



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Laage

AUFTRAGGEBER: Netto Marken-Discount Stiftung & Co

PROJEKTLEITUNG: Raimund Ellrott, Niederlassungsleitun
Sven-Eric Wunsch, Projektbearbeitung

Hamburg , den 24.09.2021

Urheberrecht

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

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

Foto Titelblatt: GMA



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

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
D – 20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

Tel 040 / 30 99 77 78 0 / Fax 040 / 30 99 77 78 9
info@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Hamburg, wurde von der Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG, Berlin, beauftragt, eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des bestehenden Netto Lebensmitteldiscounters an der Pinnower Straße in Laage zu erarbeiten.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA Angaben des Auftraggebers, der Stadt Laage und von MB Research zur Verfügung. Darüber hinaus wurden eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbetriebe in Laage sowie im unmittelbaren Umland durch die GMA vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Laage. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller sekundären Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 24.09.2021
ELL/WSE

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und planungsrechtlicher Rahmen	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Planungsrechtlicher Rahmen	7
II. Widerlegung der Regelvermutung	10
1. Charakteristika des Vorhabens	10
1.1 Definition des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter	10
1.2 Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel	12
1.3 Sortimentsstruktur Netto Marken-Discount	13
1.4 Bewertung und Einordnung der Sortimentsstruktur des zu erweiternden Lebensmitteldiscounters	15
2. Verbrauchernähe und städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes	15
2.1 Makrostandort Stadt Laage	15
2.2 Mikrostandort Pinnower Straße / Fischteichallee	20
2.3 Versorgungsfunktion des Planstandortes	24
3. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial	24
3.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	24
3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	27
4. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	28
5. Überprüfung der Regelvermutung – städtebauliche Atypik	29
III. Auswirkungsanalyse	30
1. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand	30
2. Voraussichtliche Umsatzumverteilungen und Bewertung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen	34
3. Bewertung einer möglichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB	38
IV. Zusammenfassung	39

I. Aufgabenstellung und planungsrechtlicher Rahmen

1. Aufgabenstellung

Im August 2021 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag zur Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse bezüglich der geplanten **Erweiterung des am Standort Pinnower Straße / Fischteichallee in der Stadt Laage ansässigen Lebensmittelmarktes der Fa. Netto Marken-Discount**.

Netto Marken-Discount ist hier derzeit auf einer Verkaufsfläche von ca. 798 m² VK (inkl. Windfängen und Backshop) ansässig, wobei die Objektsituation des 2011 errichteten Marktes nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen und attraktiven Einkaufsmarkt entspricht. Daher soll der Markt durch Hinzunahme von Flächen südlich des derzeitigen Bestandsobjektes unter Beibehaltung des im Markt angesiedelten **Bäckereicafés** erweitert und modernisiert werden. Damit soll der Netto-Standort zukunftsfähig aufgestellt und die Kundenfreundlichkeit des Marktes verbessert werden. Es soll v. a. ein an die demografische Entwicklung angepasster Markt geschaffen werden (breitere Gänge, niedrigere Regale). Eine wesentliche Sortimentsveränderung ist im Zuge der Erweiterung hingegen nicht geplant.

Es wird eine **Verkaufsfläche von ca. 1.020 m² VK** (inkl. Backshop und Windfängen für den Netto Markt und Leergutannahme) geprüft, so dass von einer Erweiterungsfläche von rd. 220 m² VK auszugehen ist. Die Geschossfläche soll von ca. 1.046 m² auf ca. 1.344 m² steigen.

Der rechtskräftige *Bebauungsplan Nr. 7 „Am Fischteich“* (inkl. 4 Änderung) setzt am Planstandort ein Sondergebiet „Einzelhandel“ fest, das der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs für die Nahversorgung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO¹ dient. Die maximale Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt mitsamt weiteren Shops wird auf insgesamt 800 m² begrenzt, auf mindestens 80 % der Verkaufsflächen müssen zudem als „nahversorgungsrelevant“ geltende Sortimente angeboten werden.

Einer Erweiterung des Netto-Marktes steht insbesondere die Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² entgegen. Die geplante Erweiterung auf ca. 1.020 m² VK ist im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes über eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB möglich, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und [...] 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist [...]“ Daher ist zu untersuchen, ob es sich bei dem Vorhaben auch weiterhin um einen Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung handelt, wenn die Verkaufsfläche mehr als 800 m² beträgt.

Durch die Überschreitung der zulässigen Geschossfläche wird die Regelvermutung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Wenn die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² BGF überschritten wird, wird angenommen, dass ein großflächiges Einzelhandelsprojekt vorliegt. Auf Grundlage der geplanten Versorgungsfunktion des Standortes bestehen Anhaltspunkte für die Annahme einer städtebaulichen Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Bei Nachweis einer atypischen Fallgestaltung, die in betrieblicher oder städtebaulicher Hinsicht bestehen kann, gilt zunächst die Vermutungsregel in § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO als widerlegt. Sofern die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht greift, ist in einem zweiten Schritt

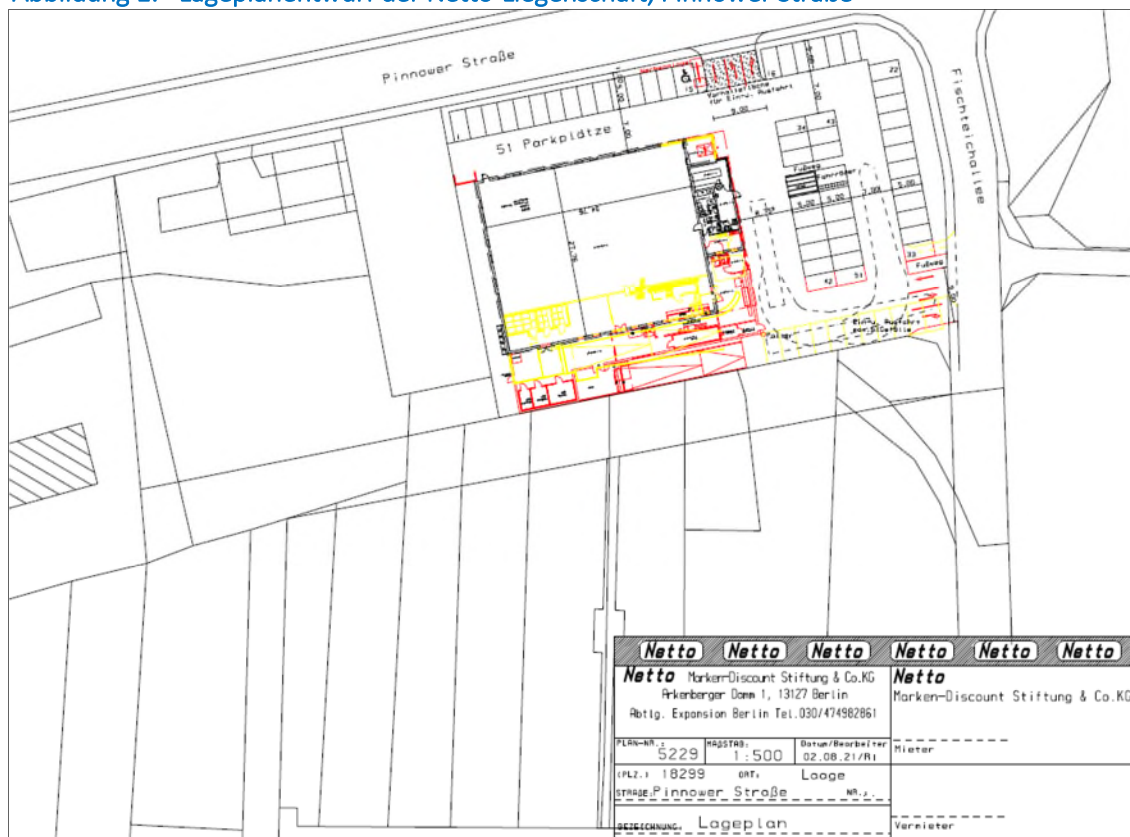
¹ Es gilt die BauNVO 1990. Diese ist an dieser Stelle im Inhalt mit der Neubekanntmachung von 2017 deckungsgleich.

– im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des konkreten Einzelfalles – dennoch zu prüfen, ob durch das Vorhaben Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 hervorgerufen werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, ob sich das Vorhaben auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgenden Fragen zu beantworten bzw. die folgenden Punkte zu bearbeiten:

- /// Darstellung des Vorhabens,
- /// Darstellung des planungsrechtlichen Rahmens,
- /// Entwicklungstrends im Marktsegment Lebensmitteldiscounter,
- /// Sortimentskonzept des Netto-Marktes,
- /// Darstellung der betrieblichen und städtebaulichen Anhaltspunkte für die Widerlegung der Regelvermutung,
- /// Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebiets und Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials,
- /// Darstellung der Wettbewerbssituation im betrieblichen Einzugsgebiet und dem weiteren Umfeld des Standortes Pinnower Straße,
- /// Darstellung der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens.

Abbildung 1: Lageplanentwurf der Netto-Liegenschaft, Pinnower Straße



Quelle: Lageplan, Stand 02.08.2021, Auftraggeber.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde **im August 2021 eine Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels** im Einzugsgebiet bzw. im Untersuchungsraum durchgeführt. Zudem erfolgte eine Begehung des Planstandortes Pinnower Straße und weiterer relevanter Einzelhandelslagen. Weiterhin wurde u. a. auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer), aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik, EHI Handelsdaten, Hahn Retail Report sowie Ergebnisse des Berichts der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 zurückgegriffen.

2. Planungsrechtlicher Rahmen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen dar.

Die Rechtsnorm, welche die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben regelt, ist **§ 11 Abs. 3 BauNVO**. Die Regelung führt in der Fassung von 1990 aus²:

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

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 qm überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, daß Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

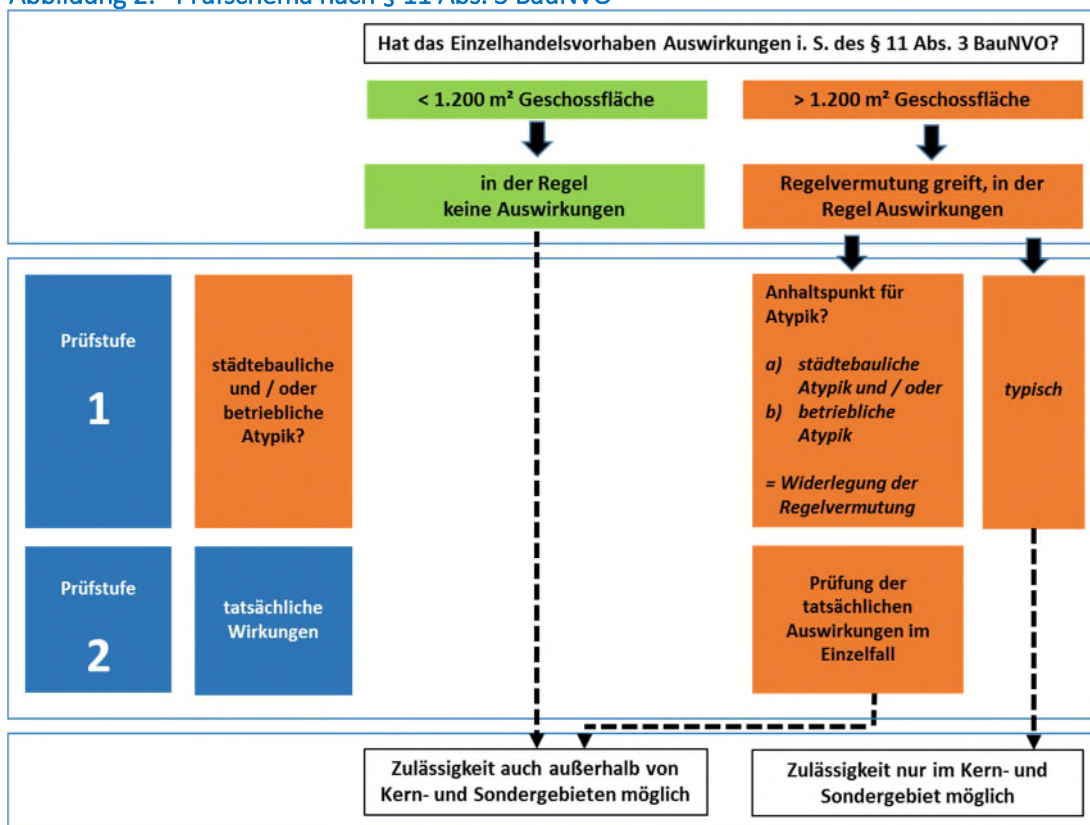
² Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

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

1. Handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. wird die Großflächigkeit des Vorhabens erfüllt, was i. d. R. bei einer Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² der Fall sein wird³?
2. Sind die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen zu erwarten, was regelmäßig ab einer Geschossfläche von 1.200 m² anzunehmen ist (= Regelvermutung)?

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

Abbildung 2: Prüfschema nach § 11 Abs. 3 BauNVO



GMA-Zusammenstellung 2021

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

Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere

- /// das Warenangebot des Betriebes (= Nahversorgungsfunktion) und / oder
- /// die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihre Ortsteile und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (städtebauliche Atypik)

zu berücksichtigen. Bereits an dieser Stelle ist hervorzuheben, dass für Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels v. a. der **städtebaulichen Atypik** eine entscheidende Rolle zukommt.

In Rückgriff auf den Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 stellt das **Bundesverwaltungsgericht** in seinem Urteil vom 24. November 2005 fest⁴:

„Ob die Vermutung widerlegt werden kann, hängt maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr herauf beschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. [...] Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht außer Betracht bleiben. Je größer die Gemeinde oder der Ortsteil ist, in dem der Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden soll, desto eher ist die Annahme gerechtfertigt, dass sich die potenziellen negativen städtebaulichen Folgen relativieren. Für den Bereich des Lebensmitteleinzelhandels ist die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ zu dem Ergebnis gelangt, dass es insbesondere auf die Größe der Gemeinde / des Ortsteil, auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs ankommt. Bei der gebotenen Einzelfallprüfung könne es an negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und dem Verkehr insbesondere dann fehlen, wenn der Non-Food-Anteil weniger als 10 v.H. der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich sowie städtebaulich integriert ist. [...]“

Dies wird im 2017 neu aufgelegten Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels im selben Wortlaut aufgegriffen.⁵

Bei der Widerlegung der Regelvermutung muss demnach eine differenzierende Betrachtungsweise erfolgen, die insbesondere das spezielle Warenangebot des zu überprüfenden Lebensmitteldiscounters bewertet, ebenso wie den Aspekt der verbrauchernahen Versorgung, d. h. also zu prüfen hat, ob es sich um einen integrierten Standort handelt.⁶

⁴ vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

⁵ Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017.

⁶ vgl. Kuschnerus, U.; Bishopink, O. und Wirth: Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, Bonn 2018, Seite 66.

II. Widerlegung der Regelvermutung

Da es sich bezüglich der Verkaufsfläche des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Marktes am Standort Laage, Pinnower Straße zunächst formal um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt (1.020 m² Verkaufsfläche) und somit auch die sog. Regelvermutung ausgelöst wird, soll untersucht werden, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Regelvermutung widerlegt werden kann. In diesem Zusammenhang ist zu überprüfen, ob es Anhaltspunkte für eine Atypik gemäß § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO gibt.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit dem vorliegenden Gutachten folgende Fragen zu beantworten:

- ▀ Wie stellt sich die Entwicklung des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter im Allgemeinen dar und entspricht der geplante Netto Marken-Discount v. a. hinsichtlich seiner Sortimentsstruktur und Verkaufsflächengröße den Anforderungen an den Betriebstyp „Lebensmitteldiscounter“?
- ▀ Sind aufgrund der siedlungsräumlichen Situation im Untersuchungsraum und der speziellen Lage des Erweiterungsstandortes Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik zu erkennen, sodass der projektierte Lebensmitteldiscounter auch bei einer Überschreitung der Geschossfläche von 1.344 m² nicht der Vermutungsregel unterworfen wäre?
- ▀ Welche (Nah-)Versorgungsfunktion übernimmt der Netto-Markt?

1. Charakteristika des Vorhabens

1.1 Definition des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter

Im Einzelhandel wird zwischen verschiedenen Betriebstypen unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang.⁷ Ausgenommen sind Lager, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Die Definitionen für Betriebstypen liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:⁸

⁷ vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

⁸ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020, Seite 361.

