

Kon- zept

07/2022

Einzelhandelskonzept
für die Stadt Kröpelin



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Führer Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-
nummer HRB 33826
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

**Stadt Kröpelin
Markt 1
18236 Kröpelin**

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer
Jaqueline Suchanek, M. Sc.
Leipzig, 27.07.2022**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
3	Methodik	11
4	Trends im Einzelhandel	13
4.1	Nachfrageseitige Aspekte	13
4.2	Angebotsseitige Aspekte	16
5	Markt- und Standortanalyse	20
5.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	20
5.2	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	22
5.3	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	25
5.4	Städtebauliche Analyse	31
5.5	Nahversorgungsanalyse	32
5.6	Zwischenfazit	37
6	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	40
6.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	40
6.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kröpelin	47
7	Zentrenkonzept	49
7.1	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	49
7.2	Zentrenstruktur in der Stadt Kröpelin	53
8	Nahversorgungskonzept	64
8.1	Nahversorgungsstandorte in Kröpelin	66
8.2	Handlungsprioritäten	67
9	Sortimentsliste	69
9.1	Methodische Herleitung	69
9.2	Kröpeliner Sortimentsliste	71
10	Steuerungsleitsätze	73
10.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	73
10.2	Steuerungsleitsätze für Kröpelin	74
11	Schlusswort	78

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Kröpelin zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Kleinstädten wie Kröpelin in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Die Corona-Pandemie nimmt zusätzlich seit März des Jahres 2020 in vielerlei Hinsicht Einfluss auf das alltägliche Leben. Auch der stationäre Einzelhandel war und ist immer noch durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich betroffen. Die mehrfachen Lockdown-Beschlüsse inkl. Ladenschließungen, die anschließend verhängten, an Inzidenzen gekoppelten Zugangsbeschränkungen sowie die damit einhergehenden veränderten Öffnungszeiten und -möglichkeiten, die Maskenpflicht und auch das Abwandern großer Teile der Kundschaft in den Online-Handel wirkten und wirken sich deutlich auf den stationären Einzelhandel aus und beschleunigen die in den Innenstädten bzw. Ortskerne schon vor der Pandemie zu erkennenden Tendenzen einer rückläufigen Einzelhandelsentwicklung. Auf der anderen Seite bieten sich durch die Corona-Pandemie auch Möglichkeiten und Chancen zur Repositionierung der Innenstädte und für neue und innovative Betriebskonzepte.

Den genannten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die im Landkreis Rostock gelegene Kleinstadt Kröpelin wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011 als Grundzentrum ausgewiesen. Als solches übernimmt der zentrale Ort für sich sowie ihr Einzugsgebiet im Wesentlichen eine Versorgungsfunktion im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Kröpelin. Gleichzeitig gilt es, die gewachsene Innenstadt sowie weitere Versorgungsstandorte in ihrer Funktion zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Stadt Kröpelin beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte

gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aufstellung einer aktuellen Einzelhandelskonzeption auf Grundlage der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in Kröpelin
- Analyse der Nahversorgungssituation sowie Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in Kröpelin
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie dem Versorgungsauftrag der Stadt Kröpelin
- Ableitung übergeordneter Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Kröpelin
- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsbe- reich
- Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Kröpelin zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das gesamte Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.¹ Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (zum Beispiel Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen lenken und nicht begrenzen sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Stadtteil- oder Nahversorgungszentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische und städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelssteuerungskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage

¹ Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

² Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.³

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der Konzeption ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Kröpelin wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Das für die Stadt Kröpelin relevante Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) trat am 9. Juni 2016 in Kraft. In diesem finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kröpelin Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden.

[§ 3.2 (1) Grundsatz der Raumordnung] „Durch die Bündelung von Infrastrukturen sollen die Zentralen Orte in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Als Vorrangstandorte für Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen sie in ihrer jeweiligen Stufe so entwickelt oder gesichert werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen. Dazu soll eine angemessene Erreichbarkeit der Zentralen Orte sichergestellt werden.“⁴

- **Z 4.3.2 (1)** „Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“
- **Z 4.3.2 (2)** „Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

⁴ Vgl. Landesentwicklungsprogramm 2016 Mecklenburg-Vorpommern, im Folgenden LEP M-V genannt

- **Z 4.3.2 (3)** „Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

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

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

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 [eine Darstellung der landesweiten Sortimentsliste gemäß LEP M-V erfolgt in Kapitel 9] sowie
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

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

- **Z 4.3.2 (4)** „Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.

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

- **Z 4.3.2 (5)** „Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP M-V erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Die Regionale Planungsgemeinschaft Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R) ist nach § 9 Absatz 5 des Landesplanungsgesetzes in der Fassung und Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323) geändert worden ist, Trägerin der Regionalplanung

in der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Das RREP MM/R 2011 enthält Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Planungsregion, die bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Dazu zählen u. a. der demographische Wandel und der starke Bevölkerungsrückgang, die erhebliche Auswirkungen auf die Planungsregion, u. a. auf die Siedlungsentwicklung und die Nutzung bzw. Auslastung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, haben. Im RREP MM/R 2011 wird dem Gemeindehauptort der Stadt Kröpelin die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen [Z 3.2.2 (1)]. Als Grundzentrum übernimmt Kröpelin insbesondere Versorgungsfunktionen für den erweiterten Grundbedarf.

Hinsichtlich spezifischer einzelhandelsrelevanter Ziele und Grundsätze wird im Rahmen des RREP MM/R auf die in Kapitel 4.3 dargestellten Festlegungen des LEP M-V verwiesen.

Das RREP MM/R 2011 trifft darüber hinaus Aussagen über die Verflechtungs- bzw. Nahbereiche von zentralen Orten. Demnach wird für die Stadt Kröpelin als Grundzentrum der Nahbereich auf das eigene Stadtgebiet Kröpelins festgelegt.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Erstellung des Einzelhandelskonzeptes zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	09/2021	Flächendeckende Vollerhebung in Kröpelin	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimenten der Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse von zentralen Versorgungsbereichen, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
Sekundärstatistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consultants GmbH	2021	Eigene Berechnung nach IFH 2021 und Ermittlung des Kaufkraftpotenzials sowie der Umsatzkennziffern in Kröpelin	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in Kröpelin wurde im September 2021 flächendeckend durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte prinzipiell mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundene Einzelhandelsbetriebe im engeren Sinne erfasst wurden. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurden die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter erfasst, zum anderen fand eine differenzierte

Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind vor-Ort-Begehungen durchgeführt worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes findet dabei Anwendung.

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für die Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kröpelin sind als Grundzentrum Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

4.1 NACHFRAGESEITIGE ASPEKTE

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁵, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁶ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu.⁷ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit ein-

⁵ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁶ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁷ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

hergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-
 seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der ei-
 gentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind ent-
 sprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte wie Kröpelin so
 wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies
 liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter
 lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vor-
 handenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmitteln sowie der da-
 für nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon aus-
 zugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche
 und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings
 zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtreionen betreffen.



Abbildung 1: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, pixabay.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesell-
 schaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender
 Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „dop-
 pelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch we-
 niger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-*
shopping begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der
 Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kunden-
 sicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Ein-
 kaufswegen werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen
 gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlich-
 keit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf
 dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum –
 der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann
 durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene
 Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Ein-
 kaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen
 die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebots-
 vielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle
 Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird
 dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a.

zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in Kleinstädten wie Kröpelin beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kodi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

4.2 ANGEBOTSSEITIGE ASPEKTE

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – besonders deutlich wird dies insbesondere in Klein- und Mittelstädten. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel (siehe Abbildung 3). Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

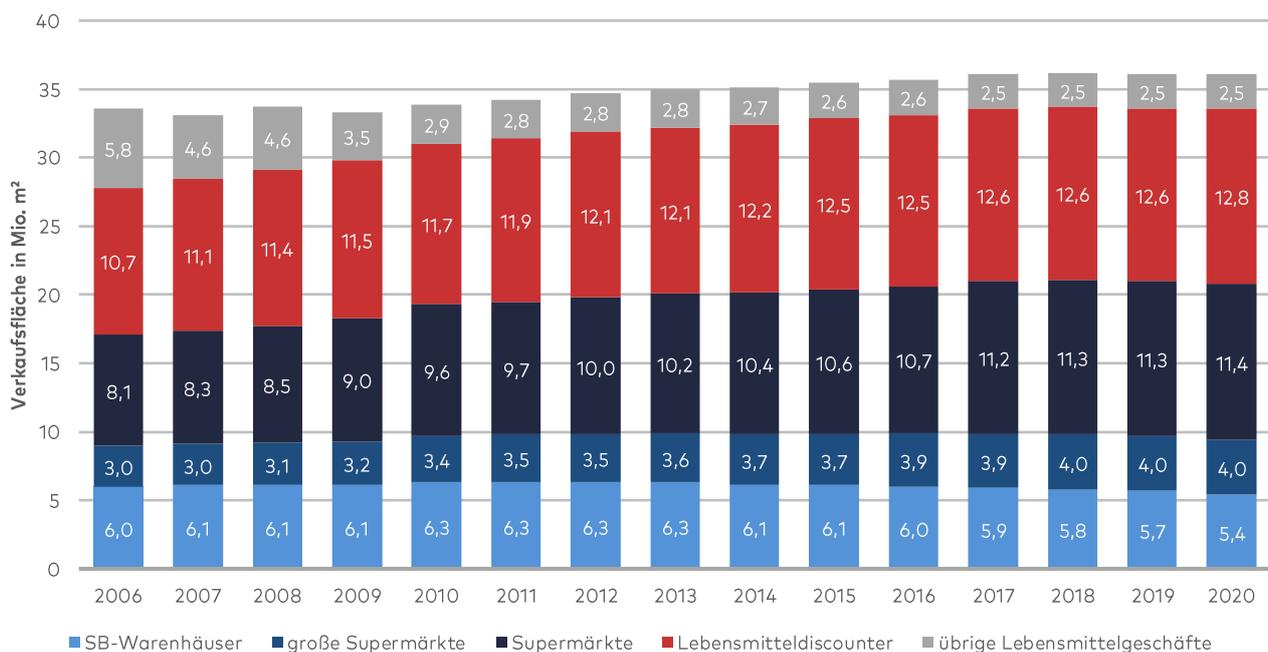


Abbildung 3: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Mittelstädte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt.⁸ Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleine Städte und ländliche Räume

⁸ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2019 rd. 795 m²; (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2019 rd. 1.262 m².

aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen⁹ (siehe Abbildung 4).

Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

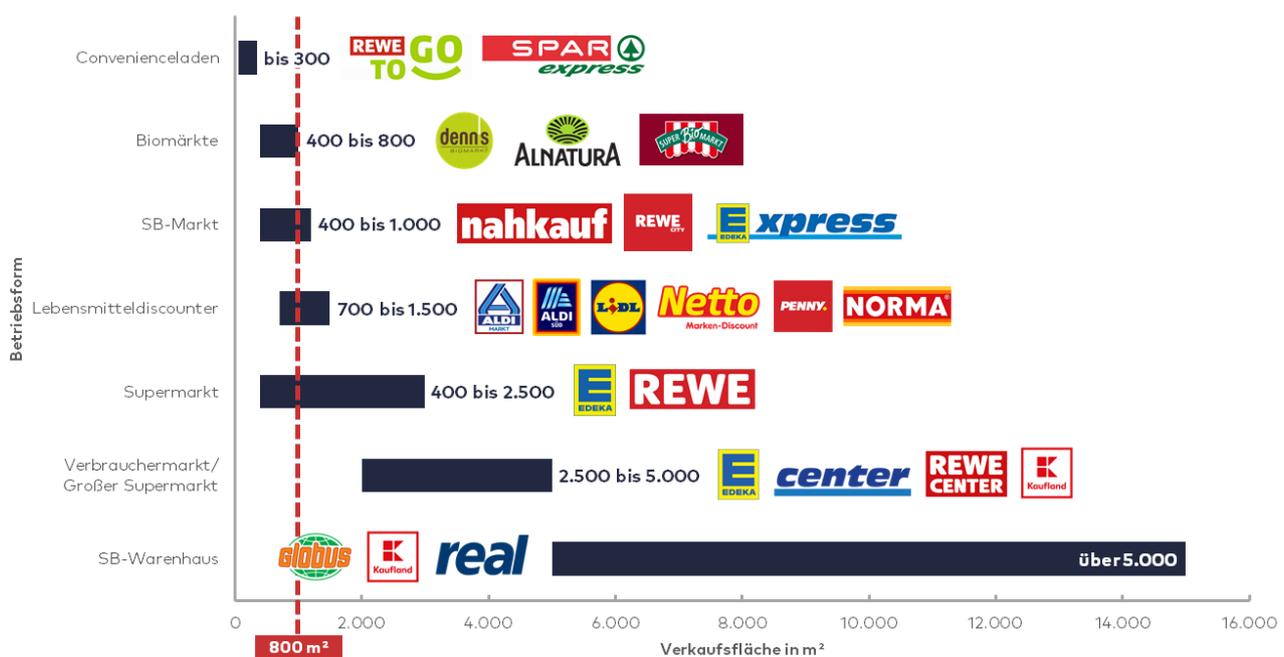


Abbildung 4: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.

⁹ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.¹⁰ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichem Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere kleinere Städte, die einen hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte haben, stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben häufig ihre Funktion als Leitbetriebe der Stadtzentren größtenteils verloren. In Klein- und kleineren Mittelstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discounterorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK¹¹/Hausrat/Einrichtungszubehör) oftmals wichtige Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zumeist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsagglomeration in Klein- und kleineren Mittelstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,8 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 5). Es ist allerdings aus fachgutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass das Wachstum des Online-Anteils ab dem Jahr 2022 wieder ein weniger starkes

¹⁰ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2019).

¹¹ GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

Wachstum, ähnlich vor der COVID-19 Pandemie, erreichen wird. Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen.

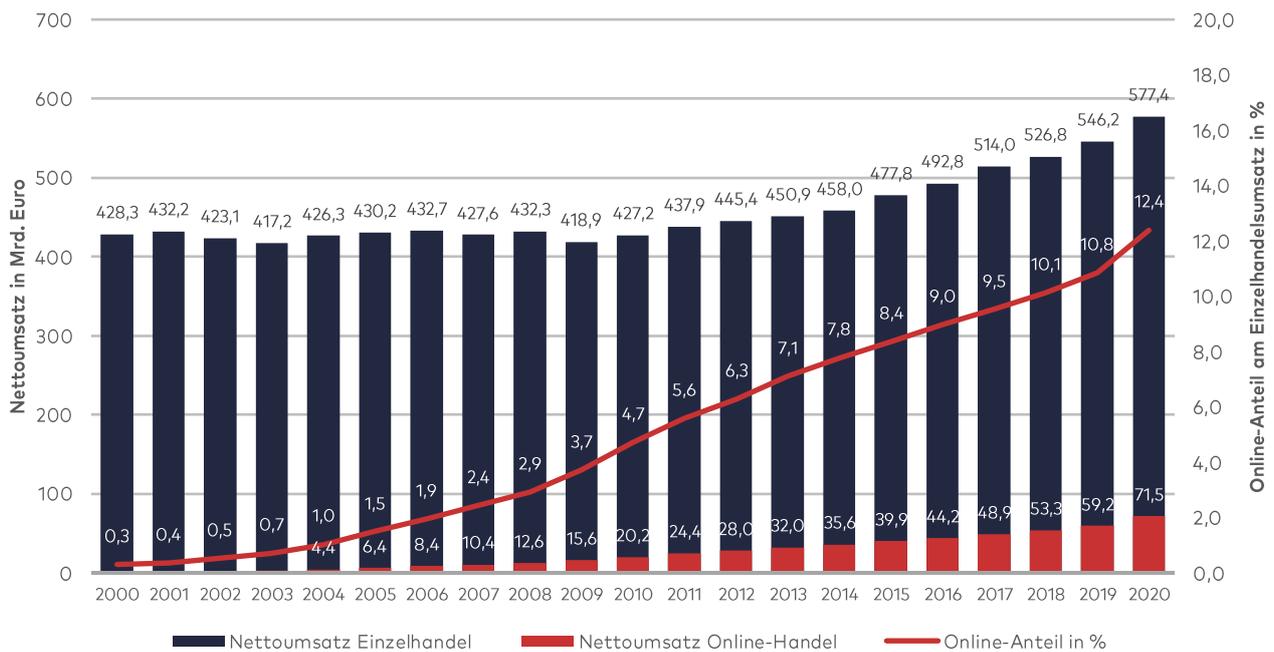


Abbildung 5: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹², sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang mit rd. 2,5 % noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹³ (vgl. Kapitel 4.1). Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Kröpelin werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung – verstärkt durch die durch Covid-19 bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

¹² Unterhaltungselektronik rd. 33,8 %, Fashion & Accessoires rd. 30,0 %, Freizeit & Hobby rd. 28,9 %, Büro & Schreibwaren rd. 24,6 % (vgl. HDE/IFH 2020).

¹³ Vgl. HDE/IFH 2020.

5 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Kröpelin.

