

00SV/22/006

Beschlussvorlage Stadt Burg
Stargard
öffentlich



Bestätigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Burg Stargard

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	<i>Datum</i> 12.01.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	10.03.2022	Ö
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Soziales (Vorberatung)	09.03.2022	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung Burg Stargard (Vorberatung)	22.03.2022	N
Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard (Entscheidung)	06.04.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Burg Stargard bestätigt das vorliegende Einzelhandelskonzeptes (EHK) für die Stadt, in der durch die bulwiengesa AG, 22301 Hamburg erarbeiteten Fassung.

Sachverhalt

Die Stadt Burg Stargard hat ein EHK durch die bulwiengesa AG erarbeiten lassen. Hintergrund der Konzepterstellung war neben der aktuellen Ansiedlungsanfrage mehrerer Lebensmittelanbieter, die Forderung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) 2016 Programmsatz 4.3.2 (5), wonach die Zentralen Orte aufgefordert sind, derartige Einzelhandelskonzepte als Grundlage für eine zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungstruktur zu erarbeiten.

Das Konzept soll Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels, der möglichen Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters und der damit verbundenen Standortfragen in Burg Stargard geben. Es dient der Verwaltung und Politik als Beurteilungsleitlinie und Steuerungsinstrument.

Eine Vorstellung des Einzelhandelskonzeptes erfolgte bereits für die Stadtvertreter/innen und sachkundigen Einwohnern im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 24.11.2021.

rechtliche Grundlagen

BauGB, BauNVO

Finanzielle Auswirkungen

Aufwendungen im Haushalt 2021

Anlage/n

1	Einzelhandelskonzept Burg Stargard (öffentlich)
2	2022-04-06 Antrag-AfD_Einzelhandelskonzept-weiter-beraten (öffentlich)

gez.Tilo Lorenz
Bürgermeister

EINZELHANDELSKONZEPT

Burg Stargard 21.10.2021



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny (Sprecher)
Thomas Voßkamp
Sven Carstensen

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

erstellt für: Stadt Burg Stargard
Mühlenstraße 30
17094 Burg Stargard

Projekt-Nr.: P2010-6998

Bearbeiter: Lena Finke, M.Sc. Geographie
Projektleiter: Andreas Gustafsson, Dipl.-Kaufmann

Hamburg, 21. Oktober 2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	4.6	41
		4.6.1	41
2	7	4.6.2	43
		4.6.3	46
3	9	4.6.4	47
3.1	9	5	51
3.2	11	5.1	51
3.3	12	5.2	53
3.4	16	5.3	58
		5.4	60
4	18		
4.1	18		
4.2	21		
4.2.1	21		
4.2.2	26		
4.3	29		
4.4	33		
4.5	37		
4.5.1	37		
4.5.2	37		
4.5.3	40		

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftraggeber erteilt dem Nutzer insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch.

Kommunale oder regionale Entwicklungskonzepte, raumordnerische und städtebauliche Stellungnahmen, regionale Marktanalysen, projektbegleitende Auswirkungsanalysen und vergleichbare Gutachten dürfen durch den Auftraggeber oder die Träger der Kommunal- und Regionalplanung auf übliche Weise in analoger und digitaler Form öffentlich zugänglich gemacht werden. Über diesen Zweck hinausreichende Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teile davon (z. B. für Marketing-Zwecke, in politischen Kampagnen oder Diskursen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind nur nach vorheriger Genehmigung durch die bulwiengesa AG erlaubt. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Der Begriff „Gutachten“ steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen

Hamburg, der 21. Oktober 2021

1 EINLEITUNG

Die dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zugehörige Stadt Burg Stargard grenzt südöstlich an Neubrandenburg und erfüllt gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 2011 (Kap. 3.2.3) grundzentrale Versorgungsaufgaben, allerdings nur für das eigene Gemeindegebiet da Burg Stargard wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum Oberzentrum Neubrandenburg kein zu versorgender Umland-Nahbereich zugeordnet ist. Dennoch ist die Stadt als Zentralort grundsätzlich auch für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen geeignet, soweit deren Reichweite und Versorgungsfunktion sich im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrages der Gemeinde bewegen.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt Burg Stargard wurde bisher nicht erstellt. Die Steuerung großflächiger Einzelhandelsentwicklungen orientiert sich bislang lediglich an dem im Jahr 2011 in Kraft getretenen Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.

Einen verbindlichen Zielrahmen stellt ferner das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern 2016, welches in Kap. 4.3.2 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ergänzende Zielsetzungen enthält.

Die Stadt Burg Stargard ist bestrebt, ihren Bürgern bestmögliche Nahversorgungsstrukturen anbieten zu können. Aus diesem Grund soll die perspektivisch wachsende lokale Nachfrageplattform genutzt werden, das Einzelhandelsangebot sukzessive und bedarfsgerecht auszubauen. Die Stadt strebt dabei eine angemessene Handelsausstattung unter Ausschöpfung ihrer raumordnerisch zulässigen Spielräume an.

Im Frühjahr 2021 in der Realisierungsphase befand sich eine Angebotserweiterung durch einen reaktivierten Aldi-Discountmarkt. Ein bis 2018 von der Firma Aldi an der Dewitzer Chaussee betriebener und seither leer stehender Discountmarkt wurde nach Abriss des Bestandsgebäudes neu erbaut und zwischenzeitlich am 2. September 2021 wiedereröffnet. Für zwei weitere Discountmärkte an der Carl-Stolte-Straße liegen Ansiedlungsplanungen zur Entscheidung vor.

Etwaige weitere großflächige Einzelhandelsvorhaben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bedürfen dabei einer Zielprüfung anhand des LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 sowie der interkommunalen Abstimmung gem. Stadt-Umland-Konzept Neubrandenburg 2011. Die Erfordernis eines Einzelhandelskonzeptes sowie der Bestimmung von Zentralen Versorgungsbereichen wird in Kap. 4.3.2 Ziff. 5 des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) 2016 für Mecklenburg-Vorpommern wie folgt dargelegt:

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

Weiterhin werfen zusätzliche Vorhaben Fragen hinsichtlich einer ausreichenden Tragfähigkeit sowie hinsichtlich zu erwartenden Auswirkungen auf das Bestandsnetz, u. a. auch im Ortskern, auf. Andererseits könnte ein Zentralitätsgewinn auch die Tragfähigkeit für arrondierenden Handel, Gastronomie und Dienstleistungen in Burg Stargard verbessern.

Infolgedessen soll nunmehr ein kommunales Einzelhandelskonzept als Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung erstellt werden.

Überblick Untersuchungsinhalt

Grundsätzlich ruht das Einzelhandelskonzept auf vier analytischen Säulen, aus denen wiederum der Konzeptteil abgeleitet ist. Dabei handelt es sich um:

- Aufbereitung der für den Einzelhandel relevanten Standort-Rahmenbedingungen in Burg Stargard und Umgebung
- Bestimmung eines faktischen Einzugsgebietes und Berechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens nebst mittelfristiger Trendvorausschau
- Erfassung und Analyse der Einzelhandelsstandorte und des Einzelhandelsbestandes in Burg Stargard, dabei das Stadtzentrum vertiefend betrachtend
- Analyse der Marktleistung (Umsatzermittlung durch Belegung des Bestandes mit einschlägigen Flächenproduktivitäten), Zentralität, Ziel-Kaufkraftbindung, Nahversorgungsabdeckung) und Ermittlung der Verkaufsflächentragfähigkeit der Stadt Burg Stargard

Der abschließende Konzeptteil fasst die Befunde zu einer mittelfristigen Guidance für die Einzelhandelssteuerung in Burg Stargard zusammen. Im vorliegenden Fall stehen hierbei die anlassgebenden Planungen (erweiterter Neubau von Aldi sowie die Ansiedlungsplanungen zweier konkurrierender Discounter) im Fokus, konkret:

- Welches Nachfragepotenzial für Einzelhandel und Nahversorgung besteht in Burg Stargard
 - aktuell (konkret berechenbar)
 - mittelfristig (überschlägig prognostizierbar)
- zur Verfügung und welcher Verkaufsflächenrahmen für Handelsnutzungen ist unter Berücksichtigung eines grundzentralen, d. h.

grundsätzlich örtlich beschränkten Versorgungsauftrages tragfähig?

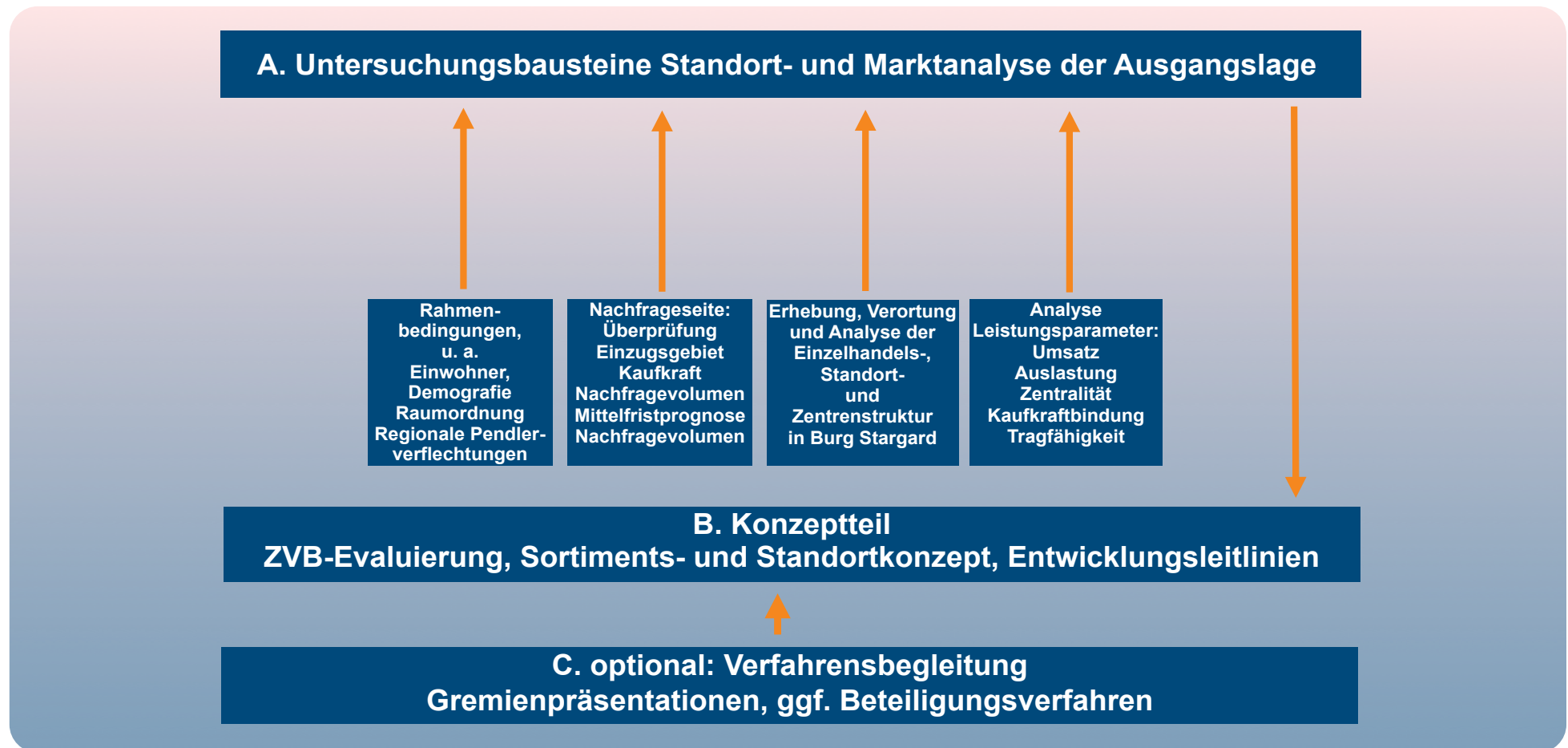
- Für welche Sortimente/Betriebstypen ergeben sich Ausbauspielräume?
- Welche Implikationen ergeben sich für Handelsnachnutzungen an ggf. aufgegebenen Altstandorten?

Der Konzeptteil enthält zudem ein Standort-, Sortiments- und Nahversorgungskonzept für Burg Stargard, welches die Bestimmung/Evaluierung des Zentralen Versorgungsbereiches und die Prüfung auf einen lokalen Katalog zentrenrelevanter Sortimente einschließt.

Rahmenbedingungen Makrostandort Burg Stargard

Dieser Abschnitt untersucht das Nachfragepotenzial und die Entwicklung wesentlicher Standortbedingungen; u. a. Siedlungsstruktur und Verkehrsgerüst, Einwohnerentwicklung, Haushaltsstruktur, Kaufkraft und Pendlerverflechtungen. Dabei wird neben amtlichen Daten auch auf Haushaltsstruktur- und Kaufkraftkennziffern der Fa. Microm und MB-Research, Nürnberg, zurückgegriffen. Die Kaufkraftkennziffern geben das Niveau der konsumrelevanten Kaufkraft wieder. Eine Anpassung an die einzelhandelsrelevanten sowie untersuchungsrelevanten Teilsortimente erfolgt über eine Gewichtung des Kaufkraftindex mit warengruppenspezifischen Einkommenselastizitäten. Das konsumrelevante Kaufkraftniveau in Burg Stargard und seinem Umland liegt der bulwiengesa AG kleinräumig auf Baublock- und auf Gemeindeebene vor.

Einzelhandelskonzept Burg Stargard – Untersuchungsaufbau



Einzelhandelsmarktanalyse

Die Marktanalyse bildet die gegenwärtige Nachfrage- und Angebotssituation in Burg Stargard, die Kaufkraftverflechtungen mit dem zuzuordnenden Umland-Einzugsgebiet sowie den Umsatzbeitrag etwaiger externer Kunden ab. Externe Kunden haben insbesondere als Durchgangskunden auf der L 33/L331 im Verkehr von und nach Neubrandenburg eine gewisse Bedeutung.

Grundlage der Marktanalyse ist eine Totalerhebung des aktiven Einzelhandelsbesatzes in Burg Stargard durch erfahrene Mitarbeiter der bulwiengesa AG im Jahre 2021.

Erhobene Merkmale des Einzelhandelsbestandes:

- Standort (Stadtteil/Lagebereich)
- Branche
- Betriebstyp/Betreiber sowie die
- Verkaufsfläche

Die Umsatzermittlung erfolgt durch Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit (in absteigender Priorität)

- betreibertypischen
- betriebsformentypischen oder
- branchentypischen

Flächenproduktivitäten, modifiziert um das lokale und regionale Kaufkraftniveau, die örtliche Wettbewerbsintensität sowie ggf. spezifische Lage- und Objektmerkmale. Bei Mehrsortimentern nehmen wir eine anteilige Sortimentsdifferenzierung vor, die auch die Nonfood-Aktions- und Randsortimente von Lebensmittelmärkten einschließt.

Hinsichtlich der Branchengliederung erfolgt eine Differenzierung nach den umseitig dargestellten Hauptwarengruppen. Diese Sortimentsgliederung ist angebots- wie nachfrageseitig identisch und ermöglicht die Ermittlung der Kaufkraftbindung und Tragfähigkeit. Die Branchengliederung basiert auf der Warengruppen-Systematik der alle fünf Jahre durchgeführten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes.

Die zugehörigen bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden von der bulwiengesa AG jährlich auf Basis einschlägiger Branchenpanels, Auswertungen des Statistischen Bundesamtes sowie Markdaten des Handelsverbands Deutschland HDE und der IFH Köln neu berechnet und mit einer gleitenden 5-Jahres-Prognose versehen. Sie werden als bundesdurchschnittliche Brutto-Ausgaben im stationären Ladenhandel (d. h. bereinigt um Ausgaben für den Distanz- und Onlinehandel) berechnet. Ihre Anpassung an das lokale Kaufkraftniveau erfolgt durch gemeindegrenze scharfe konsumrelevante Kaufkraftindizes der Fa. MB Research, Nürnberg, die durch warengruppenspezifische Einkommenselastizitäten gewichtet werden¹.

¹ Die Haushalte passen ihre Verbrauchsausgaben nicht linear, sondern mit unterschiedlicher Intensität an Einkommensänderungen an. Dies wird durch die Einkommenselastizität, berechnet aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe EVS des Statistischen Bundesamtes, abgebildet.

Warengruppensystematik bulwiengesa

Hauptwarengruppen	Enthaltene Sortimente/Teilwarengruppen
Periodischer Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel Drogerieartikel Pharmaziewaren Heimtierfutter Zeitungen/Zeitschriften
Modischer Bedarf	Bekleidung inkl. Sportbekleidung (breitensportlich) Schuhe inkl. Sportschuhe (breitensportlich) Modische Accessoires Kurzwaren
Elektro/Technik	Unterhaltungselektronik EDV und Telekommunikation (Hard-/Software) Ton- und Datenträger Foto/Video (Imaging) Haushatselektrogroß- und Kleingeräte
DIY (Do it Yourself)/Garten/Freizeit	Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf Kfz- und Zweiradzubehör (ohne Fahrzeuge), Fahrräder Campingbedarf und Sportgeräte/Sportausrüstung
Einrichtungsbedarf	Möbel inkl. Küchen, Gartenmöbel, Badmöbel, Matratzen, Kunstgegenstände Teppiche, Bodenbeläge, Leuchten, Heimtextilien, Bettwaren
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	Spielwaren, Bastelbedarf Bücher Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik Schreibwaren/Bürobedarf Uhren/Schmuck Optik/Hörgeräteakustik, Sanitätsbedarf Taschen/Schirme/Lederwaren Musikalien Heimtierbedarf (ohne Futter/Verbrauchsgüter)

Bestimmung bzw. Evaluierung des Zentraler Versorgungsbereiches in Burg Stargard

Bestandteil eines Einzelhandelskonzeptes ist regelmäßig die Prüfung auf Vorhandensein und räumliche Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen sowie – soweit mehrere Zentrale Versorgungsbereiche vorhanden sind – die Erstellung einer Zentrenhierarchie.

Für Burg Stargard wurde bislang kein zentraler Standort im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches bestimmt.

Gemäß LEP 2016 Kap. 4.3.2 sind Zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen kommunaler Einzelhandelskonzeptes festzulegen. Dies wird für Burg Stargard somit erstmalig vorgenommen.

Bestimmung eines handelsrelevanten Einzugsgebietes für die Stadt Burg Stargard

Grundlage für eine Tragfähigkeitsberechnung und Potenzialanalyse ist die Ermittlung eines realistischen handelsrelevanten Einzugsgebietes, das ggf. von einem vorgegebenen raumordnerischen Verflechtungsbereich abweichen kann.

Quellenverzeichnis

- Monitoring Stadtentwicklung Burg Stargard, Berichtsjahr 2018
- Rahmenplan Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg, 2011
- Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, 2011
- Landesraumentwicklungsprogramm(LEP) Mecklenburg-Vorpommern, 2016
- Kommunales Einzelhandelskonzept für die Nachbarstadt Neubrandenburg, 2018

2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ein Einzelhandelskonzept hat den Charakter eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist, sofern es von der Stadtvertretung beschlossen wurde, als städtebaulicher Belang im Rahmen von Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

Das Konzept ersetzt selbst keine verbindliche Bauleitplanung, doch erfüllt es Rechtsbegriffe wie „zentrenrelevante Sortimente“ und „Zentrale Versorgungsbereiche“ mit Leben und bildet als informelles Instrument der Planung die städtebauliche Grundlage und Legitimation für die Regelung von Einzelhandelsvorhaben in Bebauungsplänen sowie auch im Flächennutzungsplan.

Durch die Festlegungen im Einzelhandelskonzept werden eine Reihe von Rechtsvorschriften berührt, v. a.:

- Einzelhandels-Projektprüfungen von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 (3) BauGB im Hinblick auf schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche
- Prüfung von Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11.3 BauNVO (Vermutungsregel großflächiger Einzelhandel, Zentrenschutz, Versorgung der Bevölkerung)
- Interkommunales Abstimmungsgebot § 2 (2) BauGB: Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben auf Zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden
- § 9 (2a) BauGB: Vereinfachter Bebauungsplan, Zentrenschutz

- Die Novellierung des BauGB 2013 sah mit der Erweiterung des § 5 Abs. 2 um die Nr. 2d die Möglichkeit vor, Zentrale Versorgungsbereiche nunmehr auch im Flächennutzungsplan kleinräumig darzustellen. Dadurch können sie eine größere Rechtsverbindlichkeit erhalten. Dies wird von den Gutachtern allerdings nur bedingt und nicht grundstücksscharf empfohlen, da Zentrale Versorgungsbereiche stetigen Veränderungen unterliegen können und eine Nachführung der Gegebenheiten an die faktischen Umstände im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes, einer Teilfortschreibung oder auch einer qualifizierten städtebaulichen Prüfung jeweils Änderungsbedarf am Flächennutzungsplan auslösen würde.

Auch ordnungsrechtliche Instrumente wie Veränderungssperren oder Zurückstellungen können u. a. aus Zielsetzungen eines Einzelhandelskonzeptes heraus begründet werden. Damit leistet ein schlüssig erstelltes und konsequent umgesetztes Einzelhandelskonzept für die Standortgemeinde einen elementaren Beitrag zur sachgerechten und vor allem rechtssicheren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Unter einer „konsequenten Umsetzung“ versteht sich hier eine langfristig verlässliche und konsequente Orientierung der Einzelhandelssteuerung an den selbst gesetzten Zielen und Leitlinien.

Einzelfallbezogene Abweichungen bedürfen – sofern überhaupt angezeigt – einer sorgfältigen und stichhaltigen Begründung. Eine willkürliche Steuerungspraxis oder eine widersprüchliche Anwendung hingegen entwertet das Konzept, z. B. wenn eine Veränderungssperre für eine beabsichtigte Einzelhandelsnutzung verhängt wird, für die auf einem anderen Grundstück unter vergleichbaren Lagebedingungen erst kurz zuvor Baurecht geschaffen worden ist, oder wenn planungsrechtliche Nutzungseinschränkungen ohne hinreichende städtebauliche Begründung diskriminierenden Charakter erhalten.

Eine Verletzung des zuvor selbst beschlossenen Konzeptes kann die Standortgemeinde insoweit auch rechtlich angreifbar machen.

Das Einzelhandelskonzept bewegt sich hinsichtlich seiner Leitlinien und Empfehlungen ferner auch innerhalb verbindlicher raumordnerischer Leitplanken. Insbesondere hat es regelmäßig die verbindlichen Zielsetzungen der Landesraumentwicklungsprogramme zu beachten und deren Grundsätze zu berücksichtigen. Dies gilt ebenso, wenn landesplanerische Zielsetzungen in regionalen Raumentwicklungsprogrammen ergänzt oder konkretisiert werden. Maßgebend ist für das vorliegende Einzelhandelskonzept daher das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016, Kap. 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“.

Darüber hinaus schafft ein Einzelhandelskonzept bzw. die darin enthaltene Marktanalyse Transparenz über die jeweilige Marktsituation. Die Befunde sowie die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen sollen allen interessierten Akteuren zugänglich sein, womit u. a. eine gewisse Investitions- und Planungssicherheit für die lokalen Akteure geschaffen wird. Das politische Handeln der Gemeinde hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung wird für Betreiber und Vorhabenträger berechen- und nachvollziehbar.

Da ein Einzelhandelskonzept über die jeweilige Legislaturperiode hinaus in seinen Grundzügen eine mittel- bis langfristige Guidance vermitteln soll, ist eine Einbindung der jeweiligen politischen Fraktionen und ggf. eine öffentliche Auslegung nebst Beteiligung relevanter Träger öffentlicher Belange (TÖB) üblich. Ziel sollte sein, dass das Konzept von einer breiten Mehrheit in der Stadtvertretung getragen wird.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept muss von der Stadtvertretung nicht nur zur Kenntnis genommen sondern auch beschlossen werden; ausschließlich dann verfügt es über die notwendige Verbindlichkeit.

3 KURZABRISS MAKROSTANDORT

3.1 Lage im Raum, Siedlungsstruktur und zentralörtliche Funktion

Die nach amtlicher Fortschreibung 5.359 Einwohner (Stand zum 31.12.2020) zählende Stadt Burg Stargard liegt im Osten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und grenzt südöstlich an das Oberzentrum Neubrandenburg. Die Stadt Burg Stargard ist geschäftsführende Gemeinde des Amtes Stargarder Land und verwaltet auch die fünf weiteren amtsangehörigen Gemeinden (Cölpin, Groß Nemerow, Holldorf, Lindetal und Pragsdorf) mit zusammen rd. 4.300 Einwohnern.

Burg Stargard übernimmt lt. Regionalem Raumentwicklungsprogramm für den LK Mecklenburgische Seenplatte grundzentrale Versorgungsfunktionen, allerdings ist für die Stadt aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Oberzentrum Neubrandenburg kein zu versorgender Nahbereich festgelegt. Tatsächlich ist Burg Stargard sowie die amtsangehörigen Gemeinden Groß Nemerow und Holldorf dem Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg zugeordnet.²

Den siedlungsstrukturellen Schwerpunkt der Stadt Burg Stargard bildet die gleichnamige Kernstadt im Norden, in der rd. 70 % der Einwohner der Stadt leben und auf die die Landstraßen L 33 und L 331 verkehrlich ausgerichtet sind. Die Kernstadt, umgeben von bewaldeten Bergen, ist geprägt durch die mittelalterliche Altstadt mit ihrer kleinteiligen Baustruktur samt des historisch gewachsene Ortskerns rund um den zentralen Marktplatz. Das wichtigste Alleinstellungsmerkmal und touristischer Anziehungspunkt der Stadt ist die Höhenburg Stargard, gelegen auf einem der Hügel südwestlich der Altstadt.

