **2.000 m<sup>2</sup>** (Höfner + Sconto) ein prognostiziertes Umsatzvolumen von rund **2,5 Mio. Euro** generieren. In dem Sortiment Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe kann den geplanten Märkten auf einer avisierten Verkaufsfläche von zusammen rund **1.200 m<sup>2</sup>** ein Umsatz von rund **1,8 Mio. Euro** prognostiziert werden. In den Sortimenten Wohndekorationsartikel (insgesamt rund 600 m<sup>2</sup>) und Elektrokleingeräte (rund 200 m<sup>2</sup>) belaufen sich die Umsätze auf rund **0,7 bzw. 0,6 Mio. Euro**.



## 5 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet respektive Untersuchungsraum. Hierzu wird zunächst eine Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebietes sowie (daraus abgeleitet) des Untersuchungsraumes vorgenommen. Für diesen Raum erfolgt schließlich eine Analyse der absatzwirtschaftlichen (angebots- und nachfrageseitigen) Rahmenbedingungen.

### 5.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und Definition des Untersuchungsraumes

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der **Wettbewerbssituation** sowie zur **Ermittlung des externen Nachfragepotenzials** eines Vorhabenstandortes. Dabei können das zu ermittelnde potenzielle Einzugsgebiet eines Vorhabens sowie die hierin zu bestimmenden Untersuchungsstandorte einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zum Einkaufsstandort) nimmt jedoch die Bereitschaft der Kunden ab, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Wettbewerbsstandorte geringere Raum-Zeit-Distanzen bzw. eine höhere Attraktivität aufweisen. Einfacher ausgedrückt bedeutet dies, dass mit zunehmender Entfernung zum Angebotsstandort die Kundenbindung immer weiter nachlässt. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet, in dem die projektrelevanten Untersuchungsstandorte lokalisiert sind.

Ausgehend von diesen Überlegungen ist zunächst einmal festzuhalten, dass das avisierte Vorhaben – aufgrund seiner in der Region „**seltenen Betriebsform**“ (insbesondere Höffner hat als Einrichtungshaus in einem Umkreis von rund 30 Pkw-Minuten nur einen vergleichbaren Konkurrenten mit XXXL Rück in Pampow) sowie dem verkehrlich sehr gut angeschlossenen Vorhabenstandort – über ein vergleichsweise weit ausgedehntes Einzugsgebiet verfügen wird. So werden aller Voraussicht nach auch Kunden an den Vorhabenstandort gebunden werden können, die **bis zu 45 Pkw-Minuten und mehr** vom Vorhabenstandort entfernt wohnen.

Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die regionalen, wettbewerblichen Konkurrenzstandorte (z.B. Ikea und Möbel Höffner in Rostock, aber auch große Möbelhäuser im Hamburger Raum) die tatsächliche Ausdehnung des Einzugsgebietes beschränken werden.

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Kriterien sowie der angebotsseitigen Rahmenbedingungen im Möbeleinzelhandel in der Region bietet es sich an, einen Untersuchungsraum zu definieren, der alle **Städte und Gemeinden innerhalb einer 45-Minuten-Fahrtzeitisochrone** um den Vorhabenstandort umfasst. Der zentralörtliche Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt Schwerin (= Oberbereich Schwerin) erfüllt dieses Kriterium und umfasst einige weitere Kommunen des weiteren Schweriner Umlands, sodass folgende Städte und Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion zum Untersuchungsraum zählen:



## 5.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Insgesamt leben im Untersuchungsraum rund **465.000 Einwohner** mit einer einzelhandelsrelevanten gewichteten Kaufkraftkennziffer von 92,21, d.h., dass die Einwohner im Untersuchungsraum durchschnittlich über ein rund 8 % unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftvolumen verfügen. Die im Untersuchungsraum in den einzelnen untersuchungsrelevanten Sortimenten zur Verfügung stehende Kaufkraft zeigt Tabelle 7. Eine Übersicht über die Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen und deren sortimentspezifische, einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimenten befindet sich im Anhang 2 (Seite 59).

**Tabelle 7: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum**

	Stadt Schwerin	SUR Schwerin	Mittelzentren	Grundzentren	übrige Kommunen	Oberbereich Schwerin
<b>Einwohner</b>	95.800	118.800	95.600	107.000	143.900	<b>465.300</b>
<b>Einzelhandelsrelevante KK-Kennziffer</b> (z.T. gewichtet)	94,2	95,7	90,0	90,9	91,8	<b>92,2</b>
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Sortimenten (in Mio. Euro)</b>						
<b>Möbel</b>	33,9	43,1	31,4	35,7	48,8	<b>159,0</b>
<b>GPK / Haushaltswaren</b>	9,7	12,3	9,0	10,2	13,9	<b>45,4</b>
<b>Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe</b>	1,8	2,2	1,7	1,9	2,6	<b>8,4</b>
<b>Wohndekorationsartikel</b>	0,8	1,0	0,7	0,8	1,1	<b>3,6</b>
<b>Elektrokleingeräte</b>	4,8	6,0	4,4	5,0	6,9	<b>22,4</b>

SUR = Stadt-Umland-Raum, KK = Kaufkraft

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnungen Junker + Kruse nach IFH Köln 2019

### Entwicklung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

Die zu prognostizierenden Auswirkungen der avisierten Vorhaben werden auch durch die zukünftig zu erwartenden Entwicklungen der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Einzugsgebiet beeinflusst. Diesbezüglich ist insbesondere die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum von besonderer Bedeutung.

Wesentliche Parameter dieser Entwicklung sind

- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie
- die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben.

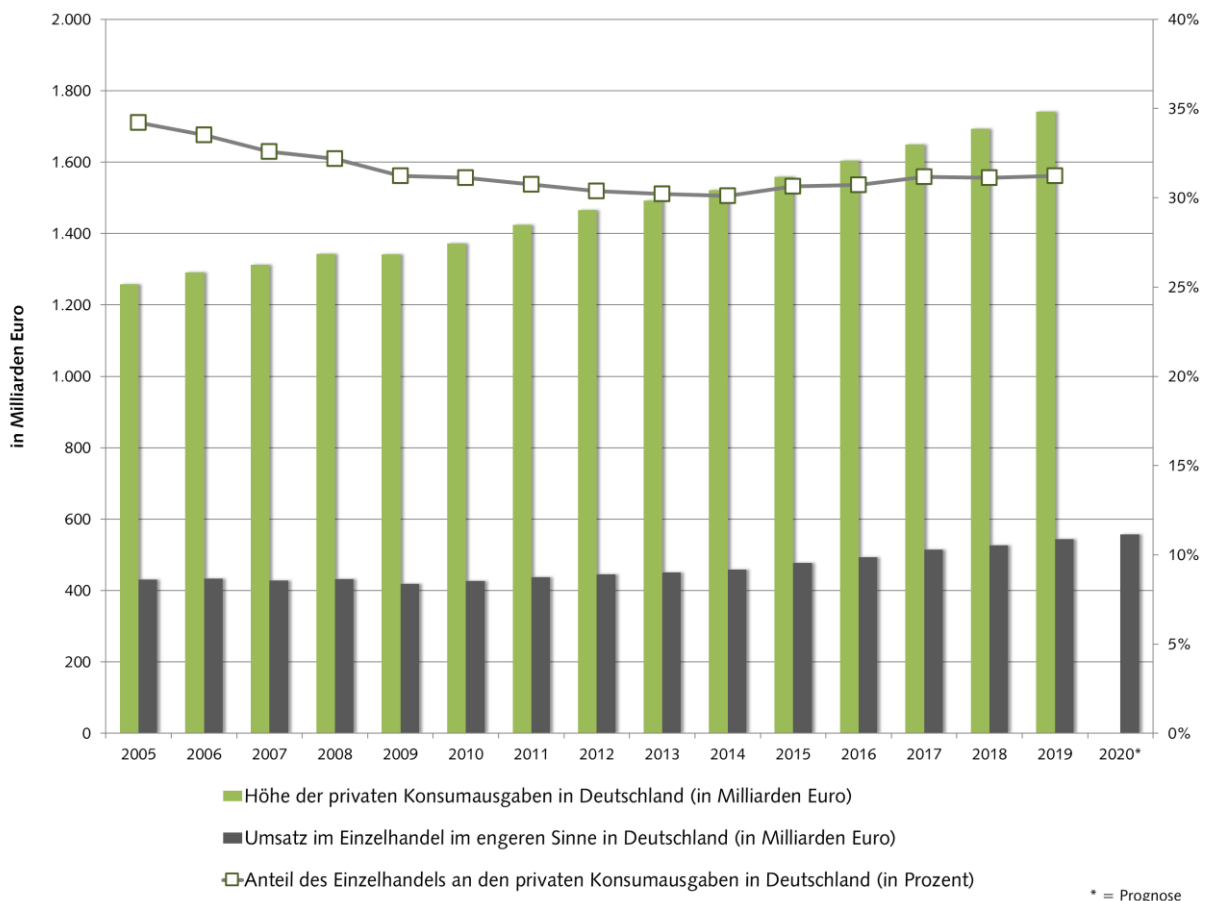
Die im Jahr 2019 publizierte 5. Bevölkerungsprognose für Mecklenburg-Vorpommern prognostiziert für das Bundesland insgesamt einen Bevölkerungsrückgang von 2017 bis 2040 um rund

5 %, wobei große Unterschiede zwischen einzelnen Regionen und insbesondere auch zwischen Stadt und Land auffallen. Während allen Landkreisen unterschiedlich hohe Bevölkerungsverluste bis 2040 vorausgesagt werden, verzeichnen die kreisfreien Städte Rostock und Schwerin positive Bevölkerungsentwicklungen. Der Landeshauptstadt Schwerin wird im Zeitraum von 2017 bis 2040 ein Bevölkerungsgewinn von 3,2 % auf dann 98.880 Einwohner prognostiziert. Für den Oberbereich Schwerin geht die Prognose dagegen von einem leichten Bevölkerungsrückgang um 3,8 % aus.

Die Prognose der einzelhandelsrelevanten Ausgaben ergibt sich einerseits aus der Veränderung des privaten Einkommens und andererseits aus dem Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben am Gesamteinkommen. Folgende bundesdeutsche Entwicklungen prägen die Situation:

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

**Abbildung 3: Ausgaben der privaten Haushalte (bundesweit)**



Quelle: eigene Darstellung nach HDE, Statistisches Bundesamt 2020 ([www.statista.de](http://www.statista.de)): Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020; Statistisches Bundesamt 2020 ([www.statista.de](http://www.statista.de)): Höhe der privaten Konsumausgaben in Deutschland von 1991 bis 2019

- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der Anteil der Einzelhandelsausgaben an den privaten Konsumausgaben seit 2005



um knapp drei Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (31 % im Jahr 2019) zurückgegangen ist, Tendenz anhaltend<sup>29</sup>.

- In der Summe ist in den letzten Jahren ein leichter Anstieg bei den einzelhandelsrelevanten Ausgaben festzustellen. Diese Tendenz deckt sich mit der Entwicklung des gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatzes, der seit dem Jahr 2010 jährliche Wachstumsraten von 1 bis 4 % aufweist.
- Darüber hinaus wirken sich auch die spezifischen Entwicklungen im Onlinehandel auf die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft aus. Dieser Vertriebsweg hat in den vergangenen Jahren einen sukzessiven Bedeutungszuwachs erfahren. Dieser Trend wird auch für die kommenden Jahre fortgeschrieben.  
Der Onlinehandel hat einen bundesweiten Anteil von schätzungsweise 13 % am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne. Dabei bewegt sich der Anteil des Onlinehandels im Bereich Möbel bundesweit bislang unter 10 % (vgl. Kapitel 2). Unterschiedliche Prognosen und Studien kommen jedoch zu der Erkenntnis, dass der Bereich Möbel zu den sogenannten „Nachzüglerbranchen“ gehört und für die nächsten Jahre weitere Anteilsverlagerungen vom stationären auf den Onlinehandel erwarten lässt. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings auch, dass der Onlinehandel nicht allein aus „pure-playern“ besteht, sondern vor allem auch Multi-Channel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebsachsen. Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Onlinehandel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten.

