

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Barlachstadt Güstrow

- Endbericht -



Dortmund, 04. Juli 2016

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafensstraße 11
44263 Dortmund
Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig
Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Ing. Nina Hangebruch
M.Sc. Björn Wickenfeld

Dortmund, 04. Juli 2016

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iv
1 Einführung	6
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	8
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	8
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	9
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	13
3 Methodik	15
4 Markt- und Standortanalyse	19
4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	19
4.2 Angebotsanalyse	21
4.3 Nachfrageanalyse	26
4.4 Zwischenfazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandorts Güstrow sowie Handlungsbedarfe zur Fortentwicklung des Einzelhandelsstandorts	31
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	34
5.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	34
5.1.1 Vorbemerkungen zu den Entwicklungsperspektiven	34
5.1.2 Methodik	35
5.1.3 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für Güstrow	40
5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Güstrow	43
6 Fortschreibung des Zentrenkonzepts für Güstrow	46
6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Güstrow	46
6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Güstrow	50
6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum	51
6.2.2 Räumliche und Funktionale Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Innenstadtzentrum	57
6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum	60

6.2.4	Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum	62
6.2.5	Einschätzung zu einzelhandelsbezogenen Entwicklungsoptionen auf dem Stahlhofgelände	65
6.2.6	Empfehlungen zum weiteren Umgang mit den Potenzialflächen	71
6.3	Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtteilzentren	72
6.3.1	Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Distelberg	73
6.3.2	Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Güstrow-Süd	76
6.3.3	Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Heideweg	79
7	Nahversorgungskonzept	83
7.1	Analyse der Nahversorgungsstruktur in Güstrow	83
7.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Güstrow	90
7.2.1	Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben	92
7.2.2	Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in den abgesetzten Siedlungsbereichen ohne eine fußläufige Nahversorgung	95
8	Fortschreibung des Konzepts für ergänzende Standortbereiche	96
8.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standortbereichen	96
8.2	Sonderstandort Rostocker Chaussee	97
8.3	Sonderstandort Rövertannen	98
8.4	Sonderstandort Neue Straße	100
9	Fortschreibung der Sortimentsliste für die Barlachstadt Güstrow	102
9.1	Rechtliche Anforderungen	102
9.2	Methodische Herleitung	102
10	Fortschreibung der Entwicklungsgrundsätze	113
10.1	Einordnung und Begründung der Entwicklungsgrundsätze	113
10.2	Entwicklungsgrundsätze	113
11	Einordnung aktuell in Rede stehender Entwicklungsvorhaben	120
11.1	Vorhabenbewertung Verkaufsflächenerweiterung Aldi	120
11.2	Vorhabenbewertung Verkaufsflächenerweiterung Kik	122
12	Schlusswort	124
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	II
	Tabellenverzeichnis	V

Glossar _____ VI

Anlagenverzeichnis _____ XIII

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EH.....	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
etc.	et cetera
EW	Einwohner
DL.....	Dienstleitungen
gem.	gemäß
GIB	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden

niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
ÖV	Öffentlicher Personenverkehr
o. g.	oben genannte
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Satz
s.....	siehe
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
u. a.	unter anderem
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen
v. a.	vor allem
VGH	Verfassungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
WZ	Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes
ZVB	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

1 Einführung

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in der Barlachstadt Güstrow zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmenseite, der Entwicklung neuer Betriebs- und Vertriebstypen (im Online-Handel) und sich stetig verändernden Standortanforderungen.

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

Die Barlachstadt Güstrow beabsichtigt die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur weiterhin auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen, um die Vitalität und Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche zu stabilisieren bzw. auszubauen und eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung zu sichern. Die vorliegende Konzeption schreibt dabei das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 fort.

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts bildet eine belastbare Grundlage für die rechtliche Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung und Bauordnung vor Ort. Zudem enthält das Konzept auch Hinweise und Empfehlungen für weitere Adressaten in der Wirtschaftsförderung, in den örtlichen Händlergemeinschaften und im Stadtmarketing, sowie seitens der privaten Akteure im Einzelhandel, bei den Immobilieneigentümern und bei ansiedlungsinteressierten Unternehmen und Personen.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wird zunächst die aktuelle Einzelhandelsstruktur in Güstrow für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet.

Ausgehend von der analytischen Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation wird der zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden die aus dem Jahre 2007 bestehenden Ziele zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Güstrow fortgeschrieben.

In Verbindung mit den fortgeschriebenen Zielen werden konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur in Güstrow formuliert. Gleichzeitig wird die Güstrower Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) fortgeschrieben. Wesentliches Ergebnis der Konzeptfortschreibung sind die Neuabgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die darauf bezogenen Entwicklungsgrundsätze, die vorhaben-

spezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Arbeitsschritte und Empfehlungen in einer begleitenden Arbeitsgruppe erörtert und im Rahmen eines Unternehmerfrühstücks vorgestellt.

Das fortgeschriebene kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag¹ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die künftige Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist deshalb u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

¹ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) vertieft erörtert und ergänzende landesplanerische Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur ist Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung. Durch das Bau- und Planungsrecht ist die Kommune mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch orientierter Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Bauleitplanung und Beratung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessantesten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

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

Rechtliche Grundlagen für die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die dazu ergangene Rechtsprechung sowie das Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie nach § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. In der aktuellen BauGB- und BauNVO-Novelle wurden die möglichen Darstellungen des Flächennutzungsplans in § 5 Abs. 2 Nr. 2d um zentrale Versorgungsbereiche ergänzt.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren (Stadtteilzentren) und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Barlachstadt Güstrow bilden die essentielle Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

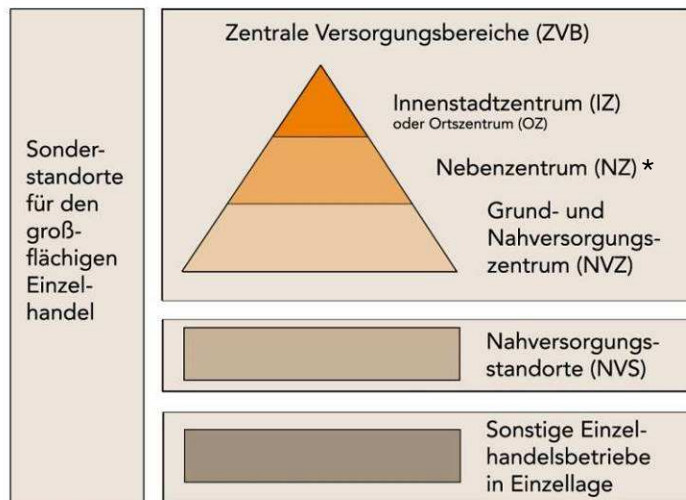
Wesentliche Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Durch die aktuelle Novelle des BauGB und der BauNVO wurde zudem in § 5 Abs. 2 Nr. 2d die Möglichkeit geschaffen, die zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darzustellen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren (Stadtteilzentren) sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

Abbildung 1: Standortsystem (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung; *bzw. Stadtteilzentrum (STZ).

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann (vgl. Begründungen des Gesetzgebers zu § 34 Abs. 3 BauGB und BMVBS 2004: S. 54).

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen (vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ 4 B 50.06).

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt (vgl. BVerwG Urteil vom 11. Oktober 2007 – AZ 4 C 7.07).

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Beurteilung, ob zentrale Versorgungsbereiche sich aus den tatsächlichen Verhältnissen ableiten lassen, spielt die planerische Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eine zunehmende Rolle. Die Rechtsprechung hat der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der jüngeren Vergangenheit Grenzen gesetzt. Der verlautbarte Wille des Rates allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht nicht aus, um die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB zum Schutz der Entwicklung dieses Bereichs zu rechtfertigen. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist, beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint (vgl. OVG Urteil vom 15. Februar 2012 – AZ 10 D 32/11.NE). Hierbei ist anzumerken, dass die dargelegte Rechtsprechung auf die Entwicklung von Grund- bzw. Nahversorgungszentren Bezug nimmt.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern (vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007, Bundesdrucksache 16/2496: S. 10).

Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Ist die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemeingültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für

die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

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

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:

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

Sonstige Aspekte:

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.²

² Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung von Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren und Nutzungsbrüche untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³

2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005

Im Landesraumentwicklungsprogramm von Mecklenburg-Vorpommern sind die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Ziele und Grundsätze zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert, die bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Güstrow Beachtung finden müssen:

Z 4.3.2 (1) „Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO – hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels, die mit diesen in ihren Auswirkungen vergleichbar sind – sind mit Ausnahme von (7) nur in zentralen Orten zulässig, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in Ober- und Mittelzentren.

Z 4.3.2 (2) Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur zulässig, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.

Z 4.3.2 (3) Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktions- teilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt/ Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.

³ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Z 4.3.2 (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.

Z 4.3.2 (5) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (...)

Z. 4.3.2 (7) Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in den Randbereichen der Stadt-Umland-Räume dann angesiedelt werden, wenn die Ansiedlungsgemeinde mit der Kernstadt intensive funktionale Verflechtungen aufweist, verkehrlich mit Öffentlichem Personennahverkehr gut erreichbar ist und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion der Kernstadt nicht beeinträchtigt. Standortentscheidungen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Stadt-Umland-Räumen sind auf der Basis interkommunaler Abstimmungen – (regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte) zu treffen.“

(Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005, S. 37f.)

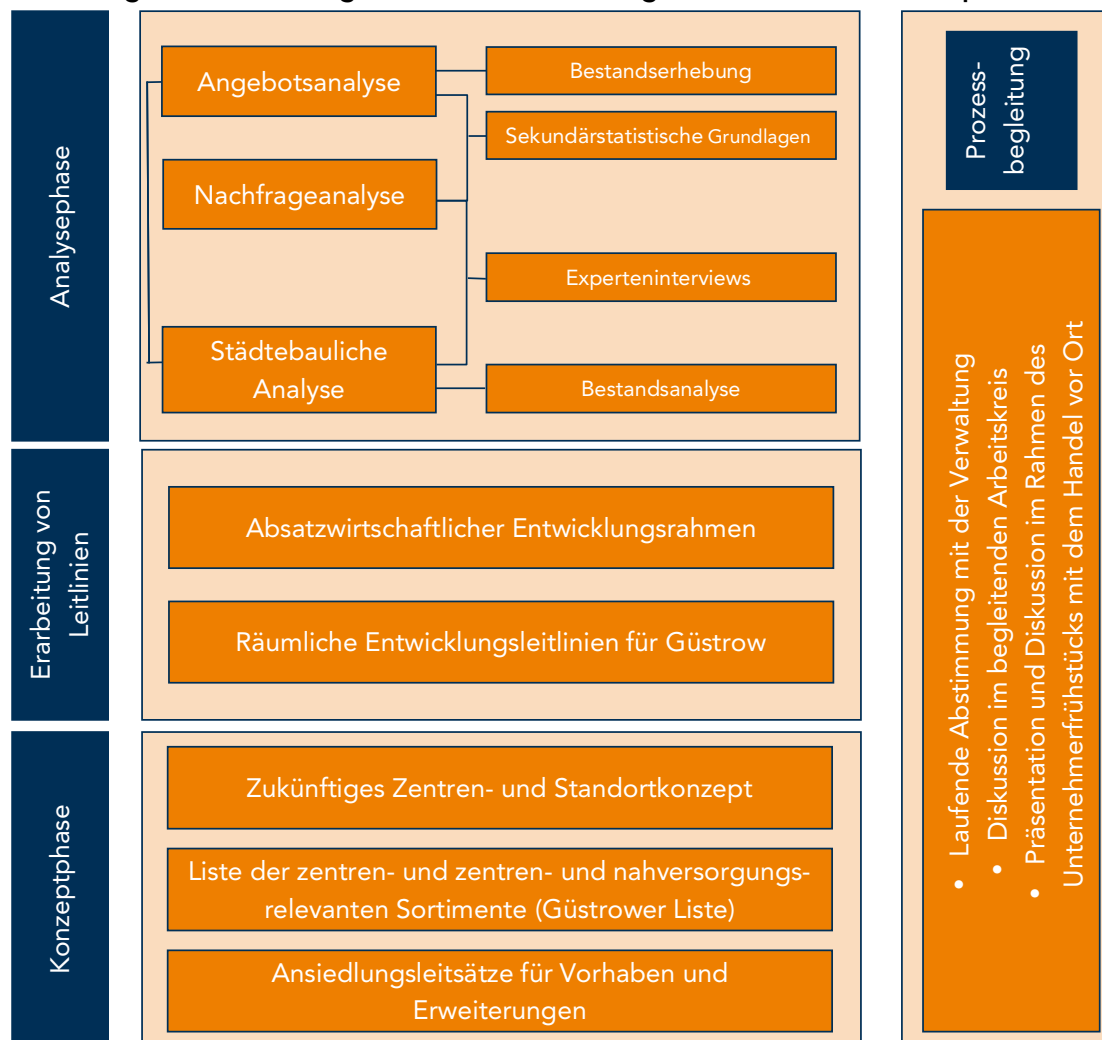
Regionale Rahmenvorgaben

Die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms sind nachträglich in das derzeit gültige regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (Bekanntmachung August 2011) übernommen worden und gelten entsprechend.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Konzeptfortschreibung zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. Eine vergleichende Analyse zu den Untersuchungen und primärstatistisch empirischen Erhebungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2007⁴ ermöglicht eine Evaluation relevanter Entwicklungen und darauf aufbauend die Überprüfung und Modifizierung konzeptioneller Ansätze und Empfehlungen. Es sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 2: Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts



Quelle: Eigene Darstellung.

⁴ Die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 dargestellten Daten zum Güstrower Einzelhandelsbestand beruhen auf einer von Junker und Kruse im Jahr 2006 durchgeführten Bestandserhebung (vgl. Junker und Kruse 2007: Einzelhandelskonzept für die Barlachstadt Güstrow).

Tabelle 3: Übersicht über die eingesetzten Analyseinstrumente

	Bestandserhebung	Sekundärstatistische Analysen	Expertengespräche
Daten-grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Kaufkraftzahlen von IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH 2013	Interviews durch Stadt + Handel
Zeitraum	Oktober 2014	Oktober/November 2014	November/Dezember 2014
Methode	Flächendeckende Vollerhebung vor Ort	Berechnungen der Umsatzwerte durch S + H auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung LM-Zeitung)	Telefonische Interviews
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> • Standortdaten • Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe • Dienstl./Gastronomie in ZVB • städtebauliche Analyse • Leerstände (in ZVB) 		<ul style="list-style-type: none"> • Stärken, Schwächen, Entwicklungspotenziale • Einzugsbereich • Nahversorgung • Trends und Herausforderungen in der EZH-Entwicklung und Konsequenzen für Güstrow (Onlinehandel/Leerstände) • Aktive Standortentwicklung/ Stadtmarketing • Umsetzung EHK JK 2007

Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Barlachstadt Güstrow flächendeckend durchgeführt worden; es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in den zentralen Versorgungsbereichen aufgenommen worden.⁵

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche ist differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche ermittelt worden. Dabei erfolgte i. d. R. die eigenständige Vermessung der Verkaufsflächen, in Ausnahmefällen die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG Urteil vom 24.11.2005 – AZ 4 C 10.04) findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa

⁵ Die im Zusammenhang mit der Bestandserhebung ermittelten Grundflächen leerstehender Ladenlokale sind kein Bestandteil der im Bericht ausgewiesenen Verkaufsflächensummen.

trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

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

Im Zuge der Bestandserhebung wurden zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen Nutzungen mit zentrenergänzender Funktion (bspw. Bankfiliale, Friseur, Verwaltungseinrichtung) nach ihrer Art und ihrem Standort erfasst.

Bestandsanalyse Städtebau

Für den ZVB Innenstadt, die Stadtteilzentren sowie die sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (insb. die Abgrenzung der Standorte als zentrale Versorgungsbereiche) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Güstrower Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bildet das Kernstück zukünftiger sortimentsspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Expertengespräche

Zur Einbindung spezieller örtlicher und regionaler Expertise sind ergänzend verschiedene Expertengespräche zur Einzelhandelssituation bzw. -entwicklung in Güstrow durchgeführt worden. Nachstehende Gesprächsteilnehmer sind in Abstimmung mit der Barlachstadt Güstrow ausgewählt worden:

- **Arne Schuldt**, Bürgermeister Barlachstadt Güstrow
- **Irmtraut Kunkel**, Min. für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Abt. 4 – Landesentwicklung, Ref. 410 - Raumordnungsrecht, raumordnerische Belange einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung
- **Kay-Uwe Teetz**, Einzelhandelsverband Nord e.V., Geschäftsstelle Rostock
- **Peter Volkmann/Petra Knöpke**, IHK Rostock, Geschäftsbereich Handel, Dienstleistung, Tourismus, Außenwirtschaft, Europa
- **Axel Wulff**, Gewerbeverein Güstrow e.V.
- **Wilfried Minich** (AG Einzelhandel und Dienstleistung)
- **Sebastian Berg**, Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Barlachstadt Güstrow

Gesprächsinhalte waren vor allem aktuelle Herausforderungen für die Einzelhandelsentwicklung in Güstrow, insbesondere

- eine Einschätzung der Stärken und Schwächen der Barlachstadt Güstrow als Einzelhandelsstandort sowie der Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Güstrow,
- eine Bewertung aktueller Entwicklungen in der Güstrower Innenstadt (Passantenfrequenzen, Ladenmieten, Leerstände, Flächenproduktivitäten, Auswirkungen durch den Online-Handel, Aktivitäten zur Attraktivitätssteigerung) sowie im Bereich der Nahversorgung sowie
- die Möglichkeit ggf. auf dem ehemaligen „Stahlhofgelände“ Einzelhandelsflächen zu schaffen.⁶

Prozessbegleitung durch einen Facharbeitskreis

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Facharbeitskreis gebildet, in dem die Ergebnisse der Analysephase sowie die Ansätze zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts diskutiert wurden. Anwesend waren u.a. Vertreter des Einzelhandelsverbands, der Industrie- und Handelskammer sowie des zuständigen Ministeriums. Zudem wurden die analytischen Erkenntnisse und konzeptionellen Empfehlungen im Rahmen eines Unternehmerfrühstücks mit den örtlich agierenden Handelsunternehmen und Vertretern der Werbegemeinschaft vor Ort diskutiert.

⁶ Allen Gesprächspartnern wurde ein vertraulicher Umgang mit den Gesprächsinhalten zugesagt. Die erfragten Informationen sind entsprechend ein wichtiger Bestandteil der analytischen und konzeptionellen Arbeit, werden im Einzelnen aber nicht detailliert wiedergegeben.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte in Güstrow. Die Ergebnisse werden – sofern möglich – mit den Analysen des Einzelhandelskonzepts 2007 verglichen und die wesentlichen Veränderungen dargestellt.

4.1 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Alle relevanten Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kap. 5.1 näher erläutert.

Lage und Siedlungsstruktur

Das Mittelzentrum Güstrow liegt zentral im Land Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Landkreis Rostock. Insgesamt leben rd. 29.100 Einwohner in Güstrow⁷. Im Jahr 2014 konnte gegenüber dem Vorjahr ein leichter Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden. Diese Entwicklung führte sich im Jahr 2015 fort. Die Altersstruktur der Barlachstadt Güstrow ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 3: Lage Güstrows in der Region

Einwohner gesamt: rd. 29.100				
davon < 6 Jahre	davon 6 -15 Jahre	davon 15 - 25 Jahre	davon 25 - 65 Jahre	davon > 65 Jahre
rd. 1.720 (rd. 5,9 %)	rd. 2.000 (rd. 6,9 %)	rd. 2.540 (rd. 8,7 %)	rd. 15.430 (rd. 53 %)	rd. 7.410 (rd. 25,5 %)

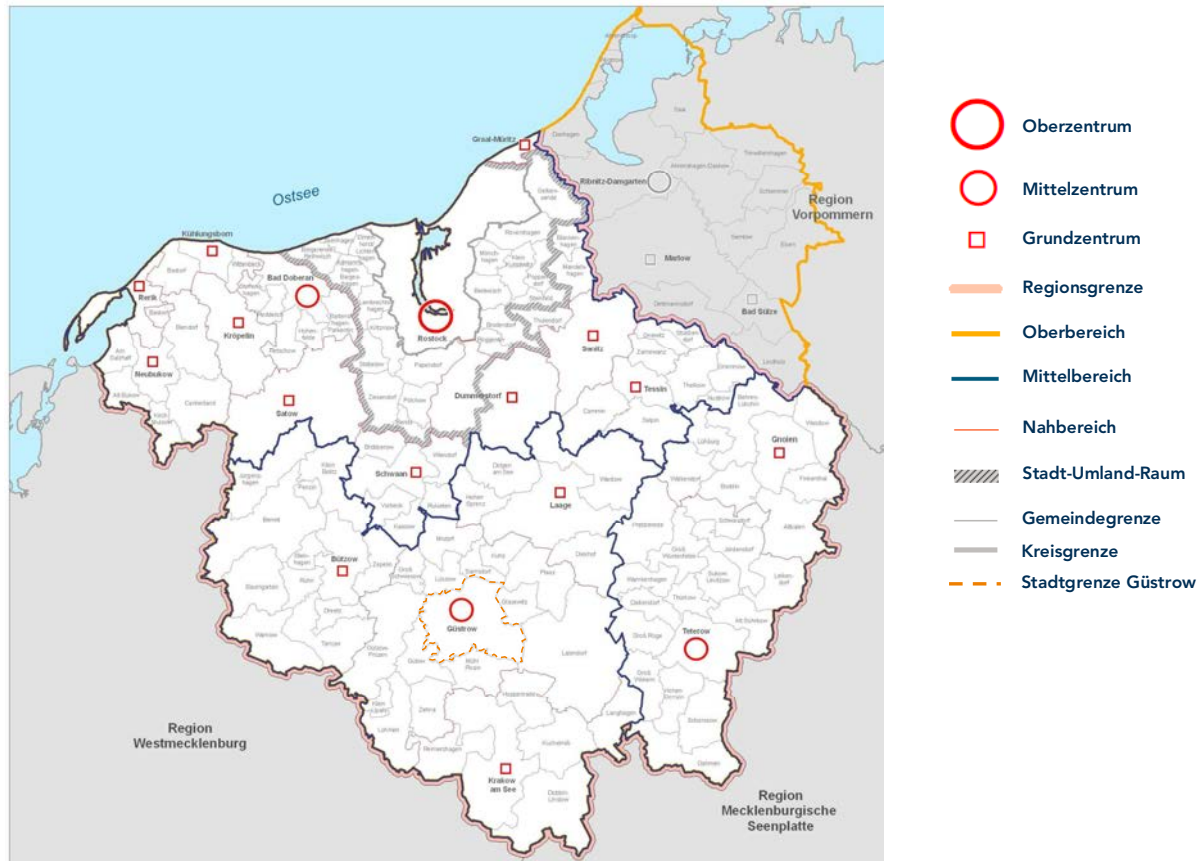
Quelle: Barlachstadt Güstrow: Bevölkerungsprognosen 2030 – Gesamtstadt und Stadtteile; Einwohnerzahlen auf 10 gerundet.