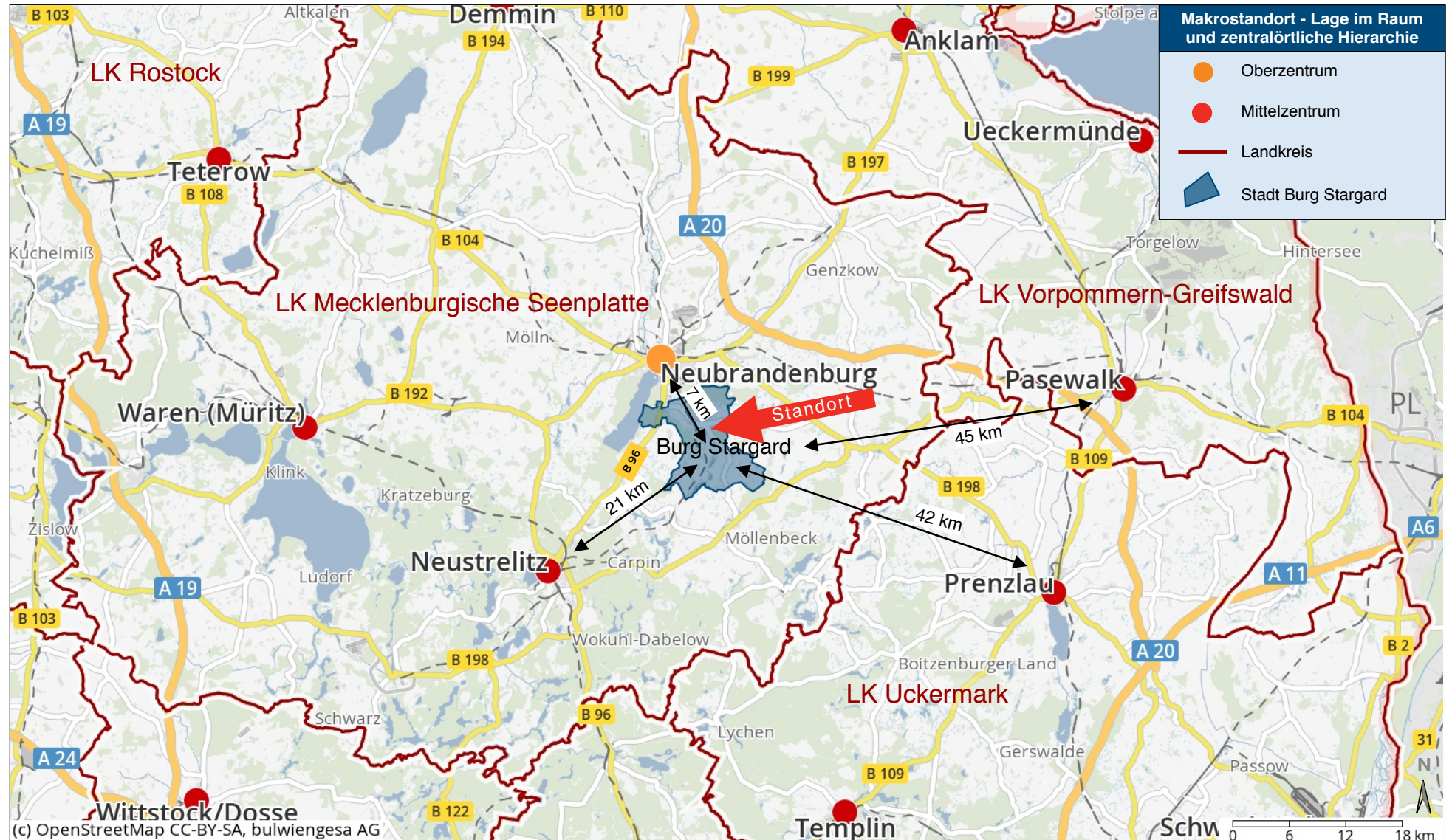
² vgl. LEP 2016 für Mecklenburg-Vorpommern, Kap. 3.3.3 Stadt-Umland-Räume

Bereits 1993 wurde per Satzung die Altstadt als Sanierungsgebiet festgelegt, auf dessen Grundlage 1996 der Städtebauliche Rahmenplan als behördenverbindliche Planungsgrundlage in Kraft trat. Eine erste Fortschreibung des Rahmenplans erfolgte im Jahr 2005. Aufgrund des eingetretenen Sanierungsfortschritts infolge zwischenzeitlich umgesetzter und geplanter Maßnahmen, werden die Zielsetzung des Rahmenplans in der zweiten Fortschreibung 2021 überprüft und angepasst.³ Wesentliches Ziel der Sanierungsmaßnahmen ist der Schutz des historischen Stadtkerns sowie dessen Anpassung an aktuelle und künftige Anforderungen.

Distanzen zu umgebenen Zentralorten, jeweils in Luftlinie zwischen Innenstadt/Ortskern gemessen:

– Neubrandenburg, Oberzentrum	ca. 7 km
– Neustrelitz, Mittelzentrum	ca. 21 km
– Prenzlau, Mittelzentrum	ca. 42 km
– Pasewalk, Mittelzentrum	ca. 45 km
– Penzlin, Grundzentrum	ca. 15 km
– Woldegk, Grundzentrum	ca. 18 km
– Feldberger Seenlandschaft, Grundzentrum	ca. 20 km

³ Stadt Burg Stargard Rahmenplanerisches Entwicklungskonzept, 2. Fortschreibung (16.08.2021)



3.2 Verkehrsgerüst

Burg Stargard liegt im Verkehrsdreieck der überregional bedeutsamen Hauptverkehrsachsen B 96, B 104 und B 198, die auf die Zentralorte Neubrandenburg, Neustrelitz und Woldegk ausgerichtet sind. Nächste Bundesstraße ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende und etwa 4,5 km entfernte B 96 westlich des Kernortes.

Wichtige Verkehrsachsen innerhalb des Stadtgebietes sind Landstraßen L 33 und L 331 sowie mehrere Kreisstraßen, die überwiegend auf den Kernort ausgerichtet sind und eine gute Anbindung an das Oberzentrum Neubrandenburg, das Umland sowie an weitere umliegende Mittel- und Grundzentren gewährleisten. Innerhalb des Kernortes stellen neben den radial auf den Siedlungskern ausgerichteten Land- und Kreisstraßen die den Ortskern querende Mühlenstraße sowie die in nordöstliche Richtung verlaufende Carl-Stolte-Straße wichtige Querverbindungen dar.

Die westlich bzw. östlich gelegenen Ortsteile Bargendorf und Quastenburg sind sehr gut über die L 33 erreichbar; die Ortsteile Lindenhof und Kreuzbruchhof sind gut über die K 85 angebunden. Teschendorf und Gramlow sind über die in südliche Richtung verlaufende L 331 gut mit dem Kernort verbunden; die südwestlich gelegenen Ortsteile Cammin und Godenswege werden über die K 84 erschlossen. Die Ortsteile Sabel und Loitz im Südosten sind über die L 331 an den Kernort angebunden, wobei die Einwohner Sabels auch über den Sabeler Weg in den Kernort gelangen. Hingegen liegt der Ortsteil Riepke deutlich abgelegener als die anderen Ortsteile; die Anbindung erfolgt über die K 84 und die hiervon abzweigende Riepker Straße.

Die amtsangehörigen Gemeinden Holldorf und Lindetal sind verkehrlich überwiegend auf die Stadt Burg Stargard ausgerichtet, wohinge-

gen die im Westen gelegene Gemeinde Groß Nemerow über die B 96 verkehrlich deutlich besser an das Oberzentrum Neubrandenburg als an die Stadt Burg Stargard angebunden ist. Auch die Gemeinde Pragsdorf im Nordosten weist durch ihre Lage an der B 104 eine verkehrsgünstigere Anbindung an das Oberzentrum auf. Die nordöstlich gelegene Gemeinde Cölpin verfügt hingegen über eine ähnlich gute verkehrliche Anbindung hin zu den Zentralorten Neubrandenburg, Woldegk und Burg Stargard.

Über den im Kernort Burg Stargard gelegenen Bahnhof besteht Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Die Regional-Express-Linie RE 5 (Stralsund–Berlin–Wünsdorf–Waldstadt) verbindet Burg Stargard im Stunden-Takt mit Neubrandenburg, Berlin und Stralsund. Darüber hinaus ist Burg Stargard an das Verkehrsnetz der Mecklenburg-Vorpommersche-Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG) angeschlossen, entsprechend verkehren verschiedene Buslinien des MVVG im Bereich Mecklenburgische Seenplatte (MST). Die Ortsteile sind entsprechend an den Kernort sowie an das Oberzentrum Neubrandenburg angebunden. In Burg Stargard bestehen mehrere Haltestellen; im Ortskern die zentralen Haltestellen "Markt" und "Carl-Stolte-Straße", die zwischen ca. 6 und 17 Uhr bedient werden, wobei die Taktung je nach Tageszeit stark variiert. Einzelne Buslinien verkehren am frühen Morgen sowie ab mittags mit stündlicher Taktung, andernfalls eher unregelmäßig.

Aktuell wird für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Nahverkehrsplan für den Zeitraum 2021-2026 fortgeschrieben. Im Zuge dessen bestand bis einschließlich 30. Juni 2021 für die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich via Bürger-Beteiligung zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in die Umsetzung eines neuen Nahverkehrsplans einzubringen.

3.3 Einwohnerstand, Einwohnerentwicklung und sozioökonomische Rahmendaten

Die Stadt Burg Stargard zählte zum 31.12.2020 gemäß Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern 5.359 Einwohner.

Stargarder Land – Einwohner nach Mitgliedsgemeinden			
Gemeinde	Einwohner 31.12.2020	Anteil in %	
Burg Stargard, Stadt	5.359	100,0 %	54,6 %
Hauptort	3.808	71,1 %	
Bargensdorf	241	4,5 %	
Cammin	148	2,8 %	
Godenswege	112	2,1 %	
Gramelow	140	2,6 %	
Kreuzbruchhof	59	1,1 %	
Lindenhof	83	1,5 %	
Loitz	82	1,5 %	
Quastenberg	342	6,4 %	
Riepke	32	0,6 %	
Sabel	47	0,9 %	
Teschendorf	265	4,9 %	
Cölpin	814		8,3 %
Groß Nemerow	1.150		11,7 %
Holldorf	765		7,8 %
Lindetal	1.168		11,9 %
Pragsdorf	555		5,7 %
Stargarder Land gesamt	9.811		100,0 %

Quelle: Ortsteildaten gemäß Einwohnermeldeamt Burg Stargard HWS, umbasiert auf die statistischen Zahlen gemäß Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern 31.12.2020
Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern 31.12.2020

Als Kernort mit Verwaltungssitz ist Burg Stargard innerhalb des Amtes Stargarder Land mit rd. 55 % die einwohnerstärkste Gemeinde. Innerhalb Burg Stargards bildet der gleichnamige Kernort mit über 70 % Einwohneranteil den Siedlungsschwerpunkt der Stadt.

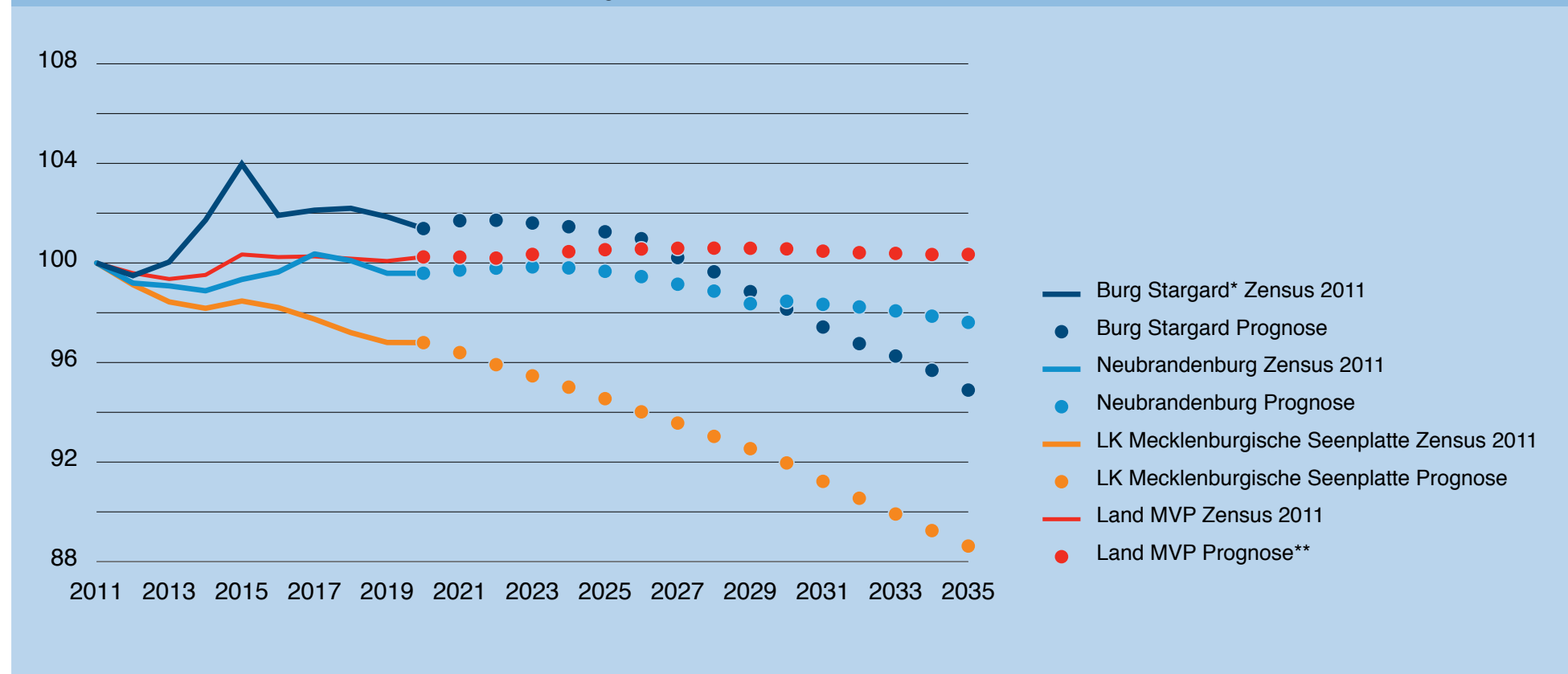
Nach Burg Stargard wurden in den Jahren 2009 und 2014 die ländlichen Umlandgemeinden Teschendorf und Cammin eingemeindet. Die Bevölkerungszahlen der eingemeindeten, ehemals eigenständigen Ortsteile wurden rückwirkend berücksichtigt. Von 2015 auf 2016 hat sich die Zahl der ausländischen Bevölkerung in Burg Stargard aufgrund der Unterbringung von Flüchtlingen vorübergehend erhöht. Bereits 2016 reduzierte sich deren Zahl auf Vorjahresniveau, da ein Großteil in andere Regionen Mecklenburg-Vorpommerns verteilt wurde. Seither ist für Burg Stargard ein geringer Einwohnerrückgang von rd. -0,5 % zu verzeichnen.

Gemäß aktueller Bevölkerungsvorausberechnung bis 2035 wird auf Grundlage des Basisjahres 2017 ein weiterer Einwohnerrückgang prognostiziert. Demnach verliert Burg Stargard bis 2035 rd. -7,1 %, was einem jährlichen Rückgang von ca. -0,4-%-Punkten p. a. entspricht.

Entsprechend den im Monitoringbericht für Burg Stargard aus dem Jahr 2018 ausgewiesenen jährlichen Veränderungsdaten umbasiert auf den aktuellen Einwohnerstand des Statistischen Landesamtes zum Stand 31.12.2020 wäre für Burg Stargard bis Ende 2035 mit einem Einwohnerstand von etwa 5.016 Einwohnern zu rechnen.

Einwohnerentwicklung in Burg Stargard im regionalen Vergleich

Darstellung in Indexform 2011 = 100
ab 2020 Prognosewerte harmonisiert auf Mikrozensus 2011



* Zensusdaten 2011-2013 für Burg Stargard inkl. der Gemeinde Cammin, 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 – Basisjahr 2014;

** für Mecklenburg-Vorpommern wurde die gem. Statistischem Landesamt als "optimistisch" ausgewiesene Prognose verwendet;
Wimes - Stadt- und Regionalentwicklung: Bevölkerungsprognose regional-realistisches Szenario Basisjahr 2018 (Burg Stargard und Neubrandenburg)

Quelle: Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern

Mit den aktuellen Wohngebieten am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt im Bereich Quastenberger Damm

- B-Plan Nr. 24 "Alte Gärtnerei"; Areal im Eigentum der Stadt, Aufstellungsbeschluss liegt vor);
- B-Plan Nr. 23 "Alter Gutshof Quastenbergr" ; größtenteils Privateigentum, Aufstellungsbeschluss vorhanden, F-Plan geändert in WA, 5. Änderung des Teilflächennutzungsplans ist beschlossen, Satzung wurde vom LK bereits genehmigt;

können mittelfristig weitere ca. 16 bis max. rd. 60 Wohneinheiten für etwa 40 bis 130 Einwohner an den Markt gebracht werden, sodass dem prognostizierten Einwohnerrückgang möglicherweise entgegengewirkt werden kann.

Hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung sind in Burg Stargard etwas positivere Voraussetzungen als im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und im Bundesland gegeben.

Hervorzuheben sind die deutlichen Überalterungstendenzen, die jedoch etwas geringer als auf Landkreis- und Landesebene sowie in Neubrandenburg ausfallen.

Während die Anteile der unter 25-Jährigen (rd. 22,5 %) sowie der 40- bis 59-Jährigen (ca. 30 %) im durchschnittlichen Bereich liegen, ist vor allem die Altersgruppe junger Erwerbstätiger zwischen 25 und 39 Jahren mit 78 Indexpunkten bzw. einem Anteil von rd. 15 % in Burg Stargard unterproportional vertreten.

Bevölkerung nach Altersgruppen in Burg Stargard im Vergleich								
Altersgruppen	Burg Stargard (Stadt)		Neubrandenburg (Stadt)		Mecklenburgische Seenplatte		Mecklenburg-Vorpommern	
	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
unter 25	22,5	94	22,2	93	20,2	84	21,0	88
25 bis 39	14,8	78	17,1	90	14,9	79	16,7	88
40 bis 59	30,2	107	24,9	88	28,3	101	27,9	99
60 bis 64	9,2	132	8,2	117	9,4	134	8,6	123
65 bis 75	13,5	127	13,7	129	13,8	129	12,9	121
75+ Jahre	9,8	86	14,0	124	13,4	119	13,0	115

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2020, Eigene Berechnungen

Ebenfalls deutlich fällt die Abweichung der Altersgruppe der 60- bis 64-Jährigen sowie der 65- bis 75-Jährigen aus. Mit Indexwerten von 132 bzw. 127 Punkten liegt der Anteil dieser Alterskohorten deutlich über dem Bundesdurchschnitt.

Haushaltsstruktur in Burg Stargard im Vergleich (2020)						
	Burg Stargard		LK Mecklenb. Seenplatte		Mecklenburg-Vorpommern	
Ø Haushaltsgröße	2,14		1,91		1,92	
Haushaltsstruktur	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
Single	31,0	76	40,7	99	40,8	100
Mehrpersonen mit Kindern	33,1	117	24,6	87	24,9	88
Mehrpersonen ohne Kinder	35,9	117	34,7	113	34,3	112

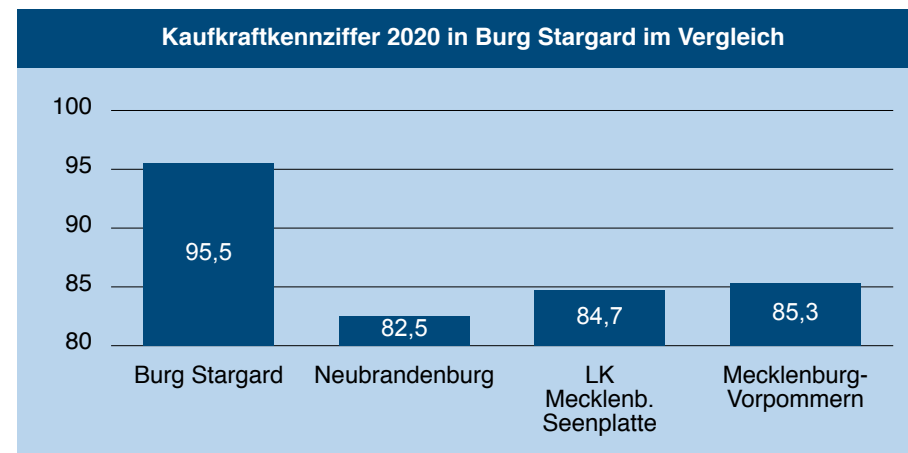
Quelle: MB-Research für 2020, Eigene Berechnungen

Die mittlere Haushaltsgröße von rd. 2,1 Personen je Haushalt bewegt sich über dem Niveau des Landkreises sowie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ca. 1,9 Personen).

Die erhöhte Haushaltsgröße spiegelt sich in einem vergleichsweise geringen Anteil an Singlehaushalten mit einem Indexwert von 76 wider. Gleichzeitig ist der Anteil von Familien mit Kindern und Mehrpersonen-Haushalten verglichen mit dem Bundesdurchschnitt deutlich überproportional.

Kaufkraft

Das konsumrelevante Kaufkraftniveau, dargestellt als Index (Durchschnitt Deutschland = 100) liegt in Burg Stargard im Jahr 2020 mit einem Wert von 95,5 etwas unter dem Bundesdurchschnitt, gleichzeitig jedoch auch über dem Wert des benachbarten Oberzentrums Neubrandenburg sowie oberhalb des Landkreisniveaus und des Landesdurchschnitts.



Quelle: It. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

Eine unterdurchschnittliche Kaufkraft wirkt sich vor allem abträglich auf die Nachfrage nach höherwertigen und langfristigen Konsumgütern aus. Auf die nahversorgungsrelevante Nachfrage hat dies weniger Einfluss; bei großen Abschlägen wird jedoch die Betriebsform "Discounter" allgemein stärker bevorzugt.

3.4 Beschäftigung und Pendlerverflechtungen

Die Arbeitslosenquote für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte bewegt sich mit rd. 9,0 % auf erhöhtem Niveau (Ø 2020 Deutschland 5,9 %). Auch verglichen mit der Quote auf Landesebene weist der Landkreis gegenüber Mecklenburg-Vorpommern mit durchschnittlich 7,8 % in 2020 einen höheren Wert auf, während dieser sich auf gleichem Niveau wie das Oberzentrum Neubrandenburg (9,0 %) bewegt.

Burg Stargard: Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlerverflechtungen					
	2016	2017	2018	2019	2020
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort	746	733	729	729	742
SVP-Beschäftigte am Wohnort	2.113	2.118	2.128	2.110	2.099
Einwohner (zum 31.12.)	5.496	5.387	5.398	5.402	5.384
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte am Arbeitsort/ Einwohner)	13,6 %	13,6 %	13,5 %	13,5 %	13,8 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/ Beschäft. am Wohnort x100)	35	35	34	35	35
Einpendler	486	481	481	482	499
Auspendler	1.854	1.867	1.881	1.864	1.856
Auspendlerquote (Auspendler/ Beschäftigte am Wohnort)	87,7 %	88,1 %	88,4 %	88,3 %	88,4 %
Pendlersaldo	-1.368	-1.386	-1.400	-1.382	-1.357
Arbeitslosenquote (LK MSE*, alle zivilen Erwerbsspers.)	12,1 %	10,6 %	9,5 %	8,7 %	9,0 %

Quellen: Statistisches Landesamt, Agentur für Arbeit, *LK Mecklenburgische Seenplatte

Die Stadt Burg Stargard zählte Ende des Jahres 2020

- 742 sozialversicherungspflichtige beschäftigte Personen am Arbeitsort sowie
- 2.099 sozialversicherungspflichtige beschäftigte Personen am Wohnort.

Daraus resultiert ein Auspendlerüberschuss von 1.357 Personen, der für kleinere Grundzentren in ländlich geprägten Räumen durchaus charakteristisch ist.

Im Zeitablauf zeigt sich der Arbeitsmarkt stabil, entsprechend bewegen sich die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen sowohl am Arbeitsort als auch am Wohnort auf konstantem Niveau. Die Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/ Beschäftigte am Wohnort) in Burg Stargard ist dabei mit einem konstanten Index von etwa 35 niedrig - die Mehrheit der berufstätigen Einwohner arbeitet im benachbarten Neubrandenburg.

Die Auspendlerquote liegt mit rd. 88 % in Burg Stargard auf einem auch für ländliche Gemeinden vergleichsweise hohen Niveau, bleibt jedoch in den vergangenen Jahren konstant.

Rund 1.270 Einwohner (ca. 60 % der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohner) pendeln nach Neubrandenburg aus, weitere haben ihren Arbeitsort vor Ort in Burg Stargard und etwa 7 % arbeiten in Neustrelitz. Burg Stargard ist insoweit klar auf Neubrandenburg ausgerichtet.