Supermarkt:

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel⁹ führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt:

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel¹⁰ führt.

SB-Warenhaus:

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

Discounter:

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft:

Ein Lebensmitteleinzelhandels-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

Convenience Store:

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft:

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich. Während ein Supermarkt im Mittel ca. 11.830 Artikel offeriert, bieten Große Supermärkte im Durchschnitt gut das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich rd. 2.300 Artikel vor (vgl. Tabelle 1). Lebensmitteldiscounter heben sich im Vergleich zu Lebensmittelsupermärkten zudem insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem

⁹ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

¹⁰ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit der Discounter sind wechselnde Randsortimente, sog. Aktionswaren, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei Aktionswaren handelt es sich überwiegend, aber nicht ausschließlich, um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Bei allen drei Betriebstypen liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Während der Umsatzanteil von Lebensmittelsupermärkten im Lebensmittelbereich je nach Anbieter bei ca. 85 – 90 % liegt, beträgt der Umsatzanteil im Food-Bereich bei Lebensmittel-discountern je nach Anbieter bei ca. 75 – 80 %.¹¹

Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten

Hauptwarengruppen	Discounter		Supermarkt		Großer Supermarkt	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.755	76	8.995	76	15.730	62
Lebensmittelnaher Sortimente (Nonfood I, u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	265	9	2.030	17	4.825	20
Nichtlebensmittelsortimente (Nonfood II, u. a. Textilien, Zeitungen / Zeitschriften, Elektrowaren, Blumen / Pflanzen; z. B. Aktionswaren)	275	15	805	7	4.450	18
Sortimente insgesamt	2.295	100	11.830	100	25.005	100

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2019, Seite 90

1.2 Marktentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Dem Lebensmitteleinzelhandel kommt eine besondere Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, an die interne Logistik sowie des demographischen Wandels die Flächeninanspruchnahme zunimmt. Im Discountsegment werden für Neubauten und Modernisierungen mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 – 1.500 m² seitens der Betreiber als marktgerecht angesehen.

Ebenso hat der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Waren der Gesundheit und Körperpflege, also den typischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten, in den vergangenen Jahren eine Steigerung erfahren. 2019 wurde mit diesen Warenbereichen in Deutschland insgesamt ein Umsatz von 246,0 Mrd. € erzielt¹². Den Anteil am Einzelhandelsumsatz insgesamt konnte der Lebensmitteleinzelhandel dabei in den vergangenen Jahren leicht steigern. Hierin

¹¹ Quelle: EHI handelsdaten online. Im Falle des Anbieters Netto ist ein Nonfood-Anteil in Höhe von rd. 13 % anzunehmen.

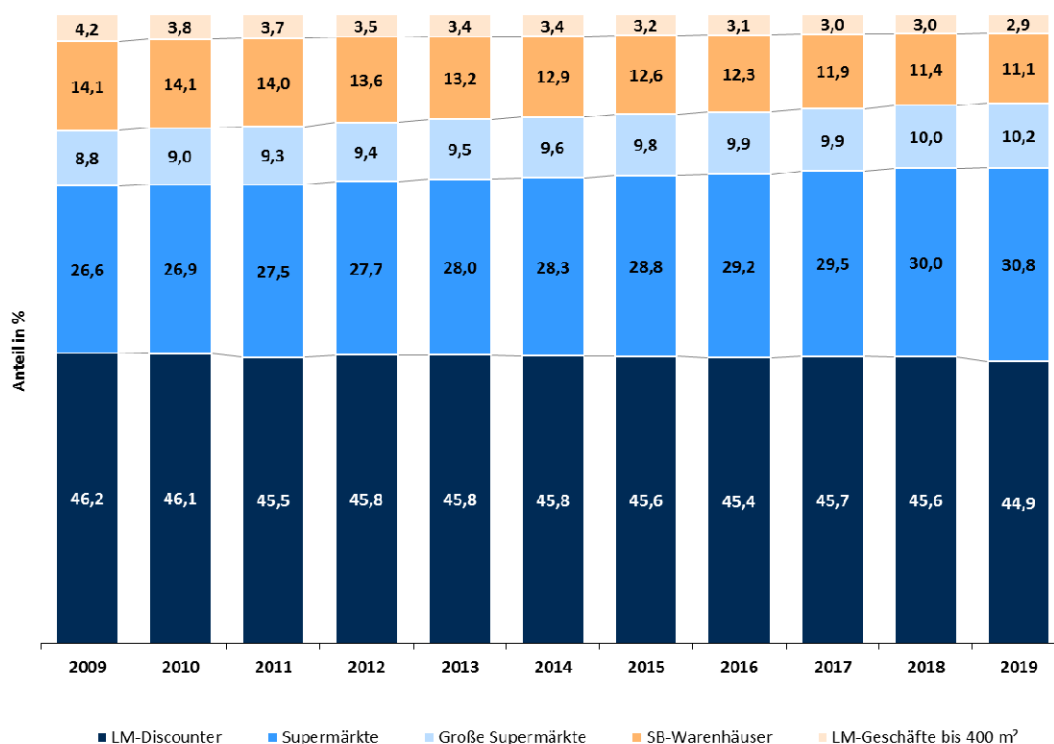
¹² Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020, Seite 63.

kommt auch der zunehmende Wunsch der Kunden nach qualitativ volleren Lebensmitteln zum Ausdruck.

Ein weiterer Entwicklungstrend der Branche, der ebenfalls seit Jahren zu beobachten ist, ist die starke Konzentration im Lebensmitteleinzelhandel. So schrumpft nach wie vor die Anzahl der Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, während andererseits die vier größten Unternehmen der Branche 85 % des Marktanteils auf sich vereinen¹³. Bei den Discountern scheint der lang anhaltende Wachstumstrend gebrochen. Seit 2012 hat die Zahl der Discounter abgenommen, während sich die Zahl der Supermärkte noch leicht erhöht hat.¹⁴

Gleichwohl konnte der Betriebstyp „Discounter“ in den vergangenen Jahren seine Marktposition am gesamten Lebensmitteleinzelhandel weiter behaupten (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 3: Entwicklung der Umsatzanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI Retail Institute 2020


1.3 Sortimentsstruktur Netto Marken-Discount

Entscheidend für die Bewertung der Sortimentsstruktur des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Marktes sind folgende Punkte:

- Für den Anbieter Netto liegt der Umsatzanteil für Nonfood-I-Sortimente bei ca. 10 %, im Bereich Nonfood-II werden nur in sehr geringem Umfang Aktionsartikel geführt. Der Umsatzanteil liegt bei lediglich rd. 3 %.



¹³ Quelle: Bundeskartellamt „Bundeskartellamt besorgt über Konzentration im Lebensmittelhandel“, Gespräch des Präsidenten des Bundeskartellamtes mit der dpa am 01.06.2013.

¹⁴ Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2020, Seite 79.

-  Festzuhalten ist daher, dass bei Netto der Angebotsschwerpunkt eindeutig bei nahversorgungsrelevanten Waren liegt und im Vergleich zu den klassischen Lebensmitteldiscountern Aldi oder Lidl weitestgehend auf Aktionsartikel verzichtet wird.

Insofern kann bei dem Netto-Markt in Laage von keinen Besonderheiten gegenüber anderen Netto-Standorten ausgegangen werden. Es handelt sich vielmehr um eine für den Betreiber typische Niederlassung. Für die Kundenherkunft bedeutet dies, dass der Standort Pinnower Straße in Laage v. a. dann aufgesucht wird, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist als andere Netto-Märkte.

Bei der Frage nach dem Sortiment des in Laage zur Erweiterung vorgesehenen Discounters ist zunächst das Warenangebot des geplanten Marktes genauer zu beschreiben. Hierbei wird grundsätzlich zwischen folgenden Sortimenten unterschieden (siehe auch Ausführungen oben):

-  Food
-  Nonfood I
-  Nonfood II.

Das Kernsortiment des Netto-Marktes (**Nahrungs- und Genussmittel**) ist zweifellos als Warenangebot des täglichen Bedarfs bzw. als nahversorgungsrelevantes Sortiment einzustufen.

Hinsichtlich der Nonfood-Flächen ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei **Nonfood-I**¹⁵ (Synonym: Nearfood) ebenfalls um überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente des täglichen Bedarfs handelt, die in allen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (und damit auch des Netto-Marktes am Standort Pinnower Straße in Laage) zum Kernsortiment gehören. Daher ordnet der Lebensmitteleinzelhandel diese Sortimente i. d. R. dem Food-Bereich zu. Dies ist insofern von Bedeutung, als sich Anhaltspunkte für eine Widerlegung der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO aus dem Warenangebot des Betriebes ergeben können.

Im Bericht der **Arbeitsgruppe** „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ wird zunächst darauf hingewiesen, dass das Warenangebot des Lebensmitteleinzelhandels zum Kernbereich der verbrauchernahen Versorgung gehört, soweit es sich um Produkte des täglichen Bedarfs handelt¹⁶. Aus dem Bericht geht in diesem Zusammenhang auch hervor, dass die sog. Nonfood I-Sortimente zum Kernbereich der verbrauchernahen Versorgung gehören. Drogerieartikel sind demnach nicht dem Nonfood-Bereich, sondern dem sog. Trockensortiment¹⁷ zuzuordnen. Hieraus kann geschlossen werden, dass unter Nonfood i. e. S. **ausschließlich** sog. Nonfood II-Sortimente zu subsumieren sind.

Zum Nonfood I-Sortiment und damit zum täglichen Bedarf im Sinne des Berichtes der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ gehören somit Drogeriewaren, Hygiene- und Pflegeartikel / Kosmetik sowie Reinigungs- und Waschmittel.

¹⁵ Gemäß EHI (handelsdaten aktuell 2018, Seite 383) handelt es sich bei Nonfood I um Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

¹⁶ Vgl. Bericht der Arbeitsgruppe `Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO`, Seite 27.

¹⁷ vgl. Bericht der Arbeitsgruppe `Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO`, Seite 12.

Die übrigen von einem Discounter geführten wechselnden Randsortimente, sog. „Aktionswaren“ (z. B. Haushaltswaren, Elektrowaren, Bekleidung etc.) sowie das Sortiment Tiernahrung sind demnach als nicht nahversorgungsrelevante Sortimente zu klassifizieren und gehören damit im Sinne des zuvor genannten Berichtes zum Nonfood-Bereich des Warenangebotes.

1.4 Bewertung und Einordnung der Sortimentsstruktur des zu erweiternden Lebensmittel-discounters

Vor dem Hintergrund der im vorangegangenen Kapitel dargestellten Sortimentsstruktur bei Lebensmitteldiscountern sowie der allgemeinen Entwicklung wesentlicher Kennziffern des Betriebstyps kann der zur Erweiterung vorgesehene Netto-Markt in Laage in einer Größenordnung von 1.020 m² Verkaufsfläche wie folgt bewertet werden:

Der Anhaltspunkt für die Widerlegung der Regelvermutung ist das Warenangebot des Marktes. Hierbei ist ausschlaggebend, ob es sich hinsichtlich des Sortiments um einen Nahversorger handelt. Bei Einhaltung einer Verkaufsflächenobergrenze für Nonfood II-Artikel bis max. 102 m² (10 % der Gesamtverkaufsfläche) würde der Netto-Markt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.020 m² hinsichtlich seines Warenangebotes die Anforderungen an einen Nahversorger erfüllen, womit betriebliche Anhaltspunkte zur Widerlegung der Regelvermutung bestehen. Somit sind der geringe Flächenanteil für Nonfood II-Sortimente und das im Vordergrund stehende Food- / Nonfood I-Sortiment (= Sortimente des täglichen Bedarfs) als Anhaltspunkte zur Widerlegung der Regelvermutung zu verstehen.

Es bleibt festzuhalten, dass bei der Einhaltung einer Verkaufsflächenobergrenze für Nonfood-II-Artikel von bis zu 102 m² der zur Erweiterung vorgesehene Lebensmitteldiscounter als Nahversorger einzuordnen wäre, welcher der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs dient.

2. Verbrauchernähe und städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes

Im Folgenden wird eine eingehende städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes des bestehenden Netto Lebensmitteldiscounters am Standort Pinnower Straße in Laage durchgeführt. Dabei ist insbesondere zu überprüfen, ob der Standort der wohnortnahen Versorgung dient und als integrierter Standort zu bewerten ist. Zunächst soll jedoch eine kurze Beschreibung des Makrostandortes Laage erfolgen.

2.1 Makrostandort Stadt Laage

Die **Stadt Laage** gehört dem Landkreis Rostock an, ist im nördlichen Teil des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und rd. 27 – 33 km südlich der Hansestadt Rostock gelegen und seitens der Landes- und Regionalplanung als Grundzentrum eingestuft.¹⁸ Trotz seiner relativen Nähe zu Rostock ist die Stadt nicht Teil des Stadt-Umland-Raums Rostock.¹⁹ Demnach hat die Stadt im Wesentlichen die eigenkommunale Grundversorgung der Bevölkerung im Sinne der

¹⁸ Vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom August 2005.

¹⁹ Vgl. Raumentwicklungsprogramm Region Rostock, Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum, Endfassung Dezember 2019.

Daseinsvorsorge zu sichern. Ein aktuelles Einzelhandelskonzept, welches zentrale Versorgungsbereiche für die Stadt abgrenzen würde, liegt nicht vor. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind die Grundzentren Dummerstorf (ca. 14 km nordöstlich), Schwaan (ca. 20 km östlich), Tessin (ca. 17 km nordöstlich), Gnoien (ca. 30 km östlich), sowie die Mittelzentren Güstrow (ca. 21 km südlich) und Teterow (ca. 25 km südöstlich), sowie das Oberzentrum Rostock (ca. 27 km nördlich) (vgl. Karte 1).

Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt Laage neben dem gleichnamigen Kernort in die Ortsteile Alt Diekhof, Alt Rossewitz, Breesen, Diekhof²⁰, Drölit, Jahmen, Klein Lantow, Knegen-dorf, Korleput, Kritzkow, Kronskamp, Liessow, Lissow, Lissow-Bau, Lüningsdorf, Pöllitz, Schweez, Striesenow, Subzin und Weitendorf. Die Stadt Laage ist außerdem Teil und Verwaltungssitz des gleichnamigen Amtes Laage mit den Gemeinden Dolgen am See, Hohen Sprenz, Stadt Laage und Wardow. Insgesamt weist die Stadt Laage mit ca. 56 Einwohnern pro Quadrat-kilometer nur eine sehr geringe Siedlungsdichte auf, wobei das Stadtgebiet außerhalb der Siedlungsbereiche im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Flächen und Wald geprägt wird. Östlich des Kernortes und im Ortsteil Kronskamp befindet sich der Landesflughafen Laage, zu-sammen mit dem ebenfalls dort gelegenen Fliegerhorst und Luftwaffenstützpunkt der Bun-deswehr, dem für Laage eine große Bedeutung zukommt. Insgesamt ist die Bundeswehr am Ort Heimat und Arbeitgeber für rd. 920 militärische sowie ca. 140 zivile Angestellte.²¹ Der kommerziell genutzte Verkehrsflughafen verzeichnete in der Spitze rd. 190 Angestellte.²²

Derzeit leben **ca. 6.477 Einwohner** in der Stadt Laage.²³ Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den vergangenen 5 Jahren leicht positiv. In der Bilanz stehen im Schnitt pro Jahr rd. 450 Zuzü-ge ca. 390 Fortzüge entgegen²⁴, die natürliche Bevölkerungsbewegung verläuft leicht nega-tiv. Dennoch wuchs die Bevölkerungszahl zwischen 2014 und 2018 um rd. 75 Einwohner (+ ca. 1,4 %).²⁵ Mit der Eingemeindung des Ortsteils Diekhof im Mai 2019 stieg die Bevölkerung um ca. 939 Einwohner auf das heutige Niveau an. Folgt man der inzwischen nicht mehr aktuellen Prognose zur Bevölkerungsentwicklung des Landes sowie der kreisfreien Städte, so verliert der Landkreis Rostock, dem die Stadt Laage angehört, zwischen 2020 und 2030 ca. - 9,0 % an Ein-wohnern (Basisjahr 2010).²⁶ Diesem Trend widerspricht allerdings die tatsächliche Bevölke-rungsentwicklung der letzten 5 Jahre, wobei ein Bevölkerungszuwachs von ca. + 1,7 % für den Landkreis Rostock zu verzeichnen ist.²⁷

²⁰ Eingemeindet im Mai 2019, letzter amtlicher Bevölkerungsstand zum 31.12.2018: 939 Einwohner.