5.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 5.2 bis 5.3.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN STADT KRÖPELIN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Einwohner im Versorgungsgebiet	4.883

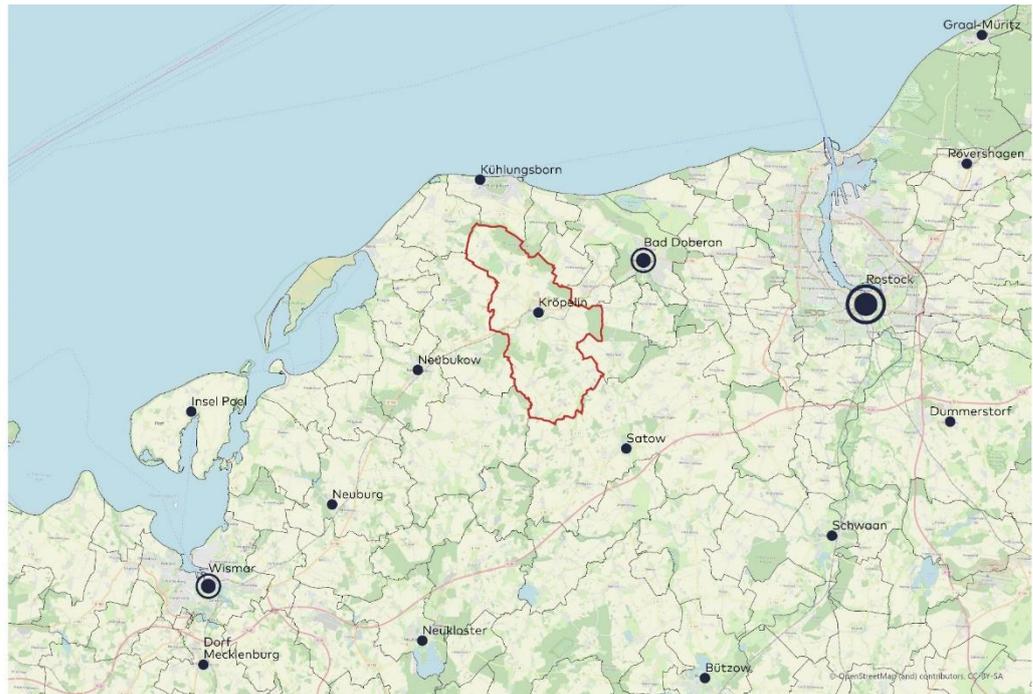
Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Bad Doberan (11 Min.)
Wismar (39 Min.)
Güstrow (51 Min.)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Rostock (27 Min.)
Schwerin (60 Min.)

- Administrative Grenzen**
- Untersuchungskommune
 - Kommune
- Zentralörtliche Funktion**
- Oberzentrum
 - Mittelzentrum
 - Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner (Hauptwohnsitz)*	4.883
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026**	-0,1 %

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die Bundesstraße B 105, nächstgelegener Autobahnanschluss A 20: Kröpelin (rd. 16 min.)
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Regionalbahnnetz (RB 11 Wismar – Bad Doberan – Rostock – Tessin) sowie an das Busliniennetz (u. a. Linie 104, 108, 110, 134, 135)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL; * Einwohner: Stadt Kröpelin (Stand 29.07.2021); ** Bevölkerungsprognose des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern: 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040.

5.2 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder sowie der IfH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Kröpelin in den Jahren 2018 und 2020 im Vergleich zum Landkreis Rostock dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Kröpelin und den daraus resultierenden Kaufkraftströmen ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Kröpelin

Stadt Kröpelin	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	1.191	1.196	1.224	2,8 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	1.535	1.488	1.426	-7,1 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	830 (70 %)	857 (72 %)	877 (72 %)	5,7 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	1.174 (76 %)	1.149 (77 %)	1.079 (76 %)	-8,1 %
Pendlersaldo	-344	-292	-202	+142

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Rostock

Landkreis Rostock	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	68.151	68.933	67.787	-0,5 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	82.923	83.784	83.246	0,4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat sich in Kröpelin im Vergleich zum Jahr 2018 unterschiedlich entwickelt. Dabei ist die Entwicklung der Beschäftigten mit Kröpelin als Arbeitsort höher als der allgemeine Entwicklungstrend im Landkreis Rostock. Die Entwicklung der Beschäftigten mit Kröpelin als Wohnort ist hingegen niedriger verglichen mit dem allgemeinen Entwicklungstrend des Landkreises. Das Pendlersaldo stellt sich in Kröpelin, wie für eine Stadt in einem ausgeprägten Wettbewerbsumfeld typisch, negativ dar. Dennoch zeigt sich im zeitlichen Verlauf, dass die Bedeutung von Kröpelin als Arbeitsort im Vergleich zum Jahr 2018 leicht zugenommen hat.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Kröpelin verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 28,4 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.809 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.329 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	11,4	2.329
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	1,9	384
Blumen, zoologischer Bedarf	0,6	114
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	0,7	138
Kurzfristiger Bedarfsbereich	14,5	2.966
Bekleidung	2,1	424
Schuhe/Lederwaren	0,5	112
Pflanzen/Gartenbedarf	0,7	135
Baumarktsortiment i. e. S.	2,4	496
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	0,5	111
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	0,6	121
Sportartikel/Fahrräder/Camping	0,9	184
Mittelfristiger Bedarfsbereich	7,7	1.583
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	0,7	136
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,3	58
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,3	57
Möbel	1,5	313
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	0,9	191
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	1,9	394
Uhren/Schmuck	0,3	54
Sonstiges	0,3	55
Langfristiger Bedarfsbereich	6,2	1.259
Gesamt	28,4	5.809

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2021, Anpassung durch Stadt Kröpelin 03/2022; Kaufkraft: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants GmbH 2021; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau¹⁴ beträgt in Kröpelin rd. 87 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von Mecklenburg-Vorpommern (rd. 91) als

¹⁴ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen über ein eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Ausnahmen bildet die südöstlich gelegene Gemeinde Retschow (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Kröpelin und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants GmbH 2021; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

Einzugsgebiet der Stadt Kröpelin

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen¹⁵ zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Kröpelin haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Gesamtstadt
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Kröpelin im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort, Schulstandort etc.)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld

¹⁵ diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung

Von dem Einzugsgebiet differenziert werden muss das Versorgungsgebiet. Dieses wird landes- bzw. regionalplanerisch einem zentralen Ort zugewiesen. Für das jeweilige Versorgungsgebiet übernimmt der zentrale Ort planerisch die zugewiesenen Versorgungsfunktionen. Für das Grundzentrum Kröpelin wird in diesem Zusammenhang im RREP MM/R das eigene Stadtgebiet als Versorgungsgebiet zugewiesen.

Bezüglich des Einzugsgebietes Kröpelins ergeben sich durch die historische sowie administrative Entwicklung der Stadt Kröpelin darüber hinaus prägende Stadt-Umland-Beziehungen. So wurden die Ortschaften Alt Karin, Neu Karin und Danneborth (Amt Kröpelin) bis zum Jahr 2004 von der Stadt Kröpelin verwaltet und sind nun Teil der Gemeinde Carinerland (südwestlich der Stadt Kröpelin gelegen). Sowohl vor als auch nach der administrativen Entwicklung waren und sind die Kinder der Gemeinde Carinerland der Stadt Kröpelin als örtlich zuständiger Schuleinzugsbereich zugeordnet. Mit der Änderung der Schuleinzugsbereichssatzung zum Schuljahr 2022/2023 wurden die historisch gewachsenen Versorgungsverflechtungen zusätzlich intensiviert. Die Gemeinden Reddelich und Steffenshagen sind seither ebenfalls dem Schuleinzugsbereich von Kröpelin zugeordnet, woraus sich weitere Stadt-Umland-Beziehungen ergeben. Somit wird ersichtlich, dass auch außerhalb des eigenen Stadtgebiets und des zugewiesenen Versorgungsgebietes mit den genannten Ortschaften intensive Verflechtungen bestehen, die wiederum auch Einfluss auf die Nachfragesituation des Einzelhandels in der Stadt Kröpelin nehmen.

Besondere Nachfrageeffekte – Tourismus

Die Stadt Kröpelin nimmt aufgrund ihrer geografischen Lage und der Nähe zur Ostsee eine besondere touristische Rolle ein. Die Stadt hat sich zusammen mit acht weiteren Kommunen für den Projektwettbewerb Modellregion 2020/2021 im Rahmen der Umsetzung der Landestourismuskonzeption Mecklenburg-Vorpommern beworben. Die Stadt Kröpelin ist seither Mitglied in der touristischen Modellregion Ostseeküste. Die Modellregion hat die Entwicklung einer gemeinsamen Gästekarte zum Ziel, mit welcher die Gäste die Möglichkeit haben bestimmte Leistungen vergünstigt in Anspruch zu nehmen. Zudem ist die Stadt Kröpelin seit März 2022 auch anerkannter Tourismusort.

Die Stadt Kröpelin verfügt derzeit über ca. 550 Betten für Feriengäste in den Ortsteilen des Stadtgebietes (Stand: 05/2022). Zudem weist der Campingplatz im Ortsteil Diedrichshagen zusätzlich zu der Bettenzahl insgesamt neun feste Unterkünfte, 47 Wohnmobilstellplätze und 27 Zeltstellplätze auf (Stand: 05/2022).

5.3 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Kröpelin wurden im Rahmen der Einzelhandelserhebung (09/2021*) insgesamt 30 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 10.800 m² verfügen (siehe Tabelle 5). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Kröpelin mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,22 m² je Einwohner sowohl deutlich über dem Bundesdurchschnitt

(rd. 1,50 m² VKF/Einwohner¹⁶) als auch über dem landesweiten Durchschnitt (rd. 1,77 m² VKF/Einwohner¹⁷) liegt.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Kröpelin

Strukturdaten	Erhebung 09/2021*
Einwohner	4.883
Anzahl der Betriebe	30
Gesamtverkaufsfläche in m ²	10.800
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,22

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021, Anpassung durch Stadt Kröpelin 03/2022; Einwohner: Stadt Kröpelin (29.07.2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Kröpelin Einzelhandelsbetriebe mit rd. 61 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 13 % im Innenstadtbereich sowie rd. 48 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 39 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Die nachfolgende Abbildung stellt die in Kröpelin erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

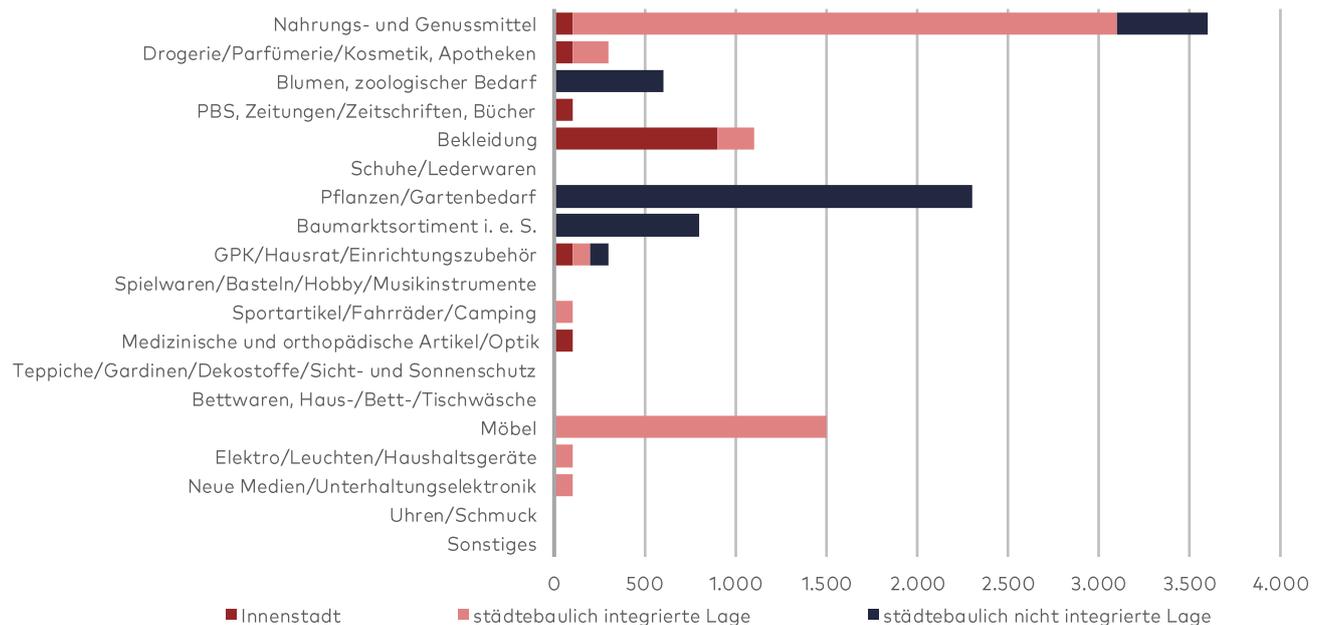


Abbildung 7: Einzelhandelsbestand in Kröpelin nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2021, Anpassung durch Stadt Kröpelin 03/2022; Standortbereichsabgrenzung Innenstadt: Stadt + Handel 2021; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u.a. Kfz-Zubehör

Hinsichtlich der sortimentspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

¹⁶ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).
¹⁷ Quelle: BBE (2021): „Bedeutung der Digitalisierung für die Einzelhandels- und Versorgungsstruktur in Mecklenburg-Vorpommern“

- Das Einzelhandelsangebot in Kröpelin ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dies begründet sich v. a. durch mehrere großformatige Lebensmittelmärkte (Netto, Lidl und Penny), die östlich des Innenstadtbereichs vorzufinden sind.
- Weitere prägende Verkaufsflächenanteile ergeben sich durch die Sortimente Pflanzen/Gartenbedarf, Möbel und Bekleidung. In den weiteren Sortimenten beträgt die jeweilige sortimentsbezogene, gesamtstädtische Verkaufsfläche weniger als 1.000 m².
- Im Bereich der Innenstadt sind lediglich 13 % der städtischen Verkaufsfläche verortet, jedoch rd. 20 % der Einzelhandelsbetriebe, die Unterschiede der beiden relativen Zahlen sind insbesondere in einer geringen Anzahl größerer Einzelhandelsbetriebe begründet. Die vorhandene Einzelhandelsstruktur ist überwiegend durch einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz geprägt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist in der Innenstadt nicht verortet.
- In den weiteren städtebaulich integrierten Lagen sind insgesamt 48 % der Verkaufsfläche verortet. Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche entfällt hierbei auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Strukturprägende Anbieter sind hierbei die drei Lebensmitteldiscounter Netto, Lidl und Penny sowie der Getränkemarkt im Bereich der Rostockerstraße.
- In Kröpelin ist ein Großteil der Einzelhandelsbetriebe (rd. 39 %) an nicht integrierten Standorten verortet. Auf der dort verorteten Verkaufsfläche werden überwiegend Sortimente aus der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf sowie Baumarktsortimente angeboten. Sortimente, die aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche sind.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁸ im Einzelhandel von Kröpelin basiert auf allgemeinen und für die Stadt Kröpelin spezifizierten angebots- und nachfrage-seitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.

¹⁸ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden abschließend mit **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (vgl. Kapitel 5.2) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie die Bedeutung der Stadt als Tourismusort.
- Im Rahmen Recherche werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Kröpelin beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von 20,9 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 28,4 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁹ von rd. 0,74. Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Kröpelin je nach Bedarfsstufe sehr differenziert aus.

¹⁹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kröpelin

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	3.500	12,3	11,4	1,08
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	300	1,2	1,9	0,65
Blumen, zoologischer Bedarf	600	0,7	0,6	1,26
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	100	0,3	0,7	0,51
Kurzfristiger Bedarfsbereich	4.500	14,6	14,5	1,00
Bekleidung	1.100	1,4	2,1	0,69
Schuhe/Lederwaren	100	0,1	0,5	0,15
Pflanzen/Gartenbedarf	2.400	1,1	0,7	1,69
Baummarktsortiment i. e. S.	800	0,9	2,4	0,39
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	200	0,3	0,5	0,52
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	< 100	0,1	0,6	0,13
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	100	0,1	0,9	0,14
Mittelfristiger Bedarfsbereich	4.500	4,1	7,7	0,52
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	100	0,3	0,7	0,48
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	< 100	0,0	0,3	0,04
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	< 100	0,1	0,3	0,26
Möbel	1.500	1,0	1,5	0,68
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	100	0,4	0,9	0,39
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	100	0,4	1,9	0,19
Uhren/Schmuck	< 100	0,0	0,3	0,08
Sonstiges	< 100	0,1	0,3	0,20
Langfristiger Bedarfsbereich	1.800	2,2	6,2	0,37
Gesamt	10.800	20,9	28,4	0,74

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2021, Anpassung durch Stadt Kröpelin 03/2022; Kaufkraft: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants GmbH 2021; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 1,00 erreicht. Mit einer Zentralität von rd. 1,08 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird deutlich, dass sich die aktuelle Versorgungsfunktion im Wesentlichen auf das eigene Stadtgebiet beschränkt und in einem geringen Umfang über das Stadtgebiet Kröpelins hinausgeht (insb. Ortschaften des ehemaligen Amt Kröpelin). Darüber sind die im Saldo zu verzeichnenden Kaufkraftzuflüsse in der

Warengruppe insbesondere auf den Tourismus zurückzuführen – hierbei insbesondere auf den Campingtourismus. Aufgrund der gegebenen Angebotsstrukturen sind in der Warengruppe Blumen, zoologischer Bedarf mit einer Zentralität von rd. 1,26 deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtgebiets zu verzeichnen. In der Warengruppe Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sind hingegen bei einer Zentralität von rd. 0,65 im Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse in die nächstgelegenen zentralen Orte zu verzeichnen, dies ist insbesondere auf das Fehlen des Betriebstypus Drogeriefachmarkt im Stadtgebiet zurückzuführen. In diesem Sortimentsbereich wird somit aktuell die grundzentrale Versorgungsfunktion nicht erfüllt.