Schließlich ist insgesamt somit in den nächsten Jahren für den Untersuchungsraum von einem stagnierenden bis leicht rückläufigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in den relevanten Sortimenten auszugehen.

### 5.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 (3) BauNVO. Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen** wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro / m<sup>2</sup>) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Einen Gesamtüberblick über das untersuchungsrelevante Angebot gibt Tabelle 8.

<sup>29</sup> HDE, Statistisches Bundesamt 2020 (www.statista.de): Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2020; Statistisches Bundesamt 2020 (www.statista.de): Höhe der privaten Konsumausgaben in Deutschland von 1991 bis 2019

**Tabelle 8: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Untersuchungsraum**

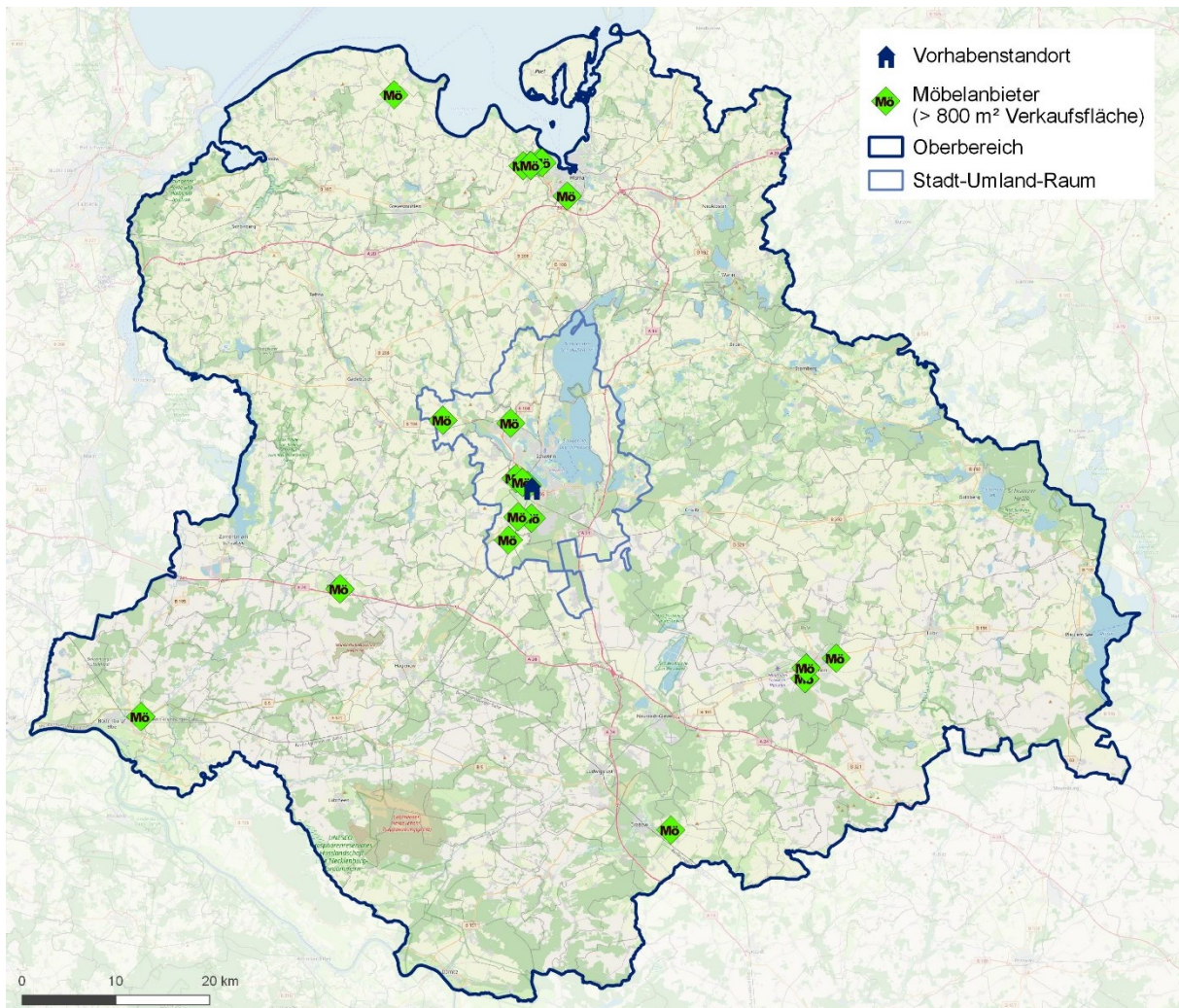
	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Geschätzter Umsatz (in Mio. Euro)
<b>Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment</b>		
Möbel	67.700	81,8
<b>Zentrenrelevantes Randsortiment</b>		
GPK / Haushaltswaren	4.400	8,4
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	2.000	3,4
Wohndekorationsartikel	4.300	6,7
Elektrokleingeräte	1.300	7,7

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnungen Junker + Kruse

- Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche in den untersuchungsrelevanten Sortimenten auf mehr als **79.000 m<sup>2</sup>**. Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein **jährlicher Umsatz** von rund **108 Mio. Euro** erwirtschaftet. Der Großteil hiervon entfällt mit knapp **68.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** und rund **82 Mio. Euro Umsatzvolumen** auf das Sortiment **Möbel**.
- Rund **60 %** der vorhandenen **Verkaufsfläche im Bereich Möbel** sind im **Stadt-Umland-Raum Schwerin** (= SUR Schwerin) zu finden, was in erster Linie auf den Anbieter XXXL Rück mit über 20.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche in Pampow zurückzuführen ist. Weitere Kernsortimentsanbieter im Untersuchungsraum mit Verkaufsflächen zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup> sind das BBM Einrichtungshaus in **Parchim**, Kabs Möbel in **Schwerin** sowie Pfiff Möbel in **Brüsewitz**.
- Insgesamt sind von den Betrieben, die Möbel als Kernsortiment im Oberbereich Schwerin anbieten, **21 großflächig**, d.h. sie verfügen jeweils über eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup>. Die Verteilung der großflächigen Anbieter mit dem Kernsortiment Möbel im Oberbereich Schwerin ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

Karte 3: Großflächige Möbelanbieter im Oberbereich Schwerin



Quelle: Darstellung Junker + Kruse, © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

- Die **Stadt Schwerin** selbst kommt auf nur rund 16.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bereich Möbel und eine Verkaufsflächenausstattung von 0,17 m<sup>2</sup> pro Einwohner in dem untersuchungsrelevanten Sortiment. Von den insgesamt 81,8 Mio. Euro Umsatz, die die Kernsortimentsanbieter mit Möbeln im Oberbereich Schwerin erwirtschaften, entfallen mit rund 21,7 Mio. Euro nur etwas mehr als ein Viertel des sortimentspezifischen Umsatzes auf Anbieter in Schwerin.

Da die Verträglichkeitsanalyse gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art abstellt, sind im Anhang des Gutachtens die angebotsseitigen Kenndaten (Anhang 3, Seite 61: Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze<sup>30</sup>) der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standorte mit projektrelevantem Angebot detailliert aufgeführt.

<sup>30</sup> An einigen der aufgeführten Standorte sind nur wenige Anbieter bzw. nur ein Hauptanbieter vorhanden. Da es sich bei den ausgewiesenen Umsatzzahlen der einzelnen Standorte jedoch nicht um Echtzahlen, sondern um eigene Schätzungen durch den Gutachter anhand branchenspezifischer Kennwerte handelt, werden Datenschutzbelange dadurch nicht berührt.



- Das Kernsortiment der Vorhaben, **Möbel**, spielt in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum nur eine untergeordnete Rolle. Vereinzelt sind kleinflächige, spezialisierte Anbieter lokalisiert (z. B. Küchenfachgeschäfte), u.a. in den Innenstädten von Schwerin, Wismar und Hagenow. Das größte Verkaufsflächenangebot im Sortiment Möbel im Untersuchungsraum ist in nicht integrierter Lage in Pampow verortet.
- Bei den **zentrenrelevanten Sortimenten** konzentriert sich das größte Verkaufsflächenangebot innerhalb der **zentralen Versorgungsbereiche** dabei in der Innenstadt des Oberzentrums **Schwerin** (rund 2.750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), gefolgt von der Innenstadt des Mittelzentrums **Wismar** (rund 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Bereits z. T. deutlich untergeordnete Angebotsausstattungen weisen die zentralen Versorgungsbereiche in den Mittelzentren **Parchim** (rund 850 m<sup>2</sup>), **Hagenow** (rund 750 m<sup>2</sup>), **Grevesmühlen** (rund 600 m<sup>2</sup>) und **Ludwigslust** (rund 600 m<sup>2</sup>) sowie in dem Grundzentrum **Boizenburg / Elbe** (rund 650 m<sup>2</sup>) auf. In allen übrigen zentralen Versorgungsbereichen und Ortskernen im Untersuchungsraum ist nur ein äußerst rudimentärer Angebotsbestand vorhanden.<sup>31</sup>

### Zentralität im Kernsortiment Möbel im Untersuchungsraum

Die Zentralität zeigt an, wie viel der lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin. Folgende Zentralitäten ergeben sich im Untersuchungsraum für das nicht zentrenrelevante Kernsortiment Möbel:

**Tabelle 9: Zentralitäten im Kernsortiment Möbel im Untersuchungsraum**

	Zentralität gesamt	Zentralität stationär*
<b>Stadt Schwerin</b>	0,67	0,70
<b>SUR Schwerin</b>	1,15	1,27
<b>Oberbereich Schwerin</b>	0,51	0,57

\*stationär = um den Onlineanteil bereinigt  
 SUR = Stadt-Umland-Raum  
 Quelle: eigene Berechnungen Junker + Kruse

Die ermittelte Zentralität deutet mit Werten von unter 1 im Oberbereich Schwerin und in der Stadt Schwerin auf deutliche Kaufkraftabflüsse an andere Standorte und mögliche Entwicklungsspielräume hin. Der Stadt-Umland-Raum Schwerin weist hingegen einen Zentralitätswert von über 1 und somit Kaufkraftzuflüsse auf, was in erster Linie auf das Einrichtungshaus XXXL Rück in Pampow zurückzuführen ist, welches das einzige Einrichtungshaus dieser Art im Oberbereich Schwerin darstellt.

Die zur Verfügung stehende einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortiment Möbel wird dabei aber nicht vollumfänglich dem stationären Einzelhandel zufließen. Deshalb wird i. S. eines worst

<sup>31</sup> Jeweils im Hinblick auf den aktuellen Angebotsbestand in den untersuchungsrelevanten Sortimenten GPK / Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Wohndekorationsartikel und Elektrokleingeräte.



case-Ansatzes ein Anteil von rund 10 % in Abzug gebracht, der auf den Onlinehandel entfällt. Folglich erhöht sich die Zentralität (stationär) im Kernsortiment Möbel im Untersuchungsraum leicht, was eine Reduzierung der Kaufkraftabflüsse im Oberbereich Schwerin impliziert. Jedoch liegt die Zentralität in der Stadt Schwerin und im Oberbereich Schwerin auch weiterhin deutlich unter 1.

