

Städtebauliche Wirkungsanalyse

(im Sinne von § 11 (3) BauNVO) einer geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters im Bereich
Torgelower Straße/Pestalozzistraße
in der Stadt Pasewalk

Untersuchung im Auftrag der Stadt Pasewalk

Endbericht

Jana Fieseler
Sebastian Kocyan
Stefan Kruse



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

Februar 2014

1	Ausgangssituation und methodisches Vorgehen.....	3
2	Methodik und Vorgehensweise	5
2.1	Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse.....	6
2.2	Exkurs – Die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung.....	9
3	Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens	12
4	Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum	15
4.1	Abgrenzung des Einzugsgebietes und des Untersuchungsraumes	15
4.2	Kaufkraft im Untersuchungsraum.....	16
4.3	Angebotssituation im Untersuchungsraum.....	17
5	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen.....	20
6	Auswirkungen des Vorhabens	22
6.1	Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens	22
6.2	Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch die Planvorhaben	23
7	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	25
8	Empfehlungen zur Verkleinerung der Vorhaben	27
9	Kompatibilität der maximal verträglichen Verkaufsflächen mit den landesplanerischen Vor- und Maßgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sowie den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes	31
9.1	Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels....	31
9.2	Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes.....	34
10	Fazit	38
	Verzeichnisse.....	40

1 Ausgangssituation und methodisches Vorgehen

In der Pasewalker Oststadt, im Kreuzungsbereich Torgelower Straße/Pestalozzistraße, ist derzeit die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Lebensmittelvollsortimenters geplant. Bei beiden Ansiedlungen handelt es sich um die **Verlagerung und gleichzeitige Erweiterung** von bereits im Stadtgebiet **bestehenden Lebensmittelbetrieben**: Zum einen um die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi von der Lindenstraße an den Vorhabenstandort sowie um die kleinräumige Verlagerung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe von der gegenüberliegenden Straßenseite der Pestalozzistraße. Während der **Lebensmitteldiscounter** Aldi im Zuge dieser Verlagerung von heute rund 700 m² Verkaufsfläche auf knapp **1.300 m²** Verkaufsfläche erweitert werden soll, ist für den **Lebensmittelvollsortimenter** Rewe (heute rund 820 m² Verkaufsfläche) – inklusive dem angrenzenden Rewe-Getränkemarkt (heute rund 220 m² Verkaufsfläche) – ein gemeinsamer Neubau mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund **1.600 m²** geplant.

Im Hinblick auf die geplanten Verlagerungen und Erweiterungen ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Lebensmitteldiscounter um eine **reine Verlagerung** (inkl. Aufgabe des vorhandenen Bau- und Nutzungsrechtes am Bestandsstandort) handelt, während die bauplanungs- und genehmigungsrechtliche Ist-Situation für die bestehenden Rewe-Immobilien (Lebensmittelvollsortimenter mit angeschlossenem Getränkemarkt) – zusätzlich zum Planungsvorhaben – weiterhin Bestand haben soll. Diese Ausgangssituation gilt es im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse explizit zu beachten.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass mit solchen Planvorstellungen **Chancen** (zum Beispiel Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Pasewalk insgesamt; Stärkung beziehungsweise Sicherung der fußläufigen Nahversorgungsstrukturen) aber auch **Risiken** (zum Beispiel Umsatzverlagerungen aus dem zentralen Versorgungsbereich heraus; Schwächung der verbrauchernahen Versorgung in anderen Teilen des Stadtgebietes) verbunden sein können, so dass im Rahmen einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Wirkungsanalyse im Sinne von § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Grundlage erarbeitet werden soll, die die positiven wie negativen Implikationen einer solchen Entwicklung aufzeigt sowie insbesondere unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten bewertet.

Die höchstrichterliche Rechtsprechung fordert zum Themenkomplex der Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben, die kein selbstständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern vielmehr eine Änderung einer baulichen Anlage darstellt, dass das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss¹. Entsprechend ist in der vorliegenden Wirkungsanalyse nicht allein auf die Erweiterungsflächen der beiden Lebensmittelbetriebe abzustellen, sondern auch der aktuelle Verkaufsflächenbestand entsprechend zu bewerten beziehungsweise in die Untersuchung einzubeziehen.

Folgende Fragestellungen stehen somit im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

¹ Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 29.11.2005 – 4 B 72/05

- Welchen Umsatz werden die möglichen Planvorhaben (Bestand/Planung) generieren? (Darstellung von Spannweiten)
- Wie ist der avisierte Standortbereich Torgelower Straße/Pestalozzistraße unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie stellt sich die lokale und regionale Nachfragesituation dar? (unter anderem rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftig absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellt sich die Bedeutung und Stabilität des zentralen Versorgungsbereiches in Pasewalk dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen sind mit Realisierung der Planvorhaben verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen beziehungsweise versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum).
- Welche bauplanungsrechtlich relevanten Schlussfolgerungen (wie zum Beispiel Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche; Sortimentsbeschränkungen) ergeben sich aus den Ergebnissen der Modellberechnung zur Gewährleistung sowohl einer landesplanerischen Verträglichkeit als auch im Hinblick auf die Kompatibilität mit dem Pasewalker Einzelhandelskonzept?

2 Methodik und Vorgehensweise

Bei der Wirkungsanalyse der geplanten Einzelhandelsvorhaben 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. Wenngleich die geplanten Vorhaben in ihrer Ausrichtung und Dimensionierung ein deutlich über die Grenzen der Stadt Pasewalk hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen werden (vgl. Kapitel 4.1), sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen insbesondere in den umliegenden Städten und Gemeinden des Amtes Uecker-Randow-Tal weitestgehend auszuschließen, da hier aktuell **keine projektrelevanten und strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe** mit einem Angebot in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege ansässig sind. Insoweit kann sich die Analyse und Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Stadt Pasewalk selbst beschränken, so dass sich die Abgrenzung des Untersuchungsraumes an den kommunalen Grenzen der Stadt Pasewalk orientiert (vgl. Kapitel 4.1).

Die vorliegende Wirkungsanalyse berücksichtigt hierbei nicht nur den Angebotsbestand im schützenswerten zentralen Versorgungsbereich² der Pasewalker Innenstadt, sondern umfasst auch alle sonstigen relevanten Versorgungsstandorte im Stadtgebiet (unter anderem solitäre Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte).

Angesichts dieser Vorgehensweise gliedert sich der nunmehr vorliegende Endbericht wie folgt:

- Ausgehend von den einleitenden methodischen Erläuterungen werden in Kapitel 3 die **Eingangsparameter** der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse dargelegt; dabei handelt es sich um die Beschreibung und absatzwirtschaftliche Einordnung des Vorhabens. Darüber hinaus erfolgt in Kapitel 4 die **Abgrenzung des Untersuchungsraumes** als potenziellem Einzugsbereich und die Darlegung der städtebaulichen und **absatzwirtschaftlichen Rahmendaten** in diesem Raum.
- In Kapitel 5 findet eine Auseinandersetzung mit den Kriterien der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen statt, bevor in Kapitel 6 schließlich die mit Hilfe des Gravitationsmodells auf Basis der dargestellten Eingangsparameter ermittelten möglichen monetären und prozentualen Umverteilungen dargestellt werden. Da diese jedoch alleine nicht aussagekräftig genug sind, werden darauf aufbauend die abstrakten Ergebnisse der Berechnungen im Hinblick auf **mögliche städtebauliche** oder **versorgungsstrukturelle Auswirkungen** bewertet (Kapitel 7). Kapitel 8 beschäftigt sich – als Resultat der vorangegangenen Kapitel – mit einer möglichen Verkleinerung der Dimensionierung der geplanten Einzelhandelsbausteine und den entsprechend veränderten absatzwirtschaftlichen sowie städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen.

² Im Sinne von § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB.

- Ausgehend von der (möglicherweise) zu reduzierenden Verkaufsfläche wird in Kapitel 9 eine Überprüfung der Kompatibilität der geplanten Vorhaben mit den **landesplanerischen Zielvorgaben** einerseits sowie mit den **Zielen und Grundsätzen** des politisch beschlossenen **Einzelhandelskonzeptes** der Stadt Pasewalk andererseits vorgenommen.
- Das abschließende Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden**. 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 Gravitationsmodell³ 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 sortimentspezifischen 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 beziehungsweise liegen vor (Verkaufsfläche, Umsatz, Zentralitätsfaktor und Standortqualitätsgewichtung im Sinne von Gesamtattraktivität). Des Weiteren werden die räumlichen Widerstände zwischen den jeweiligen Nachfrage- und Angebotsstandorten zugrunde gelegt⁴.
- 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 verschiedener Varianten, die jeweils unterschiedliche Grundannahmen zum Gegenstand haben. Mit

³ vgl. Huff, David L.: Defining and estimating a trading area; Journal of Marketing; Vol. 28, 1964. Heinitz, G.: Die Analyse von Standorten und Einzugsbereichen. Passau 1999. Kemming: Raumwirtschaftstheoretische Gravitationsmodelle - Eine Untersuchung ihrer analytischen Grundlagen. Berlin, 1980. Löffler, G.: Konzeptionelle Grundlagen der chronologischen Betrachtungsweise in deterministischen Modellansätzen. Bremen, 1987.

⁴ Diese sind ermittelt anhand von Zeitdistanzen (ArcGIS-gestützte Berechnung).

der daraus resultierenden Bestimmung von „Auswirkungskorridoren“ wird der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Eingangswerte des Gravitationsmodells sind:

- die erhobenen **Verkaufsflächen** nach Sortimentsgruppen und Anbietern/Standorten;
- die **Flächenproduktivitäten** (Euro / m²) nach Sortimentsgruppen und Anbietern/Standorten und der daraus resultierende sortimentsgruppenspezifische und summierte **Umsatz** der Anbieter/Standorte;
- die **Widerstände** (Raumdistanzen) zwischen den Standorten, die jeweils aus der Abhängigkeit der Sortimentsgruppen und der Gesamtattraktivität der Anbieter/Standorte und ihrer jeweiligen Marktgebiete resultieren;
- der zu erwartende **Umsatz des geplanten Vorhabens**;
- die einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** im Einzugsgebiet für die projektrelevanten Sortimente.

Die für eine Verträglichkeitsanalyse notwendigen konkreten einzelhandelsbezogenen Flächenangaben, Umsätze und Sortimentsstrukturen sind in allen Schritten detailliert und in verschiedenen Varianten (darunter auch eine unter rechtlichen Aspekten notwendige städtebauliche worst case-Betrachtung) in die Analyse eingestellt.

