

8 Wirkungsprognose

8.1 Methodische Vorbemerkungen

Die nachfolgend dargestellte Wirkungsprognose untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatzzuwachs in den einzelnen prüfungsrelevanten Sortimentsbereichen unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum auswirken wird. Als Prognosejahr wird dabei das Jahr 2024 als erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens herangezogen.

Die mit der Umsetzung des Vorhabens zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Untersuchungsraum werden auf Basis eines modifizierten Huff-Ansatzes simuliert. Einbezogen wurden dabei:

- die zentralen Versorgungsbereiche⁵² und Nahversorgungslagen⁵³ sowie Ergänzungsstandorte⁵⁴ gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund;
- die Innenstadt des Oberzentrums Greifswald und die Innenstädte der Mittelzentren Grimmen, Bergen auf Rügen und Ribnitz-Damgarten;
- die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (> 400 qm VKF) im Kerneinzugsgebiet (Zone 1);
- die prägenden Fachmarktzentren und Fachmarktstandorte innerhalb des Untersuchungsraums⁵⁵;
- das Planvorhaben XXXLutz/Mömax in Stralsund⁵⁶.

In einem ersten Schritt wurde das Modell auf Grundlage der heutigen Einzelhandels- und Umsatzstruktur (2020) kalibriert und lieferte Informationen darüber, wie viel Umsatz die einzelnen Untersuchungsstandorte mit den jeweiligen Bevölkerungsclustern im Untersuchungsraum generieren und wie viel Umsatz den jeweiligen Standorten von außen (außerhalb des Untersuchungsraums⁵⁷) zufließt. Darauf aufbauend wurde dann eine Modellierung der Nachfrageströme und Umsatzveränderungen für das

⁵² Hierzu zählen neben der Stralsunder Innenstadt auch das Nebenzentrum Strelapark (welches den Vorhabenstandort darstellt) sowie die Stralsunder Nahversorgungszentren Knieper West und Kniepervorstadt.

⁵³ Hierzu zählen die Nahversorgungslagen Grünhufe, Hans-Fallada-Straße, Frankendamm, Carl-Heydemann-Ring und Negast.

⁵⁴ Hierzu zählen die Ergänzungsstandorte Langendorfer Berg, Rostocker Chaussee, Groß Lüdershagen und Andershof.

⁵⁵ Hierzu zählen das Fachmarktzentrum Rügencenter Bergen, das Fachmarktzentren Boddencenter in Ribnitz-Damgarten, Kaufhaus Stolz in Süderholz, das Marktkauf-Center in Neuenkirchen und der Elisenpark in Greifswald.

⁵⁶ Das Planvorhaben wurde insbesondere bei der Umverteilungsanalyse der Sonstigen Hartwaren berücksichtigt, da die Möbelhäuser XXXLutz und Mömax künftig auch solche Sortimente vorhalten werden und die Erweiterung des STRELAPARKs in der Sortimentsgruppe der Sonstigen Hartwaren prospektiv auch zu Lasten der geplanten Möbelhäuser gehen wird.

⁵⁷ Je näher ein Standort am Rande des Untersuchungsraums liegt und je stärker dieser agglomeriert ist, desto höher fällt der Umsatzanteil aus, der mit Kunden von außerhalb des Untersuchungsraums generiert wird. Höhere Umsatzanteile von außen weisen zudem tourismusrelevante Einzelhandelsstandorte auf.

Prognosejahr 2024 unter Berücksichtigung der nachfrageseitigen Veränderungen im Raum vorgenommen. Dabei wurde auf die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung von MB-Research abgestellt, die für den Untersuchungsraum insgesamt eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, wodurch auch das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial bis zum Jahr 2024 auf einem konstanten Niveau bleibt. Im letzten Schritt wurde das Vorhaben als weitere Einkaufsalternative in das Modell für 2024 integriert und die dadurch ausgelösten Umsatzveränderungen an den Bestandsstandorten ermittelt.

Wichtige Einflussgrößen für die Attraktivität bzw. Sogkraft eines Einzelhandelsstandorts waren im Rahmen der Modellierung die vorhandene Verkaufsfläche an den untersuchten Standorten sowie die Entfernung zwischen den Siedlungsschwerpunkten innerhalb des Einzugsgebiets und den untersuchten Einzelhandelsstandorten. Ein Einzelhandelsstandort ist für die Kunden einer Region umso attraktiver, je größer seine (sortimentsspezifische) Verkaufsfläche und je geringer die Entfernung der Region zum Standort ausfällt. Aus der Attraktivität aller Angebotsstandorte, bezogen auf einen Wohnstandort, sowie der Wahrscheinlichkeit, dass ein Kunde aus einem Wohnstandort an einem Angebotsstandort einkauft, ergibt sich der Umsatz eines Angebotsstandorts. Dieser hängt überdies vom jeweiligen Nachfragepotenzial vor Ort ab. Das auf dem gravitationstheoretischen Ansatz von Huff beruhende Modell bezieht somit die Verteilung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche im Raum sowie die Entfernung und das Gewicht der Bevölkerungsschwerpunkte zu den Einzelhandelseinrichtungen ein.

Als wesentliche Bestimmungsgrößen für die Modellierung der Umsatzsituation an den Untersuchungsstandorten im Einzugsgebiet sind im Einzelnen zu nennen:

- Einwohnerzahlen auf kleinräumiger Ebene (100x100m-Raster) und Einwohnerprognosen im Untersuchungsraum;
- einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Untersuchungsraum auf PLZ-Ebene;
- sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgabesätze;
- sortimentsspezifischer Verkaufsflächenbestand an den Untersuchungsstandorten;
- sortimentsspezifische und nach Teilräumen differenzierte Nachfragebindung im Untersuchungsraum;
- durchschnittliche Entfernungen zwischen Wohnstandorten und Angebotsstandorten;

- Distanzüberwindungsfaktor⁵⁸, der die Mühen und Kosten der zu überwindenden Entfernungen (gemessen in Zeitdistanzen) ausdrückt;
- Attraktivitätsfaktor, der die Anziehungskraft eines Einzelhandelsstandorts anhand seines Agglomerationsgrads bestimmt⁵⁹;
- Attraktivitäts- bzw. Betriebstypenfaktor zur Gewichtung der Einzelhandelsstandorte nach Angebotsqualität;
- Anteil des Umsatzes, den die untersuchten Einzelhandelsstandorte mit Verbrauchern aus dem Untersuchungsraum erwirtschaften.

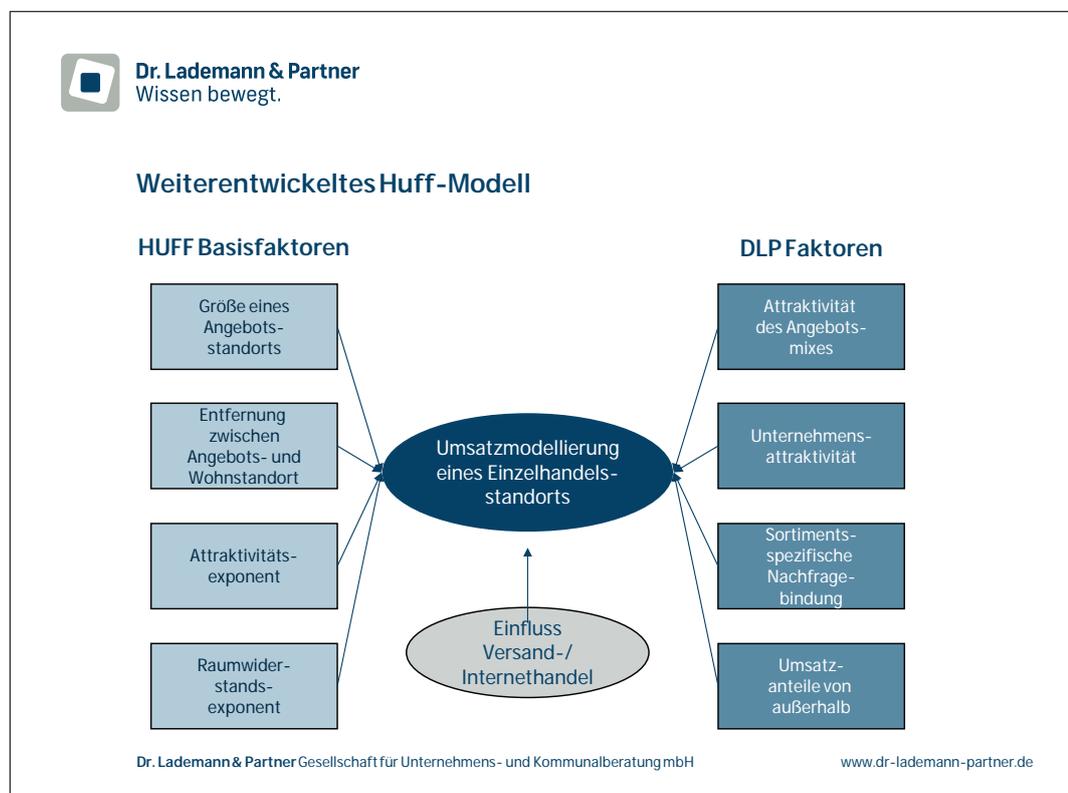


Abbildung 34: Einflussfaktoren des der Wirkungsprognose zu Grunde liegenden Huff-Modells

⁵⁸ In das Huff-Modell wurde der für Shopping-Sortimente typische Distanzwiderstandsexponent von -0,7 eingestellt. Hinsichtlich periodischer Sortimente reagieren die Verbraucher hingegen deutlich distanzsensibler, weshalb hier ein Distanzwiderstandsexponent von -1,5 eingestellt wurde. Zu den verwendeten Exponenten siehe auch: Rainer P. Lademann „Zum Einfluss von Verkaufsfläche und Standort auf die Einkaufswahrscheinlichkeit“ in „Theoretische Fundierung und praktische Relevanz der Handelsforschung“, Göttingen 2007.

⁵⁹ In das Huff-Modell wurde der für Shopping-Sortimente typische Attraktivitätsexponent von 1,2 eingestellt. Für den periodischen Bedarf wurde ein Attraktivitätsexponent von 1,0 verwendet. Zu den verwendeten Exponenten siehe auch: Rainer P. Lademann „Zum Einfluss von Verkaufsfläche und Standort auf die Einkaufswahrscheinlichkeit“ in „Theoretische Fundierung und praktische Relevanz der Handelsforschung“, Göttingen 2007.

Zur **Funktionsweise des verwendeten Gravitationsmodells** nach Huff⁶⁰:

- Zunächst wird der Untersuchungsraum in Teilräume gerastert (insgesamt etwa 90 Rasterfelder), für die jeweils das Einwohner- und Nachfragepotenzial ermittelt und die aktuelle Nachfragebindung anhand der Ergebnisse der Analysen zur Angebots-situation geschätzt werden.
- In einer Entfernungsmatrix wird dann für jedes Raster die Entfernung zu den unter-suchten Angebotsstandorten (z.B. Innenstadt Stralsund) ermittelt und für jeden Angebotsstandort die Verkaufsfläche als Maß für die Attraktivität hinterlegt.
- Im nächsten Schritt wird die Wahrscheinlichkeit, dass ein Konsument aus Raster 1, 2, 3 am Standort A, B, C.... einkauft, mittels der Huff-Formel ermittelt.

$$W_{ij} = \frac{U_{ij}}{\sum_{j=1}^J U_{ij}} = \frac{\frac{A_j^\beta}{d_{ij}^\lambda}}{\sum_{j=1}^J \frac{A_j^\beta}{d_{ij}^\lambda}}$$

W= Einkaufswahrscheinlichkeit

A= Attraktivität des Angebotsstandorts anhand der Verkaufsflächengröße

d= Entfernung von Rastermittelpunkt und Angebotsstandort

U = Attraktivitätsmaß des Angebotsstandorts (Nutzen)

λ = Distanzwiderstandsexponent

β = Attraktivitätsexponent

- Die ermittelten Einkaufswahrscheinlichkeiten je Standort und Raster werden dann mit der für jedes Raster ermittelten gebundenen Nachfrage in Beziehung gesetzt. Daraus kann für jeden Standort abgeleitet werden, wie viel Umsatz mit den in den einzelnen Rastern lebenden Verbrauchern generiert wird. Aus der Aufsummierung der Umsatzzuflüsse aus den einzelnen Rastern ergibt sich der Gesamtumsatz.
- Dann muss für jeden Umsatz je Standort noch eine gutachterliche Schätzung vor-genommen werden, wie viel Umsatzzuflüsse noch von außerhalb des Untersu-chungsraums (z.B. durch Touristen) hinzukommen. Zudem werden die Umsätze je Standort noch um einen individuellen Attraktivitäts- und Strukturindex bereinigt, der qualitative Aspekte abbildet, die im quantitativen Rechenmodell nicht erfasst werden.⁶¹

⁶⁰ Sämtliche Modellierungen erfolgen computergestützt in einem Excel-Tool. Aufgrund der Vielzahl von Rastern und Standorten lässt sich das Rechenmodell nicht in Gänze im Bericht abbilden. Die Ergebnisse werden im nachfolgenden Kapitel zusammenfassend dar-gestellt.

⁶¹ Beispiel: Ein in die Jahre gekommener Fachmarktstandort und eine Innenstadtlage mit hoher Aufenthaltsqualität werden im Re-chenmodell bei gleicher Verkaufsfläche und gleicher Distanz zu den Verbrauchern dieselbe Einkaufswahrscheinlichkeit und im Er-gebnis auch denselben Umsatz haben. Der Attraktivitäts- und Strukturindex nimmt eine Gewichtung vor, sodass die Umsätze ent-sprechend der qualitativen Ausprägungen der einzelnen Standorte nach oben oder unten angepasst werden.

- Im Ergebnis simuliert das Gravitationsmodell also die Kaufkraftströme im Raum und liefert Informationen zu den Umsätzen je Standort. Für die Wirkungsprognose werden dann zunächst die veränderten Einwohnerzahlen bis zum Prognosejahr sowie ggf. mögliche Planvorhaben und Veränderungen an den Untersuchungsstandorten eingespielt. Zudem wird der Vorhabenstandort im Modell als weitere Einkaufsalternative ergänzt. Dadurch verschieben sich die Kaufkraftströme im Raum und damit auch die Umsätze an den einzelnen Untersuchungsstandorten. Aus der Gegenüberstellung von Umsatz im Prognosejahr ohne das Vorhaben zu Umsatz im Prognosejahr mit Vorhaben ergeben sich dann die Umsatzumverteilungsquoten.

Die Wirkungsprognose folgt einem **dynamischen Prognosemodell**. D.h. die Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite bis zum Prognosehorizont 2024 werden im Modell berücksichtigt. Angesichts des prognostizierten geringfügigen Wachstums der Bevölkerungs- und Nachfragebasis (es werden nur die Bevölkerungsveränderungen berücksichtigt, eine Veränderung der Kaufkraftzahlen wird aufgrund zu großer Prognoseunsicherheiten nicht unterstellt) im Untersuchungsraum schlägt sich das daraus resultierende Marktwachstum aber nur in sehr begrenztem Maße als **wirkungsmildernder Effekt** in der Wirkungsprognose nieder.

Angebotsseitige Veränderungen wurden im Hinblick auf das Ansiedlungsvorhaben von XXXLutz und Mömax berücksichtigt. So wurde einerseits das Vorhaben als faktischer Bestandsstandort in das Gravitationsmodell integriert und andererseits die von der GMA prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten für dieses Vorhaben bereits als Vorbelastung (Umsatzrückgang) an den betroffenen Standorten eingestellt (mit anderen Worten: Die Umsatzbasis im Bestand wurde um die prognostizierten Umsatzrückgänge des Vorhabens bereinigt).