Durch die Realisierung der Vorhaben würde nun ein Teil der bislang abfließenden Kaufkraft in dem Sortiment Möbel zurückgewonnen. Die sortimentspezifische Zentralität in der Stadt Schwerin und im SUR Schwerin im Bereich Möbel würde sich auf rund 2,3 bzw. 2,5 erhöhen, was im Saldo auf einen Kaufkraftzufluss aus den benachbarten Kommunen schließen lässt. Zu berücksichtigen ist, dass der Stadt Schwerin als Oberzentrum eine entsprechende Versorgungsfunktion für den gesamten oberzentralen Verflechtungsbereich (Oberbereich) zukommt. Für den Oberbereich Schwerin würde im Bereich Möbel eine Zentralität von 0,9 nach Vorhabenrealisierung erreicht, die damit aber weiterhin deutlich unter 1 liegt. Es handelt sich schließlich um Umsätze, die dem Oberzentrum Schwerin zur Erfüllung der landesplanerischen Funktion zustehen.

## 6 Potenzielle Auswirkungen der Vorhaben

Im Rahmen der vorliegenden landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse werden für die zu untersuchende Vorhabendimensionierung die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer **städtebaulichen** und **versorgungsstrukturellen Verträglichkeit** bewertet.

### 6.1 Annahmen zur Umsatzherkunft der Vorhaben

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Planvorhabens wird durch ein städtebaulich **realitätsnahes worst case-Szenario** der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.<sup>32</sup> Zu diesem Zwecke werden, basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in den Kapiteln 4 und 5, **Annahmen zur Höhe des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes** gegenüber den im Untersuchungsgebiet lokalisierten Angebotsstrukturen getroffen:

- Den Berechnungen wurden die in Kapitel 4 (Tabelle 5) aufgelisteten, maximalen sortimentspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze des Planvorhabens zugrunde gelegt.
- Im vorliegenden Fall ist vor allem auch der potenzielle **Rückgewinn** von derzeit abfließender Kaufkraft zu berücksichtigen. Im Rahmen der Zentralitätsbetrachtung (vgl. Kapitel 5.3) konnte aufgezeigt werden, dass im Bereich Möbel die aktuell im Oberbereich Schwerin vorhandene Kaufkraft nicht vollumfänglich im Oberbereich gebunden wird. Bei der derzeit niedrigen Bestandszentralität von 0,57 im Sortiment Möbel besteht prinzipiell die Möglichkeit, aufgrund des durch die Vorhabenrealisierung verbesserten Angebotes bislang aus dem oberzentralen Verflechtungsbereich von Schwerin abfließende Kaufkraft zurückzugewinnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Vorhaben maximal 60 % der bislang abfließenden Kaufkraft binden können, so dass sich dies mindernd auf den umverteilungsrelevanten Umsatz in dem Sortiment auswirkt.
- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich das Kernsortiment Möbel durch einen besonders großen Einzugsbereich auszeichnet und demzufolge auch bei den Randsortimenten für eine entsprechende Streuung der Auswirkungen sorgt. Um diesem Streukundenpotenzial Rechnung zu tragen, wird der zu prognostizierende Vorhabenumsatz nicht in Gänze innerhalb des definierten Untersuchungsraumes umverteilt. Vor diesem Hintergrund wurde der im Untersuchungsraum **umverteilungsrelevante Vorhabenumsatzanteil** in den untersuchungsrelevanten Sortimenten mit **90 %** angesetzt.

<sup>32</sup> vgl. Urteil des OVG NRW vom 02.10.2013 – 7 D 18/13.NE

**Tabelle 10: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes**

Sortimente	prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraftrückgewinn (in Mio. Euro)	umverteilungsrelevanter	
			Umsatzanteil	Umsatz (in Mio. Euro)
<b>Nicht zentrenrelevantes Kernsortiment der Vorhaben</b>				
Möbel	49,6	37,7	90 %	<b>10,7</b>
<b>Zentrenrelevante Randsortimente der Vorhaben</b>				
GPK / Haushaltswaren	2,6	-	90 %	<b>2,3</b>
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	1,8	-	90 %	<b>1,7</b>
Wohndekorationsartikel	0,8	-	90 %	<b>0,7</b>
Elektrokleingeräte	0,7	-	90 %	<b>0,7</b>

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnungen

Da es sich bei dem Planvorhaben um einen Standortverbund handelt, erfolgt eine summarische Betrachtung, die die untersuchungsrelevanten Sortimentsumfänge sowohl des Höffner-Marktes als auch des Sconto-Marktes berücksichtigt.

Im Folgenden werden die Analyseergebnisse in Bezug auf das mögliche monetäre Umverteilungspotenzial in den relevanten Sortimenten mit einer Einschätzung der möglichen städtebaulichen und/oder versorgungsstrukturellen Folgewirkungen dargestellt.

## 6.2 Ergebnisse der Berechnungen – Absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Vorhaben

Die Realisierung des Planvorhabens und die Generierung der aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in Tabelle 12 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl die konkrete Einordnung des geplanten Vorhabens hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant sind, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf die in dem Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereiche** sowie die sonstigen Angebotsstandorte in **städtebaulich integrierten** und **nicht-integrierten Streulagen** aufgeführt.

Dabei werden zunächst die prognostizierten sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen im **Kernsortiment Möbel** dargestellt und anschließend die der **zentrenrelevanten Randsortimente**.

**Tabelle 11: Prognostizierte sortimentspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – Kernsortiment Möbel**

Standort	Möbel	
	in %	in Mio. Euro
<b>Oberzentrum</b>		
Schwerin – Hauptzentrum	*	*
Schwerin – Sonderstandort Fasanenhof	12 %	0,2
Schwerin – Sonderstandort Margaretenhof	15 %	1,0
Schwerin – Sonderstandort Sieben Seen Center	12 %	0,2
Schwerin – städtebaulich integrierte Lagen	*	*
Schwerin – städtebaulich nicht integrierte Lagen	18 %	2,2
<b>Mittelzentren</b>		
Hagenow – Innenstadt	*	*
Ludwigslust – Hauptzentrum	*	*
Ludwigslust – städtebaulich integrierte Lagen	*	*
Ludwigslust – städtebaulich nicht integrierte Lagen	*	*
Parchim – Innenstadt	*	*
Parchim – Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring	7 %	0,5
Parchim – Sonderstandort Parchim Center	*	*
Parchim – städtebaulich integrierte Lagen	*	*
Parchim – städtebaulich nicht integrierte Lagen	*	*
Wismar – Hauptzentrum	*	*
Wismar – Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick	5 %	0,4
Wismar – EH-Standort Am kleinen Stadtfeld	*	*
Wismar – städtebaulich integrierte Lagen	*	*
Wismar – städtebaulich nicht integrierte Lagen	*	*
<b>Grundzentren</b>		
Boizenburg/Elbe – Innenstadt	*	*
Boizenburg/Elbe – Sonderstandort Plaza-Center	*	*
Brüel – städtebaulich integrierte Lagen	*	*
Dömitz – städtebaulich nicht integrierte Lagen	*	*
Gadebusch – städtebaulich nicht integrierte Lagen	*	*
Grabow – städtebaulich integrierte Lagen	*	*
Grabow – städtebaulich nicht integrierte Lagen	*	*
Klütz – städtebaulich nicht integrierte Lagen	*	*
Neukloster – städtebaulich integrierte Lagen	*	*
Plau am See – städtebaulich nicht integrierte Lagen	*	*
Wittenburg – städtebaulich nicht integrierte Lagen	*	*

Standort	Möbel	
	in %	in Mio. Euro
<b>ohne zentralörtliche Funktion</b>		
Banzkow – städtebaulich nicht integrierte Lagen	*	*
Brüsewitz – städtebaulich nicht integrierte Lagen	13 %	0,8
Dorf Mecklenburg – städtebaulich nicht integrierte Lagen	*	*
Gägelow – Sonderstandort Gägelow	6 %	0,3
Gägelow – städtebaulich integrierte Lagen	*	*
Holthusen – städtebaulich nicht integrierte Lagen	*	*
Klein Rogahn – städtebaulich integrierte Lagen	*	*
Pampow – nicht integrierte Lage	21 %	4,5

\* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar  
 EH-Standort = Einzelhandelsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel  
 Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- In den **zentralen Versorgungsbereichen** im Untersuchungsraum, in denen ein untersuchungsrelevantes Angebot besteht, bewegen sich die Umsatzumverteilungen in dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment Möbel überwiegend in einem **nicht nachweisbaren Bereich**. Einzig für das Wismarer Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick wird eine Umverteilung von 5 % prognostiziert. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen ist in dem Sortiment Möbel nicht zu erwarten.
- Im **Schweriner Stadtgebiet** können für das nicht zentrenrelevante Kernsortiment Möbel Umsatzumverteilungen von **bis zu 18 % bzw. 2,2 Mio. Euro** gegenüber Anbietern in städtebaulich integrierten und nicht-integrierten Streulagen prognostiziert werden.
- **Außerhalb Schwerins** liegen die Umsatzumverteilungen in diesem Sortiment in einer Spanne von unterhalb der Nachweisbarkeit **bis zu 21 %**, womit zunächst insbesondere **versorgungsstrukturelle Auswirkungen** nicht ausgeschlossen werden können.

**Tabelle 12: Prognostizierte sortimentspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben in den zentrenrelevanten Randsortimenten**

Standort	GPK / Haushaltwaren		Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe		Wohndekorationsartikel		Elektrokleingeräte	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
<b>Oberzentrum</b>								
Schwerin – Hauptzentrum	26 %	0,4	*	*	9 %	0,2	7 %	0,3
<b>Mittelzentren</b>								
Grevesmühlen – Innenstadt	*	*	*	*	*	*	*	*
Hagenow – Innenstadt	*	*	*	*	*	*	*	*

Standort	GPK / Haushaltswaren		Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe		Wohndekorationsartikel		Elektrokleingeräte	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Ludwigslust – Hauptzentrum	*	*	*	*	*	*	*	*
Parchim – Innenstadt	*	*	*	*	*	*	*	*
Wismar – Hauptzentrum	15 %	0,2	32 %	0,2	*	*	*	*
<b>Grundzentren</b>								
Bad Kleinen – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Boizenburg/Elbe – Innenstadt	*	*	*	*	*	*	*	*
Crivitz – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Dömitz – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Gadebusch – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Goldberg – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Grabow – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Klütz – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Lübtheen – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Lübz – Innenstadtzentrum	*	*	*	*	*	*	*	*
Neukloster – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Neustadt-Glewe – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Plau am See – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Rehna – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Schönberg – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Sternberg – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Warin – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Wittenburg – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
Zarrentin am Schaalsee – Ortskern	*	*	*	*	*	*	*	*
<b>ohne zentralörtliche Funktion</b>								
Pampow – nicht integrierte Lage	44 %	0,6	65 %	0,6	11 %	0,2	*	*

\* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- Aus der Realisierung der zu untersuchenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen würden sich in der **Schweriner Innenstadt** im worst case in den Sortimenten GPK / Haushaltswaren, Wohndekorationsartikel und Elektrokleingeräte Umsatzumverteilungen von 7 % bis 26 % ergeben. In dem Sortiment Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unterhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit.
- In den Innenstädten und Ortskernen im Umland ergeben sich einzig in der **Wismarer Innenstadt** absatzwirtschaftliche Auswirkungen. Dabei werden in den Sortimenten GPK / Haushaltswaren und Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe kritische Größenordnungen von 15 bis maximal 32 % erreicht. In den übrigen Innenstädten und Ortskernen im Untersuchungs-

raum liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unterhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit.