Grundsätzlich ist jedoch anzunehmen, dass das umschriebene Modell und seine Ergebnisse nur eine erste Einschätzung möglicher Auswirkungen erlauben. Die Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerblichen Auswirkungen (mögliches „Umschlagen“ absatzwirtschaftlicher in städtebaulich oder versorgungsstrukturell negative Auswirkungen) ist ein weiterer – zwingend erforderlicher – Schritt bei der Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens, wie in verschiedenen obergerichtlichen Urteilen bestätigt wurde⁵.

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 vorliegende städtebauliche Wirkungsanalyse wurde dabei auf primärstatistisch erhobene Einzelhandelsdaten aus dem Frühjahr 2011 zurückgegriffen. Seinerzeit wurde im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pasewalk flächendeckend der gesamtstädtische Einzelhandelsbestand, differenziert nach Standorten und Sortimenten, erhoben. Die Aktualität dieser Daten wurde – insbesondere in Bezug auf die untersuchungsrelevanten Einzelhandelbetriebe – von der Stadt Pasewalk überprüft und bestätigt.⁶

Als untersuchungsrelevante Einzelhandelbetriebe sind in diesem Zusammenhang alle Anbieter zu definieren, die im Kernsortiment über ein Angebot in den Warengruppen

⁵ vgl. u. a. Urteil des OVG NRW vom 30.09.2009 (10 A 1676/08)

⁶ So wurden beispielsweise die durch die insolvenzbedingte Aufgabe der Fa. Schlecker im Jahr 2012 resultierenden Geschäftsaufgaben im Zuge der städtebaulichen Wirkungsanalyse berücksichtigt.

Nahrungs- und Genussmittel sowie **Gesundheit und Körperpflege** verfügen, da in Abhängigkeit von der jeweiligen Betriebsform der hier zu untersuchenden Vorhaben (Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter) der Flächen- beziehungsweise Umsatzanteil dieser beiden Warengruppen an der Gesamtverkaufsfläche/am Gesamtumsatz bei bis zu **85 %** beziehungsweise **95 %** liegt. Das übrige Angebot setzt sich – insbesondere in einem Lebensmitteldiscounter – aus wöchentlich wechselnden Aktionswaren zusammen, die im Hinblick auf den Verkaufsflächen- und Umsatzanteil eines Lebensmittelmarktes der zu betrachtenden Größenordnung eine deutlich untergeordnete Rolle einnehmen und im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse zu vernachlässigen sind.

Zur Bewertung der avisierten Vorhaben sind somit vor allem die Verkaufsflächenanteile und die sich daraus ergebenden absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Drogerie und Körperpflege** relevant.⁷

Erhebungssystematik

Die räumliche Zuordnung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe basiert auf den Bewertungen und Festlegungen des im Jahr 2012 politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pasewalk. Folglich sind die untersuchungsrelevanten Angebote im Pasewalker Stadtgebiet im

- **zentralen Versorgungsbereich** (Hauptgeschäftszentrum Innenstadt),
- an den **Sonderstandorten** Torgelower Straße und Stettiner Platz sowie
- an **solitären Nahversorgungsstandorten** (Am Luisenplatz, Pestalozzistraße, Bahnhofstraße und Lindenstraße)

lokalisiert. Weitere kleinteilige, allerdings deutlich untergeordnete Anbieter mit untersuchungsrelevanten Angeboten, befinden sich darüber hinaus in **sonstigen städtebaulich integrierten wie nicht-integrierten Streulagen**.

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, Köln (ehemals BBE) zurückgegriffen. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft-

⁷ 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.

kennziffern, 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 lokalspezifische 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 beziehungsweise aktualisierten Bestandsdatenbasis.

2.2 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 sogenannten „10 %-Marke“⁸. Dabei wird vermutet, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung von nicht mehr als 10 % zu Lasten des zentrenorientierten beziehungsweise nahversorgungsrelevanten Einzelhandels keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO erwirkt. Folglich sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsgebietes und/oder der betroffenen Nahversorgungsstrukturen lediglich absatzwirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher beziehungsweise versorgungsstruktureller 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.

Zur fachwissenschaftlichen Herleitung der „10 %-Marke“:

- 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 Langzeitstudie⁹: Innerhalb der Jahre 1992 bis 1996 sind acht unterschiedliche Einzelhandelsprojekte

⁸ vgl. z.B.: Schmitz, Holger/Federwisch, Christof, Einzelhandel und Planungsrecht, Berlin 2005, Rz. 361-365, auch mit Nachweisen der Rechtsprechung; Schmitz, Holger; 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 CentroOberhausen), OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005 - 10 D 145/04. NE, Urteilsabdruck S. 57 ff

⁹ vgl. GMA; 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 1997, S. 41

vom Supermarkt mit 900 m² Verkaufsfläche bis hin zum Einkaufszentrum mit zirka 21.000 m² 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 wurde¹⁰.

- Für innenstadtrelevante 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.
- 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.¹¹
- 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 %¹², über 10 % bis 20 %¹³ bis hin zu etwa 30 %¹⁴.
- 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 Warengruppen auch schon deutlich geringere Umsatzumverteilungen gravierende Folgen für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen besitzen.¹⁵

¹⁰ vgl. GMA; A.a.O., Ludwigsburg 1997, S. 34 und 36

¹¹ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern 3k 09/04, 03.02.2006

¹² vgl. OVG Potsdam, NVwZ 1999, 434; OVG Münster, BRS 59 Nr. 70; OVG Koblenz, NVwZ-RR 2001, 638 = BRS 64 Nr. 33

¹³ vgl. OVG Koblenz v. 08.01.1999 – 8 B 12650/98 -, NVwZ, 1999, 435, 438; VGH München, BayVBl 2001, 175 = BRS 63 Nr. 62.

¹⁴ vgl. OVG Weimar, Urte. v. 20.12.2004 – 1 N 1096/03, Juris m. w. Nachw.

¹⁵ vgl. z.B. Acocella, D.; Fürst, U.C. (2002): 10 Prozent Umsatzumverteilung. In: BAG Handelsmagazin, 05-06/2002, S. 29ff

Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben 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 Münster¹⁶ 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 Fallkonnstellationen 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 „Überschritten ist die städtebauliche Relevanzschwelle erst dann, wenn ein Umschlag von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht“.¹⁷

Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur nachhaltig verändert wird. Eine solche städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt zum Beispiel 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 ist¹⁸ beziehungsweise
- 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 führt¹⁹.

¹⁶ vgl. Urteil des OVG NRW vom 28.12.2005 – 10 D 148/04.NE - „CentrO-Urteil“

¹⁷ ebenda

¹⁸ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

¹⁹ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

3 Lage des Vorhabenstandortes und absatzwirtschaftliche Relevanz des Vorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich auf einem derzeit unbebauten Areal im Kreuzungsbereich Torgelower Straße/Pestalozzistraße im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Pasewalk. Westlich des Standortes verläuft die Torgelower Straße, die im weiteren Verlauf zur Bundesstraße 104 – einer wichtigen regionalen Verbindungsachse – führt. Die Lage des Vorhabenstandortes ist gemäß der Definition der Lagekategorien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Pasewalk²⁰ als städtebaulich integriert einzuordnen.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Pasewalk



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

Flächenproduktivitäten der Vorhaben

Die gängige Rechtsprechung²¹ 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 Auswirkungen – zu ermöglichen.

²⁰ Junker + Kruse (2012): Einzelhandelskonzept für die Stadt Pasewalk, S. 14

²¹ 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.

Da mittels bauleitplanerischer Maßnahmen lediglich Sortimente und Verkaufsflächen gesteuert werden können, verbietet sich im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse eine „betreiberscharfe“ Betrachtung und Bewertung. Auch vor diesem Hintergrund sind den gutachterlichen Berechnungen und Bewertungen jeweils **maximale Rahmendaten** eines Vorhabens zugrunde zu legen.

Im Einzelnen werden der Untersuchung die in Tabelle 1 dargestellten Verkaufsflächen-dimensionierungen²² und die unter Berücksichtigung einer **moderaten** sowie einer **erhöhten Flächenproduktivität** prognostizierten Umsatzvolumina zugrunde gelegt (differenziert nach Warengruppen). Dabei orientieren sich die Flächenproduktivitäten am **derzeitigen Angebotsbestand** und an der **erhöhten Wettbewerbssituation** im Pasewalker Stadtgebiet.

Tabelle 1: Sortimentspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze der Planvorhaben

Betrieb	Warengruppe	Verkaufsfläche (in m ²)	Flächenproduktivität (in Euro/m ²)		prognostizierter Umsatz (in Mio. Euro)	
			moderate case	worst case	moderate case	worst case
Lebensmittelvollsortimenter (1.600 m ²)	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u>	<u>1.300</u>			<u>4,4</u>	<u>4,7</u>
	Nahrungs- und Genussmittel	1.000	3.600	3.800	3,6	3,8
	Getränke	300	2.600	3.000	0,8	0,9
	Drogeriewaren	200	2.900	3.100	0,6	0,6
	Restfläche*	100	2.900	3.100	0,3	0,3
Lebensmittel-discounter (1.300 m ²)	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u>	<u>1.000</u>			<u>3,9</u>	<u>4,1</u>
	Nahrungs- und Genussmittel	900	4.000	4.200	3,6	3,8
	Getränke	100	2.900	3.300	0,3	0,3
	Drogeriewaren	100	3.200	3.500	0,3	0,4
	Restfläche*	200	3.800	4.000	0,8	0,8
Gesamt (2.900 m ²)	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u>	<u>2.300</u>			<u>8,3</u>	<u>8,8</u>
	Nahrungs- und Genussmittel	1.900	3.800	4.000	7,2	7,6
	Getränke	400	2.600	3.000	1,1	1,2
	Drogeriewaren	300	3.000	3.200	0,9	1,0
	Restfläche*	300	3.500	3.700	1,1	1,1

* Die unter „Restfläche“ zusammengefassten Verkaufsflächen setzen sich aus einer Vielzahl von Einzelsortimenten zusammen, wobei keines dieser Sortimente über mehr als 50 m² Verkaufsfläche verfügt.
Quelle: Angaben gemäß Projektentwickler, eigene Erfahrungswerte, eigene Berechnung

Da es sich bei dem Vorhaben um einen Standortverbund handelt, findet eine **summarische Betrachtung** der Vorhabenauswirkungen in den Warengruppen Nahrungs- und

²² Wenngleich sich eine „betreiberscharfe Betrachtung“ der Vorhabenauswirkungen unter rechtlichen Gesichtspunkten verbietet, so ist es – ebenfalls im Sinne der rechtlich geforderten „realitätsnahen Betrachtung des worst case-Ansatzes“ (Urteil des OVG NRW vom 02. Oktober 2013 – 7 D 18/13.NE – unerlässlich, zumindest bei den anzunehmenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteilen (soweit vorhanden) auf Angaben der möglichen Betreiber zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Warengruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

Genussmittel sowie Gesundheit- und Körperpflege statt. Insgesamt wird das Umsatzvolumen somit zwischen **8,3** und **8,8 Mio. Euro** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** beziehungsweise zwischen **0,9** und **1,0 Mio. Euro** in der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** betragen.