Das Umland weist mit unter 50 Einwohnern je km² sowohl im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 227 EW je km²) als auch zum Landesdurchschnitt (rd. 69 EW je km²) eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf und ist überwiegend ländlich geprägt. Im Großteil der umgebenden Gemeinden im Einzugsbereich von Güstrow leben deutlich weniger als 1.000 Einwohner. Die nächstgelegenen Grundzentren sind Laage, Schwaan (rd. 5.000 Einwohner), Bützow (rd. 7.790 Einwohner) und Krakow am See (rd. 3.510 Einwohner). Größere Kommunen im Umland von Güstrow sind das in rd. 30 km Entfernung liegende Mittelzentrum Teterow (rd. 9.200 Einwohner) sowie das in rd. 45 km in nördlicher Richtung

⁷ Einwohnerzahl: Barlachstadt Güstrow (2014): Bevölkerungsprognosen 2030 – Gesamtstadt und Stadtteile.

gelegene Oberzentrum Rostock (rd. 206.030 Einwohner). Die Landeshauptstadt Schwerin (rd. 98.290 Einwohner), ebenfalls als Oberzentrum klassifiziert, liegt rd. 65 km südwestlich von Güstrow⁸.

Abbildung 4: Lage Güstrows in der Region



Quelle: Planungsverband Region Rostock 2011.

Die Siedlungsstruktur der Barlachstadt Güstrow zeichnet sich durch einen weitgehend kompakten Siedlungskörper mit dem Kernort als dominanten Siedlungsschwerpunkt aus. Von diesem Siedlungsbereich abgesetzt befinden sich im Norden Güstrows der Ortsteil Suckow, im Nordwesten der Ortsteil Neu Strenz, im Osten der Ortsteil Primerburg sowie im Südosten der Ortsteil Klueß. Im Vergleich zum Jahr 2005 ist die Bevölkerungszahl in Güstrow um rd. 9 % zurückgegangen.

Verkehrsinfrastruktur

Trotz seiner siedlungsräumlichen Lage in einem überwiegend ländlich geprägten Raum verfügt Güstrow über einen leistungsfähigen Anschluss an das überregionale Fernverkehrsnetz. Insbesondere durch den unmittelbaren Anschluss an die Bundesauto-

⁸ Einwohnerzahlen: Hansestadt Rostock (Stand: 31.12.2015); Landeshauptstadt Schwerin (Stand: 31.12.2015); Stadt Teterow (ohne Datum); Stadt Bützow (Stand: 30.06.2015); Stadt Schwaan (ohne Datum); Stadt Krakow am See (Stand: 29.01.2015).

bahn A19 an der östlichen Stadtgrenze, über die das Oberzentrum Rostock in rd. 40 Fahrminuten erreichbar ist, wird die überörtliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) geschaffen. Über die Bundesstraßen B103 und B104 besteht darüber hinaus eine gute interkommunale Verbindung zu den umliegenden Städten und Ortschaften, gleichzeitig wird durch die genannten Bundesstraßen das Stadtgebiet von Güstrow erschlossen. Zusätzlich gewährleisten die Landstraßen L14 und L17 eine direkte Verbindung zwischen den Siedlungsschwerpunkten.

Güstrow ist zudem über den nördlich der Innenstadt gelegenen Bahnhof sowie dem Haltepunkt im Ortsteil Primerburg an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in Richtung Rostock (Fahrzeit rd. 22 Minuten) und Neubrandenburg (Fahrzeit rd. 80 Minuten) mit Haltepunkten in den umliegenden Kommunen. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz des Verkehrsverbundes Warnow (VWV) dar, welches neben örtlichen Buslinien auch Verbindungen in die nahe gelegenen Städte und Ortschaften anbietet.

Insgesamt weist Güstrow aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Rostock und Schwerin sowie zu den Mittelzentren Teterow und Bad Doberan und der sehr guten verkehrlichen Anbindung über die A19, den Bundesstraßen B103 und B104 sowie den öffentlichen Nahverkehr ein starkes Wettbewerbsumfeld auf.

4.2 Angebotsanalyse

Im Rahmen der Bestandserhebung (10/2014) wurden insgesamt 276 Einzelhandelsbetriebe in Güstrow erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 88.370 m² verfügen.

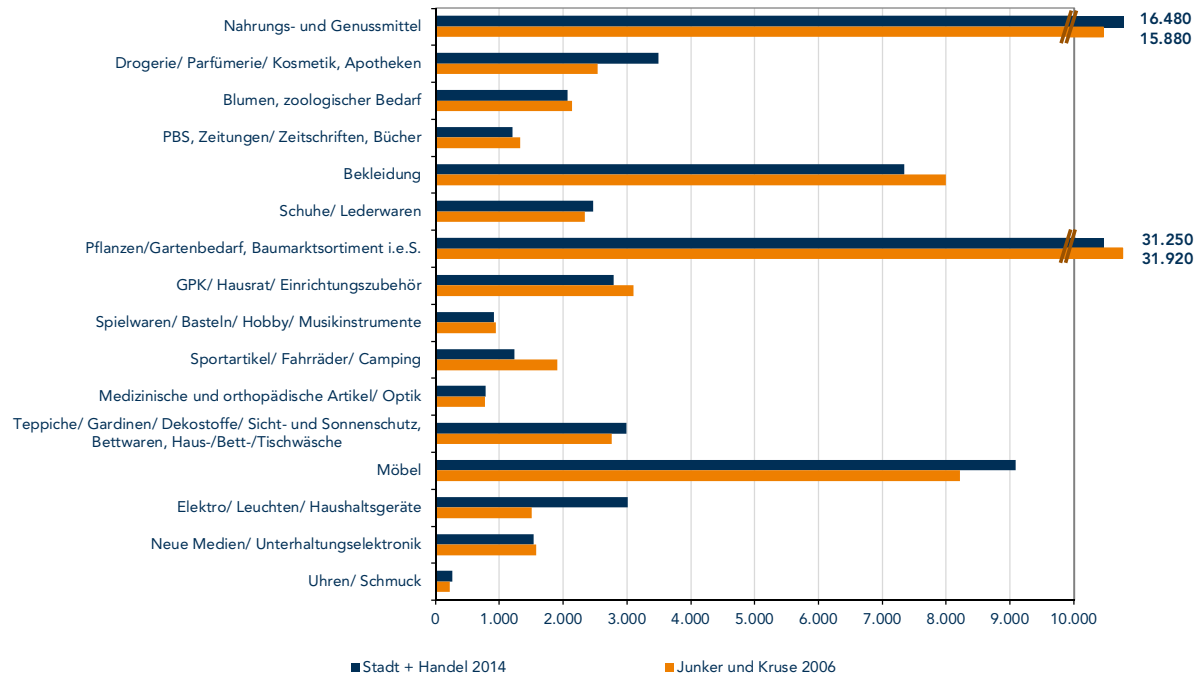
Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Güstrow

	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2015	Einzelhandelskonzept 2007 Junker und Kruse
	Erhebung Stadt + Handel 2014	Erhebung Junker und Kruse 2006
Anzahl der Betriebe*	276	282
Gesamtverkaufsfläche*	rd. 88.370 m ²	rd. 86.310 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner**	rd. 3,0 m ²	rd. 2,7 m ²

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Junker und Kruse 2007; VKF-Angaben gerundet; *ohne Leerstand; **Bundesdurchschnitt: rd. 1,46 m² VKF/Einwohner, Landesdurchschnitt: rd. 1,7 m² VKF/Einwohner.

Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2007 (Datenbasis 2006) um sechs Betriebe zurückgegangen, gleichzeitig wurden bei der aktuellen Bestandserhebung rd. 2.060 m² Verkaufsfläche mehr erfasst (vgl. Tabelle 4).⁹

Abbildung 5: Verkaufsflächenbestand (VKF) nach Warengruppen im Vergleich (2006 und 2014)



Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Junker und Kruse 2007; ohne Leerstand; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar.

So sind insbesondere in den Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken, Möbel und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte Verkaufsfächenzuwächse zu erkennen, während u.a. in den Warengruppen Bekleidung sowie Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S. leichte Verkaufsfächenrückgänge ersichtlich werden.

Die Betrachtung der Verkaufsfächenausstattung je Einwohner verdeutlicht, dass auf jeden Einwohner Güstrows aktuell rd. 3,0 m² Verkaufsfäche entfallen.¹⁰ Somit ist die Verkaufsf-

⁹ Verkaufsfächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren. Veränderungen lassen sich ebenso auf zwischenzeitlich geänderte höchstgerichtliche Anforderungen an die Verkaufsfächendefinition durch das Bundesverwaltungsgericht zurückführen (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005). Abweichungen gegenüber Drittgutachten können nach Einschätzung der Verfasser zudem durch methodische Erhebungsunterschiede begründet werden – so werden durch Stadt + Handel regelmäßig auch Apotheken und Tankstellenshops sowie im Rahmen der genannten höchstgerichtlichen Anforderungen etwa die Vorkassenzonen voll erfasst.

¹⁰ Hinzuweisen ist dabei auf die darin enthaltenen überdurchschnittlichen Verkaufsfächenanteile der Sortimente Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S.. Blendet man in diesem Zusammenhang

flächenausstattung der Barlachstadt Güstrow sowohl im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (rd. 1,46 m² je Einwohner) als auch im Vergleich zum Landesdurchschnitt (rd. 1,7 m² je Einwohner) als überdurchschnittlich einzuschätzen.¹¹ Allgemein liegt die Verkaufsfläche je Einwohner in Mittelzentren oftmals über rd. 2,0 m² je Einwohner. Die Versorgungskennziffer der 18 Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern liegt beispielsweise bei rd. 2,5 m² je Einwohner. Die hohe Verkaufsflächenausstattung ist dabei – auch im Falle Güstrows – zurückzuführen auf die bedeutende Versorgungsfunktion für das Umland.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einzelhandelsstruktur der Barlachstadt Güstrow nach Lage innerhalb oder außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche¹² untergliedert aufgeführt. Mit 184 Betrieben bzw. einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 67 % ist die Mehrzahl der Güstrower Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen vorzufinden. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen 92 Betriebe (rd. 33 %).

Bezogen auf die Betriebsanzahl hat sich somit im Vergleich zur Einzelhandelsstruktur in 2006 sowohl das Standortgewicht der zentralen Versorgungsbereiche als auch der sonstigen Lagen nur geringfügig verändert (vgl. nachfolgende Tabelle).

die Verkaufsflächenanteile der Sortimente Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i.e.S. aus, würde sich eine einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von rd. 1,9 m² ergeben.

¹¹ Vgl. GfK Geomarketing 2014.

¹² Gemäß Einzelhandelskonzept 2007.

Tabelle 5: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Zentrale Versorgungsbereiche*	Sonstige Lagen (städtebaulich integrierte Lage/ städtebaulich nicht integrierte Lage)
Anzahl Einzelhandelsbetriebe 2014** (gesamt: 276)	184	92
Anzahl Einzelhandelsbetriebe 2006** (gesamt: 282)	180	102
Anteil gesamtstädtisch 2014	rd. 67 %	rd. 33 %
Anteil gesamtstädtisch 2006	rd. 64 %	rd. 36 %
Verkaufsfläche 2014** (gesamt: 88.370 m ²)	rd. 38.400 m ²	rd. 49.970 m ²
Verkaufsfläche 2006** (gesamt: 86.310 m ²)	rd. 38.870 m ²	rd. 47.440 m ²
Anteil gesamtstädtisch 2014	rd. 43 %	rd. 57 %
Anteil gesamtstädtisch 2006	rd. 45 %	rd. 55 %

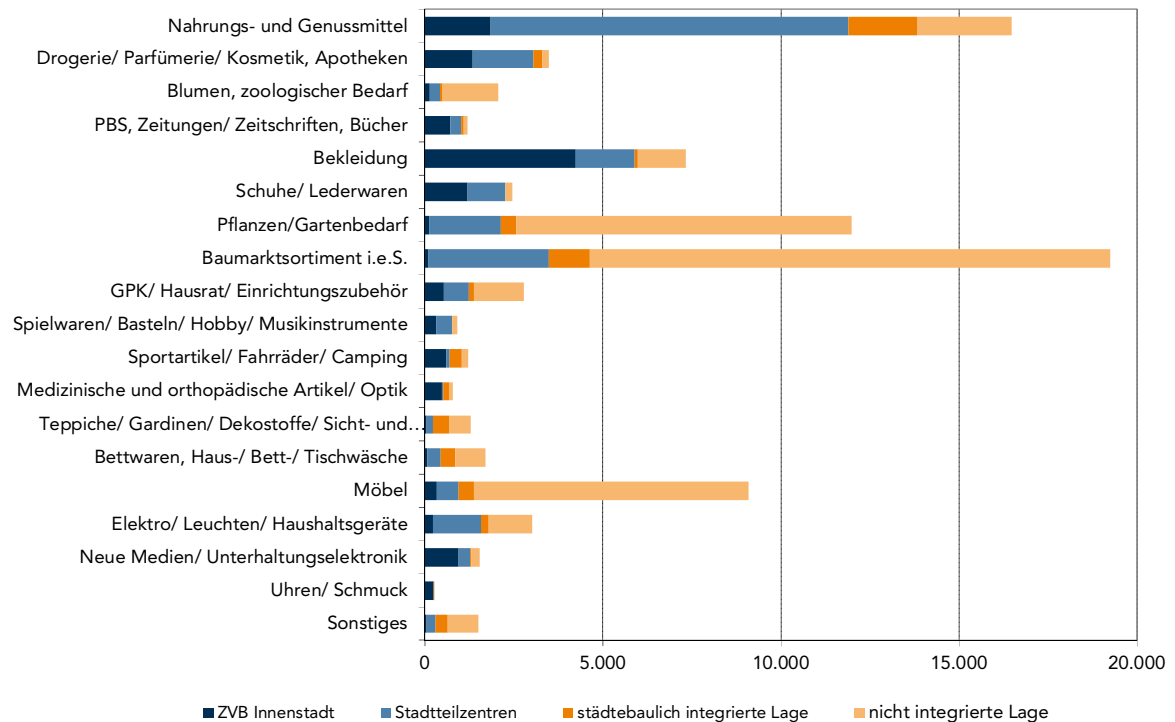
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Junker und Kruse 2007; VKF-Angaben gerundet; *gemäß Abgrenzung EHK 2007; **ohne Leerstand.

Bei Betrachtung der teilräumlichen Differenzierung des Verkaufsflächenbestandes wird deutlich, dass die Verkaufsfläche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit rd. 49.970 m² einen gewichtigen Anteil (rd. 57 %) an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einnimmt. Dies liegt allerdings primär darin begründet, dass hier vor allem großflächige Angebotsformen wie Baumärkte (bspw. hagebau, OBI, B1 Discount Baumarkt) und Möbelhäuser (bspw. Roller, SB-Möbel Boss) vorzufinden sind. Diese sind jedoch i. d. R. aufgrund ihres flächenintensiven Charakters nicht für eine Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen geeignet, noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht für die zentralen Versorgungsbereiche prägend.

Neben diesen überwiegend nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird das Angebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch die Lebensmittelmärkte geprägt. Diese können – sofern sie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind – einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten.

In den zentralen Versorgungsbereichen der Barlachstadt Güstrow selbst, wo die Einzelhandelsbetriebe insgesamt betrachtet deutlich kleinteiliger strukturiert sind, ist die Verkaufsfläche seit dem Jahr 2006 um rd. 470 m² auf rd. 38.400 m² zurückgegangen.

Abbildung 6: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u.a. KfZ-Zubehör, Motorradzubehör, Kinderwagen, Erotikartikel, Waffen/Jagdbedarf, Angeln, Briefmarken/Münzen; ZVB Innenstadt und Stadtteilzentren gemäß Abgrenzung EHK 2007.

In den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten, bspw. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck oder Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet ein hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen verortet.

Aus der Analyse der Einzelhandelsstruktur von 2014 ergibt sich räumlich gesehen somit insgesamt eine als positiv zu bewertende siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels in der Barlachstadt Güstrow. In den nicht integrierten Standortbereichen jenseits der Wohngebiete werden im Wesentlichen nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wie Baummarktsortimente, Pflanzen/Gartenbedarf und Möbel angeboten. Allerdings werden an Standorten in nicht integrierter Lage auch Waren aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel in einem nicht unerheblichen Umfang angeboten. Insgesamt überwiegen jedoch auch in dieser Sortimentsgruppe die Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. in den städtebaulich integrierten Lagen.

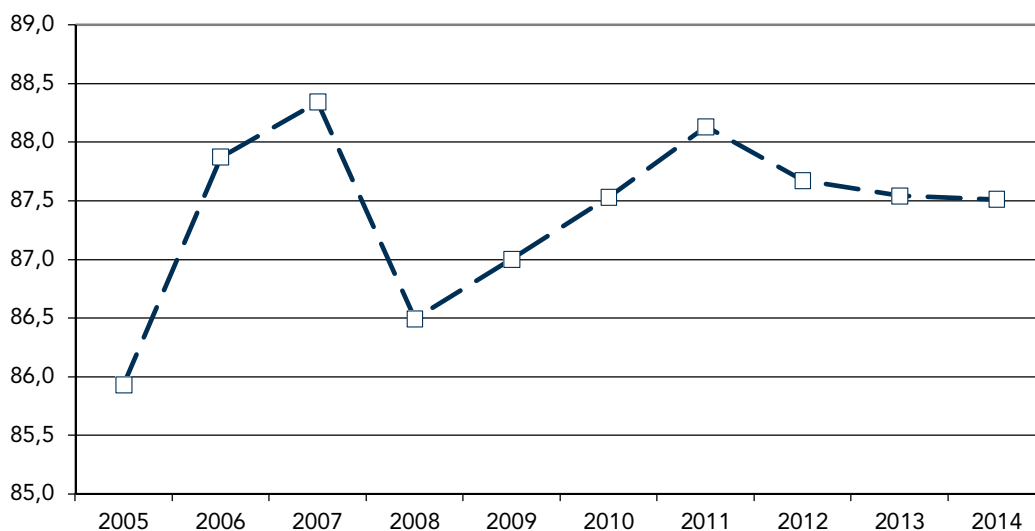
4.3 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Institut für Handelsforschung GmbH (IFH) aus den Jahren 2005 bis 2013 zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Kaufkraftabfluss

Güstrow verfügt gemäß IFH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rd. 136,4 Mio. € pro Jahr. Für einen bundesweiten Vergleich wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer herangezogen. Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von rd. 87,5 liegt das Kaufkraftniveau der Güstrower Bevölkerung deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100. Bereits im Jahr 2006 war eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 87,9 festzustellen.

Abbildung 7: Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Güstrow



Quelle: eigene Berechnung auf Basis IFH 2005 – 2013. Ab dem Jahr 2008 Umstellungen der Berechnungsmethodik seitens des IFH.