In den weiteren Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher) sind bei einer Zentralität von rd. 0,51 im Saldo ebenfalls deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

In den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen sind in der Mehrheit der Sortimente zum Teil deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen, was angesichts der Versorgungsfunktion Kröpelins als Grundzentrum nicht ungewöhnlich ist. Kaufkraftzuflüsse werden aktuell ausschließlich in der Warengruppe Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 1,69) generiert, was insbesondere auf das Vorhandensein des strukturprägenden Fachmarktes Hinrichs Pflanzenhandel zurückzuführen ist.

Dahingegen sind insbesondere in den Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 0,04) sowie Uhren/Schmuck (rd. 0,08) sehr niedrige Zentralitäten zu konstatieren, was sich in den nur sehr begrenzten Angebotsstrukturen begründet.

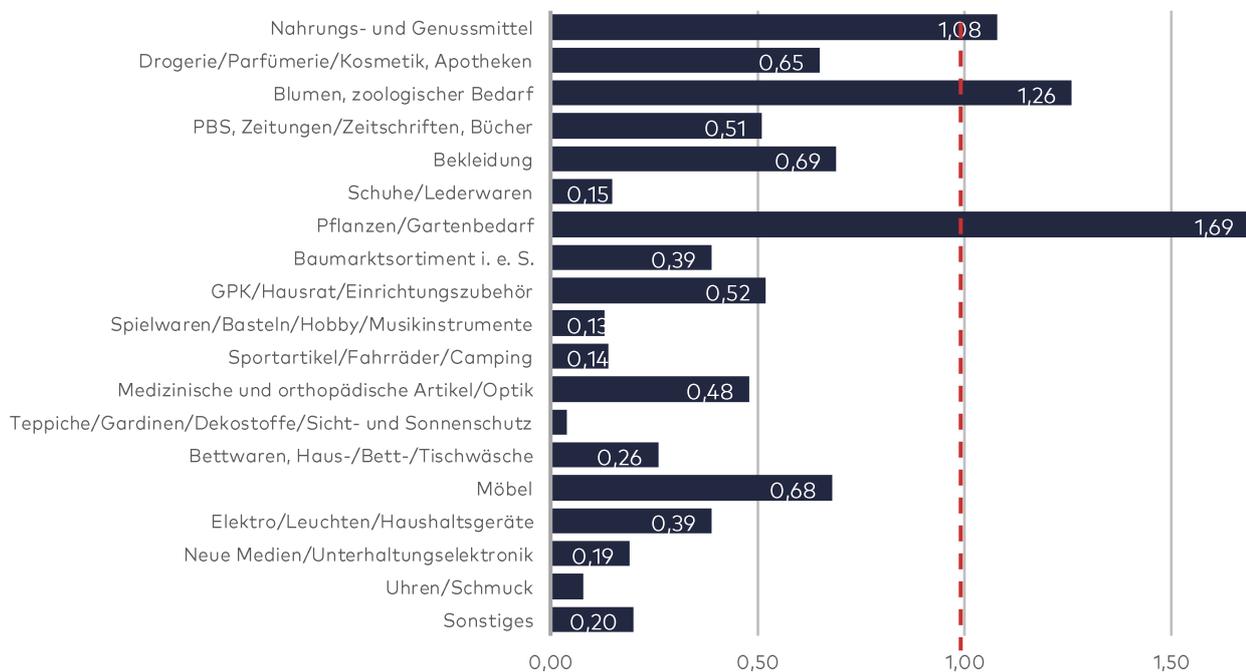


Abbildung 8: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität in Kröpelin

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel

Anhand der dargestellten Zentralitäten insbesondere in den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereichs zeigt sich, dass Kröpelin den zugewiesenen grundzentralen Versorgungsauftrag für die Stadt, v. a. in einigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht vollumfänglich erfüllen kann, woraus sich ein gewisser

Handlungsbedarf zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen in Kröpelin ableiten lässt. Die Versorgungsfunktion ist jedoch in Abhängigkeit von der jeweiligen Warengruppe differenziert zu bewerten.

5.4 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

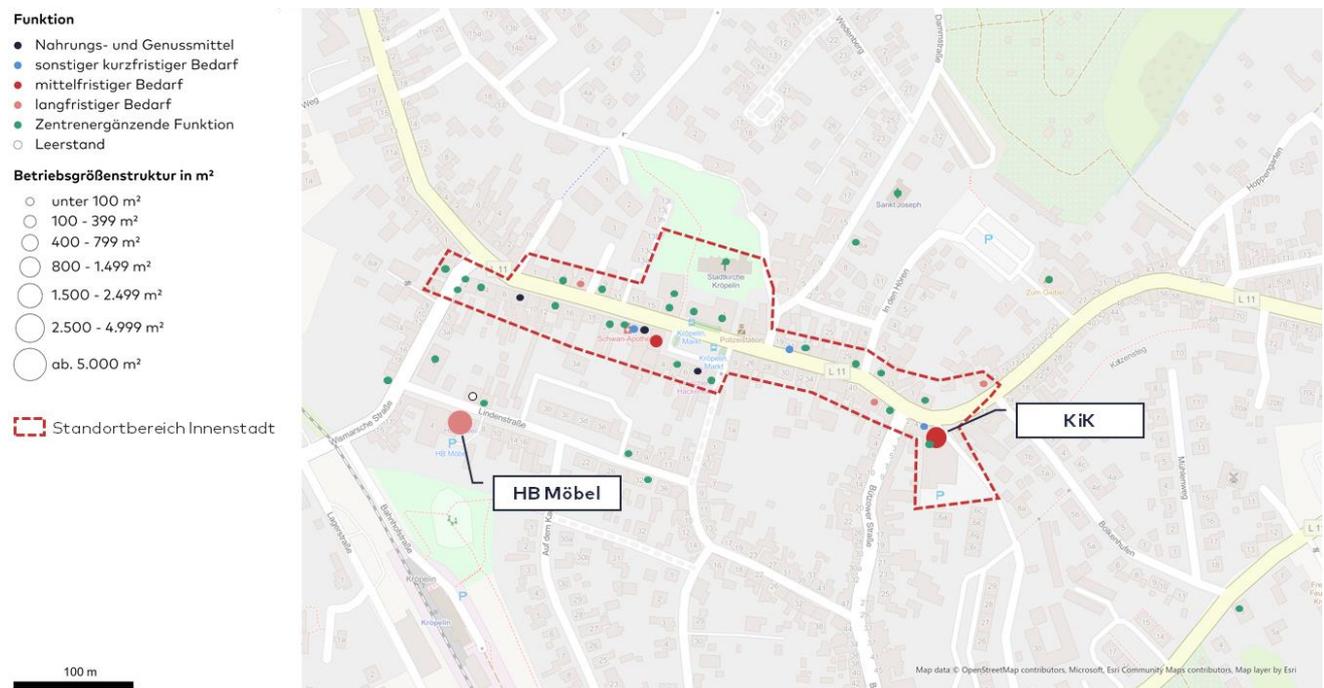
In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse wird die Innenstadt hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in der Stadt Kröpelin einbezogen.

INNENSTADT KRÖPELIN

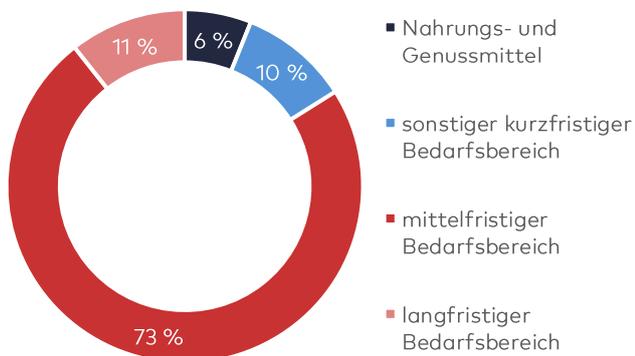
Räumliche Analyse

Versorgungsfunktion

Stadtgebiet Kröpelin



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	4.883
Relative Einwohnerentwicklung bis 2026	-0,1 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	11	37 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	1.400	13 %
Anzahl der Leerstände	0	-
Zentrenergänzende Funktionen	19	-

Magnetbetriebe

Ein klassischer Magnetbetrieb aus dem discountorientierten Bekleidungssegment ist in der Innenstadt Kröpelin verortet. Ansonsten sind keine strukturprägenden Handelsanker im Sinne großformatiger Einzelhandelsbetriebe

im Innenstadtkern angesiedelt. Geprägt wird die Innenstadt durch eine breite Nutzungsmischung aus Fachgeschäften, einzelhandelsnahen Dienstleistungsangeboten und öffentlichen Einrichtungen.

Städtebaulich-funktionale Situation

- städtebaulich gut integrierter Innenstadtbereich, eingebettet in Wohnbebauung
- gute Erreichbarkeit für den MIV (B 105, L 11), gute ÖPNV-Anbindung und Erreichbarkeit durch mehrere Buslinien und eine Haltestelle (Haltestelle Markt) im Innenstadtbereich
- städtebauliches Erscheinungsbild in einem geringen Umfang z. T. mit Verbesserungspotenzial (u. a. Fassadengestaltung); städtebaulich attraktive, historische Fassadengestaltung sticht positiv hervor
- Angebotsstruktur aus allen Bedarfsbereichen, jedoch kein vollständiges und umfassendes Angebot in allen Sortimentsbereichen, auffällig ist der für ein Grundzentrum niedrige Verkaufsflächenanteil im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Dies ist insbesondere in einem Fehlen eines strukturprägenden Anbieters begründet (bspw. Lebensmittelsupermarkt oder Drogeriefachmarkt).
- Größere Entwicklungs- und Potenzialflächen für eine perspektivische Ansiedlung eines entsprechenden Angebotes sind im Innenstadtbereich nicht vorhanden.
- Zudem zeichnet sich die Angebotsstruktur durch überwiegend kleinteilige Fachgeschäfte aus. Der Standortbereich verfügt über nur einen großflächigen Anbieter als Ankernutzung der Innenstadt (Bekleidungs-fachmarkt KiK).
- Das Einzelhandelsangebot wird durch eine hohe Zahl an zentrenergänzenden Funktionen in der Hauptstraße ergänzt (u. a. einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie bspw. Friseur, Kosmetikstudios, Museum und Versicherungsbüro).
- Als Tourismusort profitieren auch in der Innenstadt der Handel, die Dienstleister sowie die Gastronomen vor Ort.
- In der Innenstadt von Kröpelin sind aktuell keine Leerstände vorzufinden (Stand: Erhebung Stadt + Handel 09/2021**).

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; **Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021, Anpassung durch Stadt Kröpelin 03/2022; Einwohner: Stadt Kröpelin (Stand: 29.07.2021); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

5.5 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Kröpelin im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kröpelin

Kröpelin weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 3.500 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 300 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken²⁰ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,73 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,06 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen

²⁰ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

Ausstattungslevel liegt die Stadt Kröpelin im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,4 m² je Einwohner²¹. Die Verkaufsflächenausstattung Kröpelins in der Warengruppe der Drogeriewaren liegt hingegen mit 0,06 m² je Einwohner unterhalb des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner²².

Die Zentralität von rd. 1,08 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zeigt, dass im Saldo die örtliche Kaufkraft in der Warengruppe komplett gebunden werden kann, während mit einer Zentralität von rd. 0,65 im Bereich der Drogeriewaren die lokale Kaufkraft im erheblichen Umfang v. a. in die umliegenden Mittelzentren, die im Gegensatz zu Kröpelin Drogeriefachmärkte aufweisen, abfließt.

Tabelle 7 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel ab.

Tabelle 7: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kröpelin

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2026)	4.883 (-0,1 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m ²	3.500			300		
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,73			0,06		
Sortimentspezifische Zentralität	1,08			0,65		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	2 % ZVB	84 % siL	13 % niL	22 % ZVB	78 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	0x Verbrauchermarkt			0x Drogeriefachmarkt		
	0x Lebensmittelsupermarkt			1x Apotheken		
	3x Lebensmitteldiscounter			0x Fachgeschäft		
	2x Getränkemarkt					
	10x sonstige Lebensmittelgeschäfte					
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2021, Anpassung durch Stadt Kröpelin 03/2022; Einwohner: Stadt Kröpelin (Stand: 29.07.2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; ZVB: Zentraler Versorgungsbereich, siL: städtebaulich integrierte Lage, niL: städtebaulich nicht integrierte Lage.

Insgesamt sind im Stadtgebiet drei strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Dabei handelt es sich ausschließlich um Lebensmitteldiscounter. Ergänzt wird das Angebot an strukturprägenden Märkten durch zwei Getränkemarkte. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Kröpelin hinsichtlich des Betriebstypenmixes als ausschließlich discountorientiert und gering diversifiziert zu bewerten.

Dies zeigt sich auch in der Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp, bei der Kröpelin einen signifikant höheren Anteil an discountorientierter Verkaufsfläche als der Bundesdurchschnitt aufweist (siehe Abbildung 9)²³. Demnach liegt die Ver-

²¹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 300 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemarkte.

²² Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

²³ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

kaufsfächenausstattung für Lebensmitteldiscounter mit rd. 0,56 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,15 m² je Einwohner. Durch das Fehlen jeglicher Angebote im vollsortimentierten Segment, ist die qualitative Nahversorgungssituation in der Warengruppe als defizitär einzustufen.

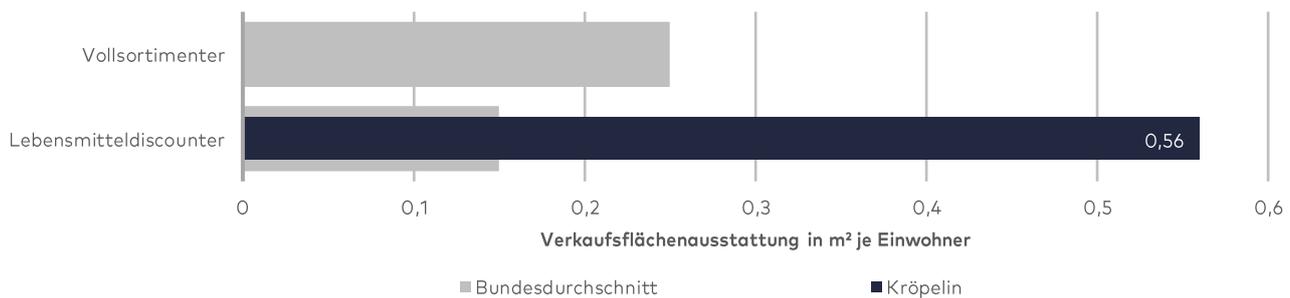


Abbildung 9: Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2021, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren innerhalb Kröpelins erfolgt im Wesentlichen durch die oben genannten Lebensmittelmärkte (hier jedoch nur als Randsortiment) im Stadtgebiet. Bei einem weiteren Einzelhandelsbetrieb mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um eine Apotheke. Ein Drogeriefachmarkt zur umfänglichen Versorgung der Bevölkerung Kröpelins ist im Stadtgebiet nicht vorhanden, dies begründet auch die vergleichsweise geringe sortimentsbezogene Zentralität in Kröpelin. Im Bereich der Drogeriewaren sind somit deutliche Defizite sowohl hinsichtlich der quantitativen als auch der qualitativen Nahversorgungssituation zu konstatieren.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 8.

Räumliche Nahversorgungssituation in Kröpelin

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen²⁴. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 10). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

²⁴ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, der Attraktivität der Fußwegnetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung jedoch ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden. Für Kröpelin ist die Darstellung der Gehzeit-Isochronen daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehenden Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft nicht optimal fußläufig erreichbare Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen.

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden alle strukturprägenden, filialisierten Lebensmittelmärkte dargestellt.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- gesamtstädtische Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (Innenstadtbereich, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Gebiet verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (geringer) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Ortsteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.²⁵

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Kröpelin. Dabei wird deutlich, dass außerhalb der Kernstadt kein strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet ist. Entsprechende Versorgungsfunktionen übernehmen die Lebensmittelmärkte der Kernstadt (vgl. Abbildung 10).