Von einer Umsatzumverteilung der unter „Restfläche“ zusammengefassten Sortimente wird abgesehen, da aufgrund der geringen sortimentspezifischen Verkaufsfläche nicht mit einem Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen ist.

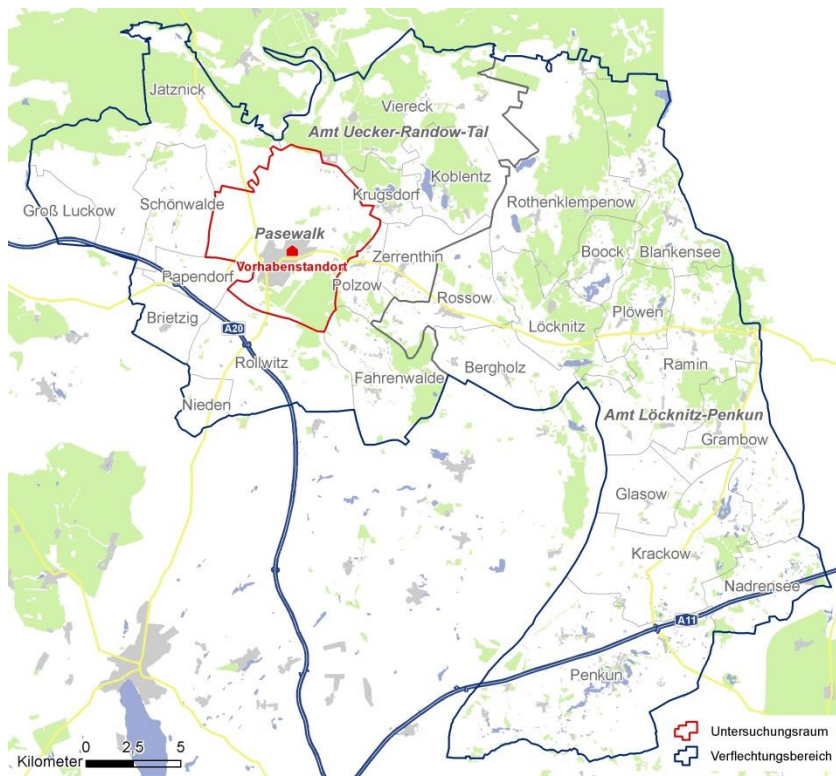
4 Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum

Das folgende Kapitel beschäftigt sich mit den einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen im 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.

4.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes und 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 der auf dieser Grundlage abzugrenzende Untersuchungsraum einer städtebaulichen Wirkungsanalyse nur ein theoretisches Konstrukt darstellen, da keine aktuellen empirischen Untersuchungen zu tatsächlichen Kundenströmen vorliegen.

Karte 2: Abgrenzung des Untersuchungsraumes



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

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben kommt dem Einzelhandelsangebot in der Stadt Pasewalk sowohl eine Versorgungsfunktion für die im Stadtgebiet lebenden Einwohner als auch für die Bewohner der an Pasewalk angrenzenden Kommunen in den

Ämtern Uecker-Randow-Tal und Löcknitz-Penkun (=Verflechtungsbereich) zu.²³ Wenngleich sich diese Versorgungsfunktion vor allem auf die Versorgung mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern bezieht, so konzentriert sich – insbesondere auch aufgrund der sehr niedrigen Einwohnerzahlen in den umliegenden Kommunen – ebenfalls ein Großteil des **nahversorgungsrelevanten Angebotes** innerhalb des Pasewalker Stadtgebietes. In den umliegenden Kommunen ist der einzelhandelsrelevante Angebotsbestand in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege entsprechend unterdurchschnittlich ausgebildet.

Infolge des aktuellen Angebotsbestandes im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie unter Berücksichtigung des rechtlich geforderten worst case-Ansatzes konzentriert sich der für die vorliegende Wirkungsanalyse **abgegrenzte Untersuchungsraum** ausschließlich auf das **Pasewalker Stadtgebiet**. Eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung des Angebotes in den umliegenden Kommunen ist aufgrund des rudimentären Angebotsbestandes und/oder der räumlichen Entfernung zum Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

4.2 Kaufkraft im Untersuchungsraum

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Pasewalk liegt mit **87,2** unter dem bundesdeutschen Durchschnittswert (= 100). Die rund **11.200 Einwohner** verfügen (in Summe) über eine einzelhandelsrelevante **Kaufkraft** von rund **23,7 Mrd. Euro** in den **untersuchungsrelevanten Warengruppen/Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Drogeriewaren**.

Einen Überblick über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in den untersuchungsrelevanten Warengruppen/Sortimenten in der Stadt Pasewalk sowie (nachrichtlich) in den Ämtern Uecker-Randow-Tal und Löcknitz-Penkun (= Verflechtungsbereich) gibt Tabelle 2.

Tabelle 2: Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Verflechtungsbereich

Stadt / Amt	Einwohner (absolut)	Kaufkraft- niveau (absolut)	warengruppenspezifische Kaufkraft (in Mio. Euro)	
			Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Pasewalk	11.220	87,2	21,4	2,3
Amt Uecker-Randow-Tal	7.650	84,4	14,2	1,5
Amt Löcknitz-Penkun	10.860	84,6	20,2	2,2
Gesamt	29.730		55,9	6,0

Quelle: IFH Köln 2013; eigene Berechnungen

²³ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005, S. 27

Entwicklung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen

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

- die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis 2020 sowie
- die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben.

Bereits für die letzten Jahre ist für die Stadt Pasewalk eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu beobachten (so beispielsweise zwischen den Jahren 2005 und 2008 um rund 500 Einwohner beziehungsweise 4 %) und auch in den kommenden Jahren ist von einer weiterhin **negativen Entwicklung der Bevölkerungszahl** auszugehen. So wird für die Stadt Pasewalk bis zum Jahr 2020 ein Bevölkerungsrückgang von - 7 % prognostiziert, was – gemessen an der Einwohnerzahl des Jahres 2012 – einem absoluten Bevölkerungsrückgang von rund 800 Einwohnern entspricht.²⁴

Parallel hierzu werden sich die einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben nahezu konstant entwickeln: Bei einem leichten Anstieg des privaten Einkommens in den nächsten zehn Jahren wird sich zugleich der **Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben am Gesamteinkommen leicht rückläufig** entwickeln. Wenngleich in den hier untersuchungsrelevanten Warengruppen bis zum Jahr 2020 nach wie vor ein geringer Anstieg der Konsumausgaben um weniger als 1 % pro Jahr prognostiziert wird²⁵, ergeben sich somit für den Untersuchungsraum bezüglich des **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials** in den relevanten Branchen **allenfalls geringe Impulse** aus den Entwicklungen der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen.

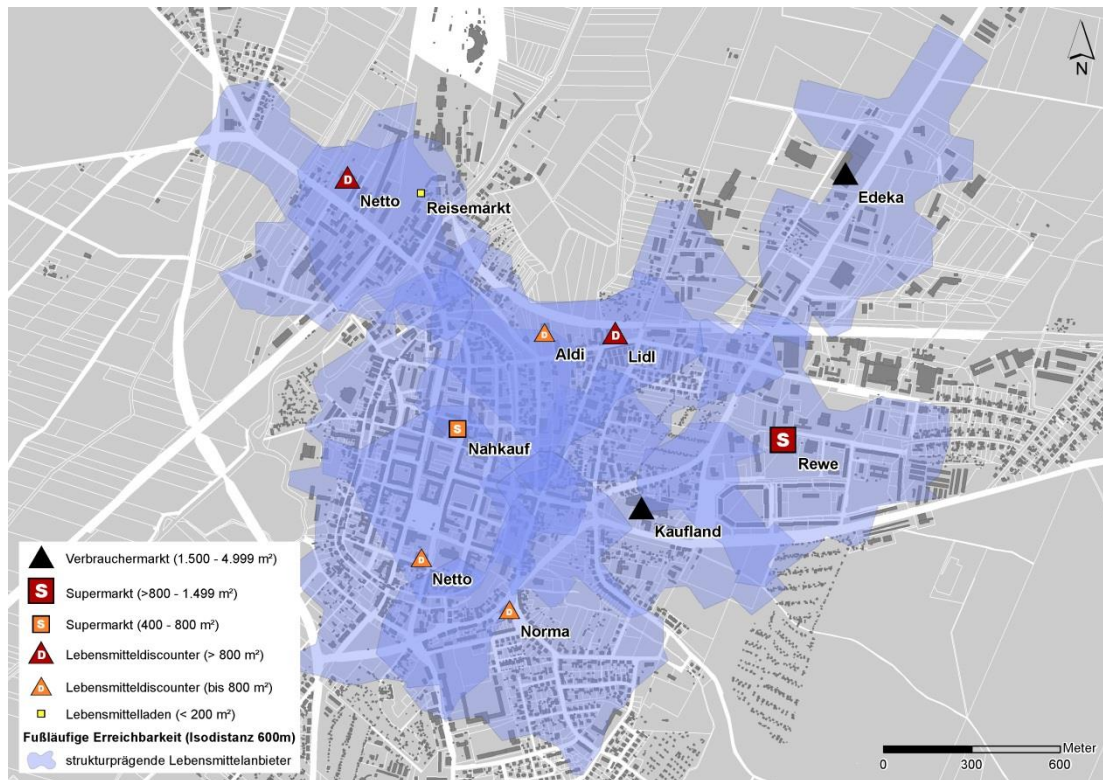
4.3 Angebotssituation im Untersuchungsraum

Ein Bestandteil der vorliegenden Untersuchung ist die Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen auf den schützenswerten zentralen Versorgungsbereich im Sinne von § 11 (3) BauNVO. Darüber hinaus wurden jedoch auch weitere relevante Angebotsstandorte in die Analyse eingestellt (vgl. Kapitel 2). Bei der Ermittlung der aktuellen **Umsatzzahlen im Untersuchungsraum** wurden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro/m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Einen Überblick über das projektrelevante Angebot im Untersuchungsraum gibt Karte 3.