- Die mit Abstand höchsten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von 11 % bis maximal 65 % sind für die **nicht intergierte Streulage** in der **Gemeinde Pampow** zu erwarten.

### 6.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

#### 6.3.1 Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf die Bewertung potenzieller städtebaulicher Auswirkungen werden im Folgenden die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter städtebaulichen Aspekten beurteilt. Dabei geht es vor allem darum, ob für die zentralen Versorgungsbereiche ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist. Ein Fokus liegt hierbei auf den **zentrenrelevanten Sortimenten**, soweit für diese absatzwirtschaftliche Auswirkungen ermittelt werden konnten.

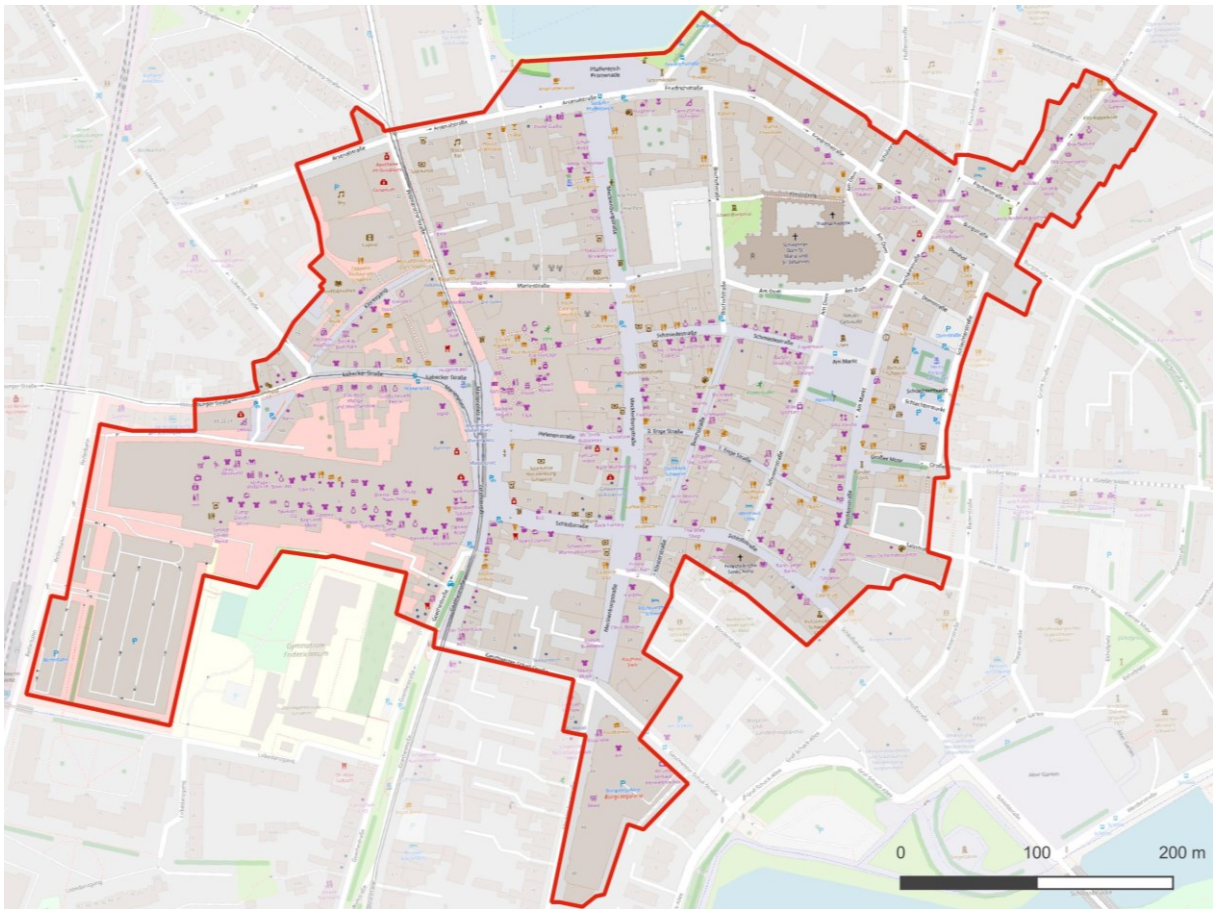
Wie zuvor aufgezeigt wird, ergeben sich gegenüber den Innenstädten von Schwerin und Wismar deutlich erhöhte Umsatzumverteilungen. Da es sich um zentrenrelevante Angebote handelt, die die Funktionsfähigkeit sowie die Versorgungsfunktion der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche determinieren können, ist nicht auszuschließen, dass die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen können bzw. werden. Eine vertiefende städtebauliche Bewertung absatzwirtschaftlicher Auswirkungen ist daher notwendig.

#### Auswirkungen auf die Innenstadt Schwerin

- Das **Hauptzentrum Schweriner Innenstadt** ist ein gewachsenes, kompaktes Zentrum. Es umfasst im Wesentlichen die historische Altstadt. Das Zentrum wird geprägt durch eine kleinteilige, historische Altstadtbebauung durchsetzt mit modernen, teilweise großformatigen Ergänzungen und eine attraktive Nutzungsdichte mit einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen sowie öffentlichen Einrichtungen. Der zentrale Versorgungsbereich reicht im Norden bis zur Arsenalstraße und im Süden bis zur Geschwister-Scholl-Straße einschließlich der Burgseegalerie. Im Westen wird er durch die Bahnlinie begrenzt und reicht bis zum Schweriner Bahnhof. Die Schlachterstraße bildet die östliche Begrenzung. Dabei bilden die wichtigsten Lagen der Marienplatz, an dem sich die großen Einkaufszentren Schloßpark-Center und Marienplatz-Galerie befinden, die Mecklenburgstraße sowie der Bereich um Friedrichstraße, Markt, Puschkinstraße und Schloßstraße. Das Einzelhandelsangebot ist überwiegend kleinteilig strukturiert. Großflächige Magnetbetriebe bilden vor allem die Einkaufszentren Schloßpark-Center und Marienplatz-Galerie am Marienplatz und die benachbarten Textilkaufhäuser. Neben inhabergeführten Fachgeschäften sind auch zahlreiche Filialunternehmen ansässig, wobei sich das Angebotsniveau im Schnitt auf einem guten mittleren Standard bewegt. Insgesamt verfügt das Hauptzentrum Schwerin in den projektrelevanten Sortimenten über rund 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, auf der ein geschätzter Umsatz von rund 8 Mio. Euro erzielt wird (siehe Anhang 3, S. 61f.).



#### Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Schweriner Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung; Abgrenzung gemäß Regionalem Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin (Junker+Krusse 2017); Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

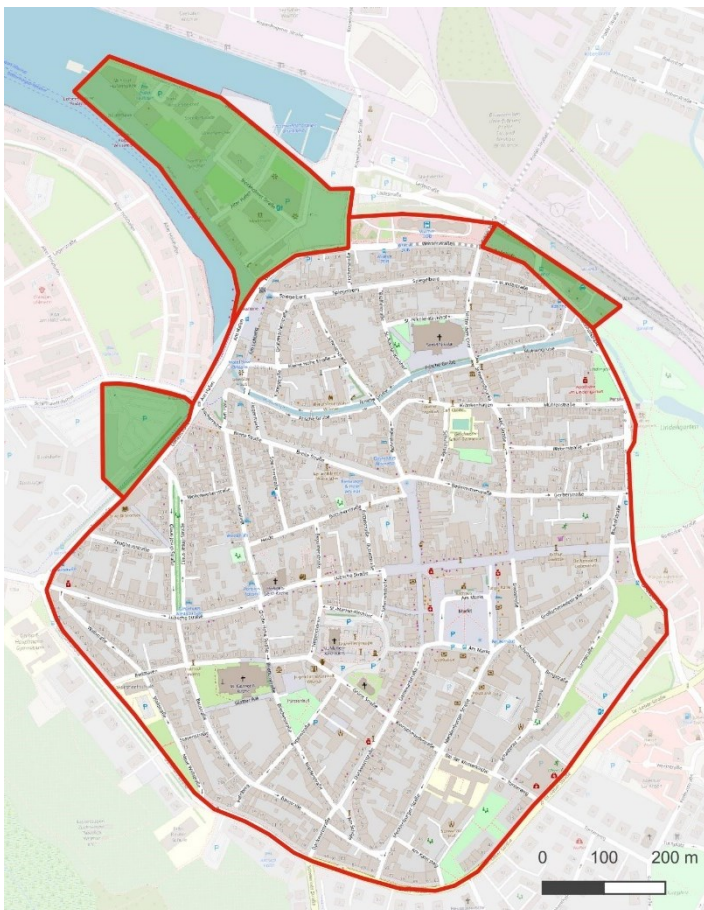
- Das Sortiment **Elektrokleingeräte** wird im Wesentlichen als Randsortiment angeboten. Das größte Angebot entfällt dabei auf einen großflächigen Elektronikfachmarkt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Umverteilung (7 % bzw. 0,3 Mio. Euro) ist ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
- Im Sortiment **Wohndekorationsartikel** verteilen sich die vergleichsweise geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (0,2 Mio. Euro) auf mehr als zehn Kernsortimentsanbieter, darunter sowohl kleinteiliger inhabergeführter Einzelhandel als auch Filialisten. Negative städtebauliche Auswirkungen sind in diesem Sortiment nicht zu erwarten.
- Für das Sortiment **GPK / Haushaltswaren** kann eine monetäre Umsatzumverteilung von 0,4 Mio. Euro prognostiziert werden, was einer relativen Umverteilungsquote von 24 % entspricht. Das Sortiment GPK / Haushaltswaren führen sechs kleinteilige, z. T. spezialisierte Kernsortimentsanbieter, wovon fünf inhabergeführt sind. Insbesondere der kleinteilige Fach Einzelhandel, der wesentlich zur Angebotsvielfalt des Zentrums beiträgt, ist bereits bei geringen Umsatzeinbußen gefährdet, so dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen ist. Deshalb ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche erforderlich.



### Auswirkungen auf die Innenstadt Wismar

- Das **Hauptzentrum Innenstadt Wismar** wird geprägt durch die historische Altstadt, die als UNESCO Weltkulturerbe eine hohe touristische Bedeutung innehat. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Norden bis zur Wasserstraße einschließlich des Alten Hafens und im Süden bis zur Dr.-Leber-Straße. Im Osten reicht er bis zur Bahnhofstraße und im Westen bis zur Ulmen- bzw. Dahlmannstraße. Die Hauptlage bilden dabei die Altwismarstraße und Hinter dem Rathaus sowie der historische Marktplatz. Das Einzelhandelsangebot ist hauptsächlich kleinteilig und inhabergeführt. Es wird durch ein umfangreiches Dienstleistungs- und Gastronomieangebot ergänzt. Das Hauptzentrum Innenstadt Wismar zeichnet sich durch eine hohe Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes auf. Aufgrund des historischen Bestandes überwiegen kleinteilige Strukturen. Insgesamt verfügt das Wismarer Hauptzentrum in den projektrelevanten Sortimenten über rund 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, auf der ein geschätzter Umsatz von mehr als 2 Mio. Euro erzielt wird (siehe Anhang 3, S. 61f.).

**Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismarer Innenstadt mit Ergänzungsbereichen (grün)**



Quelle: eigene Darstellung; Abgrenzung gemäß REHK für den Stadt Umland Raum Wismar (Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg 2020); Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-

- Das untersuchungsrelevante Angebot in den Sortimenten **GPK / Haushaltswaren** und **Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe** umfasst vier bzw. drei Kernsortimentsanbieter. Es setzt sich aus kleinteiligen, inhabergeführten Betrieben zusammen. Die monetäre Ausprä-

gung der Umsatzumverteilungen in diesen Sortimenten ist mit insgesamt jeweils 0,2 Mio. Euro zwar vergleichsweise gering, entspricht aber relativen Umverteilungsquoten von 15 % bis 32 %. Insbesondere der kleinteilige Facheinzelhandel, der wesentlich zur Angebotsvielfalt des Zentrums beiträgt, ist bereits bei geringen Umsatzeinbußen gefährdet, so dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen ist.

Um die Angebotsvielfalt in der Innenstadt von Wismar zu erhalten, ist eine Reduzierung der untersuchten Verkaufsflächen der Vorhaben in diesen Sortimenten zu empfehlen.

### 6.3.2 Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Bei der Bewertung möglicher versorgungsstruktureller Auswirkungen steht das Kernsortiment **Möbel** im Fokus. An einigen Umlandstandorten lassen sich erhöhte Umsatzumverteilungen von bis zu 21 % in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Möbel prognostizieren. Einer näheren Betrachtung werden alle Kommunen unterzogen, in der sich im worst case Umsatzumverteilungen von mehr als 10 % ergeben. Hierbei handelt es sich um die Kommunen Parchim, Brüsewitz, Gägelow und Pampow. Tabelle 13 stellt für diese Kommunen die zentralörtliche Funktion, die zu erwartenden Umsatzumverteilungen sowie die Zentralität vor und nach der Vorhabenrealisierung dar.

**Tabelle 13: Veränderung der Zentralität im Kernsortiment Möbel durch die Realisierung der Vorhaben**

Kommune	Umverteilung		Zentralität	
	In %	In Mio. Euro	Aktuell	Neu
<b>ohne zentralörtliche Funktion</b>				
Brüsewitz	13 %	0,8	10,22	8,91
Pampow	21 %	4,5	19,30	15,18

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

- In der Gemeinde **Brüsewitz** ist die Umsatzumverteilung von 13 insofern deutlich zu relativieren, als dass diese Gemeinde **keine zentralörtliche Funktion** besitzt. **Negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen können ausgeschlossen werden**, da Brüsewitz bereits heute über ein über ihre Versorgungsfunktion hinausgehendes Angebot verfügt. Die Gemeinde verfügt infolge eines relevanten Angebotsbestandes in dem Sortiment Möbel, welches über die Eigenversorgung hinausreicht, über entsprechende Kaufkraftzuflüsse, die das lokale Kaufkraftvolumen deutlich übersteigen. Auch nach der Vorhabenrealisierung wird die sortimentspezifische Zentralität mit einem Wert von 8,91 noch sehr hoch sein.
- In der Gemeinde **Pampow**, der ebenfalls keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, wird in dem nicht zentrenrelevanten Sortiment Möbel eine Umsatzumverteilung von 21 % errechnet, was einer monetären Umverteilung von 4,5 Mio. Euro entspricht. Auch in den zentrenrelevanten Sortimenten GPK / Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe sowie Wohndekorationsartikel werden Umverteilungsquoten von 11 bis 65 % prognostiziert. Das untersuchungsrelevante Angebot wird hauptsächlich in einem großflächigen Möbelmarkt angeboten, so dass die prognostizierten Umverteilungen im Wesentlichen zu Lasten dieses Anbieters gehen werden. Dabei handelt es sich um das gegenwärtig mit Abstand

größte Einrichtungshaus im Oberbereich Schwerin, weshalb eine Angebotsüberschneidung mit dem geplanten Einrichtungshaus besteht. Es ist davon auszugehen, dass die prognostizierten Umsatzentzüge aufgrund ihrer Größenordnung zu einer deutlichen Verschärfung der Wettbewerbssituation führen werden. Eine mögliche Schließung des Betriebs ist dabei nicht auszuschließen. Versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind jedoch nicht zu befürchten, da der potentiell neue Standort innerhalb des SUR Schwerin in die Funktion des vorhandenen Marktes eintreten würde. Zudem würden sich die erzeugten Verkehrswege in einer Bilanzierung deutlich positiv darstellen, da sich für einen großen Anteil der Kunden die Anfahrtswege zu dem neuen Standort kürzer darstellen würden als zu dem jetzigen Bestandsstandort in Pampow.

### 6.3.3 Zwischenfazit

- Es ist festzuhalten, dass in den Sortimenten Wohndekorationsartikel und Elektrokleingeräte weder in Schwerin selbst noch in den Umlandkommunen ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist. Für diese Sortimente ist daher in der geplanten Dimensionierung von einer städtebaulichen Verträglichkeit auszugehen.
- Die Sortimente GPK / Haushaltswaren und Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe sind infolge der Realisierung des Vorhabens in der geplanten Dimensionierung durch die höchsten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffen.
- Dabei ist für die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Schwerin und Innenstadt Wismar ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen.
- Folglich ist eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche in diesen beiden Sortimenten auf ein städtebaulich und insbesondere regional verträgliches Maß erforderlich.
- Im Kernsortiment Möbel ist zudem eine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung – im Sinne einer erheblichen Störung der Erfüllung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Versorgungsfunktion – für keine der Umlandkommunen zu erwarten.

### 6.4 Städtebaulich verträgliche Dimensionierung

Da für die ursprünglich untersuchten sortimentspezifischen Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Sortimenten **GPK / Haushaltswaren** und **Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe** ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen insbesondere für die Innenstadt von Wismar nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Folgenden für diese Sortimente die maximale Verkaufsfläche hergeleitet, für die eine städtebauliche und regionale Verträglichkeit nach gutachterlicher Einschätzung noch gewährleistet ist (Tabelle 14).

Die Ermittlung dieser Maximalwerte erfolgt auf Basis einer städtebaulichen Einordnung der resultierenden Umsatzentzüge unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Umlandkommunen. Der Berechnung wird ein mit der Erstberechnung identisches Spektrum an Kriterien (vgl. Kapitel 6.1) zugrunde gelegt

**Tabelle 14: Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen**

Sortimente	geplante Verkaufsflächen (in m <sup>2</sup> )	notwendige Reduzierung	verträgliche Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )
GPK / Haushaltswaren	2.000	- 40 %	1.200
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	1.200	- 37 %	750
Wohndekorationsartikel	650	-	650
Elektrokleingeräte	300	-	300

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnungen

Für die Berechnung der Auswirkungen der reduzierten Sortimentsumfänge zeigen sich die Ergebnisse in Tabelle 15. Es werden nur die Standorte aufgeführt, für die sich in der ersten Berechnung absatzwirtschaftliche Auswirkungen ergeben haben. Es werden nur diejenigen Sortimente einer detaillierten Betrachtung unterzogen, in denen die Verkaufsfläche aufgrund städtebaulich oder versorgungsstrukturell negativer Auswirkungen zu reduzieren ist.

**Tabelle 15: Sortimentsspezifische Umsatzumverteilungen nach Reduzierung der Verkaufsflächen**

Standort	GPK / Haushaltswaren		Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	
	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
<b>Oberzentrum</b>				
Schwerin – Hauptzentrum	16 %	0,2	*	*
<b>Mittelzentren</b>				
Wismar – Hauptzentrum	*	*	*	*
<b>ohne zentralörtliche Funktion</b>				
Pampow – nicht integrierte Lage	27 %	0,4	41 %	0,3

\* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

Infolge der Verkleinerung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen reduzieren sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens. Unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten sind diese wie folgt zu beurteilen:

- Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich der **Wismarer Innenstadt** liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Sortimenten GPK / Haushaltswaren und Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe infolge der Verkleinerung der Verkaufsflächen unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen ist demnach nicht zu befürchten.
- Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich der **Schweriner Innenstadt** reduzieren sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in dem Sortiment GPK / Haushaltswaren auf bis zu maximal 0,2 Mio. Euro bzw. 16 %. Nach wie vor können auf Grundlage dieser zu prognosti-

zierenden Umsatzrückgänge vereinzelte Geschäftsaufgaben im zentralen Versorgungsbe-  
reich nicht ausgeschlossen werden. Es ist allerdings aus gutachterlicher Sicht nicht zu be-  
fürchten, dass es in Folge der Vorhabenrealisierung zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben  
kommen wird, so dass die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches der  
Schweriner Innenstadt weder in Gänze noch in den von Umsatzumverteilungen betroffenen  
Sortimenten negativ beeinträchtigt wird. Folglich ist auch ein Umschlagen der absatzwirt-  
schaftlichen Auswirkungen in städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu befürchten.

- Die größte Betroffenheit ist weiterhin für den bereits ansässigen Wettbewerber XXXL Rück  
in Pampow zu erwarten. Hierbei handelt es sich allerdings nach wie vor um wettbewerbliche  
Auswirkungen, die im Hinblick auf mögliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen keine  
Relevanz entfalten.

## 6.5 Weitere Vorhaben im Untersuchungsraum

Relevant sind hinreichend konkretisierte sowie planungsrechtlich verfestigte Vorhaben, die sich  
aufgrund eines vergleichbaren Betriebs- und / oder Sortimentskonzepts in einem engen zeitli-  
chen Rahmen auf gleiche Teile des zu betrachtenden Untersuchungsraums auswirken. Voraus-  
setzung ist zum einen, dass ein Sortimentskonzept vorliegt und zum anderen, dass die Realisie-  
rung des Vorhabens rechtlich und tatsächlich absehbar ist.

### Schwerin

In Schwerin selbst besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 25. 95. 01), der im Bereich  
östlich der Ludwigsluster Chaussee und südlich der Straße Am Grünen Tal (B 321) in rund 3 km  
Entfernung (Luftlinie) zum Sieben-Seen-Center ein Sondergebiet (SO) mit 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufs-  
fläche Möbel vorsieht. Die Stadt Schwerin hat mit der Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 25. 95. 01 sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplans die „Zu-  
rücknahme des Baurechts“ auf den Weg gebracht bzw. einen Planungsbedarf für öffentliche  
Nutzungen festgestellt und in dem Zusammenhang auch die Umwidmung der baulichen Nut-  
zung des SO festgestellt. Es besteht aber Baurecht für einen Möbeldiscounter. Insgesamt er-  
scheint es gutachterlicher Sicht unrealistisch, dass sich innerhalb des SUR Schwerin zwei Einrich-  
tungshäuser und zwei Möbeldiscounter desselben Unternehmens ansiedeln (s. Pampow), wes-  
halb diese Planung nicht vertiefend berücksichtigt wird.

Es besteht zudem ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr.63.09/1, 1. Änderung) im Bereich  
westlich der Ludwigsluster Chaussee und nördlich der B 321 in rund 2,5 km Entfernung (Luftli-  
nie) zum Sieben-Seen-Center, der neben verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbausteinen  
auch einen Möbelfachmarkt mit maximal 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorsieht. Ein konkreter An-  
bieter ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Aufgrund der Dimensionierung kann die  
Ansiedlung eines Einrichtungshauses allerdings ausgeschlossen werden. Dagegen erscheint ein  
spezialisierte Möbelanbieter oder ein Möbeldiscounter realistisch. Durch das Hinzutreten eines  
Möbelfachmarktes mit der zulässigen Verkaufsfläche würden sich die absatzwirtschaftlichen  
Auswirkungen im Untersuchungsraum zwar leicht erhöhen, die Ergebnisse der Wirkungsanalyse  
allerdings nicht signifikant verändern. Dies auch insbesondere unter Berücksichtigung der Zent-  
ralität im Oberbereich Schwerin im Möbelsegment (vgl. Kapitel 5.3).