²¹ Quelle: Internetpräsenz der Bundeswehr, Stand August 2021.

²² Quelle: rostock-airport.com

²³ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 31.12.2020.

²⁴ Die verhältnismäßig Zahl von Zu- und Fortzügen geht mutmaßlich auf den Truppenstandort der Bundeswehr zurück, bedingt durch die turnusmäßige Verlegung zur Ausbildung oder in und aus Einsatzgebieten.

²⁵ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 31.12.2015: rd. 4.972 Einwohner.

²⁶ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, prognostizierter Bevölkerungsstand für den LK Rostock, 31.12.2020: 203.696 Einwohner, 31.12.2030: 185.311 Einwohner. Basisjahr 2010.

△ 2020 – 2030: -18.385 / -9,0 %.

Die regelmäßige Weiterführung des Produkts wurde seitens des Statistischen Amtes mittlerweile einge-stellt.

²⁷ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, amtlicher Bevölkerungsstand LK Rostock, 31.12.2015: 213.473 Einwohner, 31.12.2020: 217.072 Einwohner.

△ 2015 – 2020 (real): + 3.599 / + 1,7 %

△ 2015 – 2020 (prognostiziert): - 4.864 / - 2,3 %

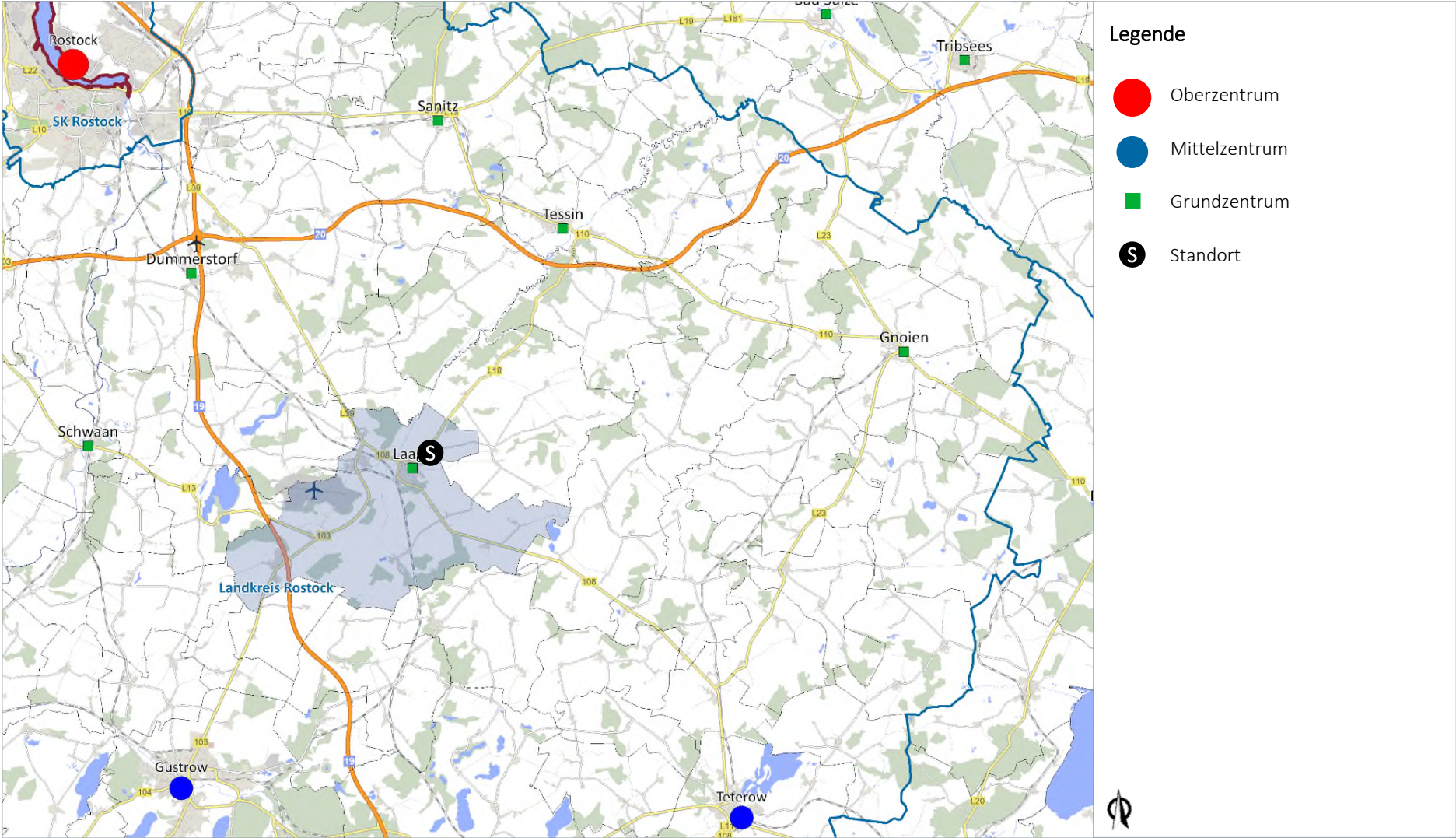
Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Laage für den **Individualverkehr** ist als gut einzustufen. Als wichtigste Verkehrsachsen sind die Bundesstraße B 108 zu nennen, welche aus Richtung Südost nach Nordwest Stadtgebiet verläuft, die B 103, die den Kernort Laage mit der Bundesautobahn BAB 19 (Anschlussstelle *Laage*) und im weiteren Verlauf mit Güstrow verbindet, sowie die Landesstraße L 39, welche in Verlängerung der B 103 und B 109 in nördlicher Richtung den Anschluss an die BAB 20 (Anschlussstelle *Dummerstorfer Mühle*) herstellt. Im **ÖPNV** ist die Stadt am Bahnhof *Laage (Meckl.)* vor allem an das Netz des Verkehrsverbunds Warnow mit der S-Bahnlinie S 3 (Warnemünde – Güstrow) angebunden. Die Anbindung erfolgt hier sowohl in Richtung Rostock, als auch in Richtung Güstrow. Die weitere Verteilung innerhalb der Stadt als auch in der weiteren Region erfolgt durch Omnibuslinien der Regionalbus Rostock GmbH ab dem Bahnhof in Laage in unterschiedlich regelmäßiger Taktung. Der **Flughafen**, im weitesten Sinne der Fliegerhorst der Bundeswehr, verfügt mit der Haltestelle *Kronskamp* im gleichnamigen Ortsteil über eine eigene Haltestelle der S-Bahnlinie S 3, der zivile Teil des Landesflughafens verfügt hingegen über keine eigene direkte Anbindung an den ÖPNV, lediglich über Shuttleverkehr je nach Bedarf. Vom Landesflughafen *Rostock-Laage* aus werden mehrmals die Woche vor allem Ziele in Ägypten, Griechenland, Luxemburg, Spanien und der Türkei angefliegen, aber auch Logistik und Expressfracht wird hier abgewickelt. Nach eigenen Angaben wurden 2018, also in der Vor-Corona-Zeit, rd. 300.000 Passagiere und rd. 16.000 Tonnen Luftfracht abgefertigt. Die maximale Passagierkapazität wird mit 1 Mio. Passagieren p.a. angegeben.²⁸

Die **Einzelhandelsstruktur der Stadt** wird im Wesentlichen durch diverse Anbieter mit Schwerpunkt im Bereich der Nahversorgung geprägt, die dezentral über den gesamten Kernort, sowie in Kronskamp verteilt sind (vgl. Karte 2). Dabei ist im Kernort neben dem bereits bestehenden Netto-Markt an der Pinnower Straße vor allem auf die in der Nähe des Bahnhofs gelegenen Filialen von Norma und Netto (dansk) hinzuweisen, sowie auf Edeka (E neukauf) in der Breesener Straße, aber auch auf Penny im Ortsteil Kronskamp nahe den Flugfeldern. Darüber hinaus sind vereinzelt weitere, vor allem inhabergeführte Fachgeschäfte mit geringen Verkaufsflächengrößen in Streulagen vorhanden, insbesondere entlang der Hauptstraße und Breesener Straße sowie einem kurzen Stück der Pinnower Straße, die rund um den touristisch interessanten Marktplatz und dem dort ansässigen Rathaus und Verwaltungssitz die eigentliche Innenstadt von Laage bilden.

Die im Kernort Laage bestehenden Lebensmittelmärkte in Laage sichern die wohnortnahe Grundversorgung für den Kernort sowie für die umliegenden Ortsteile und angrenzenden Gemeinden. Dabei deckt Netto zusammen mit Edeka weite Teile des zentralen und nördlichen Siedlungsbereichs und der Innenstadt ab, Norma und Netto (dansk) decken vor allem den südwestlichen Teil des Kernortes ab. Der im Ortsteil Kronskamp gelegene Penny hingegen bedient insbesondere die Einrichtungen und Siedlungen rund um den Luftwaffenstützpunkt der Bundeswehr.

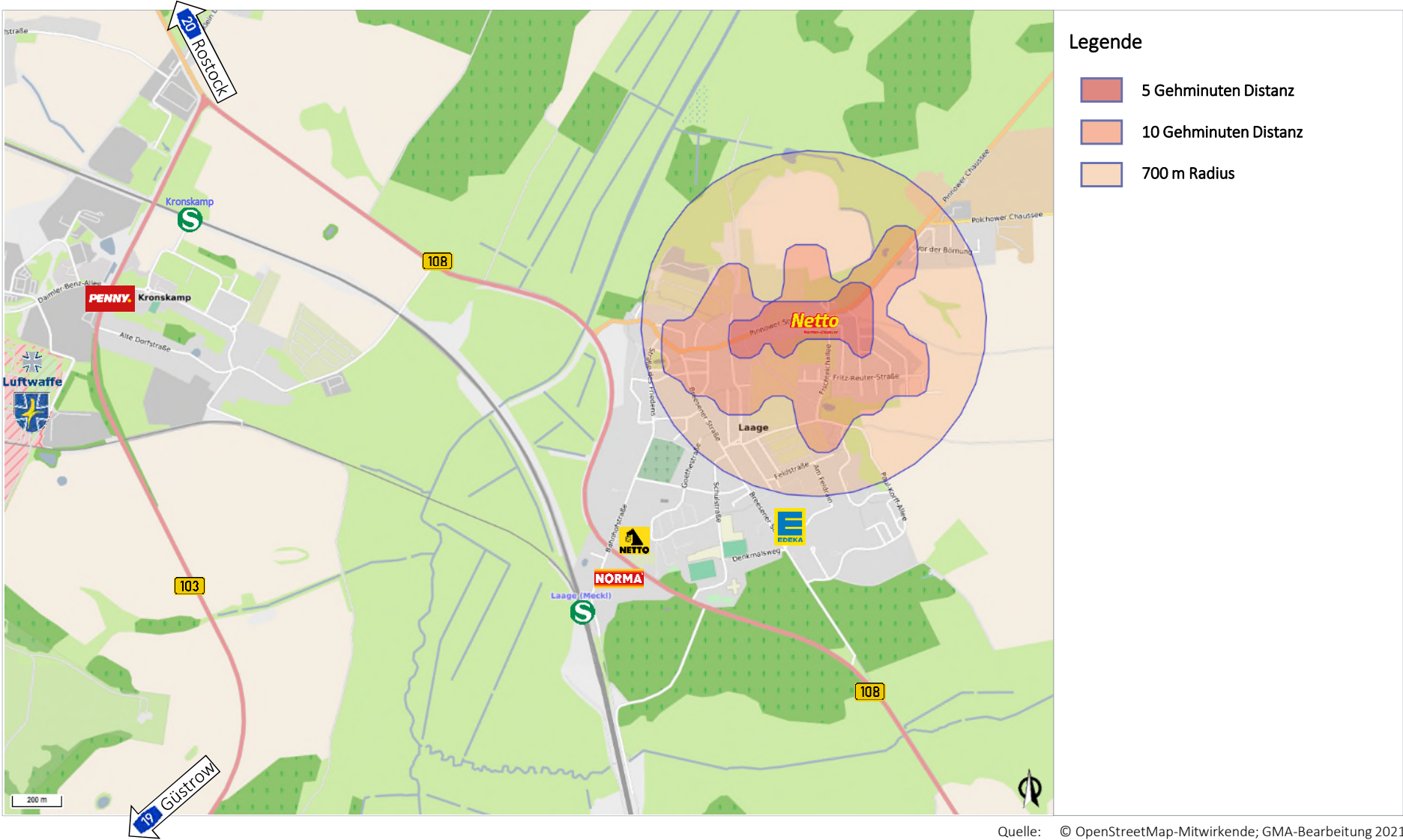
²⁸ Quelle: rostock-airport.com, Verkehrszahlen Flughafen Rostock-Laage.

Karte 1: Lage der Stadt und zentralörtliche Struktur der Region



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing
GMA-Bearbeitung 2021

Karte 2: Nahversorgungsstrukturen im Kernort der Stadt Laage



2.2 Mikrostandort Pinnower Straße / Fischteichallee

Der **Planstandort** für den zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Lebensmittelmarkt befindet sich in integrierter Lage am östlichen Rand des Kernortes der Stadt Laage, Ortsausgangs in Richtung Pinnow. Die Erweiterung des Bestandsmarktes soll unter der Hinzunahme von einzelnen Parkplätzen und rückwärtigen Grundstücksteilen im südlichen Bereich der Liegenschaft erfolgen. Hinsichtlich der Erschließung von der Pinnower Straße und Fischteichallee ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Das direkte **Standortumfeld** wird nach allen Seiten überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, zumeist in lockerer Einfamilienhausbebauung (Bungalowsiedlung „Auf den Fußstücken“) mit nur wenigen Ausnahmen östlich entlang der Pinnower Straße (mehrstöckige Wohnblöcke) oder der Gartenstraße, wo sich ein privater Pferdehof befindet. Unmittelbar südlich des Planstandorts entsteht derzeit ein Neubaugebiet.²⁹ Darüber hinaus befinden sich direkt an die Wohngebiete anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wiesen, Weiden und Felder, aber auch durch Kleingärten genutzte Flächen im Bereich nördlich der Pinnower Straße und südlich im Bereich zwischen Pinnower Straße, Paul-Lüth-Straße, Fischteichweg und Fischteichallee. Die Zufahrt zu diesen Bereich erfolgt in der Regel durch Feldwege und / oder für den motorisierten Durchgangsverkehr gesperrte Privatwege.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Projektstandortes wird über die Pinnower Straße und eine zweite Ein- / Ausfahrt über die Fischteichallee sowohl in Richtung Innenstadt, als auch in Richtung der östlich gelegenen Ortsteile hergestellt und ermöglicht eine Anbindung an alle umliegenden Wohngebiete. Der Standort ist deutlich Pkw-orientiert, die nächstgelegenen Haltestellen des **ÖPNV** befinden sich in der Polchower Straße (Haltestelle *Laage Gut*, ca. 900 m) bzw. in der Breesener Straße (ca. 1 km). Die **fußläufige Erreichbarkeit** des Standortes ist durch straßenbegleitende Gehwege entlang der umliegenden Straßen (u. a. Pinnower Straße und Fischteichallee) gewährleistet.

Für den Planstandort ist eine **Nahversorgungsfunktion** im Sinne einer unmittelbar fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Eine fußläufig akzeptierte Gehwegedistanz kann i. d. R. noch in einer Gehzeit von ca. 10 bis 15 Minuten angesetzt werden. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m bis 1.000 m.³⁰

In Anbetracht der aufgelockerten Siedlungsstrukturen im Standortumfeld kann für den **Netto-Markt, Pinnower Straße** zunächst eine Gehwegedistanz von ca. 700 m als fußläufig akzeptable Entfernung angesetzt werden. Somit befinden sich auch bereits weite Teile der östlichen Innenstadt und weitere Teile des zentralen Siedlungsbereiches von Laage innerhalb der fußläufigen Radius (vgl. Karte 2). Insgesamt leben innerhalb dieses fußläufigen Radius ca. 1.245 Einwohner.

²⁹ Vgl. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Wohngebiete „Am Fischteich“ für den Bereich westlich der Fischteichallee zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und Discounter (Netto). Der Hochbau des ersten Bauabschnittes hat bereits begonnen.