Ein Teil der Nachfrage fließt an **außerhalb des Untersuchungsraums gelegene Einzelhandelsstandorte** ab (z.B. zum Oberzentrum Rostock). Das Vorhaben wird in der Lage sein, einen Teil dieser Nachfrageabflüsse zurückzuholen bzw. auf sich umzulenken. Dieser Teil des Vorhabenumsatzes ist jedoch innerhalb des Untersuchungsraums nicht umverteilungsrelevant, da er nicht den Betrieben innerhalb des Untersuchungsraums, sondern Betrieben außerhalb des Untersuchungsraums verlorengelht. Mit anderen Worten: **Der Vorhabenumsatz wird nicht vollständig umverteilungswirksam gegenüber den untersuchten Standorten innerhalb des Untersuchungsraums wirken, sondern zu einem geringeren Anteil auch gegen weiter entfernte Standorte wirken.**

Dieser wirkungsmildernde „Rückholeffekt“ wirkt umso stärker, je größer die Erweiterungsfläche im STRELAPARK ausfällt und je mehr Nachfrage aktuell abfließt und korreliert damit mit der aktuellen Nachfragebindung bzw. Einzelhandelszentralität, die aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept entnommen werden kann und je Sortiment sehr unterschiedlich ausfällt. Hohe Bindungsquoten werden vor allem im periodischen Bedarf erzielt – hier fällt der „Rückholeffekt“ nur minimal aus. Niedrige

Bindungsquoten sind dagegen vor allem bei Sport/Spiel/Hobby zu erkennen. Hier fällt der „Rückholeffekt“ entsprechend stärker aus.

Ein Teil der Nachfrage fließt zudem auch an kleinere Fachgeschäfte/Fachmärkte in solitären Streulagen ab sowie zu Betrieben, die die vorhabenrelevanten Sortimente als (temporäre) Randsortimente führen (z.B. Lebensmitteldiscounter, Sonderpostenmärkte). Die Auswirkungen auf solche Betriebe sind nicht detailliert untersucht worden, da diese nicht von städtebaulicher Relevanz sind, sondern es sich dabei um rein wettbewerbliche Effekte handelt. In der Wirkungsmodellierung sind die Wirkungen gegen solche Betriebe ebenfalls über den Effekt der Rückholung von Kaufkraftabflüssen (an Betriebe in Streulagen) abgebildet.

Nachfolgende Übersicht stellt dar, aus welchen Quellen sich die Vorhabenumsätze speisen.

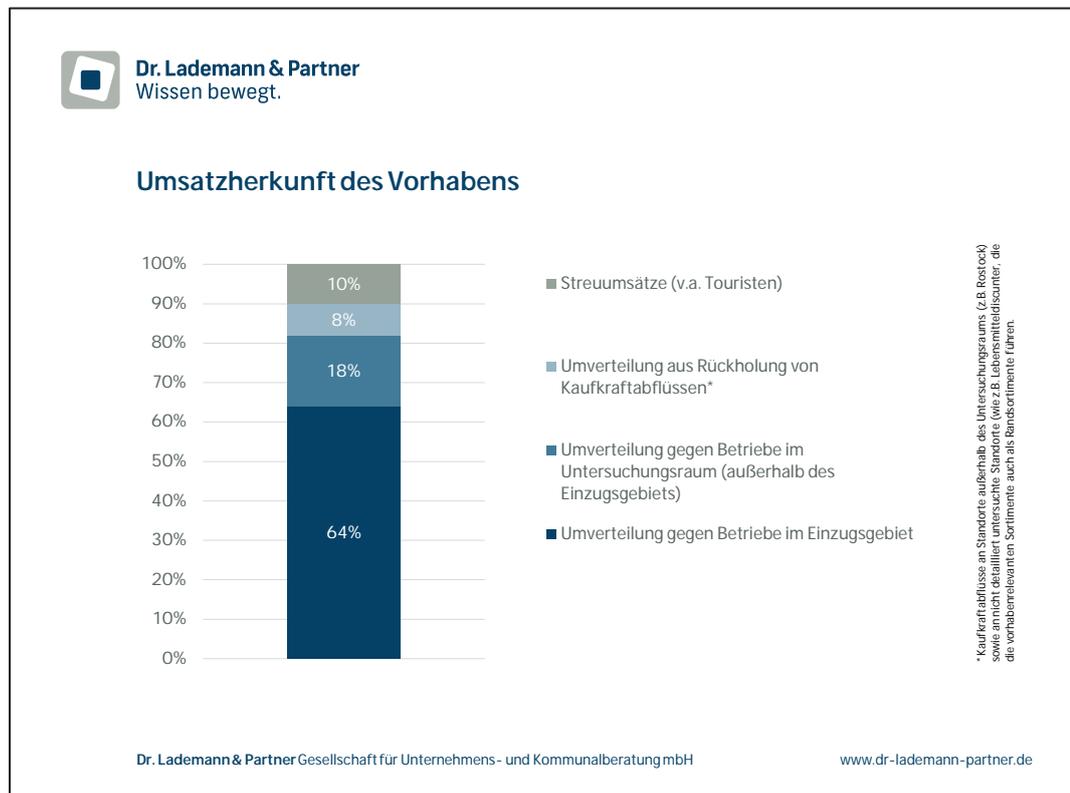


Abbildung 35: Umsatzherkunft des Vorhabens

Der Großteil des Vorhabenumsatzes generiert sich danach aus der Umsatzumverteilung gegenüber dem Bestandseinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets bzw. innerhalb des Untersuchungsraums. Etwa 10 % des Vorhabenumsatzes wird nach Schätzungen von Dr. Lademann & Partner mit Streukunden erwirtschaftet, die außerhalb des Untersuchungsraums leben (v.a. Touristen) und etwa 8 % des Vorhabenumsatzes

resultieren nach Schätzungen von Dr. Lademann & Partner⁶² aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen, die derzeit an Standorte außerhalb des Untersuchungsraums (z.B. Rostock) sowie an nicht näher untersuchte Standorte in Streulagen (z.B. Lebensmittel-discounter) abfließen.

8.2 Umgang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie in der Auswirkungsanalyse

Wie in Kap. 2 dargestellt, muss davon ausgegangen werden, dass der Online-Handel – befeuert durch die Folgeeffekte der Corona-Pandemie – in den nächsten Jahren weiter stark zulegen wird. Zwar wird der Einzelhandel in Stralsund einen Teil der Abflüsse in den Online-Handel durch steigende Touristenzahlen und entsprechende touristische Nachfragepotenziale kompensieren können. Gleichwohl wird es auch in Stralsund zu Abschmelzungen im stationären Einzelhandel kommen.

Von den Kaufkraftabflüssen in den Online-Handel ist aber nicht nur der Bestandseinzelhandel in den Innenstädten u.ä. betroffen, sondern gleichermaßen auch der STRELAPARK selbst. Für die Wirkungsmodellierung müssten daher sowohl die Bestandsumsätze als auch die Vorhabenumsätze reduziert werden. Wenn sowohl die Bestandsumsätze als auch die Vorhabenumsätze reduziert werden, würden sich zwar die absoluten Umsatzvolumina verändern, die Umsatzumverteilungsquoten jedoch nicht. **Insofern haben die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten auch unter dem Einfluss einer steigenden Bedeutung des Online-Handels bestand.**

Da Marktaustritte von Wettbewerbern die Marktchancen der bestehenden Anbieter automatisch verbessern, wird es zwar absolut gesehen zu Umsatzrückgängen im stationären Einzelhandel infolge der Verlagerungen in den Online-Handel kommen, das Produktivitätsniveau der bestehenden Anbieter wird aber weitgehend stabil bleiben.

Beispiel: Scheidet ein Wettbewerber aufgrund eines Umsatzrückgangs von 20 % infolge des Anstiegs des Online-Handels und 10 % infolge der vorhabeninduzierten Umsatzumverteilung aus dem Markt aus, verbleiben immer noch 70 % des ursprünglichen Umsatzes des Betriebs im stationären Handel und stehen den verbleibenden Anbietern zur Verfügung, die darüber ihre Umsatzrückgänge kompensieren können.

Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass das Erweiterungsvorhaben erst 2024 marktwirksam wird und sich die Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel

⁶² Hierfür haben Dr. Lademann & Partner die Kaufkraftbindungsquoten und Zentralitätswerte gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für die einzelnen Einzelhandelsbranchen analysiert und die Höhe der derzeitigen Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Untersuchungsraums beziffert. Von diesen Kaufkraftabflüssen nehmen Dr. Lademann & Partner an, dass diese in der Höhe der zu erwartenden Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets wieder zurückgeholt werden können. Dementsprechend fällt dieser Effekt in den Sortimenten hoch aus, wo aktuell hohe Kaufkraftabflüsse bestehen und zugleich das Vorhaben einen hohen Marktanteil erwarten lässt. Eher gering wirkt dieser Effekt in den Sortimenten, in denen keine hohen Kaufkraftabflüsse bestehen und in denen das Vorhaben nur geringe Marktanteile erwarten lässt.

bis dahin auch wieder normalisiert haben, so dass der Einzelhandel weniger sensibel auf Umsatzrückgänge reagieren wird, als dies aktuell der Fall wäre.

8.3 Wettbewerbliche Auswirkungen - Umsatzumverteilungswirkungen

8.3.1 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Für den periodischen Bedarf ist eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt rd. 7.500 qm geplant. Dies entspricht einem Verkaufsflächenzuwachs gegenüber dem Status quo von rd. 2.000 qm. Mit der Erweiterung ist ein Mehrumsatz von rd. 9,9 Mio. € zu erwarten (siehe Tabelle 20: Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs in den prüfungsrelevanten Sortimenten des STRELAPARKS. Davon werden innerhalb des Kerneinzugsgebiets (Zone 1) rd. 7,9 Mio. € umverteilungsrelevant sein. Etwa 1,0 Mio. € davon entfallen auf Streuumsätze, die räumlich nicht genau zugeordnet werden können (v.a. Touristen) und nicht innerhalb des Untersuchungsraums umverteilungsrelevant sind. Weitere rd. 1,0 Mio. € wirken gegen Betriebe, die sich innerhalb der im periodischen Bedarf nicht näher untersuchten Einzugsgebietszone 2 des Einzugsgebiets befinden.

Zusammensetzung des Vorhabenumsatzes

Periodischer Bedarf	Umsatz in Mio. €
Vorhabenumsatz	9,9
....davon Wirkung gegen Betriebe innerhalb des Kerneinzugsgebiets	7,9
....davon nicht im Kerneinzugsgebiet umverteilungsrelevante Umsätze	1,0
....davon nicht umverteilungsrelevante Streuumsätze i.H.v. 10 %	1,0
....davon Partizipation des Vorhabens am Marktwachstum	0,0

Quelle: Eigene Berechnungen

Tabelle 22: Zusammensetzung des Vorhabenumsatzes im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standortlagen im für den periodischen Bedarf besonders relevanten Kerneinzugsgebiet werden dadurch nach den Prognosen der Gutachter folgende Umsatzumverteilungswirkungen ausgelöst⁶³:

⁶³ Werte von weniger als 0,1 Mio. € lassen sich rechnerisch nicht mehr eindeutig nachweisen und haben daher keine Relevanz.

Ergebnisse der Wirkungsprognose des Vorhabens im periodischen Bedarf

Untersuchte Standortlagen*	Umsatz 2023 ohne Vorhaben in Mio. €	Umsatz 2023 mit Vorhaben in Mio. €	Absoluter Umsatzrückgang in Mio. €	Umverteilungs- quote in %
Innenstadt Stralsund	25,5	24,8	0,7	-2,7%
NVZ Kniepervorstadt	6,1	5,9	0,3	-4,5%
NVZ Knieper West	12,4	11,7	0,7	-5,4%
NVL Frankendamm	5,7	5,5	0,2	-3,7%
NVL Grünhufe	4,7	4,5	0,2	-4,9%
NVL Carl-Heydemann-Ring	3,4	3,2	0,1	-4,0%
NVL Hans-Fallada-Str.	7,9	7,5	0,4	-5,2%
NVL Negast	3,2	3,1	0,1	-3,8%
Ergänzungsstandort Andershof	24,4	23,6	0,8	-3,5%
Ergänzungsstandort Groß Lüdershagen	0,9	0,8	k.A.	k.A.
Ergänzungsstandort Langendorfer Berg	22,2	21,2	0,9	-4,3%
Ergänzungsstandort Rostocker Chaussee	16,0	15,3	0,7	-4,3%
Streulage	61,4	58,8	2,6	-4,3%
Gesamt	193,8	185,9	7,9	-4,1%

Quelle: Eigene Berechnungen. * Es sind nur Standorte mit Flächenbeständen im relevanten Sortiment dargestellt.

Tabelle 23: Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Die Umsatzumverteilungsquoten liegen im Durchschnitt bei 4,1 %. Die Spannweite liegt dabei zwischen 2,7 % und 5,4 %. Am stärksten betroffen ist aufgrund der räumlichen Nähe das Nahversorgungszentrum Knieper West in Stralsund. Hier beläuft sich der ermittelte absolute Umsatzrückgang auf rd. 0,7 Mio. €.

Die Innenstadt von Stralsund ist aufgrund der räumlichen Distanz zum STRELAPARK und der eigenen Angebotsstärke mit rd. 2,7 % prozentual am geringsten von der Ausweitung periodischer Sortimente im STRELAPARK betroffen. Gleichwohl liegt der absolute Umsatzrückgang angesichts größerer Angebotsüberschneidungen bei rd. 0,7 Mio. €.

Die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den Nahversorgungslagen bewegen sich im Bereich zwischen 3,7 % und 5,2 %. Am stärksten betroffen sind aufgrund der räumlichen Nähe die Nahversorgungslagen Hans-Fallada-Straße und Grünhufe.

Die Wirkungen gegen die nicht-integrierten bzw. teilintegrierten Ergänzungsstandorte liegen bei unter 5 %. Der höchste absolute Umsatzrückgang ergibt sich nach den Modellrechnungen mit rd. 2,6 Mio. € gegenüber den Streulagen, worunter mehrere große Lebensmittelmärkte zu finden sind.

Für die Standorte im Ferneinzugsgebiet sowie für Orte außerhalb des Einzugsgebiets wurden keine detaillierten Wirkungsprognosen erarbeitet, da bereits die geringen Quoten im Kerneinzugsgebiet darauf schließen lassen, dass die Wirkungen im Fernbereich und darüber hinaus (z.B. in Greifswald) in jedem Falle im unkritischen Bereich liegen werden. Dies gilt umso mehr, als dass auch nur ein geringer Teil des Vorhabenumsatzes

mit Kunden aus der Zone 2 generiert wird und sich die Umverteilungsquoten auf eine hohe Anzahl an Bestandsstandorte verteilen, sodass die Wirkungen bezogen auf Einzelbetriebe kaum noch spürbar sein dürften.

Die Umsatzumverteilungswirkungen an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Kerneinzugsgebiets erreichen im Segment des periodischen Bedarfs Werte von im Schnitt etwa 4 % und liegen flächendeckend deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Schwellenwerts. Dabei sind die höchsten Umsatzumverteilungsquoten mit maximal rd. 5 % für das Nahversorgungszentrum Knieper West und die Nahversorgungslage Hans-Fallada-Straße zu erwarten. In absoluten Zahlen gemessen haben die Ergänzungsstandorte Langendorfer Berg und Andershof die höchsten Umsatzrückgänge zu erwarten.

8.3.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/Schuhe

Für das Segment Bekleidung/Schuhe ist eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt rd. 7.150 qm geplant. Dies entspricht einem Verkaufsflächenzuwachs gegenüber dem Status quo von rd. 3.500 qm. Mit der Erweiterung ist ein Mehrumsatz von rd. 11,6 Mio. € zu erwarten (siehe Tabelle 20: Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs in den prüfungsrelevanten Sortimenten des STRELAPARKS. Davon werden innerhalb des Untersuchungsraums rd. 10,1 Mio. € umverteilungsrelevant sein (rd. 7,2 Mio. innerhalb des Einzugsgebiets und rd. 2,9 Mio. € an umliegenden Standorten innerhalb des Untersuchungsraums). Etwa 1,2 Mio. € davon entfallen auf Streuumsätze, die räumlich nicht genau zugeordnet werden können (v.a. Touristen) und nicht innerhalb des Untersuchungsraums umverteilungsrelevant sind. Weitere rd. 0,3 Mio. € wirken gegen Betriebe, die sich an nicht untersuchten Standorten befinden (z.B. kleine Fachgeschäfte/Fachmärkte in Streulagen oder Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, allen voran Lebensmitteldiscounter, die Bekleidung/Schuhe als Randsortiment führen).