Umsatzermittlung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹³ im Güstrower Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Güstrow spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde gelegt: Das Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet

¹³ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

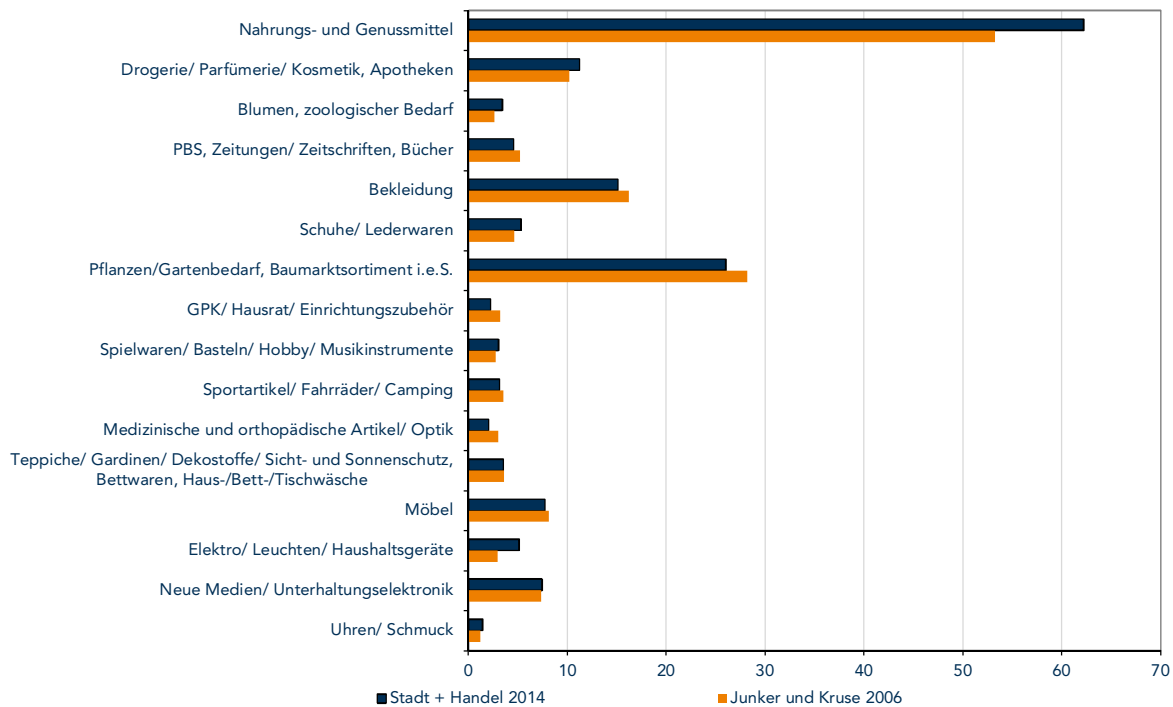
auf den Verkaufsflächenbestand kann unter Berücksichtigung der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Güstrow) eine Umsatzermittlung für den Güstrower Einzelhandel erfolgen.

- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadt [Haupt-, Neben-, Ergänzungslage], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 164,7 Mio. € brutto je Jahr ermitteln. Rund 50 % dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt, dabei vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Tabelle 6). Ein Großteil des Umsatzes aus den mittelfristigen Bedarfsgütern, welche rd. 33 % des Gesamtumsatzes ausmachen, generiert sich aus den Warengruppen Baumarktsortiment i.e.S. (rd. 14 %) und Bekleidung (rd. 9 %). Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen rd. 17 % des Gesamtumsatzes. Der überwiegende Teil des Umsatzes wird dabei in den Warengruppen Möbel sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik erzielt.

Beim Vergleich der sortimentspezifischen Umsätze mit 2006 zeigt sich, dass insbesondere die Umsätze in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gestiegen sind. Ein leichter Anstieg ist zudem in den Warengruppen Drogerie/Parfümerie/Kosmetik und Apotheken sowie Blumen, zoologischer Bedarf festzustellen. In den übrigen Sortimentsgruppen zeigen sich nur geringfügige Veränderungen. Niedrigere Umsätze sind u.a. in den Warengruppen PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung und Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i.e.S. erkennbar.

Abbildung 8: Entwicklung des Umsatzes (in Mio. Euro) im Vergleich (2006 und 2014)



Quellen: Berechnungen Stadt + Handel 2014; Junker und Kruse 2007; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen nicht vollumfänglich vergleichbar.

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von rd. 121 %.¹⁴ Güstrow kann nahezu in allen Sortimentsgruppen Zentralitätswerte von über 100 % und damit Kaufkraftzuflüsse verzeichnen. Der hohe Zentralitätswert resultiert aus der Bedeutung der Stadt Güstrow als wichtiger Versorgungsstandort für das Umland. So bestehen Verflechtungen insbesondere mit den Gemeinden Sarmstorf, Plaaz, Glasewitz, Lalendorf, Mühl Rosin, Gutow, Gülzow-Prüzen, Lüssow, Hoppenrade, Zehna und Tarnow. Zudem erfüllt Güstrow auch eine erweiterte Versorgungsfunktion über die genannten Bereiche hinaus.

Hinsichtlich der Zentralitätswerte zeigen sich deutliche Unterschiede in den einzelnen Warengruppen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von rd. 114 % erreicht, wobei insbesondere in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken mit rd. 133 % ein relativ hoher Zentralitätswert erreicht wird. Auch in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel deutet die Zentralität von rd. 111 % auf gewisse Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin. Im Gegensatz dazu können in der Sortimentsgruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher keine Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generiert werden.

¹⁴ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von rd. 150 % erreicht, womit signifikante Kaufkraftzuflüsse bestehen, in welchen sich die mittelzentrale Funktion der Barlachstadt Güstrow widerspiegelt. Besonders hohe Zentralitäten werden in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment mit rd. 171 % bzw. rd. 170 % erreicht, ebenso wie in den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten Schuhe/Lederwaren (rd. 165 %), GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör (rd. 145 %) und Bekleidung (rd. 131 %). Darüber hinaus bestehen auch in den übrigen Warengruppen Zentralitätswerte oberhalb von 100 %.

Im langfristigen Bedarfsbereich wird eine Zentralität von insgesamt rd. 102 % erreicht. Zwischen den einzelnen Warengruppen bestehen dabei allerdings deutliche Schwankungen. Während in den Warengruppen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche Zentralitätswerte von rd. 139 % bzw. rd. 122 % und somit signifikante Kaufkraftzuflüsse erreicht werden, liegt die Zentralitätskennziffer in der Warengruppe Neue Medien/Unterhaltungselektronik bei lediglich rd. 75 %.

Gegenüber dem Jahr 2006 (Zentralität: rd. 119 %¹⁵) ist folglich insgesamt eine leichte Zunahme des Zentralitätskennwertes zu verzeichnen. Beim Vergleich der sortimentspezifischen Zentralitätswerte aus den Jahren 2006 und 2014 zeigt sich ein Anstieg der Zentralitätswerte insbesondere in den Warengruppen Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken. Dagegen ist der Zentralitätswert in der Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping im Vergleich zu 2006 markant zurückgegangen.

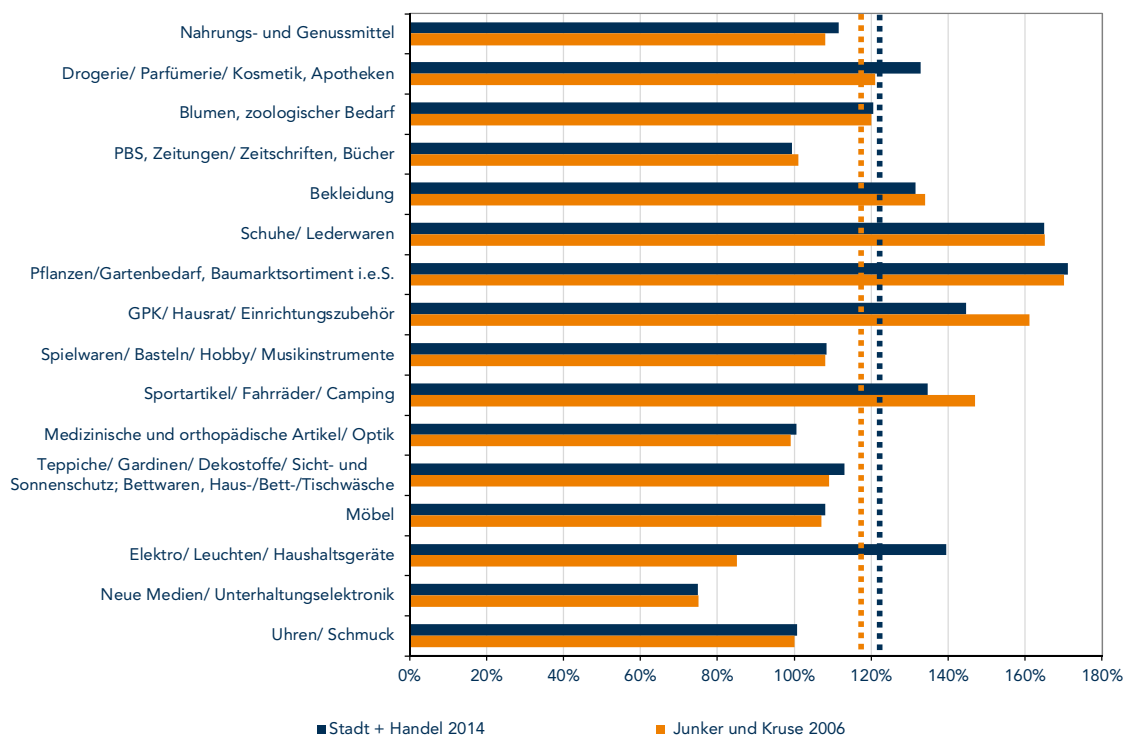
¹⁵ Vgl. Junker und Kruse 2007.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in Güstrow

Warengruppen	Verkaufs- fläche (in m ²)	Brutto- Jahres- umsatz (in Mio. €)	Kaufkraft (in Mio. €)	Zentralität (in %)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	16.480	62,2	55,8	111
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apo- theken	3.490	11,2	8,4	133
Blumen, zoologischer Bedarf	2.070	3,4	2,8	120
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.200	4,5	4,6	99
kurzfristiger Bedarfsbereich	23.230	81,3	71,7	114
Bekleidung	7.340	15,1	11,5	131
Schuhe/Lederwaren	2.460	5,3	3,2	165
Pflanzen/Gartenbedarf	12.000	3,7	2,1	171
Baumarktsortiment i. e. S.	19.250	22,3	13,1	170
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.790	2,2	1,5	145
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	910	3,0	2,8	108
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	1.230	3,1	2,3	135
mittelfristiger Bedarfsbereich	45.980	54,8	36,6	150
Medizinische und orthopädische Arti- kel/ Optik	780	2,0	2,0	101
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1290	1,7	1,6	104
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.700	1,8	1,5	122
Möbel	9.080	7,7	7,2	108
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	3.010	5,1	3,6	139
Neue Medien/ Unterhaltungselektro- nik	1.530	7,4	9,8	75
Uhren/Schmuck	260	1,4	1,4	101
Sonstiges*	1.500	1,5	1,0	150
langfristiger Bedarfsbereich	19.160	28,5	28,1	102
Gesamt	88.370	164,7	136,4	121
Veränderung gegenüber 2006	+ 2.070	+ 6,6	+ 3,9	+ 2

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2013; Kaufkraftzahlen: IFH 2013; Junker und Kruse 2007; VKF-Angaben gerundet; PBS= Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; * Sonstiges umfasst u.a. KfZ-Zubehör, Motorradzubehör, Kinderwagen, Erotikartikel, Waffen/Jagdbedarf, Angeln, Briefmarken/ Münzen.

Abbildung 9: Sortimentsspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2006 und 2014)



Quelle: Berechnungen Stadt + Handel 2014; Junker und Kruse 2007; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

4.4 Zwischenfazit: Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandorts Güstrow sowie Handlungsbedarfe zur Fortentwicklung des Einzelhandelsstandorts

Zu den für den Einzelhandel in Güstrow wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die Barlachstadt Güstrow nimmt eine Lage in einem eher ländlich geprägten Umland ein, weist jedoch aufgrund der räumlichen Nähe zu den Oberzentren Rostock und Schwerin sowie zu den Mittelzentren Teterow und Bad Doberan und der sehr guten verkehrlichen Anbindung über die A19, die Bundesstraßen B103 und B104 sowie den öffentlichen Nahverkehr ein starkes Wettbewerbsumfeld auf.
- Als ausgewiesenes Mittelzentrum übernimmt die Barlachstadt Güstrow insbesondere eine Versorgungsfunktion für die Gemeinden Sarmstorf, Plaaz, Glasewitz, Lalendorf, Mühl Rosin, Gutow, Gülzow-Prüzen, Lüssow, Hoppenrade, Zehna und Tarnow. Zudem erfüllt Güstrow auch eine erweiterte Versorgungsfunktion über die genannten Bereiche hinaus.

- Güstrow ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem ein Großteil der Einwohner im Kernsiedlungsbereich lebt. Insbesondere die Stadtteile Suckow, Neu Strenz und Klueß befinden sich in räumlich abgesetzter Lage von diesem Siedlungsschwerpunkt.
- Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein - und auch für den Einzelhandelsstandort Güstrow - stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar gestiegen ist. Der Umsatzanteil des Online-Handels beläuft sich 2014 auf ein Volumen von rd. 41,9 Mrd. Euro (bzw. rd. 9 % am gesamten Einzelhandelsumsatz in Deutschland).¹⁶
- Die Entwicklungsdynamik im stationären Einzelhandel ist weiterhin gegeben. Insbesondere im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist eine hohe Entwicklungsdynamik festzustellen, welche nach wie vor mit erhöhten Verkaufsflächenansprüchen seitens der Betreiber einhergeht.

Stärken und Potenziale sowie positiv zu bewertende Standortfaktoren des Einzelhandelsstandorts Güstrow

- Die Barlachstadt Güstrow verfügt insgesamt über eine positive siedlungsräumliche Integration des Einzelhandelsangebots. Mit rd. 83 % der Einzelhandelsbetriebe befindet sich ein vergleichsweise sehr hoher Anteil des Einzelhandelsbestands in den zentralen Versorgungsbereichen oder in städtebaulich integrierter Lage.
- Der Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sowie die Anzahl der Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen ist im Vergleich zu 2006 nahezu konstant geblieben ist.
- Die Innenstadt von Güstrow besitzt ein vielfältiges Einzelhandelsangebot bei einer ausgewogenen Mischung von inhabergeführten und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben und bundesweit agierenden Filialisten. In der Innenstadt sind rd. 51 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe ansässig, hinsichtlich der Betriebsanzahl stellt das Innenstadtzentrum damit den bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Güstrow dar. Mit rd. 13.490 m² ist ein Anteil von rd. 15 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum verortet.
- Die Verkaufsfläche pro Einwohner liegt mit rd. 3,0 m² pro Einwohner sowohl deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,46 m²/EW) als auch über dem Landesdurchschnitt (rd. 1,7 m²/EW). Ebenso übersteigt die Versorgungskennziffer der Barlachstadt Güstrow über alle Branchen hinweg den Durchschnittswert der Mittelzentren in Mecklenburg-Vorpommern (rd. 2,5 m²/EW). Gegenüber dem Jahr 2006 (rd. 2,7 m² /Einwohner) ist die Verkaufsfläche pro Einwohner leicht gestiegen.

¹⁶ Vgl. bevh.org

- Die Verkaufsfläche pro Einwohner im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt in Güstrow bei rd. 0,56 m²/ Einwohner und damit ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 0,4 m² VKF/ Einwohner). Seit 2006 konnte die Nahversorgungsausstattung pro Kopf gesteigert werden.
- Trotz einzelner Versorgungslücken in der fußläufigen Versorgung im Kernsiedlungsbereich und den abgesetzteren Stadtteilen ist die Nahversorgungsstruktur der Barlachstadt Güstrow sowohl räumlich als auch quantitativ und qualitativ als gut zu bewerten.
- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 121 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum als angemessen zu bewerten, es wird ein Kaufkraftzufluss aus dem Umland generiert, in welchem sich die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Barlachstadt Güstrow widerspiegelt. Im Vergleich zum Jahr 2006 hat sich die Einzelhandelszentralität zudem leicht erhöht.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe für den Einzelhandelsstandort Güstrow

- Die Barlachstadt Güstrow weist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer (rd. 87,5) bzw. einzelhandelsbezogene Kaufkraft auf. Bereits im Jahr 2006 war eine unterdurchschnittliche Kaufkraft festgestellt worden, insgesamt ist seitdem eine gleichbleibende Tendenz ersichtlich.
- Nicht nur die zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch die Sonderstandorte Rostocker Chaussee, Rövertannen und Neue Straße verfügen über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 4 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen jedoch über rd. 31 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Insgesamt ist der Verkaufsflächenanteil in städtebaulich nicht integrierten Lagen seit 2006 um rd. 9 % gestiegen und beläuft sich im Jahr 2014 auf rd. 43.440 m². Dies entspricht einem gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von rd. 49 %. Demnach ist in ausgewählten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen von nennenswerten Wettbewerbsbeziehungen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere dem Innenstadtzentrum – und den Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen.
- Für die Barlachstadt Güstrow wird bis zum Jahr 2024 ein signifikanter Bevölkerungsrückgang von bis zu rd. 5,7 % prognostiziert. Auch die Gemeinden im direkten Umland, für welche die Barlachstadt Güstrow die mittelzentrale Versorgungsfunktion übernimmt, sind mit Bevölkerungsrückgängen konfrontiert. Aus der künftigen Einwohnerentwicklung sind daher insgesamt keine Impulse, sondern Einbußen für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Güstrows für die Zukunft gesichert und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

5.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven

5.1.1 Vorbemerkungen zu den Entwicklungsperspektiven

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und in Bezug auf ihre Auswirkungen auf den Verkaufsflächenbedarf in den einzelnen Branchen untersucht. Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist damit eine wichtige Basis für die Einzelhandelssteuerung in den Kommunen.

Im kommunalen Abwägungsprozess sind dabei folgende Gesichtspunkte besonders zu berücksichtigen:

- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen kann und soll aufgrund seines naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels bilden.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Barlachstadt Güstrow korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden. Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potentialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Güstrows gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotential neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ist im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden. Deshalb können auch

Vorhaben unterhalb der Verkaufsflächengrenze absatzwirtschaftlich unverträglich sein.

5.1.2 Methodik

Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Güstrow werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 10: Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Zielzentralität aufgegriffen.

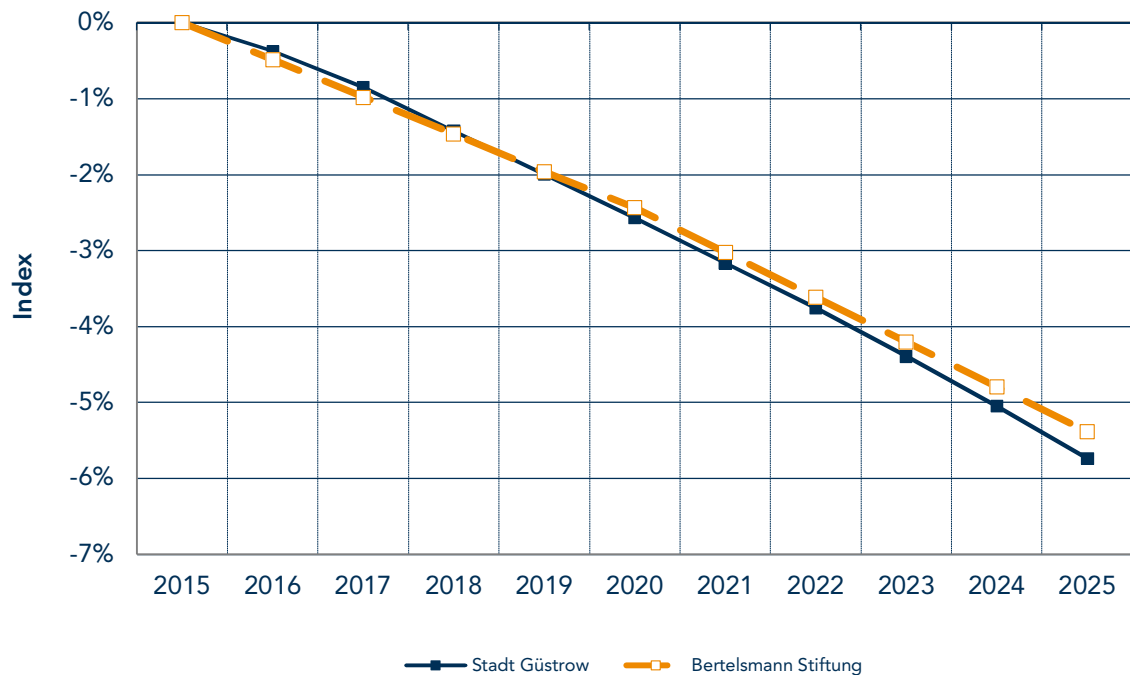
Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Güstrow werden Daten der Barlachstadt Güstrow sowie der Bertelsmann Stiftung zu Grunde gelegt. Die Prognose der Bertelsmann Stiftung berücksichtigt eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2024 um rd. 5,4 %. Bei der Bevölkerungsprognose von der Barlachstadt Güstrow (regional-realistisches Szenario) geht die Einwohnerzahl um rd. 5,7 % gegenüber dem Ausgangswert zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt keine Impulse, sondern Einbußen für die künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu erwarten.