³⁰ Hier ist im Einzelfall auf die speziellen Rahmenbedingungen vor Ort Rücksicht zu nehmen. So sind im verdichteten städtischen Bereich z. T. nur 500 m Fußwegedistanz als akzeptabler Nahversorgungsradius u. a. in Einzelhandelskonzepten definiert. In aufgelockerten Siedlungsbereichen sind dagegen i. d. R. bis zu 700 bis 800 m Fußwegedistanz anzusetzen. Im ländlichen Bereich sind auch größere Entfernungen möglich. Vgl. Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 10.



Netto-Markt, Pinnower Straße



Parkplatz und Zufahrt



Pinnower Straße mit Zufahrt, Blickrichtung Westen



Pinnower Straße, Blickrichtung Osten, Zufahrt Neubaugebiete Wohnpark Laage



Neubaugebiet südlich angrenzend des Planstandortes



Bebauung und Freiflächen gegenüber



Neubausiedlung „Auf den Fußstücken“



Bestandsbauten Wohnblöcke östlich des Planstandortes



Wohnpark Laage, südlich des Planstandortes

GMA-Aufnahmen 2021

Die spezifischen Eigenschaften eines Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

Positive Standortfaktoren:

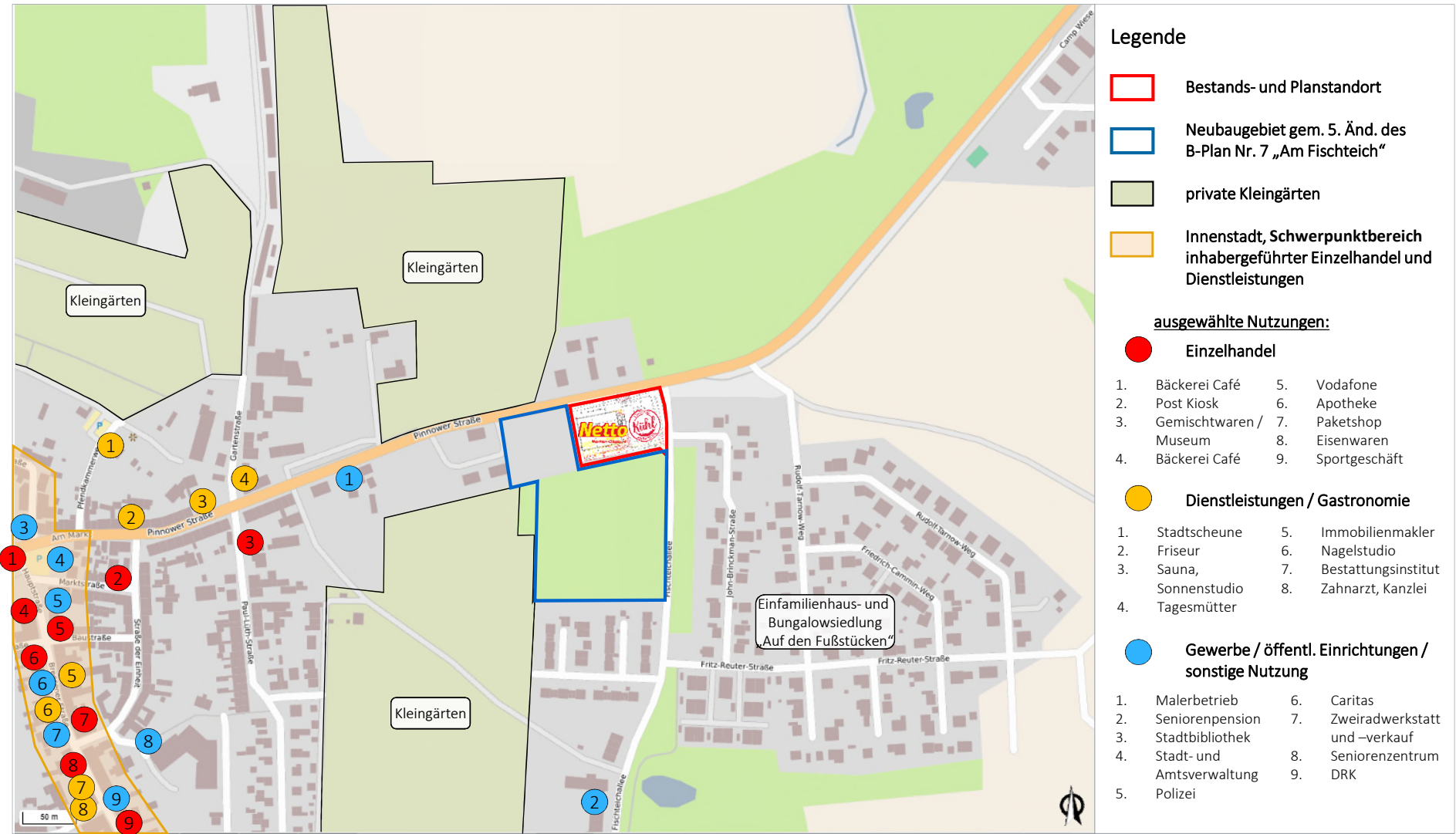
- + Direkter Wohngebietsbezug mit wohnbebauten Grundstücken an drei bzw. zukünftig allen Seiten angrenzend.
- + Der Standort ist bereits seit Jahren als Nahversorgungslage etabliert.
- + Die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad für die Wohnbevölkerung aus den angrenzenden Wohnbereichen wird gewährleistet.

Negative Standortfaktoren:

- Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die weiten Laufwege nur unzureichend gewährleistet.
- Bisher geringe Einwohnerdichte im direkten Standortumfeld, was sich nach den Plänen der aktuell 5. Änderung des B-Plans für den Bereich jedoch alsbald ändern wird, da hier neue Wohneinheiten in Geschoßbauweise entstehen.

Zusammengefasst handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um einen **integrierten Standort**, der innerhalb der zusammenhängenden Wohnbebauung der Stadt Laage liegt und eine bedeutende Nahversorgungsfunktion insb. für den nördlichen und zentralen Bereich der Kernstadt übernimmt. Der Standort ist verkehrlich sowohl zu Fuß / mit dem Fahrrad gut erreichbar, die ÖPNV-Anbindung ist unzureichend da die nächsten Bushaltestellen sich zu weit entfernt befinden bzw. verkehrlich näher zu Wettbewerberstandorten liegen.

Karte 3: Lage des Planstandortes an der Pinnower Straße und Umfeldnutzungen im Kernort der Stadt Laage



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

2.3 Versorgungsfunktion des Planstandortes

Neben der betrieblichen Charakterisierung des Netto-Marktes als Nahversorger, welche sich in erster Linie auf das Warenangebot bezieht, wird deutlich, dass der zur Erweiterung vorgesehene Netto Lebensmitteldiscounter im Angebotsgefüge des Kernortes Laage und der Stadt in maßgeblichem Umfang zur Sicherung der Nahversorgung beiträgt. Zwar befinden sich im Kernort mit Edeka, Netto (dansk) und Norma sowie Penny in Krons Kamp und weitere Betriebe des Lebensmittelhandwerk in Laage, jedoch übernimmt der Netto Lebensmitteldiscounter aufgrund seiner Lage unmittelbar zwischen Wohngebieten für die Bewohner im näheren Umfeld eine wichtige Versorgungsfunktion.

Für den Netto Lebensmitteldiscounter ist eine Nahversorgungsfunktion im Sinne einer unmittelbaren fußläufigen Erreichbarkeit zu konstatieren. Innerhalb einer fußläufigen Entfernung von bis zu 700 m befinden sich in allen Himmelsrichtungen Wohngebiete mit freistehenden Ein- / Mehrfamilienhäusern, im direkten Standortumfeld entstehen derzeit die ersten Bauabschnitte von voraussichtlich insgesamt 6 Wohngebäuden, wodurch sich die Zahl der Anwohner innerhalb des 700 m Radius nach Bezug der Wohneinheiten noch einmal erhöhen wird³¹ und für die der Netto Lebensmitteldiscounter eine wichtige Versorgungsfunktion wahrnehmen wird.

3. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraftpotenzial

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




3.1 Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

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

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// Wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur),
- /// Verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen,

³¹ Der Presse ist zu entnehmen, dass das derzeit im Hochbau befindliche Mehrfamilienhaus bis zu 26 neue Wohnungen umfassen soll. Quelle: Güstrower Anzeiger, 11. Februar 2019.

- 
 Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens,
- 
 Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Laage sowie den umliegenden Städten und Gemeinden (vgl. Kapitel III.1.),
- 
 Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in der Region.

Unter Berücksichtigung der o. g. Faktoren lässt sich für den zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Lebensmitteldiscounter in Laage folgendes Einzugsgebiet abgrenzen (vgl. Karte 4):

Zone	Bereich	Einwohner
Zone I	Kerneinzugsgebiet (Kernort der Stadt Laage, Ortsteile Pinnow und Krons Kamp, Randbereiche von Wardow und Dolgen am See)	ca. 5.500
Zone II	erweitertes Einzugsgebiet (übrige Ortsteile von Laage, tlw. benachbarte Gemeinden)	ca. 6.250
Einzugsgebiet insgesamt		ca. 11.750

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 31.12.2020, Ermittlung der Einwohnerzahlen auf Ortsteilebene nach panadress geomarkets, Stand 01.01.2020.

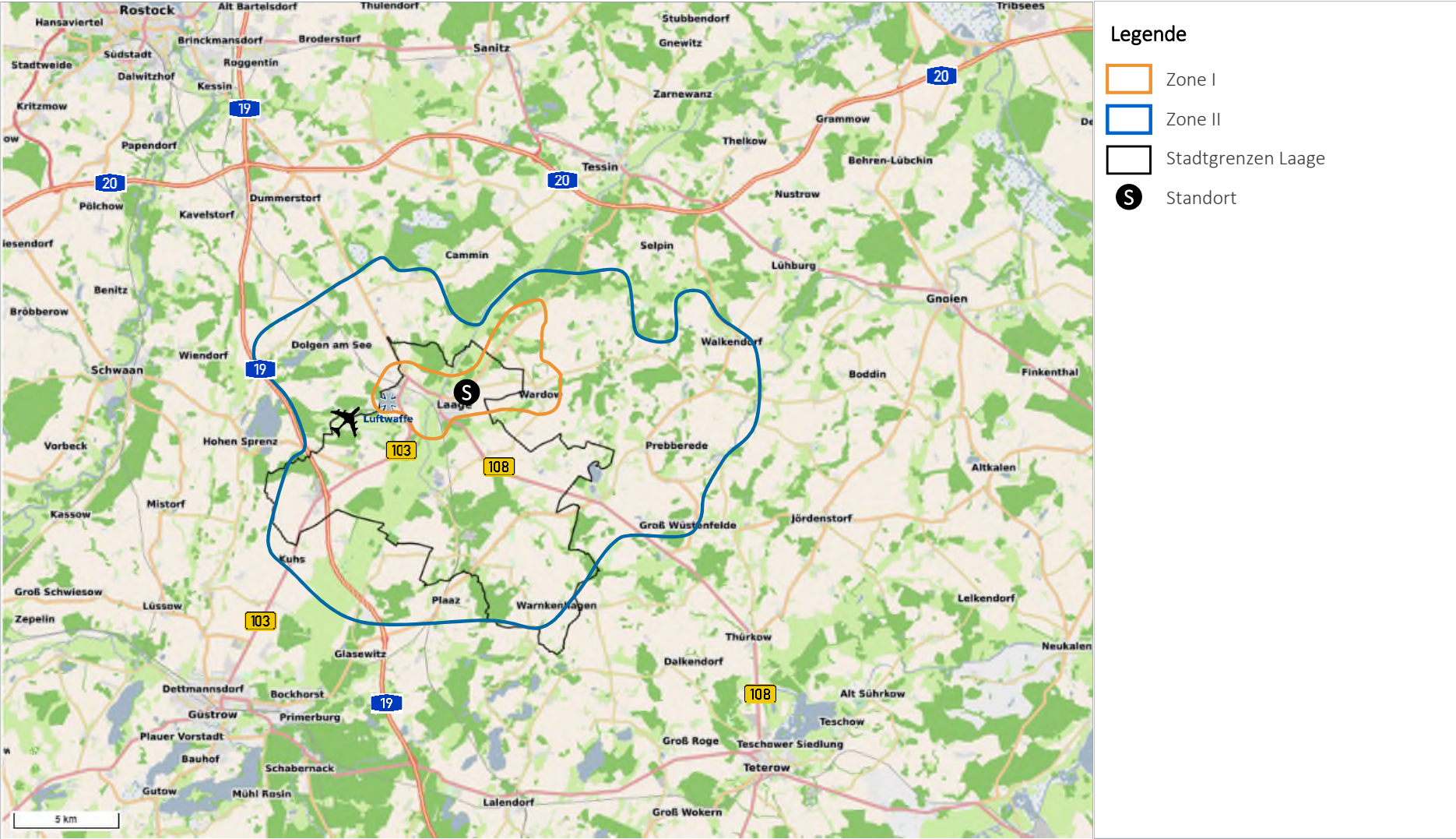
GMA-Berechnungen 2021

Das **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** für den erweiterten Netto-Markt am Standort Pinnower Straße umfasst den nördlich im Stadtgebiet gelegenen Kernort der Stadt Laage sowie die Ortsteile Pinnow und Krons Kamp. Durch die verkehrsgünstige Lage an der Landesstraße L 18, die hier als Pinnower Straße verläuft, kann der Standort auch Kunden aus den Randbereichen der angrenzenden Gemeinden Wardow und Dolgen am See ansprechen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)** umfasst darüber hinaus die übrigen Ortsteile von Laage, sowie angrenzende Orte und Randbereiche weitere Ortsteile der Gemeinden Wardow, dessen namensgebender Kernort noch in Zone I liegt, und Dolgen am See. Auch die Gemeinden Selpin, Prebberede, Plaaz, Kuhs, Hohen Spreng, Dummerstorf und Sanitz und Cammin orientieren sich auf Grund fehlender Angebote u. a. auf den Einzelhandelsstandort Laage, wobei es mit zunehmender Entfernung verstärkt zu Mehrfachorientierungen an andere Einzelhandelsstandorte kommen wird.

Insgesamt beschränkt sich das Einzugsgebiet somit weitgehend auf die Stadt Laage selbst und die unmittelbaren angrenzenden Umlandgemeinden. Dies ist u. a. auf die topografische Situation (z. B. Verläufe der Bundesautobahnen und Bundesstraßen) und die damit verbundene Verkehrsanbindung zurückzuführen, sowie auf die geringe Siedlungs- und Einwohnerdichte. Ferner verfügen die o. g. umliegenden Orte und Städte wie Schwaan, Güstrow, Teterow, Gnoien, Tessin und Dummerstorf über eigene Lebensmittelmärkte und begrenzen somit das Einzugsgebiet von Netto Marken-Discount in Laage zusätzlich. Es ist anzumerken, dass grundsätzlich Überschneidungsbereiche bei den Einzugsgebietszonen auftreten, so dass die dargestellte Zonierung eine überwiegende Einkaufsorientierung zum Ausdruck bringt.

Karte 4: Einzugsgebiet des erweiterten Netto Marken-Discount in Laage



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2021

In nennenswertem Umfang³² sind ergänzend auch **unregelmäßige Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebietes** zu erwarten, z. B. durch Pendler, (Fahrrad-)Touristen, sowie Zufallskunden, aber auch in erhöhtem Maß durch die zivilen und militärischen Angestellten des Luftwaffenstützpunkt der Bundeswehr, sowie deren Angehörige, Mitarbeiter des Landesflughafens *Rostock-Laage*, Arbeiter der Betriebe des Gewerbegebiet in Krons Kamp, etc. Diese Kunden werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als Streuumsätze berücksichtigt.

Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes durch das Vorhaben ist aufgrund der Wettbewerbssituation (siehe Kapitel III.1.) in den angrenzenden Ortsteilen und Gemeinden nicht zu erwarten. Über das Einzugsgebiet hinausgehende Kundenzuführeffekte an den Standort werden im Rahmen von Streukundeneffekten abgebildet.