²⁴ Quelle: Stadt Pasewalk (2010): Monitoring Stadtentwicklung Pasewalk, S. 15

²⁵ Quellen: EHI EuroHandelsinstitut GmbH (2005-2010): Handel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2011 (www.destatis.de)

Karte 3: Projektrelevante Anbieter im Untersuchungsraum



Quelle: eigene Darstellung

- Im Untersuchungsraum befinden sich mit den Verbrauchermärkten Kaufland und Edeka, den Supermärkten Rewe und Nahkauf sowie den Lebensmitteldiscountern Aldi, Lidl, Netto (2x) und Norma neun strukturprägende Lebensmittelmärkte. Aktuell existieren mit dem Drogeriemarkt Rossmann am Stettiner Platz und der Parfümerie Hoffmann im Hauptgeschäftszentrum zwei Hauptanbieter der Branche Gesundheit und Körperpflege mit einem Kernsortiment der Sortimentsgruppe Drogeriewaren.
- Die räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter innerhalb des Pasewalker Stadtgebietes zeigt eine flächendeckende fußläufige Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten. Lediglich in den südlichen und östlichen Siedlungsrandbereichen des Stadtgebietes sind Versorgungslücken zu verzeichnen.

Die quantitative Angebotsausstattung im Untersuchungsraum ist in der nachfolgenden Tabelle 3 zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 3: Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Waren-/Sortimentsgruppen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung (in m ² / Einwohner)
Nahrungs- und Genussmittel	40	10.760	35,5	0,95
Drogeriewaren	2	1.320	4,0	0,12
Gesamt	42	12.080	39,5	1,08

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der primärstatistischen Einzelhandelserhebung April 2011, Überprüfung der Aktualität der Daten durch die Stadt Pasewalk im Januar 2014

- Insgesamt sind in den untersuchungsrelevanten Warengruppen rund **12.100 m² Verkaufsfläche** vorhanden, auf denen ein **jährlicher Umsatz** von rund **39,5 Mio. Euro** erwirtschaftet wird. Der mit deutlichem Abstand größte Verkaufsflächen- und Umsatzanteil entfällt hierbei auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rund 10.800 m² Verkaufsfläche beziehungsweise 35,5 Mio. Euro Umsatz).
- Die derzeitige einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,95 m² Verkaufsfläche pro Einwohner**. Verglichen mit dem Orientierungswert für die ostdeutschen Bundesländer von durchschnittlich 0,5 m² Verkaufsfläche pro Einwohner weist dieser Wert auf eine überdurchschnittliche Angebotsausstattung hin. Dabei gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass auch dem nahversorgungsrelevanten Angebotsbereich in der Stadt Pasewalk eine Versorgungsfunktion für die Kommunen im Verflechtungsbereich zukommt.
- Im Sortiment **Drogeriewaren** sind aktuell lediglich zwei Kernsortimentsanbieter sowie die Randsortimente der jeweiligen Lebensmittelbetriebe im Stadtgebiet lokalisiert. Bei einer Verkaufsfläche von rund **1.300 m²** wird in dieser Sortimentsgruppe ein Umsatz von knapp **4,0 Mio. Euro** pro Jahr erwirtschaftet.

Die Verträglichkeitsanalyse stellt gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl auf die Ermittlung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum als auch auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art ab. Im Untersuchungsraum gibt es mit dem Pasewalker Hauptgeschäftszentrum Innenstadt einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne der § 11 (3) BauNVO, § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB):

- Im Pasewalker Hauptgeschäftszentrum werden auf rund **1.600 m² untersuchungsrelevanter Verkaufsfläche** knapp **6,5 Mio. Euro Umsatz** generiert. Dies entspricht sowohl knapp 15 % der untersuchungsrelevanten Verkaufsfläche als auch knapp 15 % des ermittelten Umsatzvolumens im Untersuchungsraum. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entfallen die höchsten Verkaufsflächen- und Umsatzanteile der untersuchungsrelevanten Warengruppen auf die Anbieter Nahkauf und Netto.

5 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Die Ermittlung der monetären beziehungsweise prozentualen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist ein wichtiger, aber nicht ausreichender Schritt bei der Beurteilung städtebaulich und versorgungsstrukturell negativer Implikationen. Wie in Kapitel 2.2 beschrieben, ist die 10 %-Marke der Umsatzumverteilung in diesem Zusammenhang nicht als „Demarkationslinie“ zu sehen. Je nach Angebotsstruktur und Rahmenbedingungen kann sowohl eine Umsatzumverteilung von mehr als 10 % für einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich verträglich sein als auch eine Umsatzumverteilungsquote von weniger als 10 % für einen bestimmten Zentrenbereich als städtebaulich unverträglich eingestuft werden²⁶.

Relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind demnach erst dann zu erwarten, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. **Dieses „Umschlagen“ kann dann konstatiert werden, wenn die verbrauchernahe 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 ist²⁷ beziehungsweise
- 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**²⁸.

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 substantieller Weise wahrnehmen kann.**²⁹

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

²⁶ Zur Verdeutlichung ist z. B. auf die angespannte Konkurrenzsituation im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinzuweisen. Die Betriebe bewegen sich überwiegend an der Rentabilitätsschwelle. Lebensmittelvollsortimenter z. B. weisen Gewinnmargen von durchschnittlich rund 0 bis 1 % auf, so dass selbst Umsatzumverteilungsquoten von 5 % bereits zu Geschäftsaufgaben führen können.

²⁷ vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

²⁸ vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

²⁹ BVerwG 4 C 7.07 vom 11. Oktober 2007

aus wettbewerblichen 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

Ein weiterer Aspekt bei der Beurteilung der Auswirkungen auf eine Kommune ist die **landesplanerische Funktionszuweisung** (Verhältnis der Funktion von Ober-, Mittel- und Grundzentren zueinander): Während Grundzentren eine Grundversorgungsfunktion für das eigene Gemeindegebiet zugewiesen ist, haben Mittel- und insbesondere Oberzentren zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breiter gefächerten Einzelhandelsangeboten wahrzunehmen.³⁰ Dass die raumordnerische Funktion einer von Vorhabenauswirkungen betroffenen Gemeinde ein wichtiger zu berücksichtigender Faktor ist, wird in Rechtsprechung und Literatur in diesem Zusammenhang hervorgehoben.³¹ 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.“* Allerdings kommt einem Grundzentrum weiterhin die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung zu. **Grundversorgung** ist dabei nicht nur als Versorgung mit Gütern des täglichen kurzfristigen Bedarfs zu verstehen, sondern sie umfasst in gewissem Umfang auch die Bereitstellung von Einzelhandelsangeboten mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern.

³⁰ siehe dazu Blotevogel (Hrsg.) (2002): Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts, ARL-Forschungs- und Sitzungsberichte, Bd. 217, S. 29

³¹ 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 – Abwehransprüche 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.

6 Auswirkungen des Vorhabens

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse werden für die zu untersuchenden warengruppenspezifischen Verkaufsflächen die induzierten Umsatzumverteilungen errechnet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bewertet.

6.1 Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens

Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung des Planvorhabens wird durch ein städtebauliches worst case-Szenario der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen. Zu diesem Zwecke wurden basierend auf der Analyse der Rahmenbedingungen in den Kapiteln 3 und 4 Annahmen zur Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Umsatzes getroffen.

Den Berechnungen wurden die in Kapitel 3 (Tabelle 1) aufgelisteten, maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze (moderate case und worst case) des Planvorhabens zugrunde gelegt. Wie eingangs bereits erläutert (vgl. Kapitel 1), handelt es sich bei dem Planvorhaben um eine Verlagerung und gleichzeitige Erweiterung bestehender Lebensmittelbetriebe im Pasewalker Stadtgebiet. Während der Lebensmittelvollsortimenter Rewe das bestehende Baurecht am Bestandsstandort nicht aufgeben will/kann – womit eine potenzielle Nachnutzung der Bestandsimmobilie durch einen weiteren Lebensmittelbetrieb möglich ist –, wird der Lebensmitteldiscounter Aldi auf das bestehende Baurecht am Bestandsstandort verzichten.

Entsprechend dieser Rahmenbedingungen gilt es spezifische Annahmen für die Modellrechnung zu treffen:

- Der zu prognostizierende, warengruppenspezifische Bestandsumsatz des Lebensmitteldiscounters Aldi wird im Rahmen der Modellrechnung in Ansatz gebracht („ **Δ -Betrachtung**“), da dieser bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist und auf das Baurecht am Bestandsstandort verzichtet wird. Die erhöhte Attraktivität (und Kundenbindung) des Neubauvorhabens wird mittels einer erhöhten Flächenproduktivität im Vergleich zur derzeitigen Bestandsflächenproduktivität abgebildet.
- Für den Lebensmittelvollsortimenter Rewe kommt eine solche „ **Δ -Betrachtung**“ zunächst einmal nicht in Frage, da am derzeitigen Bestandsstandort auch zukünftig ein Lebensmittelbetrieb (entsprechend der bestehenden Baugenehmigung) angesiedelt werden kann. Infolgedessen ist der Bestandsumsatz des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters Rewe im Rahmen der Modellrechnung **umverteilungsneutral** und wird nicht von dem zu prognostizierenden Vorhabenumsatz in Abzug gebracht.

Des Weiteren wird die Annahme getroffen, dass **100 %** des prognostizierten Vorhabenumsatzes innerhalb des Untersuchungsraums umverteilt wird. Diese **Umvertei-**

lungsquote ist in Anbetracht des untersuchungsrelevanten Angebotsbestandes außerhalb des Pasewalker Stadtgebietes sowie im Sinne der rechtlich geforderten worst case-Betrachtung angemessen. Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen der Vorhaben nach Warengruppen/Sortimenten (in einer summarischen Betrachtung) gibt Tabelle 4.