Umgekehrt bezieht Burg Stargard schwerpunktmäßig Einpendler aus Neubrandenburg (rd. 30 %) sowie aus dem gesamten Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (etwa 60 %).

Unter Handelsaspekten bedeutet dies zunächst, dass es durch das erhöhte Auspendleraufkommen tendenziell schwieriger wird, die lokale Kaufkraftbindung in Burg Stargard stabil zu halten oder gar auszubauen, da Pendlerverflechtungen auch Einkaufsbeziehungen mitprägen, insbesondere, wenn sie gut ausgestattete Zentralorte – hier vor allem das Oberzentrum Neubrandenburg – zum Ziel haben.

Pendlerverflechtungen Burg Stargard (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpender aus	Auspender nach	Saldo
Cölpin	12	0	12
Groß Nemerow	12	11	1
Holldorf	13	0	13
Lindetal	21	16	5
Neubrandenburg, Stadt	223	1.270	-1.047
Neustrelitz, Stadt	14	103	-89
LK Mecklenb. Seenplatte, Sonstige	160	147	13
LK Vorpommern-Greifswald	19	36	-17
Mecklenburg-Vorpommern, Sonstige	3	96	-93
Brandenburg	13	39	-26
Sonstige	9	138	-129
Ein-/Auspender gesamt	499	1.856	-1.357
Wohn- und Arbeitsort	242	242	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	741	2.098	-1.357

Quelle: Agentur für Arbeit; Stand 30.06.2020

4 EINZELHANDEL IN BURG STARGARD

4.1 Überblick

Burg Stargard weist als Landgemeinde eine sprichwörtlich übersichtliche Einzelhandelsstruktur auf. Der aktive Geschäftsbesatz konzentriert sich zunächst in der Ortskernlage entlang der Marktstraße, ergänzt um zwei durch Discounter markierte Nahversorgungsstandorte in nordöstlicher Ortsrandlage (Carl-Stolte-Straße/K 85) sowie westlich des Ortszentrums an der Dewitzer Chaussee/L 33.

Alles in allem sind in Burg Stargard aktuell lediglich 18 Einzelhandelsbetriebe/Verkaufsstellen des Einzelhandels auf insgesamt rd. 6.100 qm Verkaufsfläche (VKF) aktiv, darin enthalten ist ein Tankstellenshop.

Der Handelsbesatz wird geprägt durch einen Nahversorger inkl. Bäcker mit rd. 400 qm Verkaufsfläche in Ortskernlage, einen Lidl-Lebensmitteldiscounter (ca. 850 qm VKF + Backshop) und einen diesem gegenüberliegenden Getränkemarkt mit benachbarter Fleischerei.

Bei Konzepterstellung im Bau befand sich eine Angebotserweiterung durch Reaktivierung eines Aldi-Discountmarktes. Ein bis 2018 von der Firma Aldi an der Dewitzer Chaussee betriebener und seither leer stehender Discountmarkt wurde nach Abriss des Bestandsgebäudes neu errichtet und zwischenzeitlich am 2. September 2021 wiedereröffnet.

Des Weiteren sind zwei Ansiedlungen konkurrierender Discounter an der Carl-Stolte-Straße (nahe der Feuerwache) im Gespräch, für die jeweils Planungsrecht geschaffen werden müsste.

Im Ortskern sind ferner einige wenige kleinflächige Einzelhandelsangebote bis maximal ca. 100 qm VKF für u. a.

- Lebensmittelhandwerk (Fleischerei Stirnemann)
- Uhren/Schmuck (Goldschmied Hacker)
- Floristik (Blumen Strege, Blumenkästchen)
- Modischer Bedarf (Strickwaren, Handarbeit & Kurzwaren Türk)

angesiedelt, ergänzt um Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe sowie ladennahe Dienstleister (u. a. Friseur, Versicherung, Sparkasse).

In Streulage ist zudem ein großflächiger Anbieter für Einrichtungsbedarf ansässig. Das Möbelhaus Hoco Möbel & Küchen agiert auf rd. 3.000 qm Verkaufsfläche an der Strelitzer Straße/ L 33 zwischen der Kernstadt Burg Stargard und dem Ortsteil Bargensdorf in Richtung Neubrandenburg.

Dementsprechend ergibt sich ein durchaus differenziertes, wenngleich nicht abgerundetes Handelsangebot. U. a. ein Basisangebot im Segment Modischer Bedarf (Bekleidung/Schuhe) fehlt.

In Summe konzentriert sich die Verkaufsfläche ausschließlich auf die Kernstadt. Lediglich rd. 690 qm VKF (11 % der Gesamtverkaufsfläche) befindet sich dabei im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) des Kernortes gemäß Abgrenzungsentwurf der bulwiengesa AG (vgl. Kap. 4.2.2)

Der Gesamtumsatz in Burg Stargard wird gegenwärtig auf etwa 17,8 Mio. Euro taxiert. Der Periodische Bedarf nimmt mit 13,8 Mio. Euro (Umsatzanteil ca. 78 %) erwartungsgemäß eine führende Position ein. Für ländliche Verhältnisse ist dies durchaus typisch.

Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung in der Stadt Burg Stargard 2021 (aktiver Einzelhandel)															
Lagebereiche	Anzahl Betriebe	Periodischer Bedarf		Modischer Bedarf		Elektro/Technik		DIY/Garten/Freizeit		Einrichtungsbedarf		Hartwaren/ Persönl. Bedarf		Gesamt	
		VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro	VKF qm	Umsatz Mio. Euro
ZVB Ortskern	9	395	2,7	30	0,1	0	0,0	110	0,4	0	0,0	155	0,5	690	3,6
Lagebereich Lidl	4	1.350	5,4	20	0,1	10	0,1	10	0,1	20	0,1	20	0,1	1.430	5,8
Steulagen im Kernort	5	810	5,7	20	0,1	10	0,1	10	0,1	3.020	1,9	100	0,4	3.970	8,3
Σ Kernstadt Burg Stargard	9	2.555	13,8	70	0,3	20	0,1	130	0,5	3.040	2,0	275	0,9	6.090	17,7
Ortsteile	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Σ Stadt Burg Stargard	9	2.555	13,8	70	0,3	20	0,1	130	0,5	3.040	2,0	275	0,9	6.090	17,7

Quelle: bulwiengesa AG, inkl. Aldi-Planung

Verkaufsflächenausstattung in der Stadt Burg Stargard 2021							
	Periodischer Bedarf	Modischer Bedarf	Elektro/Technik	DIY/Garten/Freizeit	Einrichtungsbedarf	Hartwaren/ Persönl. Bedarf	Gesamt
Aktive Verkaufsfläche (qm)	2.555	70	20	130	3.040	275	6.090
VKF je Einwohner	0,48	0,01	0,00	0,02	0,57	0,05	1,14
bulwiengesa Benchmark: Ø VKF/Einwohner für Grundzentren	0,72	0,21	0,04	0,28	0,11	0,17	1,52

Quelle: bulwiengesa AG

Auch das Segment Einrichtungsbedarf ist mit einem großflächigen Anbieter für Möbel und Küchen mit etwa 2,0 Mio. Euro p. a. (rd. 11 % Umsatzanteil) relativ gut vertreten. Die übrigen Nonfood-Warengruppen spielen dagegen kaum eine Rolle.

Ein erster Indikator für die Wettbewerbsintensität oder auch eine erhöhte Ausstrahlung ist die Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung. Sie beträgt in Deutschland etwa 1,5 qm/Einwohner⁴. Differenziert nach Warengruppen liegen meist Erfahrungswerte aus der Praxis vor, wobei zu berücksichtigen ist, dass unterschiedliche Warengruppensysteme verwendet werden. Es liegt auf der Hand, dass Zentrale Orte überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen aufweisen. Dies gilt im ländlichen Raum auch für Grundzentren, allerdings typischerweise beschränkt auf Nahversorgung und ggfs. die Hauptwarengruppe DIY/Garten/Freizeit. Zu relativieren ist diese Aussage allerdings, wenn diesen Zentralorten kein zu versorgendes Umland zugeordnet ist bzw. wenn dieses sich, wie Burg Stargard, in direkter Nähe zu einem hierarchisch höheren Zentralen Ort befinden.

Im Vergleich mit bulwiengesa-Benchmarks zu Grundzentren bewegt sich Burg Stargard bisher insgesamt auf einem niedrigen Niveau.

Ein Erreichen oder Überschreiten grundzentraler Referenzwerte ist nur im Segment Einrichtungsbedarf zu beobachten. Dabei führt vorrangig das in Burg Stargard ansässige Möbelhaus Hoco zu einer rechnerischen Pro-Kopf-Ausstattung von 0,57 qm /Einwohner. Abgesehen von Möbeln und Küchen werden hingegen Heimtextilien und Leuchten in Burg Stargard nicht angeboten.

In den übrigen Warengruppen – explizit auch in der Nahversorgung – positioniert sich Burg Stargard unterhalb grundzentraler Benchmarks. Wenig Angebote bestehen in den Segmenten Bekleidung/Schuhe (Schuhe fehlen vollständig) und Elektro/Technik. Aber auch in den Warengruppen DIY/Garten/Freizeit und Hartwaren/Persönlicher Bedarf sind nicht alle Branchen durch qualifizierte Anbieter abgedeckt. So liegt der Fokus in der Warengruppen DIY/Garten/Freizeit auf der Branche Zimmerpflanzen/Floristik durch das Vorhandensein zweier Blumenläden in Ortskernlage. Die Tragfähigkeitsanalyse ermittelt, inwieweit aus dem ansprechbaren Einzugsgebiet realistische Potenziale für Angebotsergänzungen bestehen.

Planvorhaben

Aktuell bestehen Ansiedlungsplanungen zweier konkurrierender Lebensmitteldiscounter auf quasi gegenüberliegenden Grundstücken westlich sowie östlich an der Carl-Stolte-Straße, jeweils nördlich der Feuerwache nahe des Kreuzungsbereichs Carl-Stolte-Straße/ Quastenbergr. Bekannt ist, dass Norma mit etwa 1.200 qm Gesamt-VKF zusätzlich Backshop und Netto-Markendiscount in etwas kleinerer Dimensionierung Interesse am Standort bekundet haben und entsprechende Bauvoranfragen bereits vorliegen.

Die anschließende Tragfähigkeitsberechnung in Kap. 4.6 geht daher der Frage nach, ob Burg Stargard und sein zurechenbares Einzugsgebiet gemäß Vorgaben des grundzentralen Kongruenzgebotes ein breiteres Nonfood-Angebotsspektrum grundsätzlich ermöglichen und ob ein Ausbau des Lebensmittelhandels durch die vorgenannten Discounterplanungen ausreichend tragfähig (= nachhaltig) sein kann.

⁴ Quelle: HDE, der Wert stagniert seit einigen Jahren bei etwa 125 Mio. qm Gesamt-VKF in Deutschland

4.2 Bestimmung und Evaluierung eines Zentralen Versorgungsbereiches

4.2.1 Methodische Grundlagen

Im Rahmen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte 2011 wurde bislang kein Zentraler Versorgungsbereich für die Stadt Burg Stargard festgelegt.

Zentrale Versorgungsbereiche bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch den Hauptzentren nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren mit teilräumlichen Versorgungsfunktionen. Im ländlichen Raum bilden, wie in Burg Stargard, meist Geschäftskerne in den gewachsenen Ortszentren die dortigen Zentralen Versorgungsbereiche ab, jedoch können in Einzelfällen auch bewusst geplante Nahversorgungsstandorte diese Funktion übernehmen. Das Schutzbedürfnis Zentraler Versorgungsbereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist u. a. im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungs- bzw. Landesentwicklungsprogrammen der Bundesländer thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen, wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon *"keine schädlichen Auswirkungen"* auf Zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürfen, was im Regelfall durch den Vorhabenträger in Form eines Fachgutachtens nachzuweisen ist.

Auch das Interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ferner § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit von vereinfachten Bebauungsplänen im nicht beplanten Innenbereich regelt und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen

die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesraumentwicklungspläne/-programme bzw. Raumentwicklungs-/Raumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt. Entsprechende Zielsetzungen finden sich auch im Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016, dargestellt im Abschnitt 4.3.2, Ziff. (3) (Integrationsgebot), welches großflächige Einzelhandelsprojekte nach § 11.3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich an städtebaulich integrierte Standorte im Sinne Zentraler Versorgungsbereiche oder in deren unmittelbare Nachbarschaft verweist.

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

Diese Lagen werden wie folgt charakterisiert:

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

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

- *eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist.*
- *das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- *die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden."*⁵

Erschwerend für eine Identifikation und räumliche Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche ist, dass bisher keine verbindliche Legaldefinition über die Beschaffenheit eines Zentralen Versorgungsbereiches existiert. Die Rechtsprechung gibt hierfür jedoch Hinweise. Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11, Oktober 2007) lautet wie folgt:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“

Das Bundesverwaltungsgericht führte in seiner Entscheidung vom 17.12.2009⁶ weiter aus, dass es für den Zentralen Versorgungsbereich entscheidend sei, dass er nach „Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion“ habe.

⁵ LEP 2016, Abschnitt 4.3.2 Ziff. (3)

⁶ Vgl. Az 4C 2.08

Der Begriff "Zentraler Versorgungsbereich" ist also nicht primär räumlich im Sinne einer geografischen Mittelpunktslage in der Standortgemeinde sondern vielmehr funktional zu verstehen. Der zu versorgende Einzugsbereich kann dabei je nach Zentrumscharakter eine überörtliche, örtliche wie auch teilörtliche Ausdehnung haben. Dementsprechend kann es sich bei einem Zentralen Versorgungsbereich sowohl um das (alleinige) Hauptzentrum einer Gemeinde, bei ausreichender Gemeindegröße aber auch um ein nachgeordnetes Subzentrum der Bezirks- oder Stadtteilversorgung handeln.

Desgleichen ist es möglich, dass sich zwei im Wettbewerb zueinander stehende oder im Idealfall sich funktional ergänzende Zentrale Versorgungsbereiche die Versorgung eines Gebietes teilen. Dies ist selbst in kleineren Zentralorten zuweilen vorzufinden, wenn z. B. kleinteilig strukturierte und durch zeitgemäße (großflächige) Betriebsformen nicht entwicklungsfähigen Ortszentren ein weiterer, auf großflächigen Lebensmittelmärkten basierender Versorgungsbereich zur Seite gestellt wurde.

Neben Leitsätzen der Rechtsprechung haben sich übereinstimmend flankierende fachliche Kriterien zur Bestimmung Zentraler Versorgungsbereiche durchgesetzt.

Maßgeblich für eine Einstufung einer Geschäftslage als Zentraler Versorgungsbereich ist zunächst die Masse und der Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche als Orientierungswert mindestens 1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollten, doch macht erst die weitere Arrondierung mit ladennahen Dienstleistern, aber auch Gastronomie oder ggfs.

sonstige Einrichtungen der Daseinsfürsorge den Zentrencharakter aus⁷. Unterhalb des Hauptzentrums eines Mittel- oder Oberzentrums ist ferner der Nahversorgungscharakter, d. h. das Vorhandensein eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte, ein entscheidendes Kriterium für die Qualifikation eines Lagebereiches als Zentralen Versorgungsbereich.

Das Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes bildet de facto auch die Voraussetzung für eine geforderte, regelmäßig über einen fußläufigen Nahbereich hinausgehende Reichweite. Hierbei kommt lt. OVG Münster (s. Fußnote) auch der „Zukunftsfähigkeit“ des standortprägenden Lebensmittelmarktes eine bedeutende Rolle zu. Im beispielgebenden Fall wurde der Charakter eines Zentralen Versorgungsbereiches vom Gericht u. a. deshalb bestritten, weil neben der insgesamt geringen Angebots-substanz der standortprägende Lebensmittelmarkt auf einer – gemessen an den Flächenansprüchen des Betriebstyps – stark unterdimensionierten Verkaufsfläche agierte, am vorhandenen Standort nicht zu ertüchtigen und insoweit auf Sicht abgänglich war.

Dem gebotenen Nahversorgungscharakter nachgeordneter Zentren mit reduzierter Angebotsmasse entsprechend, können einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) demzufolge keine Zentralen Versorgungsbereiche sein, auch wenn sie durch diese Betriebe eine weitreichende Ausstrahlung aufweisen mögen. Andererseits steht ihr Vorhandensein in einem ZVB diesem auch nicht entgegen. Ebenso reicht ein einzelner Lebensmittelmarkt mit einem oder wenigen Konzessionären oder begleitenden Fachmärkten mangels zureichender Angebotsbreite regelmäßig nicht aus, um als Zentraler

⁷ Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-VKF von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

Versorgungsbereich qualifiziert zu werden. Selbiges gilt für die aktuell bei Kunden und Betreibern beliebten Verbundstandorte Lebensmittel-Vollsortimenter/Discounter.

In städtischen Umfeldern ist hinsichtlich Angebotsumfang, Nutzungsmischung und Nutzungsdichte in der Regel ein strengerer Maßstab als in aufgelockerter bebauten und weniger dicht besiedelten ländlichen Räumen anzulegen. Einzelne oder wenige Grundstücke mit Lücken im Geschäftsbestand können im räumlichen Gesamtzusammenhang durchaus übersprungen werden. Markante Zäsuren wie Bahntrassen, vielstreifige Hauptverkehrsstraßen, Gewerbebegürtel, Wasserläufe oder Grünzüge dagegen können die Ausdehnung eines Zentralen Versorgungsbereiches zumindest dann limitieren, wenn keine ausreichend sichere und fußläufig komfortable Quermöglichkeit besteht. Auch eine fehlende Sichtverbindung kann ein gewichtiges Indiz für eine Trennwirkung von Barrieren sein.

Sodann muss die verkehrliche Erschließung ausreichend gewährleistet sein, ebenso die Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Zentrums. Dies bedeutet auch, dass die Verkehrsinfrastruktur am Standort den zu- und abfließenden Pkw-Kunden- und Wirtschaftsverkehr ausreichend bewältigen kann und dass hinreichende standortintegrierte oder zumindest standortnahe Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen.

Ferner soll das Zentrum auch über den Öffentlichen Personennahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum angemessen vernetzt sein. Dabei sind zwischen städtisch verdichteten und ländlichen Räumen unterschiedliche Maßstäbe an die Qualität der ÖV-Erschließung – vor allem an eine angemessene Taktdichte – anzulegen. Daher sollte der Maßstab einer "ortsüblichen" ÖV-Anbindung angewendet werden.

Während ein kleineres Orts- oder ein städtisches Stadtteilzentrum über öffentlichen Nahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum z. B. einzelnen Bus- oder Straßenbahnlinien verknüpft ist, werden bei überörtlich ausstrahlenden Zentren mittlerer und größerer Städte gewöhnlich höhere Anforderungen gestellt. Sie sollen an einen ÖV-Knoten (idealerweise Hauptbahnhof/ZOB) angeschlossen sein, welcher ihren Versorgungsraum radial und möglichst auch umsteigefrei erschließt. Fragwürdig ist insoweit, ob eine zum Standort gelegte Stichlinie als angemessene ÖV-Anbindung gelten kann.

Nahversorgung soll aus dem zurechenbaren Kernversorgungsgebiet fußläufig oder per Rad möglich sein, was implizit eine entsprechend hinreichende siedlungsstrukturelle Integration voraussetzt. Klassische „Grüne Wiese-Standorte“ außerhalb des Siedlungszusammenhangs kommen als ZVBs insoweit regelmäßig nicht in Betracht.

Hinsichtlich des fußläufig erschlossenen Einwohnerpotenzials sind allerdings keine verbindlichen Mindestvorgaben oder Richtwerte bekannt. Wir operationalisieren sie deshalb wie folgt:

Hinsichtlich der Wohndichte im fußläufigen Umfeld können nach vielfältigen Vergleichsuntersuchungen der bulwiengesa AG in unterschiedlichen Siedlungsstrukturen in etwa nachstehende Benchmarks, bezogen auf eine fußläufige 10-Minuten- oder 1.000-m-Gehdistanz (nicht: 1.000-m-Radius um den Standort), gelten.

Die nachstehend genannten Maßstäbe sind aus städtisch verdichteten Räumen abgeleitet. Im ländlichen Raum sind auch innerhalb geschlossener Ortslagen zuweilen nicht mehr als 2.000 Einwohner oder weniger innerhalb eines 1.000-Meter-Umgriffs anzutreffen⁸.

⁸ Der Flächeninhalt eines 1.000-Meter-Radius beträgt etwa 3,14 qkm. 2.000 Einwohner im Standortumfeld entsprechen etwa einer Einwohnerdichte von knapp 640 Einwohner/qkm.

Benchmark „Einwohner im 1.000-m-Nahbereich“

- Stark ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **10.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld (hochverdichtete Siedlungsgebiete)
- Gut ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **6.000 - 10.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld (verdichtete Siedlungsgebiete)
- Abgeschwächte bis mäßige fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **2.000 - 6.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld (aufgelockerte Siedlungsgebiete)
- Schwache, im Allgemeinen nicht mehr ausreichende fußläufige Versorgungsfunktion:
< 2.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld im verdichteten Raum
< 1.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld im ländlichen Raum

Ursächlich für niedrigere Einwohnerdichten im ländlichen Raum sind große Grundstückszuschnitte, fehlende mehrgeschossige Wohnbebauung, eingestreute landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke, geringe Siedlungstiefen und zuweilen auch bandförmige Siedlungsstrukturen mit schmalen, dabei sehr tiefen Grundstückszuschnitten (siedlungsprägend z. B. in Marschland, Obstanbaugebieten).

Daher können in Landgemeinden in Ausnahmefällen auch Standorte mit Siedlungsdichten von etwa 1.000 bis 2.000 Einwohnern in einem 1.000-Meter-Umgriff durchaus noch als ausreichend siedlungsstrukturell integriert gelten.

Hervorzuheben ist in diesem Kontext, dass es sich bei der Ausweisung und Abgrenzung eines bereits vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiches um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche auch gerichtlich überprüfbar ist. Der gestalterische oder politische Wille der Gemeinde spielt hierbei insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen Zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden können⁹ oder ggf. die Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches auch zur Gänze neu geplant werden kann. Dies trifft auch auf Burg Stargard zu.

Grundstücke oder Teilbereiche, die einem Zentralen Versorgungsbereich ausreichend räumlich-funktional zugeordnet sind, dürfen umgekehrt nicht willkürlich oder aus politischen Motiven aus diesem ausgenommen werden. Vgl. hierzu den Leitsatz des BVerwG vom 12.2.2009¹⁰:

„Die Gemeinde kann einen tatsächlich vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Wirkung für § 34 Abs. 3 BauGB räumlich eingrenzen, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem Zentralen Versorgungsbereich abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“

Die Ausweisung unqualifizierter Lagebereiche als Zentrale Versorgungsbereiche oder vice versa das Ignorieren von faktisch bestehen-

⁹ Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77f.

¹⁰ AZ BVerwG 4 B 5/090

den Zentralen Versorgungsbereichen kann sich somit durchaus als unwirksam erweisen.

Abgesehen von der Vorwegnahme von in die Zukunft gerichteten planerischen Absichten (vor allem die Entwicklung neuer oder die Erweiterung bestehender ZVBs) zählt bei der Identifikation und Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches zunächst also stets das, was faktisch auch vorhanden ist.

Grundsätzlich sollte in Zentralen Versorgungsbereichen die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewahrt sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als Zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise nicht in Betracht. Geeignet sind hingegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete, neuerdings Urbane Gebiete und in Nahversorgungszentren und ländlichen Räumen ggf. auch besondere Wohngebiete und Dorfgebiete.

In faktisch bereits vorhandenen Zentralen Versorgungsbereichen können im Ausnahmefall überkommene anderweitige Gebietsausweisungen eingestreut vorliegen. Sie stehen dem Gesamtcharakter des Zentralen Versorgungsbereiches nicht entgegen, sofern sie diesen nicht prägen.

Zusammengefasst sind regelmäßig folgende Kriterien für die Bestimmung und Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche relevant:

- Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Fußläufige Verknüpfung der Nutzungen im ZVB
- Ausreichende siedlungsstrukturelle Integration
- Gesicherte verkehrliche Erschließung des Zentrums MIV/ÖV
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren (Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer, etc.)
- Planungsrechtlicher Ausweis des Lagebereiches

Wie die Ausführungen verdeutlichen, ist die konkrete Ausprägung der Kriterien nicht anhand eines objektiven Schemas prüfbar, sondern unterliegt gewissen Ermessensspielräumen. In der Tat lassen sich z. B. hinsichtlich des Mindest-Angebotes und der geforderten Dichte der relevanten zentrenbildenden Nutzungen in Deutschland durchaus regionale Unterschiede ausmachen. Wichtig ist, dass eine Standortgemeinde oder Planungsregion innerhalb ihres Gestaltungsraumes mit einheitlichen Maßstäben operiert und diesbezüglich alle Lagebereiche gleich behandelt.

4.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Burg Stargard

Die Neuerhebung der vorhandenen Einzelhandelslagen in der Stadt Burg Stargard einschließlich einer Erfassung der übrigen Erdgeschossnutzungen in verdichteten Geschäftslagen ermöglichen eine grundstücksscharfe Zentrenabgrenzung (Zentrale Versorgungsbereiche für Haupt- und ggf. auch ergänzende Subzentren) sowie für die Charakterisierung von etwaigen Sonderstandorten.