3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

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




ca. 6.370 €.³³

Bezogen auf das Vorhaben, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben in Deutschland

ca. 2.445 €.³⁴

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau³⁵ zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffern von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Laage bei 88,4 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel damit auf ca. 25,3 Mio. €**. Davon entfallen auf:

	Einzugsgebiet	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €
	Zone I: (Kernort der Stadt Laage, Ortsteile Pinnow und Krons Kamp, Randbereiche von Wardow und Dolgen am See)	ca. 11,9 Mio. € p.a.
	Zone II: erweitertes Einzugsgebiet (übrige Ortsteile von Laage, tlw. benachbarte Gemeinden)	ca. 13,4 Mio. € p.a.
	Summe	ca. 25,3 Mio. € p.a.

³² Bei der Vor-Ort-Arbeit konnten sowohl bei Netto Marken-Discount, als auch den Wettbewerbern eine Vielzahl ortsfremder Pkw-Kennzeichen bemerkt werden, sowohl aus den umliegenden Städten und Kreisen, als auch weiter entfernte Städte aus anderen Bundesländern (mutmaßlich Touristen und / oder Mitarbeiter der Bundeswehr).

³³ Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

³⁴ Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

³⁵ Quelle: MB Research, 2020. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit **Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich** generiert. Diese liegen im Fall von Netto Marken-Discount bei ca. 13%. Dabei handelt es sich ganz überwiegend um andere nahversorgungsrelevante Sortimente wie Drogeriewaren und Tiernahrung.

4. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Gesamtvorhabens wird das **Marktanteilkonzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.³⁶ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die **perspektivische Umsatzherkunft** des Vorhabens nach erfolgter Erweiterung ableiten. Diese ergibt sich aus der Relation zwischen den in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebiets generierten Umsätzen und dem Gesamtumsatz des Vorhabens. Hingegen lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach dem Markteintritt des Vorhabens neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für das Vorhaben wird in Kapitel III. 2. ausführlich behandelt.

Folgende Umsatzprognose lässt sich für Netto Marken-Discount mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.020 m² anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln:³⁷

Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes

Einzugsgebiet / Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	11,9	20,0	2,3 – 2,4	0,4	2,7	52
Zone II	13,4	10,0	1,3	0,2	1,5	30
Einzugsgebiet	25,3	14,7	3,7 – 3,8	0,6	4,3	82
Streuumsätze			0,8 – 0,9	0,1	1,0	18
Insgesamt			4,6	0,7	5,3	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt beim Anbieter Netto ca. 13 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Foodbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

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

Somit lässt sich für den erweiterten Netto-Markt mit ca. 1.020 m² VK aus Gutachtersicht eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 5,3 Mio. €** ermitteln (Maximalwert i. S. des worst-case Ansatzes). Hiervon entfallen ca. 4,6 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,7 Mio. € auf den Nonfood-

³⁶ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

³⁷ Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.




bereich (Nonfood I und II). Mit einem Marktanteil von ca. 20 % in Zone I kommt dem erweiterten Netto-Markt eine bedeutende Grund- und Nahversorgungsfunktion im Kerneinzugsgebiet zu, wobei keine beherrschende Marktposition erreicht wird. Im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) ist ein geringerer Marktanteil von ca. 10 % zu erwarten. Hier ist gegenüber Zone I eine nochmals stärker ausgeprägte Mehrfachorientierung der Bewohner auch auf andere Lebensmittelmarkt-Standorte im Untersuchungsraum zu konstatieren. So überlagern hier verstärkt die Marktgebiete der Standorte von Lebensmittelmärkten in den umliegenden Städten das Einzugsgebiet des Planvorhabens bzw. spielen auch Entfernungsparameter eine größere Rolle.

Zur **Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit** des Vorhabens lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2021 / 2022 liegt die durchschnittliche Filialleistung von Netto Marken-Discount bei ca. 3,6 - 3,7 Mio. €.

Damit läge der Netto-Markt an der Pinnower Straße auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Allerdings ist anzumerken, dass der Standort mit ca. 1.020 m² Verkaufsfläche auch über dem Verkaufsflächendurchschnitt von Netto-Märkten (Ø VK 800 m²) liegen wird. Mit einer zu erwartenden Flächenleistung von ca. 5.145 € / m² VK wird jedoch auch weiterhin eine überdurchschnittliche Flächenleistung für Netto-Märkte erreicht.³⁸ Höhere Umsatzleistungen sind aufgrund des begrenzten Einwohner- und Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet sowie den bestehenden Wettbewerbsstandorten im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Die prognostizierte Umsatzleistung stellt somit einen Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Vorhabens dar (**worst-case-Ansatz**).

5. Überprüfung der Regelvermutung – städtebauliche Atypik

Das Erweiterungsvorhaben von Netto an der Pinnower Straße in Laage ist abschließend wie folgt zu bewerten:

- 
 Der **Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente** darf bei rd. 102 m² bzw. 10 % der geplanten Verkaufsfläche von 1.020 m² liegen. In diesem Fall wird die Voraussetzung **eingehalten**.
- 
 Der **Projektstandort** befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes und weist einen unmittelbaren Wohngebietsbezug auf. Innerhalb eines 700 m-Radius übernimmt er für eine steigende Anzahl von Personen eine **Nahversorgungsfunktion**.
- 
 Das Vorhaben schöpft bei Nahrungs- und Genussmitteln rd. 20 % der im Nahbereich vorhandenen Kaufkraft ab. Mehr als 52 % des Umsatzes stammen aus dem fußläufigen Nahbereich. Demnach handelt es sich **primär um einen Markt mit Nahversorgungsfunktion** für die angrenzenden Wohnquartiere.

In der Zusammenfassung übernimmt der Netto Lebensmitteldiscounter aufgrund der beschriebenen Lagekonstellation in Laage eine wesentliche Nahversorgungsfunktion. **Daher liegen Anhaltspunkte zur Widerlegung der Regelvermutung vor.**

³⁸ Gem. Hahn Retail Real Estate Report Germany 2021 / 2022 liegt der Durchschnittswert für Netto-Märkte bei rd. 4.570 € / m² VK.

III. Auswirkungsanalyse




In einem zweiten Schritt ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls zu klären, ob infolge der geplanten Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters am Standort Pinnower Straße mit Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu rechnen ist. Hierfür wird zunächst der projektrelevante Einzelhandelsbestand im Untersuchungsraum dargestellt.

1. Projektrelevanter Einzelhandelsbestand

Im Rahmen der vorliegenden Analyse erfolgte eine Darstellung des relevanten Einzelhandelsbestandes im betrieblichen Einzugsgebiet sowie in angrenzenden Bereichen. Da der Angebotschwerpunkt im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, wurden in diesem Zusammenhang die wesentlichen Lebensmittelanbieter, d. h. vor allem Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, berücksichtigt.

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

In der **Zone I des Einzugsgebiets** sind im Lebensmitteleinzelhandel, neben dem Bestandmarkt von Netto Marken-Discount an der Pinnower Straße, derzeit insgesamt **vier weitere strukturprägende Anbieter**³⁹ ansässig (vgl. Karte 5).

- 
Edeka, Breesener Straße: Nahversorger im südlichen Teil des Kernortes, integriert gelegen, im Standortverbund mit TEDi. Ergänzt wird der Standort durch eine Bäckerei im Vorraum des Marktes. Die Immobilie ist von außen nur noch wenig zeitgerecht, spiegelt aber im inneren den aktuellen Marktauftritt der Kette wieder. Zur Zeit der Begehungen im Juli und August war der Markt tourismusbedingt stark frequentiert, was sich in den Kfz-Kennzeichen vor Ort gut ablesen lassen konnte. Fußläufige Entfernung: ca. 1,1 km.
- 
Netto (dansk), Bahnhofstraße: Relativ kleine und nicht mehr moderne Filiale im südöstlichen Teil des Kernortes in standörtlicher Nähe zum Bahnhof *Laage (Meckl.)*. Der Standort wirkt „in die Jahre gekommen“ und war zum Zeitpunkt der Erhebung normal frequentiert. Eine Bäckereifiliale im Markt steht z. Zt. leer. Auf dem Grundstück ist durch die diagonale Ausrichtung des Gebäudes nur wenig Erweiterungspotential gegeben. Fußläufige Distanz: ca. 1,6 km.
- 
Norma, Bahnhofstraße: Unweit von Netto (dansk) in der Nähe des Bahnhofs (ca. 120 m) gelegen, jedoch durch Wohnbebauung voneinander getrennt. Lage wenig integriert an der direkten Zufahrt zum Bahnhof, auf der Rückseite des Gebäudes befinden sich ein Landhandel, der Wertstoffhof und der Friedhof. Relativ klein, zum Zeitpunkt der Erhebung mäßige Kundefrequenz trotz gut gefülltem Parkplatz bei dünner Personalbeset-

³⁹ Lebensmittelmarkt > 400 m² VK.

zung. Relativ kleine Filiale, potentiell wenig bis gar kein Flächenpotenzial für eine Erweiterung, lediglich unter Hinzunahme von Nachbargrundstücken der rückwärtig gelegenen Betriebe. Fußläufige Distanz ca. 1,7 km.

- /// **Penny**, OT Krons Kamp, Otto-Lilienthal-Allee: Sehr moderner, erst im November 2020 eröffneter Markt, dementsprechend groß und leistungsfähig. Die Lage wirkt solitär, versorgt aber vornehmlich die mit etwas Abstand beginnenden Wohngebiete des Ortsteils Krons Kamp, sowie den unweit gelegenen Luftwaffenstützpunkt und Fliegerhorst der Bundeswehr. Verkehrstechnisch sehr günstig gelegen an der Kreuzung der Bundesstraßen B 103 (Autobahnzubringer) und B 108, sowie in der Nähe der S-Bahnhaltestelle Krons Kamp. Pkw-Distanz: ca. 3,9 km.
- /// Im **Kernort (Innenstadt)** ist auf kleinteilige, jedoch **nicht strukturprägende Betriebe** des Lebensmitteleinzelhandels und dem Lebensmittelhandwerk in Streulagen im Gebiet des Kernortes hinzuweisen. Hierzu zählen beispielsweise einige Bäckereien und eine Fleischerei am Markt und in der Hauptstraße.
- /// In **Zone II** des Einzugsgebietes ist kein strukturprägender Wettbewerber zu finden.

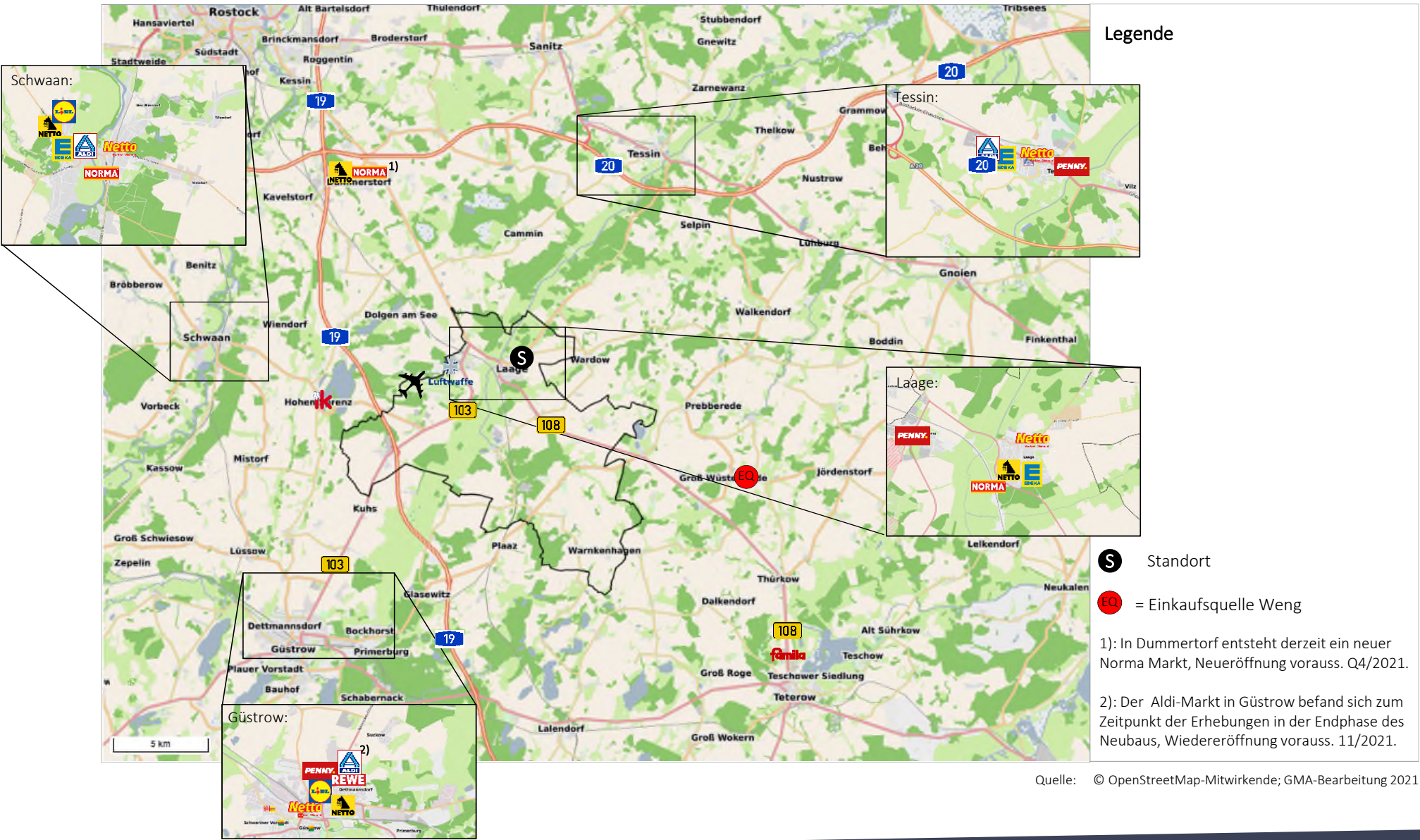
Darüber hinaus sind vereinzelt **kleinteilige Lebensmittelbetriebe** (u. a. Lebensmittelhandwerk, Tankstellenshops, Spezialanbieter) innerhalb des Einzugsgebietes vorhanden, welche die Nahversorgungsstrukturen ergänzen. Der Schwerpunkt liegt jedoch im Kernort der Stadt Laage und Krons Kamp.

Insgesamt trifft der Netto-Markt innerhalb des Einzugsgebietes in der Summe auf **kompetenten Wettbewerb**. So sind im Kernort Laage und dem Ortsteil Krons Kamp allein durch Niederlassungen der voran benannten Discounter und des Vollsortimenters Wettbewerber ansässig, welche insgesamt rd. 3.800 m² VK aufweisen. Dennoch ist die Gesamtverkaufsfläche für eine kleine Stadt wie Laage und insbesondere für den Kernort als beachtlich zu etikettieren.

Neben den Betrieben im unmittelbaren Einzugsgebiet gehen vom erweiterten Netto-Markt auch noch wettbewerbliche Wirkungen auf die Lebensmittelanbieter außerhalb des Einzugsgebietes im **Untersuchungsraum** aus. Der Untersuchungsraum definiert sich aufgrund der wettbewerblichen Interdependenzen mit umliegenden Städten bzw. Gemeinden, welche v. a. mit Betrieben zu sehen sind, deren Einzugsgebiete sich mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens überschneiden.

Diesbezüglich konnten aufgrund der räumlichen Nähe und guten verkehrlichen Erreichbarkeit die umliegenden Städte und Gemeinden Dummerstorf, Güstrow, Schwaan, Tessin und Teterow mit eigenen Lebensmittelmärkten als **Untersuchungsraum** außerhalb des Einzugsgebietes definiert werden. Somit begrenzen diese Handelsplätze das Einzugsgebiet von Netto in Laage. In Karte 5 sind daher auch die strukturprägenden Lebensmittelmärkte > 400 m² VK (Hauptwettbewerber), sowie ausgewählte andere Einzelhandelsbetriebe des Untersuchungsraums außerhalb des Einzugsgebietes dargestellt.