²⁵ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

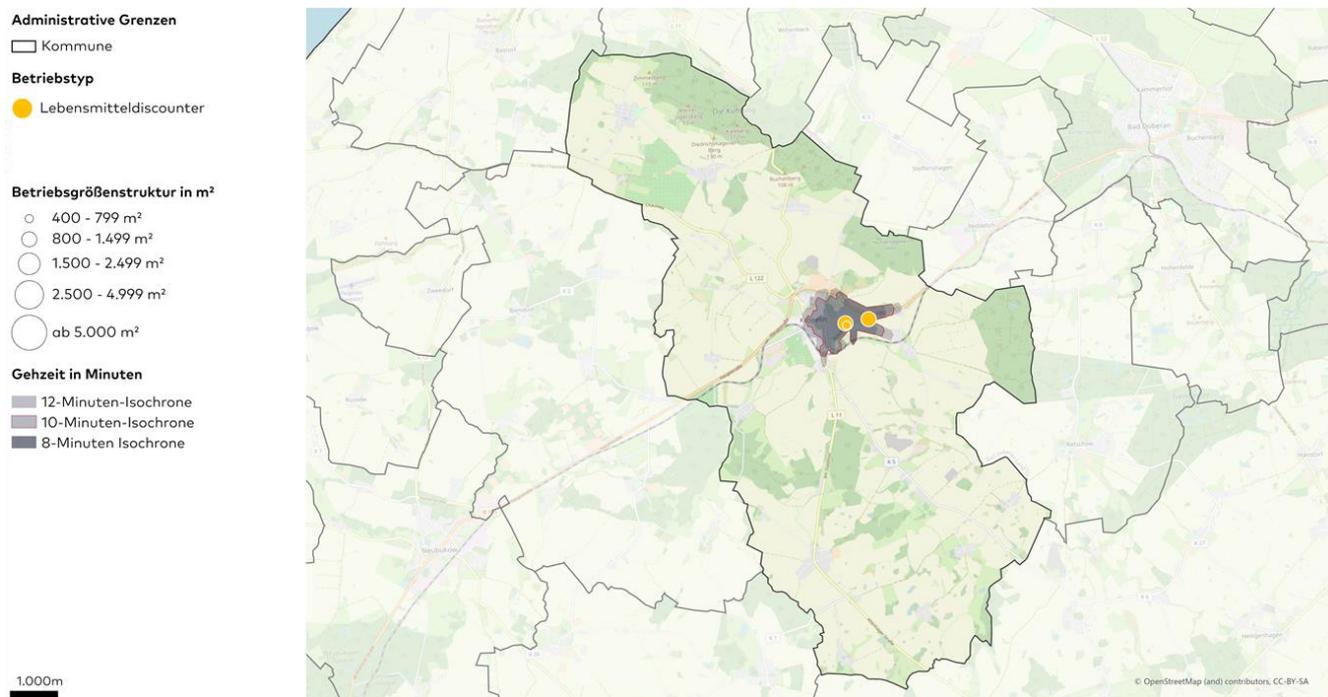


Abbildung 10: Räumliche Nahversorgungssituation von Kröpelin (Gesamtstadt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Innerhalb der Kernstadt ist in weiten Teilen der Wohnsiedlungsbereiche eine fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes gewährleistet. Erreichbarkeitsdefizite sind insbesondere in den nordwestlich und südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen vorhanden. Des Weiteren verfügen einige Siedlungsrandbereiche im Westen und Südosten der Kernstadt über keinen fußläufigen Lebensmittelmarkt (vgl. Abbildung 11). Gemäß des B-Plans Nr. 15 „Kröpelin – Brusower Weg“ ist südöstlich der Kernstadt zukünftig die Entwicklung von Wohnbauflächen geplant. Dementsprechend werden die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf einer rd. 8 ha großen Fläche sowie die Schaffung von bis zu 99 Baugrundstücken für die Wohnbebauung als Planungsziele angestrebt²⁶. Im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung ist auch eine perspektivische Entwicklung von weiteren Einzelhandelsstrukturen geplant (u. a. ein Lebensmittelvollsortimenter). Ausführungen zu den Planungen sowie Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation sind den Kapiteln 7.2.2 und 8 zu entnehmen.

²⁶ s. Amtliche Bekanntmachung der Stadt Kröpelin zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 „Kröpelin – Am Brusower Weg“

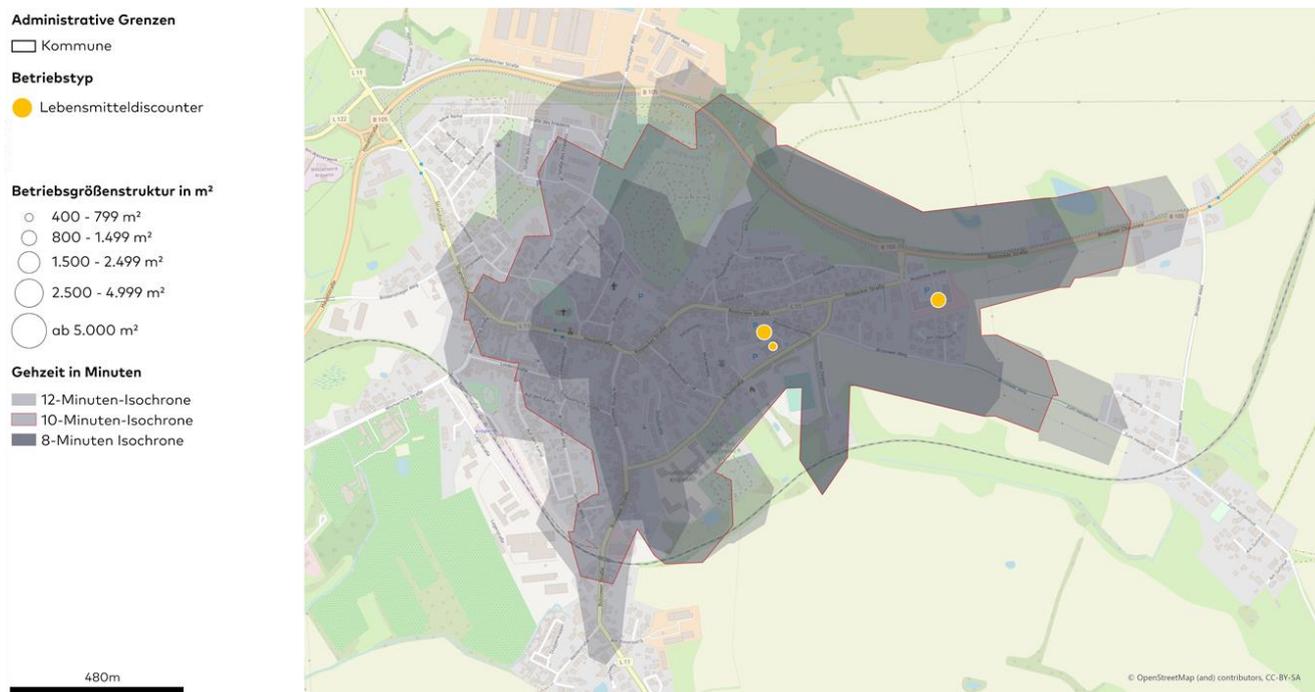


Abbildung 11: Räumliche Nahversorgungssituation von Kröpelin (Kernstadt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

5.6 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Standortstruktur in Kröpelin dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Kröpelin ist im RREP MM/R 2011 als Grundzentrum ausgewiesen. Raumplanerische Zielstellung für einen solchen zentralen Ort sind die Sicherung und Entwicklung der Grundversorgungseinrichtungen, um eine flächendeckende Versorgung wahrzunehmen, sowie die Sicherstellung einer angemessenen Erreichbarkeit.
- Die Versorgungsfunktion des Grundzentrums im Bereich des Einzelhandels umfasst somit insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des qualifizierten Grundbedarfs.
- Die Stadt Kröpelin ist überwiegend von Grundzentren umgeben. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Bad Doberan (11 Minuten PKW-Fahrzeit), Wismar (39 Minuten PKW-Fahrzeit) und Güstrow (51 Minuten PKW-Fahrzeit). Das nächstgelegene Oberzentrum Rostock ist in einer Fahrtzeit von 27 Minuten zu erreichen. Die Fahrtzeit in das Oberzentrum Schwerin beträgt rd. eine Stunde. Insgesamt ist von einem **eingeschränkt leistungsfähigen Wettbewerbsumfeld** auszugehen.

Gesamtstädtische Nachfragesituation

- Mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer von rd. 87** liegt die Stadt Kröpelin leicht unter dem Durchschnitt des Landes Mecklenburg-Vorpommern (rd. 91) und deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100.

- Das **Einzugsgebiet** von Kröpelin umfasst im Wesentlichen das eigene Stadtgebiet sowie die Ortschaften des ehemaligen Amtes Kröpelin.
- **Besondere Effekte des Tourismus** nehmen (sortimentspezifisch) Einfluss auf die Nachfragesituation der Stadt.

Gesamtstädtische Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 2,22 m² je Einwohner deutlich **über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Kröpelin sind **nahezu vollständig in städtebaulich integrierten Lagen verortet**. In Bezug auf die Verkaufsfläche sind rd. 39 % der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Dies ist insbesondere auf die Lage des Fachmarktes Hinrichs Pflanzenhandel zurückzuführen, der aufgrund seiner Großflächigkeit einen Großteil der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen ausmacht.
- Die städtische **Einzelhandelszentralität** beträgt rd. 0,74, es sind somit im Saldo Kaufkraftabflüsse insbesondere in die nächstgelegenen zentralen Orte festzustellen.
- In der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel werden mit einer Zentralität von rd. 1,08 Umsätze generiert, die weitgehend der örtlichen Kaufkraft entsprechen. In der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheke sind hingegen bei einer Zentralität von rd. 0,65 deutliche Kaufkraftabflüsse zu konstatieren. Diese sind insbesondere darauf zurückzuführen, dass im Stadtgebiet kein Drogeriefachmarkt oder ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem größeren Randsortiment in der Warengruppe verortet ist.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 0,52 bzw. rd. 0,37 **deutliche Kaufkraftzuflüsse** insbesondere in die nächstgelegenen zentralen Orte sowie dem Online-Handel zu verzeichnen.

Standortbereich Innenstadt

- Am Standortbereich Innenstadt sind insgesamt **elf Einzelhandelsbetriebe** (rd. 37 % aller Einzelhandelsbetriebe in Kröpelin) mit einer Verkaufsfläche von **rd. 1.400 m²** (rd. 13 % der Gesamtverkaufsfläche in Kröpelin) angesiedelt. Neben den Einzelhandelsbetrieben sind **19 zentrenergänzende Funktionen** im Innenstadtbereich verortet.
- Der Standortbereich Innenstadt verfügt mit einem Bekleidungsfachmarkt über einen strukturprägenden Magnetbetrieb, die Einzelhandelsfunktion ist darüber hinaus überwiegend durch Fachgeschäfte geprägt. Insgesamt ist der Innenstadtbereich neben seiner Einzelhandelsfunktion durch eine Mischung an einzelhandelsnahen Dienstleistungen geprägt. Das Angebot in seiner Gesamtheit wirkt dabei deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

- Sowohl die verkehrliche Anbindung für den MIV als auch die ÖPNV-Anbindung und Erreichbarkeit ist in der Innenstadt Kröpelins als gut zu klassifizieren.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation in der Stadt Kröpelin ist mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,73 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als gut zu bezeichnen. Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken ist hingegen mit 0,06 m² je Einwohner unterdurchschnittlich.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich des eingeschränkten Betriebstypenmixes (kein Vollsortimenter vorhanden, strukturprägende Lebensmittelmärkte lediglich Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkte) als insgesamt **deutlich discountorientiert** zu bewerten. In der Warengruppe Drogeriewaren ist im Stadtgebiet kein strukturprägender Fachmarkt vorhanden, das Angebot ist im Wesentlichen durch das Randsortiment von Lebensmitteldiscountern geprägt. Insgesamt sind somit in Kröpelin hinsichtlich der qualitativen Nahversorgungssituation deutliche Defizite erkennbar.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Kröpelin ein **gewisses Optimierungspotenzial** zu erkennen. Insbesondere in den westlich, südlich und südöstlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen ist die fußläufige Erreichbarkeit (ausgehend von einer Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium) eines Lebensmittelmarktes nicht hinreichend gewährleistet.

6

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Kröpelin zu erarbeiten.

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

6.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Handlungsbedarfe** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklung. Die Betrachtung liefert **keine „sklavische“ Grenze** – sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Geringe oder fehlende Handlungsbedarfe stellen **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar. Insbesondere Entwicklungen in zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer Ziele und Grundsätze zu befürworten.
- Werden über diese Handlungsbedarfe hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene Handlungsbedarf im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen ist. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Handlungsbedarfe zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Kröpelin gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

6.1.2 Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung

Bei der Herleitung möglicher Handlungsbedarfe für den Kröpeliner Einzelhandel bis 2026 werden u. a. die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet sowie die Entwicklung der Online-Anteile nach Sortimentsbereichen zugrunde gelegt.

Einwohnerentwicklung im Versorgungsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Kröpelin werden Prognosedaten des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern zugrunde gelegt. Die 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern berücksichtigt (nach eigener Berechnung) einen geringfügigen Bevölkerungsrückgang von rd. -0,1 % bis zum Prognosejahr 2026. Diese Entwicklung ist mit einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung verbunden, die nachfrageseitige Veränderungen mit sich bringt.

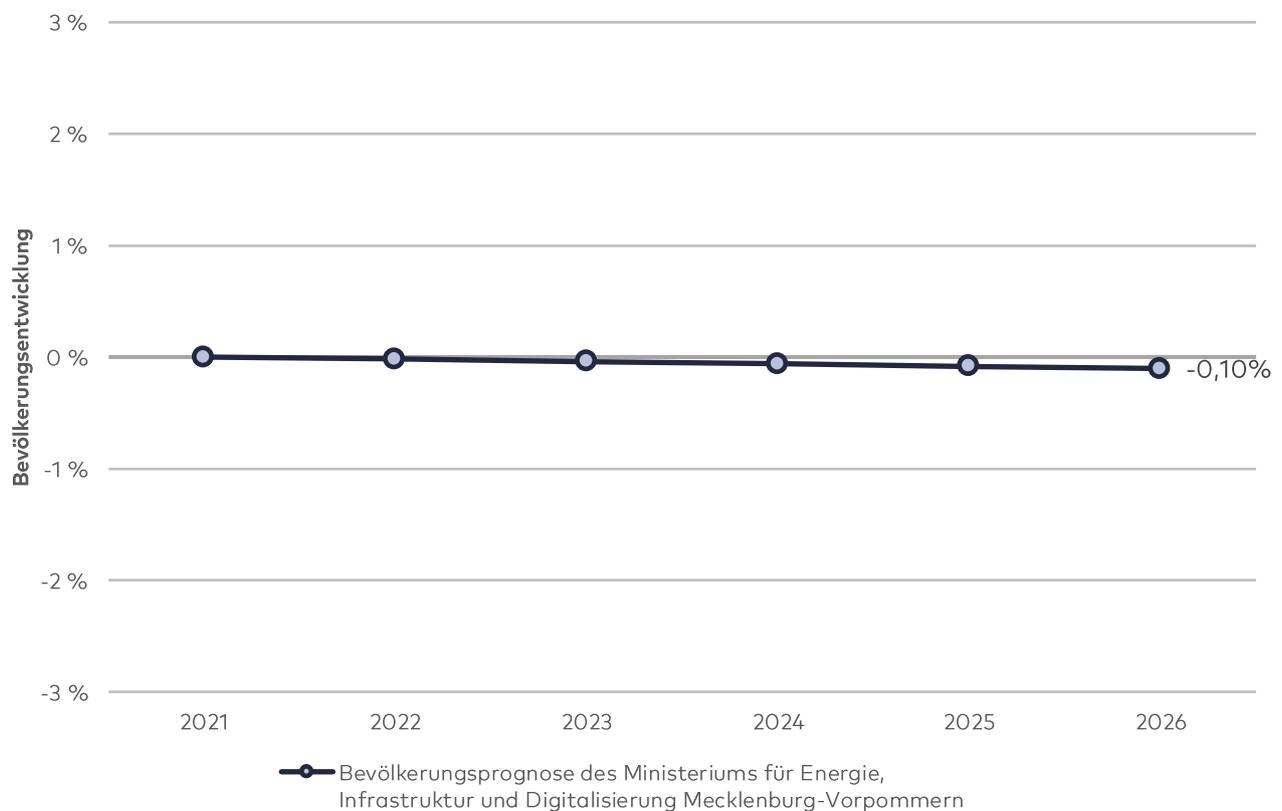


Abbildung 12: Einwohnerprognose für Kröpelin

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bevölkerungsprognose: siehe Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Von etwa 2010 bis 2019 war spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % von 2014 bis 2019. Im Jahr 2020 sind die privaten Konsumausgaben durch die Corona-Pandemie um rd. 7 % gesunken (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Der Nettoumsatz des Einzelhandels stieg allerdings auch 2020 um rd. 6 % (jedoch umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle) und folgt dem seit 2010 andauernden Anstieg des Nettoumsatzes. Zwischen 2015

und 2020 stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels um rd. 21 %. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil um rd. 3 % und ist im Jahr 2020 sogar auf 3,5 % gestiegen. Dieser deutliche Anstieg ist mit einem erhöhten Anteil an Ausgaben für Lebensmittel und Güter des kurzfristigen Bedarfsbereichs während der Corona-Pandemie zu erklären. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