Tabelle 4: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen

Warengruppe	prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)		Bestandumsatz Aldi (in Mio. Euro)	umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)	
	moderate case	worst case		moderate case	worst case
Nahrungs- und Genussmittel	8,3	8,8	2,0	6,2	6,8
Drogeriewaren	0,9	1,0	0,2	0,7	0,8

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der primärstatistischen Einzelhandelserhebung April 2011, Überprüfung der Aktualität der Daten durch die Stadt Pasewalk im Januar 2014; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

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

6.2 Ergebnisse der Berechnungen – Umsatzumverteilungen durch die Planvorhaben

Die Realisierung der Planvorhaben und Generierung der aufgezeigten Umsätze würde mit Blick auf die zuvor dargestellten absatzwirtschaftlichen Kennwerte im Untersuchungsraum zu den in Tabelle 5 und Tabelle 6 dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen. Da im Rahmen der vorliegenden Untersuchung gemäß § 11 (3) BauNVO sowohl die konkrete Einordnung der geplanten Vorhaben hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum Pasewalk“ als auch im Hinblick auf mögliche Implikationen versorgungsstruktureller Art relevant sind, werden nachfolgend die mit Hilfe des Gravitationsmodells ermittelten Umsatzumverteilungseffekte auf den im Untersuchungsraum befindlichen **zentralen Versorgungsbereich** sowie die **sonstigen relevanten Einzelhandelslagen** aufgeführt. Die Darstellung der sonstigen Lagen erfolgt differenziert nach solitären Nahversorgungsstandorten, Sonderstandorten sowie städtebaulich integrierten und nicht-integrierten Standorten.

Tabelle 5: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – worst case

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
	rel. Anteil	in Mio. Euro	rel. Anteil	in Mio. Euro
Hauptgeschäftszentrum Pasewalk	13 %	0,7	13 %	0,1
solitäre (teilintegrierte) Nahversorgungsstandorte (Bahnhofstraße, Lindenstraße, Am Luisenplatz)	bis zu max. 28 %	bis zu max. 0,8	*	*
Sonderstandort Stettiner Platz	23 %	2,1	22 %	0,3
Sonderstandort Torgelower Straße	30 %	1,8	29 %	0,2
sonstige integrierte Streulage	15 %	0,6	*	*
sonstige nicht-integrierte Streulage	*	*	*	*

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

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

Tabelle 6: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – moderate case

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
	rel. Anteil	in Mio. Euro	rel. Anteil	in Mio. Euro
Hauptgeschäftszentrum Pasewalk	12 %	0,7	12 %	0,1
solitäre (teilintegrierte) Nahversorgungsstandorte (Bahnhofstraße, Lindenstraße, Am Luisenplatz)	bis zu max. 26 %	bis zu max. 0,7	*	*
Sonderstandort Stettiner Platz	21 %	1,9	20 %	0,3
Sonderstandort Torgelower Straße	27 %	1,7	27 %	0,2
sonstige integrierte Streulage	14 %	0,6	*	*
sonstige nicht-integrierte Streulage	*	*	*	*

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

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

- Durch die geplanten Verlagerungen und Erweiterungen des Lebensmittelvollsortimenters Rewe und des Lebensmitteldiscounters Aldi können im Hauptgeschäftszentrum Pasewalk Umsatzumverteilungen von **bis zu maximal 13 %** beziehungsweise **0,7 Mio. Euro** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (im worst case) prognostiziert werden. An den übrigen Angebotsstandorten mit nahversorgungsrelevantem Angebot werden Umverteilungen von **bis zu maximal 30 %** beziehungsweise **2,1 Mio. Euro** (ebenfalls im worst case) erreicht.
- In der Sortimentsgruppe Drogeriewaren errechnet sich eine Umverteilung von **bis zu maximal 13 %** beziehungsweise **0,1 Mio. Euro** gegenüber dem Pasewalker Hauptgeschäftszentrum. Die prognostizierten Umsatzumverteilungen der Sonderstandorte betragen bis **zu maximal 29 %** beziehungsweise **0,3 Mio. Euro**. Die solitären Nahversorgungsstandorte und die sonstigen Lagen sind (in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren) nicht von nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen.

7 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

Im Folgenden gilt es, die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unter **städttebaulichen** und **versorgungsstrukturellen Aspekten** zu beurteilen.

Wie zuvor aufgezeigt werden konnte, ergeben sich vor allem auch gegenüber der Pasewalker Innenstadt **deutlich erhöhte Umsatzumverteilungen** (zwischen 0,1 und 0,7 Mio. Euro beziehungsweise bis zu maximal 13 %). Diese warengruppenspezifischen Umverteilungsquoten werden im Wesentlichen zu Lasten einzelner Anbieter gehen (insbesondere des Lebensmitteldiscounters Netto sowie des Lebensmittelsupermarktes Nahkauf), die aktuell dazu beitragen, die **fußläufige wohnungsnah Grundversorgung im Pasewalker Hauptgeschäftszentrum zu sichern**.

Bei beiden Betrieben handelt es sich um strukturprägende Einzelhandelsanbieter, die als **frequenzerzeugende Magnetbetriebe** (neben dem Warenhaus Woolworth) wesentlich zur Funktionsfähigkeit und Angebotsstruktur des Pasewalker Hauptgeschäftszentrums beitragen. Zugleich verfügen beide Betriebe (aktuell) über einen nur **eingeschränkt wettbewerbsfähigen Marktauftritt** (u. a. unterdurchschnittliche Sortimentsbreite und -tiefe). Hierdurch ergibt sich eine höhere Sensibilität und Betroffenheit im Hinblick auf wettbewerbliche Auswirkungen. Bei den zu prognostizierenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie der „doppelten Betroffenheit“ beider Betriebe (sowohl in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als auch in der Sortimentsgruppe Drogeriewaren) können demnach Geschäftsaufgaben als Konsequenz der Vorhabenrealisierung sowie in Folge dessen eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Hauptgeschäftszentrums Pasewalk im nahversorgungsrelevanten Angebotspektrum nicht ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen in dem zentralen Versorgungsbereich ist in Folge der Vorhabenrealisierung und bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Baurechtes für den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter Rewe nicht auszuschließen beziehungsweise zu erwarten.

Neben dem Pasewalker Hauptgeschäftszentrum sind auch die Angebote an den **Sonderstandorten Stettiner Platz** und **Torgelower Straße** (bis zu maximal 2,1 Mio. Euro beziehungsweise 30 %) sowie die Anbieter an **solitären Nahversorgungsstandorten** (bis zu maximal 0,8 Mio. Euro beziehungsweise 28 %) von nennenswerten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffen. Wenngleich es sich bei den Anbietern an diesen Angebotsstandorten um (überwiegend) auf den autokundenorientierten Versorgungseinkauf ausgerichtete Lebensmittelbetriebe handelt, kommt ihnen (auch mangels sonstiger Alternativen) eine wichtige Versorgungsfunktion im Hinblick auf die wohnungsbeziehungsweise wohnortnahe Grundversorgung im Pasewalker Stadtgebiet zu. Eine durch die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bedingte Geschäftsaufgabe an einem der zuvor genannten Standorte würde das Netz der wohnungsnahen Grundversorgung in seiner Funktion beeinträchtigen und gegebenenfalls zu einer Unterversorgung einzelner Wohnsiedlungsbereiche beitragen.

Folglich kann auch ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen – insbesondere im Hinblick auf die wohnungs- beziehungsweise wohnortnahe Grundversorgung im Pasewalker Stadtgebiet – in Folge der Vorhabenrealisierung und bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Baurechtes für den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter Rewe nicht ausgeschlossen werden.

8 Empfehlungen zur Verkleinerung der Vorhaben

Für die ursprünglich untersuchten warengruppenspezifischen Verkaufsflächendimensionierungen sind bei Realisierung der geplanten Vorhaben (1.600 m² Lebensmittelvollsortimenter und 1.300 m² Lebensmitteldiscounter) und einer gleichzeitigen Aufrechterhaltung des Baurechtes für den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter Rewe absetzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten, für die ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu befürchten ist (vgl. Kapitel 7). Insbesondere das Pasewalker Hauptgeschäftszentrum würde in seiner Versorgungsfunktion beeinträchtigt und das Netz der wohnungsnahen Grundversorgung in seinem Bestand gefährdet werden.

Daher wird in einem ersten Schritt die Realisierung der Vorhaben nur bei Verzicht auf die bestehenden Baurechte an beiden Bestandsstandorten empfohlen (1. Empfehlung).

Diesbezüglich ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein tatsächlicher Verzicht auf das ausübende Baurecht am „Standort Rewe“ gegebenenfalls nicht umgesetzt werden kann. Es ist aus gutachtlicher Sicht jedoch davon auszugehen, dass – insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel sowie der zu erwartenden Attraktivität des Vorhabenstandortes – die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes in der Bestandsimmobilie des jetzigen Rewe-Marktes aller Voraussicht nach nicht zu erwarten ist.

Einen Überblick über das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen der Vorhaben bei Verzicht auf bestehende Baurechte an beiden Bestandsstandorten gibt Tabelle 4. Dabei werden im Rahmen der Modellrechnung sowohl für den Lebensmitteldiscounter Aldi als auch für den Lebensmittelvollsortimenter Rewe die Bestandsumsätze berücksichtigt („ Δ -Betrachtung“). Der Berechnung wird ein mit der Erstberechnung identisches Spektrum an Flächenproduktivitäten zugrunde gelegt.

Tabelle 7: Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen bei Verzicht auf bestehende Baurechte an beiden Bestandsstandorten

Warengruppe	prognostizierter Vorhabenumsatz (in Mio. Euro)		Bestandsumsatz Aldi und Rewe (in Mio. Euro)	umverteilungsrelevanter Umsatz (in Mio. Euro)	
	moderate case	worst case		moderate case	worst case
Nahrungs- und Genussmittel	8,3	8,8	4,6	3,7	4,2
Drogeriewaren	0,9	1,0	0,3	0,6	0,6

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der primärstatistischen Einzelhandelserhebung April 2011, Überprüfung der Aktualität der Daten durch die Stadt Pasewalk im Januar 2014; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

In der nachfolgenden Tabelle 8 sind die rechnerisch ermittelten, warengruppenspezifischen Umsatzumverteilungen für den jeweils umverteilungsrelevanten Umsatz gemäß Tabelle 7 dargestellt.