Zusammensetzung des Vorhabenumsatzes

Bekleidung/Schuhe	Umsatz in Mio. €
Vorhabenumsatz	11,6
....davon Wirkung gegen Betriebe innerhalb des Untersuchungsraums	10,1
....davon nicht im EZG umverteilungsrelevante Streuumsätze i.H.v. 10 %	1,2
....davon Wirkung gegen nicht untersuchte Betriebe inner- und außerhalb des Untersuchungsraums	0,3
....davon Partizipation des Vorhabens an Marktwachstum	0,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.

Tabelle 24: Zusammensetzung des Vorhabenumsatzes Bekleidung/Schuhe

An den untersuchten Standortlagen im Untersuchungsraum werden dadurch nach den Prognosen der Gutachter folgende Umsatzumverteilungswirkungen ausgelöst⁶⁴:

Ergebnisse der Wirkungsprognose des Vorhabens im Segment Bekleidung/Schuhe

Untersuchte Standortlagen*	Umsatz 2023 ohne Vorhaben in Mio. €	Umsatz 2023 mit Vorhaben in Mio. €	Absoluter Umsatzrückgang in Mio. €	Umverteilungs- quote in %
Innenstadt Stralsund	50,4	45,8	4,6	-9,0%
NVZ Kniepervorstadt	0,2	0,2	k.A.	k.A.
NVL Grünhufe	1,5	1,3	0,2	-13,3%
NVL Hans-Fallada-Str.	0,1	0,1	k.A.	k.A.
NVL Negast	0,1	0,1	k.A.	k.A.
Ergänzungsstandort Andershof	0,6	0,6	k.A.	k.A.
Ergänzungsstandort Langendorfer Berg	7,0	6,3	0,7	-10,6%
Ergänzungsstandort Rostocker Chaussee	2,9	2,6	0,3	-10,9%
Innenstadt Greifswald	41,6	40,3	1,2	-2,9%
Innenstadt Ribnitz-Damgarten	10,3	9,6	0,7	-6,7%
Innenstadt Bergen	9,6	9,0	0,6	-6,7%
Innenstadt Grimmen	4,4	4,1	0,3	-7,3%
FMZ Elisenpark Greifswald	10,7	10,4	0,3	-2,9%
FMZ Marktkauf-Center Neuenkirchen	4,5	4,2	0,3	-6,3%
FMZ Rügencenter Bergen	3,9	3,6	0,3	-7,3%
FMZ Boddencenter Ribnitz-Damgarten	4,4	4,1	0,3	-6,2%
Sonderstandort Kaufhaus Stolz Süderholz	3,0	2,8	0,2	-5,2%
Gesamt	155,1	145,0	10,1	-6,5%

Quelle: Eigene Berechnungen. *Es sind nur Standorte mit Flächenbeständen im relevanten Sortiment dargestellt.

Tabelle 25: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/Schuhe

Die Umsatzumverteilungsquoten belaufen sich auf durchschnittlich rd. 6,5 %. Die Spannbreite liegt zwischen 2,9 % und 13,3 %. Die höchste Umsatzumverteilungsquote ist aufgrund der räumlichen Nähe für die Nahversorgungslage Grünhufe im Stralsunder Stadtgebiet zu erwarten, welche allerdings auf die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung orientiert ist, sodass aperiodische Sortimente hier allenfalls einen funktionsergänzenden Charakter erlangen. In absoluten Werten gemessen, fällt die Betroffenheit derb NVL Grünhufe mit einem Umsatzrückgang von rd. 0,2 Mio. € daher auch überschaubar aus.

Die fachmarktgeprägten Ergänzungsstandorte Langendorfer Berg und Rostocker Chaussee sind aufgrund ihrer mit dem STRELAPARK vergleichbaren Angebotsstruktur (dies gilt v.a. für das Ostseecenter an der Rostocker Chaussee) ebenfalls verhältnismäßig stark von dem Vorhaben betroffen. Hier liegen die ermittelten Umverteilungsquoten bei leicht über 10 %.

In absoluten Werten gemessen, ist die Innenstadt von Stralsund mit einem Umsatzrückgang von bis zu 4,6 Mio. € am stärksten betroffen, was einer Umverteilungsquote von rd. 9,0 % entspricht. Dies hängt neben der räumlichen Nähe vor allem damit

⁶⁴ Werte von weniger als 0,1 Mio. € lassen sich rechnerisch nicht mehr nachweisen und haben daher keine Relevanz.

zusammen, dass sich zwischen dem STRELAPARK und der Innenstadt die größten Angebotsüberschneidungen ergeben.

An den weiter vom STRELAPARK entfernten Standorten sowie an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets fallen die Quoten deutlich ab. Dabei ist die Innenstadt von Greifswald mit einer Umsatzumverteilungsquote von lediglich rd. 2,9 % beispielsweise nur noch geringfügig von dem Vorhaben betroffen. Für die Innenstädte der untersuchten Mittelzentren (Ribnitz-Damgarten, Bergen und Grimmen) wurden Umsatzrückgänge zwischen rd. 6,7 % und 7,3 % ermittelt, die damit aber ebenfalls recht deutlich unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts liegen. Auch sei darauf hingewiesen, dass an den Standorten außerhalb des Einzugsgebiets die absoluten Umsatzrückgänge bereits deutlich geringer ausfallen und sich bei Ribnitz-Damgarten und Greifswald zwischen 0,7 und 1,2 Mio. € bewegen (gegenüber rd. 4,6 Mio. € in der Innenstadt von Stralsund).

Die Umsatzumverteilungswirkungen an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums erreichen im Segment Bekleidung/Schuhe Werte von im Schnitt etwa 6,5 %. Die höchsten absoluten Umsatzrückgänge wurden dabei für die Innenstadt von Stralsund ermittelt, was auf den hohen Angebotsbestand im Segment Bekleidung/Schuhe und die räumliche Nähe zum STRELAPARK zurückzuführen ist. Der prozentuale Rückgang beläuft sich hier auf etwas über 9 %. Für die Innenstädte der umliegenden Ober- und Mittelzentren wurden Quoten zwischen 3 und 7 % ermittelt.

8.3.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Sport/Spiel/Hobby

Für das Segment Sport/Spiel/Hobby ist eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.010 qm geplant. Dies entspricht einem Verkaufsflächenzuwachs gegenüber dem Status quo von rd. 800qm. Mit der Erweiterung ist ein Mehrumsatz von rd. 1,9 Mio. € zu erwarten (siehe Tabelle 20: Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs in den prüfungsrelevanten Sortimenten des STRELAPARKS. Davon werden innerhalb des Untersuchungsraums rd. 1,5 Mio. € umverteilungsrelevant sein (rd. 1,0 Mio. innerhalb des Einzugsgebiets und rd. 0,5 Mio. € an umliegenden Standorten innerhalb des Untersuchungsraums). Etwa 0,2 Mio. € davon entfallen auf Streuumsätze, die räumlich nicht genau zugeordnet werden können (v.a. Touristen) und nicht innerhalb des Untersuchungsraums umverteilungsrelevant sind. Weitere rd. 0,3 Mio. € wirken gegen Betriebe, die sich an nicht untersuchten Standorten befinden (z.B. kleine

Fachgeschäfte/Fachmärkte in Streulagen oder Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, allen voran Lebensmitteldiscounter, die Spiel/Sport als Randsortiment führen).

Zusammensetzung des Vorhabenumsatzes

Sport/Spiel/Hobby	Umsatz in Mio. €
Vorhabenumsatz	1,9
...davon Wirkung gegen Betriebe innerhalb des Untersuchungsraums	1,5
...davon nicht im EZG umverteilungsrelevante Streuumsätze i.H.v. 10 %	0,2
...davon Wirkung gegen nicht untersuchte Betriebe inner- und außerhalb des Untersuchungsraums	0,3
...davon Partizipation des Vorhabens an Marktwachstum	0,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.

Tabelle 26: Zusammensetzung des Vorhabenumsatzes Spiel/Sport/Hobby

An den untersuchten Standortlagen im Untersuchungsraum werden dadurch nach den Prognosen der Gutachter folgende Umsatzumverteilungswirkungen ausgelöst⁶⁵:

Ergebnisse der Wirkungsprognose des Vorhabens im Segment Sport/Spiel/Hobby

Untersuchte Standortlagen*	Umsatz 2023 ohne Vorhaben in Mio. €	Umsatz 2023 mit Vorhaben in Mio. €	Absoluter Umsatzrückgang in Mio. €	Umverteilungs- quote in %
Innenstadt Stralsund	3,1	2,7	0,4	-12,3%
NVZ Kniepervorstadt	0,0	0,0	k.A.	k.A.
NVL Grünhufe	0,1	0,0	k.A.	k.A.
NVL Negast	0,0	0,0	k.A.	k.A.
Ergänzungsstandort Andershof	0,7	0,6	0,1	-11,7%
Ergänzungsstandort Groß Lüdershagen	1,5	1,3	0,2	-12,4%
Ergänzungsstandort Langendorfer Berg	0,7	0,6	0,1	-12,6%
Ergänzungsstandort Rostocker Chaussee	0,0	0,0	k.A.	k.A.
Innenstadt Greifswald	3,7	3,6	0,2	-4,3%
Innenstadt Ribnitz-Damgarten	0,3	0,3	k.A.	k.A.
Innenstadt Bergen	1,7	1,6	0,2	-8,8%
Innenstadt Grimmen	0,1	0,1	k.A.	k.A.
FMZ Eisenpark Greifswald	3,6	3,4	0,2	-4,3%
FMZ Marktkauf-Center Neuenkirchen	1,2	1,1	0,1	-9,0%
FMZ Rügencenter Bergen	0,6	0,6	0,1	-9,5%
Sonderstandort Kaufhaus Stolz Süderholz	0,6	0,6	0,0	-7,1%
Gesamt	18,1	16,6	1,5	-8,2%

Quelle: Eigene Berechnungen. * Es sind nur Standorte mit Flächenbeständen im relevanten Sortiment dargestellt.

Tabelle 27: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Sport/Spiel/Hobby

Die Umsatzumverteilungsquoten belaufen sich auf durchschnittlich rd. 8,2 %, wobei an mehreren Standorten Werte von über 10 % ermittelt wurden. Hierzu zählt neben den fachmarktgeprägten Ergänzungsstandorten auch die Stralsunder Innenstadt, die mit rd. 12,3 % relativ stark betroffen ist.

⁶⁵ Werte von weniger als 0,1 Mio. € lassen sich rechnerisch nicht mehr nachweisen und haben daher keine Relevanz.

In absoluten Werten gemessen, ist aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen die Innenstadt von Stralsund mit einem Umsatzrückgang von bis zu rd. 0,4 Mio. € am stärksten betroffen.

An den weiter entfernt gelegenen Standorten fallen die Umverteilungsquoten erheblich ab. Während für die Innenstadt von Greifswald ein Umsatzrückgang von lediglich rd. 4,3 % ermittelt wurde, wird das Mittelzentrum Bergen mit rd. 8,8 % noch in erhöhtem Maße von dem Vorhaben betroffen sein, der absolute Umsatzrückgang liegt gleichwohl auch hier lediglich bei rd. 0,2 Mio. €.

Die Umsatzumverteilungswirkungen an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums erreichen im Segment Sport/Spiel/Hobby Werte von im Schnitt etwa 8 %. Die höchsten Umsatzrückgänge wurden dabei für mehrere Standorte innerhalb Stralsunds ermittelt, wobei auch die Innenstadt mit etwas über 12 % relativ stark betroffen sein wird. Für die Innenstädte der umliegenden Ober- und Mittelzentren wurden deutlich geringere Umverteilungsquoten ermittelt.

8.3.4 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Elektronikartikel

Für das Segment Elektronikartikel ist eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.480 qm geplant. Dies entspricht einem Verkaufsflächenzuwachs gegenüber dem Status quo von rd. 400 qm. Mit der Erweiterung ist ein Mehrumsatz von rd. 2,9 Mio. € zu erwarten (siehe Tabelle 20: Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs in den prüfungsrelevanten Sortimenten des STRELAPARKS. Davon werden innerhalb des Untersuchungsraums rd. 2,4 Mio. € umverteilungsrelevant sein (rd. 1,1 Mio. innerhalb des Einzugsgebiets und rd. 1,3 Mio. € an umliegenden Standorten innerhalb des Untersuchungsraums). Etwa 0,3 Mio. € davon entfallen auf Streuumsätze, die räumlich nicht genau zugeordnet werden können (v.a. Touristen) und nicht innerhalb des Untersuchungsraums umverteilungsrelevant sind. Weitere rd. 0,2 Mio. € wirken gegen Betriebe, die sich an nicht untersuchten Standorten befinden (z.B. kleine Fachgeschäfte/Fachmärkte in Streulagen oder Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, allen voran Lebensmitteldiscounter, die Elektronikartikel als Randsortiment führen).

Zusammensetzung des Vorhabenumsatzes

Elektronikartikel	Umsatz in Mio. €
Vorhabenumsatz	2,9
....davon Wirkung gegen Betriebe innerhalb des Untersuchungsraums	2,4
....davon nicht im EZG umverteilungsrelevante Streuumsätze i.H.v. 10 %	0,3
....davon Wirkung gegen nicht untersuchte Betriebe und außerhalb des Untersuchungsraums	0,2
....davon Partizipation des Vorhabens an Marktwachstum	0,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.

Tabelle 28: Zusammensetzung des Vorhabenumsatzes Elektronikartikel

An den untersuchten Standortlagen im Untersuchungsraum werden dadurch nach den Prognosen der Gutachter folgende Umsatzumverteilungswirkungen ausgelöst⁶⁶:

Ergebnisse der Wirkungsprognose des Vorhabens im Segment Elektrobedarf

Untersuchte Standortlagen*	Umsatz 2023 ohne Vorhaben in Mio. €	Umsatz 2023 mit Vorhaben in Mio. €	Absoluter Umsatzrückgang in Mio. €	Umverteilungs- quote in %
Innenstadt Stralsund	2,3	2,1	0,2	-7,4%
NVZ Kniepervorstadt	0,3	0,3	k.A.	k.A.
NVZ Knieper West	0,4	0,3	k.A.	k.A.
NVL Grünhufe	0,1	0,1	k.A.	k.A.
NVL Negast	0,1	0,1	k.A.	k.A.
Ergänzungsstandort Andershof	2,5	2,3	0,2	-7,0%
Ergänzungsstandort Groß Lüdershagen	0,1	0,1	k.A.	k.A.
Ergänzungsstandort Langendorfer Berg	5,3	5,0	0,4	-7,3%
Ergänzungsstandort Rostocker Chaussee	0,1	0,1	k.A.	k.A.
Innenstadt Greifswald	0,6	0,6	k.A.	k.A.
Innenstadt Ribnitz-Damgarten	0,1	0,1	k.A.	k.A.
Innenstadt Bergen	0,6	0,5	k.A.	k.A.
Innenstadt Grimmen	1,5	1,4	0,1	-5,8%
FMZ Elisenpark Greifswald	25,1	24,4	0,7	-2,8%
FMZ Marktkauf-Center Neuenkirchen	11,0	10,4	0,6	-5,7%
FMZ Rügencenter Bergen	2,0	1,9	0,1	-5,5%
Sonderstandort Kaufhaus Stolz Süderholz	0,3	0,3	k.A.	k.A.
Gesamt	52,2	49,8	2,4	-4,6%

Quelle: Eigene Berechnungen. * Es sind nur Standorte mit Flächenbeständen im relevanten Sortiment dargestellt.

Tabelle 29: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Elektronikbedarf

Die absoluten Umsatzrückgänge erreichen nur an wenigen Standorten innerhalb des Untersuchungsraums überhaupt nachweisbare Größenordnungen. Hierzu zählt neben den Ergänzungsstandorten Andershof (real) und Langendorfer Berg (medimax) auch die Stralsunder Innenstadt, wo jedoch v.a. kleinflächige Spezialanbieter ansässig sind, die nur geringfügig im Wettbewerb mit dem STRELAPARK stehen. Die ermittelte

⁶⁶ Werte von weniger als 0,1 Mio. € lassen sich rechnerisch nicht mehr nachweisen und haben daher keine Relevanz.