Demnach bildet der kleinteilig parzellerte, historische Ortskern entlang der Marktstraße den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) in Burg Stargard. Die den Siedlungsschwerpunkt der Kernstadt querende Straße weist – trotz teils straßenbegleitender Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen – nur eine geringe Angebotsmasse und -dichte auf. Sie ist ferner für eine entsprechende Nachverdichtung zu eng bebaut und parzelliert, mithin nicht entwicklungsfähig für die Ausgestaltung eines angemessenen Versorgungszentrums.

Der Einzelhandel im Ortszentrum ist fast ausschließlich geprägt durch kleinflächige, fachgeschäftsbasierte Angebote mit einer Größenordnung bis ca. 100 qm Verkaufsfläche. Einzige Ausnahme bildet der Nahversorger "Mein Markt" mit rd. 400 qm VKF in zentraler Lage ge-

genüber der Sparkasse. Neben einer Fleischerei und einem Kiosk beschränkt sich das Angebot im Periodischen Bedarf auf den kleinflächigen Nahversorger inkl. Bäcker mit eingeschränktem Sortiment und vereinfachter Betriebsausführung ohne typischen Frischebereich und demzufolge ohne nennenswerte überörtliche Ausstrahlung.

Insgesamt verfügt das Ortszentrum über lediglich 9 aktive Ladeneinheiten mit knapp 690 qm Gesamt-Verkaufsfläche (VKF). Gleichzeitig sind mit drei Einheiten nur vereinzelt Leerstände zu verzeichnen. Auf Grund des geringen Angebotes (weniger als 1.000 qm VKF im ZVB) weist das Ortszentrum in der Summe aller Nutzungen eine eingeschränkte Versorgungsfunktion für die Stadt auf. Dabei entspricht der innerstädtische Lagebereich mit ergänzenden, frequenzbringenden Angeboten insbesondere im Dienstleistungssektor (u. a. Bank, Friseur und Versicherung) durchaus den Kriterien eines Lagebereiches mit grundzentraler Versorgungsfunktion. Da für strukturschwache ländliche Verhältnisse zudem abgesenkte Maßstäbe gelten können, ist die Ausweisung eines innerörtlichen Zentralbereiches in Burg Stargard aus Gutachtersicht daher zumindest solange berechtigt, wie dort ein Lebensmittelmarkt vorhanden ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aus westlicher bzw. nordwestlicher Richtung über die L 33, sowie aus nördlicher Richtung über die Carl-Stolte-Straße (K 85). Trotz beengter Verhältnisse bilden Mühlenstraße aus östlicher Richtung sowie die Lange Straße aus südlicher Richtung ebenso wichtige innerstädtische Verkehrsachsen. Die Verkehrserschließung des Ortskerns erfolgt aus den südlichen Ortsteilen Teschendorf und Gramelow sowie für überörtliche Pkw-Kunden verbreitet über die im östlichen Siedlungsbereich in die Mühlenstraße mündenden Verkehrsachsen L 33 und L 331. Aus den Ortsteil Cammin und Godenswege sowie aus dem westlichen Umland dienen die K 82 bzw. die von dieser abzweigenden Kreisstraßen K 83 und K 84 als wichtige Verbindungsachsen.

Das östliche Umland ist über die östlich der Kernstadt als L 33 weiterführende Mühlenstraße gut an den Ortskern angebunden.

Limitierte, jedoch für das niedrige Kundenaufkommen ausreichende Stellplätze befinden sich zentral entlang der Marktstraße, dem Nahversorger vorgelagert sowie im Kreuzungsbereich Marktstraße/Carl-Stolte-Straße direkt an der Sparkasse.

Die Aufenthaltsqualität für Besucher der Marktstraße ist aufgrund des Durchgangsverkehrs beeinträchtigt. Der platzartig aufgeweitete Markt bietet grundsätzlich Möglichkeiten, durch eine gestalterische Aufwertung Freiraum- und Verweilqualitäten zu schaffen. Derzeit wirkt er weitgehend unattraktiv bzw. wird als Stellplatz verwendet.

Entwicklungspotenziale ergeben sich aus der 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (2021), in dem mitunter die Sanierung bzw. der Ersatzneubau stadtbildprägender Bestandsgebäude, die nachhaltige Gestaltung von Baulücken durch Neubebauung oder Ersatzneubau nicht mehr erhaltenswerter Bestandsgebäude sowie die Gestaltung stadtbildprägender Eckgrundstücke am Marktplatz als Sanierungsziele aufgeführt werden. Davon bereits in Planung ist die Verlagerung des Verwaltungsgebäudes in den Kreuzungsbereich Marktstraße/Carl-Stolte-Straße, genauer an den Standort Marktstraße 5-7, der in den hier abgegrenzten Versorgungsbereich fällt. Durch die Verlagerung des Rathauses werden perspektivisch Frequenzen, die aufgrund der zentralörtlichen Funktion (Verwaltungssitz Burg Stargard für das Amt Stargarder Land) generiert werden, die bislang womöglich im östlichen Bereich des Ortskerns (aktuell Standort des Rathauses) verbleiben.

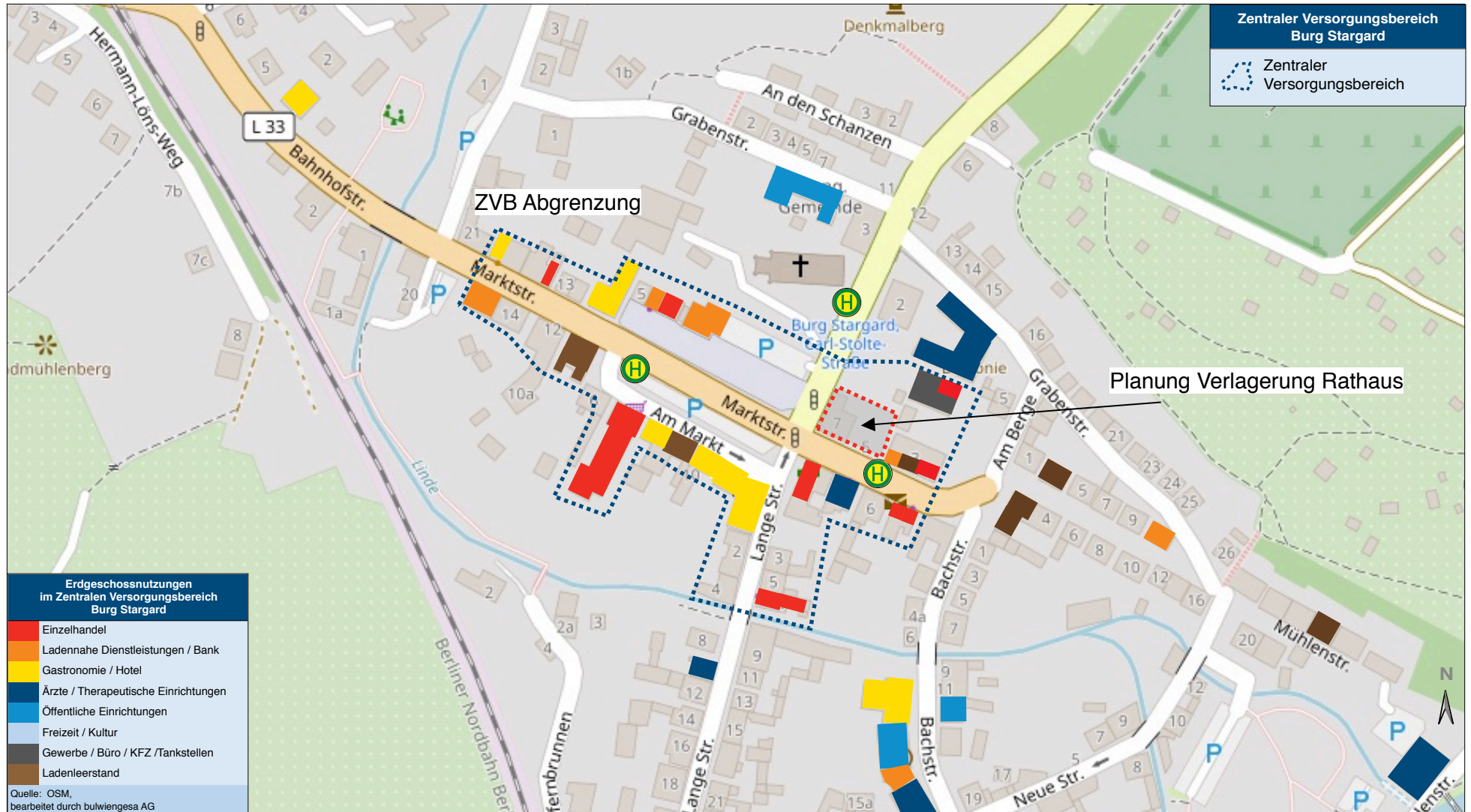
Grundsätzlich jedoch ist weiterhin keine Möglichkeit erkennbar, marktgerechte Standorte für moderne, insbesondere großflächige Lebensmittelmärkte zu schaffen.

Das Ortszentrum verfügt über eine für ländliche Zentralorte gute ÖV-Anbindung, wenngleich der Bahnhof Burg Stargard fußläufig rd. 650 m entfernt liegt. Gleichwohl befinden sich entlang der Marktstraße sowie in der Carl-Stolte-Straße auf Höhe der St. Johannis Kirche insgesamt drei Bushaltestellen, wovon eine direkt beim örtlichen Nahversorger gelegen ist.

In Summe verfügt der Ortskern über ein kleinteiliges und ausschnitthaftes Angebot, wobei innenstadttypische und frequenzerzeugende Sortimente wie Drogerie, Mode, Schuhe, Bücher sowie Consumer Electronics nicht vertreten sind.

Der in zentraler Ortslage gelegene Lebensmittelmarkt wird vereinfacht betrieben und dient primär der lokalen Grundversorgung. Damit ist das Angebot im Ortskern nicht geeignet, die grundzentrale Versorgung für die Stadt Burg Stargard ausreichend wahrzunehmen. Es beschränkt sich neben lokaler Versorgung lediglich auf punktuellen kleinflächigen Fachhandel, ergänzt um Dienstleistungen sowie Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe.

Aufgrund Parzellierung, baulicher Struktur sowie verkehrlicher Erschließung ist der Ortskern zudem nicht geeignet großflächige Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter/Discounter) oder kleinere Fachmärkte mit ca. 400 bis 1.000 qm Verkaufsfläche für z. B. Drogerieartikel, Bekleidung, Schuhe, Zoobedarf oder Landhandel/Heimwerker-/Gartenbedarf und damit eine grundzentral wirksame Angebotsstruktur aufzunehmen. Entsprechend gilt hier der Ausnahmetatbestand zum Integrationsgebot (vgl. LEP 2016 Kap. 4.3.2 Ziff. 3), wonach nahversorgungsrelevante Sortimente ausnahmsweise auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden dürfen, wenn wie in Burg Stargard zutreffend, eine integrierte Lage in den ZVB aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist.



4.3 Nahversorgungsabdeckung und -qualität in Burg Stargard

Originäre Aufgabe eines Grundzentrums ist die Bereitstellung eines soweit als möglich umfassenden Nahversorgungsangebotes aller Vertriebsformen, welches zumindest gezielte Auswärtskäufe der lokalen Bevölkerung weitestgehend entbehrlich machen sollte.

Das mecklenburg-vorpommersche Kongruenzgebot unterstreicht diesen Anspruch, räumt jedoch auch Spielräume ein, in dem Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig sind,

"wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbeiriche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlichen beeinträchtigt werden." (vgl. LEP 2016, Kap. 4.3.2 Ziff. 2)

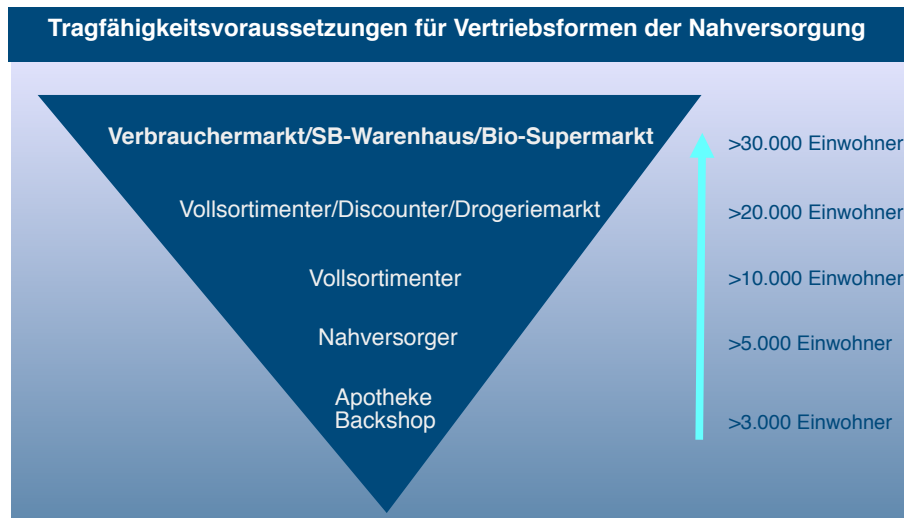
In der Praxis ist die Bereitstellung eines möglichst umfassenden Nahversorgungsangebotes aller Vertriebsformen häufig nicht vollständig realisierbar, da nicht alle Vertriebsformen der Nahversorgung in ländlichen Zentralorten ausreichend tragfähig sind, insbesondere wenn, wie in Burg Stargard, ein Oberzentrum in unmittelbarer Entfernung liegt. Großformatige Verbrauchermärkte, aber auch spezialisierte Anbieter wie Drogeriemärkte und Parfümerien, Bio-Lebensmittelmärkte, Reformhäuser sowie spezialisierter Lebensmittelfachhandel sind häufig Mittelzentren bzw. Standorten ab ca. 30.000 Einwohnern im Einzugsgebiet vorbehalten. Drogeriemärkte benötigen je nach Kaufkraftniveau und Wettbewerbsintensität ca. 15.000 Einwohner und sind ebenfalls nicht in allen Grundzentren tragfähig.

Kleinhandel (Lebensmittelhandwerk) und Apotheken können hingegen ab etwa 3.000 Einwohnern wirtschaftlich betrieben werden; sogenannte "Soft-Discounter" mit kostenreduzierten Vertriebskonzepten und etwa +/- 2.000 Artikeln im Standardsortiment benötigen etwa 4.000 Einwohner.

Mit rund 10.000 Einwohnern im Einzugsgebiet sind leistungsfähige Vollsortimenter nebst ergänzenden sogenannten Hard-Discountern mit stark reduziertem Standardsortiment (Aldi, Lidl) ausreichend tragfähig.

Burg Stargard verfügt mit knapp 5.400 Einwohnern hierfür keine ausreichende Nachfrageplattform. Das der Stadt zurechenbaren Umland-Einzugsgebiet sowie Durchgangskunden in Richtung Neubrandenburg generieren jedoch zusätzlichen Streu-/Impulskunden, die in Summe eine knapp ausreichende Tragfähigkeit bieten (s. Kap. 4.6.4).

Mit einem von Rewe betriebenen Nahversorger ("Mein Markt", ca. 400 qm VKF) und zwei im Wettbewerb zueinander stehenden Standarddiscountern der Betreiber Lidl und Aldi auf ca. 800 qm Bestandsfläche, ergänzt um Kleinhandel/Lebensmittelhandwerk steht in Burg Stargard eine eingeschränkte grundzentrale Standardausstattung zur Verfügung. Zwischen den beiden Discountern ist das Wettbewerbsverhältnis im begrenzten Marktgefüge dabei durchaus angespannt. Beide Discounter betreiben – auch nach Neueröffnung von Aldi – mit Verkaufsflächen von ca. 800 qm reduzierte und an einwohnerschwächere ländliche Räume angepasste Flächenkonzepte. Der innerstädtische Nahversorger ist hingegen vergleichsweise unterdimensioniert und entspricht aufgrund des aktuellen Vertriebskonzeptes einem für ländliche Regionen, ortskerntypischen kleinflächigen Lebensmittelanbieter, der vorrangig der Grundversorgung der innerhalb der Stadt lebenden Bevölkerung dient.



Die Attraktivität einer Landgemeinde als Wohn- und Gewerbestandort hängt wesentlich von der Bereitstellung einer möglichst umfassenden und attraktiven Versorgungsinfrastruktur ab. In diesem Sinne wurde ein bis 2018 betriebener und seither leerstehender Aldi-Discounter durch den Betreiber Aldi wieder aufgenommen.¹¹

Weiterhin bestehen derzeit konkurrierende Ansiedlungsplanungen zweier weiterer konkurrierender Discounterbetreiber an der Carl-Stolte-Straße (jeweils in der Nähe der Feuerwache), für die jeweils das Planungsrecht angepasst werden müsste. Bekannt ist, dass Norma mit etwa 1.200 qm Gesamt-VKF zuzüglich Backshop und Netto-Markendiscout in etwas kleinerer Dimensionierung Interesse am Standort bekundet haben und eine Bauvoranfrage seitens Norma bereits vorliegt.

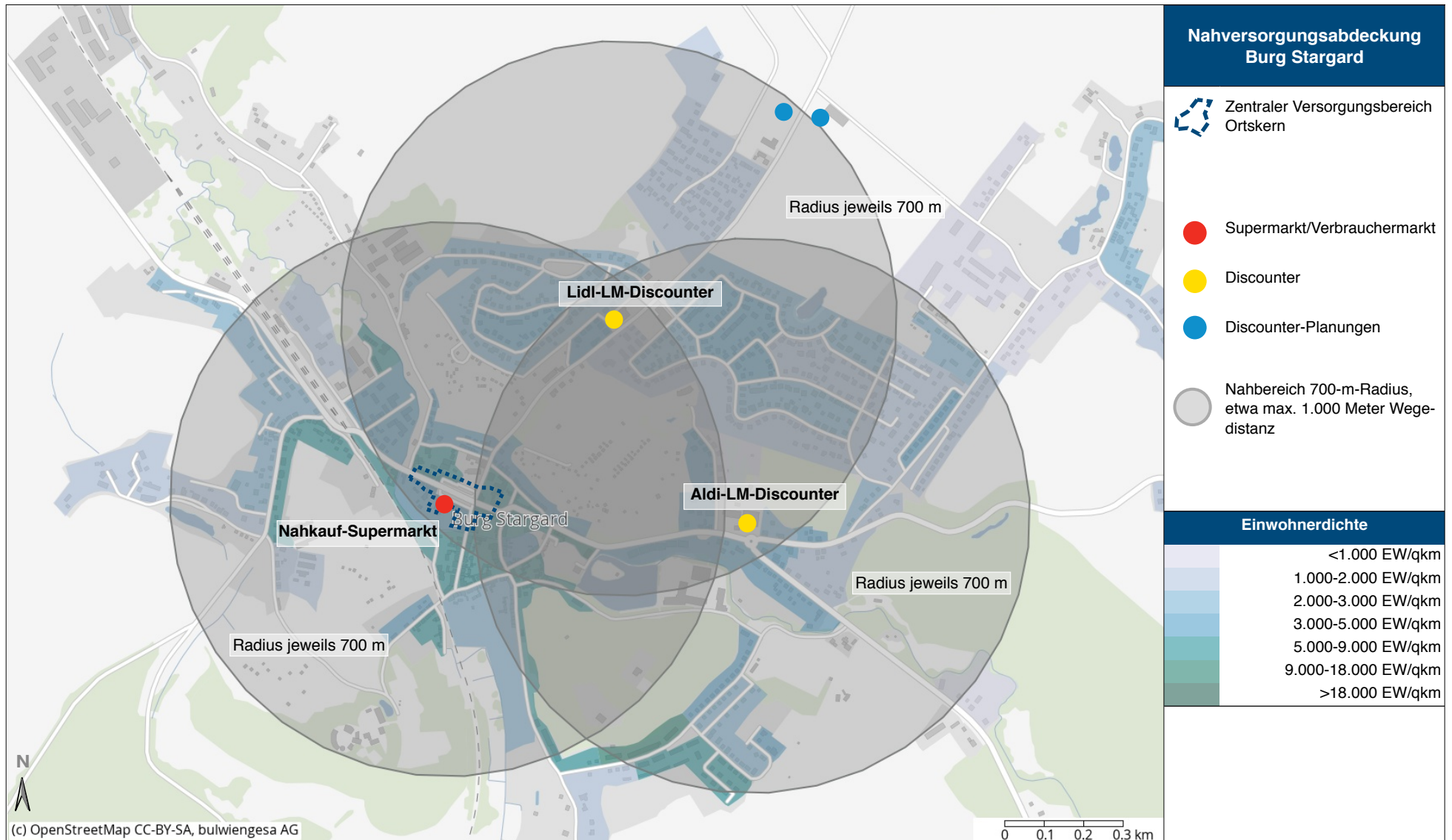
¹¹ Aldi hat im September 2021 nach Abriss/Neubau auf erweiterter Verkaufsfläche wiedereröffnet.

Die seit Schließung des Aldi-Discounters erfolgte Konzentration der Lebensmittelmärkte im Westen des Siedlungsgebietes führte zu einer eingeschränkten fußläufigen Siedlungsabdeckung. Mit der Wiedereröffnung im September 2021 verfügt der Kernort jedoch wieder über eine verbesserte Nahversorgung. Hingegen von den Einwohnern der Siedlungsrandbereiche sowie der weiteren Ortsteile der Stadt Burg Stargard weitere Distanzen zurückzulegen.

In ländlichen Gebieten sind größere Distanzen zu Nahversorgern allerdings häufig unvermeidbar, insbesondere wenn in den Siedlungskernen zeittypische Lebensmittelmärkte mangels ausreichender Flächenkapazität nicht entwickelt werden können oder – falls doch – in zunehmenden Fällen nicht gegen die Wohninteressen der Anrainer durchgesetzt werden können.

Die Benchmarks für zurechenbare Einwohner im Nahbereich berücksichtigen dies, sofern ein zumindest halbseitiger direkter Siedlungsbezug besteht, der Nahversorgungsstandort ein nennenswertes fußläufiges Umfeld erschließt sowie eine ortsangemessene Radwege- und ÖV-Anbindung gewährleistet ist.

Diese Voraussetzungen treffen auf den im Ortskern ansässigen Lebensmittelmarkt ebenso wie für die ansässigen Discounter Aldi und Lidl in Burg Stargard zu. Hingegen weisen die Standorte, die für die Planung der Discounter in Betracht gezogen werden, ein deutlich geringeres Einwohnerpotenzial im fußläufigen Nahbereich auf. Während zumindest im westlichen Verlauf der Carl-Stolte-Straße eine Fuß- und Radwegeverbindung bereits vorhanden ist, liegt die nächste Bushaltestelle rd. 650 m fußläufig entfernt auf Höhe des Lidl-Standortes.



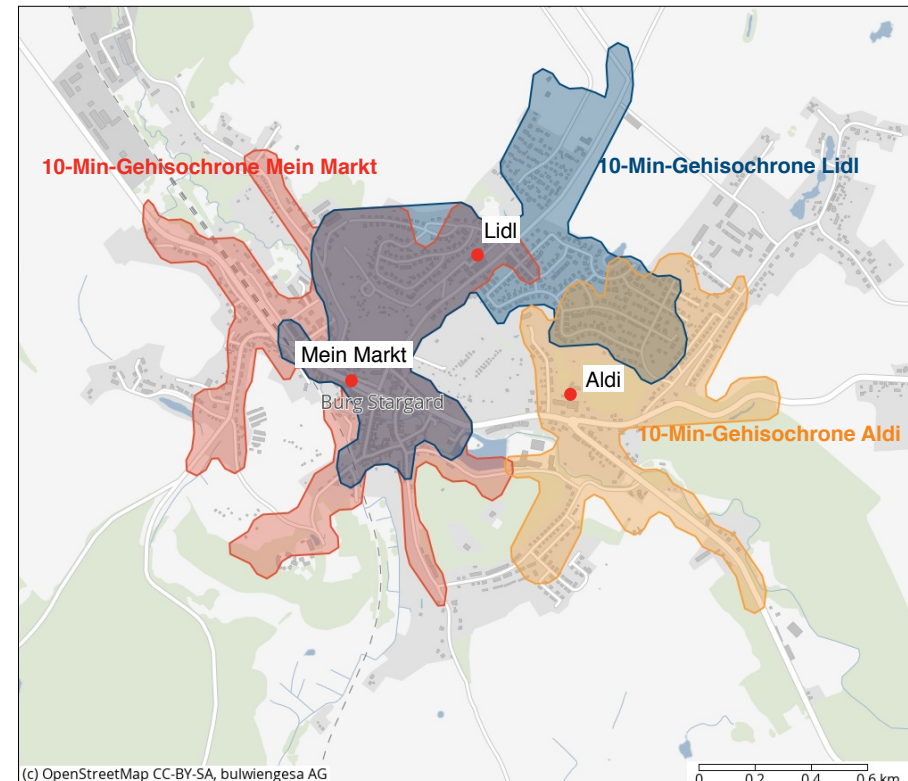
Die Einwohner im Nahbereich – operationalisiert durch eine 10-Minuten-Gehisochrone – werden für die Nahversorgungsstandorte näherungsweise wie folgt berechnet:

- Mein Markt (ZVB): ca. 1.750 Einwohner
- Aldi: ca. 860 Einwohner
- Lidl: ca. 1.800 Einwohner
- Planung Discounter: ca. 400-630 Einwohner

Gemessen an ländlichen Verhältnissen sind damit alle gegenwärtigen Standorte ausreichend siedlungsstrukturell integriert und daher grundsätzlich ausreichend für die Nahversorgung geeignet.