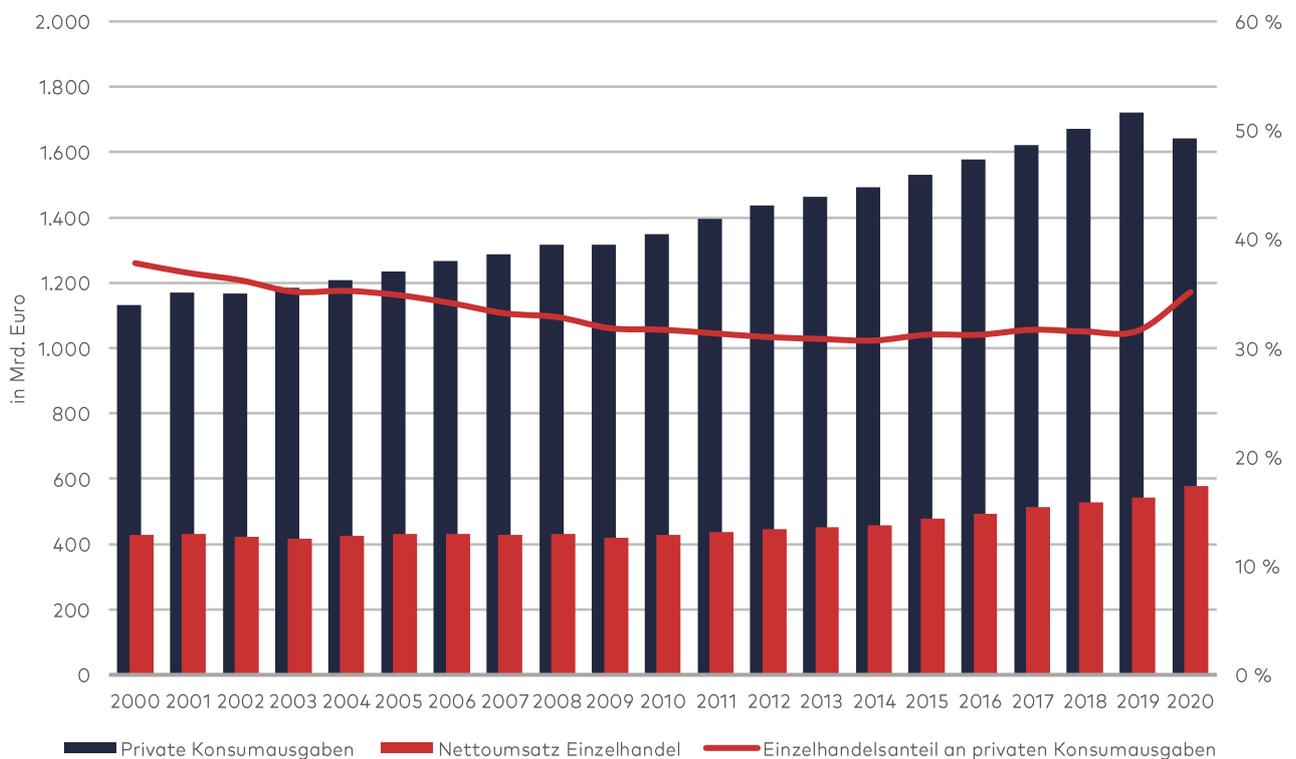


Abbildung 13: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Mit Ausnahme des Jahres 2020, welches durch die Corona-Pandemie bestimmt war, ist eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede: Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbeson-

dere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) sind in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt, sodass die Flächenproduktivität insgesamt in aktuell wieder ansteigt (vgl. Abbildung 14).

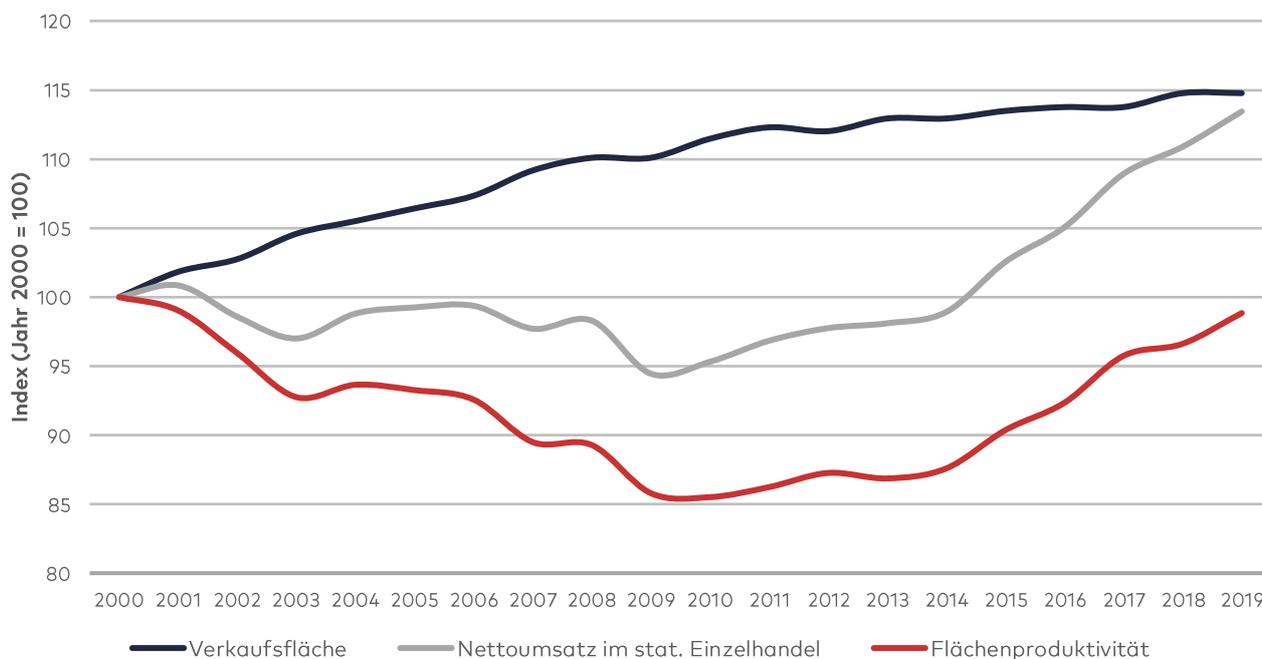


Abbildung 14: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzlichen Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2020 lag der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment bei rd. 71,5 Mio. Euro (rd. 12,4 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes)

prognostiziert. Es wird deutlich, dass die Corona-Pandemie den bereits bestehenden Trend zum Online-Einkauf verstärkt hat.

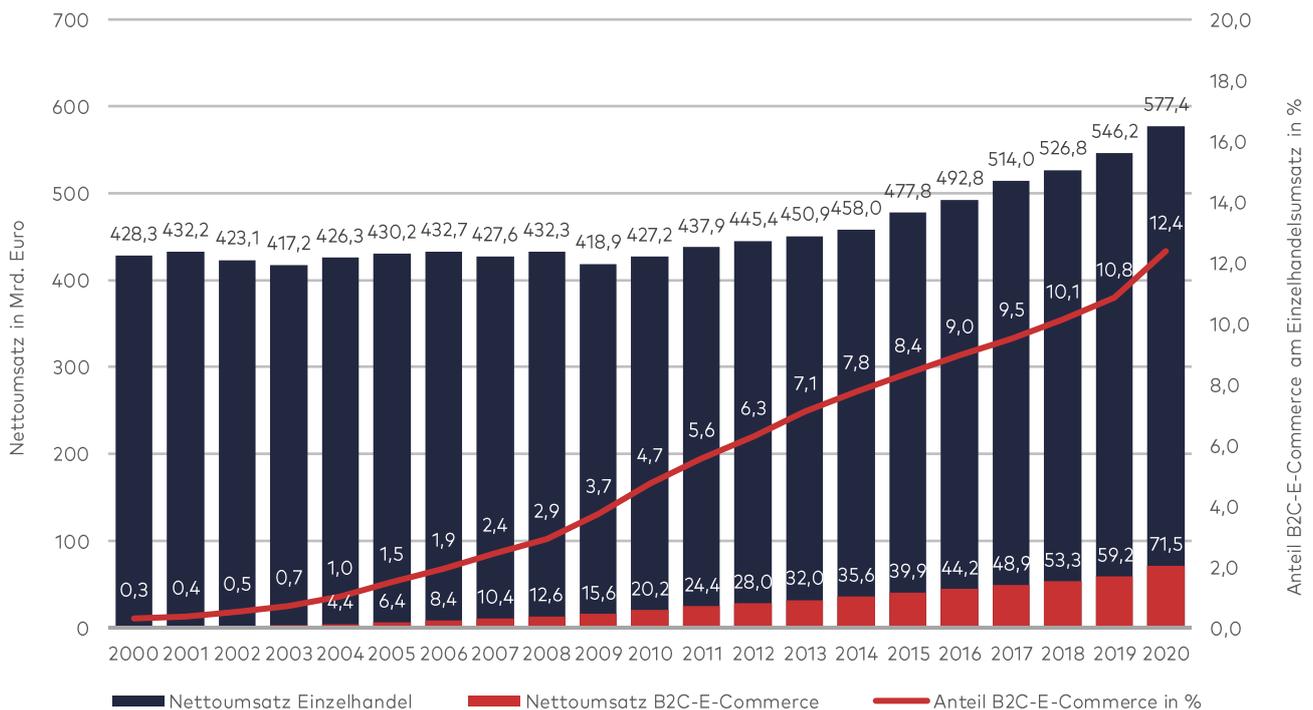


Abbildung 15: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE)..

Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Die im Zuge der COVID-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen haben in der Tendenz zu einem deutlichen Wachstumsimpuls des Online-Handels geführt. Damit sind die Annahmen zum Online-Anteil als konservative Annahmen einzuordnen.

Für die Stadt Kröpelin werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des periodischen Bedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr begrenzten Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien). Jedoch hat auch der Online-Handel die Service- und Erlebnisorientierung der Verbraucher erkannt und versucht in den letzten „stationären Tugenden“ Beratung, Service und Erlebnis mittels telefonischer Stilberatung (z. B. Outfittery), Same-Hour-Delivery (z. B. Amazon Prime Now) und stationären Showrooms in Großstädten (z. B. Zalando) zu punkten.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche sortimentspezifische Entwicklungsimpulse

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Kröpelin beträgt in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel 1,08 sowie in der Warengruppe der Drogeriewaren 0,65. Aufgrund der regionalplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion Kröpelins als Grundzentrum ist aus fachgutachterlicher Sicht ein Entwicklungsimpuls von 1,00 im Bereich des kurzfristigen Bedarfs hinsichtlich des Versorgungsauftrages plausibel.

Aus den dargestellten Entwicklungsimpulsen (siehe Abbildung 16) ergeben sich gewisse Entwicklungsperspektiven insbesondere für die Sortimentsgruppe der Drogeriewaren.

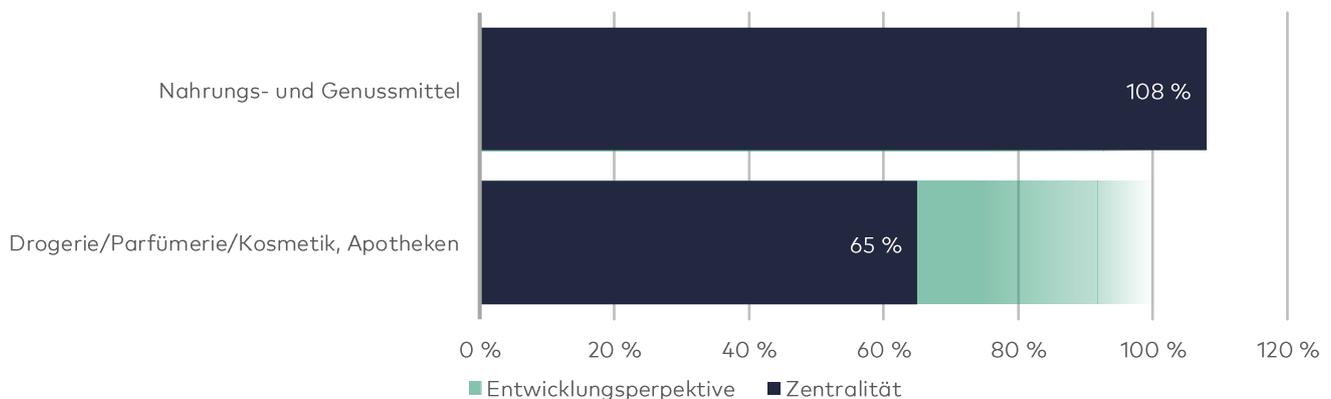


Abbildung 16: Sortimentspezifische Zentralität und Entwicklungsimpuls

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für die dargestellte absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 8 zu entnehmen.

Tabelle 8: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Kröpelin

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für die Stadt Kröpelin bis 2026
Demografische Entwicklung		weitgehend stagnierende Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. kurzfristiger Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität		insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden, im Bereich des kurzfristigen Bedarfs prozentual nur geringer Online-Anteil
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des Versorgungsauftrages als Stadt mit grundfunktionalem Schwerpunkt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

6.1.3 Handlungsbedarfe für die Einzelhandelsentwicklung in Kröpelin

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Kröpelin bis 2026 Spielräume, die in der nachfolgenden Tabelle in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 9: Entwicklungsprognose für 2026

Warengruppe	Spielräume	Entwicklungsmöglichkeiten & Zielstellung
Nahrungs- und Genussmittel		Gewisser Spielraum in Anbetracht der aktuellen Ausstattung (Arondierungsspielraum): Flächenpotenziale sowie Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Angebotes sollten angesichts des ausschließlich discountorientierten Angebots vornehmlich der qualitativen Nahversorgung dienen.
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik		Gewisser Spielraum in Anbetracht der aktuellen Ausstattung; Erweiterung des Angebotes als Randsortiment. Ein marktüblicher Drogeriefachmarkt ist angesichts der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur bedingt tragfähig.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; ■■■ = hoher Spielraum vorhanden; □□□ = geringer Spielraum vorhanden.

Die Entwicklungspotenziale in der Warengruppe der **Nahrungs- und Genussmittel** sind begrenzt und sollten insbesondere zur Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes genutzt werden. Aufgrund der deutlichen Discountlastigkeit des Angebotes empfiehlt sich in diesem Zusammenhang insbesondere eine qualitative Aufwertung der Nahversorgungssituation (Ergänzung des Angebotes um einen Vollsortimenter).

In der Warengruppe **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** sind aufgrund der aktuellen Ausstattung und der Zentralität gewisse Spielräume hinsichtlich der Erweiterung des Angebotes als Randsortimente vorhanden. Ein marktüblicher Drogeriefachmarkt ist angesichts der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur bedingt tragfähig.

6.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR KRÖPELIN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Kröpelin bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kröpelin.
2. **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche:** Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Kontext ihrer funktionalen Ausrichtung bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung, Stärkung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Kernstadt an städtebaulich integrierten Standorten, wobei schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden sollen. Etablierung bzw. Sicherung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleineren Ortsteilen.

Abbildung 17 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Kröpelin.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion durch Erhalt und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Kröpelin ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich ▪ Berücksichtigung von absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebotes sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen gemäß des Versorgungsauftrags des Zentrums ▪ Bündelung von Angeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ grundzentrale Versorgungsfunktion: städtebaulich erwünschte Standorte sichern, stärken und ergänzen ▪ kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentralen Versorgungsbereich vermeiden

Abbildung 17: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kröpelin

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hin-

tergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen in Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Kröpeliner Sortimentsliste) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

Aufbauend auf der Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Kröpelin entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung von zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereichen. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

7.1 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Neben- bzw. Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁷

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁸

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.²⁹

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³⁰

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³¹

²⁷ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/22250, S. 54.

²⁸ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁹ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁰ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³¹ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen.