Umverteilungsquote liegt mit lediglich rd. 7,5 % auch recht deutlich unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts.

Dagegen werden die fachmarktgeprägten Einkaufszentren Marktkauf-Center in Neuenkirchen (rd. 0,6 Mio. €) und Elisenpark in Greifswald (rd. 0,7 Mio. €) in absoluten Umsatzrückgängen gemessen am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist darauf zurückzuführen, dass hier mit expert (Neuenkirchen) und Media Markt (Greifswald) große Elektrofachmärkte ansässig sind, die naturgemäß am stärksten mit dem im STRELAPARK ansässigen Media Markt im Wettbewerb stehen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums erreichen im Segment Elektronikbedarf Werte von im Schnitt etwa 5 %. Die höchsten absoluten Umsatzrückgänge werden dabei für die nicht-integrierten Fachmarktzentren Elisenpark in Greifswald (rd. 0,7 Mio. €) und Marktkauf-Center in Neuenkirchen (rd. 0,6 Mio. €) ermittelt. Die Innenstadt von Stralsund ist mit 7,4 % zwar prozentual betrachtet stärker betroffen, allerdings beträgt die absolute Umverteilung lediglich rd. 0,2 Mio. €. In den Innenstädten der umliegenden Mittelzentren liegen die ermittelten Umsatzrückgänge im rechnerisch nicht mehr nachweisbaren Bereich.

8.3.5 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Sonstige Hartwaren

Für das Segment Sonstige Hartwaren ist eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.910 qm geplant. Dies entspricht einem Verkaufsflächenzuwachs gegenüber dem Status quo von rd. 1.100 qm. Mit der Erweiterung ist ein Mehrumsatz von rd. 5,8 Mio. € zu erwarten (siehe Tabelle 20: Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs in den prüfungsrelevanten Sortimenten des STRELAPARKS. Davon werden innerhalb des Untersuchungsraums rd. 4,6 Mio. € umverteilungsrelevant sein (rd. 3,5 Mio. innerhalb des Einzugsgebiets und rd. 1,1 Mio. € an umliegenden Standorten innerhalb des Untersuchungsraums). Etwa 0,6 Mio. € davon entfallen auf Streuumsätze, die räumlich nicht genau zugeordnet werden können (v.a. Touristen) und nicht innerhalb des Untersuchungsraums umverteilungsrelevant sind. Weitere rd. 0,6 Mio. € wirken gegen Betriebe, die sich an nicht untersuchten Standorten befinden (z.B. kleine Fachgeschäfte/Fachmärkte in Streulagen oder Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, allen voran Lebensmitteldiscounter, die Sonstige Hartwaren als Randsortiment führen).

Zusammensetzung des Vorhabenumsatzes

Sonstige Hartwaren	Umsatz in Mio. €
Vorhabenumsatz	5,8
....davon Wirkung gegen Betriebe innerhalb des Untersuchungsraums	4,6
....davon nicht im EZG umverteilungsrelevante Streuumsätze i.H.v. 10%	0,6
....davon Wirkung gegen nicht untersuchte Betriebe inner- und außerhalb des Untersuchungsraums	0,6
....davon Partizipation des Vorhabens an Marktwachstum	0,0

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.

Tabelle 30: Zusammensetzung des Vorhabenumsatzes Sonstige Hartwaren

An den untersuchten Standortlagen im Untersuchungsraum werden dadurch nach den Prognosen der Gutachter folgende Umsatzumverteilungswirkungen ausgelöst⁶⁷:

Ergebnisse der Wirkungsprognose des Vorhabens im Segment Sonstige Hartwaren

Untersuchte Standortlagen*	Umsatz 2023 ohne Vorhaben in Mio. €	Umsatz 2023 mit Vorhaben in Mio. €	Absoluter Umsatzrückgang in Mio. €	Umverteilungs- quote in %
Innenstadt Stralsund	19,1	17,5	1,5	-8,1%
NVZ Kniepervorstadt	0,1	0,1	k.A.	k.A.
NVZ Knieper West	0,1	0,1	k.A.	k.A.
NVL Frankendamm	0,1	0,1	k.A.	k.A.
NVL Grünhufe	0,6	0,5	k.A.	k.A.
NVL Carl-Heydemann-Ring	0,3	0,2	k.A.	k.A.
NVL Hans-Fallada-Str.	0,0	0,0	k.A.	k.A.
NVL Negast	0,1	0,0	k.A.	k.A.
Ergänzungsstandort Andershof	2,0	1,8	0,2	-7,6%
Ergänzungsstandort Groß Lüdershagen	2,1	1,9	0,2	-8,3%
Ergänzungsstandort Langendorfer Berg	6,9	6,3	0,6	-8,4%
Ergänzungsstandort Rostocker Chaussee	1,2	1,1	0,1	-8,5%
Standort XXXLutz/Mömax	3,6	3,3	0,3	-7,9%
Innenstadt Greifswald	17,9	17,4	0,5	-2,8%
Innenstadt Ribnitz-Damgarten	5,5	5,2	0,3	-5,8%
Innenstadt Bergen	3,6	3,4	0,2	-5,7%
Innenstadt Grimmen	2,6	2,4	0,2	-6,1%
FMZ Eisenpark Greifswald	4,0	3,9	0,1	-2,7%
FMZ Marktkauf-Center Neuenkirchen	3,7	3,5	0,2	-5,8%
FMZ Rügencenter Bergen	1,5	1,4	k.A.	k.A.
FMZ Boddencenter Ribnitz-Damgarten	0,8	0,7	k.A.	k.A.
Sonderstandort Kaufhaus Stolz Süderholz	0,6	0,6	k.A.	k.A.
Gesamt	76,1	71,5	4,6	-6,0%

Quelle: Eigene Berechnungen. *Es sind nur Standorte mit Flächenbeständen im relevanten Sortiment dargestellt.

Tabelle 31: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Sonstige Hartwaren

⁶⁷ Werte von weniger als 0,1 Mio. € lassen sich rechnerisch nicht mehr nachweisen und haben daher keine Relevanz.

Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten belaufen sich auf durchschnittlich rd. 6 %, sind im Nahbereich rund um den STRELAPARK zu großen Teilen rechnerisch aber nicht mehr nachweisbar. Angesichts der räumlichen Nähe und den größten Angebotsüberschneidungen, errechnet sich für die Stralsunder Innenstadt der mit Abstand größte absolute Umsatzrückgang (rd. 1,5 Mio. €), der einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 8,1 % entspricht, die damit aber noch unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts liegt.

Ein größerer Teil der Umsatzumverteilungen entfällt zudem auf die nicht-integrierten bzw. teilintegrierten Ergänzungsstandorte im Stralsunder Stadtgebiet. Der höchste absolute Umsatzrückgang wurde für den Standort Langendorfer Berg mit rd. 0,6 Mio. € ermittelt. Das Planvorhaben an der Greifswalder Chaussee (Ansiedlung von XXXLutz und Mömax) wird mit einem absoluten Umsatzrückgang von rd. 0,3 Mio. € bzw. einer Umverteilungsquote von 7,9 % aufgrund von zu erwartenden Angebotsüberschneidungen im Teilsegment Hausrat/GPK ebenfalls signifikant betroffen sein.

In den Innenstädten der umliegenden Ober- oder Mittelzentren fallen die Umverteilungsquoten deutlich ab und liegen flächendeckend deutlich unterhalb des 10%-Schwellenwerts. Auch die absoluten Umsatzrückgänge fallen hier bereits deutlich geringer aus.

Die Umsatzumverteilungswirkungen an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums erreichen im Segment Sonstige Hartwaren Werte von im Schnitt etwa 6 %. Die höchsten absoluten Umsatzrückgänge wurden dabei für die Innenstadt von Stralsund (rd. 1,5 Mio. €) ermittelt. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 8 %. An allen weiteren untersuchten integrierten Standorten innerhalb des Stralsunder Stadtgebiets wurden Umverteilungen von < 0,1 Mio. € erfasst, die damit rechnerisch nicht mehr sicher nachweisbar sind. Zudem wirkt das Vorhaben in diesem Segment vor allem auch gegen die nicht-integrierten Ergänzungsstandorte im Stralsunder Stadtgebiet sowie das Planvorhaben XXXLutz/Mömax.

8.4 Einfluss des touristischen Nachfragepotenzials

Zählt man die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen, die gegen die Stralsunder Innenstadt wirken, für alle Sortimente zusammen, ergibt sich ein Volumen von bis zu 7,3 Mio. €.

Wie unter Kap. 5.5 dargestellt, kann davon ausgegangen werden, dass sich infolge der steigenden Touristenzahlen in Stralsund bis zum Jahre 2024 auch das touristische Nachfragepotenzial erhöhen wird (insgesamt um etwa 6 Mio. €; nur bezogen auf den aperiodischen Bedarf um etwa 4,5 Mio. € und bezogen auf den periodischen Bedarf um etwa 1,5 Mio. €).

Der Anstieg des touristischen Nachfragepotentials nimmt also einen Anteil von über 80 % der für die Stralsunder Innenstadt prognostizierten Umsatzrückgänge ein. Dies zeigt, dass ein signifikanter Teil des Vorhabenumsatzes durch das ansteigende Touristenaufkommen kompensiert werden kann.

9 Bewertung des Vorhabens

9.1 Zu den Bewertungskriterien

Um den notwendigen Rechtsrahmen für das Erweiterungsvorhaben zu schaffen, wird die Hansestadt Stralsund den Bebauungsplan Nr. 70.1 für die geplante Erweiterung und die Gemeinde Kramerhof einen eigenständigen Bebauungsplan für das Einkaufszentrum im Bestand aufstellen. Das Vorhaben ist daher Adressat des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung in Mecklenburg-Vorpommern⁶⁸. Im Fokus stehen dabei insbesondere das Konzentrationsgebot, das Kongruenzgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtungsverbot.

- (1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig. (Z)
- (2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)
- (3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

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

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

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).
- Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

⁶⁸ Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 und Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion Vorpommern 2010 (sowie Entwurf zur zweiten Änderung 2018).

- (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Z)
Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt/das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)
- (5) Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. (Z)
- (6) Ausnahmsweise können Einzelhandelsgroßprojekte in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum. Bei der Aufstellung der Einzelhandelskonzepte für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum sind die in (2), (3) und (4) formulierten Ziele zu berücksichtigen. (Z)

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen sowie nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund aus dem Jahr 2019 hin zu prüfen.

9.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Gemäß Abschnitt 4.3.2. Absatz 6 des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 können Einzelhandelsgroßprojekte ausnahmsweise in Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume angesiedelt werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Einzelhandelskonzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum.

Mit Inkrafttreten des Gebietsänderungsvertrags zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund am 01. Januar 2020 wurde die für die Erweiterung vorgesehene Fläche in das Stadtgebiet von Stralsund eingegliedert, wodurch die Planungshoheit für diesen Teilbereich nunmehr bei der Hansestadt Stralsund liegt.

Stralsund ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 zusammen mit Greifswald als Oberzentrum ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Oberzentrums.

Das künftige Einzugsgebiet des STRELAPARKS ist in etwa gleichzusetzen mit dem Marktgebiet der Hansestadt Stralsund, wie es im Regionalen Einzelhandelskonzept dargestellt ist. Die Landesplanung weist Stralsund einen Oberbereich als Verflechtungsbereich zu, der sich zusammensetzt aus dem eigenen Nahbereich und den Nahbereichen der Grundzentren Barth, Franzburg/Richtenberg und Zingst sowie aus den Mittelbereichen der Mittelzentren Anklam, Bergen auf Rügen, Demmin, Grimmen und Wolgast. Damit ist der Oberbereich noch deutlich größer abgegrenzt als das Einzugsgebiet des STRELAPARKS und wird nicht überschritten. Somit kann auch dem Kongruenzgebot entsprochen werden.

Das Erweiterungsvorhaben in Stralsund wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebiet gerecht, was im Wesentlichen auf den Gebietsänderungsvertrag zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund zurückzuführen ist. Mit Inkrafttreten des Vertrags wurde die für die Erweiterung vorgesehene Fläche in das Stadtgebiet von Stralsund eingegliedert, wodurch die Planungshoheit für diesen Teilbereich nunmehr bei der Hansestadt Stralsund als Oberzentrum liegt.

9.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum und die Nahversorgung

9.3.1 Vorbemerkungen

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Dabei ist insbesondere auch die städtebauliche Ausgangslage der Standortbereiche zu berücksichtigen. So ist eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände vorzunehmen, insbesondere

- die voraussichtliche Umsatzumverteilung,
- die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich und
- eine etwaige „Vorschädigung“ des Versorgungsbereichs oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.

Die voraussichtliche Umsatzumverteilung stellt also einen wesentlichen - wenn auch nicht den einzigen - Indikator für die Bewertung, ob negative Auswirkungen zu erwarten sind, dar. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer

Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzrückgänge ist immer auch die konkrete städtebauliche Ausgangslage der Standortbereiche zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität) dafür vorliegen, dass es sich bei einem zentralen Versorgungsbereich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig negative Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein zentraler Versorgungsbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % bereits negative Auswirkungen nach sich ziehen.

Grundsätzlich ist weiterhin zu berücksichtigen, dass eine hohe Umverteilungsquote allein noch keine Aussage zur tatsächlichen Betroffenheit eines zentralen Versorgungsbereichs zulässt. Selbst wenn an einigen Standorten hohe Umverteilungsquoten erreicht werden, können die dahinterstehenden absoluten Umsatzrückgänge aufgrund geringer Einzelhandelsbestände an den entsprechenden Standorten gering ausfallen und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs nicht spürbar beeinträchtigen. Es stellt sich daher für jeden Standort die Frage, ob das jeweils geprüfte Sortiment an dem Standort überhaupt eine zentrenprägende Funktion hat und die Umsatzrückgänge in absoluten Zahlen auch ein gewisses Gewicht haben, sodass sich diese spürbar in der entsprechenden Einzelhandelsstruktur niederschlagen würden oder ob die Umsatzumverteilungsquote nur rein rechnerisch hoch ausfällt, da wenig Bestand vorhanden ist. Mit anderen Worten: Eine hohe Umverteilungsquote allein sagt noch nichts über die tatsächliche Betroffenheit eines Standorts aus. Insbesondere Umsatzrückgänge von weniger als 0,1 Mio. € lassen sich i.d.R. empirisch nicht mehr eindeutig nachweisen und induzieren somit auch keine negativen Auswirkungen.

Auch Marktaustritte einzelner Betriebe führen nicht unmittelbar zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche. Eine Funktionsstörung in beachtlichem Ausmaß liegt erst dann vor, wenn der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Dabei kommt es vor allem darauf an, ob für die Funktionsfähigkeit wichtige Magnetbetriebe und/oder Anbieter von zentrumsprägenden Sortimenten von dem Vorhaben betroffen sind. Sind Magnetbetriebe nur in ihren Randsortimenten betroffen, führt dies i.d.R. nicht zu einer Betriebsgefährdung und damit auch zu keinen möglichen negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche. Ein Beispiel für Betriebe, die weder zentrenprägend sind noch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche maßgeblich

beeinflussen, sind Handy-Shops. Auswirkungen auf solche Betriebe bleiben somit i.d.R. ohne städtebauliche Relevanz.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Standorte in peripheren Lagen (v.a. Fachmarkttagglomerationen, Einkaufszentren auf der „Grünen Wiese“) nicht als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen sind und sich für diese Standorte demnach auch kein Schutzstatus nach den Bestimmungen des BauGB entfaltet. Auswirkungen auf solche Standorte (z.B. auf das Marktkauf-Center in Neuenkirchen) sind als rein wettbewerbliche Effekte zu beurteilen, die keine städtebauliche Relevanz haben. Daher werden nur die „echten“ zentralen Versorgungsbereiche bzw. die gemäß den vorliegenden kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten (v.a. Stadt-Umland-Raum Stralsund) ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche einer städtebaulichen Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen unterzogen.