Die geplante Neuansiedlung der konkurrierenden Discounter verhält sich hinsichtlich der Siedlungsanbindung deutlich schlechter, da am jeweiligen Planungsstandort lediglich ein einseitiger bzw. kein direkter Siedlungsbezug und zudem nur eine eingeschränkte ÖV-Anbindung besteht.

Die eingemeindeten Ortsteile sind – abgesehen von einem Lebensmittelhandwerksbetrieb – ohne Nahversorgungsstrukturen.



Nahversorgungsabdeckung in Burg Stargard

4.4 Einzugsgebiet und aktuelles Nachfragevolumen

Abgrenzung und Gliederung eines Kerneinzugsgebietes

Der raumordnerisch vorgegebene grundzentrale Kongruenzraum für Burg Stargard beschränkt sich auf die Stadt Burg Stargard selbst. Das faktische Einzugsgebiet Burg Stargards reicht jedoch in den ländlichen Raum ausgreifend darüber hinaus. Umgekehrt ist Burg Stargard seinerseits erheblich auch auf das direkt benachbarte Oberzentrum Neubrandenburg orientiert. Durch die auf Neubrandenburg ausgerichteten Verkehrsströme sowie Pendlerbeziehungen und aufgrund des Bedeutungsüberschuss des Oberzentrums fließt aus dem gesamten Stadtgebiet Nachfrage dorthin ab.

Üblicherweise kann eine 10-minütige Pkw-Anfahrisonochrone in den meisten ländlichen Räumen als kennzeichnend für die Reichweite grundzentraler Versorgung herangezogen werden. In ausgesprochen strukturschwachen Räumen kommen auch 15 Minuten in Betracht.

Im Falle Burg Stargard reicht eine 10-Min.-Anfahrisonochrone für die durch leistungsstarke Discounter geprägten Nahversorgungsstandorte bis in die Nachbargemeinden Holldorf und Lindetal sowie in das südliche sowie östliche Stadtgebiet von Neubrandenburg, wo sie wegen des dort vorhandenen Wettbewerbs nicht mehr zum Tragen kommt.

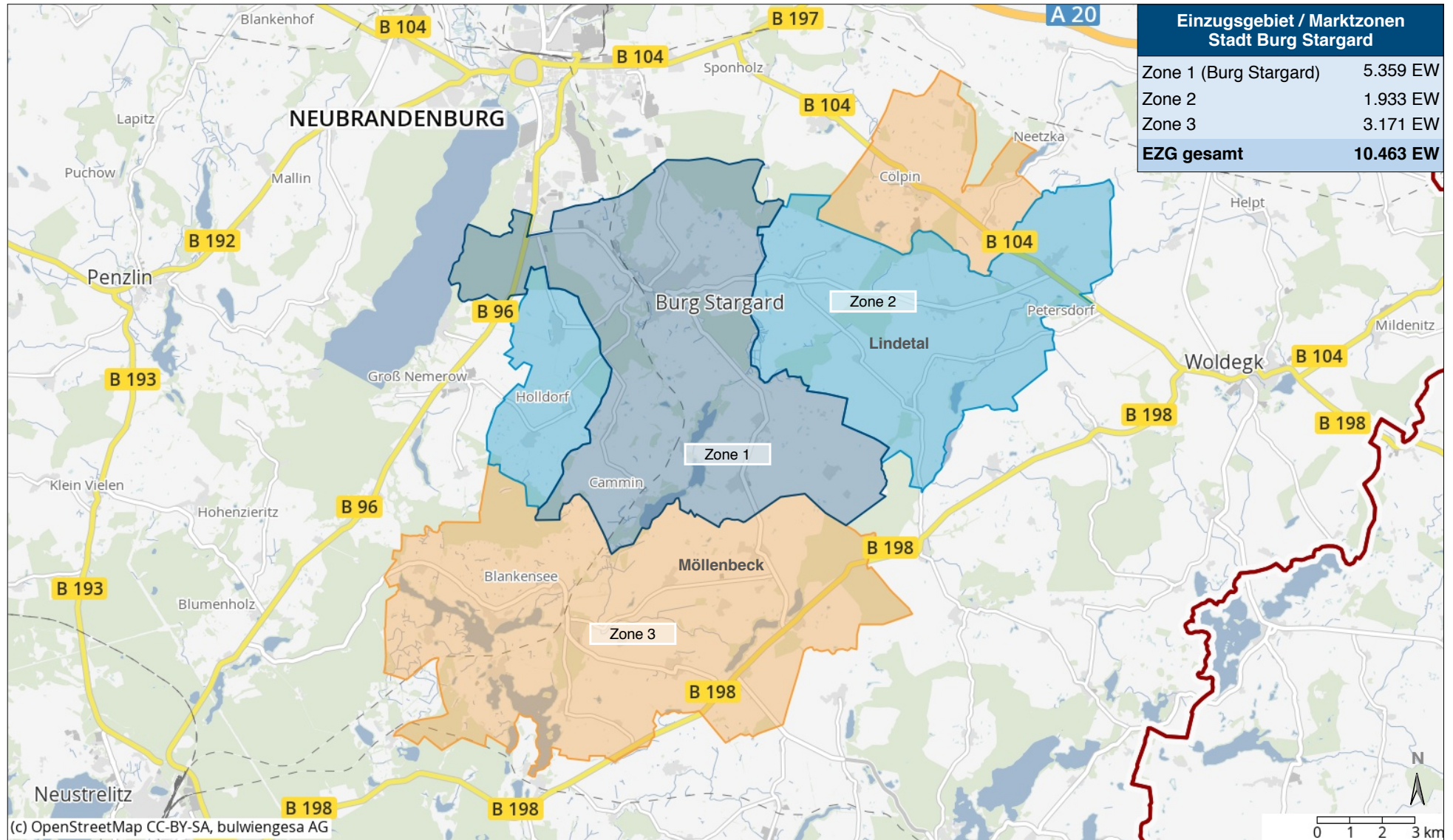
Grundsätzlich ist die Ausstrahlung der Stadt Burg Stargard durch das benachbarte und überlegen ausgestattete Oberzentrum Neubrandenburg eng begrenzt. Besonders die Neubrandenburger Stadtteile Lindenberg mit dem Fachmarktzentrum Bethanien-Center (inkl. großformatigem real SB-Warenhaus und Oststadt u. a. mit dem Lindetal-Center (inkl. Kaufland SB-Warenhaus) stehen einer Ausdehnung in nördlicher Richtung entgegen.

Aufgrund ihrer Lage an den auf das Oberzentrum Neubrandenburg ausgerichteten Bundesstraßen B 96 und B 104 sind die westliche Gemeinde Groß Nemerow und die Gemeinde Pragsdorf im Nordosten Burg Stargards, trotz ihrer Amtszugehörigkeit zum Amt Stargarder Land, verkehrlich vielmehr auf das Oberzentrum ausgerichtet. Entsprechend können sie nicht mehr dem Einzugsgebiet zugerechnet werden.

Anders verhält es sich mit der Gemeinde Cölpin im Nordosten Burg Stargards. Vor dem Hintergrund der Lage zwischen den drei Zentralorten Neubrandenburg, Burg Stargard und Woldegk sowie vorhandener – wenn auch geringer – Pendlerbeziehungen, bestehen für die Bewohner einzelhandelsseitig mit Fokus auf die Nahversorgung durchaus auch Verknüpfungen mit dem Kernort Burg Stargard. Hinzu kommt, dass das südliche Neubrandenburger Stadtgebiet von Cölpin aus ebenso gut über die Stadt Burg Stargard angebunden sind wie über die B 104 bzw. das Neubrandenburger Stadtgebiet.

Aufgrund des begrenzten Einzelhandelsangebotes in südlicher Richtung und der damit geringen Wettbewerbsintensität sowie aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an den Kernort Burg Stargard und der Pendlerverflechtungen mit dem Oberzentrum Neubrandenburg können die südlich an Burg Stargard angrenzenden Gemeinden Blankensee und Möllenbeck abgeschwächt ebenfalls dem Stargarder Einzugsgebiet hinzugezogen werden. Versorgungsalternativen bestehen aus diesem Raum auch im südwestlich gelegenen Neustrelitz, das bereits in einer 15-20-Minuten-Pkw-Anfahrisonochrone liegt.

In Summe kann das Einzugsgebiet aufgrund verkehrlicher Erreichbarkeiten, unterschiedlicher Wettbewerbseinflüsse sowie hinsichtlich der Intensität der Marktdurchdringung in drei Marktzone mit differenzierter Einkaufsorientierung wie folgt gegliedert werden:



Einzugsgebiet der Stadt Burg Stargard		
Zone	Gebiet	Einwohner
Zone 1	Stadt Burg Stargard, Naheinzugsgebiet	5.359
Zone 2	Holldorf, Lindetal: Kerneinzugsgebiet	1.933
Zone 3	Blankensee, Cölpin, Möllenbeck: Randeinzugsgebiet	3.171
Einzugsgebiet gesamt		10.463

Quelle: Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern

Das Kerneinzugsgebiet umfasst trotz einer beachtlichen Ausdehnung im ländlichen strukturschwachen Raum nur knapp 10.500 Einwohner, womit die Tragfähigkeit Burg Stargards für Handelsnutzungen stark limitiert wird. Zufalls- und Durchgangskunden insbesondere auf der L 33 sowie Einpendler tragen geringfügig zu einem externen Kaufkraftzufluss mit Streuumsatzcharakter bei.

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen – Ausgangslage

Die Berechnung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens erfolgt über die Gewichtung bundesdurchschnittlicher warengruppenspezifischer Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben mit dem lokalen Kaufkraftindex (hier: 93,4), der wiederum für jede Warengruppe mit einer individuellen Einkommenselastizität angepasst wird. Hintergrund hierfür ist, dass private Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht gleichermaßen linear auf Einkommensveränderungen reagieren.

Ausgaben für Nahversorgung reagieren dabei mit geringerer Elastizität (Anpassungskoeffizient <1) auf Einkommensänderungen, als Ausgaben für längerfristige und höherwertige Konsumgüter (Anpassungskoeffizient >1).

Die warengruppenspezifische Einkommenselastizität wird von bulwiengesa AG anhand einkommensabhängiger Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes regelmäßig neu berechnet. Die einzelhandelsrelevante Gesamtelastizität liegt derzeit bei knapp 1, d. h. die Gesamtausgaben für Konsumgüter reagieren nahezu proportional auf Änderungen des Einkommensniveaus.

Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus den Verbrauchsausgaben bereits exkludiert. Die verbliebenen Beträge stehen insoweit dem stationären Ladenhandel zur Verfügung.

Alles in allem geben die Haushalte im Einzugsgebiet pro Jahr ein Budget von etwa 62,5 Mio. Euro p. a. im stationären Einzelhandel aus. Davon entfallen 33,1 Mio. Euro p. a. bzw. knapp 53 % auf die Stadt Burg Stargard und rd. 29,4 Mio. Euro auf die Einwohner des übrigen Einzugsgebietes und damit auf die übrigen Gemeinden des Amtes Stargarder Land.

Das Nachfragepotenzial gliedert sich in einzelne Warengruppen und wird dadurch im einwohnerschwachen Einzugsgebiet teilweise stark fragmentiert, so dass für viele spezialisierte Teilsortimente mit geringeren Marktvolumina rechnerisch nicht viel mehr Nachfrage als der Umsatz eines mittleren Fachgeschäftes zur Verfügung steht. Da zudem nur ein Teil der Nachfrage vor Ort gebunden werden kann – je enger das Marktsegment, desto geringer ist dieser Teil – wird deutlich, dass die Tragfähigkeit eines Einzugsgebietes auch mit knapp 10.500 Einwohnern sehr begrenzt ist.

Nachfragevolumen im Einzugsgebiet (Ladenhandel) 2019/2020				
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.			
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	EZG gesamt
Periodischer Bedarf	19,8	7,0	11,1	37,9
Aperiodischer Bedarf	13,3	4,6	6,6	24,6
davon				
Modischer Bedarf	3,4	1,2	1,7	6,2
Elektro/Technik	1,9	0,7	0,9	3,5
Bau/Garten/Freizeit	3,2	1,1	1,6	5,9
Einrichtungsbedarf	2,5	0,9	1,2	4,6
Persönlicher Bedarf Sonstige Hartwaren/	2,3	0,8	1,2	4,3
Einzelhandel gesamt	33,1	11,6	17,8	62,5
Periodischer Bedarf:	Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflege und Kosmetik, Pharmaziewaren (ggf. ohne apothekenpflichtige Medikamente), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung			
Aperiodischer Bedarf, davon:				
Modischer Bedarf	Bekleidung, Schuhe, Kurzwaren, Accessoires			
Elektro/Technik	Haushaltstechnik, Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör, Tonträger und Foto			
Bau/Garten/Freizeit	Bau- u. Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Blumen/Pflanzen, Camping, Fahrräder, Fahrrad- und Kfz-Zubehör, Sportartikel (Hardware)			
Einrichtungsbedarf	Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge, Heimtextilien, Lampen u. Leuchten			
Persönlicher Bedarf Sonstige Hartwaren/	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Schreibwaren, Optik, Waffen, Spielwaren, Bücher, Geschenkartikel, Musikalien, Uhren/Schmuck, med.-orthopäd. Artikel, Zooartikel (o. Futter)			

Quelle: Berechnung bulwiengesa

Rundungsdifferenzen möglich

Mit etwa 37,9 Mio. Euro p. a. entfällt der weitaus größte Anteil auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe Periodischer Bedarf, die fast 60 % der Gesamtnachfrage ausmacht. Ausgaben für apothekenpflichtige Arzneimittel exkludiert, verbleiben davon etwa 32 Mio. Euro p. a. für das Kernsortiment typischer Lebensmittel- und Drogeriemärkte (Lebensmittel, Drogerie, Zeitungen/Zeitschriften, Tabak, Heimtiernahrung).

Diese Größenordnung reicht üblicherweise für ein umfassendes Angebotsspektrum – basierend auf Klein- und Fachhandel sowie den Standard-Betriebsformen Lebensmittel-Discounter und Lebensmittel-Vollsortimenter – aus. Für spezialisierte Vertriebsformen (Drogeriemärkte, Parfümerie, Reformhaus, Bio-Lebensmittelmarkt) und für großformatige Verbrauchermärkte oder gar SB-Warenhäuser ist das Nachfragepotenzial zu gering.

Im vorliegenden Fall limitieren das überlegene Großflächenangebot im nur 7 km entfernten Neubrandenburg sowie die großen Distanzen im ländlichen Einzugsgebiet das Ausmaß der durchsetzbaren Kaufkraftbindung und somit die Tragfähigkeit des Standortes Burg Stargard für Nahversorgung zusätzlich.

4.5 Nachfragevolumen Mittelfristvorausschau

4.5.1 Mittelfristvorausschau Einwohner im Einzugsgebiet

Aus den Parametern "Einwohnerentwicklung" und "Mittelfristprognose" der ladenhandelsrelevanten Pro-Kopf-Verbrauchsangaben wird eine mittelfristige Vorausschau für die ladenhandelsrelevante Nachfrage in Burg Stargard sowie dem gesamten Einzugsgebiet für das Jahr 2025 berechnet.

Das Kaufkraftniveau wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes konstant unterstellt. Dem aktuellen Prognosepfad und dem Monitoringbericht (2018) für die Stadt folgend kann in Burg Stargard mit einem leichten Bevölkerungsrückgang gerechnet werden. Für die Umlandgemeinden im Einzugsgebiet wird von einem Einwohnerrückgang gemäß Prognose des LK Mecklenburgischen Seenplatte ausgegangen. Mittelfristig mit einem Einwohnerpotenzial von rd. 5.350 Personen in Burg Stargard bzw. 10.350 im Einzugsgebiet zu rechnen (ca. -1 % im Vergleich zur Ausgangslage).

– Zone 1	5.350
– Zone 2	1.900
– Zone 3	3.100
<u>Einzugsgebiet gesamt</u>	<u>10.350 Einwohner</u>

Die mittelfristige Nachfrageprognose bis zum Jahr 2025 wurde unter Berücksichtigung der durch die Covid-19-Pandemie hervorgerufenen Auswirkungen auf den Ladenhandel neu berechnet. Pro-Kopf-Ausgaben der Jahre 2020 und voraussichtlich auch 2021 werden als Ausdruck einer Anomalie von bulwiengesa für prognostische Zwecke in den Berechnungen nicht herangezogen.

4.5.2 Mittelfristvorausschau der Pro-Kopf-Nachfrage bis 2025 unter Berücksichtigung der Covid-19-Pandemie

Seit März 2020 nahm die Covid-19-Pandemie und der damit verbundene Shutdown für viele Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen sowie anhaltende Bewegungs- und Kontakteinschränkungen eruptiv Einfluss auf das wirtschaftliche Geschehen. Während anfänglich die Nahversorgung durch einsetzende Vorratskäufe profitierte, verlagerte sich dieser Benefit nach dem Frühjahr 2020 zusehends auf Mehrumsätze durch Effekte wie sprunghaft gestiegenes Home Office und Home Schooling, geschlossene Gastronomieeinrichtungen und unterbundene oder aufgeschobene Reisetätigkeiten, die allesamt die Lebensmittel-Nahversorgung begünstigten.

Auch entfallene externe Verpflegung am Arbeitsplatz und in der Schule führten zu erhöhten Umsätzen im Lebensmittelhandel.

Da die Bevölkerung gezwungenermaßen häuslicher wurde, Sport- und Fitnessanlagen geschlossen werden mussten und die Mobilität sich weg vom Öffentlichen Verkehr zu anderen Verkehrsarten verlagerte, konnten im Windschatten dieser Entwicklung auch Bau- und Heimwerkermärkte (die zudem regional als "systemrelevante" Anbieter nicht von Schließungen betroffen waren), Gartenmärkte sowie der ohnehin wachsende Markt für Fahrräder und Zubehör ebenfalls Umsatzsteigerungen verbuchen.

Der stationäre Umsatz für Modischen und Persönlichen Bedarf hingegen kam zeitweise fast zum Erliegen. Umsätze wanderten verstärkt in den Onlinehandel ab. In einigen, vornehmlich größeren Städten führten Initiativen wie "support your local dealer" zu gegenläufigen Trends: Dort konnten sogar Nonfood-Anbieter in verdichteten Stadtteillagen profitieren oder erlitten nur unterproportionale Umsatzverluste.

Besonders stark von Umsatz- und Frequenzrückgängen betroffen wurden die A-Lagen in den Metropolen, in denen sich üblicherweise sehr viele auswärtige Besucher aufhalten, sowie regionale Shopping-center. Inwieweit ländliche Ortskerne in Mitleidenschaft gezogen werden, bleibt noch abzuwarten, denn derzeit spricht vieles dafür, dass Standorte mit lokaler Versorgungsfunktion sich als vergleichsweise robust erweisen könnten – zumal zahlreiche, sonst auspendelnde Berufstätige nunmehr im Home Office vor Ort bleiben und einkaufen.

Das Instrument "Kurzarbeit" konnte einen starken Einbruch auf dem Arbeitsmarkt wie bereits 2008/2009 erneut verhindern (die Arbeitslosenzahl verblieb unterhalb 3,0 Mio.), gleichwohl haben viele Bevölkerungsgruppen mit empfindlichen, teilweise substanziellen Einkommensverlusten zu kämpfen. Andererseits stieg die Sparquote erheblich an, d. h. ein großer Teil der Einkommen wurde nicht ausgegeben.

In 2020 ging der Private Konsum daher insgesamt um -4,6 % zurück¹². Der winterliche erneute Lockdown führte im ersten Quartal 2021 zu einem erneuten Einbruch des privaten Konsums um etwa -9 %. Für den Jahresverlauf wird mit zunehmendem Impffortschritt und sukzessivem Entfall coronabedingter Einschränkungen mit einer deutlichen Erholung gerechnet, so dass das Gesamtjahr ausgeglichen abschließen könnte. Das Vorkrisenniveau des privaten Konsums dürfte erst im Jahr 2022 wieder erreicht werden.

Zahlreiche Handelsbetriebe werden den derzeitigen Einbruch nicht überstehen, vor allem jene, die sich in ohnehin schwierigen oder gar latent rezessiven Marktumfeldern wie Modehandel und Warenhaus bewegen. Die Zahl der Insolvenzen und Schutzschirmverfahren bewegt sich bisher dank staatlicher Unterstützungsgelder noch in einem mäßigen Rahmen, umfasst jedoch bereits namhafte Filialisten vor allem im modischen Segment (z. B. Galeria Karstadt Kaufhof, Esprit, Schuh Kay, Appelrath-Cüpper, Sinn, Bonita, Reserved, Colloseum)

¹² Destatis März 2021, Angabe in jeweiligen Preisen

und könnte nach Auslaufen staatlicher Soforthilfen und temporärer Mietnachlässen durch die Vermieter zunehmen.

Im Fachhandel ist zu erwarten, dass ohnehin kurz- bis mittelfristig geplante altersbedingte Schließungen vorgezogen werden, mithin der Rückgang aktiver Einzelhandelsbetriebe sich aktuell beschleunigt.

Tendenziell erholen sich die Zentren kleinerer Großstädte dabei schneller als die der großen Metropolen: Dort fehlen weiterhin hohe Anteile der (ausländischen) Fernkunden. Soweit aus Panelmeldungen (z. B. Textilwirtschaft) ablesbar, verhält sich die Umsatzentwicklung näherungsweise proportional zur Frequenzentwicklung, d. h. das Vorjahresniveau 2019 wurde in 2020 ebenfalls verbreitet noch um rd. -20 % verfehlt. Dank des hohen Gewichts der Nahversorgung konnte das Handelsjahr 2020 trotz der widrigen Umstände mit einem leichten Plus abschließen – jedoch bei sehr hohen Divergenzen zwischen den Sortimenten.

Für den zurückliegenden Zeitraum schätzen wir vorläufig folgende Umsatzentwicklungen im stationären Handel:

Umsatzentwicklung im stationären Handel 2019 - 2020			
Periodischer Bedarf	5 %	bis	10 %
Modischer Bedarf	-30 %	bis	-25 %
Elektro/Technik	-5 %	bis	0 %
DIY/Garten/Freizeit	3 %	bis	8 %
Einrichtungsbedarf	-2 %	bis	3 %
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	1 %	bis	5 %
Ladenhandel gesamt	-1 %	bis	4 %

In einigen besonders von der Corona-Krise betroffenen Nonfood-Warengruppen werden Marktanteile beschleunigt und dauerhaft an den Distanz-/Onlinehandel abgegeben.

Mittelfrist-Entwicklung der Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben nach Warengruppen und Vertriebswegen in Deutschland										
Hauptwarengruppe	2019		Prognose 2020		Δ 2019 - 2020		Prognose 2025		Δ 2020 - 2025	
	Euro p. a.	Anteil	Euro p. a.	Anteil	Euro p. a.	Veränderung	Euro p. a.	Anteil	Euro p. a.	Veränderung
Periodischer Bedarf	3.872		4.150		278	7 %	4.333		183	4 %
... darin für Ladenhandel	3.788		4.042		254	7 %	4.181		139	3 %
... darin für Distanzhandel	84	2 %	108	3 %	24	28 %	152	4 %	44	41 %
Modischer Bedarf	978		810		-168	-17 %	970		160	20 %
... darin für Ladenhandel	745		527		-219	-29 %	660		133	25 %
... darin für Distanzhandel	233	24 %	284	35 %	51	22 %	310	32 %	27	9 %
Elektro/Technik	655		690		35	5 %	720		30	4 %
... darin für Ladenhandel	424		414		-10	-2 %	418		4	1 %
... darin für Distanzhandel	231	35 %	276	40 %	45	19 %	302	42 %	26	10 %
DIY/Garten/Freizeit	744		800		56	8 %	850		50	6 %
... darin für Ladenhandel	677		712		35	5 %	740		28	4 %
... darin für Distanzhandel	67	9 %	88	11 %	21	31 %	111	13 %	23	26 %
Möbel/Einrichtungsbedarf	636		660		24	4 %	680		20	3 %
... darin für Ladenhandel	571		578		7	1 %	588		11	2 %
... darin für Distanzhandel	65	10 %	83	13 %	18	27 %	92	14 %	9	11 %
Hartwaren/Persönl. Bedarf	651		700		49	8 %	700		0	0 %
... darin für Ladenhandel	516		525		9	2 %	518		-7	-1 %
... darin für Distanzhandel	135	21 %	175	25 %	40	30 %	182	26 %	7	4 %
Einzelhandel gesamt	7.536		7.810		274	4 %	8.253		443	6 %
... darin für Ladenhandel	6.721		6.797		76	1 %	7.104		307	5 %
... darin für Distanzhandel	815	11 %	1.013	13 %	198	24 %	1.149	14 %	136	13 %

Quellen: EHI, bevh, eigene Berechnungen bulwiengesa AG; für 2019 vorläufige Werte. Berechnungsstand: März 2021

Das Ausgabenniveau im Stationären Handel im Jahr 2019 dürfte v. a. in den Warengruppen Mode/Schuhe und Elektrik/Technik auch nach einer Normalisierung nicht mehr erreicht werden. Ausgaben für Möbel/Einrichtungsbedarf und Hartwaren/Persönlicher Bedarf im Stationären Handel dürften ihr Niveau halten bzw. wieder erreichen können.

Die Handelsbranchen Heimwerken/Garten/Sport/Freizeit haben auch stationär durchaus eine Wachstumsperspektive, v. a. getragen durch das Camping-/Sport- und Fahrradsegment.