## **Pampow**

In der Gemeinde Pampow ist die Ansiedlung eines Möbeldiscounters in der Nachbarschaft des bereits bestehenden Einrichtungshauses XXXL Rück geplant. Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Pampow“ der Gemeinde Pampow. Gemäß 8. Änderung des Bebauungsplans ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche wurde auf 30.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Davon sind 7.000 m<sup>2</sup> für den geplanten Möbeldiscounter vorgesehen und 23.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das bereits ansässige Einrichtungshaus. Durch das Hinzutreten eines Möbeldiscounters in der geplanten Dimensionierung würden sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Untersuchungsraum zwar leicht erhöhen, die Ergebnisse der Wirkungsanalyse allerdings nicht signifikant verändern.

## 7 Überprüfung der Kompatibilität der Vorhaben mit landes- und stadtplanerischen Vorgaben

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit des Vorhabens ist zudem zu untersuchen und nachzuweisen, ob bzw. dass das Vorhaben mit den landes- und stadtplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist. Diese sogenannte „Kompatibilitätsprüfung“ wird im Folgenden ausschließlich für die reduzierten Vorhabendimensionierungen durchgeführt. Eine Überprüfung der Kompatibilität erfolgt für folgende Instrumentarien:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 – Kapitel 7.1
- Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin – Kapitel 7.2

### 7.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten dabei die Ziele des **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**<sup>33</sup> (LEP M-V) zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Für das avisierte Vorhaben sind die nachfolgend zusammengestellten Regelungen einschlägig:

#### ***Kapitel 4.3.2 – Einzelhandelsgroßprojekte***

***Ziel 1: Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.***

Die Vorhaben befinden sich in dem Oberzentrum Schwerin und sind daher gemäß Kapitel 4.3.2, Ziel 1 LEP M-P zulässig.

***Ziel 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.***

Das Kongruenzgebot gemäß Ziel 2 dient dem Schutz der zentralörtlich gegliederten Versorgungsstruktur sowie der verbrauchernahen Versorgung. Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung des Kongruenzgebotes auszuschließen ist, wenn bei Ansiedlungsvorhaben der erwartete sortimentsbezogene Umsatz des Vorhabens die entsprechende Kaufkraft im zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht überschreitet.

Der Verflechtungsbereich des Oberzentrums Schwerin ist der sogenannte Oberbereich, der sich aus dem eigenen Mittelbereich und den Mittelbereichen der Mittelzentren Grevesmühlen, Hagenow, Ludwigslust, Parchim und Wismar zusammensetzt.

<sup>33</sup> Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 27.05.2016; im Folgenden als LEP M-V bezeichnet



Es werden die sortimentsspezifischen Umsätze der beiden Vorhaben der entsprechenden sortimentsspezifischen Kaufkraft im Oberbereich Schwerin gegenübergestellt. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten GPK / Haushaltswaren und Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe wird jeweils der sortimentsspezifische Umsatz für die zuvor ermittelten, maximal verträglichen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen ausgewiesen.

**Tabelle 16: Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft nach Sortimenten auf Basis der empfohlenen Reduzierungen (in Mio. Euro)**

Sortiment	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft Oberbereich Schwerin (in Mio. Euro)	Umsatz- Kaufkraft- Verhältnis
<b>Kernsortiment</b>			
Möbel	49,6	159,0	31 %
<b>Zentrenrelevante Randsortimente</b>			
GPK / Haushaltswaren	1,5	45,4	3 %
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	1,2	8,4	14 %
Wohndekorationsartikel	0,8	3,6	23 %
Elektrokleingeräte	0,7	22,4	3 %
<b>Nicht zentrenrelevante Randsortimente</b>			
Teppiche	1,5	14,5	10 %
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	2,9	24,6	12 %
Bettwaren / Matratzen	0,8	21,7	4 %
Elektrogroßgeräte	0,9	27,6	3 %

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnungen

Auf eine Untersuchung der übrigen geplanten nicht zentrenrelevanten Randsortimente<sup>34</sup> sowie der Aktionswaren wird verzichtet. Aufgrund der absolut niedrigen Höhe der hinzutretenden Verkaufsflächen (<100 m<sup>2</sup>) und folglich auch der Vorhabenumsätze ist eine Überschreitung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Verflechtungsbereich nicht zu erwarten.

Wie die Gegenüberstellung von zu erwartendem sortimentsspezifischem Umsatz der Vorhaben sowie lokaler Kaufkraft im Oberbereich Schwerin zeigt, liegt das Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis zwischen 3 und maximal 31 % in den Kern- bzw. Randsortimenten. Die örtliche, sortimentsspezifische Kaufkraft liegt damit deutlich über dem entsprechenden Umsatz der Vorhaben. Damit ist eine Kompatibilität mit Ziel 2 im Kapitel 4.3.2 des LEP M-P gegeben.

<sup>34</sup> Dazu gehören Kinderwagen, Bodenbeläge, Farben und Lacke, Maschinen und Werkzeuge, Tapeten, Sanitärartikel (s. Tabelle 4).

**Ziel 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.

Bei den Vorhaben, zwei Möbelmärkte, handelt es sich um Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, welche außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden sollen. Der Vorhabenstandort ist Bestandteil des Sonderstandortes „Sieben-Seen-Center“ gemäß arbeitsteiligen Standortstrukturmodell des REHK für den SUR Schwerin<sup>35</sup>, der einen langjährig etablierten Einzelhandelsstandort darstellt. Er trägt somit bereits heute zu einer Ergänzung der Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen bei. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägungen werden im REHK Sonderstandorte als Vorrangstandorte für die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment definiert. Der Vorhabenstandort befindet sich zwar in einer Siedlungsrandlage, ist aber aufgrund der in unmittelbarer fußläufiger Nähe befindlichen drei Bushaltestellen (Grabenstraße, Sieben-Seen-Center und Sportpark) gut an das Schweriner ÖPNV-Netz angebunden. Darüber hinaus hat sich der Stadtteil Krebsförden, in dem sich der Vorhabenstandort befindet, zu einem Wohnungsbaustandort entwickelt. Der Vorhabenstandort ist für einen Teil der dort lebenden Bevölkerung auch fußläufig erreichbar.

Da die geplanten Vorhaben aufgrund ihrer Dimensionierung ein regionales Einzugsgebiet erschließen werden, käme als alternativer Standort in städtebaulich integrierter Lage für diese Vorhaben einzig der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt in Frage, der gemäß REHK eine überregionale Versorgungsfunktion innehat. Allerdings existieren in der Schweriner Innenstadt derzeit keine verfügbaren Flächen für Vorhaben in der geplanten Dimensionierung. Auch sind gemäß REHK „zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten“ und der „Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Innenstadteinzelhandels“ Entwicklungsziele. Bei den Vorhaben handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in einer signifikanten Größenordnung, damit besteht ein Widerspruch zu der städtebaulichen Zielsetzung des REHK. Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt steht folglich nicht als Alternativstandort für die Ansiedlung zweier Möbelmärkte zur Verfügung.

Das städtebauliche Integrationsgebot, Ziel 4 im Kapitel 4.3.2 des LEP M-P, wird damit als erfüllt bewertet.

**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).**

Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den im Untersuchungsraum der Planvorhaben gelegenen Kommunen sind unter Berücksichtigung der zuvor ermittelten, maximal verträglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächen (vgl. dazu Kapitel 6.4) auszuschließen.

<sup>35</sup> vgl. Junker + Kruse, Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin, Dortmund, 2017, S. 116f.

Unter dieser Voraussetzung sind die Vorhaben mit Ziel 4 im Kapitel 4.3.2 des LEP M-P kompatibel.

## **7.2 Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin**

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im SUR Schwerin, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung enthält das REHK für den SUR Schwerin (2017) Vor- und Maßgaben, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur innerhalb des SUR Schwerin gewährleisten sollen.

Die im REHK formulierten Ziele sichern hierbei einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Bereichen des SUR Schwerin und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die regionale Einzelhandelsstruktur positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern; vielmehr gilt es, mögliche Entwicklungen auf bestimmte, städtebaulich verträgliche Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe davon profitieren.

Das politisch beschlossene REHK für den SUR Schwerin formuliert übergeordnete Ziele<sup>36</sup>:

### **Ziele zur Einzelhandelsentwicklung**

*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*

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

Diese Ziele werden in drei Ansiedlungsregeln konkretisiert, die zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen. Folgende Ansiedlungsregel ist für die Vorhaben relevant:

### **Ansiedlungsregel 3**

*Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von §11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der Regionalen Sortimentsliste für den SUR Schwerin sollen*

<sup>36</sup> vgl. Junker + Kruse, Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin, Dortmund, 2017, S. 84 ff.

*zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen und an dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt werden.*

*Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des §11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und max. 500 m<sup>2</sup> für Einzelsortimente nicht überschreiten. Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen.*

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem Sonderstandort gemäß REHK. Damit ist bezogen auf das Lagekriterium eine Kompatibilität mit der Ansiedlungsregel 3 gegeben.

Darüber hinaus gilt eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente. Diese dürfen pro Betrieb nicht mehr als 2.500 m<sup>2</sup> umfassen. Bei einem Anteil von 10 % bzw. 3.000 m<sup>2</sup> bei dem geplanten Einrichtungshaus Höffner (Gesamtverkaufsfläche 30.000 m<sup>2</sup>) wäre diese Vorgabe nicht erfüllt. Im Falle des Möbeldiscounters Sconto mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> wären maximal 1.000 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente möglich.

Zudem besteht ein Dissens bei den geplanten Einzelsortimenten, die in beiden Möbelmärkten 500 m<sup>2</sup> je Sortiment nicht überschreiten dürfen. Unter Berücksichtigung der zuvor ermittelten, maximal verträglichen sortimentspezifischen Verkaufsflächen (Kapitel 6.4) ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigten Verkaufsflächen, die gemäß den Beschränkungen des REHK auf die beiden Möbelmärkte aufgeteilt werden.

**Tabelle 17: Gegenüberstellung der geplanten Verkaufsflächen und der verträglichen Verkaufsflächen (in m<sup>2</sup>)**

Sortiment	Geplante Verkaufsfläche		verträgliche <u>und</u> REHK-kompatible Verkaufsfläche	
	Höffner	Sconto	Höffner	Sconto
GPK / Haushaltswaren	1.500	500	500	500
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	850	350	500	250
Wohndekorationsartikel	450	200	450	200
Elektrokleingeräte	200	100	200	100
<i>Aktionswaren</i>	<i>400</i>	<i>100</i>	<i>400</i>	<i>100</i>

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnungen

Für das Sortiment GPK / Haushaltswaren wurde eine Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> hergeleitet, für die eine städtebauliche und regionale Verträglichkeit nach gutachterlicher Einschätzung noch gewährleistet ist. Aber aufgrund der Beschränkung sind je Möbelmarkt 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, also in Summe 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, mit dem REHK kompatibel.

## 8 Fazit

Die vorliegende städtebauliche Verträglichkeitsanalyse überprüft, inwieweit die geplante Ansiedlung von zwei Möbelmärkten mit zusammen rund 40.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche (Einrichtungshaus mit rund 30.000 m<sup>2</sup> und Möbeldiscounter mit rund 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowohl unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten verträglich als auch mit den landesplanerischen Vor- und Maßgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kompatibel ist.