Abbildung 11: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Güstrow



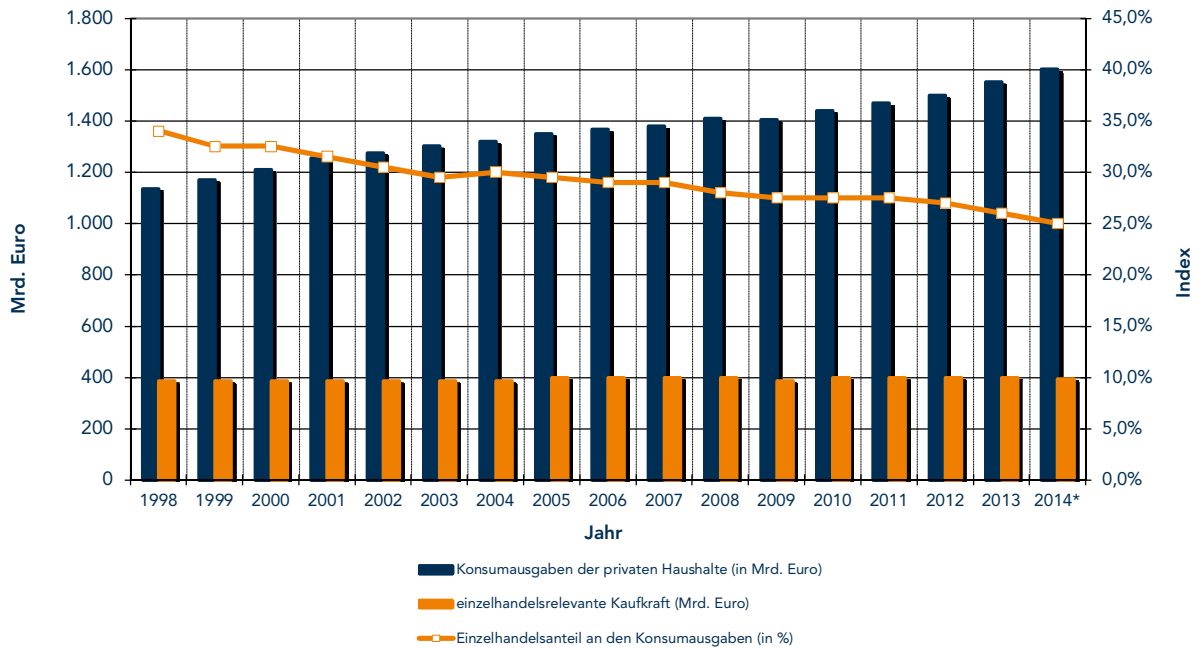
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Bertelsmann Stiftung; Barlachstadt Güstrow: Bevölkerungsprognosen 2030 – Gesamtstadt und Stadtteile; *Einwohnerprognose der Barlachstadt Güstrow nach regional-realistischem Szenario.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind seit 1998 um insgesamt rd. 35 % (rd. 420 Mrd. Euro) auf rd. 1.550 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa rd. 385 bis rd. 400 Mrd. Euro je Jahr. Im Jahr 2013 lag diese bei rd. 400 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an

den Gesamtkonsumausgaben 1998 noch bei rd. 34 %, während er 2013 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 25 % ausmacht.

Abbildung 12: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: Hahn Gruppe 2013.

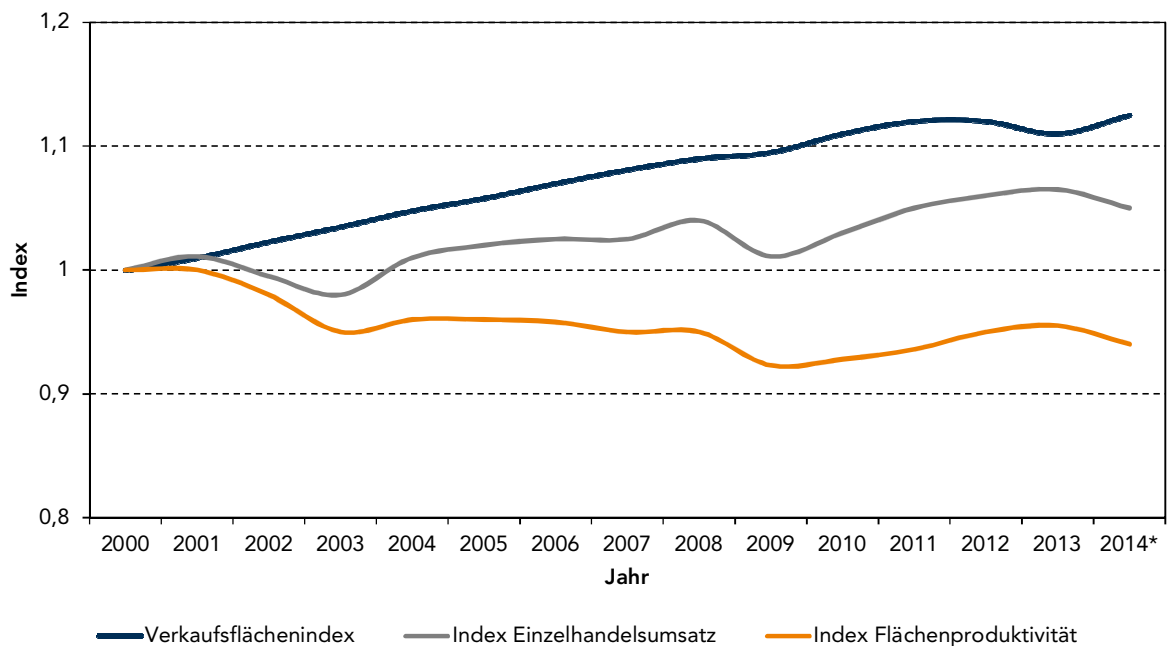
In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben¹⁷ seit Jahren und so ist es derzeit nicht zu erwarten, dass es künftig eine andere Entwicklung geben wird. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher eine stagnierende Entwicklung mit sortimentspezifischen Unterschieden eingestellt.

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 2000 bis 2014 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

¹⁷ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Abbildung 13: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014



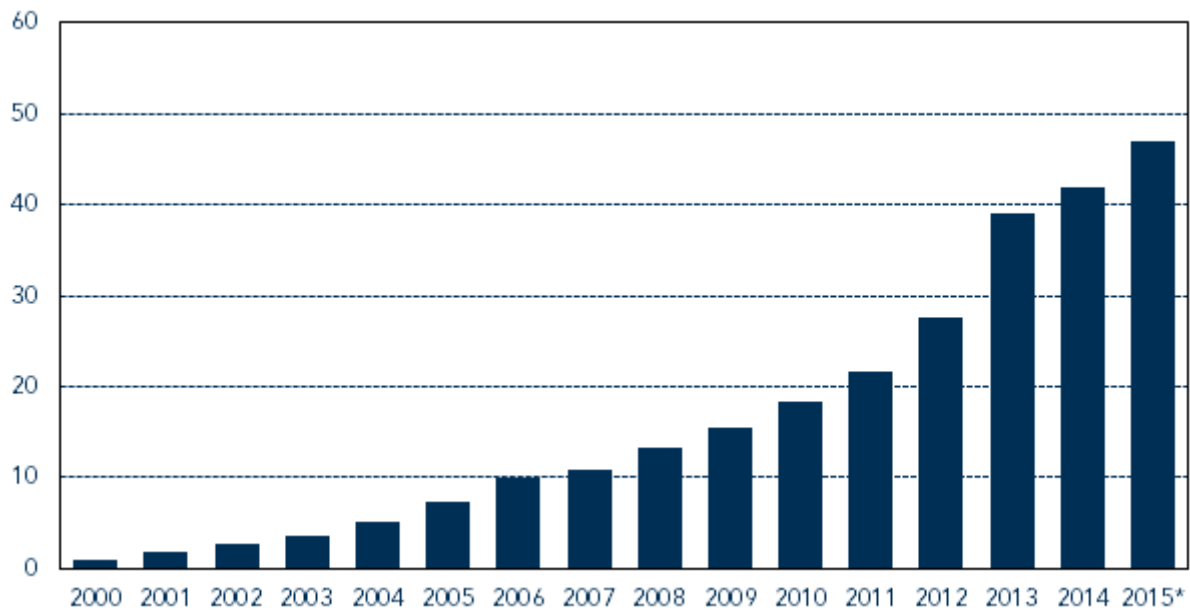
Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2000 bis 2014; *Prognose.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Online-Handel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel allgemein stellt der Online-Handel dar, dessen Umsätze in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar gestiegen sind.

Abbildung 14: E-Commerce Umsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2014 und Prognose für 2015



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Website bevh.org

Im Bezugsjahr 2014 erzielt der Online-Handel insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 41,9 Mrd. Euro (rd. 9 % des Gesamtumsatzes). Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher, Bekleidung sowie Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte und Neue Medien / Unterhaltungselektronik nimmt der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente – insbesondere innenstadtrelevante Sortimente – betroffen.

Ob oder in welchem Maße dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen, so dass hierbei Annahmen für die jeweiligen Sortimentsbereiche eingeflossen sind, die in Spannweiten die möglichen Szenarien berücksichtigen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce-Umsatzes am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2020 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.¹⁸ Bezogen auf die unterschiedlichen Sortimente ist davon auszugehen, dass jährlich im Schnitt rd. ein bis zwei zusätzliche Prozentpunkte des Umsatzes online erwirtschaftet werden. Zu berücksichtigen ist innerhalb der Untersuchung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens, dass bereits in einigen Sortimentsbereichen erhebliche Einflüsse des Online-Handels spürbar sind (s.o.).

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

¹⁸ Vgl. handelsdaten.de.

Tabelle 7: Eingangsparemeter zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven

	Entwicklungsperspektive für Güstrow bis 2019/2024
Bevölkerungsentwicklung	Abnahme zwischen rd. 5,4 und rd. 5,7 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft <u>pro Kopf</u>	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Güstrow	Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung
Online-Handel	Anteil des E-Commerce (branchenabhängig) weiter steigend
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell steigend

Quelle: Eigene Darstellung.

5.1.3 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für Güstrow

Die absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsperspektiven ergeben sich aus den Annahmen der vorstehend dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen.

Nachfrageseitig wird die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens in Güstrow voraussichtlich durch das Sinken der Bevölkerungszahl und der damit einhergehenden Entwicklung der zur Verfügung stehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf (Verbrauchsausgabenentwicklung / Anteil der einzelhandelsrelevanten Ausgaben an Verbrauchsausgaben) sowie dem wachsenden E-Commerce-Anteil bestimmt. Die Prognose der Eingangswerte verdeutlicht einen Rückgang dieser Eingangsgrößen in den nächsten Jahren, weshalb ein Entwicklungsimpuls im Bereich der Nachfrage nicht zu erwarten ist.

Angebotsseitig eröffnet sich in begrenztem Maße ein zusätzlicher absatzwirtschaftlich tragfähiger Verkaufsflächenrahmen durch weiterhin leicht rückläufige Flächenproduktivitäten in Folge der weiterhin wachsenden Verkaufsflächenansprüche der Betreiber.

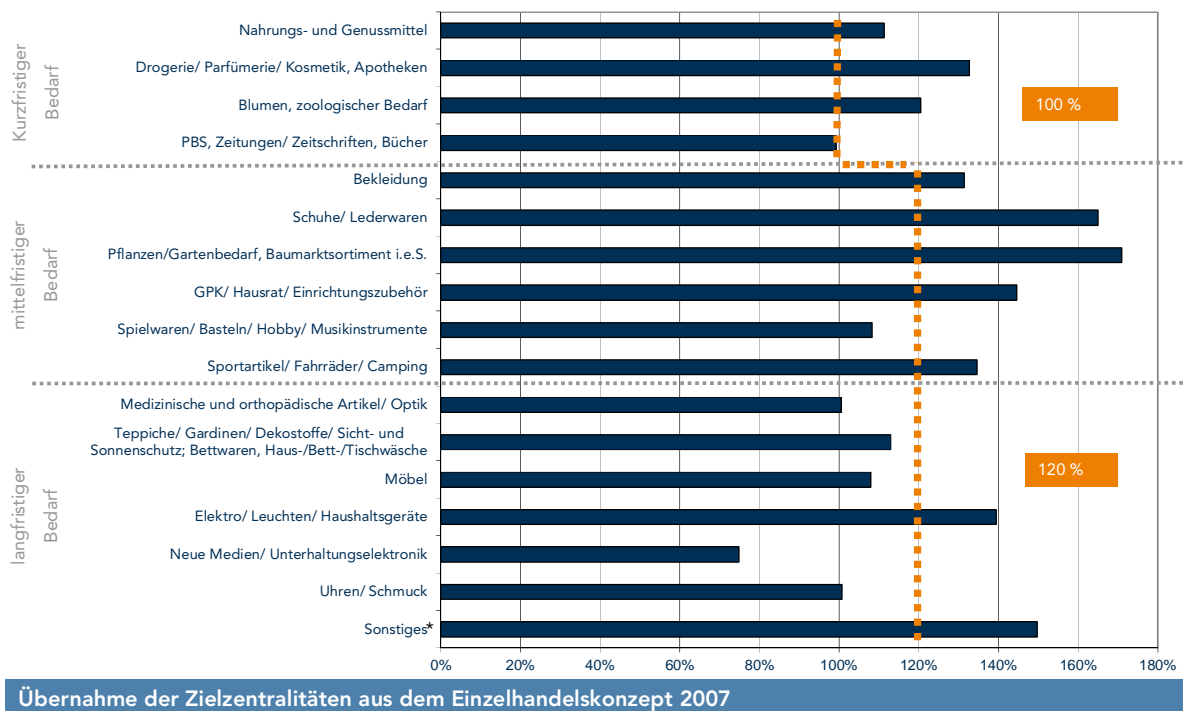
Versorgungsauftrag: Zielzentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Güstrow beträgt rd. 121 % (siehe Kapitel 4.3). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Zielzentralität. Diesbezüglich werden die veranschlagten Zielzentralitäten aus dem Einzelhandelskonzept für die Barlachstadt Güstrow aus dem Jahr 2007 fortgeschrieben.

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist demnach aus fachgutachterlicher Sicht dauerhaft eine Zielzentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag als Mittelzentrum plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs wird als Fortschreibung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung des Einzelhandelskonzepts 2007 eine Zielzentralität von 120 % angelegt.¹⁹ Eine höhere Zielzentralität kann aufgrund der Wettbewerbssituation, die geprägt ist durch die leistungsstarken Oberzentren Rostock und Schwerin sowie die benachbarten Mittelzentren, nicht als realistische Prognosevariante zu Grunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Zielzentralität Entwicklungspotenziale für einige Warengruppen.

Abbildung 15: Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; *Sonstiges umfasst u.a. KfZ-Zubehör, Motorradzubehör, Kinderwagen, Erotikartikel, Waffen/Jagdbedarf, Angeln, Briefmarken/Münzen.

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven bis 2024 verdeutlichen Entwicklungsspielräume in verschiedenen Sortimenten. Der Schwerpunkt des Entwicklungsrahmens liegt dabei im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter, wo das Entwicklungspotential für die Ansiedlung von Fachgeschäften, in einigen Fällen auch von

¹⁹ Vgl. Junker und Kruse 2007, S. 73.

(spezialisierten) Fachmärkten vorhanden ist. Insbesondere für die Sortimentsgruppen Medizinische und orthopädische Artikel / Optik, Teppiche / Gardinen / Dekostoffe / Sicht- und Sonnenschutz, Möbel und Neue Medien / Unterhaltungselektronik sind Erweiterungsspielräume in Form von (kleineren) Fachmärkten bzw. weiterer Fachgeschäfte vorhanden. Aufgrund des insgesamt eher eingeschränkten Entwicklungsrahmens ist zu empfehlen, künftige Neuansiedlungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Güstrow (inkl. Stahlhof) zu fokussieren.

Tabelle 8: Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für Güstrow

Warengruppe	Absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale	
Nahrungs- und Genussmittel	-	Räumliche Fragestellung
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	rd. 100 m ²	Arrondierungsspielräume, Randsortiment
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	rd. 100 - 200 m ²	Fachgeschäft
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	rd. 200 - 300 m ²	Fachgeschäft
Bettwaren/Haus-/Bett-/Tischwäsche	rd. 100 m ²	Arrondierungsspielräume, Randsortiment
Möbel	rd. 1.000 – 1.500 m ²	Spezialisierter Fachmarkt
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	rd. 800 - 900 m ²	Spezialisierter Fachmarkt
Uhren/Schmuck	rd. 100 m ²	Fachgeschäft

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Bestandserhebung Stadt + Handel 10/2014.

Für Güstrow bedeuten die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Güstrows in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann;
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu);
- dass bei einer deutlichen Überschreitung der Entwicklungsspielräume ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Güstrower Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- dass angesichts der teils begrenzten Entwicklungsspielräume für viele Warengruppen die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Die dargestellten Entwicklungsspielräume sind stets im Zusammenhang mit den üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen zu betrachten; nicht immer

entspricht das Ansiedlungspotenzial einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Handelsformat. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren²⁰ zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können die dargestellten Entwicklungsperspektiven keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierung verstanden werden. Auch Vorhaben, die über die dargestellten Entwicklungsspielräume hinausgehen, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Güstrow korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 Fortschreibung der übergeordneten Entwicklungszielstellung für Güstrow

Die innerhalb des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2007 hergeleiteten und begründeten sowie nach Teilräumen differenzierten übergeordneten Entwicklungszielstellungen haben sich bewährt, werden im Rahmen dieser Konzeptfortschreibung jedoch inhaltlich konkretisiert bzw. erweitert. Zudem erfolgt eine klare Priorisierung und Zuordnung der nachgeordneten Ziele.²¹

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Barlachstadt Güstrow bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen weiterhin nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen angestrebt werden:

²⁰ Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

²¹ Vgl. Junker und Kruse 2007: Kapitel 8.

Abbildung 16: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Güstrow



Quelle: Eigene Darstellung modifiziert auf Basis Junker und Kruse 2007.

Zentral im Mittelpunkt stehen der Ausbau sowie die Stärkung der regionalen Ausstrahlung und mittelzentralen Versorgungsfunktion. Daran angeschlossen folgt als zweites übergeordnetes Ziel die räumliche Konzentration des Einzelhandels auf leistungsfähige und zukunftsfähige Standorte im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ mit einem kompakten Innenstadtzentrum und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen.

Diesen übergeordneten Zielstellungen folgen nach Teilräumen differenzierte Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung.

Das Ziel mit der höchsten Priorität soll die städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren darstellen. In Anlehnung an eine funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Zentren in Güstrow sollen demnach die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gestärkt werden, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben. Zudem sollen die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt werden.

Als das Ziel nächster Priorität ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Güstrow zu verfolgen. Der Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung kommt insbesondere aufgrund der Herausforderungen des demografischen Wandels eine immer höhere Bedeutung zu.

Weiterhin sollen für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel Ergänzungsstandorte bereitgestellt werden.

Im Hinblick auf eine den übergeordneten Zielvorstellungen entsprechende Einzelhandelsentwicklung in Güstrow werden analog zum Einzelhandelskonzept 2007 abschließend Empfehlungen an Politik und Verwaltung formuliert, die eine klare Weichenstellung – und damit auch Planungs- und Investitionssicherheit – durch den politischen Beschluss des Einzelhandelskonzepts und seine planungsrechtliche Umsetzung durch die Bauleitplanung gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund sind in einem nächsten Schritt eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungsziele im Rahmen des Zentren- und Standortkonzepts und eine genaue Definition der zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich.

Neben den von Stadt + Handel formulierten bzw. fortgeschriebenen übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Einzelhandelsentwicklung sei auf das von der Stadtverwaltung der Barlachstadt Güstrow beschlossene Leitbild für die Stadtentwicklung verwiesen, welches unter dem Motto „Weiterentwicklung des nachhaltigen, integrierten, wirtschaftlich tragfähigen und diskriminierungsfreien Wachstums der Barlachstadt Güstrow“ steht. Basis sind die in sechs Leitgedanken zusammengefassten Handlungsansätze, welche die Richtung bzw. die Kernpunkte der zukünftigen Stadtentwicklung in Güstrow vorgeben:

- Das mittelalterliche Güstrow an der Nabel
- Güstrow als Wohn- und Arbeitsstandort
- Güstrow als lebenslanger Lern- und Lehrstandort
- Güstrow als Kultur-, Sport- und Tourismusstadt
- Güstrow als mobile Stadt
- Güstrow als Stadt für Mitbestimmung und Mitsprache ihrer Bürger²²

²² Beschluss der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow vom 12.02.2015. Beschluss-Nr. VI/0133/14.