Die geplante Erweiterung des STRELAPARKS wird je nach Sortiment an den untersuchten Standorten unterschiedlich hohe Umsatzumverteilungswirkungen auslösen, die z.T. deutlich unterhalb des kritischen 10 %-Abwägungsschwellenwerts liegen, z.T. aber auch nur knapp darunter liegen oder den Schwellenwert sogar übertreffen.

9.3.2 Innenstadt Stralsund

Tendenziell am stärksten vom Vorhaben betroffen ist die Stralsunder Innenstadt. Dies begründet sich zum einen in der geringen räumlichen Distanz zum STRELAPARK von rd. 5 km sowie zum anderen in den Angebotsüberscheidungen bei den Vorhabenssortimenten. Dies gilt vor allem im Hinblick auf den Modischen Bedarf, der den Angebotschwerpunkt des Erweiterungsvorhabens ausmacht und zugleich die wesentliche Leitbranche der Altstadt darstellt.

Bei der städtebaulichen Bewertung ist zu berücksichtigen, dass die historische und von der UNESCO zum Weltkulturerbe ernannte Altstadt von Stralsund über eine sehr hohe Aufenthaltsqualität verfügt und zudem enorme touristische Potenziale aufweist. Insbesondere in den vergangenen Jahren verzeichnete die Innenstadt eine sehr positive Entwicklung. Dabei profitiert die Stadt vor allem von der Nähe zur Insel Rügen und dem wachsenden Ostseetourismus, der sich auch während der Corona-Pandemie als krisenresilient behauptet hat. Da die Pandemie auch in den nächsten Jahren den Trend zum „Urlaub im eigenen Land“ verstärken dürfte, ist auch in den kommenden Jahren mit einer stabilen touristischen Nachfrageplattform für die Stralsunder Innenstadt zu rechnen, die sich auch positiv auf den stationären Einzelhandel auswirken dürfte. Die vielfältige Einzelhandelsstruktur deckt nahezu alle Bedarfsbereiche ab und zeichnet sich durch einen Mix von kleinteiligen filialisierten und inhabergeführten Fachgeschäften sowie großen Modehäusern (z.B. Modehaus Jesske) und sogkräftigen Ketten wie H&M, C&A und P&C aus, von denen die wesentliche Magnetfunktion der Innenstadt ausgeht. Hinzu kommt ein vielfältiges arrondierendes Angebot aus Gastronomie,

Dienstleistern sowie öffentlichen, kulturellen und freizeitorientierten Einrichtungen, woraus sich zusätzliche Besuchsansätze ableiten lassen. **Die Innenstadt von Stralsund stellt somit einen attraktiven und voll funktionsfähigen Einzelhandelsstandort dar.**

Im **periodischen Bedarf** werden Umverteilungsquoten gegenüber dem Bestandseinzelhandel in der Innenstadt von rd. 3 % bzw. rd. 0,7 Mio. € erwartet. In erster Linie betroffen sind hier der Verbrauchermarkt EDEKA Redmann sowie die Drogeriefachmärkte dm und Rossmann, die allesamt an der Ossenreyerstraße und damit in der Haupteinkaufsstraße liegen. Die Anbieter befinden sich in einer gut frequentierten Lage und sind zukunftsfähig aufgestellt, wenngleich der EDEKA-Markt relativ klein dimensioniert ist, aber als einziger größerer Lebensmittelanbieter der Innenstadt dennoch über eine gute Marktposition verfügt. **Angesichts der geringen Umverteilungsquote sind keine vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben zu erwarten.**

Im **Segment Bekleidung/Schuhe** sind Umverteilungsquoten gegenüber dem Bestandseinzelhandel in der Innenstadt von rd. 9 % bzw. rd. 4,6 Mio. € zu erwarten. Damit wirkt ein ganz wesentlicher Teil des Vorhabenumsatzes in diesem Segment gegen den Einzelhandel in der Altstadt. Betroffen hiervon sind sowohl die großen Anbieter wie das Modehaus Jesske, Peek & Cloppenburg, C&A, Olymp & Hades und H&M als auch die kleineren Fachgeschäfte und Filialisten, für die in Teilen ebenfalls mit Angebotsüberschneidungen zu rechnen ist. Gleichwohl bedeutet dies nicht, dass nicht beide Standorte nebeneinander funktionieren können, was sich z.B. anhand von New Yorker ableiten lässt, die sowohl einen Markt in der Altstadt als auch einen Markt im STRELAPARK betreiben. Auch ist zu berücksichtigen, dass die großen Magnetbetriebe räumlich konzentriert in der stark frequentierten Hauptgeschäftslage zu finden sind und allesamt gut aufgestellt sind und von gegenseitigen Agglomerationseffekten profitieren. Da vor allem der Einkauf von Modeartikeln bei Touristen sehr beliebt ist, kann der Modeeinzelhandel in der Innenstadt zudem erheblich vom Tourismuspotenzial der Altstadt profitieren. Auch künftig wird die Altstadt über deutlich mehr Verkaufsfläche in diesem Segment verfügen als der STRELAPARK (ca. 16.000 qm VK zu ca. 7.000 qm VK) und ihre dominierende Position beibehalten. Gleichwohl werden die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge durchaus spürbar für die Modehändler sein. Auch wenn die Ausgangslage nicht erkennen lässt, dass bereits ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % negative Folgewirkungen hätte, **halten die Gutachter es für notwendig, den geplanten Verkaufsflächenumfang in diesem Segment leicht zu reduzieren**, um negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne von Betriebsaufgaben von für die Funktionsfähigkeit maßgeblichen Betrieben ausschließen zu können.

Im **Segment Sport/Spiel/Hobby** werden Umverteilungsquoten gegenüber dem Bestandseinzelhandel in der Innenstadt von rd. 12 % bzw. rd. 0,4 Mio. € prognostiziert. Die Umsatzrückgänge verteilen sich dabei auf mehrere Facheinzelhändler, die ein sehr spezifisches Angebot vorhalten und zielgruppenorientiert agieren (z.B. Segelmacherei

Boldt, Spielzeugschachtel). Weder findet sich in der Altstadt ein strukturprägender Sportartikelanbieter noch ein großer Spielwarenhändler. Somit entfaltet dieses Sortiment auch keine maßgebliche Zentrenprägung, wenngleich die ansässigen Fachgeschäfte für die Angebotsvielfalt der Innenstadt durchaus eine Rolle spielen. Die in der Altstadt ansässigen Anbieter stehen aufgrund ihrer Spezialisierung damit auch nicht im direkten Wettbewerb mit den eher fachmarktgeprägten Angeboten des STRELAPARKS (Generalisten Intersport und Spielemaxx) und profitieren ein Stück weit vom hohen Touristenaufkommen, da auch dieses Segment von Touristen verstärkt nachgefragt wird. Auch wenn vorhabeninduzierte Betriebsschließungen aufgrund der eingeschränkten Angebotsüberschneidungen nicht zu erwarten sind, schränken die perspektivischen Umsatzrückgänge die Entwicklungsmöglichkeiten der Altstadt in diesem Segment weiter ein. Daher **halten die Gutachter eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche für das Erweiterungsvorhaben für notwendig**, um das ohnehin schon bestehende Ungleichgewicht zu Lasten der Innenstadt nicht noch weiter zu verstärken.

Im **Segment Elektronikbedarf** werden Umverteilungsquoten gegenüber dem Bestandseinzelhandel in der Innenstadt von rd. 7,5 % bzw. 0,2 Mio. € prognostiziert. Die Umsatzrückgänge verteilen sich dabei auf mehrere Facheinzelhändler, die sich vor allem auf den Mobilfunk-Bereich spezialisiert haben („Handyshops“). Einen strukturprägenden Anbieter in diesem Segment gibt es in der Innenstadt von Stralsund nicht. Elektronikbedarf ist damit kaum als zentrenprägendes Sortiment einzustufen. Angesichts der geringen absoluten Umsatzrückgänge sind **keine vorhabeninduzierten Schließungen von Betrieben zu erwarten, die für die Stabilität des Hauptzentrums maßgeblich sind**.

Im **Segment Sonstige Hartwaren** werden Umverteilungsquoten gegenüber dem Bestandseinzelhandel in der Innenstadt von rd. 8 % bzw. 1,6 Mio. € prognostiziert. Gleich mehrere größere Einzelhandelsbetriebe sind in dieser Sortimentsgruppe betroffen. Die flächengrößten Anbieter, die die Sonstigen Hartwaren als Haupt- oder Teilsortiment führen, sind die Buchhandlung Hugendubel, der Einrichtungsbedarfsspezialist DEPOT sowie das Niedrigpreis-Kaufhaus Woolworth, denen allesamt eine durchaus prägende und für die Angebotsvielfalt der Altstadt bedeutende Rolle beizumessen ist. Die genannten Anbieter befinden sich an der Ossenreyerstraße und damit ebenfalls in der stark frequentierten Haupteinkaufsstraße, wo sie von Agglomerationseffekten mit anderen Einzelhändlern und den Touristenströmen profitieren. Lediglich einige kleinere Anbieter wie NANU-NANA finden sich in Randlage. Je nach konkreter Ausnutzung der Erweiterung werden die Auswirkungen für einzelne Anbieter durchaus spürbar sein. Die Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen **lässt jedoch nicht erwarten, dass es zu vorhabeninduzierten Betriebsschließungen der strukturprägenden Anbieter kommen wird**.

Es ist allerdings anzumerken, dass die Stralsunder Innenstadt bereits eine Vorbelastung im Teilsortiment Hausrat/GPK durch die Ansiedlungen von XXXLutz und Mömax in Stralsund erfahren wird. So wird für die Innenstadt von Stralsund im zentrenrelevanten Sortiment Haushaltswaren/GPK gegenüber den Anbietern in der Altstadt gemäß dem Verträglichkeitsgutachten der GMA eine Umsatzumverteilung von ca. 0,5 Mio. € angegeben, was einem Umsatzrückgang um ca. 13 – 14 % entspricht. Zwar geht die GMA in dessen Folge nicht von städtebaulichen Auswirkungen aus, gleichwohl aber von wettbewerblichen Effekten angesichts der Angebotsüberschneidungen. Daher wird eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche bei den Möbelanbietern empfohlen, um die Umverteilungsquote auf 7 bis 8 % zu drücken. Sofern diese Reduzierung umgesetzt wird, werden sich auch die Vorbelastungen entsprechend verringern. Gleichwohl sei darauf hingewiesen, dass die Wirkungen des STRELAPARKs in diesem Sortiment für sich genommen auf jeden Fall unkritisch sein werden, da der geplante Verkaufsflächenumfang für dieses Teilsortiment auch deutlich geringer ausfällt. Um negative Auswirkungen ausschließen zu können, empfehlen wir gleichwohl eine Begrenzung des Teilsortiments Hausrat/GPK auf 1.500 qm Verkaufsfläche für den STRELAPARK, was unter Berücksichtigung des aktuellen Verkaufsflächenbestands in diesem Segment von etwa 1.000 qm ein Erweiterungsvolumen von weiteren etwa 500 qm zulassen würde⁶⁹.

Sofern die geplanten Verkaufsflächen in den Segmenten Bekleidung/Schuhe und Spiel/Sport/Hobby noch leicht reduziert werden, kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgewirkungen in Form einer Störung der Funktionsfähigkeit der Stralsunder Innenstadt ausgeschlossen werden.

9.3.3 Nahversorgungszentren in Stralsund

Neben der Innenstadt von Stralsund sind auch die beiden Nahversorgungszentren Knieper West und Kniepervorstadt prospektiv von der Erweiterung des STRELAPARKS betroffen. Relevante Auswirkungen sind dabei jedoch lediglich im periodischen Bedarf zu erwarten. Hier ist ein Umsatzrückgang von 0,3 Mio. € (rd. 4,5 %) für das NVZ Kniepervorstadt und von rd. 0,7 Mio. € (rd. 5,4 %) für das NVZ Knieper West prognostiziert, welches räumlich näher zum STRELAPARK gelegen ist (rd. 1,5 km) und daher auch höhere Auswirkungen zu erwarten hat.

Der zentrale Versorgungsbereich Knieper West wird seiner Funktion als Nahversorgungszentrum mit dem Knieper Center weitgehend gerecht. Mit Rewe verfügt das NVZ über einen sogkräftigen und groß dimensionierten Verbrauchermarkt, der für die Funktionsfähigkeit des NVZ maßgeblich ist. Der hier ebenfalls ansässige Rossmann-

⁶⁹ Der Verkaufsflächenumfang von 500 qm würde die Neuansiedlung eines mittelgroßen Fachmarktformats im STRELAPARK erlauben.

Drogeriemarkt ist jedoch trotz der kürzlich erfolgten Erweiterung auf rund 400 qm Verkaufsfläche nicht mehr zeitgemäß dimensioniert. Allerdings gäbe es im NVZ genügend Potenzialflächen, auf denen sich der Drogeriemarkt komplett neu aufstellen könnte. Ein Marktaustritt von Rossmann stünde jedenfalls nicht im Zusammenhang mit dem STRELAPARK, sondern wäre auf die nicht mehr zeitgemäße Ladenfläche zurückzuführen. Auch wenn die Umsatzumverteilungswirkungen für Rewe noch spürbar sein dürften, lassen diese nicht darauf schließen, dass es hier zu einem vorhabeninduzierten Marktaustritt mit der Folge eines Funktionsverlusts des NVZ kommen könnte. So ist das NVZ gut in die umgebende Wohnsiedlung integriert, aber dennoch verkehrlich gut angebunden und kann somit auf ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial im Nahbereich zurückgreifen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass im STRELAPARK neben Aldi und Famila ein weiterer großer Lebensmittelmarkt einziehen wird⁷⁰, sodass sich die Wettbewerbssituation für Rewe nicht signifikant verändern wird.

Der Zentrale Versorgungsbereich Kniepervorstadt wird seiner Funktion als Nahversorgungszentrum ebenfalls gerecht, wenngleich das Versorgungsprofil durch die beiden Netto-Märkte stark discountgeprägt ist und die Discounter zum Teil keinen zeitgemäßen Marktauftritt mehr aufweisen. Mit dem STRELAPARK steht das NVZ nur noch bedingt im Wettbewerb, da es aufgrund seiner Lage am Knieperdamm vor allem auf die Versorgung der Wohngebiete im nordöstlichen Stadtgebiet orientiert ist. Die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen lassen nicht erwarten, dass es hier zu vorhabeninduzierten Marktaustritten kommen wird, zumal die beiden Netto-Märkte Lebensmitteldiscounter sind, die vor allem mit typgleichen Wettbewerbern in Konkurrenz stehen. Hier besteht eher eine intensive Wettbewerbswirkung zum Aldi-Discounter in Knieper-Nord als zum Aldi-Discounter im STRELAPARK.

In den übrigen prüfungsrelevanten Sortimenten sind für beide Nahversorgungszentren keine nachweisbaren Umverteilungen zu erwarten. Zudem sind in einigen Sortimenten keine Flächenbestände vorhanden, sodass Auswirkungen per se ausgeschlossen werden können.

9.3.4 Innenstadt Greifswald (Oberzentrum)

Aufgrund der hohen Entfernung von rd. 40 km bzw. 35 Fahrminuten zum Vorhabenstandort steht die Greifswalder Innenstadt nur sehr eingeschränkt mit dem Erweiterungsprojekt im Wettbewerb. So liegt Greifswald auch nicht mehr im Einzugsgebiet, sondern ist lediglich von Umsatzrückgängen infolge der Umlenkung von Kaufkraftströmen im Raum betroffen. Insbesondere die im Randbereich des Einzugsgebiets lebenden Verbraucher, die heute z.T. noch auf Greifswald orientiert sind, werden sich künftig z.T. auf den STRELAPARK umorientieren und somit Umsatzrückgänge in Greifswald

⁷⁰ So ist für Nahrungs- und Genussmittel lediglich ein Erweiterungsvolumen von 600 qm vorgesehen.

auslösen. Die Umsatzumverteilungen erreichen je nach Segment daher lediglich **Umverteilungsquoten zwischen 3 % bis 4 %** und liegen damit sehr deutlich unter dem kritischen 10 %-Schwellenwert.

Die Greifswalder Innenstadt stellt einen zwar gegenüber der Stralsunder Innenstadt schwächeren Einkaufsstandort dar, ist aber gleichwohl ebenfalls als stabil und funktionsfähig einzustufen, wozu auch einige jüngere Entwicklungen (Fachmarktzentrum am Bahnhof, Revitalisierung Dompassage) beigetragen haben.

Die höchsten absoluten Umsatzrückgänge werden im Segment Bekleidung/Schuhe mit rd. 1,2 Mio. € (rd. 2,9 %) erreicht. Die Umsatzrückgänge verteilen sich allerdings auf eine Vielzahl von Anbietern, wie das Modehaus Jesske, das Modecenter R & S, das Schuhhaus Höppner, Aktiv Schuh oder H&M und werden sich bezogen auf einzelne Betriebe lediglich im Bereich üblicher konjunktureller Schwankungen bewegen. **Vorhabeninduzierte Marktaustritte können sowohl für großen Magnetbetriebe als auch für kleinere Fachgeschäfte und Filialisten ausgeschlossen werden.**

Im Segment Sport/Spiel/Hobby werden prospektiv Umverteilungen von rd. 0,2 Mio. € (rd. 4,3 %) erreicht, die im Wesentlichen auf den Sportfachmarkt Intersport und Fachhändler wie das Trekkinghaus oder die Sportwelt entfallen. Damit sind hier durchaus auch Anbieter betroffen, die für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und deren Angebotsvielfalt eine gewichtige Rolle einnehmen. Die Anbieter sind allesamt in der Langen Straße und damit in der frequenzstärksten Lage verortet, wo sie von Agglomerationsseffekten mit den übrigen Innenstadtanbietern profitieren können. **Die Höhe der ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen lässt somit keine Marktaustritte mit der Folge einer Funktionsstörung der Greifswalder Innenstadt erwarten.**

Der prognostizierte Umsatzrückgang von rd. 0,5 Mio. € (rd. 2,8 %) im Segment Sonstige Hartwaren verteilt sich auf eine Vielzahl von Betrieben, sodass der Umsatzrückgang je Einzelbetrieb verhältnismäßig gering ausfallen und sich im Rahmen üblicher konjunktureller Schwankungen bewegen wird. Vorhabeninduzierte Marktaustritte können ausgeschlossen werden.

Im periodischen Bedarf sowie im Segment Elektrobedarf sind überhaupt keine Auswirkungen mehr nachweisbar.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Greifswalder Innenstadt kann angesichts der geringen Quoten somit insgesamt ausgeschlossen werden.

9.3.5 Innenstadt Grimmen (Mittelzentrum)

Die Innenstadt des Mittelzentrums Grimmen verfügt über eine ansprechende, historische Baustruktur, die allerdings durch funktionale Nutzungsdefizite in der Altstadt gemindert wird. Die Versorgungsfunktion übernimmt im Wesentlichen eine Fachmarktlage, die unmittelbar an die Altstadt angrenzt. Das Zentrum macht zwar noch einen funktionsfähigen Eindruck, eine gewisse Vorschädigung ist jedoch durchaus zu erkennen. Dazu hat vor allem der Auszug des einstigen Ankerbetriebs Kaufhaus Stolz beigetragen, welches sich nun unmittelbar an der Autobahn befindet und Kaufkraft aus der Innenstadt abzieht.

Aufgrund der räumlichen Entfernung von rd. 30 Fahrminuten zum STRELAPARK fallen die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen in Grimmen geringer aus als in Stralsund selbst und erreichen je nach Segment **Umverteilungsquoten zwischen 6 % und 7 %**. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen damit in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten unter dem kritischen 10 %-Schwellenwert.

Für das Segment Bekleidung/Schuhe belaufen sich die prospektiven Umsatzrückgänge auf rd. 0,3 Mio. € (rd. 7 %). Im Wesentlichen betroffen vom Vorhaben sind die Anbieter K+K Schuhcenter und NKD in der angrenzenden Fachmarktlage an der Friedrichstraße als Teil des Hauptzentrums sowie das inhabergeführte Bekleidungsgeschäft C&T Mode in der Altstadt. Die Auswirkungen werden damit zwar durchaus spürbar sein, allerdings profitieren vor allem die Anbieter K+K Schuhcenter und NKD von den Agglomerationseffekten am Verbundstandort mit den Frequenzankern REWE und Rossmann, sodass hier von keinem Marktaustritt auszugehen ist. Ohnehin handelt es sich bei den Anbietern in Grimmen vor allem um preisorientierte Formate, die auf die niedrigschwellige Grundversorgung mit Bekleidung und Schuhen orientiert sind und damit nur bedingt mit dem weiträumig ausstrahlenden STRELAPARK im Wettbewerb stehen. **Daher ist auch nicht von vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben auszugehen, die die Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Grimmen weiter einschränken könnten.**

Für das Segment Sonstige Hartwaren sind angesichts der geringen absoluten Umsatzrückgänge von rd. 0,2 Mio. € (rd. 6 %), die sich auf mehrere kleinteilige Fachhändler (u.a. Optiker, Buchhandlung, Juwelier) verteilen, ebenfalls keine vorhabeninduzierten Marktaustritte zu erwarten. Auch in diesem Segment handelt es sich vor allem um kleinere Einzelhändler, die auf die Grundversorgung der lokalen Bevölkerung orientiert sind und damit nicht mit dem STRELAPARK im direkten Wettbewerb stehen. Ähnliches gilt für das Segment Elektrobedarf, wofür ein Umsatzrückgang von rd. 0,1 Mio. € (rd. 6 %) prognostiziert wird und wovon vor allem der örtliche EURONICS-Vertragshändler betroffen ist, der jedoch in seinem Bestand durch das Erweiterungsvorhaben in Stralsund nicht grundsätzlich in Frage gestellt wird. **Ohnehin ist sowohl für Elektrobedarf als auch für die Sonstigen Hartwaren nur eine sehr eingeschränkte Zentrenprägung erkennbar, sodass Marktaustritte in diesen Segmenten auch keine**

städtebaulich relevanten Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Innenstadt zur Folge hätten.

Im periodischen Bedarf sowie im Segment Sport/Spiel/Hobby sind überhaupt keine Auswirkungen mehr nachweisbar, zumal es für Sport/Spiel/Hobby überhaupt kein Angebot in der Innenstadt von Grimmen gibt.

Ebenfalls vom Vorhaben betroffen ist das Kaufhaus Stolz in Süderholz. Das Kaufhaus verließ im Jahr 2019 seinen Standort in der Altstadt von Grimmen, um sich an einem verkehrsorientierten Standort an der A 20 breiter aufstellen zu können. Dieser nicht-integrierte Standort stellt jedoch keinen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts dar und kann daher auch keinen Schutzstatus für sich beanspruchen. Umsatzumlenkungen sind daher als rein wettbewerbliche Effekte zu bewerten.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Grimmener Innenstadt kann somit insgesamt ausgeschlossen werden.

9.3.6 Innenstadt Bergen auf Rügen (Mittelzentrum)

Die Innenstadt von Bergen macht insgesamt einen funktionsfähigen und stabilen Eindruck, was sich insbesondere aus dem hohen touristischen Potenzial der Ferieninsel Rügen für die Stadt ableitet. Die Innenstadt setzt sich zusammen aus der kleinteilig strukturierten Altstadt am Markt und dem fachmarktorientierten Nahversorgungsstandort Seifertsche Märkte am Rande des Zentrums. Insbesondere letzterer Bereich ist aufgrund der fachmarktgeprägten Betriebsstruktur tendenziell stärker vom Vorhaben in Stralsund betroffen als die sehr kleinteilige und durch inhabergeführte Betriebe geprägte Altstadt.

Aufgrund der räumlichen Entfernung von rd. 30 Fahrminuten zum STRELAPARK fallen die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen in Bergen zwar etwas geringer aus als in Stralsund selbst, erreichen je nach Segment aber immer noch Umverteilungsquoten zwischen 6% und 9%, was vor allem damit zusammenhängt, dass das Marktgebiet des Bergener Einzelhandels vollständig vom Einzugsgebiet des STRELAPARKS überlagert wird, während sich die Marktgebiete von Grimmen, Ribnitz-Damgarten oder Greifswald nur in Teilen mit dem Einzugsgebiet des STRELAPARKS decken.

Für das Segment Bekleidung/Schuhe belaufen sich die prospektiven Umsatzumverteilungen auf rd. 7 % bzw. 0,6 Mio. €. Am stärksten von dem Vorhaben betroffen sind hier die Filialisten Deichmann und Takko in den Seifertschen Märkten. Ansonsten ist das Angebot sehr kleinteilig strukturiert und wird vorwiegend durch inhabergeführten Einzelhandel geprägt, der nur geringfügige Angebotsüberschneidungen mit dem

STRELAPARK aufweist. Aber auch die Fachmärkte Deichmann und Takko zielen vor allem auf die Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung und der Touristen ab und stehen damit in keinem direkten Wettbewerb zum weiträumig ausstrahlenden STRELAPARK. Auch wenn die Umverteilungswirkungen spürbar sein werden, sind keine **vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben von Anbietern, die für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt eine wichtige Rolle spielen, zu erwarten**, da vor allem die größeren Anbieter im Fachmarktzentrum marktfähig aufgestellt sind und infolge des Tourismuspotenzials von zusätzlichen Umsatzpotenzialen profitieren können.

Die Umsatzrückgänge im Segment Sport/Spiel/Hobby belaufen sich auf etwa 9 %, was einem Rückgang von rd. 0,2 Mio. € entspricht. Das Sortiment wird vor allem von inhabergeführten Fachgeschäften bereitgestellt (u.a. Sport 2000, Sport & Fashion), die sich hinsichtlich ihres Sortiments fast ausschließlich auf das touristische Publikum der Insel Rügen fokussiert haben und denen eine wichtige Versorgungsfunktion innerhalb der Altstadt zukommt. Aufgrund ihrer spezifischen Ausrichtung stehen diese Anbieter nur bedingt im Wettbewerb mit dem STRELAPARK, der mit Spielemaxx und Intersport über klassische Fachmärkte bzw. Generalisten der jeweiligen Branche verfügt. Trotz der vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungsquote ist daher nicht von städtebaulichen Folgewirkungen durch Betriebsschließungen auszugehen. **Sofern die Verkaufsfläche in diesem Segment reduziert wird, werden sich aber auch die Wirkungen gegen die Innenstadt von Bergen vermindern, sodass negative Auswirkungen gänzlich ausgeschlossen werden können.**

Für das Segment Sonstige Hartwaren sind angesichts der geringen absoluten Umsatzrückgänge von rd. 0,2 Mio. € (rd. 6 %), die sich auf mehrere kleinteilige Fachhändler (u.a. Optiker, Hörgeräte, Juwelier) verteilen, Betriebsschließungen nicht zu erwarten, da die Händler vor allem die lokale Bevölkerung versorgen und nicht im direkten Wettbewerb mit dem STRELAPARK stehen. Zudem kommt diesen Anbietern auch keine zentrenprägende Wirkung zu, sodass selbst vereinzelte Marktaustritte die Funktionsfähigkeit der Innenstadt nicht in Frage stellen würden.

Im periodischen Bedarf sowie im Segment Elektrobedarf sind überhaupt keine Auswirkungen mehr nachweisbar.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Bergener Innenstadt kann somit insgesamt ausgeschlossen werden.

9.3.7 Innenstadt Ribnitz-Damgarten (Mittelzentrum)

Die Innenstadt von Ribnitz-Damgarten erstreckt sich über weite Teile der Ribnitzer Altstadt. Den stadträumlichen Mittelpunkt bildet der Marktplatz. Die Einzelhandelsstruktur ist überwiegend kleinteilig strukturiert. Die strukturprägenden Anbieter des

Hauptzentrens sind das Kaufhaus Stolz, das Mode- und Sporthaus a.Hauer und ein REWE-Verbrauchermarkt. Der Einzelhandelsbesatz ist im regionalen Vergleich durchaus als überdurchschnittlich für ein Mittelzentrum zu bewerten, sodass das Zentrum insgesamt einen funktionsfähigen und stabilen Eindruck macht und von dem attraktiven Stadtbild profitiert.

Aufgrund der großen Entfernung von knapp 40 Fahrminuten zum Vorhabenstandort fallen die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen in Ribnitz-Damgarten deutlich geringer aus als in Stralsund selbst und erreichen je nach Segment **Umverteilungsquoten zwischen 6 % und 7 %**. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen damit in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten unter dem kritischen 10 %-Schwellenwert.

So liegt Ribnitz-Damgarten auch nicht mehr im Einzugsgebiet, sondern ist lediglich von Umsatzrückgängen infolge der Umlenkung von Kaufkraftströmen im Raum betroffen. Insbesondere die im Randbereich des Einzugsgebiets lebenden Verbraucher, die heute z.T. noch auf Ribnitz-Damgarten orientiert sind, werden sich künftig z.T. auf den STRELAPARK umorientieren und somit Umsatzrückgänge in Ribnitz-Damgarten auslösen.

Nachweisbare Umsatzumverteilungswirkungen lassen sich nur für Bekleidung/Schuhe und für Sonstige Hartwaren nachweisen, da es in den anderen Sortimenten kaum nennenswerte Bestände in der Innenstadt von Ribnitz-Damgarten gibt oder im Falle des periodischen Bedarfs aufgrund der räumlichen Entfernung keine Auswirkungen mehr zu erwarten sind.

Für das Segment Bekleidung/Schuhe belaufen sich die prospektiven Umsatzrückgänge auf rd. 7 % bzw. rd. 0,7 Mio. €. Im Wesentlichen betroffen vom Vorhaben sind das Kaufhaus Stolz und das Mode- und Sporthaus a.Hauer sowie mehrere kleinflächige Modefachgeschäfte und Textildiscounter, die sich im Bereich der Langen Straße und dem Markt räumlich verteilen. Die Geschäfte bedienen dabei in erster Linie ein touristisches Publikum und stehen weniger im Wettbewerb mit den Angeboten im STRELAPARK. Kaufhaus Stolz und a.Hauer sind dabei als wesentliche Magnetbetriebe der Innenstadt anzuführen. **Auch wenn die Auswirkungen durchaus spürbar sein werden, ist nicht von vorhabeninduzierten Geschäftsaufgaben auszugehen.** Die für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt maßgeblichen Betriebe sind gut aufgestellt und befinden sich allesamt in der Hauptgeschäftslage Lange Straße. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Einzelhandel in Ribnitz-Damgarten vom Ostseetourismus profitiert und darüber zusätzliche Umsatzpotenziale generiert.

Für das Segment Sonstige Hartwaren sind angesichts der geringen absoluten Umsatzrückgänge von rd. 0,3 Mio. € (rd. 6 %), die sich auf mehrere kleinteilige Fachhändler (u.a. Optiker, Buchhandlung, Juwelier) und die Non-Food-Discounter Mäc Geiz und Komma 10 verteilen, keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da die Händler vor allem die lokale Bevölkerung versorgen und nicht im Wettbewerb mit dem regional ausgerichteten STRELAPARK stehen.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Innenstadt von Ribnitz-Damgarten kann somit insgesamt ausgeschlossen werden.

9.3.8 Nahversorgungslagen in Stralsund

Für die Bewertung des Vorhabens sind nicht nur die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche relevant, sondern auch die Auswirkungen auf die verbraucher-nahe Versorgung. Daher wurden auch die im Regionalen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungslagen einer Wirkungsanalyse unterzogen.

Bei den Nahversorgungslagen handelt es sich um städtebaulich integrierte Standorte, die bereits deutliche Zentrumsansätze aufweisen und Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere übernehmen, wenngleich die Gesamtausstattung (Einzelhandel und Komplementärnutzungen) nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht. Im Fokus stehen hier also nur die Auswirkungen im periodischen Bedarf, der für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung maßgeblich ist.

Die Umsatzumverteilungen für die Nahversorgungslagen im Stadt-Umland-Raum⁷¹ Stralsund im periodischen Bedarfsbereich bewegen sich **zwischen 4 und 5%** und lassen nicht darauf schließen, dass es hier zu einem Marktaustritt von strukturprägenden Nahversorgern kommen könnte, was wiederum negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung nach sich ziehen würde. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in den STRELAPARK vermutlich kein weiterer großflächiger Lebensmittelanbieter einziehen wird⁷², da hier mit Famila und Aldi bereits zwei sogkräftige Anbieter ansässig sind und es eher um kleinteilige Anpassungen oder Erweiterungen von Bestandsbetrieben gehen wird, die keine grundsätzlichen Verschiebungen von Einkaufsorientierungen zur Folge haben werden.

Die **Nahversorgungslage Hans-Fallada-Straße** ist aufgrund der räumlichen Nähe noch am stärksten betroffen. Hier befindet sich mit Markant ein gut in die umliegenden Wohnnutzungen eingebetteter Verbrauchermarkt, der marktfähig aufgestellt ist und auf ein relativ großes Nachfragepotenzial im Nahbereich zurückgreifen kann. Gegenüber dem STRELAPARK hat sich der Markant-Markt bislang gut behaupten können.

Die **Nahversorgungslage Grünhufe** bezieht sich auf das Lindencenter, wo als wesentlicher Anbieter ein Netto-Markendiscounter ansässig ist. Auch diese Lage ist relativ nah zum STRELAPARK gelegen und wird daher tendenziell stärker betroffen sein. Netto

⁷¹ Nahversorgungslagen im Stadt-Umland-Raum Stralsund sind: Negast, Carl-Heydemann-Ring, Grünhufe, Hans-Fallada-Straße und Frankendamm.

⁷² Für Nahrungs- und Genussmittel ist lediglich eine Erweiterung um 600 qm geplant.

profitiert hier von den Agglomerationseffekten mit anderen Fachmärkten und ist angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten in seinem Bestand nicht gefährdet.

Die Nahversorgungslage Frankendamm liegt auf der anderen Stadtseite von Stralsund und ist daher geringer von dem Vorhaben betroffen. Der hier ansässige Rewe-Supermarkt ist als Vollversorger zwar zu klein dimensioniert, macht aber dennoch einen stabilen Eindruck und sichert die Grundversorgung für die umliegende Wohnbevölkerung. Ein vorhabeninduzierter Marktaustritt ist nicht zu erwarten.

Die Nahversorgungslage Negast in der Umlandkommune Steinhagen ist bereits relativ weit vom STRELAPARK entfernt und daher nur geringfügig betroffen. Der hier ansässige Netto-Discounter ist marktfähig aufgestellt und spielt für die verbrauchernahe Versorgung der südlichen Umlandgemeinden eine wichtige Rolle. Die Höhe der Umsatzumverteilungsquote lässt nicht darauf schließen, dass der Markt in seinem Fortbestand durch das Erweiterungsvorhaben gefährdet wird.

Die Nahversorgungslage Carl-Heydemann-Ring erfüllt seit der Aufgabe des hier ansässigen Netto-Discounters keine nennenswerte Versorgungsfunktion mehr und spielt damit für die Bewertung des Vorhabens keine Rolle.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können somit ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe im periodischen Bedarfsbereich, die für die verbrauchernahe Versorgung relevant sind, ist nicht zu erwarten.

9.3.9 Sonstige Standorte

Tendenziell stärker von dem Erweiterungsvorhaben betroffen sind die nicht-integrierten Standortlagen wie der Elisenpark in Greifswald oder das Marktkauf-Center in Neuenkirchen. Dies ergibt sich in erster Linie aus der Typähnlichkeit der Einkaufszentren zum STRELAPARK und den damit verbundenen Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen. Die Umverteilungen erreichen hier durchaus Quoten im kritischen 10 %-Schwellenbereich. Da es sich allerdings um keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Baurechts handelt, bleiben die Auswirkungen auf solche Standorte ohne städtebauliche Relevanz und sind lediglich als wettbewerbliche Effekte zu bewerten.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht in allen Sortimenten der maximale Verkaufsflächenzuwachs voll ausgeschöpft werden kann, da die Erweiterungsfläche auf 5.500 qm „gedeckelt“ ist. Faktisch werden die prognostizierten Auswirkungen also nicht in allen Sortimenten gleichzeitig erreicht.

9.3.10 Reduzierungsempfehlungen

Wie die Wirkungsprognose und die anschließende städtebauliche Bewertung der prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen zeigen, können in den Segmenten Bekleidung/Schuhe und Sport/Spiel/Hobby negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Stralsund nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher empfehlen wir, in diesen beiden Sortimenten die maximal mögliche Verkaufsflächendimensionierung zu reduzieren.

Um den notwendigen Reduzierungsumfang zu ermitteln, wurde die Erweiterungsfläche im Gravitationsmodell in einem iterativen Verfahren soweit reduziert, bis die Umsatzumverteilungsquote in der Altstadt auf deutlich unter 9 % und damit erkennbar unter den kritischen 10 %-Schwellenwert absinkt.

Daraus folgt für das Segment **Bekleidung/Schuhe** eine Reduzierung des ursprünglich geplanten Verkaufsflächenzuwachses **von 3.500 qm auf 3.200 qm**, woraus sich folgende Umsatzumverteilungsquoten ableiten lassen.

Ergebnisse der Wirkungsprognose des Vorhabens im Segment Bekleidung/Schuhe

Untersuchte Standortlagen*	Umsatz 2024 ohne Vorhaben in Mio. €	Umsatz 2024 mit Vorhaben in Mio. €	Absoluter Umsatzrückgang in Mio. €	Umverteilungs- quote in %
Innenstadt Stralsund	50,4	46,2	4,2	-8,3%
NVZ Kniepervorstadt	0,2	0,2	k.A.	k.A.
NVL Grünhufe	1,5	1,3	0,2	-12,3%
NVL Hans-Fallada-Str.	0,1	0,1	k.A.	k.A.
NVL Negast	0,1	0,1	k.A.	k.A.
Ergänzungsstandort Andershof	0,6	0,6	k.A.	k.A.
Ergänzungsstandort Langendorfer Berg	7,0	6,3	0,7	-9,7%
Ergänzungsstandort Rostocker Chaussee	2,9	2,6	0,3	-10,0%
Innenstadt Greifswald	41,6	40,5	1,1	-2,7%
Innenstadt Ribnitz-Damgarten	10,3	9,7	0,6	-6,1%
Innenstadt Bergen	9,6	9,0	0,6	-6,1%
Innenstadt Grimmen	4,4	4,1	0,3	-6,6%
FMZ Eisenpark Greifswald	10,7	10,4	0,3	-2,6%
FMZ Marktkauf-Center Neuenkirchen	4,5	4,2	0,3	-5,8%
FMZ Rügencenter Bergen	3,9	3,6	0,3	-6,6%
FMZ Boddencenter Ribnitz-Damgarten	4,4	4,1	0,2	-5,6%
Sonderstandort Kaufhaus Stolz Süderholz	3,0	2,9	0,1	-4,8%
Gesamt	155,1	145,9	9,2	-6,0%

Quelle: Eigene Berechnungen. *Es sind nur Standorte mit Flächenbeständen im relevanten Sortiment dargestellt.

Tabelle 32: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Bekleidung/Schuhe (reduziert)

Für das Segment **Sport/Spiel/Hobby** ergibt sich eine Reduzierungserfordernis vom ursprünglich geplanten Verkaufsflächenzuwachs in Höhe **von 800 qm auf 500 qm**, woraus sich folgende Umsatzumverteilungsquoten ableiten lassen.

Ergebnisse der Wirkungsprognose des Vorhabens im Segment Sport/Spiel/Hobby

Untersuchte Standortlagen*	Umsatz 2024 ohne Vorhaben in Mio. €	Umsatz 2024 mit Vorhaben in Mio. €	Absoluter Umsatzrückgang in Mio. €	Umverteilungs- quote in %
Innenstadt Stralsund	3,1	2,9	0,2	-7,2%
NVZ Kniepervorstadt	0,0	0,0	k.A.	k.A.
NVL Grünhufe	0,1	0,0	k.A.	k.A.
NVL Negast	0,0	0,0	k.A.	k.A.
Ergänzungsstandort Andershof	0,7	0,7	0,0	-6,8%
Ergänzungsstandort Groß Lüdershagen	1,5	1,4	0,1	-7,3%
Ergänzungsstandort Langendorfer Berg	0,7	0,6	0,0	-7,4%
Ergänzungsstandort Rostocker Chaussee	0,0	0,0	k.A.	k.A.
Innenstadt Greifswald	3,7	3,6	0,1	-2,4%
Innenstadt Ribnitz-Damgarten	0,3	0,3	k.A.	k.A.
Innenstadt Bergen	1,7	1,7	0,1	-5,0%
Innenstadt Grimmen	0,1	0,1	k.A.	k.A.
FMZ Eisenpark Greifswald	3,6	3,5	0,1	-2,4%
FMZ Marktkauf-Center Neuenkirchen	1,2	1,1	0,1	-5,1%
FMZ Rügencenter Bergen	0,6	0,6	0,0	-5,4%
Sonderstandort Kaufhaus Stolz Süderholz	0,6	0,6	0,0	-4,1%
Gesamt	18,1	17,2	0,8	-4,7%

Quelle: Eigene Berechnungen. * Es sind nur Standorte mit Flächenbeständen im relevanten Sortiment dargestellt.

Tabelle 33: Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Sport/Spiel/Hobby (reduziert)

Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Altstadt von Stralsund vollständig ausschließen zu können, empfehlen wir eine Reduzierung der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen in den Segmenten Bekleidung/Schuhe auf 3.200 qm und Sport/Spiel/Hobby auf 500 qm.

9.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß 4.3.2. Absatz 3 des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2016 sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Das Erweiterungsvorhaben zielt im Wesentlichen auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ab und fällt damit unter die Regelung von 4.3.2 Absatz 3 des Landesraumentwicklungsprogramms.

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund stuft den STRELAPARK jedoch als zentralen Versorgungsbereich der Kategorie Nebenzentrum ein.

Im Konzept werden Nebenzentren wie folgt charakterisiert:

„Nebenzentren weisen eine arbeitsteilige Aufteilung der Versorgungsfunktion mit dem Hauptzentrum auf und übernehmen Teilfunktionen des jeweiligen Innenstadtzentrums einer größeren Stadt. Sie weisen ein ausgeprägtes Angebot von Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs auf, das sich grundsätzlich nicht wesentlich von dem des Hauptzentrums unterscheidet. Zentren- und besonders nahversorgungsrelevante Sortimente und Dienstleistungen stehen im Vordergrund. Nebenzentren weisen gegenüber dem Hauptzentrum jedoch einen geringeren Umfang sowie eine geringere Diversifizierung des Angebotes auf.“

Der STRELAPARK ist gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund als zentraler Versorgungsbereich der Kategorie Nebenzentrum eingeordnet. Das städtebauliche Integrationsgebot ist damit erfüllt.

9.5 Zur Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund aus dem Jahr 2019 wurden u.a. die folgenden Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung festgelegt:

■ **Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt Stralsund:**

Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebots, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf; Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung.

Mit der geplanten Erweiterung des STRELAPARKS wird ein regional bedeutsamer und zentralitätsbildender Einzelhandelsstandort zukunftsfähig abgesichert, der für die Ausübung der oberzentralen Versorgungsfunktion von Stralsund eine maßgebliche Rolle spielt.

Zudem wird mit der angestrebten verbindlichen Bauleitplanung die Investitionssicherheit für ein Vorhaben geschaffen, das seit vielen Jahren verfolgt wird.

■ **Schutz und Stärkung der Altstadt von Stralsund als dominierende Einkaufslage:** Stärkung der Stralsunder Altstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebots; Schaffung von Investitionssicherheit in der Stralsunder Altstadt.

Die Innenstadt von Stralsund kann angesichts der Attraktivität und Ausstrahlungswirkung, des vielfältigen Angebotsbestands, der hohen Aufenthalts- und Verweilqualität sowie der positiven Entwicklungen in den vergangenen Jahren als ein voll funktionsfähiger Einzelhandelsstandort bewertet werden. Unter der Maßgabe, dass das Erweiterungsvorhaben in den kritischen Sortimentsbereichen noch etwas reduziert wird, sind für die Altstadt von Stralsund keine mehr als unwesentlichen negativen Auswirkungen zu befürchten, sodass das Ziel des Schutzes der Altstadt nicht gefährdet wird. Die Altstadt wird auch künftig die dominierende Einkaufslage im Stadtgebiet darstellen, was sich anhand der Größenverhältnisse zwischen STRELAPARK und Altstadt erkennen lässt. Während der STRELAPARK perspektivisch über eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 22.500 qm verfügen wird, beläuft sich das Gesamtverkaufsflächenangebot der Altstadt nach Angaben im Regionalen Einzelhandelskonzept auf etwa 29.000 qm.⁷³

■ **Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs in Nahversorgungszentren und ergänzenden Nahversorgungslagen:** Sicherung und Stärkung der Nahversorgungszentren

⁷³ Inklusiv der im Konzept erwähnten Eröffnung von dm und Vero Moda im Löwenschen Palais.

Kniepervorstadt und Knieper West / der Nahversorgungslagen Frankenvorstadt, Hans-Fallada-Straße, Grünhufe, Carl-Heydemann-Ring, Tribseer Vorstadt und Negast durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels; räumliche Nachverdichtung zur Verbesserung der ausgewogenen, wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen; Sicherung und Ausbau der wohnortnahen Versorgung in den Mitgliedsgemeinden.

Mit der Erweiterung des STRELAPARKS ist auch ein Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einkaufszentrum vorgesehen, der zu Lasten der umliegenden Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen geht. Allerdings konnten im Rahmen der Wirkungsprognose keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen festgestellt werden, sodass die Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht gefährdet wird.

- **Zentrenverträgliche Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelsstandorte mit regionaler Ausstrahlung im Stadt-Umland-Raum Stralsund:** Umgang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Umland und deren Steuerung.

Mit der Erweiterung des STRELAPARKS wird ein großflächiger Einzelhandelsstandort mit regionaler Ausstrahlung im Stadt-Umland-Raum Stralsund in einem zentralen Versorgungsbereich weiterentwickelt. Unter der Berücksichtigung der Reduzierungsempfehlungen können negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (zu denen der STRELAPARK selbst auch zählt) ausgeschlossen werden. Der STRELAPARK lässt sich zentrenverträglich weiterentwickeln.

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind im Konzept **standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben** getroffen worden. Dem zentralen Versorgungsbereich STRELAPARK wird eine unterstützende Funktion für das Hauptzentrum Altstadt Stralsund zugeschrieben. So soll der STRELAPARK in untergeordneter Funktion Angebote aufnehmen, die in der Altstadt nicht realisiert werden können. Da der bestehende B-Plan für das Einkaufszentrum keine sortimentspezifischen Regelungen enthält, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans empfohlen, der die zulässigen Verkaufsflächen für die einzelnen Sortimente festsetzt, um die angestrebte und städtebaulich verträgliche unterstützende Funktion der Altstadt Stralsund zu gewährleisten. Bezüglich des Erweiterungsvorhabens heißt es im Konzept, dass dieses unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Altstadt Stralsund einer Einzelfallprüfung zu unterziehen ist, um negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in der Hansestadt Stralsund auszuschließen. Mögliche Verkaufsflächenerweiterungen sollen nur auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund verwirklicht werden. Die Ergänzung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der umfangreichen Flächenreserven aus städtebaulichen Gründen ebenfalls empfohlen.

Die geforderte Aufstellung eines B-Plans zur verlässlichen Steuerung der sortiments-spezifischen Verkaufsflächenentwicklung des STRELAPARKS ist aktuell in Erarbeitung. Das vorliegende Gutachten erfüllt zudem die Forderung nach einer Einzelfallprüfung im Hinblick auf die geplante Erweiterung und kommt zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in der Hansestadt Stralsund (unter der Voraussetzung, dass die Reduzierungsempfehlungen umgesetzt werden) ausgeschlossen werden können. Ferner wird sich die Erweiterung ausschließlich auf dem Gebiet der Hansestadt Stralsund vollziehen.

Die Erweiterung des STRELAPARKS ist mit den Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung des Regionalen Einzelhandelskonzepts des Stadt-Umland-Raums Stralsund kompatibel.

10 Festsetzungsvorschläge

Vorzustellen ist zunächst, dass die geplanten Erweiterungsflächen sowohl für Erweiterungen bereits im STRELAPARK bestehender Betriebe als auch für die Neuansiedlung von Betrieben ausgenutzt werden können.⁷⁴

Auf Basis der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse und der städtebaulichen Bewertungen der ermittelten Umsatzumverteilungsquoten sowie unter Berücksichtigung der Reduzierungsempfehlungen schlagen wir folgende Festsetzungen zur sortimentspezifischen Begrenzung der Verkaufsflächen im STRELAPARK für den B-Plan vor:

- Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 22.500 qm.
- Davon dürfen maximal
 - 7.500 qm auf die nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe Periodischer Bedarf (alle nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Stralsunder Sortimentsliste),
 - 6.850 qm auf die innenstadtrelevante Sortimentsgruppe Bekleidung, Schuhe/Lederwaren,
 - 2.700 qm auf die innenstadtrelevante Sortimentsgruppe Spielwaren/Hobbybedarf, Sportbedarf,
 - 3.500 qm auf die innenstadtrelevante Sortimentsgruppe Elektrobedarf und
 - 2.900 qm auf die innenstadtrelevante Sortimentsgruppe Sonstige Hartwaren (alle übrigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Stralsunder Sortimentsliste), davon maximal 1.500 qm auf das Teilsortiment Hausrat/GPK, entfallen.
- Gemäß der Stralsunder Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant definierte Sortimente sind ohne sortimentspezifische Verkaufsflächenbeschränkungen unter Beachtung der Gesamtverkaufsfläche von 22.500 qm zulässig.
- Zulässig sind arrondierende Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsbetriebe.

⁷⁴ Gemäß den Ausführungen in Kap. 7.2 zu den angenommenen Flächenproduktivitäten für den STRELAPARK wurde bei der Umsatzzuschätzung berücksichtigt, dass auf den Erweiterungsflächen bestehender Betriebe tendenziell niedrigere Flächenleistungen erzielt werden als bei der Neuansiedlung von Betrieben, da Erweiterungen von Bestandsbetrieben häufig auch dazu genutzt werden, den Einkaufskomfort durch breitere Gänge, niedrigere Regale und eine ansprechendere Warenpräsentation zu erhöhen, was die Flächeneffizienz mindert.

Fazit

11 Fazit

In der unmittelbar an die Hansestadt Stralsund angrenzenden Umlandkommune Kramerhof befindet sich seit 1995 das Einkaufszentrum STRELAPARK. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 17.000 qm, verteilt auf etwa 30 Einzelhandelsbetriebe, und einer Reihe von Komplementärnutzungen stellt der STRELAPARK neben der Altstadt Stralsunds den bedeutendsten Einzelhandelsstandort der Region dar.

Bereits seit vielen Jahren verfolgen die Gemeinde Kramerhof und der Eigentümer des Centers eine Erweiterung. Der hierfür aufgestellte B-Plan wurde in zweitinstanzlicher Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts mit Urteil vom 22.06.2011 für unwirksam erklärt, weshalb das Vorhaben zurückgestellt werden musste.

Mit Inkrafttreten des Gebietsänderungsvertrags zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund am 01. Januar 2020 wurde die für die Erweiterung vorgesehene Fläche in das Stadtgebiet von Stralsund eingegliedert, wodurch die Planungshoheit für diesen Teilbereich nunmehr bei der Hansestadt Stralsund liegt. Zudem wurde ein Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund aufgestellt, welches kurz vor dem Abschluss steht, sodass eine wesentliche landesplanerische Voraussetzung für das Vorhaben erfüllt ist. Das Regionale Einzelhandelskonzept stuft den STRELAPARK als zentralen Versorgungsbereich der Kategorie Nebenzentrum ein, womit eine weitere landesplanerische Voraussetzung für die Erweiterung erfüllt ist.

Daher soll nun ein erneuter Anlauf zur Erweiterung des STRELAPARKS unternommen werden. Geplant ist eine Erweiterung um 5.500 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente mit Schwerpunkt im Modischen Bedarf. Darüber hinaus soll in geringem Umfang auch das Angebot an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgebaut werden und zusätzliche Flächen für Dienstleister und Gastronomie geschaffen werden. Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente sowie Gastronomie und Dienstleister sind jedoch kein Prüfgegenstand der vorliegenden Untersuchung gewesen.

Um den notwendigen Rechtsrahmen zu schaffen, wird die Hansestadt Stralsund den Bebauungsplan Nr. 70.1 für die geplante Erweiterung und die Gemeinde Kramerhof einen eigenständigen Bebauungsplan für das Einkaufszentrum im Bestand aufstellen. Gleichwohl ist dabei zu berücksichtigen, dass das Einkaufszentrum im Bestand und die geplante Erweiterung ein Gesamtvorhaben bilden und dies auch so in der Verträglichkeitsanalyse zu berücksichtigen war, die nun im Vorfeld der förmlichen Planverfahren erstellt wurde, um das Planungsziel einer verträglichen Erweiterung des STRELAPARKS hinreichend konkretisieren zu können.

Der bestehende B-Plan sieht keine sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen vor. Der STRELAPARK genießt daher aktuell eine sehr hohe Flexibilität, was die Belegung der Verkaufsflächen anbelangt. Um sicherstellen zu können, dass der STRELAPARK keine Entwicklung nimmt, die die Funktionsfähigkeit der Innenstadt beeinträchtigt, sollen künftig sortimentsspezifische Festsetzungen getroffen werden. Mit anderen Worten: Die Erweiterung des STRELAPARKS wird einerseits das Verkaufsflächenvolumen des Einkaufszentrums insgesamt erhöhen, andererseits aber die Flexibilität des Betreibers in der Vermietung einschränken.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche in Stralsund und im Umland unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Stralsunder Altstadt. Basierend auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse und dessen städtebaulicher/raumordnerischer Bewertung wurden zudem auf quantitativer sowie auf qualitativer Ebene fachgutachterliche Empfehlungen zur Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur für die geplante Erweiterung abgegeben und entsprechende Festsetzungsvorschläge für die Bebauungspläne gemacht.

Die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland ist in den letzten Jahren durch steigende Umsätze geprägt gewesen. Das Flächenwachstum stagnierte dabei zuletzt – Verkaufsflächenzuwächse sind aktuell im Wesentlichen im Bereich des Handels mit Lebensmitteln und Drogeriewaren zu beobachten. Besonders dynamisch hat sich der Online-Handel entwickelt. Aber auch der stationäre Einzelhandel konnte an Umsatz zulegen, wenngleich davon infolge von Marktanteilsverschiebungen in Richtung fachmarkt- und discountorientierter Betriebsformate sowie eines Bedeutungszuwachses von Lebensmittelanbietern und Drogeriemärkten nicht alle Marktteilnehmer profitieren konnten.

Ausgelöst durch die Corona-Pandemie, hat aktuell jedoch vor allem der stationäre Nonfood-Handel nie dagewesene Umsatzeinbrüche zu beklagen. Jüngste Zahlen zur Entwicklung des Online-Handels zeigen, dass die Folgen der Corona-Pandemie als „Wachstumsbeschleuniger“ für den Online-Handel einzuordnen sind. Aber auch ohne Corona muss langfristig davon ausgegangen werden, dass der stationäre Nonfood-Einzelhandel an Bedeutung verlieren wird, während der stationäre Einzelhandel mit periodischen Bedarfsgütern nach wie vor eine sehr gute Perspektive besitzt. Für die Hansestadt Stralsund ist allerdings der wachsende Binnentourismus zu berücksichtigen, wovon auch die Ostseeküste im Umfeld von Stralsund in besonderem Maße profitieren kann. Ein Teil der Umsatzverlagerungen in den Online-Handel kann also durch den wachsenden Tourismus kompensiert werden.

Gleichwohl wird es auch in Stralsund zu Umsatzrückgängen im stationären (Nonfood-Einzelhandel) infolge der steigenden Bedeutung des Online-Handels in den nächsten

Jahren kommen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass Marktaustritte von Wettbewerbern den verbliebenden Anbietern neue Marktchancen eröffnen, so dass ggf. zwar der Umfang an Einzelhandelseinrichtungen abnehmen wird, aber von einer stabilen Umsatzbasis im stationären Einzelhandel von Stralsund ausgegangen werden kann. Ohnehin werden von den Umsatzrückgängen im stationären Einzelhandel nicht nur die Innenstädte betroffen sein, sondern in besonderem Maße auch die Einkaufszentren, wie der STRELAPARK selbst. Für den zu erwartenden Markteintritt des Erweiterungsvorhabens im Jahr 2024 kann ferner von einer Normalisierung der derzeit höchst angespannten Lage im stationären Nonfood-Einzelhandel ausgegangen werden.

Das Einzugsgebiet des STRELAPARKS wird neben den naturräumlichen Grenzen durch die Ostsee vor allem durch die nächstgelegenen Oberzentren Rostock und Greifswald limitiert und erstreckt sich über weite Teile des Landkreises Vorpommern-Rügen. Insgesamt beträgt das **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** des Vorhabens in Stralsund etwa 189.000 Personen. Das vorhabenrelevante **Nachfragepotenzial** im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 1,159 Mrd. € ansteigen. Hinzu kommt ein signifikantes Potenzial für den Einzelhandel durch Tages- und Übernachtungstouristen in Höhe von etwa 36 Mio. €, welches bis zum Prognosehorizont in 2024 um weitere etwa 6 Mio. € ansteigen wird.

Bei der Analyse der **Angebotssituation** hat sich gezeigt, dass die Stralsunder Innenstadt den stärksten Angebotsstandort innerhalb des gesamten Untersuchungsraums darstellt, zu dem in vielen Sortimentsbereichen auch die größten Angebotsüberschneidungen zu erwarten sind. Zudem halten vor allem fachmarktorientierte Standorte einen signifikanten Flächenumfang in den vorhabenrelevanten Sortimenten vor, wie z.B. das Ostsee-Center in Lüssow oder der Elisenpark in Greifswald, zu denen ebenfalls signifikante Angebotsüberschneidungen bestehen. Die Innenstädte der umliegenden Mittel- und Oberzentren Greifswald, Bergen, Ribnitz-Damgarten und Grimmen sind als relevante Wettbewerbsstandorte ebenfalls anzuführen, werden aufgrund der räumlichen Entfernung aber geringer betroffen sein.

Für das Erweiterungsvorhaben des STRELAPARKS ist von **Marktanteilszuwachsen** innerhalb des Einzugsgebiets auszugehen, die sich je nach Sortiment zwischen 2 und 8 %-Punkten bewegen. Die höchsten Marktanteilszuwächse sind dabei im Segment Bekleidung zu erwarten, da hier auch der Verkaufsflächenschwerpunkt der Erweiterung liegen wird.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätze durch Touristen, ein prüfungsrelevantes **Umsatzpotenzial** im sektoralen worst case von

- rd. 9,9 Mio. € im periodischen Bedarf
- rd. 11,5 Mio. € im Modischen Bedarf (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren)
- rd. 1,9 Mio. € bei Sport/Spiel/Hobby

- rd. 2,9 Mio. € bei Elektrobedarf
- rd. 5,7 Mio. € für Sonstige Hartwaren

Da die Erweiterungsfläche auf 5.500 qm „gedeckt“ ist, kann nicht in allen Sortimenten der volle Verkaufsflächenumfang auch tatsächlich ausgeschöpft werden. Insofern werden auch die aufgezeigten Umsatzpotenziale und in der Folge auch die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen nicht in allen Sortimenten gleichzeitig erreicht werden. Die Wirkungsanalyse stellt insofern einen „sektoralen worst case“ dar.

Zu berücksichtigen ist dabei, dass nicht der komplette Vorhabenumsatz gegen die untersuchten Standorte innerhalb des Untersuchungsraums wirkt. Ein Teil der Vorhabenumsätze wird infolge der Rückholung von Kaufkraftabflüssen auch gegen weiter entfernte Einzelhandelszentren wie Rostock und gegen nicht untersuchte Betriebe in Streulagen wirken, die die vorhabenrelevanten Sortimente z.B. als temporäre Randsortimente anbieten (z.B. Lebensmitteldiscounter).

Daraus resultieren nach den Prognosen von Dr. Lademann folgende Umsatzumverteilungsquoten für die relevanten Standortbereiche (zentrale Versorgungsbereiche) im worst case:

- Periodischer Bedarf zwischen 3 und 5 %
- Bekleidung/Schuhe zwischen 3 und 9 %
- Sport/Spiel/Hobby zwischen 4 und 12 %
- Elektrobedarf zwischen 6 und 7,5 %
- Sonstige Hartwaren zwischen 3 und 8 %

In Bezug auf den periodischen Bedarf ergibt sich die potenziell größte Betroffenheit für die nächstgelegenen Nahversorgungszentren. Bezogen auf die aperiodischen Bedarfsgüter wird die Stralsunder Innenstadt aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen tendenziell am stärksten betroffen sein. Hier summieren sich die Umsatzumverteilungswirkungen über alle Sortimente auf rd. 7,3 Mio. €. Stellt man diesem Umsatzrückgang den erwarteten Anstieg des touristischen Nachfragepotenzials von etwa 6 Mio. € (wovon v.a. die Altstadt profitieren wird) gegenüber, so zeigt sich aber, dass ein signifikanter Teil der Umverteilungswirkungen durch steigende Touristenzahlen kompensiert werden kann.

Erhöhte Wirkungen sind vor allem bei den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sport/Spiel/Hobby zu erwarten. Hier bewegen sich die Wirkungen im Bereich des kritischen 10 %-Schwellenwerts, von dem eine Indizwirkung für negative Auswirkungen ausgeht. Zwar kann die Stralsunder Innenstadt grundsätzlich als ein sehr leistungsfähiger Einzelhandelsstandort mit einem breiten Angebotspektrum, einer Vielzahl sogkräftiger Magnetbetriebe, einer hohen städtebaulichen Qualität und einer sehr positiven Entwicklung in den vergangenen Jahren eingestuft werden. Um ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens in

städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Stralsunder Innenstadt vollständig ausschließen zu können, empfehlen die Gutachter jedoch eine geringfügige Reduzierung der Erweiterungspläne in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren (von 3.500 qm auf 3.200 qm VK) und Sport/Spiel/Hobby (von 800 qm auf 500 qm VK). **Damit kann dem Beeinträchtungsverbot vollumfänglich entsprochen werden.** In allen anderen Sortimentsbereichen sind keine kritischen Wirkungen zu erwarten – weder für Stralsund noch für die Umlandzentren.

Bei den Sonstigen Hartwaren sei jedoch darauf hingewiesen, dass es hier infolge der Ansiedlung von XXXLutz und dessen umfangreichem Randsortiment (v.a. Hausrat/GPK) bereits erhebliche Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten der Innenstadt geben wird, wie das Gutachten der GMA zu dem Ansiedlungsvorhaben aufzeigt. Auch wenn die Erweiterung des STRELAPARKS selbst keine kritischen Auswirkungen in diesem Segment auslösen wird, empfehlen wir eine Begrenzung der Erweiterungsfläche des Teilsortiments Hausrat/GPK innerhalb der Gruppe Sonstige Hartwaren auf 1.000 qm.

Mit den sonstigen Zielen der Raumordnung ist das Vorhaben vollständig kompatibel. So wird das Erweiterungsvorhaben dem **Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot** gerecht, was im Wesentlichen auf den Gebietsänderungsvertrag zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund zurückzuführen ist. Mit Inkrafttreten des Vertrags wurde die für die Erweiterung vorgesehene Fläche in das Stadtgebiet von Stralsund eingegliedert, wodurch die Planungshoheit für diesen Teilbereich nunmehr bei der Hansestadt Stralsund als Oberzentrum liegt. Der STRELAPARK ist gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Stralsund als zentraler Versorgungsbereich der Kategorie Nebenzentrum eingeordnet und entspricht damit dem städtebaulichen **Integrationsgebot**.

Die Erweiterung des STRELAPARKS ist zudem mit den Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung des **Regionalen Einzelhandelskonzepts des Stadt-Umland-Raums Stralsund kompatibel**.

Hamburg, 30. März 2021

Uwe Seidel

Boris Böhm

Dr. Lademann & Partner GmbH