Karte 5: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Im Untersuchungsraum (vgl. Karte 5) ist demnach auf folgende wesentliche Anbieter hinzuweisen:

Dummerstorf

- /// Netto (dansk), Schmiedeweg 40

Güstrow⁴¹

- /// Rewe, Lindenallee
- /// Penny, Lindenallee
- /// Aldi, Ebereschenweg ⁴²
- /// Lidl, Rostocker Chaussee
- /// Netto Marken-Discount, Neue Straße
- /// Netto (dansk), Wendenstraße

Schwaan

- /// Netto Marken-Discount, Niendorfer Chaussee
- /// E neukauf, Mühlenteichplatz
- /// Aldi, Mühlenteichplatz
- /// Netto (dansk), Doberaner Straße
- /// Lidl, Doberaner Straße

Tessin

- /// Aldi, Am Recknitzpark
- /// E neukauf, Am Recknitzpark
- /// Netto Marken-Discount, August-Bebel-Straße
- /// Penny, Rostocker Straße

Teterow

- /// familia, Rostocker Straße ⁴³

sonstige ausgewählte Wettbewerber (< 400 m² VK)

- /// ik Ihr Kaufmann, Hohen Sprenz
- /// Einkaufsquelle Lebensmittelladen Wenig, Jördenstorf

⁴⁰ Der sich im Neubau befindliche Norma-Discounter, Schmiedeweg, befindet sich derzeit im Hochbau und kann noch nicht abschließend erfasst werden, findet somit in der weiteren Betrachtung keinen weiteren Eingang.

⁴¹ In Güstrow wurden wegen der topographischen Zäsur lediglich die Märkte nördlich der Nebel erhoben und vermerkt. Eine weiter reichende Einkaufsorientierung der Kunden ist auf Grund der räumlichen Distanz eher unwahrscheinlich.

⁴² Zum Zeitpunkt der Erhebung war die Filiale von Aldi in Güstrow geschlossen. Der Markt befand sich im Neubau nach Abriss der alten Filiale an der gleichen Adresse. Geplante Eröffnung ist im November 2021, gemäß des aktuellen Marktkonzepts wahrscheinlich mit einer Fläche von ca. 1.260 m².

⁴³ In Teterow wurde lediglich der Markt von familia mit betrachtet, da dieser als SB-Warenhaus trotz seiner relativ großen Entfernung zu Laage über ein größeres Einzugsgebiet wie ein Supermarkt oder ein Discounter verfügt. Eine weiter reichende Einkaufsorientierung der Kunden ist auf Grund der räumlichen Distanz eher unwahrscheinlich.

Insgesamt wirken diese Lebensmittelmärkte begrenzend für das betriebliche Einzugsgebiet des Planstandortes Netto Marken-Discount in Laage bzw. überlagern dieses partiell und sind daher auch in gewisser Weise von Wettbewerbswirkungen betroffen. Im Sinne des worst case-Ansatzes der Untersuchung werden nur die genannten Hauptwettbewerber des **Untersuchungsraumes** bei den späteren Umsatzumverteilungen einbezogen, nicht aber sonstige kleinteilige Anbieter (z. B. Lebensmittelhandwerk, Spezialgeschäfte) außerhalb des Einzugsgebietes, da diese keine wesentlichen Konzept- bzw. Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Markt in Laage aufweisen.⁴⁴

Tabelle 3: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum nach Lagen

Lage	Verkaufsfläche		Umsatz Food (brutto)**	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet	4.744	17	15,5	16
Zone I	4.744	17	15,5	16
Zone II	-	-	-	-
Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes	22.411	83	82,3	84
Güstrow	6.806	25	25,0	26
Schwaan	6.129	23	25,3	26
Tessin	4.893	18	17,5	18
Sonstige Lagen*	4.583	17	14,5	14
Untersuchungsraum insgesamt	27.155	100	97,8	100

ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich. *: datenschutzrechtlich nicht ausweisbar. **: Mehrbranchenbetriebe nach Umsatzanteilen aufgeteilt

GMA-Erhebung und -Berechnung 2021

2. Voraussichtliche Umsatzumverteilungen und Bewertung möglicher städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen

Mit der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Vorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsschritt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

⁴⁴ Ausnahme bilden die relevanten zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel III.1). Hier wurden alle Anbieter des Nahrungs- und Genussmittelbereiches einbezogen, um eine ganzheitliche Bewertung und Einschätzung einer möglichen Betroffenheit vornehmen zu können.

- /// Die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben,
- /// die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels,
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet,
- /// die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Vorhabenstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Die geplante Erweiterung des **Netto Lebensmitteldiscounters** an der Pinnower Straße in Laage kann wie folgt beurteilt werden:

- /// Der Netto Lebensmitteldiscounter wird an seinem Standort auf einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.020 m² eine Umsatzleistung von ca. 5,3 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 4,6 Mio. € auf den Lebensmittel- und ca. 0,7 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.
- /// Zu berücksichtigen ist des Weiteren, dass der **Lebensmittelanbieter Netto** (inkl. Bäckerei) **bereits seit Jahren am Standort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt knapp unter 800 m² ansässig** ist. Dieser Markt erwirtschaftet aus GMA Sicht derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 4,5 Mio. €. Davon entfallen rd. 3,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und rd. 0,6 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich. Diese Umsätze⁴⁵ werden bereits heute am Standort generiert und bleiben auch weiterhin gebunden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Andererseits zeigen die jahrzehntelangen Erfahrungen der Gutachter, dass durch die Hinzunahme von Erweiterungsfläche (in diesem Fall rd. 220 m²) die Flächenproduktivität der Altfläche nicht gehalten werden kann.
- /// Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung ist nur der zu erwartende **Zusatzumsatz** von Relevanz, so dass dem prognostizierten Gesamtumsatz des erweiterten Lebensmittelmarkts der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das BVerwG hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12. Februar 2009 ausgeführt, dass „von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen (ist). Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt“.⁴⁶

⁴⁵ Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der erweiterte Netto-Markt nicht dieselben Flächenleistungen erzielen wird wie der Bestandsmarkt. So ist in der Handelswissenschaft unumstritten, dass mit steigender Verkaufsfläche von sinkenden Flächenleistungen (Verkaufsflächenproduktivität in € / m² VK) auszugehen ist. Ein flächenproportionaler Umsatzzuwachs wird nicht zu erwarten sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Großteil der zusätzlichen Verkaufsfläche dem Komfort der Kunden (breitere Gänge, bessere Übersichtlichkeit) sowie den betrieblichen Abläufen (v. a. Regalbestückung) zugutekommt, ohne dass damit ein Zuwachs an Umsatzleistung verbunden wäre. Der prognostizierte Umsatz des erweiterten Netto-Marktes stellt somit ein Maximalwert im Sinne möglicher Auswirkungen des Vorhabens dar (worst-case-Ansatz).

⁴⁶ Vgl. BVerwG 4 B 3.09 vom 12. Februar 2009, RN 6.

Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen **hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen**. Dies sind im Lebensmittelbereich v. a. andere Lebensmittelmärkte und nur untergeordnet sonstige Lebensmittelanbieter (z. B. Fachgeschäfte, Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerker).

Negative Auswirkungen liegen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vor, wenn die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung beeinträchtigt wird. Dies ist im Hinblick auf die Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum zu prüfen.

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln

Umsatzherkunft		Bestands- umsatz Wettbewerb in Mio. €* --	Umsatzum- verteilung / -herkunft in Mio. € 3,9	Umsatzum- verteilung in % --	
Lebensmittelbereich	Umsatz bestehender Netto-Markt inkl. Streum- sätze im Lebensmittelbereich	--	3,9	--	
	Umsatzumverteilungen	im Einzugsgebiet	11,6	0,3	2 – 3
		Zone I	11,6	0,3	2 – 3
		Zone II	n.n	n.n.	n.n.
		im Untersuchungsraum außerhalb des Einzugsgebietes	82,3	0,4	< 1
		Güstrow	25,0	0,1	< 1
		Schwaan	25,3	0,1	< 1
		Tessin	17,5	< 0,1	< 1
		Sonstige Lagen	14,5	< 0,1	< 1
		insgesamt	93,9	0,7	< 1
Umsatz erweiterter Netto-Markt im Lebensmittelbereich	--	4,6	--		
Nichtlebens- mittelbereich	Umsatz bestehender Netto-Markt	--	0,6	--	
	Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet	--	0,1	--	
	Umsatz erweiterter Markt im Nicht- lebensmittelbereich	--	0,7	--	
Umsatz erweiterter Netto-Markt insgesamt		--	5,3	--	

* ohne Netto-Bestandsmarkt, Pinnower Straße

** datenschutzrechtlich nicht ausweisbar

n. n. = nicht nachweisbar

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

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmitteln in Höhe von ca. 0,7 Mio. €** sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

Insgesamt werden bei einem derzeitigen Gesamtumsatz der **betroffenen Wettbewerber im Einzugsgebiet** i. H. von ca. 11,6 Mio. € ca. 0,3 Mio. € des Bestandsumsatzes bei Nahrungs- und Genussmitteln umverteilt. Dies entspricht rechnerisch einer Umsatzumverteilungsquote von unter 3 % im gesamten Einzugsgebiet. Aus dem Erweiterungsvorhaben von Netto resultieren demnach nur sehr geringe wettbewerbliche Effekte.

- Die höchsten Umsatzumverteilungen werden dabei erwartungsgemäß gegenüber den im **Kernort Laage und Krons Kamp** (Zone I) ansässigen weiteren Lebensmittelmärkten von **Netto (dansk), E neukauf** und **Norma, sowie Penny** zu erwarten sein. Diese liegen alle in Entfernungen zwischen 1,1 und 3,6 Kilometer südlich bzw. westlich des Planstandortes Pinnower Straße und weisen u. a. auch Überschneidungen beim fußläufigen Einzugsgebiet mit dem Bestandsmarkt auf. Dabei ist anzumerken, dass der Planstandort von Netto Marken-Discount an der Pinnower Straße verstärkt die (fußläufige) Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete und in einiger Entfernung den zentralen Siedlungsteil von Laage sichert, während die anderen Märkte den zentralen bis südlichen Bereich sowie den Westen bedienen. Penny in Krons Kamp dürfte mutmaßlich vor allem den Bereich rund um den Flughafen und Fliegerhorst abdecken. Insofern ist eine gewisse Funktionsteilung gegeben. Mit Blick auf die Umsatzumverteilungseffekte liegen diese innerhalb der Zone I unter 3 %, so dass negative städtebauliche Effekte nicht zu erwarten sind. **Insgesamt ist somit eine Schließung dieser Anbieter infolge der geplanten Netto-Erweiterung nicht zu erwarten.**
- In der **Zone II** des Einzugsgebietes befinden sich keine strukturprägenden Wettbewerber, somit sind keine Umsatzrückgänge nachweisbar. **Betriebsaufgaben sind deshalb auszuschließen.**
- Außerhalb des Einzugsgebietes** werden im Untersuchungsraum insgesamt rd. 0,4 Mio. € umverteilt werden, was Umsatzrückgängen um < 1 % entspricht. Aufgrund der sehr geringen Umsatzrückgänge, die gegenüber einzelnen Städten und Gemeinden teilweise unterhalb einer gutachterlichen Nachweisbarkeit liegen, sind negative städtebauliche Auswirkungen außerhalb des Einzugsgebietes auszuschließen.
- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,1 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern, wie Fachmärkten und Fachgeschäften, im Einzugsgebiet bzw. im Umland wirksam. Diese sind jedoch als marginal einzustufen und verteilen sich bei einer Einzelbetrachtung zudem auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind auch im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen führen werden. Auch wird die Nahversorgung im Einzugsgebiet bzw. außerhalb des Einzugsgebietes nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben dient v. a. der Anpassung des Netto-Marktes an aktuelle und künftige Kunden- und Logistikanforderungen. Insgesamt ist die geplante Erweiterung von Netto Marken-Discount an dieser Stelle somit als Bestandssicherung eines etablierten und für die verbrauchernahe Grundversorgung wichtigen Anbieters einzuordnen.

Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. d. § 3 Bundes-Immissions-Schutzgesetzes sind **nicht zu erwarten**, da die Belastung durch Lärm und Abgase aufgrund der moderaten Verkaufsflächenerweiterung um 220 m² VK nur unwesentlich zunehmen wird.

Auswirkungen auf die **infrastrukturelle Ausstattung** und den **Verkehr** sind **auszuschließen**, da die Pinnower Straße einen leistungsfähigen Verkehrsträger darstellt.

Auch **wesentliche Auswirkungen** auf das **Orts- und Landschaftsbild** sowie den **Naturhaushalt** sind **nicht zu erwarten**, da es sich um einen bereits vorhandenen, wohngebietsbezogenen Nahversorger handelt durch teilweise Nutzung der Parkplätze für die Erweiterung kaum zusätzliche Bodenversiegelung vorgenommen werden muss.

Somit ist abschließend festzustellen, dass durch das Vorhaben **keine wesentlichen Auswirkungen** i.S.d. Satzes 1, Nr. 2 und 3 des **§ 11, Abs. 3 BauNVO** zu erwarten sind.

3. Bewertung einer möglichen Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB

Die vorstehende Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass der Netto Lebensmitteldiscounter an der Pinnower Straße in Laage im Fall der Erweiterung auf 1.020 m² VK weiterhin einen Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung darstellt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, kann eine Befreiung von der Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² erteilt werden.

IV. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

Grundlagen	
Planvorhaben / Planstandort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort Pinnower Straße / Fischteichallee in Laage, siedlungsstrukturell integrierte Lage. ▪ Erweiterung des Netto-Marktes und der Verkaufsfläche (inkl. Bäckerei) von unterhalb rd. 800 m² VK auf max. rd. 1.020 m² VK (Erweiterung um rd. 220 m²).
Rechtsrahmen und Untersuchung	<p>Zweistufige Prüfung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung der Regelvermutung (= atypische Fallgestaltung) ▪ Auswirkungenanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzugsgebiet: Gebiet des Kernort Laage und genannte Ortsteile (Zone I) sowie das weitere Stadtgebiet und Teile umliegender Gemeinden (Zone II) ▪ Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 11.700 Personen, davon Zone I: ca. 5.500 Einwohner; Zone II: ca. 6.200 Einwohner ▪ Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 25,3 Mio. €
Umsatzerwartung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.020 m² VK: ca. 5,3 Mio. €, davon ca. 4,6 Mio. € Food und ca. 0,7 Mio. € Nonfood. ▪ Bestandsumsatz bei ca. 798 m² VK: ca. 4,5 Mio. €, davon ca. 3,9 Mio. € Food und ca. 0,6 Mio. € Nonfood.

Bewertung des Tatbestandes der Regelvermutung (= atypische Fallgestaltung)

betriebliche Anhaltspunkte	Hinsichtlich des Warenangebotes weist der anzusiedelnde Lebensmittel-discounter einen Nonfood II-Anteil von max. 10 % auf. Dies qualifiziert den Betrieb als Nahversorger.
städtebauliche Anhaltspunkte	Durch die städtebaulich vollintegrierte Lage sowie Wohngebiete im direkten Umfeld liegen unter städtebaulichen Aspekten Anhaltspunkte zur Widerlegung der Regelvermutung vor.

Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte gegenüber Betrieben im Einzugsgebiet liegen mit max. 2 – 3 % auf einem sehr niedrigen Niveau. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung im Einzugsgebiet bzw. in den Ortsteilen Laage und Krons-kamp sind sicher auszuschließen. Durch das Erweiterungsvorhaben wird der Netto-Markt vielmehr in seinem Bestand gesichert. ▪ Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf integrierte Versorgungslagen bzw. auf zentrale Versorgungsbereiche in umliegenden Städten und Gemeinden (u. a. Dummerstorf, Güstrow, Schwaan, Tessin, Teterow und sonstige Lagen) sind komplett auszuschließen. ▪ Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der verbraucherna-hen Versorgung führen werden.
Bewertung der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 Bau GB	Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, kann eine Befreiung von der Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze von 800 m ² erteilt werden.

GMA-Zusammenstellung 2021

Verzeichnisse	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Lageplanentwurf der Netto-Liegenschaft, Pinnower Straße	6
Abbildung 2: Prüfschema nach § 11 Abs. 3 BauNVO	8
Abbildung 3: Entwicklung der Umsatzanteile im Lebensmittelhandel	13
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage der Stadt und zentralörtliche Struktur der Region	18
Karte 2: Nahversorgungsstrukturen im Kernort der Stadt Laage	19
Karte 3: Lage des Planstandortes Pinnower Straße und Umfeldnutzungen im Kernort der Stadt Laage	23
Karte 4: Einzugsgebiet des erweiterten Netto Marken-Discount in Laage	26
Karte 5: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	32
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Typische Sortimentsstruktur von Lebensmittelmärkten	12
Tabelle 2: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	28
Tabelle 3: Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Untersuchungsraum nach Lagen	34
Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln	36



Nachtrag zur Auswirkungsanalyse für die Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Laage

– Entwurfssfassung –

AUFTRAGGEBER: Netto Marken-Discount Stiftung & Co.