6 Fortschreibung des Zentrenkonzepts für Güstrow

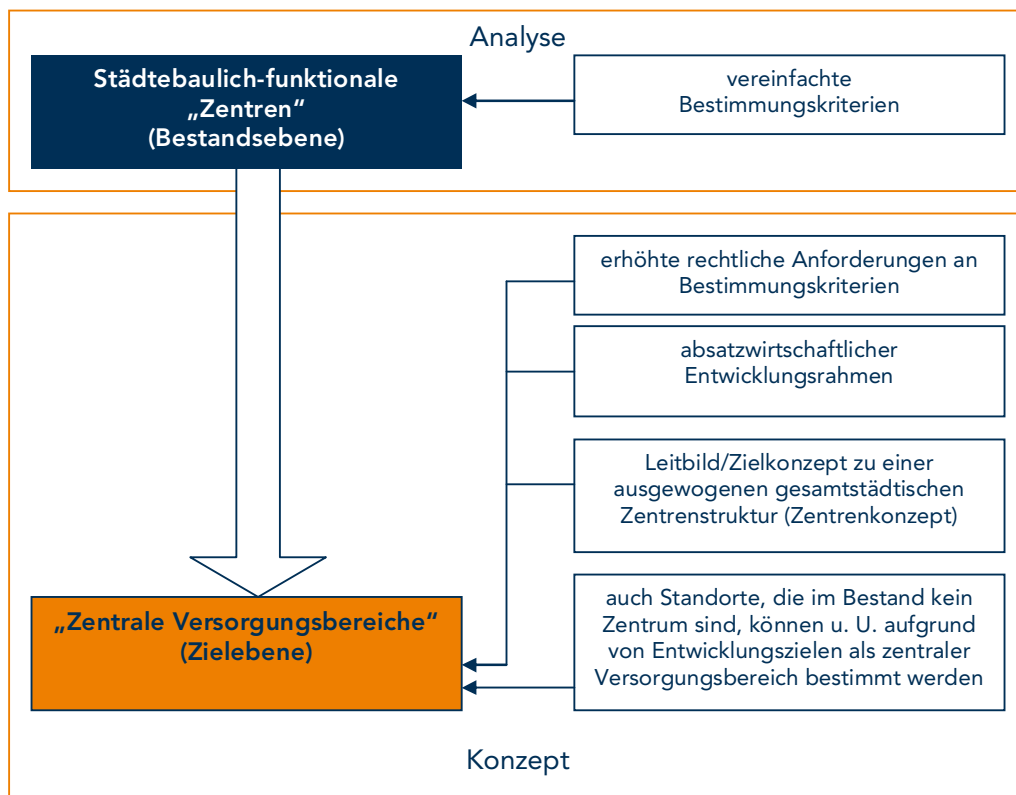
Aufbauend auf die im vorhergehenden Kapitel erörterten übergeordneten räumlichen Entwicklungsziele werden in den folgenden Kapiteln die konkreten konzeptionellen Umsetzungsinstrumente fortgeschrieben. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (s. Kapitel 6 bis 8), der Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Güstrower Liste“, Kapitel 9) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Entwicklungsgrundsätze (s. Kapitel 10).

6.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Güstrow

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtstädtische Zentrenstruktur für Güstrow unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinausgeht.

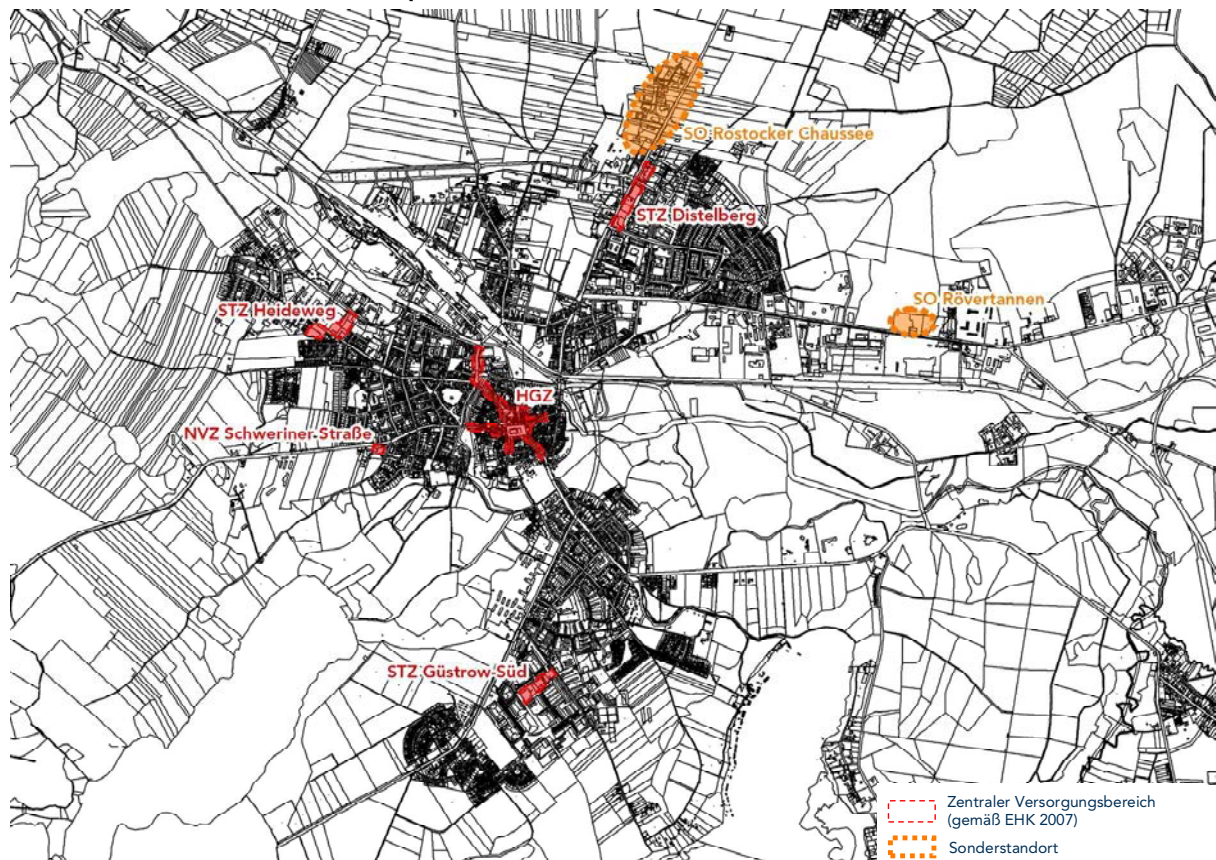
Abbildung 17: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

Das Einzelhandelskonzept der Barlachstadt Güstrow aus dem Jahr 2007 definiert fünf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebiets, welche der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen sind. Hierbei handelt es sich um den zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum, die drei Stadtteilzentren Distelberg, Güstrow-Süd und Heideweg sowie das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße. Darüber hinaus sind mit den Standorten Rostocker Chaussee und Rövertannen zwei Sonderstandorte ausgewiesen worden.

Abbildung 18: Bestehende Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß des Einzelhandelskonzepts der Barlachstadt Güstrow aus dem Jahr 2007



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Junker und Kruse 2007; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung werden in Güstrow insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Das Nahversorgungszentrum Schweriner Straße erfüllt vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. hierzu OVG NRW, 15.02.2012, AZ 10 D 32/11.NE) und wird daher in der Konzeptfortschreibung nicht mehr als solcher ausgewiesen.

Dem Innenstadtzentrum als Hauptzentrum der Barlachstadt Güstrow kommt – wie bisher – die größte Bedeutung zu, mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und dem mittelzentralen Versorgungsbereich der Barlachstadt Güstrow. Die Stadtteilzentren Distelberg und Güstrow-Süd sind zentrale Versorgungsbereiche mit einer jeweils stadtteilweiten Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt auf die kurzfristigen Bedarfsgüter sowie ergänzenden Angebote im mittel- und langfristigen Bedarf. Das Stadtteilzentrum Heideweg stellt im Rahmen der wohnortnahen Grundversorgung vorrangig einen Versorgungsbereich für die umliegenden Siedlungsbereiche dar. Durch den angesiedelten Baumarkt übernimmt der zentrale Versorgungsbereich darüber hinaus zudem eine spezifische Versorgungsfunk-

tion in den Warengruppen Baumarktsortiment i.e.S und Pflanzen / Gartenbedarf, die über die umliegenden Wohngebiete hinausgeht.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden innerhalb des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts mit den Sonderstandorten Rostocker Chaussee, Rövertannen und Neue Straße (s. hierzu Kapitel 8) insgesamt drei weitere ergänzende Standorte mit spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen. Dabei wird gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2007 mit dem Standort Neue Straße ein zusätzlicher Sonderstandort definiert.

Ergänzt werden diese Standorte durch solitäre Einzellagen in städtebaulich integrierten und nicht-integrierten Lagen.

Die zukünftige Zentrenstruktur für die Barlachstadt Güstrow stellt sich demnach schematisch wie folgt dar:

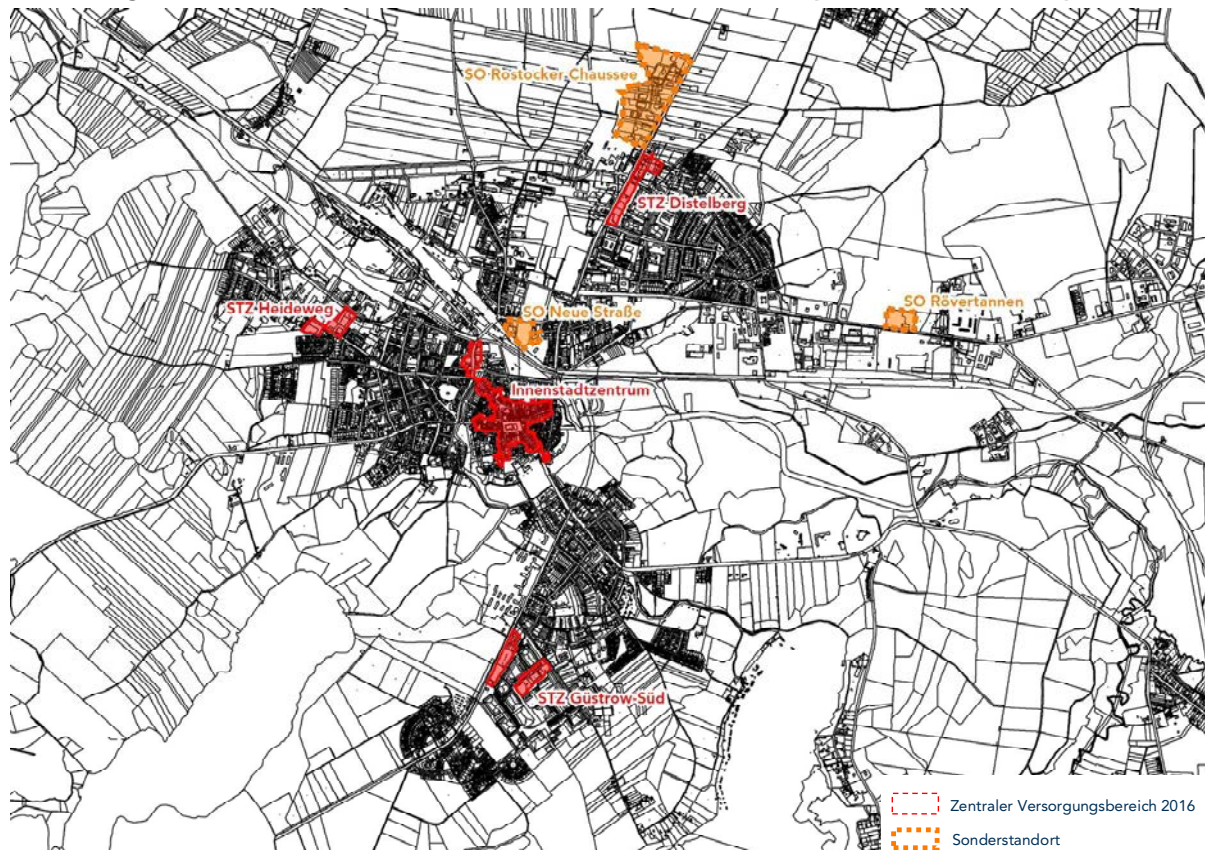
Abbildung 19: Schematische Darstellung der Zentrenstruktur der Barlachstadt Güstrow



Quelle: Eigene Darstellung.

Die Hierarchisierung der Zentren erfolgt entsprechend ihrer funktionalen Ausprägung und Aufgabenzuweisung. Dies ermöglicht eine Aufgabenteilung zwischen den einzelnen Zentren und verhindert eine wechselseitige Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen im Sinne einer räumlich ausgewogenen Versorgung der Güstrower Bevölkerung (s. folgende Abbildung).

Abbildung 20: Zentren- und Standortstruktur in Güstrow (empfohlenes Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

Die Hierarchisierung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und den nachgeordneten Stadtteilzentren betont die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum als bedeutendsten Versorgungsstandort für das gesamte Stadtgebiet sowie darüber hinaus und schützt das Innenstadtzentrum vor Entwicklungen in anderen Zentren, welche die Versorgungsfunktion der Innenstadt gefährden bzw. das Entwicklungspotenzial einschränken könnten. Darunter sind insbesondere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ab einem gewissen Schwellenwert außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum zusammenzufassen (vgl. Kapitel 10). Damit ergeht folglich die Zielstellung, dass solche Vorhaben künftig nur noch im Innenstadtzentrum angesiedelt werden sollen, damit dieses auch zukünftig seine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und den mittelzentralen Versorgungsbereich der Barlachstadt Güstrow wahrnehmen kann.

6.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Güstrow

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Güstrow übernimmt als einziger zentraler Versorgungsbereich eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie die umliegenden Grundzentren. Als städtebauliches Zentrum der landesplanerisch als Mittel-

zentrum ausgewiesenen Kommune soll dieser - wie auch bisher - künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

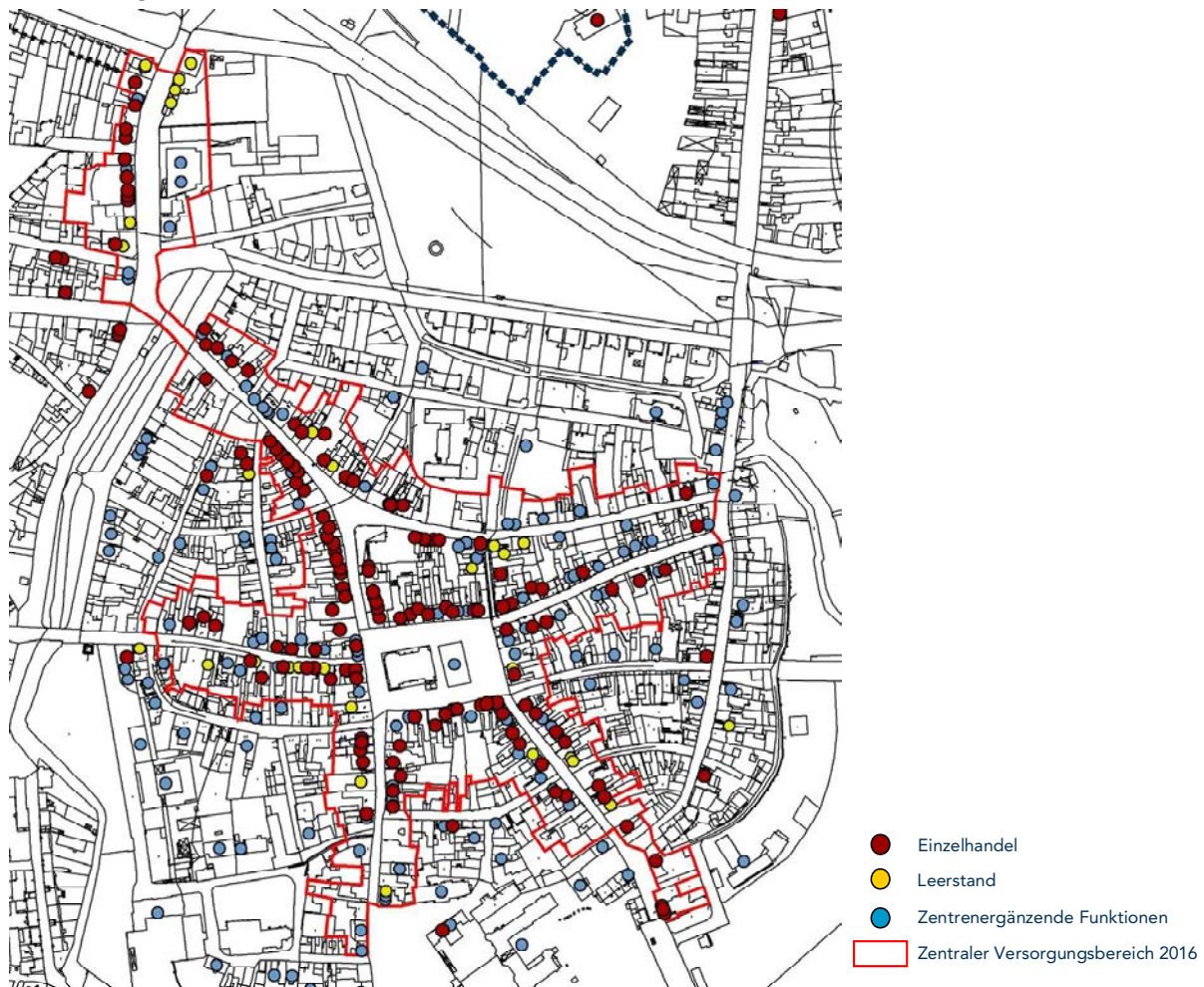
Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen und trägt erheblich zur Nutzungsvielfalt (u.a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Kultur, (Laden-)Handwerk, Gewerbe, Bildung und Wohnen) bei. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Versorgungsschwerpunkt sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Barlachstadt Güstrow fördern.

6.2.1 Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Innenstadtzentrum

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt für den motorisierten Individualverkehr ist sehr gut. Die großräumige Erreichbarkeit wird über die Bundesautobahn A 19 gewährleistet. Zudem ist das in zentraler Lage im Hauptsiedlungsbereich gelegene Innenstadtzentrum über die Hauptverkehrsstraßen (u.a. B 103, B 104, L 17 Liebnitzstraße) aus dem gesamten Stadtgebiet gut zu erreichen. Innerhalb des Hauptgeschäftsbereichs sind die Voraussetzungen für eine fußläufige Erschließung durch Straßen und Wege sowie einer Fußgängerzone ebenfalls sehr gut.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum durch den nahen Bahnhof Güstrow (nördlich der Innenstadt in fußläufiger Erreichbarkeit) angeschlossen, welcher insbesondere leistungsfähige Verbindungen in Richtung Rostock ermöglicht. Die Omnibushaltestelle zentral am Markt, die weiteren an das Innenstadtzentrum angegliederten Omnibushaltestellen sowie der an den Bahnhof angeschlossene zentrale Güstrower Busbahnhof verbinden die Innenstadt mit den weiteren Siedlungsbereichen und den umliegenden Städten und Gemeinden, so dass insgesamt die Erreichbarkeit durch den ÖPNV als sehr gut zu bewerten ist.

Abbildung 21: Innenstadtzentrum Güstrow – Bestandsstruktur



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow; Herleitung der Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum erfolgt in Kap. 6.2.3.

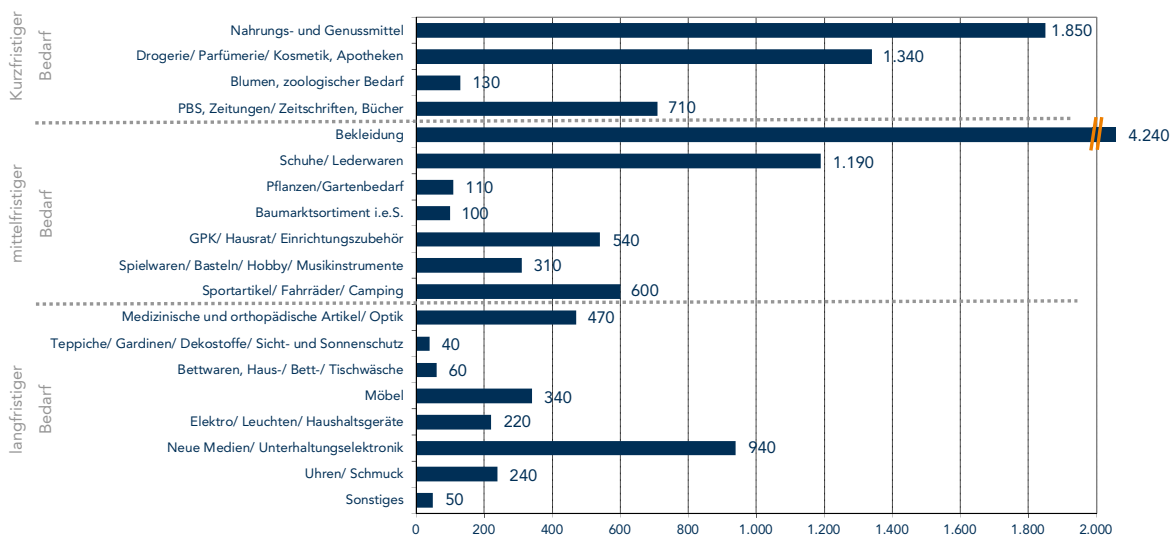
Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum erstreckt sich im Wesentlichen auf den räumlichen Bereich der Fußgängerzone mit Markt und Pferdemarkt. Darüber hinaus schließt das Innenstadtzentrum die vom Markt aus in Richtung Süden verlaufende Domstraße und Gleviner Straße, die im Westen angrenzende Hageböcker Straße sowie die nach Osten verlaufenden Baustraße und Mühlenstraße mit ein. Im Norden ergänzt zudem der Bereich entlang der Eisenbahnstraße zwischen B 104 (Lindenstraße) und Hafenstraße den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum.

Gegenüber der beschlossenen Abgrenzung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2007 wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum im nördlichen Randbereich um Teilflächen des Stahlhofs, am östlichen Rand im Bereich der Baustraße sowie im südlichen Randbereich entlang der Domstraße und Gleviner Straße erweitert und zudem parzellenscharf abgegrenzt.

Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Insgesamt sind im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum 142 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 13.490 m² verortet. Gegenüber dem Jahr 2006 hat die Verkaufsfläche damit um rd. 350 m² abgenommen, obwohl der zentrale Versorgungsbereich geringfügig erweitert wurde. Die größten Betriebe sind die Lebensmittelanbieter Norma und CAP Frischemarkt, die Drogeriefachmärkte dm und Rossmann, der Textildiscounter Kik sowie der Textilfachmarkt Takko. Diese Betriebe stellen wichtige Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Güstrow dar. Gemessen an der Verkaufsfläche liegt der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Innenstadtzentrum mit rd. 4.240 m² in der Warengruppe Bekleidung.