Das verstärkte Ausgabenwachstum für Güter des Periodischen Bedarfs in 2020 ist zumindest in Teilen ein Einmaleffekt und normalisiert sich voraussichtlich nach Öffnung der Gastronomie und der Wiederaufnahme der Reisetätigkeit. Diese Korrekturen können in 2021/2022 u. U. sogar zu einem Rücksetzer führen. Der Wachstumspfad in der Nahversorgung dürfte insgesamt jedoch mittelfristig im Grundsatz Bestand haben.

Im Zeitraum bis 2025 erwarten wir im Ladenhandel insgesamt ein Wachstum/eine Erholung um etwa +5 %, weiterhin getragen von der Nahversorgung und der Teilkompensationen der vorherigen Umsatzabgaben im Nonfood-Handel. Der Distanzhandel dürfte im gleichen Zeitraum um ca. +13 % zulegen können und dann rund 14 % des gesamten Handelsumsatzes ausmachen.

Auf dieser Basis erstellen wir eine Mittelfristprognose für die Entwicklung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens in Burg Stargard und seinem Einzugsgebiet bis zum Jahr 2025. Sie stellt die Grundlage für die mittelfristige Verkaufsflächen-Tragfähigkeitsberechnung.

4.5.3 Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet Burg Stargard bis zum Jahr 2025

Anhand der Variablen

- Einwohnererwartung für 2025 (-0,1 % gegenüber 2020);
- Erwartung der Pro-Kopf-Ausgaben im stationären Handel für 2025 (+5 % gegenüber 2020)

sowie auf Basis des aktuellen Kaufkraftniveaus und der Einkommenselastizität kann in Burg Stargard inkl. Einzugsgebiet im Jahr 2025 mit einem ladenhandelsrelevanten Gesamtnachfragevolumen von rd. 62,5 Mio. Euro p. a. gerechnet werden. Damit bleibt das errechnete Nachfragevolumen gegenüber 2020 (62,5 Mio. Euro p. a.) per Saldo zwar stabil, jedoch divergieren die Verläufe in den einzelnen Hauptwarengruppen erheblich.

Eine voraussichtliche Nachfragesteigerung verzeichnet darin lediglich die Hauptwarengruppen Periodischer Bedarf (+4,4 %).

Für den Aperiodischen Bedarf (insgesamt -7 %) und dabei in besonderem Maße für den Modischen Bedarf ist mit einem empfindlichen Rückgang des Nachfragevolumens um bis rd. -16 % zu rechnen.

Damit verbessern sich die Tragfähigkeitsverhältnisse im Zeitablauf tendenziell für Nahversorgung.

Nachfragevolumen im Einzugsgebiet (Ladenhandel) – Vorausschau 2025				
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.			
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Einzugsgebiet gesamt
Periodischer Bedarf	20,7	7,2	11,6	39,6
Aperiodischer Bedarf	12,4	4,2	6,3	22,9
davon				
Modischer Bedarf	2,8	0,9	1,4	5,2
Elektro/Technik	1,7	0,6	0,9	3,2
Bau/Garten/Freizeit	3,2	1,1	1,7	5,9
Einrichtungsbedarf	2,5	0,8	1,2	4,5
Persönlicher Bedarf Sonstige Hartwaren/	2,2	0,8	1,1	4,1
Einzelhandel gesamt	33,1	11,5	17,9	62,5
Periodischer Bedarf:	Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflege und Kosmetik, Pharmaziewaren (ggf. ohne apothekenpflichtige Medikamente), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung			
Aperiodischer Bedarf, davon:				
Modischer Bedarf	Bekleidung, Schuhe, Kurzwaren, Accessoires			
Elektro/Technik	Haushaltstechnik, Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör, Tonträger und Foto			
Bau/Garten/Freizeit	Bau- u. Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Blumen/Pflanzen, Camping, Fahrräder, Fahrrad- und Kfz-Zubehör, Sportartikel (Hardware)			
Einrichtungsbedarf	Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge, Heimtextilien, Lampen u. Leuchten			
Persönlicher Bedarf Sonstige Hartwaren/	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Schreibwaren, Optik, Waffen, Spielwaren, Bücher, Geschenkartikel, Musikalien, Uhren/Schmuck, med.-orthopäd. Artikel, Zooartikel (o. Futter)			

Quelle: Berechnung bulwiengesa

Rundungsdifferenzen möglich

4.6 Mittelfristige Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse

4.6.1 Vorbemerkung und Methodik

Die folgende Potenzialanalyse ermittelt zunächst anhand realistischer Kaufkraftbindungsquoten in den Teilbereichen des Einzugsgebietes einen nachhaltig in Burg Stargard zu erwirtschaftenden Zielumsatz und gewichtet diesen anschließend mit wirtschaftlich auskömmlichen Flächenproduktivitäten. Hieraus ermittelt sich ein Verkaufsflächenpotenzial, das in Burg Stargard unter Maßgabe seines grundzentralen Versorgungsauftrages mittelfristig auskömmlich und zielkonform bewirtschaftet werden kann.

Die Ziel-Kaufkraftbindung wird aus zahlreichen Erfahrungswerten (erreichte Kaufkraftbindung in vergleichbaren Grundzentren) unter Berücksichtigung der zurückzulegenden Distanzen und dem umgebenden regionalen Wettbewerbsnetz abgeleitet. Auch Pendlerverflechtungen spielen hierbei eine Rolle; sie prägen u. a. die Einkaufsverflechtungen erheblich mit.

Die Tragfähigkeitsberechnung dient nicht nur der Vorprüfung einer potenziellen Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte, sondern auch der Ermittlung der markt- und raumordnungsgerechten Objektdimensionierung sowie einer Einschätzung, ob ausreichende Potenzialspielräume für weitere Handelsnutzungen bestehen.

Die Ermittlung tragfähiger Verkaufsflächen ist keine Bedarfsermittlung. Sie stellt vielmehr eine Risikoindikation dahingehend dar, dass eine wesentliche Überschreitung erhöhte Leerstandsrisiken nach sich ziehen kann – entweder aus Verdrängung in der bereits vorhandenen Handelslandschaft oder durch nicht ausreichend tragfähige und somit nicht nachhaltige Einzelhandelsentwicklungen, die ihrerseits nicht dauerhaft reüssieren.

Ferner erhöht sich bei einer Überschreitung das Risiko der Verletzung des Kongruenzgebotes, weil überdimensionierte Betriebe oder Handelscluster eine übermäßige Umlandausstrahlung entfalten.

Eine signifikante Flächen-Unterausstattung in Verbindung mit einer niedrigen Kaufkraftbindung bzw. einer hohen Reserve zusätzlich zu bindender Nachfrage stellt andererseits eine Indikation für eine (vermeidbare) Leistungsschwäche eines Zentralen Ortes infolge eines unterentwickelten Angebotes dar. Sie kann eine ebenfalls vermeidbare hohe Auswärtsorientierung der ansässigen Haushalte zur Folge haben und auch andere Wirtschaftssektoren schwächen, die von einer angemessenen Standortzentralität profitieren könnten. Dies reicht von ladennahen Dienstleistungen über Tagesgastronomie bis zu therapeutischen Einrichtungen. Zudem werden durch lokale Angebotsdefizite ebenso unnötige Verkehre in entferntere Zentralorte induziert.

Eine Stärkung und Optimierung der Einzelhandelszentralität – operationalisiert durch eine angestrebte Ausschöpfung tragfähiger Verkaufsfächenspielflächen – ist insoweit ein legitimes städtebauliches Ziel eines Zentralen Ortes. Allerdings erhöht eine bloße Mehrung von Verkaufsfächern nicht zwangsläufig die Kaufkraftbindung in der Standortgemeinde und ihrem Umland. Eine Ansiedlung redundanter Angebote sowie eine Entwicklung von Standorten ohne ausreichende Zentralität bewirkt möglicherweise lediglich eine Steigerung der lokalen Wettbewerbsintensität ohne positive Effekte auf die Kaufkraftbindung. Daher hängt eine Realisierung positiver Effekte von echten Angebotsergänzungen, leistungsfähigen Betriebstypen und geeigneten Standorten ab.

Wenn das Einzugsgebiet eines Standortes abgegrenzt werden kann, ist anhand des darin enthaltenen Nachfragevolumens eine überschlägige Berechnung tragfähiger Verkaufsfächern möglich. Im vorliegenden Fall soll eine dem grundzentralen Versorgungsauftrag ange-

messene Flächenausstattung für Burg Stargard ermittelt werden. Aufgrund der Zugehörigkeit zur Stadt-Umland-Region Neubrandenburg verfügt die Stadt Burg Stargard zwar über keinen festgelegten zentralörtlichen Nahbereich, Anlagen hierzu bestehen im strukturschwachen südlich angrenzenden ländlichen Raum der Marktzone 2 und 3 jedoch durchaus. Darüber hinausreichende einzelbetrieblich generierte Einzugsgebiete, hier durch das Möbelhaus Hoco, werden als Anomalie zwar im Bestand berücksichtigt, eine weitere Erhöhung der Marktdurchdringung in der Region wird jedoch nicht als Zielindikation angenommen. Es kann angenommen werden, dass ein Betrieb wie Hoco, dessen Reichweitenanspruch im Grunde dem eines Standortes in Neubrandenburg vergleichbar ist, nicht ohne Weiteres erneut in Burg Stargard angesiedelt werden könnte.

Die Berechnung tragfähiger Verkaufsfächern geschieht konkret über eine Zielumsatzentwicklung. Der ermittelte in Burg Stargard realistisch erreichbare Zielumsatz wird durch auskömmliche (d. h. marktüblicherweise ausreichend wirtschaftliche) Flächenproduktivitäten dividiert. Hieraus errechnet sich eine voraussichtlich aus dem zugeordneten Versorgungsraum ausreichen wirtschaftlich zu betreibende Flächenausstattung.

Der Zielumsatz wird unter der Maßgabe einer leistungsfähigen Betreuung über realistische Kaufkraftbindungsquoten im gesamten Einzugsgebiet ermittelt. Sie berücksichtigen auch die außerhalb der Stadt Burg Stargard im Einzugsgebiet bereits vorhandenen (beschränkten) Angebotsstrukturen sowie den regionalen Wettbewerb. Die Ziel-Kaufkraftbindung wird aus zahlreichen Erfahrungswerten (tatsächlich erreichte Kaufkraftbindung in vergleichbaren ländlichen Grundzentren) unter Berücksichtigung der zurückzulegenden Distanzen und dem umgebenden regionalen Wettbewerbsnetz abgeleitet. Ferner wird der erreichte Ausgangswert berücksichtigt. Ein Sondereffekt besteht in Burg Stargard durch das Möbelhaus Hoco.

4.6.2 Mittelfristige Zielumsatzermittlung für Burg Stargard

Grundsätzlich sind bei einer Zielumsatzermittlung zunächst die jeweiligen Marktgegebenheiten zu berücksichtigen:

- In Burg Stargard steht das einwohnerschwache Einzugsgebiet einer Ansiedlung spezialisierter Vertriebsformen der Nahversorgung (Bio-Markt, Drogeriemarkt) sowie größerer Verbrauchermärkte entgegen. Ferner besteht auch für Vollsortimenter eine eingeschränkte Tragfähigkeit.
- Das dicht benachbarte Oberzentrum Neubrandenburg überstrahlt das Grundzentrum Burg Stargard und dessen Einzugsgebiet vollständig. Sowohl bei Gebrauchs- als auch bei Verbrauchsgütern ist mit erhöhten Abflüssen dorthin zu rechnen. Insbesondere wirken dort ansässige große Einkaufszentren (Bethanien-Center) sowie Einzelhandelsstandorte vorrangig in der Süd- und Oststadt von Neubrandenburg in den Raum Burg Stargard hinein.
- Die ermittelten Zielumsätze sind unter Berücksichtigung der genannten Faktoren von einem leistungsfähig aufgestellten Handelsnetz mit einer breiten Branchen- und Genreabdeckung grundsätzlich auf der wahrscheinlich absehbaren Nachfragegrundlage erzielbar.

Die anstrebable Ziel-Kaufkraftbindung ist der Anteil des lokalen Nachfragevolumens, der von einer leistungsfähigen Handelsstruktur unter den gegebenen Marktrahmenbedingungen vor Ort gebunden werden kann.

Im Einzelnen:

- **Periodischer Bedarf:**
In der Nahversorgung kann unter Berücksichtigung des Auspendleranteils sowie eines auch weiterhin unvollständigen Betriebstypenspektrums eine Bindung von bis zu ca. 50-60 % in der Standortgemeinde sowie noch vergleichsweise hohe rd. 40 % in der Marktzone 2 (Gemeinden Holldorf und Lindetal) angestrebt werden. Aus Zone 3 kann nur geringfügig Nachfrage orientiert werden. Diese Größenordnungen sind erfahrungsgemäß zurückhaltend angesetzt, jedoch für kaufkraftschwächere, ländlich geprägte Regionen mit überwiegend diskontierendem Angebot und fehlendem Vollsortimenter angemessen. Abflüsse gehen nach Neubrandenburg – dort vorrangig in das südliche und östliche Stadtgebiet – sowie distanz- und pendlerbedingt aus dem südlichen Einzugsgebiet in die zentralen Orte Neustrelitz und Woldegk. Streuumsätze tragen Durchgangskunden und einige Einpendler mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes bei.
In Summe ergibt sich ein Zielumsatzpotenzial von etwa 16,5 Mio. Euro p. a. für das Nahversorgungsnetz.
- **Modischer Bedarf:**
In Burg Stargard fehlt ein Basis-Modeangebot, das im ländlichen Raum meist durch niedrigpreisige Filialisten wie z. B. Kik oder Ernting's family bereitgestellt würde. Da lediglich ein einzelner lokaler Betreiber sowie Rand-/Aktionssortimente, jedoch kein Angebotscluster tragfähig sind, reduziert sich die durchsetzbare Kaufkraftbindung auf Werte lediglich 20 % im Kernort mit abnehmender Tendenz in die Randbereiche. Der Zielumsatz dürfte bei etwa 0,8 Mio. Euro p. a. liegen. Dies reicht in Summe nur für ein kleinflächiges Angebot.

Tragfähigkeitsberechnung in Burg Stargard - Mittelfristvorausschau bis 2025 (Modellrechnung)								
Warengruppe		Zonen 1 - 2			Umland-Zone	Summe		
		Marktzone 1	Marktzone 2	Σ Zone 1-2 Kern-EZG	Marktzone 3	Marktgebiet Gesamt	Externer Zufluss	Zielumsatz
Periodischer Bedarf <i>(inkl. Apotheken)</i>	Nachfragevolumen p. a.	20,7 Mio. €	7,2 Mio. €	28,0 Mio. €	11,6 Mio. €	39,6 Mio. €		
	<i>Ziel-Kaufkraftbindung</i>	55,0 %	40,0 %	51,1 %	10,0 %	39,1 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	11,4 Mio. €	2,9 Mio. €	14,3 Mio. €	1,2 Mio. €	15,5 Mio. €	1,0 Mio. €	16,5 Mio. €
Modischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	2,8 Mio. €	0,9 Mio. €	3,7 Mio. €	1,4 Mio. €	5,2 Mio. €		
	<i>Ziel-Kaufkraftbindung</i>	20,0 %	10,0 %	17,5 %	5,0 %	4,7 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	0,6 Mio. €	0,1 Mio. €	0,7 Mio. €	0,1 Mio. €	0,7 Mio. €	0,1 Mio. €	0,8 Mio. €
Elektro/Technik	Nachfragevolumen p. a.	1,7 Mio. €	0,6 Mio. €	2,3 Mio. €	0,9 Mio. €	3,2 Mio. €		
	<i>Ziel-Kaufkraftbindung</i>	15,0 %	10,0 %	13,7 %	5,0 %	50,2 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	0,3 Mio. €	0,1 Mio. €	0,3 Mio. €	0,0 Mio. €	0,4 Mio. €	0,1 Mio. €	0,4 Mio. €
DIY/Garten/Freizeit	Nachfragevolumen p. a.	3,2 Mio. €	1,1 Mio. €	4,2 Mio. €	1,7 Mio. €	5,9 Mio. €		
	<i>Ziel-Kaufkraftbindung</i>	25,0 %	17,5 %	23,1 %	10,0 %	19,4 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	0,8 Mio. €	0,2 Mio. €	1,0 Mio. €	0,2 Mio. €	1,1 Mio. €	0,1 Mio. €	1,2 Mio. €
Einrichtungsbedarf	Nachfragevolumen p. a.	2,5 Mio. €	0,8 Mio. €	3,3 Mio. €	1,2 Mio. €	4,5 Mio. €		
	<i>Ziel-Kaufkraftbindung</i>	15,0 %	12,5 %	14,4 %	10,0 %	13,2 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	0,4 Mio. €	0,1 Mio. €	0,5 Mio. €	0,1 Mio. €	0,6 Mio. €	0,1 Mio. €	0,7 Mio. €
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	2,2 Mio. €	0,8 Mio. €	3,0 Mio. €	1,1 Mio. €	4,1 Mio. €		
	<i>Ziel-Kaufkraftbindung</i>	30,0 %	15,0 %	26,2 %	8,0 %	21,2 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	0,7 Mio. €	0,1 Mio. €	0,8 Mio. €	0,1 Mio. €	0,9 Mio. €	0,1 Mio. €	1,0 Mio. €
Warengruppen gesamt	Nachfragevolumen p. a.	33,1 Mio. €	11,5 Mio. €	44,6 Mio. €	17,9 Mio. €	62,5 Mio. €		
	<i>Ziel-Kaufkraftbindung</i>	42,4 %	30,2 %	39,3 %	9,2 %	30,7 %		
	Umsatzpotenzial p. a.	14,0 Mio. €	3,5 Mio. €	17,5 Mio. €	1,7 Mio. €	19,2 Mio. €	1,4 Mio. €	20,6 Mio. €
	Umsatzanteil p. a.	68,3 %	16,8 %	85,1 %	8,1 %	93,2 %	6,8 %	100,0 %

Quelle: Berechnung bulwiengesa

Rundungsdifferenzen möglich

- Elektro/Technik:
Elektroartikel werden lediglich als Rand- und Aktionssortimente angeboten. Ein vollsortierter/s Fachmarkt/Fachgeschäft ist bei Weitem nicht tragfähig, daher ist die durchsetzbare Kaufkraftbindung mit Werten bis max. 15 % im Stadtgebiet Burg Stargard angesetzt. Rd. 400 Tsd. Euro dürften nachhaltig erwirtschaftbar sein; realistischweise primär durch Rand- und Aktionssortimente in Lebensmittelmärkten.
 - DIY/Garten/Freizeit/Sport:
Diese breit gestreute Warengruppe ist lediglich im Bereich Floristik/Pflanzen mit Fachgeschäften vorhanden.
Sofern aus allen Sortimenten (ggf. exklusive Sportartikel Hardware) ein Basisangebot besteht, kann eine Kaufkraftbindung von etwa 25 % in Burg Stargard mit abgeflachtem Gefälle ins Umland angesetzt werden. Etwa 1,2 Mio. Euro p. a. können realistischerweise umgesetzt werden. Neben Rand- und Aktionssortimenten kommen Floristik (bereits vorhanden) sowie Basisangebote für Landtechnik, Gartenbedarf und Eisenwaren, ggf. auch Baustoffe in Betracht. Ein regelrechter Baumarkt ist zwar auch kleinflächig kaum tragfähig, denkbar wäre jedoch ein Landhandelsmarkt mit entsprechenden Teilsortimenten.
 - Einrichtungsbedarf:
Möbel und Einrichtungssortimente sind durch den Anbieter Hoco Möbel und Küchen in Burg Stargard vertreten. Der Anbieter reflektiert auf einen regionalen Markt, sodass der in Burg Stargard erzielte Umsatz bei sehr niedriger Kaufkraftbindung überwiegend aus den Umlandgemeinden stammt. Dabei kann durch den Anbieter eine räumlich erweiterte Ausstrahlung, jedoch nur ein geringer Beitrag zur Kaufkraftbindung von etwa 15 % in Burg Stargard mit leichtem Gefälle ins Umland angesetzt werden. Der Umsatzbeitrag externer Kunden ist durch diesen Sonderfaktor vergleichsweise hoch und macht die Mehrheit des Gesamtumsatzes aus. Etwa 0,7 Mio. Euro p. a. wären somit aus dem Einzugsgebiet voraussichtlich umsetzbar und sind auch in der Tragfähigkeitsberechnung ausgewiesen. Durch den Sonderfaktor Möbel Hoco wird jedoch bereits in der Ausgangslage tatsächlich ein höherer Umsatz erwirtschaftet. Dies ist möglich, weil dieser Betreiber durch vermutlich langjährigen Betrieb auch Kunden aus Neubrandenburg und der weiteren Region anziehen vermag. Andernfalls ist ein Möbelhaus in Burg Stargard bei Weitem nicht tragfähig. Gäbe es diesen Anbieter in Burg Stargard heute nicht, wäre diese Ansiedlung dort jedoch voraussichtlich nicht wiederholbar. Derartige Ausnahmen finden deshalb keine Berücksichtigung in der Zielumsatzermittlung und Tragfähigkeitsberechnung.
 - Hartwaren/Persönlicher Bedarf:
Das derzeitige Hartwarenangebot (Schmuck/Uhren, Sanitätsbedarf, weitere Sortimente als Aktions- und Randsortimente) deckt das Segment nur ausschnitthaft ab. Sofern alle relevanten Sortimente (Haushaltswaren/GPK/Geschenkartikel, Schreibwaren, Spielwaren, Optik/Hörgeräteakustik, Sanitätsbedarf, Bücher) zumindest als Basisausstattung (kleines Fachgeschäft oder Teilsortiment) verfügbar sind, kann eine lokale Kaufkraftbindung von ca. 25 %, vor allem in der Umland-Zone deutlich abflachend, avisiert werden. Hieraus ergibt sich ein Zielumsatz von allerdings nur knapp 1 Mio. Euro p. a. Eine Umsetzung wäre somit nur sehr kleinteilig oder als Teilsortiment möglich.
- Alles in allem besteht durchaus die Möglichkeit, den in der Ausgangslage auf ca. 17,8 Mio. Euro taxierten Umsatz mittelfristig auf eine Größenordnung von ca. 20,6 Mio. Euro p. a. heraufzusetzen bzw. inkl. Sonderfaktor Möbel Hoco auf Größenordnungen um 22 Mio. Euro p. a. Voraussetzung sind allerdings weniger die Schaffung von redundanten Angeboten als vielmehr eine gezielte Angebotsvertiefung und -ergänzung (s. hierzu Kap. 4.6.4).

4.6.3 Einzelhandelszentralitäten in Burg Stargard

Die als Index dargestellte Einzelhandelszentralität, berechnet aus dem Saldo Umsatz am Ort / Nachfrage am Ort x 100 stellt einen weit verbreiteten und griffigen Indikator für die Leistungsfähigkeit und überörtliche Bedeutung von Einzelhandelsstrukturen dar.

Ein Index von 100 signalisiert ein ausgeglichenes Verhältnis: Aus der Standortgemeinde fließt genauso viel Nachfrage in die Umgebung (meist in übergeordnete Zentren) ab, wie Nachfrage aus der Umgebung (meist aus einem strukturschwächeren ländlichen Raum) zufließt. Ein positiver Wert (Index über 100) signalisiert per Saldo überwiegende Nachfragezuflüssen und ein negativer Wert (Index unter 100) vice versa überwiegende Kaufkraftabflüsse.

Die Ausprägung einer angemessenen Einzelhandelszentralität hängt ab von Faktoren wie

- dem Einwohnerverhältnis Zentralort/Umland, sofern dieser überhaupt ein Umland-Einzugsgebiet erschließen kann;
- der möglichen Eigenversorgung im Umland (enthält das Einzugsgebiet überhaupt eigene Versorgungskerne?);
- der regionalen Wettbewerbssituation, dabei insbesondere von der Frage nach überlagernden Einzugsgebieten übergeordneter Zentralorte, welche im gesamten Einzugsgebiet Kaufkraft absorbieren.

Über Jahre gewachsene Sondereffekte können ebenfalls Einfluss auf die Zentralität ausüben: Auch ein ländlicher Zentralort, welcher wie Burg Stargard mit dem Anbieter Hoco Möbel & Küchen einen große-

ren Spezialanbieter beherbergt, kann punktuell in den jeweiligen Branchen herausragende Zentralitäten erzielen.

Von einem Grundzentrum im Einzugsgebiet einer regionalen Metropole kann allgemein jedoch keine positive Gesamt-Einzelhandelszentralität erwartet werden.