Tabelle 8 Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen bei Verzicht auf bestehende Baurechte an beiden Bestandsstandorten (worst case)

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
	rel. Anteil	in Mio. Euro	rel. Anteil	in Mio. Euro
Hauptgeschäftszentrum Pasewalk	8 %	0,4	*	*
solitäre (teilintegrierte) Nahversorgungsstandorte (Bahnhofstraße, Lindenstraße, Am Luisenplatz)	bis zu max. 18 %	bis zu max. 0,5	*	*
Sonderstandort Stettiner Platz	14 %	1,3	18 %	0,3
Sonderstandort Torgelower Straße	19 %	1,2	24 %	0,2
sonstige integrierte Streulage	9 %	0,4	*	*
sonstige nicht-integrierte Streulage	*	*	*	*

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

- Infolge des Verzichtes auf die bestehenden Baurechte an beiden Bestandsstandorten reduzieren sich die Umsatzumverteilungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im **Hauptgeschäftszentrum Pasewalk** auf **8 %** beziehungsweise **0,4 Mio. Euro** (im worst case). An den solitären Nahversorgungs- und Sonderstandorten verringern sich die Umverteilungen auf bis zu maximal **19 %** beziehungsweise **1,3 Mio. Euro**.
- In der Warengruppe Drogeriewaren werden keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen innerhalb des Pasewalker Hauptgeschäftszentrums errechnet. Lediglich an den **Sonderstandorten Stettiner Platz** und **Torgelower Straße** können Umsatzumverteilungen von bis zu maximal **24 %** beziehungsweise **0,3 Mio. Euro** prognostiziert werden.

Trotz der reduzierten Umsatzumverteilungen ist nach wie vor eine weitere Verschärfung der bestehenden Wettbewerbssituation, mit erhöhten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber dem Pasewalker Hauptgeschäftszentrum und einzelnen solitären Nahversorgungs- und Sonderstandorten zu befürchten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen kann weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Neben dem Verzicht auf die bestehenden Baurechte an beiden Bestandsstandorten wird daher zusätzlich eine Reduzierung der betrieblichen und warengruppenspezifischen Verkaufsflächen empfohlen, um zum einen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber dem Pasewalker Hauptgeschäftszentrum weiter zu minimieren und damit die Versorgungsfunktion des Hauptgeschäftszentrums mittel- bis langfristig zu sichern sowie die ohnehin schon stark ausgeprägte Wettbewerbssituation im Lebensmittel Einzelhandel nicht übermäßig zu forcieren und zum anderen negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf die wohnungs- wie wohnortnahe Grundversorgung, ausschließen zu können. (2. Empfehlung)

Tabelle 9: Warengruppenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen

Warengruppe	Vorhaben- umsatz worst case* (in Mio. Euro)	notwendige Reduzierung (in %)	„wegfallende Verkaufs- fläche“ (in m ²)	Maximal ver- trägliche Verkaufsfläche (in m ²)
<u>Nahrungs- und Genussmittel</u>	<u>4,2</u>	<u>-9 %</u>	<u>-200</u>	<u>2.100</u>
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	3,7	-11 %	-200	1.700
<i>Getränke</i>	0,6	-	-	400
Drogeriewaren	0,6	-	-	300

*umzuverteilender Vorhabenumsatz bei Verzicht auf bestehendes Baurecht an beiden Bestandsstandorten
Quelle: eigene Berechnungen; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Bei einer Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel um weitere 200 m² ergeben sich die nachfolgend dargestellten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen:

Tabelle 10: Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen bei reduzierter Vorhabendimensionierung

Standort	Nahrungs- und Genussmittel		Drogeriewaren	
	rel. Anteil	in Mio. Euro	rel. Anteil	in Mio. Euro
Hauptgeschäftszentrum Pasewalk	7 %	0,4	*	*
solitäre (teilintegrierte) Nahversorgungsstandorte (Bahnhofstraße, Lindenstraße, Am Luisenplatz)	bis zu max. 16 %	bis zu max. 0,5	*	*
Sonderstandort Stettiner Platz	13 %	1,2	18 %	0,3
Sonderstandort Torgelower Straße	17 %	1,1	24 %	0,2
sonstige integrierte Streulage	8 %	0,3	*	*
sonstige nicht-integrierte Streulage	*	*	*	*

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

- Durch die empfohlene Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf **maximal 2.100 m²**, wovon in Summe **mindestens 400 m² Verkaufsfläche** auf das Sortiment **Getränke** entfallen müssen (vgl. Tabelle 9), ergeben sich im **Pasewalker Hauptgeschäftszentrum** absatzwirtschaftliche Auswirkungen von bis zu **maximal 7 %** beziehungsweise **0,4 Mio. Euro** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.
- An den **solitären Nahversorgungsstandorten** und Sonderstandorten im Stadtgebiet reduzieren sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf maximal **17 %** beziehungsweise **1,2 Mio. Euro**.
- Unter Berücksichtigung dieser warengruppenspezifischen Verkaufsflächenreduzierung ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu befürchten. So wird zum einen das Pasewalker Hauptgeschäftszentrum die ihm

zugewiesene Versorgungsfunktion im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich weiterhin erfüllen können. Zum anderen ist nicht zu befürchten, dass durch Geschäftsaufgaben sonstiger Lebensmittelbetriebe an solitären Nahversorgungsstandorten das Netz der wohnungs- wie wohnortnahen Grundversorgung in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird.

Entsprechend kommt die städtebauliche Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel maximal 2.100 m²** Verkaufsfläche für den Vorhabenstandort Torgelower Straße/Pestalozzi Straße als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich einzustufen sind, wobei **mindestens 400 m²** der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche auf das Sortiment **Getränke** entfallen müssen.

In der Sortimentsgruppe **Drogeriewaren** ist eine Gesamtverkaufsfläche von **maximal 300 m²** als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich einzustufen.

Unter Berücksichtigung der vom Investor/von den Betreibern zur Verfügung gestellten Verkaufsflächenzusammensetzungen entsprechen diese maximal verträglichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächen Betriebsgrößen von

- rund **1.500 m²** für den **Lebensmittelvollsortimenter** sowie
- rund **1.100 m²** für den **Lebensmitteldiscounter**.

9 Kompatibilität der maximal verträglichen Verkaufsflächen mit den landesplanerischen Vor- und Maßgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sowie den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes

Neben der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit der Vorhaben ist zudem deren Kompatibilität mit den landesplanerischen Ge- und Verboten zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (vgl. Kapitel 9.1) sowie deren Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pasewalk³² (vgl. Kapitel 9.2) nachzuweisen. Diese sogenannte „Kompatibilitätsprüfung“ wird im Folgenden ausschließlich für die **reduzierten Vorhabendimensionierungen** durchgeführt, da für die in diesem Zusammenhang definierten maximalen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit nachgewiesen werden konnte (vgl. Kapitel 8).

9.1 Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels

Landesplanerische Relevanz für den Untersuchungsgegenstand entfalten die in Kapitel 4.3. „*Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung*“ formulierten Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP 2005), insbesondere der Unterabschnitt 4.3.2 auf S. 37ff.

Dabei handelt es sich um die folgenden **Ziele, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind**³³:

- (1) *„Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 (3) BauNVO – hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels, die mit diesen in ihren Auswirkungen vergleichbar sind – sind mit Ausnahme von (7)³⁴ nur in zentralen Orten zulässig, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in Ober- und Mittelzentren.“* (S. 37)
- (2) *„Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur zulässig wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.“* (S. 37)

³² vgl. Junker und Kruse (2012): Einzelhandelskonzept für die Stadt Pasewalk. Dortmund

³³ vgl. § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB). Hier heißt es: „Die Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“

³⁴ Unter Ziffer 7 werden Regelungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Stadt-Umland-Räumen getroffen, die für den vorliegenden Untersuchungsgegenstand nicht einschlägig sind.

(3) *Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionssteil orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt/Orts- beziehungsweise Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.*“ (S. 37)

(4) *Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist nachzuweisen, dass diese Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.*“ (S.37)

In der **Begründung** zu Kapitel 4.3.2 wird zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzend ausgeführt:

„Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen grundsätzlich wohnortnah entwickelt werden, das schließt auch – insbesondere bei kleineren Orten – die Ansiedlung in den Innenstädten/Ortsmitten ein, zum Beispiel Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Blumen, Zeitschriften.“ (S. 38)

Im Hinblick auf diese landesplanerischen Vor- und Maßgaben sind die beiden geplanten Vorhaben wie folgt zu beurteilen:

Konzentrationsgebot im Sinne von (1)

Gemäß dem landesplanerischen Konzentrationsgebot sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO nur in den zentralen Orten sowie ab einer bestimmten Größenordnung nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

Da der Stadt Pasewalk gemäß dem LEP 2005 die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen wird, ist die geplante Ansiedlung der großflächigen Lebensmittelmärkte (1.500 m² Lebensmittelvollsortimenter und 1.100 m² Lebensmitteldiscounter) mit dem landesplanerischen Konzentrationsgebot kompatibel.

Kongruenzgebot im Sinne von (2)

Das Kongruenzgebot zielt darauf, die Ansiedlung, Umnutzung oder Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in ein **angemessenes Verhältnis** zur Größe und Versorgungsfunktion des zentralen Ortes zu setzen, um im gesamten Landesgebiet ausgewogene Versorgungsstrukturen gewährleisten zu können. Das angemessene Verhältnis wird dabei vom Landesgesetzgeber wie folgt operationalisiert:

„Die Angemessenheit eines Planvorhabens bestimmt sich dabei aus der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftnachfrage des zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches, der Kaufkraftbindung des planungsrelevanten Projektes im Verhältnis zu den bestehenden Einrichtungen sowie aus der bestehenden und geplanten innergemeindlichen Zentrenstruktur (Innenstadt, Wohngebiete, periphere Standorte).“³⁵

Der **Verflechtungsbereich** des Mittelzentrums Pasewalk umfasst neben dem Pasewalker Stadtgebiet noch die umliegenden Kommunen des Amtes Uecker-Randow-Tal sowie die Kommunen des (süd)östlich angrenzenden Amtes Löcknitz-Penkun. In die-

³⁵ vgl. LEP 2005, Begründungstext zu Kapitel 4.3.2., S. 38ff.

sem Verflechtungsbereich leben rund 29.750 Einwohner, mit einer untersuchungsrelevanten Kaufkraft in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Gesundheit und Körperpflege** von rund 61,9 Mio. Euro.