PROJEKTLEITUNG: Raimund Ellrott, Niederlassungsleitung
Sven-Eric Wunsch, Projektbearbeitung

Hamburg , den 10.06.2022

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

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

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

Foto Titelblatt: GMA



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

Niederlassung Hamburg
Poststraße 25
D – 20354 Hamburg

Geschäftsführung: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

Tel 040 / 30 99 77 78 0 / Fax 040 / 30 99 77 78 9
info@gma.biz / www.gma.biz

I. Einzelhandelsstandort Laage

1. Rechtlicher Rahmen

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist bei der Ansiedlung / Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu prüfen, ob Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder auf die Versorgung der Bevölkerung in der Standortgemeinde bzw. in den umliegenden Kommunen auftreten.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgegrenzten Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelnutzungen, häufig ergänzt um Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt¹, wenngleich die städtebauliche Integration und die zentrale Versorgungsfunktion als unverrückbare „Muss-Kriterien“ gelten. Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Insofern muss bei einem zentralen Versorgungsbereich die Gesamtheit der auf die Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem Bereich (u. a. auch aufgrund der verkehrlichen Erschließung und Anbindung) die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich haben.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock hat die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, im Nachgang zu der vorliegenden Auswirkungsanalyse vom September 2021 gebeten, in einem Nachtrag zur generellen Entwicklung der Handelssituation vor Ort gutachterliche Stellung zu nehmen.

Zunächst ist für Laage zu definieren, inwiefern zentrale Versorgungsbereiche vorliegen.

2. Ausgangslage gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Laage 2007

Die Standortstruktur in Laage wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2007² festgehalten (Abbildung 1). So verortet das vorliegende Gutachten nach einer Umfrage und Erhebung den größten Teil des Lager Einzelhandels in der sog. „Haupteinkaufszone“ entlang der Breesener Straße mit dem Schwerpunkt „Innerstädtische Kernzone“ rund um den historischen Marktplatz am Rathaus, der ebenfalls im Norden an der Hauptstraße / Breesener Straße situiert ist. Den südlichen Abschluss der „Haupteinkaufszone“ sahen die Gutachter mit dem damaligen Verbundstandort von Edeka und Penny³. Weitere zentrale Versorgungsbereiche wur-

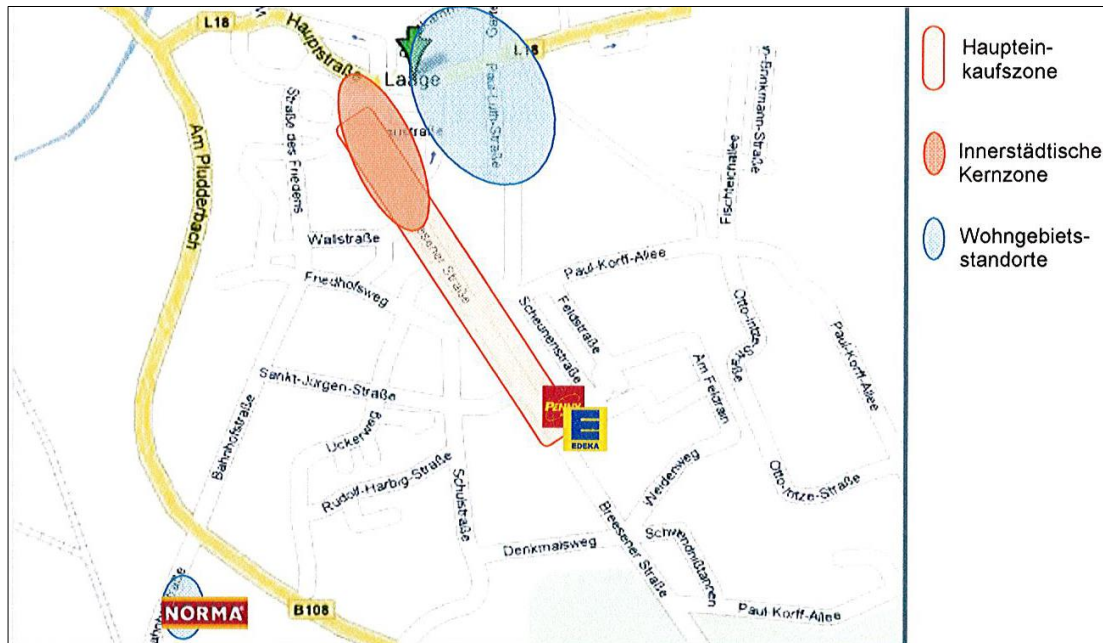
¹ Vgl. Urt. V. 11.10.2007 – 4 C 7/07 -, BVerwGE 129, 307.

² Vgl. GSM – Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels (2007): Einzelhandelskonzept für die Stadt Laage; Situationsanalyse S. 10 f.

³ In den Folgejahren schloss Penny seine Filiale im Verbundstandort mit Edeka und vergrößerte die Filiale an der Otto-Lilienthal-Allee im Ortsteil Krons Kamp in der Nähe des Bundeswehrstützpunkts im Zuge eines Ersatzneubaus. Teile der disponiblen Fläche wurden durch den Bau einer TEDI Filiale arrondierend zu Edeka nachbelegt.

den nicht ausgewiesen. Diese „Wohngebietsstandorte“ bildeten Norma an der Bahnhofstraße; die heutigen Standorte von Netto (dansk)⁴ an der Bahnhofstraße / Bundesstraße B 108 und Netto Marken-Discount⁵ an der Pinnerow Straße / Fischteichallee fanden in Form einer Verträglichkeitsanalyse Eingang in das Gutachten.

Abbildung 1: Standortstruktur im Stadtgebiet Laage 2007



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Laage 2007; GMA-Bearbeitung 2022.

Dem Gutachten von 2007 folgend wurden in der Stadt Laage⁶ 43 Einzelhandelsgeschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 5.974 m² angetroffen. Hiervon fielen seinerzeit 33 Ladeneinheiten mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 4.169 m² (rd. 70 % der Gesamtverkaufsfläche gemessen an der Gesamtstadt, Ø 126,3 m² Fläche pro Ladeneinheit) in den Bereich der „Haupteinkaufszone“ entlang der Breesener Straße. Davon entfielen wiederum 26 Ladeneinheiten auf die „Innerstädtische Kernzone“ im Norden des Bereichs mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.900 m² (rd. 32 % der Gesamtverkaufsflächen der Stadt, Ø 73,1 m² pro Ladeneinheit).

Weitere vier Betriebe mit einer Gesamtfläche von ca. 880 m² VK (rd. 13 % der Gesamtverkaufsfläche) waren auf die 2007 bestehenden Wohngebietsstandorte verortet, wovon alleine 800 m² für Norma (Bahnhofstraße) erhoben wurden. In den Ortsteilen fanden sich seinerzeit weitere sechs Betriebe mit einer Gesamtfläche von 925 m² VK (rd. 15 % der Gesamtverkaufsfläche), wovon wiederum ca. 800 m² auf einen Discounter in Krons Kamp⁷ entfielen.

⁴ Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Laage 2007, S. 29 f.

⁵ Ursprünglich war an dieser Stelle die Ansiedlung eines Aldi-Marktes, eine Kik-Filiale sowie ein Getränkemarkt vorgesehen, die Beschränkungen und Vorgaben des für Netto Marken-Discount vorliegenden Bebauungsplan rühren noch aus diesen Planung her. Vgl. ebd. S. 25 f.

⁶ Inklusive der Ortsteile der Stadt.

⁷ Auf Grund der vorliegenden Daten ist davon auszugehen, dass bereits vor dem Ersatzneubau an der Otto-Lilienthal-Allee ein Penny am Ort seine Filiale hatte.

Zusätzlich zu den insgesamt 5.974 m² bewirtschafteten Flächen kamen seinerzeit noch Leerstände mit einer Gesamtfläche ca. 565 m² Leerstände (ca. 9 % der Gesamtverkaufsfläche) in insgesamt 8 Ladeneinheiten hinzu, wovon 7 im Bereich der „Innerstädtischen Kernzone“ verortet wurden (ca. 540 m² VK). Nicht in die Berechnungen eingeflossen sind zusätzliche 1.000 m² Verkaufsfläche eines zur damaligen Zeit bereits in Schließung befindlichen Möbelmarktes im Ortsteil Kritzkow. Zu weiteren komplementären Nutzungen, insbesondere in den Bereichen an der Breesener Straße, werden seitens der Gutachter keine weiteren Angaben gemacht.

Seit 2007 sind viele Neuentwicklungen /Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft von Laage eingetreten, so dass das vorhandene Einzelhandelskonzept entsprechend des dynamischen Wandels im Handel zwischenzeitlich von der Realität überholt ist und die Standortstrukturen neu bewertet werden muss.

Hierfür wird zunächst anhand der faktischen Prägung eine Neubewertung der Standortbereiche vorgenommen, um darauf aufbauend mögliche Auswirkungen ableiten zu können

2.1 Situation 2021

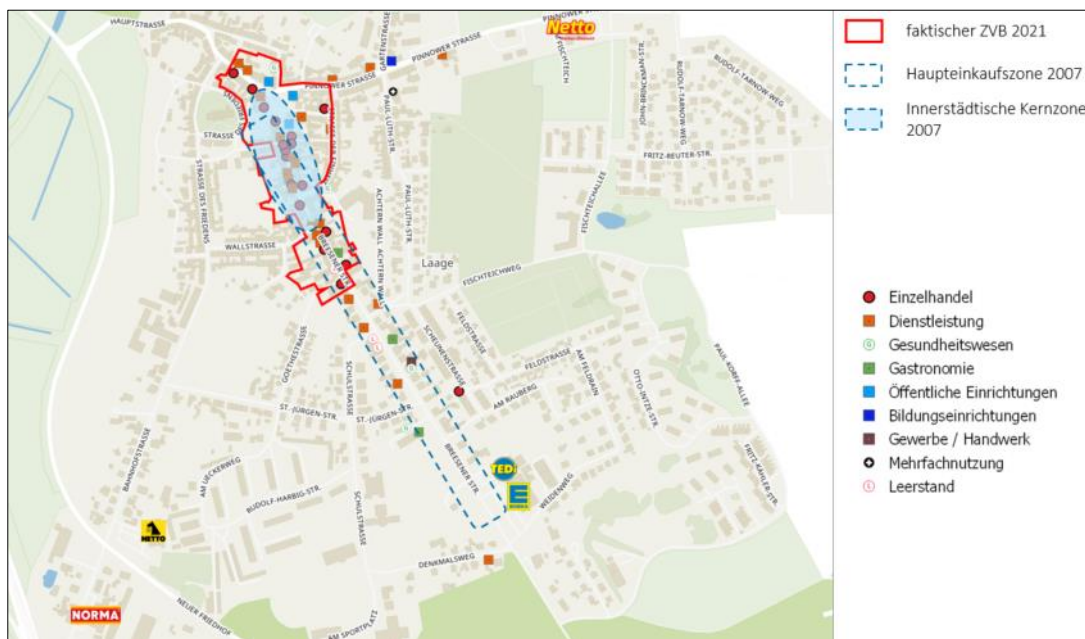
In den folgenden rund 15 Jahren seit Berichtslegung gab es eine Vielzahl von Veränderungen in den Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Laage.⁸ Auf Basis der 2021 erhobenen Nutzungsstruktur und faktischen Prägung⁹ wurden die Bereiche der Haupteinkaufszone und der Innerstädtischen Kernzone neu betrachtet. Hierzu wurden im August 2021 im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Netto-Lebensmitteldiscounters an der Pinnowstraße / Fischteichallee neben der Erhebung der systemprägenden Wettbewerber auch die Strukturen in den o. g. Bereichen kartiert.¹⁰ Hiernach lässt sich anhand der heutigen tatsächlichen Nutzung ein faktischer zentraler Versorgungsbereich eingrenzen.

⁸ Die GMA kann im Rahmen dieser Untersuchung nur in Begrenztem Maß die Entwicklungen von 15 Jahren Rechnung getragen werden. Vielmehr handelt es sich in diesem Kapitel um eine Momentaufnahme des Ist-Zustands zum Zeitpunkt der Erhebung im August und September 2021.

⁹ Neuerliche Vor-Ort-Recherchen wurden nicht durchgeführt.

¹⁰ Die Erhebung fand unter erschwerenden lokalen pandemiebedingten Einschränkungen statt. So konnten teilweise Geschäfte nicht betreten und weiter in Augenschein genommen werden, oder wären nur mit vorherigem Termin zugänglich gewesen. Es sei deshalb erwähnt, dass im Rahmen der Auswirkungsanalyse lediglich die Nutzungen kartiert wurden, sowohl einzelhändlerischer als auch komplementärer Natur. Eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe über die Bereiche der „Innerstädtischen Kernzone“ und „Haupteinkaufszone“ hinaus, wie auch in den entlegenen Ortsteilen, oder die Erhebung / Aktualisierung der Verkaufsflächen der nicht systemprägenden Einzelhandelsbetriebe wäre gesondert im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Laage als Ganzes zu leisten und war nicht Teil dieser Ausarbeitung.

Abbildung 2: Nutzungen im Kernort der Stadt Laage 2021



Quelle: GMA-eigene Erhebung 2021; Bearbeitung 2022.

Deutlich ist insgesamt eine rückläufige Konzentration der Nutzungen zu erkennen. Insbesondere im südlichen Bereich der Breesener Straße sind Lücken im Nutzungsbesatz zu erkennen. An anderen Standorten, wie dem als Wohngebietsstandort klassifizierte Bereich von Norma oder den im Einzelhandelskonzept noch als mögliche Ansiedlungen vermerkten Standorten für den großflächigen Einzelhandel haben sich hingegen wenn nur wenige Nutzungsänderungen ergeben.

Dem Ordnungsschema des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Laage aus dem Jahr 2007 folgend sollen nun die seinerzeit definierten Bereiche betrachtet und um die neuen Standorte ergänzt werden.

In Kürze sind diese Bereiche heute wie folgt zu verorten:

- /// **Haupteinkufs- und Innerstädtische Kernzone**, Hauptstraße / Breesener Straße
- /// **Wohngebietsstandorte Kernstadt**
 - Edeka & TEDI (ehem. Penny), Breesener Straße
 - Netto Marken-Discount (neu), Pinnower Straße / Fischteichallee
 - Netto (dansk) (neu), Bahnhofstraße
 - Norma, Bahnhofstraße
- /// **Wohngebietsstandorte Krons-kamp**
 - Penny Krons-kamp, Otto-Lilienthal-Allee

2.1.1 Haupteinkufs- und Innerstädtische Kernzone

Auf Grund der vorliegenden Veränderungen im Vergleich zum Einzelhandelskonzept von 2007 und der faktischen Prägung 2021 werden diese Bereiche im Folgenden als Einheit betrachtet und wurden gegenüber der ursprünglichen Aufteilung insbesondere mit Blick auf den Edeka Markt im Süden des Bereichs neu abgegrenzt.



Innerstädtische Kernzone, Marktplatz



Innerstädtische Kernzone, nördliche Breesener Straße, Blick Richtung Süden



Haupteinkaufszone, Breesener Straße / Wallstraße, Blick Richtung Norden



Haupteinkaufszone, Breesener Straße / Straße der Einheit, Blick Richtung Norden

GMA-Aufnahmen 2021.

Anhand der räumlichen Ausdehnung der Nutzungen (vgl. Abbildung 2) wird deutlich, dass sich die Nutzungen insbesondere im Bereich der Haupteinkaufszone deutlich nach Norden verlagert haben und nach Süden hin zurückgegangen sind. Leider typisch für die Handelsflächenentwicklung kleinerer Orte in den neuen Ländern ist auch in Laage heute kein durchgängiger Besatz in der Nutzung mehr zu erkennen. Ein durchgängiger Handelsbesatz bis zum Verbundstandort von Edeka und ehemals Penny, heute nachbelegt durch TEDI, ist nicht mehr gegeben. Nicht zuletzt wurde diese Entwicklung nach der Verlagerung von Penny und der Insolvenz der Drogeriemarktkette Schlecker im Jahre 2012 und dem daraus resultierenden Leerstand weiter beschleunigt. Zwar fand der Penny-Standort mit TEDI eine Nachnutzung, jedoch konnte die ehemalige Drogeriefiliale mit rd. 200 m² seither nicht nachbelegt werden¹¹. Auch die Corona-Pandemie ab 2020 und die damit verbundenen Einschränkungen des nicht-systemrelevanten Einzelhandels dürften auch in Laage nicht ohne Folgen geblieben sein.¹²

¹¹ Die Immobilie wurde dem Vernehmen nach in der Vergangenheit aktiv und mehrfach sowohl zur Vermietung als auch zum Kauf inseriert.