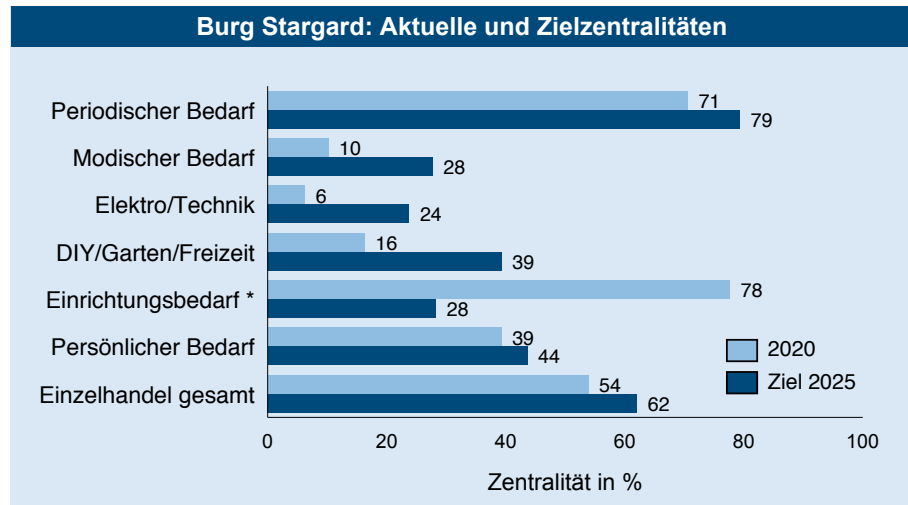
Das ladenhandelsrelevante Nachfragepotenzial in Burg Stargard beläuft sich in der Ausgangslage auf etwa 33,1 Mio. Euro p. a. Diese Größenordnung ist auch mittelfristig für 2025 zu erwarten, da sich unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Hauptwarengruppen in Burg Stargard zufällig zu einem stabilen Gesamtsaldo ausgleichen. Dem steht ein Gesamtumsatz im Stadtgebiet in Höhe von aktuell etwa 17,8 Mio. Euro gegenüber.

Die Einzelhandelszentralität in Burg Stargard beläuft sich insoweit auf

$$17,8 / 33,1 \text{ Mio. Euro} \times 100 = 54 \% \text{ bzw. Indexpunkte}$$

Die Werte schwanken dabei je Warengruppe erheblich:

- Im nahversorgungsrelevanten Sortiment werden mit der vorhandenen Ausstattung etwa 71 % erreicht.
- In den Nonfood-Warengruppen liegen die Werte teils in einem sehr niedrigen Bereich, v. a. im Modischen Bedarf (10 %; ein Bekleidungsangebot fehlt weitestgehend). Auch Elektro/Technik ist lediglich durch Rand-/Aktionssortimente vertreten und mit einer Zentralität von ca. 6 %-Punkten schwach entwickelt.



* Umsatz des Hoco-Möbelmarktes in der Ziel-Zentralität nicht enthalten, da Sondereffekt

Die Realisierung der mittelfristigen Umsatzziele durch entsprechende Angebotsergänzungen wäre im Idealfall geeignet, die Gesamtzentralität auf rd. 62 % anzuheben. Hierin ist der Sondereffekt des Hoco-Möbelmarktes nicht enthalten (daher sinkt die Zielzentralität für Einrichtungsbedarf vermeintlich). Fa. Hoco eingeschlossen, beliefe sich die Ziel-Zentralität für Möbel/Einrichtungsbedarf auf ca. 81-82 % und die Gesamtzentralität in Burg Stargard auf etwa 66 %-Punkte.

Rundgerechnet kann somit gelten, dass unter Berücksichtigung des bestehenden Hoco-Möbelmarktes und unter Ausnutzung der in Stadt und Umland bestehenden Nachfragepotenziale in Burg Stargard realistischweise ein Einzelhandelsumsatz erzielt werden kann, der etwa zwei Drittel des örtlichen Nachfragevolumens entspricht.

Wesentlich mehr wird aufgrund der begrenzten lokalen Tragfähigkeit in Burg Stargard nicht durchsetzbar sein oder anders gesagt: Ein ländlicher Zentralort trägt nicht das Angebotsspektrum, das in der Standortgemeinde und im Umland derart hohe Kaufkraftbindungen erzeugen könnte, die zur Ausprägung einer positiven Gesamtzentralität erforderlich wären – insbesondere aufgrund der direkten Nähe zum benachbarten Oberzentrum Neubrandenburg.

Auch im Periodischen Bedarf reicht das zurechenbare Umlandeinzugsgebiet nicht aus, um eine positive Zentralität zu erzeugen: Unvermeidbare Nachfrageabflüsse aus Burg Stargard v. a. nach Neubrandenburg, u. a. auch bedingt durch ein weiterhin unvollständiges Angebotsspektrum, stehen dem entgegen. Eine Zentralität von etwa 80 % (berechnet 79 %) ist näherungsweise erzielbar.

Relativ große Sprünge auf niedrigem Niveau wären bei der Realisierung von Angebotsergänzungen im Modischen Bedarf durch Ergänzung um einen Modeanbieter möglich (Ziel-Zentralität um ca. 28 %), ebenso für Elektro/Technik und DIY/Garten/Freizeit. Für alle anderen Segmente bestehen nur geringe Spielräume.

4.6.4 Tragfähige Verkaufsflächen in Burg Stargard

Bei Gewichtung der Zielumsätze um aktuelle Flächenproduktivitäten ergibt sich mittelfristig ein Korridor für eine rechnerisch tragfähige Gesamt-Verkaufsfläche von etwa 3.700 bis rd. 5.000 qm ohne den vorhandenen Hoco-Möbelmarkt mit etwa 3.000 qm VKF, der seinen Umsatz mehrheitlich nicht aus Burg Stargard und dem Einzugsbereich der Stadt erwirtschaftet und infolgedessen als Sondereffekt nicht Bestandteil der Zielumsatzermittlung ist.

Ausgenommen das durch Hoco geprägte Segment Einrichtungsbedarf ergibt sich insgesamt ein rechnerisch tragfähiges Ausbaupotenzial von rund ca. +700 bis +2.000 qm Verkaufsfläche in Burg Stargard.

Die Flächenproduktivitäten sind als Korridor gestaltet, weil ihre Ausprägung auch von der hinterlegten Handelsstruktur abhängig ist. Insbesondere in den Nonfood-Warengruppen bestehen teilweise erhebliche Unterschiede zwischen den Auslastungen von Fachgeschäften (an denen jeweils die wirtschaftliche Existenz eines Einzelunternehmens hängt) oder von flächenextensiveren Fachmärkten.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Flächenpotenziale:

– Periodischer Bedarf:

Das Segment Arzneimittel/Apotheken wurde für diese Darstellung aus dem Gesamttaggregat Periodischer Bedarf ausgekoppelt, da Apotheken auf geringer Verkaufsfläche sehr hohe Umsätze generieren können. In Burg Stargard sind bereits zwei Apotheken ansässig, wodurch die rechnerisch tragfähige Verkaufsfläche hierfür bereits weitestgehend ausgeschöpft wird.

Im übrigen nahversorgungsrelevanten Kernsortiment Periodischer Bedarf stehen rechnerisch rd. 150 - 700 qm VKF für eine noch ausreichend tragfähige Verdichtung zur Verfügung.

Der Korridor signalisiert zunächst, dass ein weiterer Discounter knapp angesiedelt werden könnte (derartige Planungen sind anlassgebend für das Einzelhandelskonzept), allerdings wäre dies nur unter Maßgabe einer Netzauslastung am unteren Rand der Wirtschaftlichkeit darstellbar, was nichts anderes bedeutet, als dass ein dritter Discountmarkt Verdrängungsrisiken für das Bestandsnetz auslösen würde. Schwächster Anbieter ist hier allerdings nicht einer der Systemwettbewerber Lidl oder Aldi, sondern der kleine Nahversorger im Stadtzentrum, der nach unserer Ein-

schätzung nur eingeschränkt wettbewerbsbelastbar ist. Dessen Verdrängung wäre bei der Entwicklung eines weiteren Discounters insoweit ins Kalkül zu nehmen. Qualitativ wäre mit einem dritten und zu den beiden vorhandenen Märkten Lidl und Aldi redundanten Discounter nichts gewonnen.

Das Discount-Segment mit typischerweise rd. 1.200 - 3.000 Artikeln im Festsortiment wird von den beiden vorhandenen Anbietern bereits kompetent abgebildet. Wenn Burg Stargard sowohl für die ansässige Bevölkerung als auch für die Einwohner des ländlichen Einzugsgebietes als Versorgungsstandort aufgewertet werden soll, wäre dies v. a. mit einem soweit als möglich an einen Vollsortimenter angenäherten Lebensmittelmarkt mit etwa 10.000 - 15.000 Artikeln und einem ausgeprägten Frischebereich zu erreichen. Dies vermag der kleine Nahversorger im Stadtzentrum nicht zu leisten. Die diesbezüglich üblicherweise benötigten Verkaufsflächen um rd. 1.500 qm sind in Burg Stargard jedoch nicht wirtschaftlich zu betreiben.

Für ländliche Räume werden durchaus auch weiterhin kleinere Märkte mit Verkaufsflächen von etwa 900 - 1.500 qm entwickelt; jedoch meist unter der Maßgabe, dass die Distanzen zu überlegenen regionalen Großflächen groß sind und das lokale Wettbewerbspotenzial durch Discounter begrenzt ist. Beide Voraussetzungen sind in Burg Stargard durch die Nähe zum Bethanien-Center in Neubrandenburg und durch die Aldi- und Lidl-Discounters nicht unbedingt erfüllt. Da das nahversorgungsrelevante Nachfragevolumen im Zeitablauf jedoch zunimmt – insbesondere, wenn auch durch Wohnbaulandentwicklung die Einwohnerzahl gesteigert werden kann –, verbessern sich die Voraussetzungen hierfür in Burg Stargard jedoch tendenziell. Dies bedingt jedoch, dass die Stadt über die beiden vorhandenen Märkte hinaus keine weiteren Discounter ansiedelt.

- **Modischer Bedarf:**
Mittelfristig zusätzlich tragfähig sind ca. 190 - 450 qm VKF. Das Flächenpotenzial teilt sich zu etwa 2/3 vs. 1/3 in die Sortimente Bekleidung und Schuhe auf. Eine Ergänzung um einen (typischerweise niedrigpreisigen) Modeshop in Burg Stargard ist durchaus möglich. Allerdings kommen für diese Größenordnungen kaum filialisierende Betreiber in Betracht, so dass die Umsetzung fraglich ist. Hilfreich ist in jedem Fall die Anlehnung an einen frequenz- und reichweitenbildenden Lebensmittelmarkt als Anker.
- **Elektro/Technik:**
In diesem Segment bestehen trotz eines errechneten Flächenpotenzials von 60 - 100 qm VKF keine realistischen Ausbaureserven. Entsprechend kleinflächige Betreiber sind am Markt kaum verfügbar. Realistischer ist eine Teilabdeckung durch Rand- und Aktions assortimente in Lebensmittelmärkten und ggf. teilweise auch einem Landhandelsbetrieb.

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale in Burg Stargard - Mittelfristprognose 2025

Warengruppe	Bestand- Umsatz Mio. € p. a. p. a.	Ziel- Umsatz Mio. € p. a. p. a.	Flächenproduktivität Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige VKF qm		Vorhandene VKF qm	Flächenreserve VKF qm	
			von	bis	von	bis		min.	max.
Arzneimittel/Apotheken	2,3	2,3	25.000	30.000	80	90	70	10	20
Periodischer Bedarf	11,7	14,2	4.500	5.400	2.630	3.160	2.485	145	675
Modischer Bedarf	0,3	0,8	1.500	3.000	260	520	70	190	450
Elektro/Technik	0,1	0,4	3.500	5.000	80	120	20	60	100
DIY/Garten/Freizeit	0,5	1,2	1.500	2.500	500	830	130	370	700
Einrichtungsbedarf*)	2,0	0,7	1.200	1.500	470	580	3.040	-2.570	-2.460
Hartwaren/Persönl. Bedarf	0,9	1,0	3.000	5.000	190	320	275	-85	45
Einzelhandel gesamt	17,8	20,6	4.884	3.658	4.210	5.620	6.090	-1.880	-470
dto. ohne Sonderfaktor Einrichtungsbedarf (vorhandenes Möbelhaus Hoco)								690	1.990

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG; *rechnerisch negative Flächenreserve durch Möbelmarkt Hoco, der sich nicht aus dem Einzugsgebiet trägt

- **DIY/Garten/Freizeit:**
Rechnerisch besteht ein tragfähiges Ansiedlungspotenzial für etwa knapp 400 bis 700 qm VKF. Das vorhandene Angebot in diesem Segment wird vorwiegend durch zwei Floristen/Pflanzenhändler sowie durch Rand- und Aktionssortimente in den Lebensmittelmärkten abgebildet. Ein beschränkter Ausbau v. a. für Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Baustoffe und Landtechnik wäre als Teilsortiment oder in einem kleineren Landhandelsbetrieb (Typ Raiffeisen Haus- und Gartenmarkt, im nördlichen Mecklenburg allerdings nicht agierend) denkbar. Enthaltene Teilsortimente für Sportbedarf, Campingbedarf und Fahrräder sind in Burg Stargard als eigenständige Betriebsformen voraussichtlich nicht tragfähig. Es ergeben sich jedoch durchaus Spielräume für z. B. einen Landhandelsmarkt (inkl. Zoobedarf) oder ein Kleinpreiskaufhaus/Sonderpostenmarkt, der diese Warengruppen als Teilsortimente anbietet.
- **Einrichtungsbedarf:**
In dieser Warengruppe bestehen aufgrund des vorhandenen Möbelmarktes (Hoco Möbel und Küchen) keine Ausbaureserven. Das rechnerisch tragfähige Verkaufsflächenpotenzial wird durch diesen Sondereffekt bereits deutlich überschritten. Allerdings werden Teilsortimente wie Lampen/Leuchten oder Heimtextilien in sehr geringem Maße lediglich durch Teil- und Randsortimente der Lebensmittelanbieter abgedeckt.
- **Persönlicher Bedarf/Hartwaren:**
Keine nennenswerte Tragfähigkeitsreserve für eigenständige Handelsbetriebe, zumal diese Warengruppe durch mehrere Einzelsortimente fragmentiert wird. Das Angebot kann ggf. durch Teilsortimente ergänzt werden.

Fazit

In Summe bestehen somit realiter sehr geringe Potenzialspielräume zum Ausbau des Angebotes in Burg Stargard. Geeignete und bisher weitgehend fehlende Betriebsformen/Branchen im Kernort sind:

- mittelfristig evtl. Lebensmittel-Supermarkt ca. 800 - 1.200 qm verbunden mit dem Risiko einer Ablösung des innerstädtischen Nahversorgers
- Modeshop
(ca. 200 - 400 qm VKF)
- Landhandel/Raiffeisen-Markt inkl. Zoobedarf
(ca. 500 - 1.000 qm VKF)
- Kleinpreis-/Sonderposten-/Aktionskaufhaus
(ca. 300 - 500 qm VKF) mit breitem Sortiment

Der kleinteilige und baulich nicht nennenswert erweiterbare Ortskern ist für die Ansiedlung vorgenannter Fachmärkte nicht geeignet. Dort käme lediglich eine (Wieder-)Verdichtung des kleinteiligen Angebotes infrage, für die jedoch keine Betreiber absehbar sind und für die ohne zentralitätsbildende Maßnahmen an anderer Stelle auch wirtschaftlich wenig Chancen eingeräumt werden.

5 KONZEPTTEIL

5.1 Standortkonzept

Der derzeit aktive Einzelhandelsbestand in der Stadt Burg Stargard von insgesamt knapp 6.100 qm VKF verteilt sich innerhalb des Kernortes auf drei Lagebereiche. Innerhalb des gewachsenen innerörtlichen Versorgungskerns im Sinne eines Zentralen Versorgungsbereiches mit insgesamt ca. 700 qm VKF (entspricht lediglich 11 % der Gesamt-Verkaufsfläche) ist neben einem kleinflächigen Nahversorger lediglich weiterer Kleinhandel sowie Lebensmittelhandwerk verortet. Die Innenstadt wird überörtlich kaum als Versorgungsstandort wirksam. Der Lagebereich an der Carl-Stolte-Straße mit u. a. Lidl und Getränkemarkt sowie ergänzendem Lebensmittelhandwerk auf insgesamt rd. 1.400 qm VKF (rd. 23 % der Gesamt-VKF) dient als Nahversorgungsstandort vorrangig für den fußläufigen Nahbereich im nördlichen Siedlungsbereich des Kernortes, wirkt jedoch auch überörtlich. In Streulage befinden sich in Summe rd. 4.000 qm VKF und damit rd. 66 % der Gesamt-VKF, geprägt durch reaktivierten Aldi-Discounter (Eröffnung am 2. September 2021) und den Möbelmarkt Hoco.

Ein sogenannter Zentraler Versorgungsbereich kann nur für Innenstadt bestimmt werden. Er weist jedoch eine sehr geringe Angebotsmasse auf und unterschreitet deshalb eigentlich die üblichen Kriterien zur Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches. Für strukturschwache ländliche Räume kann dies aus Gutachtersicht zumindest solange toleriert werden, wie der dortige Lebensmittelmarkt betrieben wird. Dieser eng umrissene und eher kleinteilig strukturierte Versorgungsbereich ist für die Aufnahmen marktgerechter, insbesondere mittlerer oder gar großflächiger Vertriebsformen nicht geeignet. Großflächiger Einzelhandel unterliegt den verbindlichen raumordnerischen Zielen des LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 und ist darin

wie folgt beschrieben (Kap. 4.3.2 Ziff. 1-2):

"Neue Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsgebietes nicht wesentlich beeinträchtigen"

Großflächig sind insbesondere alle einzelbetrieblichen Verkaufsflächen mit mehr als 800 qm, sofern die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht aufgrund einer städtebaulichen oder betrieblichen Atypik für diese Betriebe widerlegt werden kann.

Das Integrationsgebot gem. LEP Kap. 4.3.2 Ziff. 3 verweist großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten – hierunter fallen zunächst auch Lebensmittelmärkte – grundsätzlich in Zentrale Versorgungsbereiche. Dies wäre in Burg Stargard der gewachsene Ortskern. Falls dies aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sein sollte, nimmt das LEP 2016 in Kap. 4.3.2 Ziff. 3 für nahversorgungsrelevante Betriebe einen Ausnahmetatbestand auf (s. auch einleitend Kap. 4.2.1 dieses Konzeptes):

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

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist.*
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden."*

Ein derartiger Ausnahmetatbestand liegt in Burg Stargard vor. Der Ortskern weist weder im bebauten Bestand noch in den Randlagen nennenswerte Flächenpotenziale zur Aufnahme marktgerechter Lebensmittelmärkte auf, weshalb diese bereits frühzeitig an der Carl-Stolte-Straße (Lidl) sowie an der Mühlenstraße/Dewitzer Chaussee angesiedelt wurden. Der einzige im Ortskern agierende Lebensmittelmarkt agiert weit unterhalb der Flächenanforderungen von Vollsortimentern und wird infolgedessen in einem vereinfachten Vertriebskonzept als lokaler Nahversorger betrieben und kann keine angemessene örtliche Versorgungsfunktion für die Kleinstadt Burg Stargard wahrnehmen.

Die Discounter Lidl und Aldi übernehmen insoweit die wesentliche Versorgung für nahversorgungsrelevante Sortimente. Die siedlungsstrukturelle Einbindung ist für beide Standorte für die örtlichen Gegebenheiten sehr gut; ebenso sind MIV/ÖV- und auch eine angemessene Rad- und Fußwegeanbindung gewährleistet.

Folgendes Standortkonzept wird empfohlen:

- Der gewachsene Ortskern gilt als Zentraler Versorgungsbereich gemäß Abgrenzung in Kap. 4.2.2., solange der Lebensmittelmarkt dort betrieben wird. Der Ortskern ist typischer Lagebereich für eine kleinteilige (fachhandelsbasierte) Versorgung für Sortimente, die in Burg Stargard als zentrenrelevant klassifiziert sind, in Kombination mit ladennahen Dienstleistungen, gastronomischen, therapeutischen und administrativen Einrichtungen. Wie bereits in der Gegenwart erhält der Ortskern relativ geringe Handelsbedeutung. Der zentral im Ortskern gelegene Lebensmittel-Nahversorger soll einer fußläufigen und wohnortnahen Grundversorgung dienen sowie als ergänzende Basisversorgung für Ortskernbesucher mit anderen prioritären Besuchsmotiven als den

Lebensmitteleinkauf erhalten werden. Eine Wiederbelegung erfuhr der in Ortskernnähe solitär gelegene Aldi-Discounter. Er dient primär der wohnortnahen Nahversorgung für den Kernort – fußläufig vornehmlich für den östlichen Siedlungsbereich – sowie aufgrund seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit insbesondere aus den südöstlichen Ortsteilen und Teilen des Umlands als Nahversorger.

Hinsichtlich der eingeleiteten Innenstadtsanierung werden bereits ausgewiesene Entwicklungspotenziale u. a. hinsichtlich einer Verbesserung der Wegeführung zwischen Altstadt und Bahnhof, um die Bedeutung des bereits vorhandenen ÖPNV-Angebotes für den Innenstadtbesuch zu stärken, sowie hinsichtlich einer Inwertsetzung sanierungsbedürftiger bzw. leer stehender Bestandsgebäude und Grundstücke, die für das Stadtbild von wesentlicher Bedeutung sind, bestätigt (vgl. Rahmenplanerisches Entwicklungskonzept 2. Fortschreibung für die Stadt Burg Stargard, 2021, S. 4 ff.). Es ist jedoch nicht erforderlich, hierbei eine besondere Priorität in die Instandsetzung oder Neuschaffung von ortstypischen kleinteiligen Ladeneinheiten des Einzelhandels zu legen, jedenfalls solange der Vorhabenträger nicht auch gleichzeitig der künftige Nutzer ist bzw. eine Handelsfolgenutzung im Vorwege bereits gesichert ist. Denn marktseitig sind keine besonderen Impulse für eine nennenswerte Verdichtung des kleinteiligen innerstädtischen Handelsbesatzes aus externer Anmietung zu erwarten, weshalb hierfür in der Innenstadt keine zusätzlichen Einheiten in nennenswertem Umfang entwickelt werden sollten.

- Lagebereich Carl-Stolte-Straße: Die seit über 15 Jahren am Standort etablierten Nahversorgungsstrukturen (Lidl, Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk) dienen der wohnortnahen Grundversorgung des nördlichen Siedlungsbereiches der Kernstadt sowie der wesentlichen, gemeindlichen Nahversorgung, dabei

ebenso wie Aldi auch in die Ortsteile und in das schwach versorgte Umland ausgreifen. Die verkehrliche Anbindung (MIV und ÖPNV) ist ebenso gut wie die Rad- und Fußwegeverbindung in die benachbarten Wohnquartiere.

- Weitere Lagebereiche mit planrechtlich relevantem Einzelhandel (Sondergebiet) sollten nach Möglichkeit nicht entwickelt werden.

Bereits bestehende großflächige Einzelhandelsanbieter (Hoco Möbel und Küchen) haben Bestandsschutz und bleiben von den vorstehenden Einschränkungen unberührt.

5.2 Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept nimmt üblicherweise vorbereitend für die künftige Einzelhandelssteuerung gemäß dem Standortkonzept eine Gliederung des ladenhandelsrelevanten Branchenspektrums in Bestandteile vor, die als Kernsortimente

- primär dem innerörtlichen Versorgungskern vorbehalten sein sollen (*zentrenrelevante Sortimente*);
- zusätzlich auch dezentral wohnortnah der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (*nahversorgungsrelevante Sortimente*);
- grundsätzlich keinerlei aus der Einzelhandelssteuerung begründeten räumlichen Ansiedlungsbeschränkungen des Integrationsgebietes unterliegen (*nicht zentrenrelevante Sortimente*).

Dabei werden auch Begrifflichkeiten aus den Raumordnungsprogrammen der Länder (hier: LEP Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016) operationalisiert.

Zentrenrelevante Sortimente sind dabei grundsätzlich lokal anhand der örtlichen Gegebenheiten zu bestimmen. Übergeordnete regionale oder landesweite Sortimentslisten können eine Leitbildfunktion erfüllen oder ggf. hilfsweise herangezogen werden, wenn in der Standortgemeinde keine zentrenrelevanten Sortimente fachgerecht bestimmt sind.

Die Sortimentseinteilung erfolgt üblicherweise nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien sowie insbesondere den in der jeweiligen Standortgemeinde realen Gegebenheiten.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich üblicherweise durch folgende Merkmale aus:

- Sie leisten einen spürbaren Beitrag zur Frequentierung Zentraler Versorgungsbereiche und/oder prägen das dortige Angebot.
- Die jeweilige Innenstadt bzw. der Ortskern ist innerhalb der Standortgemeinde der marktführende Standortbereich für diese Sortimente.
- Zentrenrelevante Sortimente werden kundenseitig regelmäßig in der jeweiligen Innenstadt/im Ortskern erwartet.

- Zentrenrelevante Sortimente benötigen i. d. R. keine unmittelbar zugeordneten Stellplätze bzw. die angebotenen Waren können auch ohne Pkw transportiert werden. Ausnahme: Lebensmittel, aufgrund typischerweise auch größerer Einkaufsmengen.
- Zentrenrelevante Sortimente weisen ein erhöhtes Kopplungspotenzial untereinander auf (Einkäufe werden miteinander verknüpft).
- Zentrenrelevante Sortimente leisten eine breite Kundenansprache und richten sich nicht nur an wenige Special Interest-Kunden.
- Die Belastbarkeit durch ein innerstädtisch erhöhtes Mietniveau ist bei Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten üblicherweise gewährleistet.

Nicht alle zentrenrelevanten Sortimente erfüllen alle aufgeführten Merkmale gleichermaßen und in kleineren Standortgemeinden sind einige Merkmale (z. B. die Mietbelastbarkeit, Auskömmlichkeit auch bei fehlenden eigenen Stellplätzen) möglicherweise nicht unterscheidungsrelevant.