Die Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens erfolgte auf Basis einer Prognose der sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen, die die Vorhaben in Abhängigkeit von ihrer Dimensionierung in Schwerin und Umland auslösen werden. Verwendet wurde ein modifiziertes Gravitationsmodell nach Huff, in das verschiedene angebots- und nachfrageseitige Kennwerte eingestellt wurden. Untersuchungsrelevant sind das nicht zentrenrelevante Kernsortiment (Möbel) sowie die zentrenrelevanten Randsortimente (GPK / Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe, Wohndekorationsartikel und Elektrokleingeräte). Im Rahmen einer realitätsnahen worst case-Betrachtung sind die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß REHK für den SUR Schwerin am Sonderstandort „Sieben-Seen-Center“ im südlichen Schweriner Stadtgebiet. Gemäß den durchgeführten Analysen wird das Vorhaben ein regionales Einzugsgebiet erschließen. Der Untersuchungsraum umfasst den Oberbereich Schwerin. Als größter Wettbewerber innerhalb des Untersuchungsraumes fungiert das Einrichtungshaus XXXL Rück in Pampow.
- Die Zentralität in dem Sortiment Möbel liegt in dem Oberzentrum Schwerin nur bei 0,70, einem Wert, der für ein Oberzentrum deutlich unterdurchschnittlich ist. Im gesamten Oberbereich Schwerin wird eine Zentralität von 0,57 erzielt. Es zeigen sich damit deutliche Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Oberbereichs, für den die Stadt Schwerin die oberzentrale Versorgungsfunktion übernimmt. Für das Kernsortiment Möbel kann somit ein Kaufkraftzurückgewinn angesetzt werden, der umverteilungsneutral ist.
- Im Sinne der geforderten worst case-Betrachtung und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum wurde eine überwiegende Umverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes in Höhe von 90 % des Vorhabenumsatzes unterstellt.
- Im Ergebnis sind für das Kernsortiment Möbel städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen – im Sinne einer erheblichen Störung der Erfüllung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Versorgungsfunktion – für keine der Umlandkommunen zu erwarten.
- Für die avisierte Verkaufsfläche in den Sortimenten GPK / Haushaltswaren und Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe können insbesondere in der Wismarer Innenstadt negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. In der Schweriner Innenstadt sind einzig in dem Sortiment GPK / Haushaltswaren höhere Umverteilungen zu erwarten. In den übrigen Innenstädten und Ortskernen im Untersuchungsraum liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit.

- Da für die Vorhaben in der beabsichtigten Dimensionierung in den Sortimenten GPK / Haushaltswaren und Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe keine städtebauliche Verträglichkeit attestiert werden kann, werden im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenobergrenzen hergeleitet und begründet. Demnach ist aus gutachterlicher Sicht eine Reduzierung der Verkaufsfläche im Sortiment GPK / Haushaltswaren von 2.000 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und im Sortiment Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe von 1.200 auf 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu empfehlen, um ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausschließen zu können.

**Tabelle 18: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente – Planung und Empfehlung**

Sortiment	Geplante Verkaufsfläche	Maximal verträgliche Verkaufsfläche
GPK / Haushaltswaren	2.000 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	1.200 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>
Wohndekorationsartikel	650 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
Elektrokleingeräte	300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnungen

- Die abschließende Überprüfung der geplanten Vorhaben mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels kommt zu dem Ergebnis, dass eine Kompatibilität mit dem LEP M-V nur bei den reduzierten Verkaufsflächenordnungen gegeben ist.
- Für eine Kompatibilität mit dem REHK für den SUR Schwerin müssen die zentrenrelevanten Randsortimente je Möbelmarkt auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (maximal 2.500 m<sup>2</sup>) beschränkt werden:
  - Einrichtungshaus Höffner: Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 30.000 m<sup>2</sup> wären zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich.
  - Möbeldiscounter Sconto: Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> wären zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich.

Auch dürfen die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente je Möbelmarkt 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.



## Verzeichnisse

### Abbildungen

Abbildung 1:	Entwicklung des Umsatzes im Handel mit Möbeln in Deutschland.....	16
Abbildung 2:	Online-Umsatzanteile im Jahr 2018 in Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern nach Branchen .....	19
Abbildung 3:	Ausgaben der privaten Haushalte (bundesweit) .....	28

### Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Schwerin .....	21
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	26
Karte 3:	Großflächige Möbelerbieter im Oberbereich Schwerin .....	31
Karte 4:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Schweriner Innenstadt .....	40
Karte 5:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismarer Innenstadt mit Ergänzungsbereichen (grün) .....	41

### Tabellen

Tabelle 1:	Branchenschlüssel der untersuchungsrelevanten Sortimente.....	13
Tabelle 2:	Vorliegende Einzelhandelskonzepte.....	15
Tabelle 3:	Betriebstypen des Möbeleinzelhandels .....	18
Tabelle 4:	Geplante Verkaufsflächen der Vorhaben (gerundete Werte in m <sup>2</sup> ) .....	22
Tabelle 5:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze des Vorhabens .....	23
Tabelle 6:	Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum .....	26
Tabelle 7:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsraum .....	27
Tabelle 8:	Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Untersuchungsraum .....	30
Tabelle 9:	Zentralitäten im Kernsortiment Möbel im Untersuchungsraum.....	32
Tabelle 10:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes .....	35
Tabelle 11:	Prognostizierte sortimentspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – Kernsortiment Möbel .....	36
Tabelle 12:	Prognostizierte sortimentspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben in den zentrenrelevanten Randsortimenten .....	37
Tabelle 13:	Veränderung der Zentralität im Kernsortiment Möbel durch die Realisierung der Vorhaben.....	42
Tabelle 14:	Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen.....	44
Tabelle 15:	Sortimentspezifische Umsatzumverteilungen nach Reduzierung der Verkaufsflächen .....	44
Tabelle 16:	Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft nach Sortimenten auf Basis der empfohlenen Reduzierungen (in Mio. Euro) .....	48
Tabelle 17:	Gegenüberstellung der geplanten Verkaufsflächen und der verträglichen Verkaufsflächen (in m <sup>2</sup> ) .....	51

Tabelle 18: Sortimentsspezifische Verkaufsflächen der zentrenrelevanten  
Randsortimente – Planung und Empfehlung .....53

## Anhang

### Anhang 1: Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung

Bereits in einer Vielzahl von gutachterlichen Stellungnahmen und gerichtlichen Urteilen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungsvorhaben basierte die Einordnung und Bewertung des zumutbaren Kaufkraftabzuges auf der sog. „10 %-Marke“<sup>37</sup>. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben in den benachbarten Gemeinden bzw. Standorten erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO erwirkt. Folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

So begrüßenswert der Rückgriff auf eine derart quantitative und augenscheinlich auch operationalisierbare Messgröße sein mag, so kritisch ist

- die fachwissenschaftliche Herleitung der „10 %-Marke“ und
- die per se erfolgte Anwendung der „10 %-Marke“, ohne angemessen die raumordnerischen und städtebaulichen Begebenheiten und Spezifika zu berücksichtigen und in die Bewertung einzustellen

Der Grenzwert von 10 % basiert auf einer im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg erstellten Langzeitstudie<sup>38</sup>: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte vom Supermarkt mit 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit ca. 21.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht worden. Aus den gesammelten Ergebnissen wurde eine Querschnittsauswertung vorgenommen, als deren Resultat ein „Wirkungsgefüge bei der Ansiedlung eines dezentralen Einzelhandelsbetriebes“ und eine Übersicht zu „Grenzwerten der Umsatzumverteilung bei großflächigen Ansiedlungsvorhaben in der jeweiligen Standortgemeinde“ erstellt wurde<sup>39</sup>.

Für zentrenrelevante Sortimente leiten sich demnach erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ab. Interessanterweise wurde hierzu angemerkt, dass die Auswirkungen durch Einzelfallprüfungen zu verifizieren sind, also nicht ohne weiteres pauschal zu übertragen sind.

<sup>37</sup> vgl. z. B.: Schmitz, Holger / Federwisch, Christof (2005): Einzelhandel und Planungsrecht. Berlin, Rz. 361- 365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger (1999): Factory Outlet Center in der Rechtsprechung – Der Kaufkraftabzug als Maßstab für eine interkommunal rücksichtsvolle Einzelhandelsansiedlung? In: BauR 10/99, S. 1100-1113; OVG Münster (zu CentrO Oberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

<sup>38</sup> vgl. GMA (1997): Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg. Ludwigsburg, S. 41

<sup>39</sup> vgl. GMA (1997): A.a.O., Ludwigsburg, S. 34 und 36

Fachwissenschaftlich ist die „10 %-Marke“ oder auch Erheblichkeitsgrenze, ab der erhebliche städtebauliche Auswirkungen wahrscheinlich werden, somit nicht pauschal anwendbar. Vielmehr ist für die von Einzelhandelsgroßvorhaben potenziell ausgehenden Implikationen nach den „worst case-Fällen“ zu urteilen, so dass auch bei **Nicht-Erreichen von 10 % Umsatzumverteilung** zu Lasten einer Innenstadt / eines Stadtkerns negative städtebauliche Auswirkungen erfolgen können.<sup>40</sup>

Gleichzeitig bedeutet dies aber auch, dass auch **Umsatzumverteilungen von über 10 %** – wenn aus den wettbewerblichen Auswirkungen im entsprechenden Einzelfall (zentraler Versorgungsbereich) keine gravierenden Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen resultieren – städtebaulich verträglich sein können. In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird die Frage des „Umschlagens“ von Umsatzumverteilungen (wettbewerbliche Auswirkungen) in städtebaulich negative (strukturelle) Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen diskutiert. Die Bandbreite der Werte reicht von 10 %<sup>41</sup>, über 10 % bis 20 %<sup>42</sup> bis hin zu etwa 30 %<sup>43</sup>.

Auch vor dem Hintergrund der seit mehr als einem Jahrzehnt andauernden wirtschaftlich angespannten Lage im Einzelhandel ist die 10 %-Schwelle kritisch zu sehen. So können angesichts der nur geringen Gewinnmargen in vielen Sortimenten auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.<sup>44</sup>

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Vorhaben immer auch aus den individuellen, lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten. Diese müssen ebenfalls Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung sein. Diese Pflicht geht nicht zuletzt auf die – vom Bundesverwaltungsgericht in ihrem Inhalt bestätigten – CentrO-Urteile des OVG Münster<sup>45</sup> zurück. Nach den CentrO-Urteilen ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass

- der *gewichtige Schwellenwert* bei 10 % Umsatzverlust liegt (Regelfall), jedoch
- die Beurteilung offen bleibt, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann und mit welcher Maßgabe bei der Ermittlung der Zumutbarkeitsschwelle die raumordnerische Funktion der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist.