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 18 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

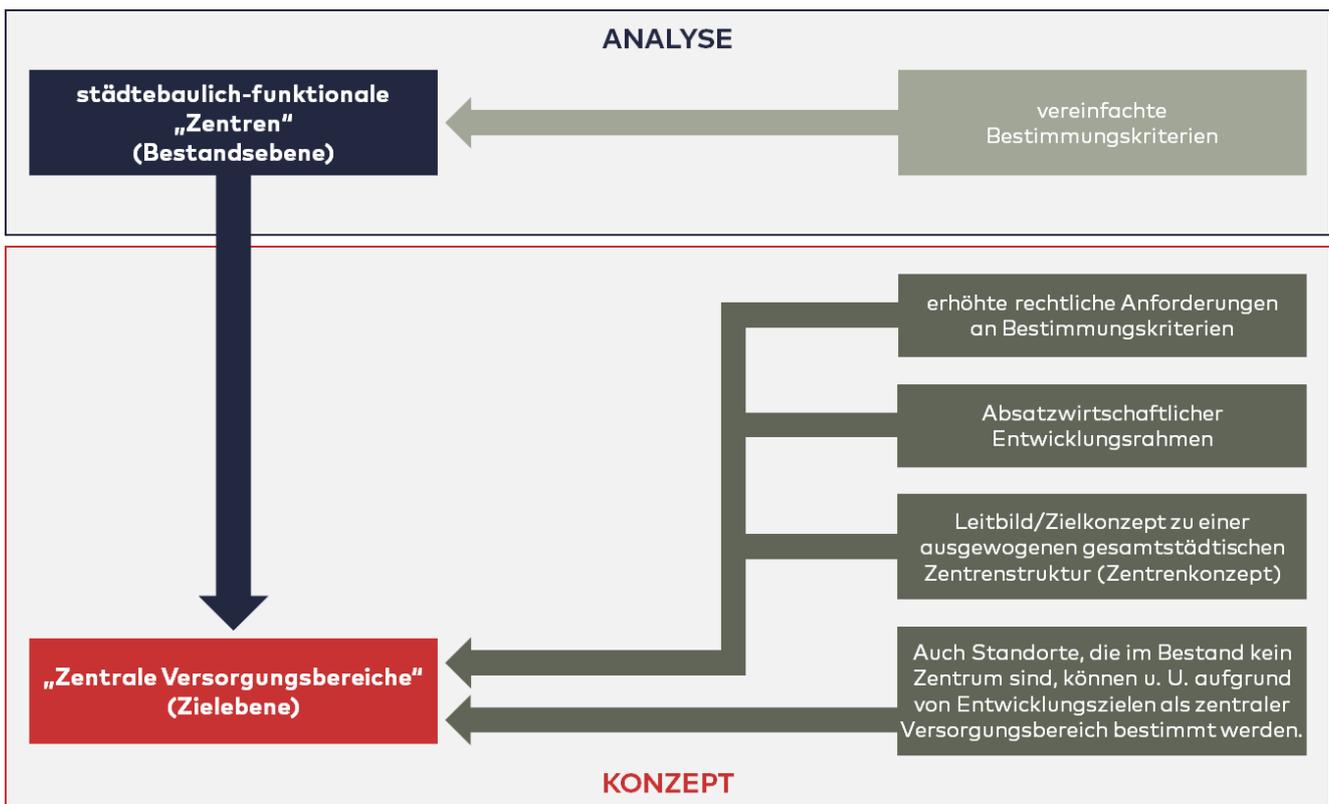


Abbildung 18: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³²

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³³

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl

³² Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³³ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder

- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

7.2 ZENTRENSTRUKTUR IN DER STADT KRÖPELIN

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde überprüft, inwieweit der Standortbereich Innenstadt sowie andere Standortbereiche im Stadtgebiet die Kriterien der Rechtsprechung zur Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfüllen. Auf Grundlage der städtebaulichen Analyse (vgl. Kapitel 5.4) und den Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche werden im Rahmen des vorliegenden Konzeptes für die Stadt Kröpelin zwei zentrale Versorgungsbereiche festgeschrieben:

- ZVB Innenstadt Kröpelin
- ZVB perspektivisches Nahversorgungszentrum Rostocker Straße

Die Kernstadt von Kröpelin ist im RREP MM/R 2011 als Grundzentrum ausgewiesen und soll als städtebauliches, wirtschaftliches und funktionales Zentrum der Stadt fungieren. Die zentralen Versorgungsbereiche übernehmen im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrags eine bedeutende Versorgungsfunktion (vgl. nachfolgende Kapitel 7.2.1 und 7.2.2).

Angesichts dessen wird empfohlen, den angesprochenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt für den Einzelhandel, v. a. für den zentrenrelevanten Einzelhandel zu sichern und im Rahmen der Zulässigkeiten des LEP M-V und der Möglichkeiten weiterzuentwickeln. Im perspektivischen Nahversorgungszentrum Rostocker Straße soll sich v. a. der großflächige nahversorgungsrelevante Einzelhandel konzentrieren, der aufgrund eines Mangels an Potenzial- und Entwicklungsflächen in der Innenstadt angesiedelt werden kann (bspw. strukturprägende Lebensmittelmärkte).

7.2.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Kröpelin

Die Innenstadt Kröpelins nimmt als Knotenpunkt für wirtschaftliche als auch soziale Beziehungen eine wichtige Rolle in der Gesamtstadt Kröpelin ein. Der festgelegte innerstädtische Bereich weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, eine breite Nutzungsmischung sowie eine Versorgungsfunktion, die deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht, auf.

Räumliche Ausprägung und Bestandsstrukturen

Die zentralen Funktionen der Innenstadt sind im Wesentlichen entlang der Hauptstraße sowie in Teilen entlang der Rostocker Straße verortet. Die Innenstadt Kröpelins weist die höchste Dichte an Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet auf, insgesamt sind rd. 37 % der Einzelhandelsbetriebe Kröpelins im Bereich der Innenstadt verortet, die insgesamt rd. 1.400 m² Verkaufsfläche aufweisen. Dies entspricht einem relativen, gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von rd. 13 %. Das Verhältnis der beiden relativen Anteile verdeutlicht bereits, dass der Einzelhandelsbesatz durch eher kleinteilige Strukturen geprägt ist. Der Fachmarkt KiK im Bereich der Rostocker Straße bildet den einzigen größeren Magnetbetrieb der

Innenstadt. Das Warenangebot der Innenstadt umfasst sämtliche Bedarfsstufen. Insgesamt lassen sich dennoch Angebotslücken in den innerstädtischen Leitsortimenten konstatieren.

Neben der Einzelhandelsfunktion ist im Innenstadtbereich eine hohe Konzentration an zentrenergänzenden Funktionen vorhanden, die wesentlich zur Frequenzierung des Zentrums beitragen. Besonders hervorzuheben sind hierbei das Ostrockmuseum, die Stadtverwaltung sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen.

Im Innenstadtbereich sind zum Zeitpunkt der Erhebung (09/2021³⁴) keine Leerstände verortet, weshalb sich aktuell keine Handlungserfordernisse ableiten lassen. Grundsätzlich bilden Leerstände jedoch geeignete Flächenpotenziale für zukünftige Nutzungen. Sie unterliegen aufgrund der Dynamik auf dem Miet- und Immobilienmarkt ständiger Veränderung.

Die Festlegungsempfehlung der Innenstadt Kröpelins orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Kröpelin. Somit ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 7.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Zentrale Achse der Innenstadt Kröpelins ist die Hauptstraße.
- Die östliche bzw. nördliche Begrenzung orientiert sich im Wesentlichen an den nördlich der Hauptstraße gelegenen Bestandsstrukturen. Des Weiteren schließt die nördliche Begrenzung durch die Abgrenzungen entlang Am Kirchenplatz und Apothekergarten die verorteten zentrenergänzenden und identitätsstiftenden Funktion Stadtverwaltung, Stadtmuseum und Stadtkirche mit ein.
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung von der Wismarsche Straße entlang der südlich der Hauptstraße gelegenen Bebauungsstruktur bis zum Übergang zur Rostocker Straße und schließt damit die großteilige Bestandsstruktur des Magnetbetriebes KiK mit ein.
- Im Westen wird der ZVB Innenstadt durch die westliche Bebauungsstruktur der Verkehrsachse Apothekergarten bis zum Übergang Hauptstraße/Wismarsche Straße abgegrenzt.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese ist im Nachgang des Einzelhandelskonzepts parzellenscharf abzugrenzen. Die in Abbildung 19 dargestellte Abgrenzung dient lediglich als Orientierung.

³⁴ Anpassung durch Stadt Kröpelin 03/2022

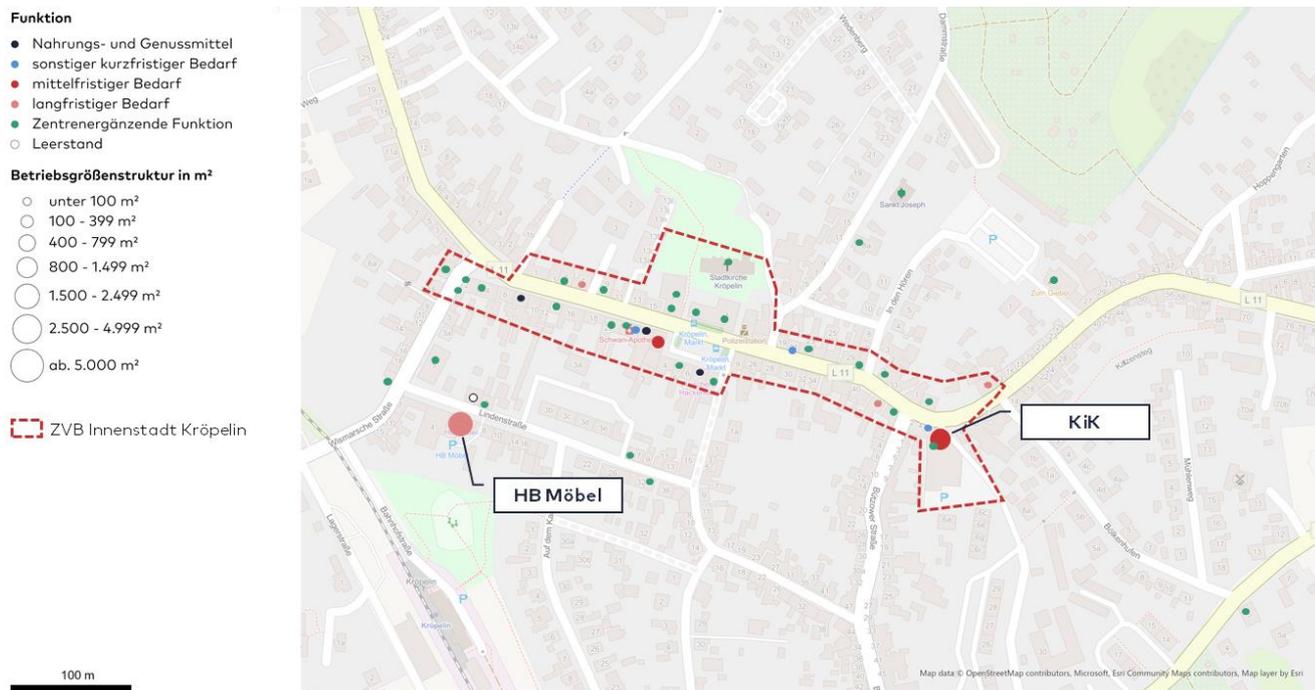


Abbildung 19: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Kröpelin

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021, Anpassung durch Stadt Kröpelin 03/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Größere Potenzial- und Entwicklungsflächen für großformatige Einzelhandelsbetriebe, die als zusätzliche Magnetbetriebe für den zentralen Versorgungsbereich fungieren könnten, sind im Bereich der Innenstadt nicht erkennbar (bspw. für einen Lebensmittelmarkt), so dass die Entwicklungsmöglichkeiten im Innenstadtbereich limitiert sind. Geprüft werden sollte dennoch, inwieweit sich bspw. durch eine Zusammenlegung von Geschäftsflächen größere Ladeneinheiten realisieren lassen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND EMPFEHLUNGEN: INNENSTADT KRÖPELIN

- Sicherung und Stärkung des kleinteiligen Einzelhandels im innerstädtischen Bereich – Nutzung von Synergieeffekten durch Dienstleistungen und Gastronomie sowie weiteren zentrenergänzenden Funktionen
- Die prägende Nutzungsmischung der Innenstadt aus Einzelhandel, zentrenergänzenden Funktionen sowie Gastronomie gilt es langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Um möglichen Funktionsverlusten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entgegenzuwirken, sollte auf die Schaffung von Flächen für die Ansiedlung von Fachgeschäften außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt im größeren Umfang verzichtet werden.
- städtebauliche Aufwertungspotenziale hinsichtlich Immobilien und des öffentlichen Raums zur Steigerung der Aufenthaltsqualität nutzen
- Qualifizierung und Quantifizierung des Angebots, hier Schwerpunkt auf Fachgeschäfte, Dienstleistung und Gastronomie, Schaffung von Kompetenz-Ankerpunkten (s. u.), hierbei insbesondere Aufgreifen des touristischen Potenzials und Weiterentwicklung des touristischen Angebotes (bspw. regionale Produkte, Dienstleistungen für den Radtourismus etc.)
- bei Verlagerungs- oder Ansiedlungsbegehren von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment prioritärer Positivstandort im städtischen Standortgefüge
- bei zentrenergänzenden Funktionen klarer Fokus auf die Innenstadt; des Weiteren Fokus auf die Innenstadt bei sonstigen Nutzungen, die zu einer stärkeren Frequentierung führen (bspw. Packstation, Fahrradreparaturstation, Veranstaltungen, touristische Einrichtungen o. Ä.)

- Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen im Rahmen der Profilierung als touristische Modellregion (u. a. Einzelhandelsbetriebe mit regionalen Spezialitäten, gastronomische Angebote (z. B. Cafés))
- Prüfung der Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung (s. u.)
- **Entwicklungsziel:** Ausweisung als **zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Kröpelin**

Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten

Neben dem Einzelhandel spielen auch die zentrenergänzenden Funktionen als Frequenzbringer eine wichtige Rolle für die Funktionsvielfalt der Innenstadt. Es sollte daher auf die Sicherung bereits bestehender zentrenergänzender Funktionen sowie die gezielte Neuansiedlung solcher Funktionen, wie z. B. Banken und Ärzte im zentralen Versorgungsbereich hingewirkt werden. Hierbei empfiehlt sich zudem die Etablierung von Ankerpunkten an denen Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere Funktionen eine gebündelte Angebotskompetenz aufweisen. Beispiele hierfür sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit regionalspezifischen Produkten in einer Kombination mit tourismusbezogenen Dienstleistungen, wie bspw. ein Fahrradverleih, eine Tourismusinformation und gastronomische Angebote. Auch im gesundheitsorientierten Bereich bietet sich die Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten an – gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. So ist z. B. die Kombination aus verschiedenen Ärzten, einer Apotheke, altengerechtem Wohnen sowie Einzelhandelsbetrieben wie Sanitätshäusern und Anbietern von Reformwaren eine zukunftsfähige Form, das Zentrum belebt zu halten. Ein etablierter „Gesundheitscluster“ kann entscheidend höhere Besucherfrequenzen erzeugen als die einzelnen Betriebe für sich alleine.

Flächenzusammenlegung

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Die Innenstadt von Kröpelin ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle, filialisierte Betriebskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit die Innenstadt entsprechend den ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen bzw. die Möglichkeiten Verkaufsflächen zu vergrößern geprüft und wo möglich umgesetzt werden. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten eher für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung dargestellte Projekte aus der Stadt Plauen verwiesen. Dort sind jeweils zwei zuvor getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, sodass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Ersichtlich wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinander gelegenen Verkaufsräumen erfolgen kann.

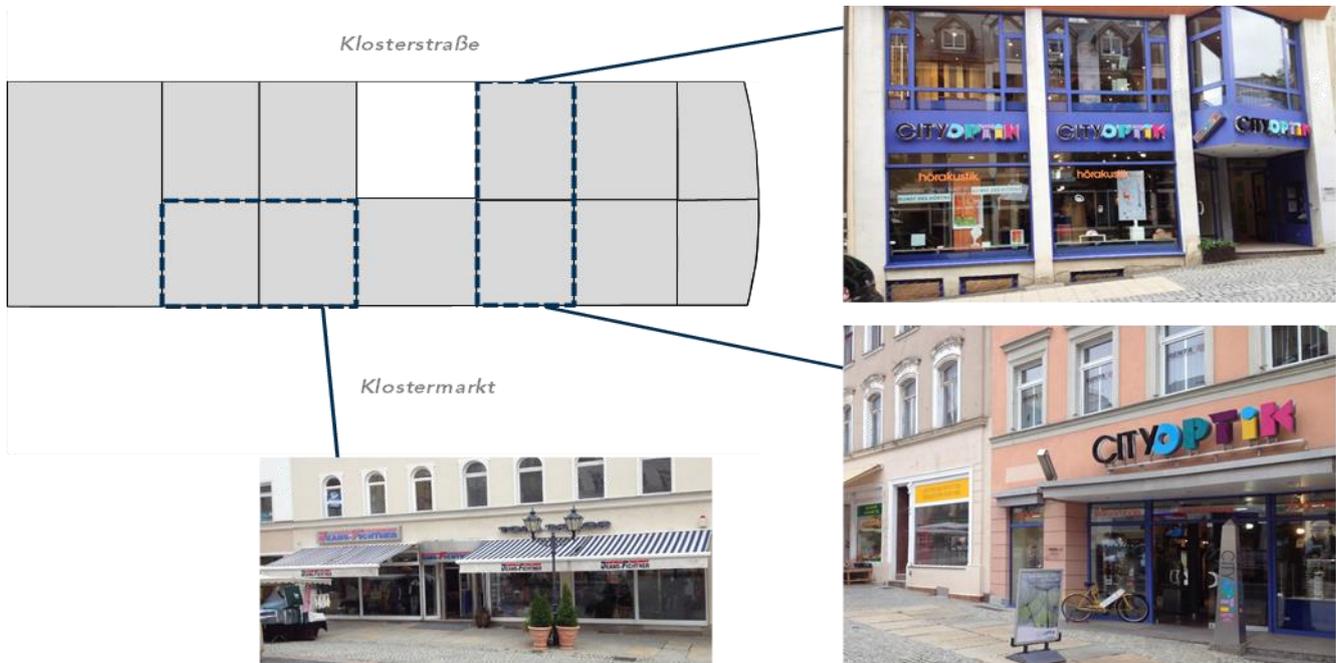


Abbildung 20: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen
 Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.