Demgegenüber kann für die avisierten Vorhaben, **unter Berücksichtigung der maximal verträglichen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen sowie des derzeitigen Bestandes**, ein zusätzlicher warengruppenspezifischer Umsatz von rund 3,9 Mio. Euro im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie von rund 0,6 Mio. Euro im Bereich Gesundheit und Körperpflege ermittelt werden (vgl. hierzu detaillierter Kapitel 8).

Tabelle 11: Gegenüberstellung von prognostiziertem warengruppenspezifischen Vorhabenumsatz und untersuchungsrelevanter warengruppenspezifischer Kaufkraft

Warengruppe	Umsatz (in Mio. Euro)*	Kaufkraft im Verflechtungsbereich (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	3,9	55,9
Drogeriewaren	0,6	6,0

* Bei Verzicht auf die Baurechte an beiden Bestandsstandorten und einer Reduzierung der Verkaufsfläche.
Quelle: eigene Berechnungen; IfH, Köln 2013

Die Gegenüberstellung von prognostiziertem warengruppenspezifischen Umsatz und warengruppenspezifischer Kaufkraft im Verflechtungsbereich zeigt, dass in keiner der beiden untersuchungsrelevanten Warengruppen eine wesentliche Umsatzrekrutierung von außerhalb des Verflechtungsbereiches zu erwarten ist.

Des Weiteren lässt sich für die avisierten Planvorhaben auch ein angemessenes Verhältnis zum derzeitigen Angebotsbestand in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege ermitteln: So entspricht der prognostizierte warengruppenspezifische Vorhabenumsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (**3,9 Mio. Euro**) einem relativen Anteil von **11 %** am aktuellen gesamtstädtischen Umsatz in dieser Warengruppe. In der Sortimentsgruppe Drogeriewaren lässt sich ein relativer Anteil von **15 %** ermitteln.

Die avisierten Vorhaben verfügen demnach sowohl über ein angemessenes Verhältnis zur im Verflechtungsbereich lokalisierten warengruppenspezifischen Kaufkraft als auch über ein angemessenes Verhältnis zum derzeitigen warengruppenspezifischen Angebot der Stadt Pasewalk in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Die Planvorhaben sind folglich mit dem landesplanerischen Kongruenzgebot kompatibel.

Beeinträchtungsverbot im Sinne von (3)

Gemäß dem landesplanerischen Beeinträchtungsverbot dürfen von den geplanten Vorhaben keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ausgehen, die die verbraucher-nahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung sowie die räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung der Versorgungsschwerpunkte in ihrem Bestand gefährden. Insbesondere der letztgenannte Punkt zielt dabei auf die Funktionsfähigkeit und die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche im eigenen Stadtgebiet und in angrenzenden Städten und Gemeinden ab.

Unter Berücksichtigung der maximal verträglichen warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und der für diese Verkaufsflächen ermittelten absatzwirtschaftlichen beziehungsweise städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen (vgl. Kapitel 8) sind die geplanten Vorhaben mit dem landesplanerischen Beeinträchtungsverbot kompatibel.

Integrationsgebot im Sinne von (4)

Insbesondere zur Konzentration des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels auf städtebaulich sinnvolle Standorte legt der Landesgesetzgeber mit dem Integrationsgebot fest, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig sind und Einzelhandelsgroßprojekte mit **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** grundsätzlich nur an wohnortnahen Standorten entwickelt werden sollen.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort in städtebaulich integrierter Streulage, der insbesondere eine Versorgungsfunktion für die Pasewalker Oststadt übernehmen kann. Folglich sind die avisierten Vorhaben mit dem landesplanerischen Integrationsgebot kompatibel.

9.2 Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes

Zur Forcierung der innerörtlichen Entwicklung, der maßvollen Einzelhandelsentwicklung im Außenbereich sowie zum Erhalt beziehungsweise Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung definiert das Einzelhandelskonzept für die Stadt Pasewalk übergeordnete Ziele³⁶. Eine Umsetzung dieser Ziele verfolgt nicht die Absicht den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern; vielmehr gilt es, mögliche Entwicklungen auf bestimmte, städtebaulich verträgliche Standorte beziehungsweise Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe davon profitieren können.

Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Folgende **übergeordnete Ziele** des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sind für die geplanten Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten der Lebensmittelbetriebe Aldi und Rewe relevant³⁷:

³⁶ vgl. Junker und Kruse (2012): S. 60

³⁷ vgl. Junker und Kruse (2012): S. 61ff.

- *Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation, ohne quantitativen Verkaufsflächenausbau*
- *Sicherung und gegebenenfalls Ausbau der mittelzentralen Funktion der Stadt Pasewalk sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes im gesamten Stadtgebiet*
- *Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte in Pasewalk*
- *Sicherung des nahversorgungsrelevanten Angebotes im Stadtgebiet*

Das Ziel der „*Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation ohne quantitativen Verkaufsflächenausbau*“ stellt in erster Linie auf die **räumliche und qualitative Zusammensetzung** des Angebotsstandortes Pasewalk ab, um das Einzelhandelsangebot in Pasewalk insgesamt attraktiv zu gestalten und langfristig zu erhalten. Zugleich wird explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund der bereits heute sehr hohen Zentralitätswerte und der weiterhin rückläufigen Einwohnerzahlen **quantitative Entwicklungsspielräume** (über alle Warengruppen) nahezu nicht vorhanden sind. Im Hinblick auf die vorgenannte Zielsetzung sind die avisierten Vorhaben ambivalent zu beurteilen: Zum einen tragen die Entwicklungsabsichten zu einer Attraktivierung der bestehenden Angebotssituation bei, zum anderen wird durch die weitere Ausdehnung des vorhandenen Verkaufsflächenangebotes die Wettbewerbssituation im Pasewalker Stadtgebiet weiter verschärft. Folglich sind die avisierten Vorhaben mit dem Ziel der „*Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation ohne quantitativen Verkaufsflächenausbau*“ nur in Teilen kompatibel.

Das Ziel zur „*Sicherung und gegebenenfalls zum Ausbau der mittelzentralen Funktion der Stadt Pasewalk sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes im gesamten Stadtgebiet*“ hat vor allem die Versorgung der im mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Pasewalk lebenden Einwohner im Blick. In diesem Sinne kommt der Stadt Pasewalk insbesondere auch eine Versorgungsfunktion für die Einwohner der Ämter Uecker-Randow-Tal und Löcknitz-Penkun zu. In den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege zeigen sich bereits ohne die avisierten Vorhaben Zentralitäten von **1,61** beziehungsweise **1,75**, was insbesondere auch den Bedeutungsüberschuss des Pasewalker Einzelhandelsangebotes gegenüber den umliegenden Gemeinden belegt³⁸. Durch die geplanten Betriebsverlagerungen und Verkaufsflächenerweiterung wird es insbesondere innerhalb des Pasewalker Stadtgebietes zu einer sich weiter verschärfenden Wettbewerbssituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes kommen. Zugleich tragen die geplanten Vorhaben dazu bei, bereits bestehende Angebote im Stadtgebiet zu sichern und sie (insbesondere im Hinblick auch den Lebensmitteldiscounter Aldi) an einen räumlichen wie versorgungsstrukturell sinnvollen Standort zu verlagern. Folglich sind die avisierten Vorhaben mit dem Ziel der „*Sicherung und gegebenenfalls Ausbau der mittelzentralen Funktion der Stadt Pasewalk sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebotes im gesamten Stadtgebiet*“ kompatibel.

³⁸ vgl. Junker und Kruse (2012): S. 50ff.

Auch im Hinblick auf die *„Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte in Pasewalk“* sind die avisierten Vorhaben als mit dem Einzelhandelskonzept kompatibel zu beurteilen. So definiert das Einzelhandelskonzept für die Stadt Pasewalk solitäre Nahversorgungsstandorte, die heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung dienen. Als einen solchen solitären Nahversorgungsstandort hebt das Konzept den Angebotsstandort „Pestalozzistraße“ explizit hervor, da hier *aufgrund der räumlichen Lage im Umfeld von Wohnsiedlungsbereichen und einer entsprechenden Mantelbevölkerung eine Nahversorgungsfunktion erfüllt wird³⁹*. Entsprechend tragen die avisierten Vorhaben auch zu einer *„Sicherung des nahversorgungsrelevanten Angebotes im Stadtgebiet“* bei.

Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

Zur **Umsetzung** der zuvor thematisierten Ziele sowie zur **Anwendung** des Einzelhandelskonzeptes bei Ansiedlungsanfragen und/oder Erweiterungsvorhaben definiert das Einzelhandelskonzept für die Stadt Pasewalk Grundsätze⁴⁰, die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungsvorhaben erhöhen sollen. Für die avisierten Vorhaben sind die Bestimmungen des Grundsatz 1 über die **Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Pasewalker Sortimentsliste⁴¹** einschlägig:

„Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum Innenstadt liegen und können an folgenden der Nahversorgung dienenden (städtebaulich integrierten) Standorten liegen: Bereich Pestalozzistraße (derzeit Rewe); Bereich Am Luisenplatz (derzeit Norma).“

Entsprechend der vorgenannten Definition sind die avisierten Vorhaben mit den Steuerungsregeln des Grundsatz 1 kompatibel.