Der gewichtige Schwellenwert ist als wesentlicher Indikator, anhand dessen die Intensität der Belastung der Nachbarkommunen ermittelt werden kann, somit nicht identisch mit der Zumutbarkeitsschwelle. Das Erreichen des gewichtigen Schwellenwertes ist Anlass, den Kaufkraftabfluss in die Abwägung bei der Planung als Belang einzustellen und zu bewerten, denn „Über-

<sup>40</sup> vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

<sup>41</sup> vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

<sup>42</sup> vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

<sup>43</sup> vgl. OVG Weimar, Urt. V 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

<sup>44</sup> vgl. z. B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

<sup>45</sup> vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

schritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> ebenda

**Anhang 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den Kommunen mit zentralörtlicher Funktion im Oberbereich Schwerin**

	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Sortimenten (in Mio. Euro)				
			Möbel	GPK / Haushaltswaren	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Wohndekorati- onsartikel	Elektroklein- geräte
<b>Oberzentrum</b>							
Schwerin	95.800	94,2	33,9	9,7	1,8	0,8	4,8
<b>Mittelzentren</b>							
Grevesmühlen	10.400	90,7	3,5	1,0	0,2	0,1	0,5
Hagenow	12.000	92,4	4,1	1,2	0,2	0,1	0,6
Ludwigslust	12.300	90,8	4,1	1,2	0,2	0,1	0,6
Parchim	18.100	88,3	5,7	1,6	0,3	0,1	0,8
Wismar	42.900	89,6	14,0	4,0	0,7	0,3	2,0
<b>Grundzentren</b>							
Bad Kleinen	3.600	90,9	1,2	0,3	0,1	< 0,1	0,2
Boizenburg/ Elbe	10.600	92,9	3,7	1,0	0,2	0,1	0,5
Brüel	2.600	87,9	0,8	0,2	< 0,1	< 0,1	0,1
Crivitz	4.900	89,7	1,6	0,5	0,1	< 0,1	0,2
Dassow	4.100	94,7	1,5	0,4	0,1	< 0,1	0,2
Dömitz	3.000	88,6	1,0	0,3	0,1	< 0,1	0,1
Gadebusch	5.500	91,9	1,9	0,5	0,1	< 0,1	0,3



	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Sortimenten (in Mio. Euro)				
			Möbel	GPK / Haushaltswaren	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Wohndekorationsartikel	Elektrokleingeräte
<b>Goldberg</b>	3.600	88,9	1,1	0,3	0,1	< 0,1	0,2
<b>Grabow</b>	5.700	88,8	1,8	0,5	0,1	< 0,1	0,3
<b>Klütz</b>	3.100	91,3	1,1	0,3	0,1	< 0,1	0,1
<b>Lübtheen</b>	4.800	88,9	1,5	0,4	0,1	< 0,1	0,2
<b>Lübz</b>	6.100	90,7	2,0	0,6	0,1	< 0,1	0,3
<b>Lüdersdorf</b>	5.300	94,3	1,9	0,5	0,1	< 0,1	0,3
<b>Neukloster</b>	3.900	87,8	1,2	0,4	0,1	< 0,1	0,2
<b>Neustadt-Glewe</b>	6.900	90,2	2,3	0,6	0,1	0,1	0,3
<b>Plau am See</b>	6.000	89,8	2,0	0,6	0,1	< 0,1	0,3
<b>Rehna</b>	3.500	89,3	1,1	0,3	0,1	< 0,1	0,2
<b>Schönberg</b>	4.800	92,8	1,6	0,5	0,1	< 0,1	0,2
<b>Sternberg</b>	4.200	87,3	1,3	0,4	0,1	< 0,1	0,2
<b>Warin</b>	3.200	88,7	1,0	0,3	0,1	< 0,1	0,1
<b>Wittenburg</b>	6.300	93,1	2,2	0,6	0,1	< 0,1	0,3
<b>Zarrentin am Schaalsee</b>	5.200	94,2	1,8	0,5	0,1	< 0,1	0,3
<b>Ohne zentralörtliche Funktion</b>							
<b>Sonstige Kommunen</b>	166.900	*	58,0	16,6	3,0	1,3	8,2

Rundungsbedingte Abweichungen möglich, da die Daten als gerundete Werte ausgewiesen werden, die Berechnungen aber auf Basis nicht gerundeter Einzelwerte erfolgen.

Quelle: eigene Berechnungen Junker + Kruse nach IFH Köln 2019; \*gewichtet

### Anhang 3: Detaillierte Eckdaten zu relevanten Angebotsstandorten

Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze an den relevanten Angebotsstandorten im Untersuchungsraum in dem Kernsortiment Möbel (gerundete Werte)

Standort	Möbel	
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
<b>Oberzentrum</b>		
Schwerin – Hauptzentrum	200	0,2
Schwerin – Sonderstandort Fasanenhof	1.100	1,2
Schwerin – Sonderstandort Margaretenhof	3.500	6,5
Schwerin – Sonderstandort Sieben Seen Center	1.150	1,4
Schwerin – städtebaulich integrierte Lagen	450	0,5
Schwerin – städtebaulich nicht integrierte Lagen	10.050	11,8
<b>Mittelzentren</b>		
Hagenow – Innenstadt	450	0,5
Ludwigslust – Hauptzentrum	200	0,2
Ludwigslust – städtebaulich integrierte Lagen	1.050	1,2
Ludwigslust – städtebaulich nicht integrierte Lagen	700	0,8
Parchim – Innenstadt	300	0,3
Parchim – Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring	7.400	7,8
Parchim – Sonderstandort Parchim Center	400	0,5
Parchim – städtebaulich integrierte Lagen	350	0,3
Parchim – städtebaulich nicht integrierte Lagen	800	0,9
Wismar – Hauptzentrum	250	0,2
Wismar – Nahversorgungszentrum Wendorf / Ostseeblick	4.500	7,4
Wismar – EH-Standort Am kleinen Stadtfeld	500	0,6
Wismar – städtebaulich integrierte Lagen	500	0,5
Wismar – städtebaulich nicht integrierte Lagen	100	0,1
<b>Grundzentren</b>		
Boizenburg/Elbe – Innenstadt	150	0,2
Boizenburg/Elbe – Sonderstandort Plaza-Center	850	0,9
Brüel – städtebaulich integrierte Lagen	300	0,3
Dömitz – städtebaulich nicht integrierte Lagen	250	0,3
Gadebusch – städtebaulich nicht integrierte Lagen	600	0,4
Grabow – städtebaulich integrierte Lagen	950	1,0
Grabow – städtebaulich nicht integrierte Lagen	200	0,2
Klütz – städtebaulich nicht integrierte Lagen	1.350	1,5
Neukloster – städtebaulich integrierte Lagen	150	0,1
Plau am See – städtebaulich nicht integrierte Lagen	200	0,3

Standort	Möbel	
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Wittenburg – städtebaulich nicht integrierte Lagen	750	0,9
<b>ohne zentralörtliche Funktion</b>		
Banzkow – städtebaulich nicht integrierte Lagen	200	0,2
Brüsewitz – städtebaulich nicht integrierte Lagen	5.700	6,3
Dorf Mecklenburg – städtebaulich nicht integrierte Lagen	150	0,2
Gägelow – Sonderstandort Gägelow	3.700	4,2
Gägelow – städtebaulich integrierte Lagen	150	0,1
Holthusen – städtebaulich nicht integrierte Lagen	900	0,6
Klein Rogahn – städtebaulich integrierte Lagen	150	0,2
Pampow – nicht integrierte Lage	17.100	21,0

\* Umsatzumverteilungen unter 0,1 Mio. Euro sind rechnerisch nicht nachweisbar  
 Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Basis der o. g. Eingangswerte

**Verkaufsflächen an den relevanten Angebotsstandorten im Untersuchungsraum in den zentrenrelevanten Randsortimenten (gerundete Werte in m<sup>2</sup>)**

Standort	GPK / Haus- haltwaren	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Wohndekorati- onsartikel	Elektro- kleingeräte
<b>Oberzentrum</b>				
Schwerin – Hauptzentrum	700	200	1.250	600
<b>Mittelzentren</b>				
Grevesmühlen – Innenstadt	200	< 100	200	150
Hagenow – Innenstadt	250	150	250	100
Ludwigslust – Hauptzentrum	300	100	< 100	< 100
Parchim – Innenstadt	400	200	250	< 100
Wismar – Hauptzentrum	650	350	400	< 100
<b>Grundzentren</b>				
Bad Kleinen – Ortskern	< 100	< 100	< 100	< 100
Boizenburg/Elbe – Innenstadt	450	< 100	< 100	< 100
Crivitz – Ortskern	-	-	< 100	< 100
Dömitz – Ortskern	< 100	-	< 100	-
Gadebusch – Ortskern	< 100	< 100	< 100	< 100
Goldberg – Ortskern	< 100	< 100	< 100	< 100
Grabow – Ortskern	< 100	< 100	< 100	-
Klütz – Ortskern	< 100	-	< 100	-
Lübtheen – Ortskern	< 100	< 100	< 100	-
Lübz – Innenstadtzentrum	< 100	< 100	< 100	< 100
Neukloster – Ortskern	< 100	< 100	< 100	< 100
Neustadt-Glewe – Ortskern	< 100	< 100	< 100	-
Plau am See – Ortskern	150	< 100	100	< 100
Rehna – Ortskern	< 100	-	< 100	< 100
Schönberg – Ortskern	< 100	< 100	< 100	-
Sternberg – Ortskern	100	100	< 100	< 100
Warin – Ortskern	-	< 100	-	< 100
Wittenburg – Ortskern	< 100	-	< 100	< 100
Zarrentin am Schaalsee – Ortskern	< 100	< 100	150	-
<b>ohne zentralörtliche Funktion</b>				
Pampow – nicht integrierte Lage	600	400	1.100	-

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis eigener primärstatistischer Einzelhandelserhebung 2020

**Geschätzte Umsätze an den relevanten Angebotsstandorten im Untersuchungsraum in den zentrenrelevanten Randsortimenten (gerundete Werte in Mio. Euro)**

Standort	GPK / Haus- haltwaren	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Wohndekorati- onsartikel	Elektro- kleingeräte
<b>Oberzentrum</b>				
Schwerin – Hauptzentrum	1,4	0,3	2,0	4,2
<b>Mittelzentren</b>				
Grevesmühlen – Innenstadt	0,4	< 0,1	0,3	0,6
Hagenow – Innenstadt	0,3	0,2	0,3	0,6
Ludwigslust – Hauptzentrum	0,6	0,2	0,1	0,3
Parchim – Innenstadt	0,7	0,3	0,4	0,3
Wismar – Hauptzentrum	1,1	0,5	0,6	0,3
<b>Grundzentren</b>				
Bad Kleinen – Ortskern	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Boizenburg/Elbe – Innenstadt	1,0	0,1	< 0,1	0,3
Crivitz – Ortskern	-	-	< 0,1	< 0,1
Dömitz – Ortskern	< 0,1	-	< 0,1	-
Gadebusch – Ortskern	0,2	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Goldberg – Ortskern	< 0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Grabow – Ortskern	0,1	< 0,1	< 0,1	-
Klütz – Ortskern	< 0,1	-	< 0,1	-
Lübtheen – Ortskern	< 0,1	< 0,1	< 0,1	-
Lübz – Innenstadtzentrum	< 0,1	< 0,1	< 0,1	0,3
Neukloster – Ortskern	0,1	< 0,1	< 0,1	< 0,1
Neustadt-Glewe – Ortskern	0,1	< 0,1	< 0,1	-
Plau am See – Ortskern	0,3	0,1	0,2	0,1
Rehna – Ortskern	< 0,1	-	< 0,1	0,1
Schönberg – Ortskern	< 0,1	< 0,1	< 0,1	-
Sternberg – Ortskern	0,2	0,2	< 0,1	0,3
Warin – Ortskern	-	< 0,1	-	0,1
Wittenburg – Ortskern	< 0,1	-	< 0,1	< 0,1
Zarrentin am Schaalsee – Ortskern	< 0,1	< 0,1	0,2	-
<b>ohne zentralörtliche Funktion</b>				
Pampow – nicht integrierte Lage	1,4	0,9	1,9	-

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis eigener primärstatistischer Einzelhandelserhebung 2020