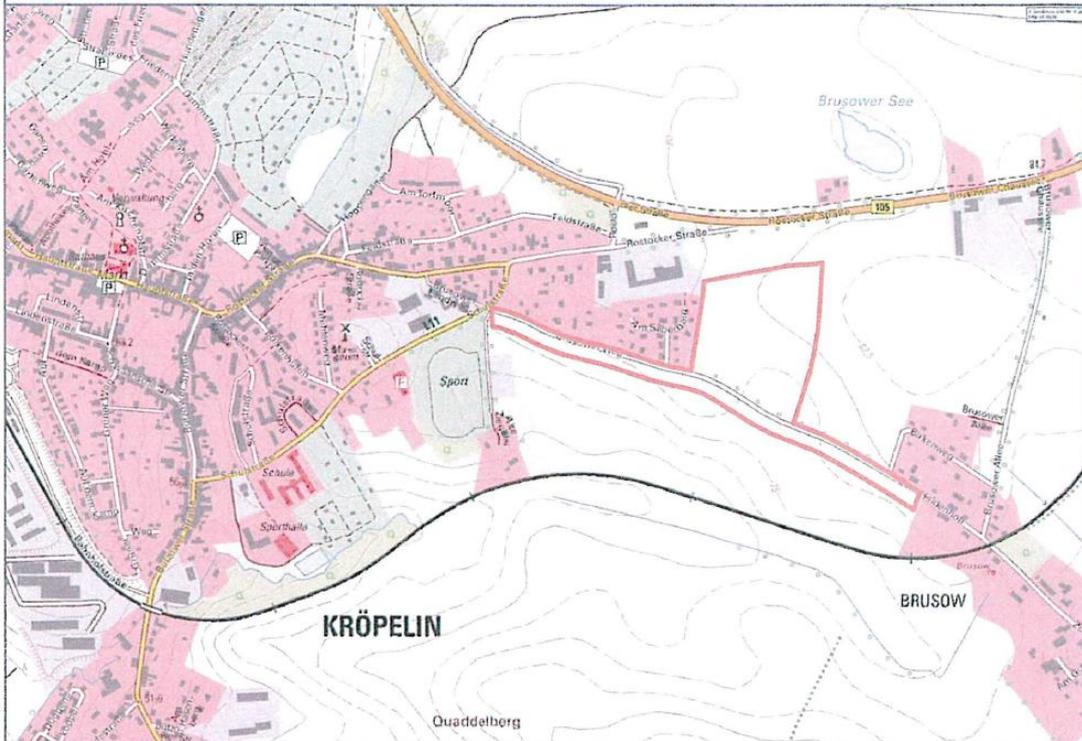
7.2.2 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Rostocker Straße

Der Standortbereich Rostocker Straße ist östlich der Innenstadt gelegen und ist aktuell geprägt durch ein Einkaufszentrum mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen (Magnetbetrieb Penny, ergänzt durch einen Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk sowie einen Bekleidungsfachmarkt Ernstings Family). Der Standortbereich übernimmt somit bereits im Bestand Nahversorgungsfunktionen für die östliche Kernstadt sowie für die siedlungs-räumlich abgesetzten Ortsteile (u. a. Brusow). Südöstlich des Plangebietes sowie entlang der Straße Brusower Weg ist eine Schaffung von weiteren Wohnsiedlungsflächen geplant, so dass perspektivisch ein durchgehender Siedlungskörper zwischen der Kröpeliner Kernstadt und dem Ortsteil Brusow entsteht (vgl. Abbildung 21). Hierzu wurde bereits die Aufstellung eines Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 15 „Kröpelin Brusower Weg“) beschlossen.

Östlich der bestehenden Einzelhandelsstrukturen am Standortbereich ist darüber hinaus die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe projektiert. So ist in diesem Bereich u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen. Die genaue Dimensionierung und die Ausgestaltung der Einzelhandelsstrukturen sind noch offen.

Der Standortbereich inkl. dem Planstandort befindet sich mit der Realisierung der südöstlich geplanten Wohnbebauung in einem Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen. Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist auch eine direkte Zuwegung für Fuß- und Radfahrer zwischen dem Brusower Weg und dem Standortbereich Rostocker Straße geplant, so dass der Standortbereich perspektivisch auch für mobil eingeschränkte Personen aus den geplanten Siedlungsstrukturen im Südosten sowie aus Brusow (rd. 600 m Entfernung) fußläufig bzw. durch das Fahrrad direkt erreicht werden kann, ohne dass städtebauliche Barrieren überwunden werden müssen.

Bebauungsplan Nr. 15 "Kröpelin - Brusower Weg", Stadt Kröpelin Lage des Planungsgebietes



Plangeltungsbereich



Abbildung 21: Geplante Wohnbauflächen südöstlich des Standortbereiches Rostocker Straße

Quelle: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 „Kröpelin – Am Brusower Weg“

Die Schaffung von weiteren Einzelhandelsstrukturen am Planstandort soll Teil eines Gesamtkonzeptes für die weitere Siedlungsentwicklung im Südosten Kröpelins sein. In diesem Zusammenhang ist der konzeptionelle Umgang mit dem Standortbereich zu prüfen. Im Fokus steht eine mögliche Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungszentrums (im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches), die im Folgenden anhand der Kriterien der Rechtsprechung an solche geprüft wird.

Prüfung und Bewertung des Standortes Rostocker Straße bzgl. der Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche

Städtebaulich integrierte Lage

Nördlich sowie östlich des Standortbereiches befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen und Süden der bestehenden Einzelhandelsstrukturen befindet sich jedoch Wohnbebauung, in welcher die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen siedlungsräumlich eingebettet sind. Der Planstandort für die Ansiedlung möglicher weiterer Einzelhandelsstrukturen am Standortbereich ist östlich der Bestandsbetriebe verortet. Durch eine perspektivische Realisierung der geplanten Wohnbebauung und der fußläufigen und radfahrseitigen Zuwegung im Süden ist ein direkter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen weitgehend gegeben.

Die ÖPNV-Anbindung des gesamten Standortbereichs ist lediglich über die Bushaltestelle „Kröpelin Rostocker Straße“ gegeben. Die Bushaltestelle wird durch mehrere Buslinien regelmäßig über den gesamten Tagesverlauf bedient. Aufgrund der fußläufigen Entfernung von 450 m ist die Anbindung jedoch als nicht optimal zu werten.

Das Kriterium der städtebaulich integrierten Lage wird mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung und der Umsetzung einer Zuwegung aus dem Süden für Fußgänger und Radfahrer perspektivisch weitgehend erfüllt. Zur Verbesserung der städtebaulichen Integration sollte eine Verbesserung der ÖPNV-Erreichbarkeit vorgenommen werden (Schaffung einer Bushaltestelle innerhalb oder in einer direkten Nachbarschaft zum Standortbereich).

Mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb

Mit dem Lebensmitteldiscounter Penny ist an dem Standortbereich bereits ein größerer Nahversorgungsbetrieb vorhanden. Mit der Realisierung des projektieren Lebensmittelvollsortimenters wären am Standortbereich zwei Lebensmittelmärkte vorhanden.

Das Kriterium von mindestens einem größeren Nahversorger ist durch den – bereits vorhandenen – Nahversorgungsbetrieb Penny im Lagebereich erfüllt.

Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus

Durch die bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Einkaufszentrum weist der Standortbereich bereits im Bestand ein umfängliches Nahversorgungsangebot auf (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk), die Versorgungsfunktion erstreckt sich hierbei auf das östliche Kernstadtgebiet sowie die umliegenden Ortsteile (u. a. Brusow). Bei einer Realisierung des Planvor-

habens Lebensmittelvollsortimenter weist der Standortbereich den einzigen Vollsortimenter im Grundzentrum Kröpelin auf. Dieser wird somit Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet übernehmen.

Das Kriterium einer Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus wird bereits durch die Bestandsstrukturen im Lagebereich erfüllt. Bei einer Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters würde die Versorgungsfunktion zusätzlich gestärkt.

Städtebauliches Gewicht

Zur Beurteilung des Kriteriums städtebauliches Gewicht sind verschiedene Einzelaspekte sowie die Gesamtschau aller Aspekte zu bewerten.

Baustruktur sowie Ladengestaltung/-präsentation

Der Standortbereich umfasst neben dem bestehenden Baukörper des Einkaufszentrums auch die Vorhabenstandorte östlich der Bestandsbetriebe. Das vorhandene Einkaufszentrum ist funktional gestaltet und ist durch einen vorgelagerten großzügigen Parkplatz geprägt. Für die Einzelhandelsplanungen östlich des Einkaufszentrums ist von einer modernen und ansprechenden wenngleich nutzungsorientierten Baustruktur auszugehen.

Dimensionierung der Baukörper/Einfügen in städtebauliche Umfeldstrukturen

Grundsätzlich steht das bestehende Einkaufszentrum durch seine eingeschossige Dimensionierung nicht im Dissens zu den südlich und südöstlich anschließenden Wohnsiedlungsbereichen, was weiterhin auch für die Vorhabenplanungen gilt. Die Strukturen fügen sich in ihrer Ausprägung bzgl. Gebäudehöhen in das umgebende Umfeld ein.

Freiraumgestaltung/nutzbare öffentliche Räume

Durch die Vorhabenplanungen ist von einer grundsätzlichen Verbesserung der Freiräume auszugehen, die sich aktuell als ausbaufähig darstellen. Im Kontext der Entwicklungen ist eine Aufwertung der öffentlich nutzbaren Räume anzustreben. Dies gilt insbesondere auch für die geplanten Zuwegung aus dem Süden.

Öffnung nach außen/Orientierung der Baukörper

Das Einkaufszentrum und dessen Nutzungen sind sowohl aktuell wie auch zukünftig auf die Verkehrsachse der Rostocker Straße bzw. die Parkierungsanlage ausgerichtet. Eine Ausrichtung des Einkaufszentrums auf die südlich und südwestlich gelegenen Wohnbereiche würde jedoch bzgl. Lärmschutz (Kunden, Anlieferverkehr) und Verkehrssicherheit einer funktionalen Öffnung in Richtung der Wohngebiete entgegenstehen und ist daher aus fachgutachterlicher Sicht nicht zu präferieren.

Um die fußläufige Erreichbarkeit und die Erreichbarkeit für Fahrradfahrer aus den südlichen vorhandenen sowie geplanten Wohngebieten zu verbessern, ist die Schaffung einer attraktiven Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer geplant.

ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Anbindung des gesamten Standortbereichs ist lediglich über die Bushaltestelle „Kröpelin Rostocker Straße“ gegeben. Die Bushaltestelle wird durch mehrere Buslinien regelmäßig über den gesamten Tagesverlauf bedient. Aufgrund der fußläufigen Entfernung von 450 m ist die Anbindung jedoch als nicht optimal

zu werten. Zur Qualifizierung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich ist eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle im Standortbereich oder in unmittelbarer Nachbarschaft) vorzunehmen.

Durchlässigkeit/barrierefreie Gestaltung

Für den MIV ist die Anfahrbarkeit des Einkaufszentrums weiterhin über die Rostocker Straße vorgesehen. Die fußläufige bzw. fahrradbezogenen Erreichbarkeit soll gemäß der aktuellen Vorhabenplanung auch durch einen Ausbau bzw. der Aufwertung der Anbindung aus dem südlichen Siedlungsgebiet für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.

Eine grundsätzliche Barrierefreiheit der Betriebe des bestehenden Einkaufszentrums ist gegeben, auch die geplanten Einzelhandelsstrukturen werden voraussichtlich eine barrierefreie Gestaltung aufweisen.

Das Kriterium des städtebaulichen Gewichts kann trotz der funktionalen Ausrichtung des Bereichs als weitgehend erfüllt angesehen werden, in diesem Zusammenhang ist neben einer Schaffung einer attraktiven Zuwegung aus dem Süden für Radfahrer und Fußgänger auch eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung vorzunehmen.

Zentrenergänzende Funktionen

Am Standortbereich befinden sich im Bestand mit einem asiatischen Imbiss und einem Computerservice zwei zentrenergänzende Funktionen. Das Angebot an zentrenergänzenden Funktionen ist somit deutlich beschränkt. Aufgrund der hohen Angebotskompetenz der Innenstadt hinsichtlich zentrenergänzender Funktionen ist am Standortbereich jedoch auch nur ein deutlich untergeordneter Bestand an zentrenergänzenden Funktionen zu empfehlen.

Der Standortbereich Rostocker Straße erfüllt die Anforderungen, die seitens der Rechtsprechung an die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche gestellt werden im Bestand nur eingeschränkt. Aufgrund der Planungen ist perspektivisch jedoch die Erfüllung der Kriterien möglich. Die Voraussetzungen hierfür sind:

- Verbesserung der städtebaulichen Integration durch eine Bebauung weiterer Wohnsiedlungsbereiche im Süden des Standortbereichs und Schaffung einer siedlungsräumlichen Verbindung zwischen der Kernstadt und Brusow
- Schaffung einer attraktiven Zuwegung für Radfahrer und Fußgänger insbesondere für die Bewohner im Süden des Standortbereiches (geplante Wohngebiete und Brusow)
- Städtebauliche Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Standortbereich
- Verbesserung der ÖPNV-Verbindung

Aufgrund der perspektivischen Erfüllung der Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich wird der Standortbereich als **perspektivisches Nahversorgungszentrum** ausgewiesen. Dieses übernimmt primär Versorgungsfunktionen für den kurzfristigen Bedarfsbereich. Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll am Standort nicht über den Bestand hinaus ausgebaut werden, um mögliche erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt zu vermeiden.

Räumliche Ausprägung und Bestandsstrukturen

Das perspektivische Nahversorgungszentrum Rostocker Straße umfasst den Standortbereich, der mit bedeutenden Magnetbetrieben (Penny, perspektivisch Lebensmittelvollsortimenter) eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die Stadt Kröpelin übernimmt. Ergänzt wird das Angebot durch kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, einem Getränkemarkt sowie dem Bekleidungsfachgeschäft Ernstings Family.

Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen und perspektivisch angedachten Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Kröpelin. Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kapitel 7.1) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- In nördlicher Richtung begrenzt die Rostocker Straße das Zentrum.
- Im Osten begrenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen den zentralen Versorgungsbereich.
- Im Süden stellen das bestehende Wohngebiet sowie die perspektivische Wohnbaufläche die Abgrenzung des Zentrums dar.
- In westlicher Richtung wird das Zentrum durch anschließende Siedlungsflächen begrenzt.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese ist im Nachgang des Einzelhandelskonzepts parzellenscharf abzugrenzen. Die in Abbildung 22 dargestellte Abgrenzung des perspektivischen Nahversorgungszentrums dient lediglich als Orientierung.



Abbildung 22: Räumliche Abgrenzung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Rostocker Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021, Anpassung durch Stadt Kröpelin 03/2022; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Das perspektivische Nahversorgungszentrum Rostocker Straße nimmt zukünftig aufgrund von fehlenden Flächenpotenzialen im Innenstadtbereich (vgl. Kapitel 7.2.1) eine Ergänzungsfunktion ein. Insbesondere durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sollen eine Verbesserung der qualitativen Versorgungssituation erreicht werden.

Aufgrund dieser bedeutsamen Versorgungsfunktion stellt vor allem die Entwicklung und Sicherung der Angebote insbesondere im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eine künftige Herausforderung dar, aus welcher nachfolgende Entwicklungsziele und Empfehlungen abgeleitet werden.

ENTWICKLUNGSZIELE UND EMPFEHLUNGEN: PERSPEKTIVISCHES NAHVERSOR- GUNGZENTRUM ROSTOCKER STRAÙE

- Weitere Qualifizierung des Angebots mit dem Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente im Rahmen des grundfunktionalen Versorgungsauftrages sowie zur wesentlichen Verbesserung der qualitativen Nahversorgungssituation in Kröpelin.
- Angebotsfokus: Nahversorgungsrelevante Sortimente, diese können durch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten ergänzt werden.
- Kein Ausbau von Einzelhandelsstrukturen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, v. a. in der Dimensionierung von Fachgeschäften (v. a. spezialisierte Anbieter oder Optiker und Apotheken) oder zentrenergänzende Funktionen, die als wesentlicher Frequenzerzeuger im ZVB Innenstadt Kröpelin wirken (könnten).
- Verbesserung der Erreichbarkeit durch den ÖPNV sowie der Erreichbarkeit durch Fußgänger und Radfahrer. Die fußläufige Anbindung ist insbesondere in Richtung Süden (perspektivische Wohnsiedlungsbereiche) zu verbessern. In diesem Zusammenhang ist bereits eine deutliche Verbesserung der Anbindung für Fußgänger und Radfahrer im Rahmen des Planvorhabens vorgesehen.
- Städterbauliche Aufwertung des Standortbereiches sowie Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Am Standort des bestehenden Einkaufszentrums ist ein B-Plan vorzusehen, um mögliche Fehlentwicklungen zu verhindern und negative städtebauliche Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt zu vermeiden.
- Bei sämtlichen Planvorhaben am Standortbereich müssen mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (insbesondere ZVB Innenstadt Kröpelin) sowie auf die Nahversorgung innerhalb und außerhalb Kröpelins ausgeschlossen werden können.
- **Entwicklungsziel:** Ausweisung als **perspektivisches Nahversorgungszentrum Rostocker Straße**

8 Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 5.5 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Kröpelin ausgesprochen.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Kröpelin die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (vgl. Kapitel 7.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Kröpelin dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Konzept orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Kröpelin. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung absehbare und noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Nahversorgungskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- **Ausrichtung auf Nahversorgung:** Das Einzelhandelsangebot (Bestand/geplant) ist überwiegend auf Nahversorgung ausgerichtet (90 % der Verkaufsfläche periodischer Bedarf, abweichend max. Fachgeschäfte).
- **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Städtebauliche Integration

Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. ist idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort erfährt bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort stellt ein Ausschlusskriterium dar.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden und verfügt über einen regelmäßig frequentierten Haltepunkt in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Von einer immer noch ausreichenden ÖPNV-Anbindung ist bis zu einer Luftlinienentfernung von 300 m zwischen Prüfstandort und ÖPNV-Haltepunkt auszugehen. Bei einer Entfernung von mehr als 300 m Luftlinie stellt sich die ÖPNV-Anbindung als nicht mehr optimal dar. Das Kriterium gilt in diesem Fall in der Regel als nicht erfüllt.