Ergänzend ist in diesem Zusammenhang allerdings noch auf den **rechnerischen Nachweis der Nahversorgungsfunktion** abzustellen, der erbracht ist, wenn

- *„die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und*
- *keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des Einzugsbereiches (näherungsweise: 600 Meter-Radius) mit dem 600 Meter Radius eines zentralen Versorgungsbereiches besteht.“⁴²*

Wie der nachfolgenden Karte 4 entnommen werden kann, ergibt sich nur eine minimale Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches des Vorhabens mit dem Einzugs-

³⁹ Junker und Kruse (2012): S. 66

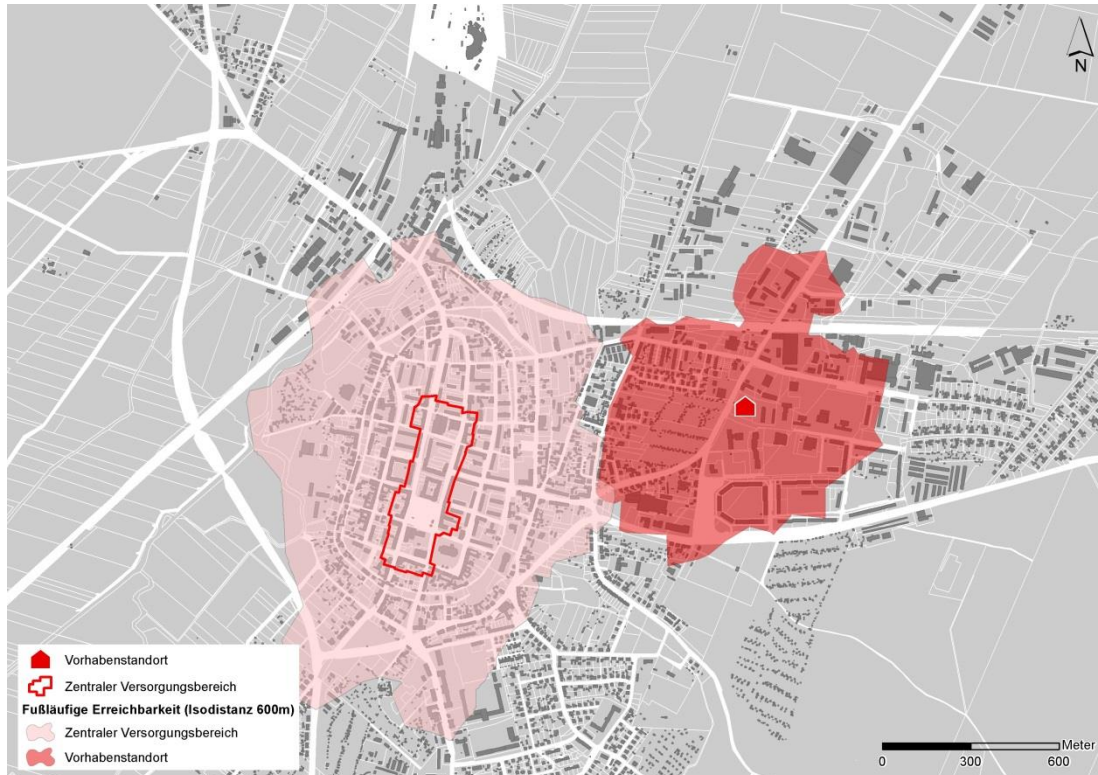
⁴⁰ ebenda: S. 87ff.

⁴¹ ebenda: S. 118ff.

⁴² ebenda: S. 88f.

bereich des Pasewalker Hauptgeschäftszentrums. Folglich wird das letztgenannte Ansiedlungskriterium durch den Vorhabenstandort erfüllt.

Karte 4: Fußläufige Erreichbarkeit von zentralem Versorgungsbereich und Vorhabenstandort (600 m Isodistanz)



Quelle: eigene Darstellung

Der rechnerische Nachweis der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung von maximal 35 % im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandortes kann hingegen nicht erbracht werden. Bei einem neu hinzutretenden Vorhabenumsatz von rund **3,9 Mio. Euro** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** und einer jährlichen Pro-Kopf-Kaufkraft von **1.912 €** im Bereich Nahrungs- und Genussmittel⁴³ müssten im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandortes (600 m Radius um den Vorhabenstandort) mindestens **5.800 Einwohner** leben, um diese reine Nahversorgungsfunktion (ohne Berücksichtigung der Raumwirksamkeit städtebaulicher Barrieren) zu erfüllen. Eine entsprechende Mantelbevölkerung ist (derzeit) im Einzugsbereich des Vorhabenstandortes nicht vorhanden.

Wenngleich diese reine Nahversorgungsfunktion durch die avisierten Vorhaben nicht erfüllt werden kann und zugleich der einzelhandelsrelevante Angebotsbestand im Pasewalker Stadtgebiet – entgegen der konzeptionellen Zielsetzung – weiter ausgebaut wird, sind die geplanten Vorhaben (in reduzierter Größenordnung) dennoch mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pasewalk kompatibel, da sie zu einer **räumlichen und versorgungsstrukturellen Verbesserung des nahversorgungsrelevanten Angebotsbestandes** im Pasewalker Stadtgebiet beitragen.

⁴³ IFH Köln 2013

10 Fazit

Die vorliegende Wirkungsanalyse untersucht die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen einer Verlagerung und gleichzeitigen Erweiterung von zwei im Stadtgebiet bereits bestehenden Lebensmittelanbietern an den Vorhabenstandort Torgelower Straße/Pestalozzistraße. Dabei handelt es sich um den **Lebensmitteldiscounter Aldi** (derzeit an der Lindenstraße), der im Zuge der Verlagerung von rund 700 m² auf rund **1.300 m² Gesamtverkaufsfläche** erweitert werden soll, sowie um den **Lebensmittelvollsortimenter Rewe** (derzeit an der Pestalozzistraße), für den eine Erweiterung von derzeit rund 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche – inklusive dem angrenzenden Rewe-Getränkemarkt – auf rund **1.600 m² Gesamtverkaufsfläche** geplant ist. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Lebensmitteldiscounter um eine reine Verlagerung (inkl. Aufgabe des vorhandenen Bau- und Nutzungrechtes am Bestandsstandort) handelt, während die bauplanungs- und genehmigungsrechtliche Ist-Situation für die bestehenden Rewe-Immobilien (Lebensmittelvollsortimenter mit angeschlossenen Getränkemarkt) – zusätzlich zum Planungsvorhaben – weiterhin Bestand haben soll. Entsprechend den typischerweise **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** in einem Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter gehören zu den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Getränke) sowie Drogeriewaren.

Gegenüber der **Pasewalker Innenstadt** zeigen sich im Rahmen einer ersten Umverteilungsberechnung **deutlich erhöhte absatzwirtschaftliche Auswirkungen** (zwischen 0,1 und 0,7 Mio. Euro beziehungsweise bis zu maximal 13 %). Ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in **negative städtebauliche Auswirkungen** für den zentralen Versorgungsbereich ist – insbesondere unter Berücksichtigung des derzeitigen Angebotsbestandes im Pasewalker Hauptgeschäftszentrum – in Folge der Vorhabenrealisierung und bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Baurechtes für den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter Rewe nicht auszuschließen beziehungsweise zu erwarten.

Neben dem Pasewalker Hauptgeschäftszentrum sind auch die Angebote an den **Sonderstandorten Stettiner Platz** und **Torgelower Straße** (bis zu maximal 2,1 Mio. Euro beziehungsweise 30 %) sowie die Anbieter an solitären Nahversorgungsstandorten (bis zu maximal 0,8 Mio. Euro beziehungsweise 28 %) von nennenswerten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in **negative versorgungsstrukturelle Auswirkungen** – insbesondere im Hinblick auf die wohnungs- beziehungsweise wohnortnahe Grundversorgung im Pasewalker Stadtgebiet – ist in Folge der Vorhabenrealisierung und bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Baurechtes für den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter Rewe ebenfalls nicht ausgeschlossen.

1. Empfehlung: Realisierung der Vorhaben nur bei Verzicht auf die bestehenden Baurechte an beiden Bestandsstandorten.

Diesbezüglich ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein tatsächlicher Verzicht auf das auszuübende Baurecht am „Standort Rewe“ gegebenenfalls nicht umgesetzt werden kann. Es ist aus gutachtlicher Sicht jedoch davon auszugehen, dass – insbe-

sondere unter Berücksichtigung der bestehenden Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel sowie der zu erwartenden Attraktivität des Vorhabenstandortes – die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes in der Bestandsimmobilie des jetzigen Rewe-Marktes aller Voraussicht nach nicht zu erwarten ist.

2. **Empfehlung:** Zusätzlich Reduzierung der betrieblichen und warengruppenspezifischen Verkaufsflächen, um zum einen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber dem Pasewalker Hauptgeschäftszentrum weiter zu minimieren und damit die Versorgungsfunktion des Hauptgeschäftszentrums mittel- bis langfristig zu sichern sowie die ohnehin schon stark ausgeprägte Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel nicht übermäßig zu forcieren und zum anderen versorgungsstrukturelle Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf die wohnungs- wie wohnortnahe Grundversorgung, ausschließen zu können.

Die städtebauliche Wirkungsanalyse kommt unter Berücksichtigung der Empfehlungen zu folgendem Ergebnis:

- In der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind **maximal 2.100 m²** Verkaufsfläche für den Vorhabenstandort Torgelower Straße/Pestalozzi Straße als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich einzustufen, wobei **mindestens 400 m²** der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche auf das Sortiment **Getränke** entfallen müssen.
- In der Sortimentsgruppe **Drogeriewaren** ist eine Gesamtverkaufsfläche von **maximal 300 m²** als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich einzustufen.

Unter Berücksichtigung der vom Investor/von den Betreibern zur Verfügung gestellten Verkaufsflächenzusammensetzungen entsprechen diese maximal verträglichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächen Betriebsgrößen von

- rund **1.500 m²** für den **Lebensmittelvollsortimenter** sowie
- rund **1.100 m²** für den **Lebensmitteldiscounter**.

Die geplanten Vorhaben sind bei Verzicht auf die Baurechte an beiden Bestandsstandorten und bei reduzierter Größenordnung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (LEP 2005) sowie des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pasewalk weitestgehend kompatibel.

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Lage des Vorhabenstandortes in der Stadt Pasewalk.....	12
Karte 2:	Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	15
Karte 3:	Projektrelevante Anbieter im Untersuchungsraum	18
Karte 4:	Fußläufige Erreichbarkeit von zentralem Versorgungsbereich und Vorhabenstandort (600 m Isodistanz)	37

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Verkaufsflächen und geschätzte Umsätze der Planvorhaben	13
Tabelle 2:	Einwohner und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Verflechtungsbereich.....	16
Tabelle 3:	Verkaufsflächen und Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Waren-/Sortimentsgruppen.....	19
Tabelle 4:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen	23
Tabelle 5:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – worst case	24
Tabelle 6:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen durch das Planvorhaben – moderate case	24
Tabelle 7:	Höhe des im Untersuchungsraum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes nach Warengruppen bei Verzicht auf bestehende Baurechte an beiden Bestandsstandorten	27
Tabelle 8	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen bei Verzicht auf bestehende Baurechte an beiden Bestandsstandorten (worst case)	28
Tabelle 9:	Warengruppenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen	29
Tabelle 10:	Prognostizierte warengruppenspezifische Umsatzumverteilungen bei reduzierter Vorhabendimensionierung.....	29
Tabelle 11:	Gegenüberstellung von prognostiziertem warengruppenspezifischen Vorhabenumsatz und untersuchungsrelevanter warengruppenspezifischer Kaufkraft	33