¹² Die konkreten Folgen für die Laager Einzelhandelslandschaft müsste im Rahmen einer etwaigen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts eingehender betrachtet werden. Dies war jedoch nicht Gegenstand der Beauftragung zu vorliegenden Ausarbeitung und kann nur grob abgebildet werden.



Leerstand Schlecker, südliche Breesener Straße



Weitere Leerstände, südliche Breesener Straße, Blick Richtung Süden

GMA-Aufnahmen 2021.

Heutzutage dürften im neuerlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt nach den Vor-Ort-Recherchen der Gutachter rd. 20 Ladeneinheiten auf einer geschätzten Verkaufsfläche von rd. 1.300 – 1.400 m² in diesem Bereich vorhanden sein.¹³ In den Randbereichen der innerstädtischen Kernzone sind v. a. Wohnnutzungen prägend, der Einzelhandelsbesatz und zentrenprägende Komplementärnutzungen sind hier kaum noch vorhanden, so dass diese Bereiche aufgrund der faktischen Prägung nicht Teil eines zentraler Versorgungsbereichs erfasst werden können.

Die kleinteilige bzw. kleinstteilige Struktur die bereits 2007 festgestellt wurde, kann auch anno 2021 durch die jüngst festgestellte Situation bestätigt werden. Einzelhändlerisch ist das funktionale Gewicht der Haupt- und innerstädtischen Kernzone somit zurückgegangen, wird aber durch unterschiedliche Komplementärnutzungen ergänzt, welche zur Frequenzerzeugung beitragen. Zu Komplementärnutzungen zählen Dienstleistungen (u. a. Ärzte, Versicherungen, Kreditinstitute, Friseure, Reisebüros, Fahrschulen), gastronomische Angebote (u. a. Restaurants, Cafés, Bistros, Imbisse, Beherbergungsbetriebe) sowie öffentliche (u. a. Rathaus, Verwaltung, Stadtbücherei, Polizei) und kirchliche Einrichtungen (u. a. Caritas). Erkennbar ist, dass sich der sprichwörtliche Wandel im Handel auch in Laage vollzogen hat.

2.1.2 Wohngebietsstandorte in der Kernstadt

Bei den Wohngebietsstandorten handelt es sich i. d. R. um solitäre Nahversorgungsstandorte. Diese qualifizieren sich durch ihre städtebaulich integrierte Lage, zumeist als ein einzelner Einzelhandelsbetrieb, der in funktionaler Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllt. So fehlen meistens Agglomerations- und Synergieeffekte durch komplementäre Nutzungen wie weiterer Einzelhandel oder Dienstleistungen, die die Ausstrahlung und die Magnetwirkung des jeweiligen Standortes erhöhen. Diese Standorte dienen v. a. der ergänzenden (fußläufigen) Nahversorgung der Bevölkerung (vgl. Abbildung 3). Gleichzeitig besitzt jeder der genannten Standorte zu einem gewissen Grad auch eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, da jeder der Anbieter nur einmal in Laage vertreten ist.

¹³ Im Vergleich hat der Handelsbesatz in den Abgrenzungen von 2007 in der Haupteinkaufszone rd. 20 % der Verkaufsfläche und rd. 42 % der Ladeneinheiten verloren, in der innerstädtischen Kernzone ist ein Rückgang von je rd. 50 % zu verzeichnen.

Edeka & TEDI, Breesener Straße



Edeka-Filiale, Breesener Straße



TEDI-Filiale, Breesener Straße

GMA-Aufnahmen 2021.

Gemäß des Einzelhandelskonzepts von 2007 wurde dieser Standort, damals noch im Verbund mit Penny, vormals zur Haupteinkaufszone gezählt. Auf Grund des Rückgangs des Geschäftsbesatz und schwindender Magnetwirkung, sowie dem Rückgang an Komplementärnutzungen nach der Verlagerung des Penny Standorts im Zuge des Ersatzneubaus in Krons Kamp, ist der Standort nunmehr in der Reihe der Wohngebietsstandorte einzuordnen. Teile der freigewordenen Flächen konnten durch einen TEDI nachbelegt werden, jedoch sind die Einzelhandelslagen durch einen Grünstreifen auf dem Parkplatz klar voneinander getrennt. Der Markt konnte jedoch in der Vergangenheit seine Bedeutung als Nahversorger durch die Neubaugebiete „auf den Fußstücken“ festigen, auch die Ansiedlung des TEDI konnte den Bereich nach der Penny-Verlagerung wieder etwas aufwerten. In der weiteren Umgebung befinden sich nur wenige weitere Nutzungen, so dass hier u. a. mangels notwendiger Ausstrahlungskraft und fehlender Multifunktionalität kein faktischer zentraler Versorgungsbereich festgestellt werden kann.

Netto Marken-Discount, Pinnower Straße / Fischteichallee



Netto Marken-Discount, Pinnower Straße

GMA-Aufnahmen 2021.

Der Bestandsstandort des zur Erweiterung vorgesehenen Netto-Marktes wurde gemäß des Einzelhandelskonzepts von 2007 noch als Standortverbund von Aldi, Kik und einem Getränkemarkt prospektiert und in Form eines Exkurses zur Verträglichkeit, sowohl in Bezug auf die für den Lebensmittelhandel vorgesehen Flächen als auch auf das Gesamtvorhaben untersucht.¹⁴

¹⁴ Statt Aldi wurde Netto Marken-Discount erbaut, Kik und ein Getränkemarkt wurden nicht realisiert.

Unstrittig ist, dass Netto Marken-Discount an der Pinnower Straße / Fischteichallee eine integrierte Lage aufweist und der Standortbereich in Zukunft durch in Errichtung befindliche Wohnbebauung sogar noch eine stärker eine Versorgungsfunktion übernimmt.

In der isolierten Betrachtung des Lebensmittelmarktes wurde bereits 2007 ein Nahversorgungscharakter sowohl für den „Wohnpark Laage“, als auch für das nördliche Stadtzentrum festgestellt¹⁵. Es wurde ferner festgehalten, dass die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters die Versorgungssituation im nördlichen Bereich der Kernstadt verbessert würde und „kaum Synergieeffekte mit dem übrigen Einzelhandel in Laage“ entstünden; „auch eine etwaige Schwächung des Hauptgeschäftszentrums [sei] somit nicht gegeben“. Als Fazit wurde die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes befürwortet.¹⁶ In der Folge wurden letztendlich wurde nur der Lebensmittelmarkt mit anderem Betreiberbesatz realisiert, die empfohlenen Beschränkungen für den weiteren Einzelhandel insbesondere in Bezug auf den damals geplanten Textilbetrieb und Getränkemarkt finden sich jedoch noch im aktuell gültigen Bebauungsplan für den Bereich wieder.

Der in der damals empfohlenen Größe von 800 m² VK errichtete heutige Markt von Netto Marken-Discount weist ebenfalls eine klare Nahversorgungsfunktion für ein immer noch wachsendes Wohnumfeld auf. Es fehlt jedoch auch hier abgesehen von der dem Markt zugeordneten Bäckerei weitere Komplementärnutzungen sowie Multifunktionalität, die mit einer einhergehenden Ausstrahlungskraft einen faktischen zentralen Versorgungsbereich begründen würden.

Netto (dansk), Bahnhofstraße / B 108



Netto (dansk), Bahnhofstraße / B 108

GMA-Aufnahmen 2021.

Dieser Standort von Netto (dansk) wurde bereits 2007 als Erweiterungsmöglichkeit für den Einzelhandel prospektiert und in wie der der Standort Am Fischteich bereits Form einer Verträglichkeitsanalyse als Teil des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Laage untersucht. Auch dieser Standort wurde von Gutachtern in 2007 für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes befürwortet.¹⁷ Da dieser Standort im Vorfeld bereits ohne weiteren komplementären Einzelhandel geplant wurde, sind keine weiteren Restriktionen empfohlen worden. Trotz der räumlichen Nähe zum Norma Standort, der sich in rd. 100 m Luftlinie in südwestlicher Richtung befindet handelt es sich auf Grund der räumlich deutlich wahrnehmbaren Zäsurwirkung der stark befahrenen Bundesstraße B 108 um keinen Verbundstandort der Märkte. Der Netto-

¹⁵ Vgl. ebd., S. 27.

¹⁶ Vgl. ebd., S. 29

¹⁷ Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Laage 2007, S. 29f.

Markt befindet sich in städtebaulich integrierter Lage mit klarem Wohngebietsbezug. Die östlich angrenzenden Grundstücke sind eher gewerblich geprägt und mit Hallen, Werkstätten und Garagen bebaut. Sonstige komplementäre Nutzungen (= Multifunktionalität) fehlen hier ebenfalls fast gänzlich, sodass sich auch hier auf Grund mangelnder Ausstrahlungskraft kein faktischer zentraler Versorgungsbereich begründen lässt.

Norma, Bahnhofstraße



Norma-Filiale, Bahnhofstraße

GMA-Aufnahmen 2021.

Dieser Standort profitiert in erste Linie durch seine relative Nähe zum Bahnhof, der mit der Line S3 zwischen Rostock und Güstrow an den Regionalverkehr angebunden ist. Das Standortumfeld ist neben einiger Wohnbebauung westlich und nördlich des Standortes vor allem durch gewerbliche Nutzungen und den Friedhof geprägt. Lediglich ein Fachhandel für Küchenbedarf befindet sich in einiger Entfernung in nordwestlicher Richtung. Da ergänzende Komplementärnutzungen gänzlich fehlen kann auch hier kein faktischer zentraler Versorgungsbereich begründet werden.

2.1.3 Wohngebietsstandorte in den Ortsteilen

In den Ortsteilen ist besonders auf Krons Kamp als einzigen Standort des für das Vorhaben des vorliegenden Gutachtens relevanten großflächigen Lebensmitteleinzelhandels in den Lager Ortsteilen hinzuweisen. Krons Kamp verfügt zudem über einen eigenen, gleichnamigen Anschluss an die Linie S3 zwischen Rostock und Güstrow.

Penny Krons Kamp, Otto-Lilienthal-Allee



Penny-Filiale, Otto-Lilienthal-Allee, Ortsteil Krons Kamp

GMA-Aufnahmen 2021.

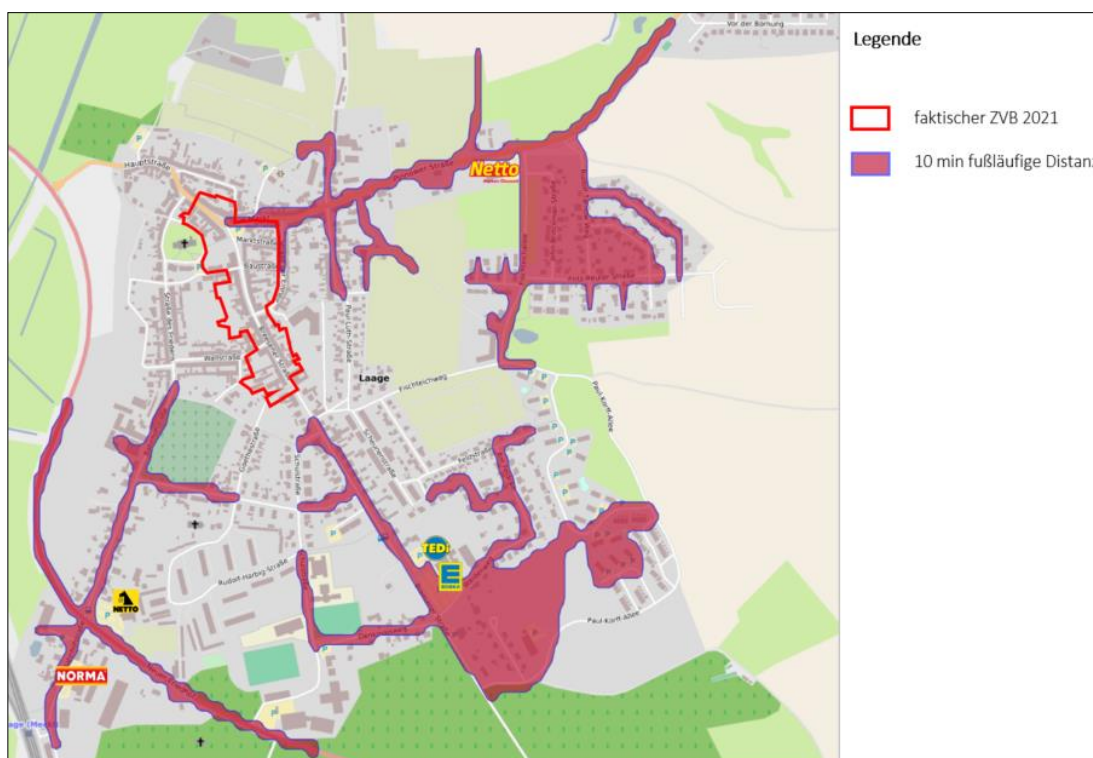
Penny hat nach Abriss und Ersatzneubau der gem. Einzelhandelskonzept vermerkten Discoun-terfiliale in Krons Kamp in der zweiten Hälfte der letzten Dekade den Standort im Verbund mit

Edeka an der Breesener Straße aufgegeben und mit der Filiale in Krons kamp in direkte Nähe des örtlichen Bundeswehrstandortes zusammengelegt.

3. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann eine Funktionsteilung zwischen der innerstädtischen Kernzone und den Wohngebietsstandorten konstatiert werden. Während die Innenstadt in stärkerem Umfang heutzutage die Funktion eines Dienstleistungs- und Gastronomiestandortes einnimmt, sichern die einzelhändlerischen Wohngebietsstandorte mit modernen Fachmarkt- und Nahversorgungskonzepten die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Dies wird auch aus der nachstehenden Abbildung 3 deutlich, die die fußläufigen Gehminuten-Radien um die Wohngebietsstandorte (Netto Marken-Discount, Edeka, Netto (dansk), Norma) aufzeigt und damit den Nachweis erbringt, dass sich diese integrierten Standorte wie ein Kranz um die innerstädtische Kernzone legen und so die Versorgung der Bevölkerung in der Fläche sicherstellen. Eine Überlappung der 10-Gehminuten-Radien kann nicht festgestellt werden.

Abbildung 3: Funktionsteilung zwischen Kernzone und Wohngebietsstandorten



Datengrundlage: MB Research; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022.

Da den solitären Lebensmittelmärkten wie den Wohngebietsstandorten in der Kernstadt eine elementare Funktion für die Aufrechterhaltung der Grundversorgung in der Stadt und eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung zukommt, sind ihre Standorte ebenfalls nach Möglichkeit zu sichern und bei innerörtlichen Standortplanungen zu berücksichtigen. Allerdings ist festzuhalten, dass es sich bei solchen Versorgungsstandorten nicht um zentrale

Versorgungsbereiche i. S. des BauGB handelt, sodass sie keinem erhöhten Schutz¹⁸ unterliegen.

Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger und stellt keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar. Die Schutzwürdigkeit entfällt, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet, bzw. wenn die fußläufigen Nahbereiche der Lebensmittelmärkte sich wesentlich überschneiden.

Mit der geplanten Erweiterung des Netto-Marktes, der als Wohngebietsnahversorger zur Versorgungssicherheit der Bevölkerung beiträgt und – wie voranstehend belegt – einen zentralen Eckpfeiler der Nahversorgung vor Ort darstellt und zur verbrauchernahen Versorgung beiträgt, würde ein übergreifender Beitrag zur weiteren Festigung der Versorgungsstrukturen vor Ort geleistet.

Die Gutachter haben bereits in der Auswirkungsanalyse von September 2021 belegt, dass es zu keinen schädlichen Effekten auf zentrale Versorgungsbereiche kommen wird.

¹⁸ I. S. eines schützenswürdigen Bereichs gem. § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO.