

Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Biomarktes in der Hansestadt Greifswald – Aktualisierung 2023

Kurzbericht



Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-389 680
cima.luebeck@cima.de

Ansprechpartner:
Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Projektleiter)
(haedicke@cima.de)

Lübeck, 28.11.2023

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)
www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (UrhG) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der SALLIER Bauträger GmbH & Co. KG als Auftraggeberin kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb ihrer Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheberin zu achten ist. Jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter:innen von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter:innen. Inhalte von Berichten und Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	4
2 Ausführungen zum Planvorhaben	5
2.1 Beschreibung von Planvorhaben und Standort	5
3 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum	9
3.1 Einzugsgebiet des geplanten Biomarktes.....	9
3.2 Untersuchungsraum für die Wirkungsprognose	10
3.3 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	11
4 Wirkungsprognose	12
4.1 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens.....	12
4.2 Umsatzumverteilungseffekte	13
5 Ziele der Raumordnung + Einzelhandelsfachplan.....	14
5.1 Einordnung in den Einzelhandelsfachplan Greifswald 2018	14
5.2 Einordnung in das LEP M-V 2016	15
6 Zusammenfassung und Fazit.....	17

Abbildungen

Abb. 1: Der Vorhabenstandort befindet sich auf der Rückseite des Gebäuderiegels mit dem Fressnapf Tierbedarfsfachmarkt	6
Abb. 2: Blick auf den Vorhabenstandort in westliche Richtung.....	6
Abb. 3: Einkaufszentrum Gleis 4 (KAW-Gelände): EDEKA, ALDI, Bäckerei Junge	7
Abb. 4: Einkaufszentrum Gleis 4 (KAW-Gelände): dm, DEPOT	7
Abb. 5: Bio-Abteilung im EDEKA-Markt im EKZ „Gleis 4“	8
Abb. 6: Prognostiziertes Kerneinzugsgebiet des geplanten Biomarktes	9
Abb. 7: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose	10
Abb. 8: Übersicht der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum.....	11
Abb. 9: 4.1 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Biomarktes	12
Abb. 10: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	13
Abb. 11: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren	13
Abb. 12: Empfohlene Erweiterungs-/Entwicklungsfläche für den Ergänzungsbereich Gleis 4.....	14
Abb. 13: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema) des Einzelhandelsfachplans.....	15

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag:

Erstellung einer Auswirkungsanalyse für die beabsichtigte Neuansiedlung eines Biomarktes mit rd. 700 m² Vkf. auf dem Areal des Einkaufszentrums „Gleis 4“ an der Bahnhofstraße in der Hansestadt Greifswald:

- Prüfung und Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Bewertung der Kompatibilität mit den kommunalen Zielsetzungen der Hansestadt Greifswald zur Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet (Einzelhandelsfachplan 2018)
- Einordnung in die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gegenstand der vorliegenden Aktualisierung 2023:

- Anpassung der geplanten Verkaufsfläche des Vorhabens von 700 m² auf 650 m²
- Korrektur der Aussagen zur planungsrechtlichen Situation

Auftraggebende Stelle:

SALLIER Bauträger GmbH & Co. KG

Auf dem Meere 47

21335 Lüneburg

Bearbeitungszeitraum:

Juli/August 2021; Überarbeitung November 2023

2 Ausführungen zum Planvorhaben

2.1 Beschreibung von Planvorhaben und Standort

Die SALLIER Bauträger GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des im Jahr 2017 eröffneten Einkaufszentrums „Gleis 4“ auf dem sog. KAW-Gelände an der Bahnhofstraße in Greifswald.

Bereits vorhanden an dem Standort sind:

- EDEKA Verbrauchermarkt (einschließlich Kiosk und Bäckerei-Café und Asia-Imbiss im Vorkassenbereich)
- ALDI Lebensmitteldiscounter
- dm Drogeriemarkt
- DEPOT Wohnaccessoire-Fachmarkt
- Fressnapf Tierbedarfsfachmarkt

Des Weiteren wurde an der Zufahrt zur Bahnhofstrasse 44 ein neues Geschäftshaus errichtet, das im September 2021 fertiggestellt wurde. Hier ergänzen seitdem eine Apotheke, eine Systemgastronomie (Burgerrestaurant Peter Pane) sowie medizinische Einrichtungen (Zahnarztpraxis, Hörgeräteakustiker) die Versorgungsfunktion des Standorts.

Der Standort bietet somit überwiegend Angebote und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen und wöchentlichen) Bedarfs an.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt wird der Standort im Einzelhandelsfachplan 2018 als „Ergänzungsbereich Gleis 4“ zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt zugeordnet.

Nunmehr wird beabsichtigt, auf einem derzeit unbebauten Grundstück südöstlich des Fressnapf-Grundstückes, die Filiale eines Biomarktes mit rd. 650 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Der Biomarkt wird als sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Angebotsspektrums am Standort angesehen. Bisher ist in Greifswald kein größerer, filialisierter Biomarkt ansässig.

Der Vorhabenstandort befindet sich auf einer innerstädtischen Brachfläche im Stadtteil Fleischervorstadt der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Für die Realisierbarkeit des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „KAW-Gelände Süd-Ost“ und die Ausweisung des Standortes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ergänzendes Lebensmittelangebot“ erforderlich.“

Der Vorhabenstandort

Abb. 1: Der Vorhabenstandort befindet sich auf der Rückseite des Gebäuderiegels mit dem Fressnapf Tierbedarfsmarkt



Foto: cima 2021

Abb. 2: Blick auf den Vorhabenstandort in westliche Richtung



Foto: cima 2021

Das Einkaufszentrum „Gleis 4“

Abb. 3: Einkaufszentrum Gleis 4 (KAW-Gelände): EDEKA, ALDI, Bäckerei Junge



Foto: cima 2021

Abb. 4: Einkaufszentrum Gleis 4 (KAW-Gelände): dm, DEPOT



Foto: cima 2021

Das Einkaufszentrum „Gleis 4“ auf dem KAW-Gelände verfügt bereits gegenwärtig über eine großzügige Abstellanlage für Fahrräder sowie eine E-Bike-Ladestation. Aus Erfahrungen mit vergleichbaren Biomärkten ist davon auszugehen, dass ca. 40 % der Kund:innen mit dem Fahrrad kommen werden. Zudem würde ein Biomarkt von der Kundschaft als Ergänzungsangebot zu den ansässigen Lebensmittelmärkten EDEKA und ALDI gesehen werden, weshalb der Markt eher Kopplungskäufe generieren würde und somit kaum zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen würde.

Bio-Lebensmittel am Standort „Gleis 4“

Der EDEKA-Markt auf dem KAW-Gelände bietet ein relativ ausgeprägtes Bio-Sortiment an. Dies deutet auf ein Bio-affines Publikum im Einzugsgebiet und auf eine entsprechende Nachfrage nach Bio-Lebensmitteln hin.

Abb. 5: Bio-Abteilung im EDEKA-Markt im EKZ „Gleis 4“

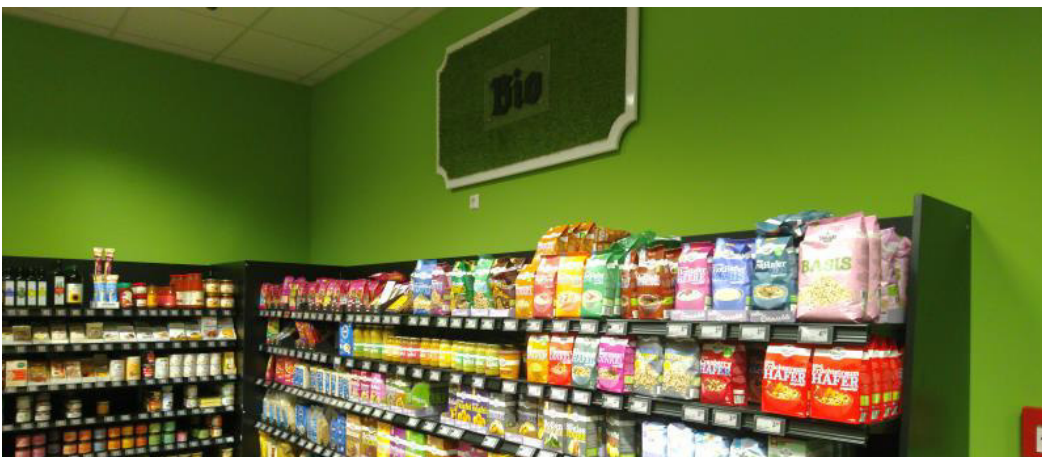


Foto: cima 2021

3 Einzugsgebiet und Untersuchungsraum

3.1 Einzugsgebiet des geplanten Biomarktes

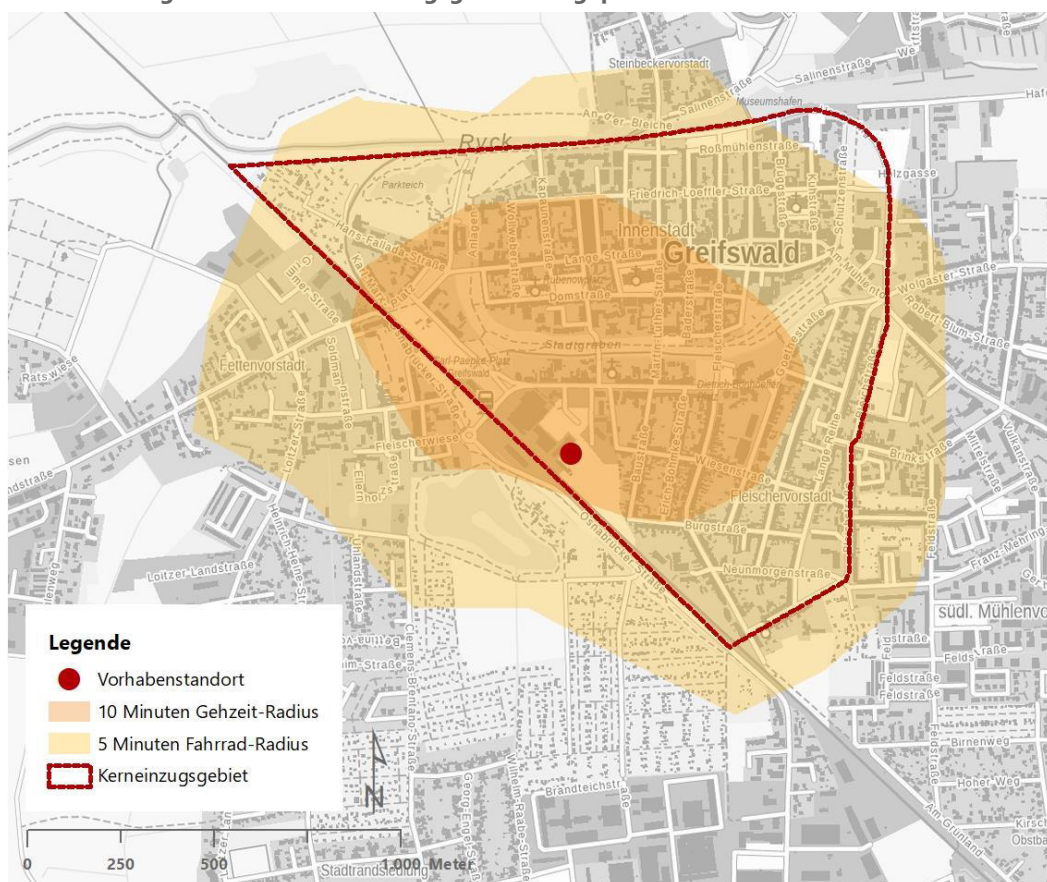
Da der geplante Biomarkt ein Bestandteil des Einkaufszentrums „Gleis 4“ sein wird, wird auch sein Einzugsgebiet dem des gesamten Einkaufszentrums entsprechen. Somit ist von einem Einzugsgebiet auszugehen, welches das gesamte Stadtgebiet von Greifswald und die angrenzenden Gemeinden des Stadt-Umland-Raums (SUR) umfasst.

Bei einer Ortsbegehung im Sommer 2021 (Ferienzeit/touristische Hochsaison) konnte zudem eine starke Frequentierung des Standortes von Feriengästen beobachtet werden, sodass auch relativ hohe Umsatzzahlen mit auswärtigen Kund:innen anzunehmen sind.

Das relevante **Kerneinzugsgebiet** mit engen Kaufkraftverflechtungen und einem relativ hohen Bindungsanteil umfasst die **Stadtteile Innenstadt und Fleischervorstadt**. Das Kerneinzugsgebiet reicht damit leicht über einen Gehzeitradius von zehn Minuten hinaus und entspricht ungefähr einem Fahrrad-Fahrzeitradius von fünf Minuten.

Aufgrund der topografischen Trennwirkung der Bahntrasse wird die Fettenvorstadt nicht dem Kerneinzugsgebiet zugerechnet.

Abb. 6: Prognostiziertes Kerneinzugsgebiet des geplanten Biomarktes



Kartengrundlage: WebatlasDE/M-V 2021
 Isochronen: openrouteservice.org by HeiGIT 2021
 Bearbeitung: cima 2021

3.2 Untersuchungsraum für die Wirkungsprognose

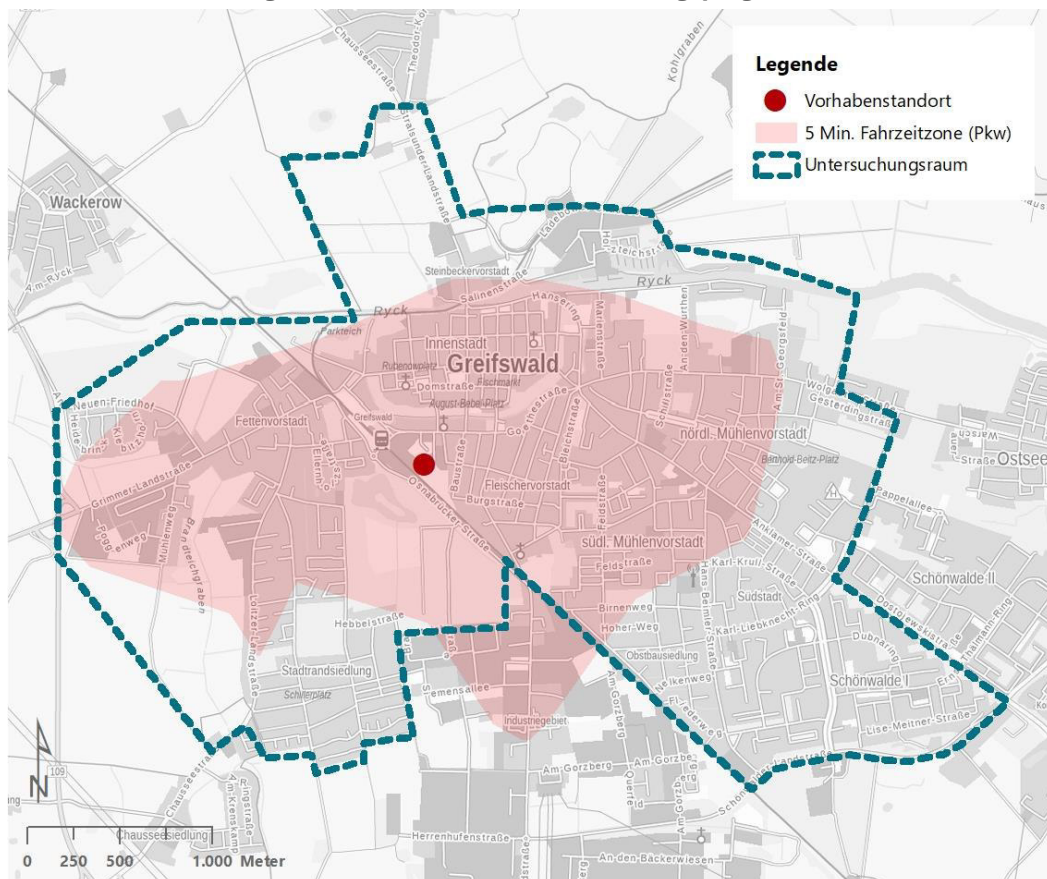
Für die nachfolgende ökonomische Wirkungsprognose legt die cima einen Untersuchungsraum zugrunde, der zwar über die Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes hinausreicht, aber nicht das gesamte Einzugsgebiet des EKZ „Gleis 4“ (vgl. Kap. 3.1) umfasst. Eine Betrachtung der Auswirkungen im gesamten Stadt-Umland-Raum wäre der Größe des Planvorhabens (650 m² Vklf.) in einem verdichteten städtischen Umfeld nicht angemessen.

Für die vorliegende Betrachtung wird daher ein Untersuchungsraum definiert, der sich an einer 5-Minuten-Fahrzeitzone um den Vorhabenstandort orientiert und an die Stadtteilgrenzen angepasst wurde. Er umfasst:

- Innenstadt
- Steinbeckervorstadt
- Fleischervorstadt
- Nördl. Mühlenvorstadt
- Südl. Mühlenvorstadt / Obstbausiedlung
- Fettenvorstadt / Stadtrandsiedlung
- Schönwalde I / Stadtrandsiedlung

Sollten innerhalb des definierten Untersuchungsraums keine strukturschädigenden Effekte durch das Planvorhaben zu ermitteln sein, kann daraus im Analogieschlussverfahren gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Wettbewerbsstandorte keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Abb. 7: Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose



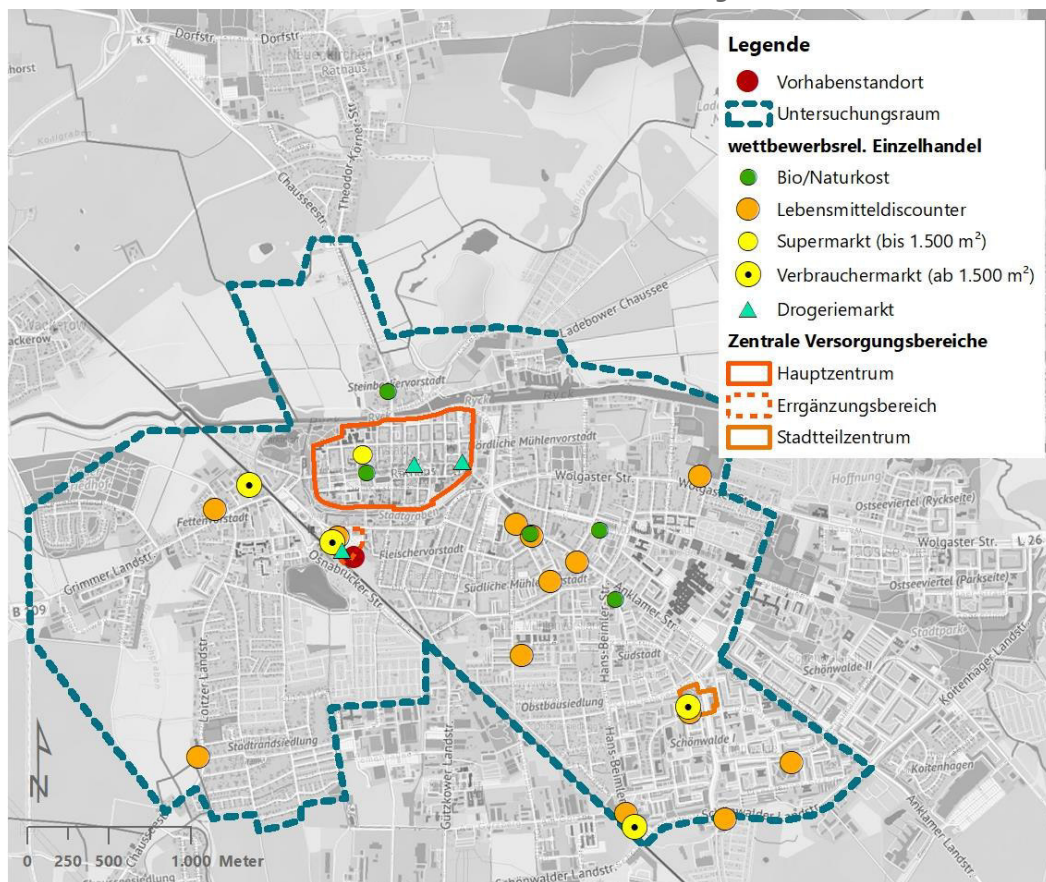
Kartengrundlage: WebatlasDE/M-V 2021
 Isochronen: openrouteservice.org by HeiGIT 2021
 Bearbeitung: cima 2021

3.3 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

In Greifswald sind bislang keine größeren Biomärkte als direkte Wettbewerber des Planvorhabens ansässig. Als Wettbewerber, die Bio-Lebensmittel und/oder Bio-Drogeriewaren in ihrem Sortiment führen, sind innerhalb des definierten Untersuchungsraums vorhanden (Stand August 2021):

- Zwei Verbrauchermärkte (EDEKA, 2 × REWE)
- Zwölf Lebensmitteldiscounter
- Drei Drogeriemärkte
- Fünf Bio-/Naturkostläden:
 - Naturkostladen „Bio am Hafen“, rd. 300 m² Vkfl.
 - Unverpackt-Laden „Uver“, rd. 120 m² Vkfl.
 - Naturkostladen „Pommerngrün“, rd. 50 m² Vkfl.
 - Naturkostladen „Sonnenmichel“, rd. 40 m² Vkfl.
 - Weltladen (Innenstadt) rd. 20 m² Vkfl.

Abb. 8: Übersicht der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



Kartengrundlage: WebatlasDE/M-V 2021

Bearbeitung: cima 2021

Zentrale Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelsfachplan Greifswald 2018

4 Wirkungsprognose

4.1 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens

Abb. 9: 4.1 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Biomarktes

cima-Warengruppe	Verkaufsfl. in m ²	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	605	3,3
Drogeriewaren	45	0,2
Summe	650	3,6

Quelle: cima 2021/2023

Anmerkungen zur Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur

Die zugrunde gelegte Sortimentseinteilung beruht auf Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten in Norddeutschland. Zur Berechnung der Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der Wettbewerbssituation in der Region orientieren sowie auf Grundlage durchschnittlicher Flächenproduktivitäten filialisierter Biomärkte im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Methodische Grundsätze

Die Ermittlung der Leistungsdaten des wettbewerbsrelevanten Einzelhandels basiert auf einer Vor-Ort-Erhebung im Untersuchungsraum (vgl. Kap. 3.2) durch cima-Mitarbeiter im August 2021.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die – unter realistischen Bedingungen – maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.

Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz nach Huff¹ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen der jeweiligen Wettbewerbsstandorte ein. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte außerhalb des Untersuchungsraums.

¹ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonometrische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

4.2 Umsatzumverteilungseffekte

Abb. 10: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum – Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Nahrungs- und Genussmittel	Umsatzumverteilung	
	Umsatz aktuell in Mio. €	in Mio. € in %
ZVB Hauptzentrum Innenstadt	5,3	< 0,1 2
Ergänzungsbereich Gleis 4	16,6	0,8 5
ZVB Stadtteilzentrum Schönwalde I (Möwen-Center)	10,4	< 0,1 1
übriger Untersuchungsraum (Solitär-/Streulagen)	47,2	1,6 3
<i>sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen</i>	0,7	

Quelle: cima 2023

Abb. 11: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum – Sortiment Drogeriewaren

Drogeriewaren	Umsatzumverteilung	
	Umsatz aktuell in Mio. €	in Mio. € in %
ZVB Hauptzentrum Innenstadt	7,6	< 0,1 < 1
Ergänzungsbereich Gleis 4	4,5	< 0,1 2
ZVB Stadtteilzentrum Schönwalde I (Möwen-Center)	0,7	*** ***
übriger Untersuchungsraum (Solitär-/Streulagen)	3,4	< 0,1 2
<i>sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen</i>	< 0,1	

Quelle: cima 2023

***: Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze

Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten liegen in allen Bereichen deutlich unterhalb des „Abwägungsschwellenwertes“ (= 10 % Umsatzumverteilung):

Die höchsten Umverteilungswirkungen wurden für den Ergänzungsbereich Gleis 4 prognostiziert, zu welchem auch der Vorhabenstandort gehört. Hier kann generell davon ausgegangen werden, dass die negativen Effekte infolge Umsatzumverteilung durch die positiven Effekte (Steigerung der Standortattraktivität durch Neuansiedlung eines Biomarktes) relativiert bzw. kompensiert werden.

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind außerhalb des Ergänzungsbereichs Gleis 4 nur geringe Umverteilungseffekte zu erwarten, die an allen Standorten unter 4 % bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen bei max. 2 % (Hauptzentrum Innenstadt) liegen. Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

Im Sortiment Drogeriewaren (=Körperpflegeprodukte, Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel) wurden ebenfalls nur sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte prognostiziert. Mehr als nur unwesentliche negative Auswirkungen sind daher auch im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

Von dem Planvorhaben sind keine negativen städtebaulichen Folgen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten, d.h. keine wesentliche Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und keine wesentliche Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen.

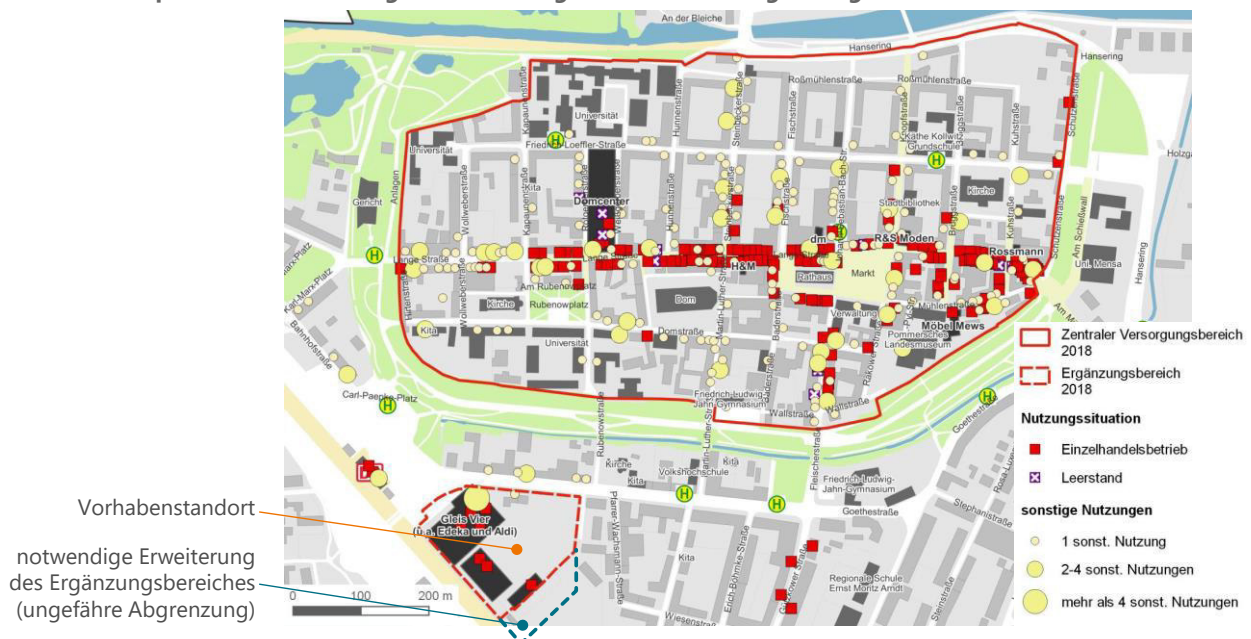
5 Ziele der Raumordnung + Einzelhandelsfachplan

5.1 Einordnung in den Einzelhandelsfachplan Greifswald 2018

Beurteilungsgrundlage der einzelhandelskonzeptionellen Einordnung ist der „Einzelhandelsfachplan für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald –Fortschreibung–“ (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, 2018):

- Gemäß Greifswalder Sortimentsliste (a.a.O. S. 140 ff) sind sowohl Nahrungs- und Genussmittel als auch Drogeriewaren / Körperpflegeartikel als nahversorgungsrelevant eingestuft.
 - Ansiedlungsregel 1:
 - „Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (inkl. Ergänzungsbereich Gleis 4) sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – ausnahmsweise und nur bezogen auf Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch zur wohnortnahen Grundversorgung an integrierten Nahversorgungsstandorten in den Stadtteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.“ (a.a.O. S. 148)
- ⇒ Das Vorhaben steht im Einklang mit der Ansiedlungsregel 1, sofern anerkannt wird, dass der Vorhabenstandort Teil des Ergänzungsbereichs Gleis 4 ist. Die derzeitige Abgrenzung des Ergänzungsbereiches orientiert sich offenkundig am vorhandenen Bestand (vgl. Abb. 12), Entwicklungs-/Erweiterungsflächen wurden nicht berücksichtigt. Will man dem Ergänzungsbereich Entwicklungsoptionen einräumen, die im Einklang mit den Ansiedlungsregeln des Einzelhandelsfachplans 2018 stehen, so ist die Ausweisung von Erweiterungsflächen erforderlich. Der Vorhabenstandort steht in unmittelbarem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Ergänzungsbereich und würde selbst Teil des Einkaufszentrums Gleis 4 werden.

Abb. 12: Empfohlene Erweiterungs-/Entwicklungsfläche für den Ergänzungsbereich Gleis 4



Karte: Einzelhandelsfachplan Greifswald 2018
 Bearbeitung: cima 2021

Abb. 13: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema) des Einzelhandelsfachplans

Kategorie	Ansiedlungsregel 1	Ansiedlungsregel 2	Ansiedlungsregel 3
	nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	zentrenrelevantes Kernsortiment	nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment (großflächige Einzelhandelsbetriebe (i. S. v. § 11 (3) BauNVO))*
Hauptzentrum Innenstadt	✓	✓	✓
Ergänzungsbereich Gleis 4	✓	✗	✗
Stadtteilzentren	✓	✓ wenn ≤ 800 m ² (Einzelbetrieb)	✓
Nahversorgungszentrum	✓ in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung	✓ wenn ≤ 800 m ² (Einzelbetrieb)	✗
außerhalb zentraler Versorgungs-bereiche	✗ Ausnahme: Einzelfallprüfung: Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	✗	✓ **
Sonderstandort Eisen Park	✗	✗	✓
GE / GI Gebiete gem. BauNVO	✗ Ausnahmen: Kioske / Convenience-Stores Handwerkerprivileg	✗ Ausnahme: Handwerkerprivileg	✗ Ausnahme: Handwerkerprivileg

* Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken, jedoch nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche.

** Im Sinne der Ansiedlungsregeln sollte vor der Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.

Quelle: Einzelhandelsfachplan Greifswald 2018

Bearbeitung: cima 2021

Nach Einschätzung der cima steht das Vorhaben im Einklang mit den konzeptionellen Zielvorstellungen des Einzelhandelsfachplans 2018, da es sich um ein Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt, das in unmittelbarem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Innenstadt-Ergänzungsbereich angesiedelt werden soll.

5.2 Einordnung in das LEP M-V 2016

Bei dem Vorhaben mit maximal 650 m² Verkaufsfläche handelt es sich isoliert betrachtet zwar nicht um großflächigen Einzelhandel, jedoch fällt der gesamte Standortbereich „Einkaufszentrum Gleis 4“ unter die Agglomerationsregelung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V). Daher wird das Vorhaben nachfolgend in die maßgeblichen Ziele der Raumordnung eingeordnet.

Die raumordnerische Einordnung durch die cima stellt lediglich eine nicht bindende Einschätzung dar. Die verbindliche raumordnerische Bewertung obliegt der Obersten Landesplanungsbehörde bzw. dem Träger der Regionalplanung.

Konzentrationsgebot:

„Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.“ (Z 4.3.2 Nr. 1 LEP M-V 2016)

⇒ Greifswald ist zusammen mit Stralsund die zentralörtliche Funktion als gemeinsames Oberzentrum zugewiesen.

Das Konzentrationsgebot kann somit als erfüllt betrachtet werden.

Kongruenzgebot:

„Einzelhandelsgroßprojekte [...] 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 4.3.2 Nr. 2 LEP M-V 2016)

⇒ Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen kleinflächigen Biomarkt, welcher vorrangig der (Nah-)Versorgung der Bevölkerung Greifswalds und der Gemeinden des Stadt-Umland-Raums (SUR) dienen soll. Eine über den SUR hinausreichende Versorgungsfunktion ist bei einem Biomarkt mit maximal 650 m² Vklf. nicht zu erwarten.

Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose wurden die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche untersucht (vgl. Kap. 4.2). Demzufolge sind wesentliche Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Kongruenzgebot.

Integrationsgebot:

„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.“ (Z 4.3.2 Nr. 3 LEP M-V 2016)*

⇒ Der „Ergänzungsbereich Gleis 4“ zielt genau auf denselben Ausnahmetatbestand ab wie die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes. Der Standort soll dazu dienen, möglichst innenstadtnah solche Einzelhandelsformate ansiedeln zu können, die aus städtebaulichen Gründen nicht im Hauptzentrum Innenstadt realisierbar sind: „Gleichwohl dient das Einkaufszentrum Gleis 4 aus Einzelhandelssicht der funktionalen Ergänzung des Hauptzentrums. Es hat vor allem durch das umfangreiche, auf die Grundversorgung ausgerichtete Angebot eine herausragende Bedeutung. Dieser Standort stellt unter den kleinteiligen Strukturen in dem Hauptzentrum eine unverzichtbare funktionale Ergänzung desselben dar.“ (Einzelhandelsfachplan 2018, S. 124)

Das Vorhaben trägt zweifelsfrei zu einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei. Es schließt zwar keine räumliche Lücke im Nahversorgungsnetz, zielt aber auf eine qualitative Angebotsverbesserung ab. Denn bislang ist in Greifswald kein vergleichbarer Biomarkt ansässig, was angesichts der oberzentralen Bedeutung Greifswalds durchaus als qualitative Angebotslücke gesehen werden kann.

In der ökonomischen Wirkungsprognose wurde dargelegt, dass das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche erwarten lässt.

Das Integrationsgebot kann somit als erfüllt betrachtet werden.

⇒ **Nach Einschätzung der cima steht das Vorhaben im Einklang mit den maßgeblichen Zielen des LEP M-V 2016.**

6 Zusammenfassung und Fazit

Geplant ist die Neuansiedlung eines Biomarktes mit maximal 650 m² Verkaufsfläche im Einkaufszentrum „Gleis 4“ in Greifswald.

Bislang ist in Greifswald kein vergleichbarer, filialisierter Biomarkt ansässig. Die Nachfrage wird von einigen kleinteiligen Naturkostläden sowie vor allem von den Bio-Sortimenten konventioneller Lebensmittel- und Drogeriemärkte gedeckt.

Mit dem Vorhaben wird insofern eine qualitative Angebotsergänzung des Einkaufszentrums „Gleis 4“ und damit auch des Einzelhandelsstandortes Greifswald angestrebt.

Derzeit befindet sich der Vorhabenstandort auf einer innerstädtischen Brachfläche. Für die Realisierbarkeit des Vorhabens ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 „KAW-Gelände Süd-Ost“ und die Ausweisung des Standortes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ergänzendes Lebensmittelangebot“ erforderlich.

Im Rahmen einer ökonomischen Wirkungsprognose wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen Innenstadt, Fleischervorstadt, Fettenvorstadt / nördl. Mühlenvorstadt, Stadtrandsiedlung, Schönwalde I / Stadtrandsiedlung, Steinbeckervorstadt sowie südl. Mühlenvorstadt / Obstbausiedlung untersucht. **Es konnten keine negativen städtebaulichen Folgen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO identifiziert werden**, d.h. keine wesentliche Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgungsstrukturen.

Nach Einschätzung der cima steht das Vorhaben **im Einklang mit den konzeptionellen Zielvorstellungen des Einzelhandelsfachplans 2018**, da es sich um ein Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt, das in unmittelbarem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Innenstadt-Ergänzungsbereich angesiedelt werden soll.

Außerdem steht das Vorhaben nach Einschätzung der cima **im Einklang mit den maßgeblichen Zielen des LEP M-V 2016**. Sowohl das Konzentrationsgebot als auch das Kongruenzgebot und das Integrationsgebot werden erfüllt.

Die cima empfiehlt die Realisierung des Planvorhabens in dem geprüften Umfang. Das Vorhaben würde zu einer weiteren Attraktivitätssteigerung des Einkaufszentrums „Gleis 4“ als innerstädtischem Ergänzungsbereich beitragen, wovon in begrenztem Umfang auch positive Synergieeffekte für das Hauptzentrum erwartet werden können. Vor allem aber trägt das Vorhaben zu einer **qualitativen Verbesserung der Greifswalder Angebotsstrukturen** bei, wovon auch die Attraktivität Greifswalds als Wohn- und Einkaufsstandort profitiert.

Lübeck, den 28.11.2023



Mark Hädicke
Projektleiter