Ausrichtung auf Nahversorgung

Das Einzelhandelsangebot eines Einzelhandelsbetriebes (Bestand/geplant) ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Dieses Kriterium gilt als erfüllt, wenn mind. 90 % der Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf aufgewendet werden. Hiervon abweichen können max. Fachgeschäfte.

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

Der Standort soll zudem einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung oder Optimierung der räumlichen, qualitativen und/oder quantitativen Nahversorgung liefern.

Zur Sicherung oder Optimierung der **räumlichen Nahversorgungssituation** soll der Lebensmittelmarkt wesentlich zur Verbesserung der fußläufigen/wohortsnahen Nahversorgungssituation beitragen.

Die Sicherung oder Optimierung der **quantitativen Nahversorgung** ist gegeben, wenn der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität im Stadtteil liefert. Dies kann der Fall sein, wenn der Stadtteil über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt.

Sofern der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtgebiet liefert bzw. zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nahversorgungsstrukturen beiträgt, ist eine Sicherung oder Optimierung der **qualitativen Nahversorgung** gegeben. So kann z. B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmittel-discounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation im Stadtgebiet verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtgebiet einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.³⁵

³⁵ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

8.1 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE IN KRÖPELIN

Die aufgezeigten Kriterien wurden bei der Ausweisung von Nahversorgungsstandorten und entsprechenden Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt.

In Kröpelin wird zur langfristigen Sicherung und der zielgerichteten Weiterentwicklung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes vorgesehen. An diesem Nahversorgungsstandort soll die Bestandstruktur zukünftig erhalten und, sofern zur Bestandssicherung notwendig, bedarfsgerecht ausgebaut werden. Planvorhaben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist restriktiv zu begegnen.

Es zeigt sich, dass die zwei außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verorteten strukturprägenden Lebensmittelmärkte

- **Rostocker Straße/Schulstraße (Netto und Lidl)**

in der Bestandssituation in hinreichendem Maße die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort erfüllen. Die beiden Lebensmittelmärkte übernehmen eine bedeutende Versorgungsfunktion im zentralen Bereich der Kernstadt Kröpelins.

STANDORTBEREICH ROSTOCKER STRAÙE/SCHULSTRASSE

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab. 5.000 m²
- ▭ Abgrenzung Standortbereich



Standortbereich	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Ausrichtung auf Nahversorgung	Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	Fazit
Rostocker Straße/Schulstraße (Netto und Lidl)	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ● ○	NVS

Quelle: Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2021, Anpassung durch Stadt Kröpelin 03/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; NVS = Nahversorgungsstandort.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Erhalt der Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche
- sofern zur Bestandssicherung notwendig: bedarfsgerechter Ausbau
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur als Konzessionär, kein Ausbau der Agglomeration durch größere Fachmärkte)
- **Entwicklungsziel:** Ausweisung als **Nahversorgungsstandort**

8.2 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren in Kröpelin ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Kröpelin aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN KRÖPELIN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Innenstadt, aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit ist hier der Fokus auf Angebote abseits von „Standard“-Lebensmittelmärkten zu setzen (bspw. Lebensmittelhandwerker mit erweitertem Angebot oder spezialisierte Lebensmittelangebote).

Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsstandorte entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Entwicklung, Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung konzeptkonformer Nahversorgungsstandorte
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben
- Orientierung an den Kriterien für Nahversorgungsstandorte bei betrieblichen Neuansiedlungen an konzeptionell wünschenswerte Standorte

Ziel 3: Keine Neuansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

- In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden zugelassen werden (siehe Steuerungsleitsätze Kapitel 10.2).

Sonstige Empfehlungen:

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf den Betriebstypenmix (Ansiedlung eines Vollsortimenters zur Arrondierung des Betriebstypenmix), Parkplätze und Service
- Prüfung der Möglichkeit von Angeboten der Nahversorgung in kleineren (unterversorgten) Ortsteilen (z. B. mobiler Handel, Dorfläden)

Für diese Empfehlungen gelten die Steuerungsleitsätze, die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Kröpelin als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

9.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne PKW transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die den Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Versorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Zusätzlich basiert die Erstellung der Sortimentsliste auf den Zielen des LEP M-V. Im LEP M-V werden die folgenden Sortimente verbindlich als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Kröpeliner Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden (vgl. nachfolgende Abbildung).

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

Abbildung 23: Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente im LEP M-V 2016

Quelle: LEP M-V 2016.

9.2 KRÖPELINER SORTIMENTSLISTE

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen sowie den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Kröpelin als sog. „Kröpeliner Liste“.

Tabelle 10: Sortimentsliste für die Stadt Kröpelin (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baummarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Bettwaren/Matratzen/Boote und Zubehör
Briefmarken und Münzen	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Elektrogroßgeräte
Bücher		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)		Kfz-Zubehör
Elektrokleingeräte		Lampen/Leuchten
Fahrräder und Zubehör		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Glas/Porzellan/Keramik		Motorräder und Zubehör (inkl. Motorfas)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Pflanzen/Pflanzartikel
Hausrat/Haushaltswaren		Teppiche (ohne Teppichböden)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Kinderwagen		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Künstler- und Bastelbedarf		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		
Zeitungen/Zeitschriften		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; *gleichzeitig auch zentrenrelevant; **gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich diese Neuaufrstellung des Einzelhandelskonzeptes als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewähr-

leistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen (vgl. Anhang).

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Kröpelin und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

10.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, der Zentren- und Standortsteuerung des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Kröpelin insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

10.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR KRÖPELIN

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Kröpelin empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Kröpelin konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig **prioritär in der Innenstadt** fokussiert werden, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Zentrums zu begünstigen.
- Im perspektivischen **Nahversorgungszentrum Rostocker Straße** Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur im deutlich untergeordneten Umfang (bspw. Randsortiment). Mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche (insbesondere ZVB Innenstadt Kröpelin) müssen in dem Zusammenhang ausgeschlossen sein.
- In **nicht integrierten Lagen** sollen zukünftige Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeiten restriktiv gehandhabt und i. d. R. nicht angesiedelt werden.

Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll prioritär auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Kröpelin konzentriert werden.

So befinden sich im Bereich des ZVB Innenstadt Kröpelin neben einem Magnetbetrieb in Form eines Bekleidungsfachmarktes insbesondere Fachgeschäfte, teilweise mit spezialisiertem Angebot, die zusammen mit weiteren Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomie oder öffentlichen Einrichtungen prägend sind. Diese Nutzungsmischung gilt es langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Um möglichen Funktionsverlusten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entgegenzuwirken, sollte auf die Schaffung von Flächen für die Ansiedlung von Fachgeschäften außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt verzichtet werden. Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im perspektivischen Nahversorgungszentrum Rostocker Straße begründet sich aus dem Schutz des ZVB Innenstadt vor einem zu deutlichen Standortgewicht im hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereich in dieser Sortimentsgruppe.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine mehr als unerheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Kröpelin oder den Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung

bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe des „engeren Gebietes“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte oder Standortagglomerationen entstehen, die gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ein zu großes Standortgewicht aufweisen.

In nicht integrierten Lagen soll ein restriktiver Umgang mit Einzelhandel, der ein zentrenrelevantes Hauptsortiment aufweist, erfolgen.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und im perspektivischen Nahversorgungszentrum Rostocker Straße sowie an konzeptkonformen Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen aufgrund der hohen Bedeutung als Frequenzbringer zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung (klein- und großflächig) auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** fokussiert werden. Aufgrund der beschränkten Flächenverfügbarkeit ist eine Ansiedlung von großflächigen Strukturen sowie Fachmarktstrukturen in der Innenstadt momentan nicht möglich. Für entsprechende Angebote übernimmt das perspektivische Nahversorgungszentrum Rostocker Straße Ergänzungsfunktionen.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an **konzeptkonformen Nahversorgungsstandorten** (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten) im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, sofern die städtebauliche Zielsetzung zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dem nicht entgegensteht und negative Auswirkungen auf zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Die Verkaufsflächendimensionierung ist unter Prüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit herzuleiten.

Unabhängig davon kann in **städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient.

In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können Tankstellenshops, Kioske oder Hofläden (vgl. Kapitel 8.2) zugelassen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wo dies nach bauplanungsrechtlichen Vorgaben zulässig ist sowie städtebauliche und raumordnerische Gründe nicht dagegensprechen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten

Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente³⁶ auf bis **zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Steuerung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets **eine deutliche inhaltliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereiches vermieden.

Leitsatz IV: Handwerkerprivileg

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und die Großflächigkeit nicht überschreitet.

Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE). Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

³⁶ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Kröpelin künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Die Stadt Kröpelin verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche und des Nahversorgungsstandortes mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 24).

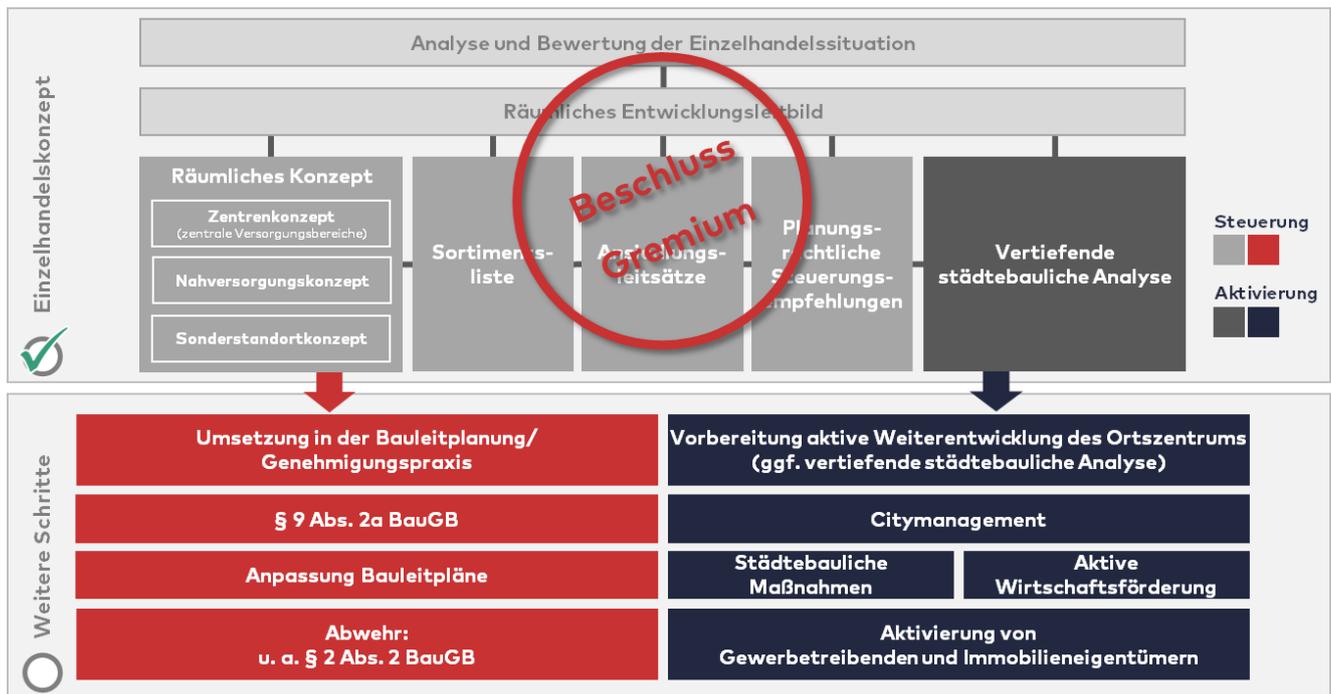


Abbildung 24: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder eines möglichen Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkon-

zepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP H-R). Potsdam.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2020): Retail Real Estate Report Germany 2020/2021. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2018): Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 – Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg.

Landesarbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern des Landes Brandenburg (2017) (Hrsg.): Einzelhandel im Land Brandenburg. Bestandsanalyse 2016.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): wegweiser-kommune.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse14
Abbildung 2:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster15
Abbildung 3:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel.....16
Abbildung 4:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten17
Abbildung 5:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz19
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Kröpelin und Umgebung 24
Abbildung 7:	Einzelhandelsbestand in Kröpelin nach Warengruppen und Lagebereichen..... 26
Abbildung 8:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität in Kröpelin.....30
Abbildung 9:	Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt 34
Abbildung 10:	Räumliche Nahversorgungssituation von Kröpelin (Gesamtstadt) 36
Abbildung 11:	Räumliche Nahversorgungssituation von Kröpelin (Kernstadt)..... 37
Abbildung 12:	Einwohnerprognose für Kröpelin41
Abbildung 13:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.... 42
Abbildung 14:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel..... 43
Abbildung 15:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 44
Abbildung 16:	Sortimentsspezifische Zentralität und Entwicklungsimpuls..... 45
Abbildung 17:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Kröpelin 47
Abbildung 18:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen51
Abbildung 19:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Kröpelin..... 55
Abbildung 20:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen..... 57
Abbildung 21:	Geplante Wohnbauflächen südöstlich des Standortbereiches Rostocker Straße 58
Abbildung 22:	Räumliche Abgrenzung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Rostocker Straße 62
Abbildung 23:	Liste der zentrenrelevanten Kernsortimente im LEP M-V 2016.....70

Abbildung 24: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive
Stadtentwicklungspolitik.....78

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	11
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Kröpelin ...	22
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Rostock.....	22
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	23
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Kröpelin.....	26
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Kröpelin	29
Tabelle 7:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Kröpelin	33
Tabelle 8:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Kröpelin	46
Tabelle 9:	Entwicklungsprognose für 2026	46
Tabelle 10:	Sortimentsliste für die Stadt Kröpelin (Kurzfassung)	71
Tabelle 11:	Sortimentsliste für die Stadt Kröpelin (Langfassung)	91

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
Drog	Drogeriewaren
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EW	Einwohner
GVKF	Gesamtverkaufsfläche
LEP M-V	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
MIV	motorisierter Individualverkehr
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
siL	städtebaulich integrierte Lage
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Glossar

Andienung

Im Zusammenhang mit Einzelhandel versteht man unter Andienung die Anlieferungsmöglichkeiten, diese kann bspw. über einen Parkplatz oder einen speziell dafür vorgesehenen Bereich geschehen.

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- ($> 100\%$) oder abfließt ($< 100\%$). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m^2 . Neben der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/ Bedienung) entscheidend.

Fachmarkt

Betriebstyp der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 m².

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenhops finden sich in FOCs oft gastronomische und freizeitorientierte Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe. In jüngerer Zeit fanden jedoch auch Ansiedlungen von Factory-Outlet-Centern in historischen Innenstädten statt (bspw. in Bad Münstereifel).

Fristigkeitsstufen

Warengruppen lassen sich in 3 Fristigkeitsstufen - oder auch Bedarfsstufen genannt - aufteilen. Der kurzfristige Bedarf beinhaltet z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren und wird auch als periodischer Bedarf bezeichnet. Die mittelfristige Fristigkeitsstufe ist bereits dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen, entsprechende Sortimente werden mindestens über mehrere Wochen oder Monate genutzt. Typische Sortimente dieser Fristigkeitsstufe sind z.B. Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel. Die Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe werden über einen langen Zeitraum (bspw. mehrere Jahre) hinweg genutzt, entsprechende Sortimente sind bspw. Elektrowaren, Möbel und Uhren und Schmuck.

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt in der Regel zwischen 700 – 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage /städtebaulich integrierte Lage

Als in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbe- reich einzuordnen.

Nicht integrierte Lage (niL)/ autokundenorientierter Standort

Nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbe- bauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche au- ßerhalb der Zentren und in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbege- bieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Ver- kaufsflächen liegen zwischen 400 - 2.500 m², das Sortiment umfasst überwie- gend Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Weitere Sortimente werden nur auf einem geringen Verkaufsflächenanteil angeboten.

Trading down Prozess

„Trading down“ bezeichnet den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchs- gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzel- handelszentren. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m² Verkaufs- fläche), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kas- senzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Pfandrückgaberräume und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personal- büros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht

sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Anhang

Tabelle 11: Sortimentsliste für die Stadt Kröpelin (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Künstler- und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Künstler- und Bastelbedarf)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)

nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**

Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren/Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Boote und Zubehör	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikel (daraus NUR: Einzelhandel mit Booten)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	aus 47.67.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Motorräder und Zubehör (inkl. Mofas)	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kröpelin als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Gemeindeplaner GmbH

info@Gemeinde-handel.de
www.Gemeinde-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-
nummer HRB 33826
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43