Zur Schließung von bestehenden Sortimentslücken eines Versorgungskerns kann in begründeten Fällen auch ein Sortiment als zentrenrelevant klassifiziert werden, das dort aktuell nicht oder nur ungenügend vertreten ist, allerdings muss für dieses Sortiment im Falle einer derartigen Einstufung eine realistische Ansiedlungschance für ein angemessenes Angebot im jeweiligen Versorgungskern bestehen bzw. geschaffen werden können.

Das LEP 2016 verweist zentrenrelevante Kernsortimente im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsmaßnahmen in seinem Integrationsgebot grundsätzlich in die Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden (vgl. zuvor Kap. 5.1 Standortkonzept).

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente, welche großflächig im Sinne einer wohnortnahen Nahversorgung auch an dezentralen ausreichend siedlungsintegrierten Standorten (= Nahversorgungsstandorte) konzeptkonform angesiedelt sind. Das Landesraumentwicklungsprogramm nennt hierfür einen Ausnahmetatbestand zum Integrationsgebot (vgl. Kap. 5.1 Standortkonzept).

Nachfolgende Kriterien gelten für nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente kennzeichnen kurzlebige Produkte (=Verbrauchsgüter) des allgemeinen Bedarfs mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Bestandteil des flächendeckenden wohnortnahen Versorgungsnetzes prägend für zentrale Standorte der Nahversorgung vor allem in kleinen Orten und in nachgeordneten Zentren (Stadtteil- und Nahversorgungszentren), regelmäßig darüber hinaus auch in ausreichend siedlungsintegrierten Stadtteil-Streulagen anzutreffen und dort funktionsgerecht angesiedelt.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind daher stets auch zentrenrelevant.
- Großflächige nahversorgungsrelevante Anbieter sind i. d. R. Lebensmittelmärkte. Sie dienen der Daseinsvorsorge der gesamten, auch der nicht mobilen Bevölkerung. Neben einer gesicherten Verkehrsanbindung MIV/ÖV und einer ausreichenden eigenen Stellplatzausstattung ist ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung charakteristisch für geeignete Nahversorgungs-

standorte (s. Benchmarks zur Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich im vorherigen Kapitel).

Nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen Lebensmittel und Verbrauchsgüter und entsprechen im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes der Hauptwarengruppe Periodischer Bedarf.

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Nicht zentrenrelevante Sortimente müssen keine besonderen städtebaulichen Standortanforderungen erfüllen. Merkmale für nicht zentrenrelevante Sortimente sind üblicherweise:

- Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten haben meist einen extensiven Flächenbedarf gekoppelt mit geringem Flächenertrag und niedriger Mietbelastbarkeit.
- Das Sortiment ist allenfalls in Ausnahmefällen (z. B. in einem exklusiven Angebotsgenre), in einer eigenen, nicht örtlichen Marktmieten ausgesetzten Immobilie des Händlers oder in Randlagen in Innenstädten tragfähig.
- Großformatige und sperrige Waren erfordern eine direkte Stellplatzzuordnung.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind in Innenstädten und Ortskernen weder marktführend noch standortprägend vertreten.
- Der jeweilige Ortskern kann für diese Sortimente keine marktgerechten Flächen bereitstellen.

- Nicht innenstadtrelevante Sortimente werden kundenseitig an zentralen Standorten nicht erwartet.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente weisen geringe Verbundeffekte/Synergien mit zentrenrelevanten Sortimenten auf.
- Das Sortiment bedient einen eingeschränkten Special Interest-Kundenkreis.

Auch hier müssen zur Einordnung eines Sortimentes als nicht zentrenrelevant nicht alle genannten Merkmale gleichermaßen zutreffen, mehrheitlich sollte dies jedoch der Fall sein.

Zusammenfassend sind nicht zentrenrelevante Sortimente somit nicht prägend für das jeweilige innerstädtische Angebot und aufgrund ihrer Standortanforderungen im jeweiligen Zentralen Versorgungsbereich kaum ansiedlungsfähig bzw. dort nicht wirtschaftlich zu betreiben.

Sortimentsliste für Burg Stargard

Abweichend von üblichen Standards werden für Burg Stargard keine örtlichen zentrenrelevanten Sortimente ausgewiesen. Lediglich nahversorgungsrelevante Sortimente (Periodischer Bedarf) sind in Burg Stargard auch zentrenrelevant im Sinne des Landesentwicklungsplans.

Folgende Gründe sind diesbezüglich zu nennen:

- Anbieter für Periodischen Bedarf inkl. Arzneimitteln sind in Burg Stargard nahezu die einzigen Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt.

- Nonfood-Handel spielt in der Innenstadt nahezu keine Rolle und prägt dort weder das Angebot, noch die Versorgungsfunktion, ferner sind Nonfood-Angebote dort weder frequenz- noch reichweitenbildend.
- Die Innenstadt ist eng parzelliert und verfügt über keine Entwicklungsreserven zur Entwicklung mittlerer oder größerer Handelsformate. Mit den wenigen kleinflächigen Ladenlokalen sind keine zentrenprägenden Nutzungen umsetzbar. Die einzige nennenswerte Potenzialfläche ist für den Rathausneubau disponiert.
- In Burg Stargard bisher nicht oder nur rudimentär vorhandene Nonfood-Sortimente sind überwiegend nicht als eigenständige Geschäfte sondern realiter eher als Teilsortimente in Lebensmittelmärkten, Landhandelsformaten oder Aktions-/Kleinformaten tragfähig und ansiedelbar. Sie bedürfen zudem mit hoher Wahrscheinlichkeit der direkten Nachbarschaft zu einem marktführenden Lebensmittelmarkt als Ankerbetrieb.
Diese Standortvoraussetzungen sind in der Innenstadt nicht herstellbar. Der einzige dort vorhandene Lebensmittelmarkt ist marktseitig fragil und dient als kleinster und schwächster örtlicher Lebensmittelmarkt der Lokalversorgung und eignet sich nicht als Ankerbetrieb für o. g. Vertriebsformen.
- In Burg Stargard ist ferner ein Mietgefälle zwischen Ortskern und Nahversorgungslagen nicht anzunehmen; im Gegenteil könnten die Mieten für Lidl und Aldi (Neubaumiete) durchaus höher als im Altbestand des Ortskerns ausfallen.
Das Kriterium einer höheren Mietbelastbarkeit für zentrenrelevante Sortimente schlägt in Burg Stargard daher nicht durch.
- Bei engen Nachbarschaften zwischen Grundzentren einerseits und höherrangigen Mittel-/Oberzentren andererseits kann es durchaus gerechtfertigt sein, dass im Grundzentrum zentrenrelevante Sortimente des benachbarten Mittel-/Oberzentrums übernommen werden, um dessen Steuerungsleitlinien nicht dadurch zu unterlaufen, dass im höherrangigen Zentrum an sich zentrenrelevante Kernsortimente knapp jenseits der Stadtgrenze, dabei jedoch auf das selbe Kundenspektrum abzielend, in verkehrsgünstigen, nicht ausreichend integrierten Gewerbegebietslagen des Grundzentrums angesiedelt werden. Diese Situation kann in Burg Stargard allerdings nicht eintreten, denn Burg Stargard ist raumordnerisch keine Umlandversorgungsfunktion zugewiesen und das raumordnerische Kongruenzgebot des LEP (Kap. 4.3.2 Ziff. 2) schützt Neubrandenburg vor einer derartigen Entwicklung ausreichend:

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

Das Kongruenzgebot steht einem begrenzten ländlichen Einzugsgebiet, welches realiter mit den Marktzone 2 und 3 auch vorhanden sein dürfte, dabei nicht entgegen. Jedoch müssen in Burg Stargard angesiedelte Betriebe so dimensioniert werden, dass sich ihre Ausstrahlung auf den umgebenden ländlichen Raum beschränkt und ihr Umsatz dadurch überwiegend von Einwohnern der Stadt Burg Stargard getätigt wird.

Die Ableitung der Zielumsätze über Kaufkraftbindungsquoten in Kap. 4.6.2 verdeutlicht, dass auch bei einer gewissen Umlandausstrahlung der Umsatzbeitrag örtlicher Kunden weit überwiegt: In der Regel tragen diese mindestens etwa 2/3 zum Umsatz der ansässigen Betriebe bei. Lediglich der Hoco Möbelmarkt dürfte ein höheres Gewicht auswärtiger Kunden (v. a. aus Neubrandenburg) als ein Drittel des Gesamtumsatzes aufweisen und wäre deshalb im Rahmen regulärer Bauleitplanung aus heutiger Sicht in Burg Stargard nicht erneut ansiedlungsfähig.

Im Sinne einer soweit als möglich umfassenden wohnortnahen Versorgung und zur Reduzierung pkw-gestützter Einkaufswege auch im ländlichen Raum ist es ansonsten durchaus angemessen, wenn Burg Stargard – soweit wie es die Tragfähigkeit des Einzugsgebietes und die Standort- und Marktgegebenheiten im Stadtgebiet zulassen –, auch eigene Basisangebote im Nonfood-Segment entwickelt.

Fazit

Die Innenstadt in Burg Stargard ist insgesamt nur sehr schwach besetzt und kann aufgrund der geringen Angebotsmasse keine nennenswerten Marktanteile in Stadt und Einzugsgebiet binden. Sie vermag keine potenziell zentrenprägenden Sortimente im notwendigen Umfang aufzunehmen und es besteht aus fachlicher Sicht hierfür derzeit auch keine realistische Ausbauperspektive. Das vorhandene innerstädtische Angebot ist rudimentär und wird weitestgehend durch nahversorgungsrelevante Anbieter (Lebensmittel, Pharmaziewaren, Floristik) geprägt. Demzufolge ist die Ableitung einer ortsspezifischen Liste zentrenrelevanter Sortimente aus der gegenwärtigen Situation heraus für Burg Stargard nicht sinnvoll möglich.

Auch der im LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 aufgeführten Katalog zentrenrelevanter Kernsortimente (vgl. LEP Kap. 4.3.2 Abbildung 21) kommt in Burg Stargard nicht zum Tragen.

Für nahversorgungsrelevante Sortimente gilt in Burg Stargard der Ausnahmetatbestand zum Integrationsgebot, denn auch für angemessen dimensionierte und marktgerecht gestaltete Lebensmittelmärkte ist die Innenstadt aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen nicht entwicklungsfähig - die entsprechenden vorhandenen Lebensmittelmärkte Aldi und Lidl liegen infolgedessen außerhalb des innerstädtischen Versorgungsbereiches.

5.3 Nahversorgungskonzept

Die Stadt Burg Stargard ist bestrebt, ihren Einwohnern in der Nahversorgung einen angemessenen Angebotsumfang zur Verfügung zu stellen. Dabei trägt sie dem Umstand Rechnung, dass sich das faktische Versorgungszentrum seit Jahren nicht im Ortskern konzentriert, sondern auch im Lagebereich an der Carl-Stolte-Straße entwickelt hat.

Der dort ansässige Lebensmitteldiscounter Lidl mit benachbartem Getränkemarkt und ergänzendem Lebensmittelhandwerk agiert auf einer Verkaufsfläche von ca. 850 qm zwar etwas unter den Regelanforderungen der Betreiber in ländlichen Räumen (ca. 1.000 - 1.200 qm VKF), er kann jedoch auch aufgrund der Modernisierung des Vertriebskonzeptes (2019) noch als ausreichend marktgerecht gelten.

Grundsätzlich erscheint in Burg Stargard an einem ausreichend siedlungsbezogenen wie auch verkehrsorientierten Standort eine Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarkt marktseitig zwar nicht ausgeschlossen. Abgesehen davon, dass für einen derartigen Nahversorger die eigene Tragfähigkeit vor dem Hintergrund des lokalen sowie regionalen Wettbewerbs knapp bemessen wäre, wären jedoch seine Auswirkungen auf den Nahversorger im Ortskern vermutlich prohibitiv bzw. eine hinreichende Tragfähigkeit für einen weiteren Discounter in Burg Stargard könnte voraussichtlich nur unter Voraussetzung der Aufgabe des innerörtlichen Nahversorgers erreicht werden.

Daher gilt zunächst die Empfehlung, hinsichtlich der Verteilung der Lebensmittelmärkte grundsätzlich den Status quo zu sichern.

Der kleinflächige innerstädtische Nahversorger kann dabei zwar als wettbewerbsanfällig, jedoch nicht als abgängig gelten. Er genießt durch seine integrierte Lage einen besonderen städtebaulichen Wett-

bewerbsschutz. Ein Verdrängungsrisiko könnte die Stadt nur dann abwägen, wenn diesem Risiko auf der anderen Seite durch das auslösende Planvorhaben eine quantitative oder qualitative Aufwertung der Nahversorgung und idealerweise zusätzlich der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Burg Stargard entgegenstünde.

Die Ansiedlung weiterer (redundanter) Discounter an siedlungsstrukturell unzureichend integrierten Standorten (als solche können die aktuell in Rede stehenden Flächen am Ortsausgang der K 85 gelten) bedient keine nennenswerten städtebaulichen Ziele, können insofern die Inkaufnahme von Verdrängungsrisiken gegenüber dem städtebaulich integrierten Versorgungsnetz nicht rechtfertigen und verstoßen zudem gegen das verbindliche raumordnerische Integrationsgebot. Der kolportierte Umstand, dass bestimmte Discounterbetreiber aus Neubrandenburg dorthin verlagern und einen Teil ihres künftigen Zielumsatzes (mit Neubrandenburger Kunden aus dem Stadtteil Fritscheshof) an einen Standort in Burg Stargard einbringen könnten, verbessert zwar die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens selbst, reduziert jedoch nicht die lokalen Verdrängungseffekte innerhalb des Nahversorgungsnetzes in Burg Stargard.

Die aktuell vorgetragenen Planungen zur Ansiedlung eines oder gar zweier Lebensmitteldiscounter am Ortsausgang der K 85 (nahe der Feuerwache) sollten deshalb eingestellt werden.

Gleichwohl bestehen durchaus rechnerische Potenziale zu einer Aufwertung und Stärkung des lokalen Versorgungsnetzes, welche ggf. auch Verdrängungsrisiken gegenüber dem vorhandenen Angebot, insbesondere gegenüber dem innerstädtischen Nahversorger, städtebaulich ausreichend rechtfertigen könnten. In diesem Kontext sollten nachstehende Voraussetzungen beachtet werden:

- Die Maßnahme wertet das lokale Nahversorgungsangebot erheblich auf und stärkt den Zentralen Ort.
Dies wäre nicht durch den dritten Discounter sondern vielmehr durch einen Nahversorger mit Vollsortimentscharakter (Typ Rewe/Edeka/Markant) in einer Dimensionierung ab ca. 1.000 qm VKF zu erreichen. Dieser Typus fehlt in Burg Stargard schmerzlich und kann durch den unterdimensionierten innerstädtischen Nahversorger nicht ersetzt werden. Ein derartiger Vollsortimenter stünde marktseitig unter dem Wettbewerbsdruck der Großflächen in Neubrandenburg (v. a. im Bethaniencenter) sowie lokal unter dem Wettbewerbsdruck der in Burg Stargard dominierenden Discounter – allein aus diesem Grund sollte diese Betriebsform in Burg Stargard nicht weiter ausgebaut werden. Denn selbst wenn derzeit eine ausreichende Tragfähigkeit für qualifizierte Nahversorgung in Burg Stargard noch nicht ausreichend besteht, im Zeitablauf können steigende Pro-Kopf-Ausgaben und möglicherweise auch eine Einwohnersteigerung durch Baulandentwicklung die Tragfähigkeitsverhältnisse durchaus verbessern. Ein dritter Discounter absorbiert diese Spielräume jedoch.
 - Der Projektstandort liegt ausreichend integriert im Sinne des Integrationsgebotes gemäß Landesentwicklungsplan. Der Idealfall einer Einbindung oder Anlehnung an die gewachsene Innenstadt ist aus derzeitiger Perspektive nicht einlösbar; eine bessere Siedlungsanbindung als die aktuell vorgetragenen Standorte sollte allerdings realisierbar sein. Idealerweise entstünde eine Standortnachbarschaft zu einem der bestehenden Märkte, welcher dadurch auch funktional ergänzt werden könnte (die meisten Haushalte verteilen ihre Einkäufe auf die Betriebsformen Vollsortiment und Discounter und schätzen einen Standortverbund). Dies stärkt nicht nur die lokale Versorgung sondern auch den Zentralen Ort.
 - Die Zentralität eines solchen Vorhabens könnte, soweit es die Grundstücksverhältnisse zulassen, zur Arrondierung um einige weitere Shops und Fachmärkte genutzt werden, allerdings ist deren Tragfähigkeit begrenzt. In Frage kommen z. B.
 - Modeshop
 - Zoo-Fachmarkt
 - Sonderposten/Aktionsartikel
 - LandhandelEin derartiger Standort könnte im Verlauf der Ortsdurchfahrt der L 33 oder in Nähe zu Lidl an der K 85 Carl-Stolte-Straße, jedoch deutlich siedlungsnäher als die aktuell vorgetragenen Discounter-Standorte, liegen. Erforderlich wäre eine Grundstücksfläche ab ca. 7.000 qm, ggf. bei weiterer Arrondierung auch mehr. Neben einer ausreichenden Siedlungsanbindung ist auch die Lage an einem Hauptverkehrsträger und/oder das Anknüpfen an eine vorhandene Handelslage von hoher Bedeutung. Nicht realistisch wäre daher ein Standort im Umfeld der Gartenstraße zur Nahversorgung der südlichen Wohnquartiere.
- Die Innenstadt ist als Handelsstandort wenig bedeutsam und hierfür auch kaum entwicklungsfähig. Daher gilt die obligatorische Empfehlung, diese städtebaulich in Wert zu halten, jedoch steht dies in Burg Stargard nicht in zwingendem Zusammenhang mit der lokalen Einzelhandelsentwicklung.
- Aktuell leistet der innerstädtischer Nahversorger dort eine begrenzte Versorgungsfunktion und trägt auch in geringem Maße zur Gesamtfrequenzierung bei. Diese Funktion soll – sofern nicht vorgenannte und möglicherweise höher gewichtete Entwicklungsziele verfolgt werden – auch im Sinne umgebender kleinteiliger Handels- und Dienstleistungseinrichtungen geschützt werden. Daher sollen Belastungen durch Einzelhandelsentwicklungen, die nicht geeignet sind, die vorgenannten

vordringlichen städtebaulichen Ziele – so signifikante Verbesserung der Nahversorgungsqualität und/oder Nahversorgungsabdeckung und signifikante Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion – voranzutreiben, unterbleiben.

5.4 Ergänzende Hinweise

Das Einzelhandelskonzept entspricht den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms für den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 2011. Sie sind aus Sicht der Gutachter gewahrt.

Das Einzelhandelskonzept wird als informelle städtebauliche Planungsgrundlage § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verbindlich, wenn es nicht nur zur Kenntnis genommen sondern von der Stadtvertretung beschlossen wird.

Es ist vorbehaltlich unerwarteter eruptiver Änderungen des Marktes oder der raumordnerischen Rahmenbedingungen auf eine Geltungsdauer von etwa 10 Jahren angelegt und sollte anschließend aktualisiert werden.

Hamburg, 21. Oktober 2021
bulwiengesa AG

Antrag

Bezeichnung des Antrages Änderungsantrag auf Drucksache 00SV/22/006: Bestätigung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Burg Stargard – Weiter beraten!
Antrags-Nr. Datum: 06.04.2022 Beratungsfolge: Stadtvertretung
Inhalt des Antrages: Verweisung der Entscheidung über die Annahme des EHK in die Ausschüsse (aufschiebende Wirkung).
Sachverhalt: Zur zeitlichen Einordnung und Herleitung: <ul style="list-style-type: none">- 26.10.2010 Protokoll Wirtschaftsausschuss: „Im Rahmen der Diskussion wurde herausgearbeitet, dass es sinnvoll wäre, für Burg Stargard ein Einzelhandelskonzept erarbeiten zu lassen.“- Zwei Jahre (30.10.2012) später reagierte der Bürgermeister und berichtete von Kosten zwischen 15 und 23 T€. Angesichts der Kosten spricht man sich dagegen aus.- Ein Vorschlag, über leerstehende Ladenflächen und eine Firmenübersicht auf den Internetseiten der Stadt zu informieren, wird nicht umgesetzt. Bis heute findet man keine Firmen auf der Webseite der Stadt Burg Stargard.- Im Sommer 2020 meldeten sich Netto und Norma mit einem Ansiedlungswunsch in Burg Stargard.- Im September 2020 sprachen sich die Stadtvertreter zur Klärung einer Ansiedlungsmöglichkeit für die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes aus. Dabei überließen sie nicht wie üblich die Vergabe des Einzelhandelskonzeptes dem Bürgermeister, sondern entschieden selbst darüber, 6 (!) Monate später - im März 2021. Grund dafür war das Misstrauen gegen die Voreingenommenheit des Bürgermeisters gegen eine weitere Ansiedlung. Auch aus seinen Kontakten zu Aldi und Lidl. Dabei wurde immer eine Schließungsandrohung transportiert.- Einer geforderten Vorstellung der Bewerber, die dieses wollten, im August 2020, kam er nicht nach, versprach aber diese im Rahmen der Entscheidung zum Einzelhandelskonzept.- Die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes sollte 3 Monate dauern.- Diese verschleppte und verzögerte sich und im November 2021 wurde geliefert, also nach 8 Monaten.- Aber statt dieses in der Sitzungsrunde im November 2021 öffentlich vorzustellen, lud man zu einer Geheimrunde der Stadtvertreter Ende November 2021 ein. Das war die einzige Möglichkeit als Stadtvertreter mit der Firma zu sprechen, die das Einzelhandelskonzept erstellt hat. Bei dort vielen Anwesenden und aus der Präsentation heraus, ergab sich dann auch eine begrenzte Frage-Antwort-Zeit.- Dabei war klar, dass die nächste Sitzungsrunde, wo man dann darüber sprechen konnte, erst im März stattfindet. Vieles geriet bis dahin, über 3 Monate später, in Vergessenheit.- Aber das Licht der Öffentlichkeit erblickte das Einzelhandelskonzept und somit die Mitsprachemöglichkeit aller Bürger, erst am 25. Februar 2022, mit der Einladung zum Wirtschaftsausschuss.

- So vergehen dann nur 4 Wochen, von der ersten Diskussionsmöglichkeit am 9. März 2022 im Wirtschaftsausschuss, bis zur endgültigen Entscheidung in der Stadtvertretung am 6. April 2022 – mit nur 2 öffentlichen Beratungsterminen.
- Dabei stellte sich heraus, dass niemand gehört wurde, weder Bürger noch bestehende Unternehmen oder das Unternehmen mit Ansiedlungswunsch – anders als immer versprochen!
- Gezielt wurde die Vorstellung des Unternehmens mit Ansiedlungswunsch unterdrückt und kam nur auf dessen Druck auf den letzten Drücker zustande.
- Dabei wurden dann auch nicht alle vom Unternehmen übersendeten Unterlagen dem Stadtvertretern und Bürgern zur Verfügung gestellt, auch nicht auf Nachfrage. Der Bürgermeister bestimmt, was Stadtvertretern und Bürgern zugänglich ist und wann.

Achtung, jetzt darf nicht wieder das Totschlagargument, wie so oft, kommen, wie auch bei der Schließung des Tierparks: „Wir reden schon so lange darüber und müssen endlich mal entscheiden!“ Denn das stimmt auch hier nicht. Die Zeit zur Besprechung und Bürgereinbindung war 4 Wochen kurz - alles andere davor hatte der Bürgermeister in der Hand.

Es ist festzuhalten:

Wieder einmal ist keine diskussionsoffene Entscheidung der Stadtvertreter möglich, bei der der Bürgermeister den Stadtvertretern die Entscheidung überlässt.

Die Studie kommt zu dem vom Bürgermeister gewünschten Ergebnis.

Es ist widersprüchlich, dass das Einzelhandelskonzept zu dem Schluss kommt: Ein kleiner Discounter sollte nicht stattfinden, dafür aber ein größerer Vollsortimenter, wie Edeka oder Rewe.

Es ist widersprüchlich, wenn die Ansiedlungsstudie eines Marktes, der sicherlich nicht 4 Millionen in den Sand oder nur auf das Feld setzen will, zu anderen Ergebnissen kommt.

Es ist widersprüchlich, wenn eine Vergleichsstudie der Ansiedlungsstudie des Marktes mit dem Einzelhandelskonzept den Stadtvertretern vorenthalten wird. Diesen Vergleich könnten wir auch selbst in Auftrag geben, z. B. auch kostengünstig als Studienprojekt.

Unter all diesen Umständen bedarf es Zeit für eine reife Entscheidung und somit die Verweisung des Einzelhandelskonzeptes in eine weitere Sitzungsrunde.

Um Schaden von der Stadt in Form teurer Rechtsstreitigkeiten abzuwenden ist es erforderlich, gezielt Händler und Bürger in die Ausschüsse rechtzeitig einzuladen, um diese aktiv zu beteiligen. Noch vor der Sommerpause könnte es in der nächsten Stadtvertretung dann entsprechend bearbeitet und beschlossen werden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen: Keine

Finanzierungsvorschlag:

Anlage: 1. Verträglichkeitsanalyse der Ansiedlung Norma 8/20, 2. Vergleich Norma-Verträglichkeitsanalyse und Einzelhandelskonzept, 3. Präsentation Norma im Stadtentwicklungsausschuss

Einreicher: AfD-Fraktion Stargard