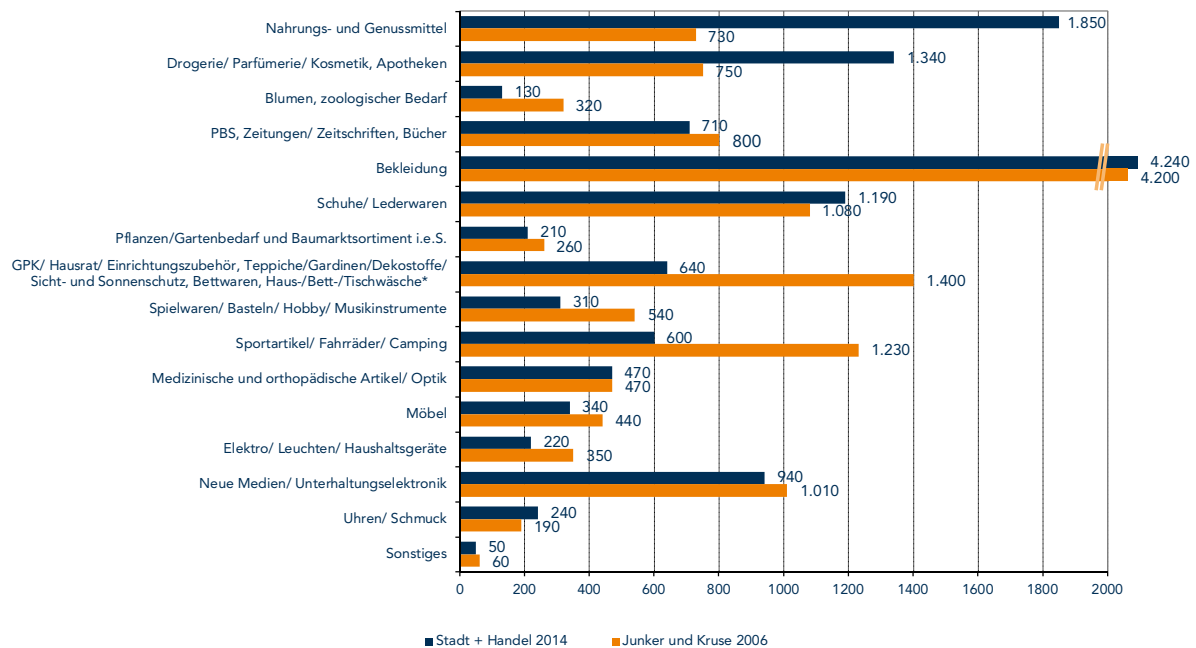
Abbildung 22: Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m² im ZVB Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014, VKF auf 10 m² gerundet: PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u.a. KfZ-Zubehör, Motorradzubehör, Kinderwagen, Erotikartikel, Waffen/Jagdbedarf, Angeln, Briefmarken/Münzen.

Gegenüber der Erhebung im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2007 haben vor allem die Verkaufsflächen in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, Apotheken zugenommen. Ein Verkaufsflächenrückgang fand dagegen insbesondere in der Warengruppe Sportartikel / Fahrräder / Camping statt. (s. folgende Abbildung).

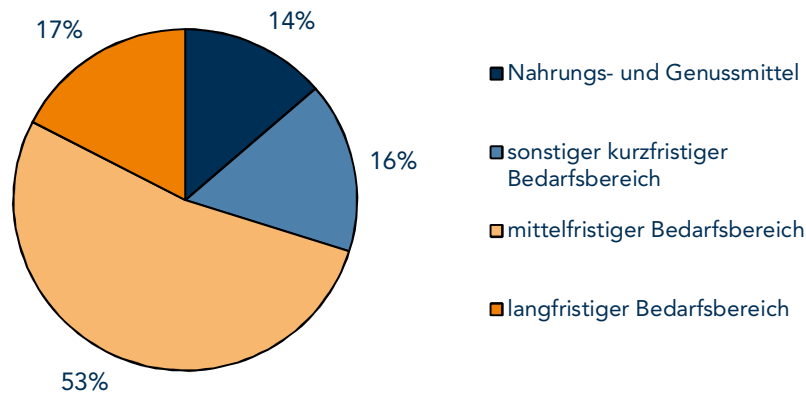
Abbildung 23: Verkaufsfläche in m² im ZVB Innenstadtzentrum im Vergleich (2006 und 2014)*



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Junker und Kruse 2007; VKF auf 10 m² gerundet; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges umfasst u.a. Kfz-Zubehör, Motorradzubehör, Kinderwagen, Erotikartikel, Waffen/Jagdbedarf, Angeln, Briefmarken/Münzen Sonstiges; *aufgrund unterschiedlicher Sortimentsgruppierungen Daten nicht vollumfänglich vergleichbar; zudem ZVB-Abgrenzung geringfügig erweitert.

Das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt generiert sich gegenwärtig in der Summe überwiegend aus Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs (rd. 53 %), wobei insbesondere dem innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung eine hohe Bedeutung mit rd. 31 % der Gesamtverkaufsfläche zukommt. Des Weiteren von Bedeutung sind die typischen Innenstadtsortimente Schuhe / Lederwaren sowie GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör mit je rd. 1.190 m² bzw. rd. 640 m² Verkaufsfläche. Weiterhin von Bedeutung sind Güter des kurzfristigen Bedarfsbereiches. So weisen Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 14 % der Verkaufsfläche den zweitgrößten Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt auf. Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden mit rd. 16 % der Gesamtverkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum angeboten, umfangreichstes Sortiment ist dabei die Warengruppe Neuen Medien und Unterhaltungselektronik.

Abbildung 24: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum

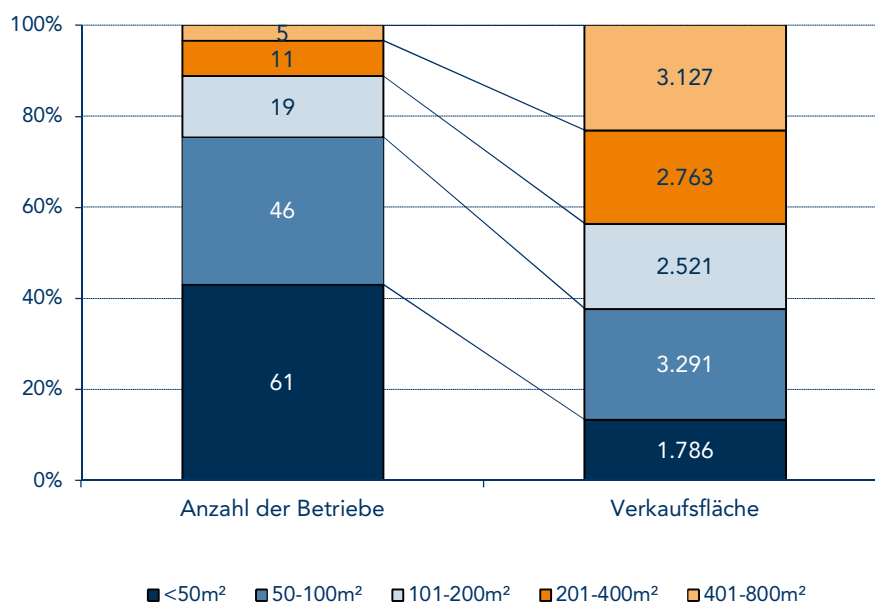


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014.

Betriebsgrößenstruktur

Mit rd. 89 % verfügt die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum über Ladengrößen von bis zu 200 m² Verkaufsfläche. Mittlere (201 m² bis 400 m²) und große Betriebe (401 m² bis 800 m²) sind im zentralen Versorgungsbereich mit insgesamt nur rd. 11 % vertreten. Großflächige Betriebe (> 800 m²) sind im Innenstadtzentrum nicht angesiedelt. Die durchschnittliche Ladengröße im Innenstadtzentrum beträgt rd. 95 m².

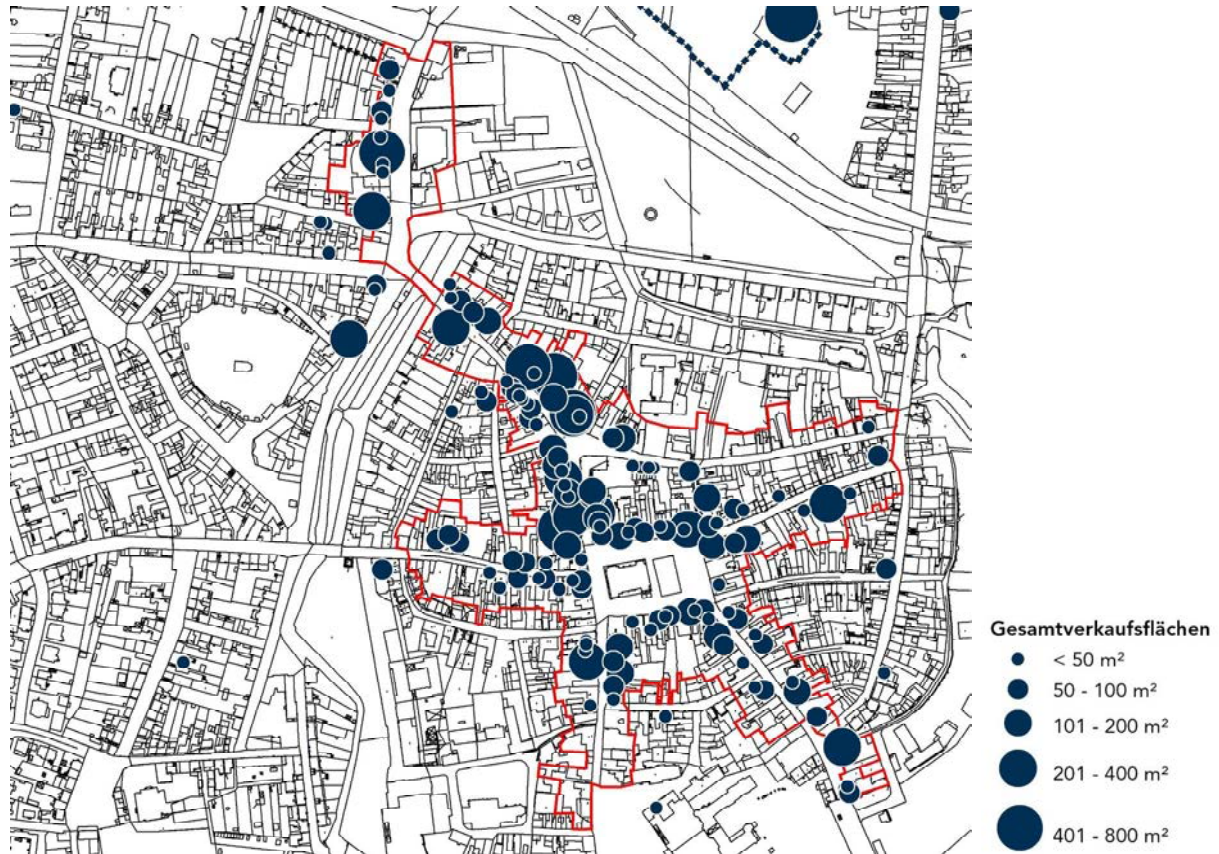
Abbildung 25: Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014.

Insgesamt ergibt sich zwar eine Mischung aus großen und kleinen Ladeneinheiten, jedoch ist ein deutlicher Schwerpunkt bei den kleinteiligen Betrieben vorhanden. Entlang des Pferdemarktes sowie im nördlichen Bereich des Marktes lässt sich eine gewisse Konzentration von mittleren (201 m² bis 400 m²) und großen Anbietern (401 m² bis 800 m²) feststellen, während gleichzeitig entlang der Hageböcker Straße und Gleviner Straße sowie im südlichen Bereich des Marktes überwiegend kleinteilige Ladenlokale angesiedelt sind.

Abbildung 26: Verteilung der Betriebe nach Betriebsgrößenklassen im ZVB Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014.

Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität des ZVB Innenstadtzentrum. In Güstrow wird das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum durch 161 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Banken, Friseuren, Reisebüros, Reinigungen und Schneidereien zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Koppelungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Die zentrenergänzenden Funktionen sind räumlich ausgewogen über den ZVB Innenstadtzentrum verteilt.

Ladenleerstand

Leerstände spielen als Indikator für die Attraktivität und Vitalität eines Stadtzentrums eine entscheidende Rolle. Im Innenstadtzentrum wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme (10/2014) insgesamt 30 leerstehende Nutzungseinheiten registriert. Bei den Leerständen handelte es sich überwiegend um kleinflächige Ladenlokale, welche den Flächenansprüchen aktueller Betreiber nur noch bedingt entsprechen. Die Leerstände weisen eine überwiegend räumlich verstreute Lage über den gesamten ZVB Innenstadtzentrum auf, so dass sie aus Kundensicht weniger ins Auge fallen und sich noch keine unmittelbar qualitativ negativen Eindrücke im Sinne eines „Trading-Down“-Prozesses ergeben.

6.2.2 Räumliche und Funktionale Entwicklungsziele und Empfehlungen für das Innenstadtzentrum

Innere Organisation des Innenstadtzentrums

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagen differenziert werden. Zur inneren Differenzierung der Güstrower Innenstadt werden analog zum Einzelhandelskonzept 2007 mit der Hauptlage, der Nebenlage sowie dem funktionalen Ergänzungsbereich drei unterschiedliche Lagebereiche definiert. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der funktionalen Struktur, der Passantenfrequenz sowie der Zielvorstellungen.

Hauptlage

Als Hauptlage kann die beste Adresse eines Geschäftsbereiches bezeichnet werden. Eine erhöhte Handelsdichte, ein hoher Filialisierungsgrad sowie erhöhte Passantenfrequenzen sind charakteristisch. Durch die höchste Funktionsdichte aus Einzelhandelsbetrieben und den ergänzenden Zentrenfunktionen ist die Hauptlage im Innenstadtzentrum von Güstrow entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußgängerzone im Bereich Pferdemarkt sowie im nördlichen Bereich des Markts vorzufinden, sie soll auch künftig entsprechend weiterentwickelt werden. In diesem Bereich, der durch einen Angebotsmix aus filialisierendem und inhabergeführtem Einzelhandel charakterisiert ist, sind mit den Drogeriefachmärkten dm und Rossmann, dem Textildiscounter Kik, dem Textilfachmarkt Takko sowie dem Lebensmittelsupermarkt CAP Frischemarkt die wesentlichen Frequenzbringer des Innenstadtzentrums verortet.

Aufgrund der gegebenen Bestandsstrukturen wird - abweichend zur Lageabgrenzung des Hauptgeschäftsbereichs aus dem Jahr 2007 - die Hauptlage des ZVB Innenstadtzentrum um den nördlichen Bereich des Markts ergänzt, welcher im Einzelhandelskonzept 2007 als Nebenlage definiert wurde.

Nebenlage

Die Nebenlagen sind gekennzeichnet durch eine deutlich geringere Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz sowie einen abnehmenden Filialisierungsgrad. Bedeutende Frequenzbringer sind in diesen Bereichen nicht verortet, vielmehr sind kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe bzw. spezialisierte Anbieter, die ein bestimmtes Zielpublikum ansprechen, charakteristisch. Darüber hinaus ist ein höherer Nutzungsanteil von zentrenergänzenden Funktionen und Wohneinheiten in Erdgeschosslage für diesen Lagebereich prägend. Auch nimmt der Anteil von Leerständen zu. Das Angebot dieser Lagen ergänzt funktional das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot der Hauptlage.

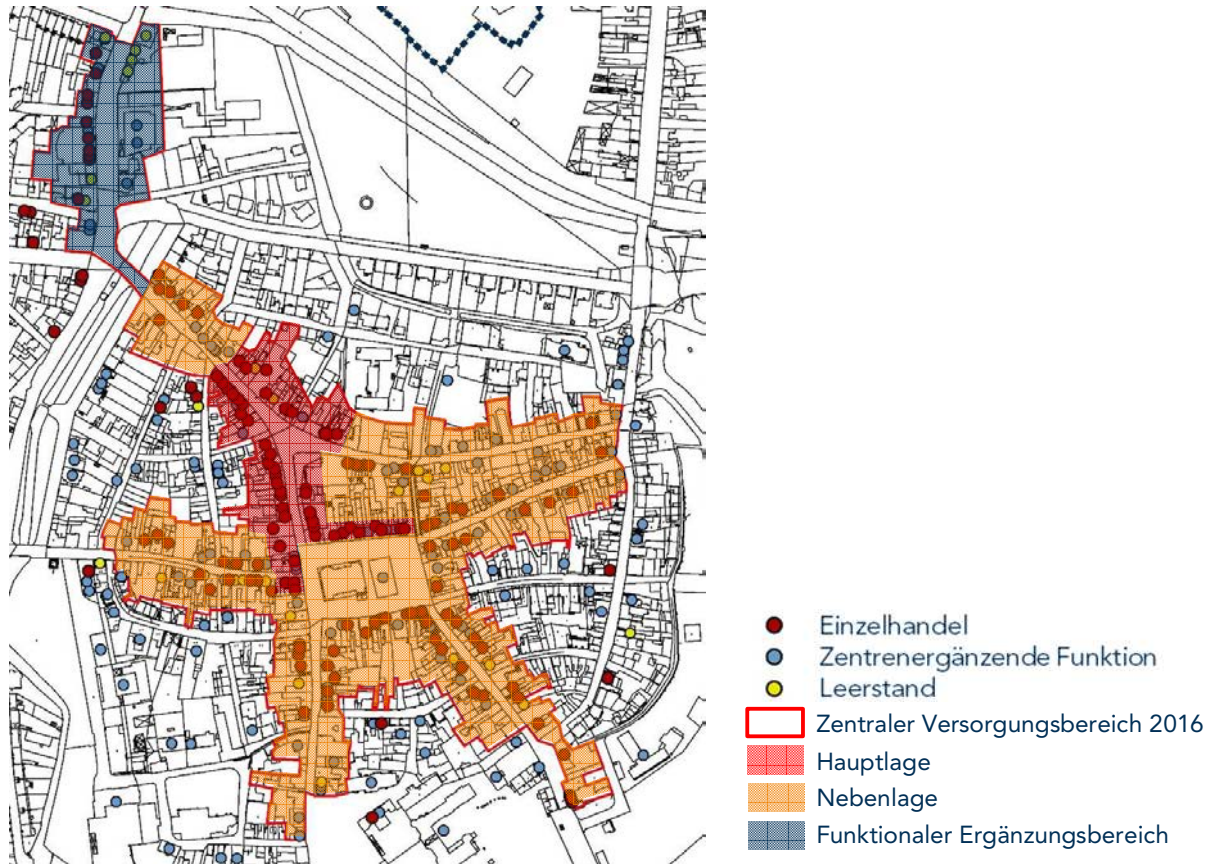
Als Nebenlagen im Innenstadtzentrum von Güstrow sind der nördliche Abschnitt des Pferdemarkts, der südliche Bereich des Markts, die Hageböcker Straße, die Domstraße, die Gleviner Straße, die Mühlenstraße sowie die Enge Straße und Baustraße einzustufen. Damit wurde die Abgrenzung der Nebenlage im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2007, in dem der Bereich am Markt sowie die Enge Straße und der östliche Abschnitt der Hageböcker Straße als Nebenlage eingestuft wird, ausgeweitet.

Funktionaler Ergänzungsbereich

Der funktionale Ergänzungsbereich, in welchem der Einzelhandel gegenwärtig eine untergeordnete Rolle einnimmt, befindet sich in durch Grünanlagen sowie die Bleicherstraße abgetrennter Lage im nördlichen Randbereich des ZVB Innenstadtzentrum entlang der Eisenbahnstraße. Aufgrund seiner Lage übernimmt der Ergänzungsraum innerhalb des Innenstadtzentrums eine Scharnierfunktion zwischen Bahnhof und historischer Innenstadt ein. Die Geschäftsstruktur in diesem Bereich wird überwiegend durch kleinteiligen Einzelhandel gekennzeichnet. Betriebe, die eine Magnetfunktion wahrnehmen, fehlen weitgehend. Lediglich der Lebensmitteldiscounter Norma weist eine bedingte Frequenzbringerfunktion auf. Aktuell sind sämtliche Einzelhandelsbetriebe auf der westlichen Seite der Eisenbahnstraße verortet, ebenso wie die Mehrzahl der Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Der östliche Bereich wird maßgeblich durch das brachliegende Stahlhofgelände geprägt.

Zur Verbesserung der städtebaulich-funktionalen Anbindung an das Innenstadtzentrum gilt es vor dem Hintergrund der von der Barlachstadt Güstrow angestrebten Einzelhandelsentwicklung auf dem Stahlhofgelände den funktionalen Ergänzungsbereich zu stärken.

Abbildung 27: Lagebereiche im ZVB Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

Funktionale Entwicklungszielstellungen

Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum – unter Beachtung der inneren Gliederung – in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Barlachstadt Güstrow, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 9: Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und regionalen Ausstrahlung des Innenstadtzentrums durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festigung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsstandort für die Barlachstadt Güstrow und die Umgebung mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern ▪ Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt der gesamten Innenstadt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen ▪ Konzentration der Weiterentwicklung auf die Hauptlage des Innenstadtzentrums (vgl. Abbildung 27) ▪ Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Innenstadtzentrums ▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften → Kleinteiligkeit bewahren ▪ Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe und Schaffung marktadäquater und zukunftsfähiger Flächen ▪ Quantitative und branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes im ZVB Innenstadtzentrum ▪ Regelung zu einheitlichen Öffnungszeiten (insbesondere für den Samstag) ▪ Konzentration der zentrenrelevanten Sortimente auf die historische Innenstadt ▪ Erhaltung und Stärkung der Identifikation mit dem ZVB Innenstadt Güstrow ▪ Umnutzung von Potenzialflächen mit hoher Lagegunst für Einzelhandelsansiedlungen ▪ Nachnutzung bestehender Leerstände ▪ Entwicklung ergänzender, zentrenunschädlicher Einzelhandelsnutzungen auf dem Stahlhofgelände

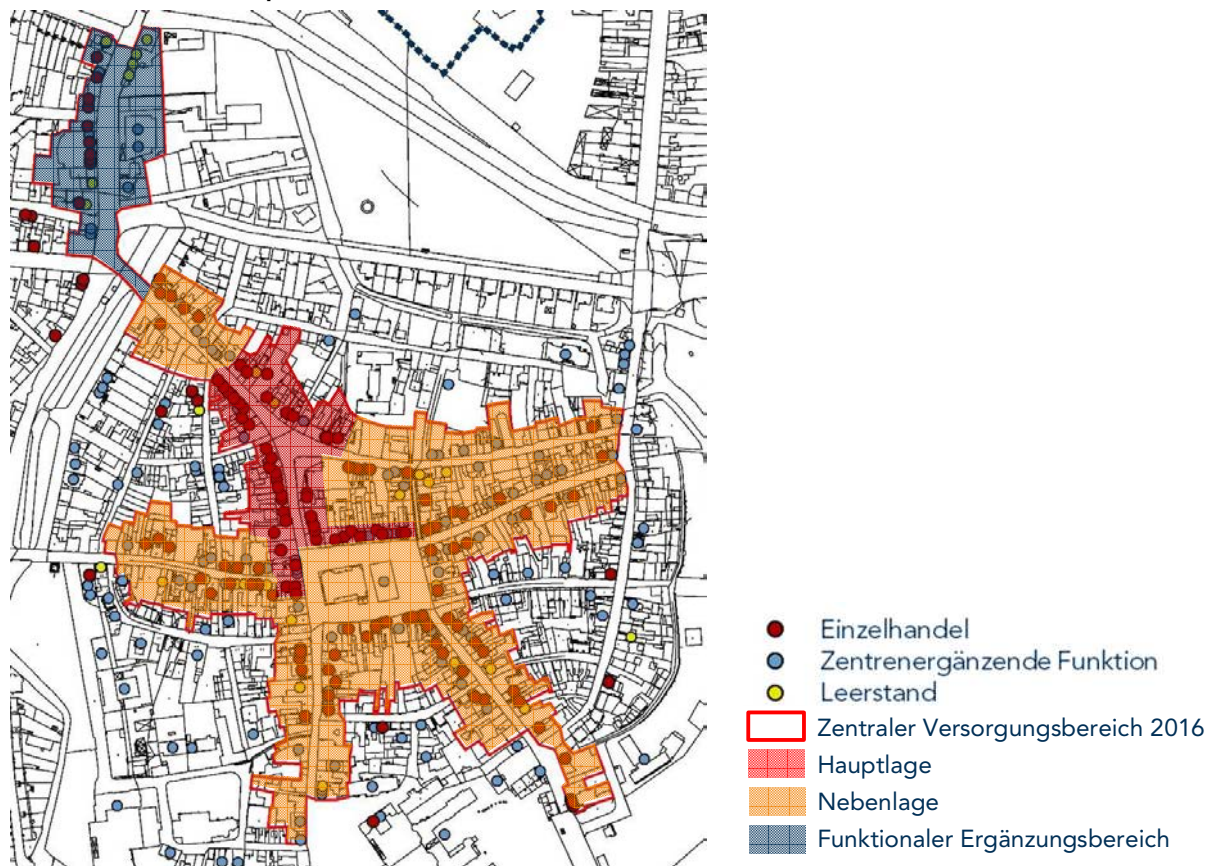
Quelle: Eigene Darstellung.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Güstrow zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/oder die flächendeckende Nahversorgung führen.

6.2.3 Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 2.1) begründete, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum Güstrow.

Abbildung 28: Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

Die bereits im Einzelhandelskonzept 2007 empfohlene Abgrenzung des Innenstadtzentrums wird im Rahmen der Überprüfung damit im Wesentlichen fortgeschrieben und parzellenscharf dargestellt. Sie kann wie folgt beschrieben werden:

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum erstreckt sich auf den räumlichen Bereich der Fußgängerzone mit Markt und Pferdemarkt, die von einem überwiegend durchgehenden Einzelhandelsbesatz geprägt ist und schließt neben dieser Hauptlage auch die angrenzenden Nebenlagen mit ein. Aufgrund seiner Scharnierfunktion zwischen Bahnhof und historischer Innenstadt und der von der Barlachstadt Güstrow angestrebten (Einzelhandels-)Entwicklung auf dem Stahlhofgelände, die zu einer Verbesserung der städtebaulich-funktionalen Anbindung an das Innenstadtzentrum führen soll, wird der funktionalen Ergänzungsbereich analog zum Einzelhandelskonzept 2007 als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ausgewiesen.

- Im Osten verläuft die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zum einen entlang der rückwärtigen Grundstücksbereiche der Mühlenstraße. Im Vergleich zur räumlichen Fassung aus dem Jahr 2007 wird der östliche Bereich des Innenstadtzentrums zudem um die Grundstücksbereiche entlang der Baustraße erweitert.

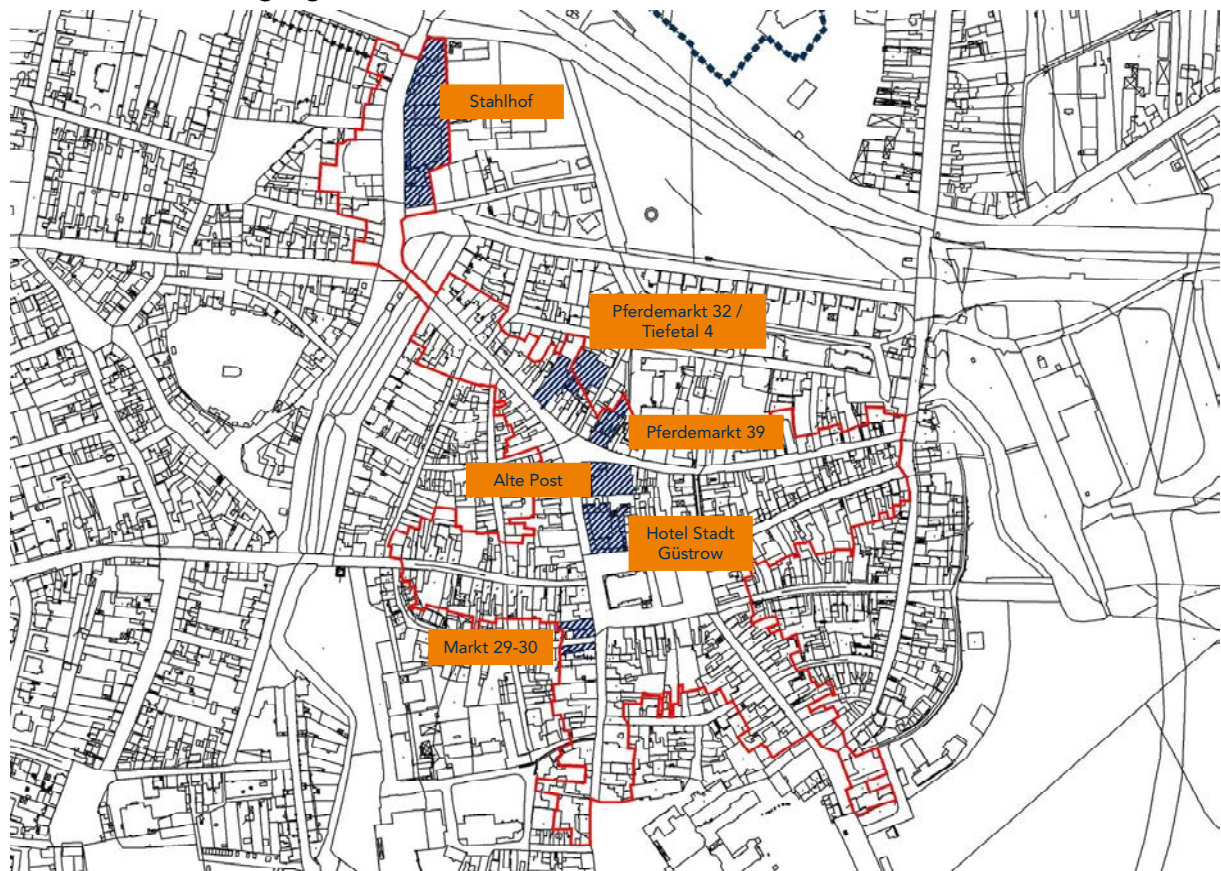
- Die Begrenzung im westlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs ist durch den bestehenden Einzelhandelsbesatz sowie durch den Besatz an ergänzenden Nutzungen entlang der Hageböcker Straße begründet und endet an der Einmündung Grüner Winkel.
- Im Süden folgt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Domstraße bis hin zur Philipp-Brandin-Straße und nimmt dabei sowohl die westliche als auch östliche Bebauung mit auf. Zudem orientiert sich die südliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs an dem nahezu durchgehenden Besatz von Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen samt rückwärtiger Bebauung entlang der Gleviner Straße.
- Im Norden schließt der zentrale Versorgungsbereich die Betriebsflächen der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Eisenbahnstraße bis hin zur Hafenstraße mit ein. Gegenüber dem Einzelhandelskonzept 2007 werden darüber hinaus die westlichen Flächen des aktuell brachliegenden Stahlhofgeländes in die räumliche Fassung des Innenstadtzentrums aufgenommen.

6.2.4 Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum

Innerhalb des Innenstadtzentrums von Güstrow befinden sich mehrere potenzielle Entwicklungsflächen, die aus fachgutachterlicher Sicht für einzelhandelsorientierte Ergänzungen, Umnutzungen oder Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung der Innenstadt grundsätzlich entwickelt werden könnten (vgl. nachfolgende Abbildung).²³

²³ Die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen ist als nicht abschließend zu verstehen. Ggf. können daher auch weitere Bereiche, die in diesem Einzelhandelskonzept nicht näher beschrieben werden, ergänzend ebenfalls als Entwicklungspotenzial in Erwägung gezogen werden. Die Flächen wurden hinsichtlich ihres städtebaulich-funktionalen Beitrags zur Innenstadtentwicklung, ihrer Standortrahmenbedingungen sowie sonstiger fachlicher Belange geprüft.

Abbildung 29: Aktuell erkennbare Flächenpotenziale zur Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

Tabelle 10: Potenzielle Entwicklungsflächen zur Weiterentwicklung der Innenstadt

Potentielle Entwicklungsflächen	Einschätzung zur Fortentwicklung
Sehr gute Eignung für Einzelhandel	
Postgelände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der Lagegunst für Einzelhandel sehr gut geeignet ▪ Handlungsdruck erst im Falle einer Verlagerung der Post ▪ Immobilie ist im Besitz eines Projektentwicklers, der auf Handelsflächen spezialisiert ist ▪ Mit Einbeziehung der rückwärtigen Flächen ist eine Centerlösung denkbar ▪ Eine Umnutzung zu Handelsflächen erfordert eine aufwändige Restrukturierung
Hotel Stadt Güstrow	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der Lagegunst für Einzelhandel sehr gut geeignet ▪ Handlungsdruck, falls Hotelnutzung nicht reaktiviert werden kann (ggf. in Zusammenhang mit der Entwicklung des nördlich gelegenen Postgeländes) ▪ Aus Immobiliensicht wäre eine aufwändige Restrukturierung der Immobilie erforderlich
Pferdemarkt 32/ Tiefetal 4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der Lagegunst sowie des räumlichen Zuschnitts für Einzelhandel sehr gut geeignet ▪ Erdgeschoss aktuell durch Drogeriefachmarkt dm genutzt, die Obergeschosse stehen leer ▪ Geringer Handlungsdruck, da mit dem Drogeriefachmarkt dm ein guter Magnetbetrieb vorhanden ist ▪ Eine Ausdehnung der Handelsflächen ist max. bis zum 1. OG realistisch, wenn ein großflächiger Textilanbieter oder ein kleiner Kaufhausbetreiber gefunden werden könnte (und auch nur in diesem Falle stellt eine Erweiterung bis zur Straße Tiefetal eine Option dar) ▪ Empfehlung zur Entwicklung von Wohnungen in den Obergeschossen
Pferdemarkt 39	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der Lagegunst und Flächengröße sehr gut für Einzelhandel geeignet ▪ Die Lagegunst wird im Falle einer Umnutzung des Postgeländes weiter steigen ▪ Die Eignung als Einzelhandelsfläche konzentriert sich auf eine Erdgeschossnutzung; die Obergeschosse sind in erster Linie für eine Wohnnutzung geeignet
Eingeschränkte Eignung für Einzelhandel	
Markt 29-32	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch Nähe zur Hauptlage und Lage am Marktplatz für Handelsnutzung grundsätzlich noch geeignet ▪ Aufgrund der Flächengröße nur eingeschränkte Eignung für Einzelhandel ▪ Hohe Eignung für Dienstleistungs- und Praxisflächen sowie nicht störendes Handwerk ▪ Empfehlung zur Wohnnutzung in den Obergeschossen

Quelle: Eigene Darstellung.

6.2.5 Einschätzung zu einzelhandelsbezogenen Entwicklungsoptionen auf dem Stahlhofgelände

Ebenfalls für eine künftige Einzelhandelsnutzung eingeschränkt geeignet ist die Fläche des zwischen Bahnhof und Innenstadt an der Eisenbahnstraße gelegenen ehemaligen Stahlhofs, die im Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2007 bereits als Innenstadtergänzungsbe- reich festgelegt wurde, aufgrund der Lage des Standorts jenseits der historischen Innenstadt durch die gegebenen städtebaulichen Barrieren jedoch auch keinen klassischen Innenstadtstandort darstellt. Beim Stahlhofgelände handelt es sich um eine gewerbliche Konversionfläche, auf der bis zur Zeit nach dem zweiten Weltkrieg die Werkseinrichtung der "Van Tongelschen Stahlwerke GmbH" stand, bevor diese im Zuge der Enteignung im Jahr 1945 durch die sowjetische Militäradministration demontiert und in die Sowjetunion verbracht wurde. Nach der Demontage des Stahlwerks wurde das Gelände bis in die 1990er Jahre hinein durch mehrere Industrie- und Gewerbebetriebe genutzt, unter anderem durch die Güstrower Kleiderwerke, das Konsum-Fleischverarbeitungskombinat Schwerin, die Konsum-Spirituosenfabrik Winkelhausen und die Deutsche Reichsbahn. Nach Aufgabe bzw. Verlagerung der noch zuletzt am Standort verbliebenen Unternehmen und des sich daran anschließenden Erwerbs der Flächen durch die Barlachstadt Güstrow – verbunden mit einem jahrelangen Rechtsstreitverfahren – ist nun der Abbruch der Betriebsgebäude abgeschlossen, der ein innerstädtisches Flächenpotenzial entstehen ließ.

Standortrahmenbedingungen

Das Gelände des ehemaligen Stahlhofs erstreckt sich entlang der Eisenbahnstraße zwischen Grabenstraße und Hafenstraße. Im Osten schließt mit dem Rosengarten eine Grünfläche an den Standort an, im Norden wird das Stahlhofgelände durch den Flusslauf der Nebel be- grenzt. In durch die Bleicherstraße (B 104) abgetrennter Lage im nördlichen Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum liegt das Stahlhofgelände rd. 300 Meter von der historischen Innenstadt Güstrows entfernt. Durch die örtliche und überörtli- che Verkehrsfunktion der im südlichen Randbereich unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B 104 ist der Standortbereich für den MIV sehr gut angebunden. Der An- schluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch den unweit gelegenen Bahnhof Güstrow sowie durch die Bushaltestelle Eisenbahnstraße, welche von insgesamt sechs Linien des Verkehrsverbundes Warnow (VWV) angefahren wird.

Der zu beplanende Bereich des Stahlhof-Geländes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,57 ha, wobei davon eine Fläche von rd. 2,44 ha beräumt ist und für die von der Barlach- stadt Güstrow angedachten Entwicklungen in Form von Einzelhandel, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Wohnen und Parkplätzen für die Altstadt zur Verfügung stehen. Mit Ausnahme der beräumten Flächen befinden sich auf dem Stahlhof-Gelände weitere – zum Teil unter Denkmalschutz stehende – Gebäude, die in das Nutzungskonzept einge- bunden werden sollen.

Abbildung 30: Potenzialfläche Stahlhofgelände



Quelle: Eigene Darstellung.

Planerische Rahmenbedingungen

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Barlachstadt Güstrow weist den nördlich der Grabenstraße liegenden Bereich des Stahlhofs als gemischte Baufläche mit der Kennzeichnung als Fläche für öffentliche Verwaltung, Gemeinbedarfsfläche, kulturelle Zwecke dienende Einrichtungen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr aus. Südlich der Grabenstraße erfolgte eine bestandsorientierte Ausweisung als Wohnbaufläche. Zur Konkretisierung der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan hat die Stadtverwaltung Güstrow im Jahr 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 – Altstadt Nord beschlossen, der u.a. die Fläche des ehemaligen Stahlhofs umfasst und zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen ist.²⁴

Nachfolgend erfolgt eine Einschätzung zu den einzelhandelsbezogenen Entwicklungsoptionen auf dem Stahlhofgelände:

²⁴ vgl. Barlachstadt Güstrow 2014: Stahlhof – Reaktivierung einer Industriebrache.

Tabelle 11: Potenzialbewertung der Fläche des ehemaligen Stahlhofs

Stahlhof	Einschätzung zur Fortentwicklung
Eingeschränkte Eignung für Einzelhandel	
Stahlhof	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der Lage jenseits der historischen Innenstadt und der gegebenen städtebaulichen Barrieren ein für eine Einzelhandelsnutzung eingeschränkt geeigneter Standort ▪ Aus städtebaulich-funktionalen Gründen keine Eignung für ein klassisches Einkaufszentrum, da dies zu massiven Umsatzumverteilungen zu Lasten der historischen Innenstadt führen würde ▪ Nutzungsmischung aus Arbeiten (Dienstleistungen, nicht störendes Handwerk), Wohnen und nachgeordnet Einzelhandel ▪ Keine Ansiedlung von Sortimenten, die vorrangig in der historischen Innenstadt angeboten werden und dort eine hohe Zentralität erreichen (ins. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Uhren/Schmuck,...) ▪ Funktionale Ergänzung des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt (Nutzungen die aufgrund der Flächenverfügbarkeit und -zuschnitte in der historischen Innenstadt keinen Platz finden) ▪ Vorrangige Entwicklung möglicher Potenzialflächen in der historischen Innenstadt (alte Post, Hotel) ▪ Planungsrechtliche Festsetzung als zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Innenstadtergänzungsfunktion ▪ Festlegung von Verkaufsflächen und Sortimenten in einem Bebauungsplan angesichts des Risikos einer ungesteuerten, die historische Innenstadt nachhaltig schädigenden Entwicklung! ▪ Berücksichtigung ausführlicher Entwicklungsempfehlungen für den Stahlhof vom 04.12.2014²⁵

Quelle: Eigene Darstellung.

Die oben dargestellte Einschätzung zur Eignung des Standorts deckt sich mit dem Ziel der Barlachstadt Güstrow, das Stahlhofgelände als hochwertigen innerstädtischen Wohn-, Gewerbe und Handelsstandort zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse und der Abschätzung der künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale ist bei neuerlichen Einzelhandelsansiedlungen vor allem in den kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichen zu berücksichtigen, dass diese zu Umsatzumverlagerungen in Güstrow führen können. Angesichts der bereits jetzt schon überwiegend ausgeprägten Zentralitäten, insbesondere bei innenstadtrelevanten Sortimenten, sind bei einer weiteren Ansiedlung innenstadtrelevanter Sortimente insbesondere an Standorten außerhalb des Hauptgeschäftszentrums der Innenstadt nachteilige Auswirkungen auf den Kernbereich der historischen Innenstadt zu befürchten. Umsatzumverteilungseffekte zwischen historischer Innenstadt und Stahlhofgelände sollten deshalb insbesondere dann vermieden werden, wenn sie in Folge potenzieller Geschäftsaufgaben im Kernbereich der historischen Innenstadt zu Funktionsverlusten und

²⁵ Stadt + Handel (2014): Einschätzung zu einzelhandelsbezogenen Entwicklungsoptionen auf dem Stahlhofgelände in Güstrow vom 04.12.2014.

städtebaulichen Missständen führen würden. Insbesondere für die Ansiedlung eines klassischen Einkaufszentrums kann aus städtebaulich-funktionalen Gründen keine Eignung attestiert werden. Diese würde zu massiven Umsatzumverteilungen zu Lasten der gewachsenen Geschäftslagen führen. Geringfügige absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale sind hingegen noch im langfristigen Bedarfsbereich gegeben.

Entwicklungsempfehlung

Vor diesem Hintergrund ist für das Stahlhofgelände eine Entwicklung empfehlenswert, die sich an nachstehenden städtebaulich-funktionalen Leitideen orientiert:

- Realisierung einer Nutzungsmischung aus Arbeiten (Dienstleistungsarbeitsplätze, ggf. nicht störendes Handwerk), Wohnen sowie nachgeordnet Einzelhandel.
- Realisierung einer die Innenstadt ergänzenden Einzelhandelsnutzung.
- Kritische Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen Einzelhandelsnutzung (u.a. Pkw-Aufkommen und Flächenbedarf sowie städtebauliche Gestaltung insbesondere bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten) und angestrebter Wohnnutzung.
- Keine Ansiedlung von Sortimenten, die bereits jetzt vorrangig in der Innenstadt/Hauptgeschäftslage angeboten werden und dort eine hohe Zentralität erreichen (die meisten innenstadtrelevanten Sortimente, ins. Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck).
- Ansiedlung von Sortimenten, die bisher in der Innenstadt aufgrund der dort gegebenen Flächenverfügbarkeit und Flächenzuschnitte nicht angeboten werden können (Innenstadtergänzungsfunktion im Fokus).

Bei allen Ansiedlungsbestrebungen ist zu berücksichtigen, dass sich die Flächenansprüche in verschiedenen Sortimentsbereichen aufgrund des Online-Handels bereits reduziert haben und der Handel seine Flächenansprüche bzw. -anforderungen teilweise bereits nach unten korrigiert und sich daraus ggf. auch neue Chancen für Neuansiedlungen im historischen Innenstadtbereich ergeben können. Insbesondere im Hinblick auf den Entwicklungsbedarf und das Entwicklungspotenzial des Postgeländes sowie ggf. auch der Immobilie des Hotels Stadt Güstrow in exponierter Innenstadtlage sollte eine Einzelhandelsentwicklung am Stahlhof deshalb sehr bedacht angegangen werden.

Aus Fachgutachtersicht sind vor diesem Hintergrund folgende Entwicklungsalternativen denkbar, wobei eine Auswahl und Priorisierung der Sortimente durch die Barlachstadt Güstrow erfolgen sollte:

- **Nahrungs- und Genussmittel:** Angesichts der angestrebten Wohnnutzung auf der Fläche und des Bevölkerungswachstums in der Innenstadt ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts zu befürworten. Dies könnte zum einen ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² (z.B. Verlagerung des auf der gegenüberliegenden Straßenseite an der Eisenbahnstraße gelegenen Norma-Marktes in zeitgemäße Ge-

schäftsräume) oder die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sein. Letzterer wäre hinsichtlich seiner Attraktivität und auch Frequenzerzeugung höher einzuschätzen und könnte einen attraktiven „Anker“ für den zu entwickelnden Wohn-, Geschäfts- und Handelsstandort „Stahlhof“ bilden. Moderne Geschäftskonzepte benötigen jedoch eher rd. 1.500 bis 1.800 m² Verkaufsfläche.²⁶ In diesem Szenario wäre jedoch zu beachten, dass angesichts bereits jetzt schon überdurchschnittlicher Verkaufsflächen im Lebensmittelbereich Umsatzumverteilungen absehbar sind und insbesondere bei einem Vollsortimenter das Risiko einer Gefährdung der Nahversorgung im historischen Innenstadtkern (Aufgabe CAP-Markt) bestünde, der aktuell von einer geringen Wettbewerbsintensität im Innenstadtbereich profitiert, für die dort lebenden und arbeiten Menschen jedoch eine sehr wichtige Versorgungsfunktion erfüllt und damit insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Anteils älterer Bewohner in der Innenstadt sowie weiterer Planungen für altengerechtes Wohnen äußerst kritisch zu würdigen ist und daher eine strategische Entscheidung durch die Politik erfordert.

- **Neue Medien / Unterhaltungselektronik:** Im Bereich Neue Medien / Unterhaltungselektronik bestehen nach Einschätzung von Stadt + Handel Verkaufsflächenpotenziale von rd. 800 - 900 m² (bisher wird hier nur eine Zentralität von rd. 75 % erreicht). Gegenwärtig wird die Warengruppe Neue Medien / Unterhaltungselektronik von drei kleinteiligen, inhabergeführten Betrieben in der Innenstadt angeboten, die den Expertengesprächen zufolge zwar dem Beratungs- und Servicebedarf älterer Kunden gerecht werden, jedoch nicht dem Anspruch an ein breites Angebot jüngerer Kunden. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standorts an der Neuen Straße ist bereits intensiv über einen Elektronikfachmarkt diskutiert worden, letztlich ist jedoch auf politischer Ebene die Entscheidung gegen eine entsprechende Ansiedlung getroffen worden. Die bisher geführten Experteninterviews bestätigen das Potenzial für einen Elektronikfachmarkt. Viele Experten verbinden damit die Hoffnung, ansonsten nach Rostock bzw. über das Internet abfließende Kaufkraft auf diese Weise in Güstrow zu halten. Vor diesem Hintergrund könnte ein Unterhaltungselektroniker auf dem Stahlhofgelände dazu beitragen, bestehende Kaufkraftabflüsse nach Rostock und über das Internet aufzufangen. Gleichwohl benötigen übliche kleinere Fachmarktkonzepte min. 1.200 m² VKF. Sie bieten dabei über Unterhaltungselektronik hinaus auch Elektroklein- und -großgeräte, die in Güstrow zwar bereits umfangreich angeboten werden, gegenwärtig jedoch vor allem außerhalb der Innenstadt. Mit einem Elektrofachmarkt könnte es gelingen, diese Sortimente an einem innenstadtnahen Standort anzubieten. Dennoch sind auch in diesem Szenario Umsatzverlagerung zulasten der

²⁶ Auf Basis fortlaufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur sowie nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2016.

historischen Innenstadt absehbar, zumal der Umsatzanteil des Online-Handels in der Sortimentsgruppe Unterhaltungselektronik / Neue Medien besonders groß ist.

- **Kleinmöbel inkl. Einrichtungszubehör:** Im Bereich Möbel besteht nach gutachterlicher Einschätzung ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 1.500 m² (Best-Case) bzw. rd. 1.000 m² (Worst-Case) Verkaufsfläche bis zum Jahr 2024. Zudem gibt es kleinere Verkaufsflächenpotenziale von max. rd. 300 m² im Sortimentsbereich Teppiche/ Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz. Das hier errechnete Verkaufsflächenpotenzial ist durch die Expertengespräche allerdings nur teilweise bestätigt worden. Vor diesem Hintergrund wäre die Ansiedlung eines Kleinmöblers mit Wohneinrichtungsbedarf mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche denkbar.
- **Sportartikel / Sportbekleidung:** Als weitere Sortimentsgruppe kommt der Bereich Sportartikel bzw. Sportbekleidung in Frage, wenn hier absehbar Angebotslücken entstehen. Gängige Sportartikelanbieter haben einen Flächenanspruch von rd. 800 m².
- **Sanitätswaren:** Auch im Sanitätsbereich besteht nach gutachterlicher Einschätzung ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 200 m² (Best-Case). Angesichts der starken Prägung des Standorts im Bereich Gesundheitswesen und des hohen – und weiter steigenden Anteils älterer Bevölkerung – ist deshalb auch die Ansiedlung eines „Gesundheitshauses“ u.a. mit einem Anbieter von Sanitätswaren denkbar.

Für alle weiteren Sortimentsbereiche kann aus Fachgutachtersicht keine Empfehlung gegeben werden. Auch von kleinteiligen Ergänzungen von Sortimenten bzw. Anbietern, die in der Innenstadt angesiedelt sind und die Attraktivität der gewachsenen Geschäftslagen prägen (bspw. Blumen, Schreibwaren etc.) sollte abgesehen werden.

Sämtliche Handelsflächen sollten im Hinblick auf die langfristige Funktionsfähigkeit ebenerdig angeboten werden und vor allem zur Eisenbahnstraße hin orientiert sowie auf den westlichen Teil der Fläche beschränkt sein (siehe hier die Angrenzung des zentralen Versorgungsbereichs), um diese Seite städtebaulich zu fassen und eine attraktive „Brücke“ zwischen Bahnhof und Innenstadt zu schaffen.

Angesichts der angestrebten Wohnnutzung, der Lagegunst und Urbanität des Stadtteils ist auf ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild zu achten.

Darüber hinaus sollte die städtebaulich-funktionale Anbindung des Standorts an die Innenstadt gewährleistet sein. Ein Rückbau der Bleicherstraße ist in diesem Zusammenhang dringend zu empfehlen.

Der Stellplatzbedarf richtet sich nach den tatsächlich realisierten Verkaufsflächen, Sortimenten und Geschäftskonzepten. Aus fachgutachterlicher Sicht ist im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit des Standortes eine überwiegend ebenerdige Anlage der Stellplätze ratsam, wengleich aus städtebaulicher Sicht ein Parkhaus wünschenswert wäre.

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Barlachstadt Güstrow

Auf Basis der gutacherlichen Empfehlungen von Stadt + Handel hat die Stadtverwaltung der Barlachstadt Güstrow in ihrer Sitzung am 12.02.2015 beschlossen, die Verkaufsfläche auf dem Gelände des Stahlhofes auf max. 1.200 m² Netto-Verkaufsfläche zu begrenzen. Als mögliche Sortimente für diese insgesamt maximal zur Verfügung stehende Einzelhandelsverkaufsfläche werden Nahrungs- und Genussmittel, Neue Medien/ Unterhaltungselektronik, Kleinmöbel inkl. Einrichtungszubehör, Sportartikel/Sportbekleidung sowie Sanitätswaren festgeschrieben. Die genannten Festlegungen werden in den strategischen Bebauungsplan Nr. 85 übernommen.²⁷ Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist Grundlage für den im Anschluss ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb zur Revitalisierung des ehemaligen Stahlhofgeländes.

6.2.6 Empfehlungen zum weiteren Umgang mit den Potenzialflächen

Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für die großflächigen, potenziellen Entwicklungsbereiche Stahlhof, Postgelände und Hotel Stadt Güstrow diskutiert werden, ist eine tiefer gehende fachgutachterliche Untersuchung empfehlenswert, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für die Innenstadt zu generieren und Hinweise u. a. zu folgenden Aspekten zu erarbeiten:

- Welche bauliche Ausprägung und Anbindung sollte auf den potenziellen Entwicklungsflächen verwirklicht werden, um größtmögliche Synergieeffekte für die Innenstadt zu erreichen?
- Welche Ankermieter und welche weiteren Einzelhandelsangebote sind zur Bereicherung der Innenstadt auf den jeweiligen Potenzialflächen zu empfehlen? Wie kann der Branchenmix der Innenstadt verbessert werden?
- Welche Größenordnung einer Einzelhandelsansiedlung ist für die verschiedenen Teillagen der Innenstadt verträglich?

Ergänzende Flächenbewertungen

Neben den aufgeführten Potenzialflächen mit sehr guter bzw. eingeschränkter Eignung hinsichtlich der Fortentwicklung der Güstrower Innenstadt stehen im Innenstadtzentrum weitere Entwicklungsbereiche zur Verfügung, auf denen zwar eine Einzelhandelsnutzung möglich ist, aus fachgutachterliche Sicht jedoch vorrangig eine einzelhandelsfremde Nachnutzung empfohlen wird.

²⁷ Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.02.2015. Beschluss-Nr. VI/0145/15.

Tabelle 12: Potenzielle Entwicklungsflächen für einzelhandelsfremde Nachnutzung in der Innenstadt

Potentielle Entwicklungsflächen	Einschätzung zur Fortentwicklung
Keine besondere Eignung für Einzelhandel	
Mühlenstraße 54-56	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Nebenlage des Innenstadtzentrums verortet ▪ Aufgrund deutlich geringerer Passantenfrequenzen für Handel weniger geeignet ▪ Eignung der Erdgeschossflächen für Dienstleistungsunternehmen sowie nicht störendes Handwerk, ggf. auch Praxisnutzungen denkbar ▪ Empfehlung zur Wohnnutzung in den Obergeschossen, ggf. auch in der gesamten Immobilie
Mühlenstraße 50	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Nebenlage des Innenstadtzentrums verortet ▪ geringe Passantenfrequenzen, daher für Handel weniger geeignet ▪ Eignung der Erdgeschossflächen für Dienstleistungsunternehmen sowie nicht störendes Handwerk, ggf. auch Praxisnutzungen denkbar ▪ Empfehlung zur Wohnnutzung in den Obergeschossen, ggf. auch in der gesamten Immobilie
Hageböcker Straße 108	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Nebenlage des Innenstadtzentrums verortet ▪ Für Einzelhandel nur bedingt geeignet, bevorzugte Nutzung in Form von Wohnen, Dienstleistung oder nicht störendes Handwerk
Pferdemarkt 45-46/ Armesünder Straße 4/ Klosterhof 4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In Nebenlage des Innenstadtzentrums verortet ▪ Aufgrund deutlich geringerer Passantenfrequenzen für Handel weniger geeignet ▪ Eignung der Erdgeschossflächen für Dienstleistungsunternehmen sowie nicht störendes Handwerk; ggf. auch Praxisnutzungen denkbar, da gute MIV-Anbindung ▪ Empfehlung zur Wohnnutzung in den Obergeschossen

Quelle: Eigene Darstellung.

6.3 Zentrale Versorgungsbereiche: Stadtteilzentren

Die Stadtteilzentren stellen – nach dem Innenstadtzentrum – die zweite Stufe im Rahmen der Zentrenhierarchie des Zentrenkonzepts der Barlachstadt Güstrow dar. Im Vergleich zum Innenstadtzentrum verfügen die Stadtteilzentren über eine deutlich geringere Ausstrahlung und einen geringeren Verkaufsflächenbesatz. Die Stadtteilzentren sollen durch das Einzelhandelsangebot der Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche dienen. Entsprechend sind die Stadtteilzentren funktionsgerecht weiterzuentwickeln, so dass hieraus keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum zu erwarten sind.

Die Funktionsstruktur der Stadtteilzentren stellt sich idealtypisch wie folgt dar:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- Ergänzung um Einzelhandelsangebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich (unter Beachtung der Entwicklungsgrundsätze in Kap. 10.2),

- breit gefächertes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen).

6.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Distelberg

Das Stadtteilzentrum Distelberg ist ein zentraler Versorgungsbereich im Norden des Kernortes Güstrow und übernimmt insbesondere eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsgebiete. Es soll (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkt für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter mit ergänzenden Angeboten im mittelfristigen Bedarfsbereich verschiedener Qualität sein.

Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Stadtteilzentrum Distelberg

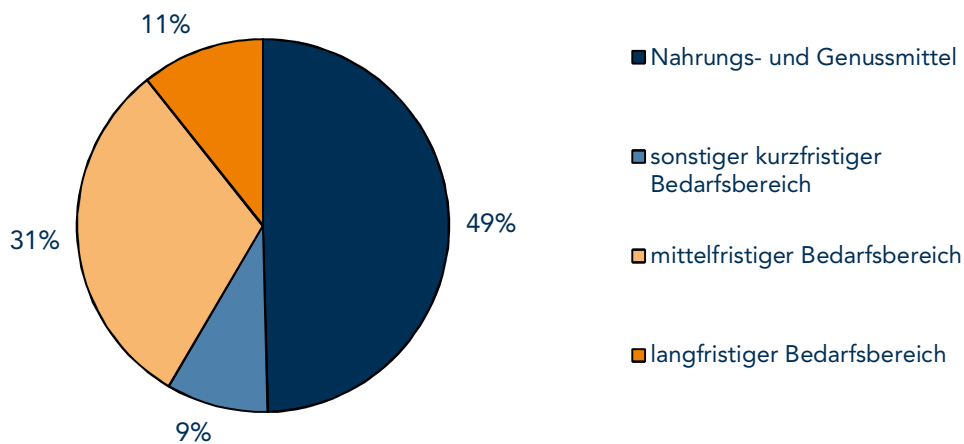
Das Stadtteilzentrum Distelberg gestaltet sich als überwiegend funktional ausgeprägtes Zentrum ohne historisch gewachsenen Zentrencharakter. Die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist sehr gut. Über die zentrale Hauptverkehrsstraße B 103 Rostocker Chaussee, die das Zentrum erschließt, ist der zentrale Versorgungsbereich aus dem gesamten Stadtgebiet sowie darüber hinaus auch aus dem angrenzenden Umland gut zu erreichen. An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Stadtteilzentrum durch die Bushaltestellen Distelberg und Lindenallee angeschlossen, welche von insgesamt drei Linien des Verkehrsverbundes Warnow (VWV) angefahren werden. Die räumliche Ausdehnung des Zentrums Distelberg erstreckt sich bandartig entlang des westlichen Bereiches der Lindenallee sowie der Straße Am Eicheneck.

Im Stadtteilzentrum Distelberg sind aktuell 18 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 7.200 m² Verkaufsfläche machen sie rd. 8 % der Gesamtverkaufsfläche Güstrows aus. Die bestehende Sortimentsstruktur des Zentrums weist einen deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf, welches u.a. aus dem Vorhandensein eines Verbrauchermarktes und zweier Lebensmitteldiscounter resultiert. Neben Angeboten des kurzfristigen Bedarfs stellen darüber hinaus auch mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter einen nicht unerheblichen Angebotsfaktor dar.

Das Stadtteilzentrum Distelberg ist durch einen Angebotsmix aus großflächigen, strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben sowie kleinteiligen Geschäften geprägt. Zu den wesentlichen Frequenzbringern bzw. Magnetbetrieben zählen insbesondere der Verbrauchermarkt Sky, die Lebensmitteldiscounter Aldi und Penny, der Textildiscounter Kik, der Fachmarkt Dänisches Bettenlager sowie die Schuhfachmärkte Deichmann und Reno.

Insgesamt machen Angebote aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.570 m² einen Anteil von rd. 49 % an der Gesamtverkaufsfläche aus, Sortimente aus dem sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereich weitere rd. 9 %. Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs sind mit rd. 31 % bzw. rd. 11 % im Stadtteilzentrum Distelberg vertreten.

Abbildung 31: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum Distelberg



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014.

Das Einzelhandelsangebot im Stadtteilzentrum Distelberg wird durch neun zentrenergänzende Funktionen in Erdgeschosslage ergänzt. Diese ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen sind räumlich ausgewogen im Zentrum verteilt. Weiterhin konnte ein Leerstand im Stadtteilzentrum ausgemacht werden, der allerdings keine qualitativen Auswirkungen entfaltet.

Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Distelberg

Ergänzend zu den obigen Ausführungen werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Stadtteilzentrum Distelberg empfohlen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche.

Tabelle 13: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Distelberg

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Stadtteilversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche ▪ Sicherung des Verbrauchermarktes als Nahversorger und wichtigen Magnetbetrieb ▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe und kleinen Fachgeschäfte im Bereich der Nahversorgung ▪ Keine weitere Ausdehnung des bereits weitläufigen Zentrums ▪ Keine weitere Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten

Quelle: eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Distelberg

Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Distelberg orientiert sich an dem im Einzelhandelskonzept von 2007 festgesetzten zentralen Versorgungsbereich Distelberg, bezieht im Vergleich dazu aufgrund des funktionalen Zusammenhanges bzw. der nicht vorhandenen Funktionsstörung im Zwischenbereich die Handelsagglomeration östlich des Ebereschenswegs in die Zielperspektive des zentralen Versorgungsbereichs mit ein. Ein weiterer Ausbau des zentralen Versorgungsbereichs ist angesichts seiner hohen Verkaufsflächenausstattung und ohnehin großen Ausstrahlung städtebaulich nicht erforderlich und könnte sich negativ in Bezug auf andere zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum, auswirken.

Abbildung 32: Räumliche Festlegung des Stadtteilzentrums Distelberg als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

Die Einzelhandelsbetriebe westlich der Rostocker Chaussee (u.a. Lidl) sind nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs, da ein funktionaler Zusammenhang zum Stadtteilzentrum Distelberg in Folge der deutlichen Barrierewirkung der Rostocker Chaussee nicht gegeben ist.

6.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Güstrow-Süd

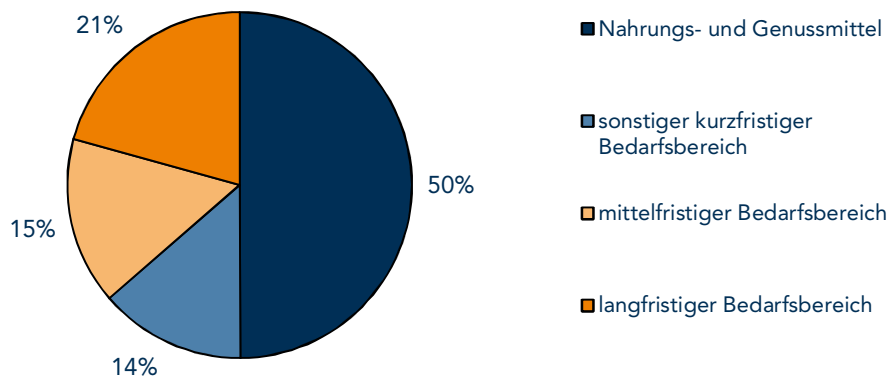
Das Stadtteilzentrum Güstrow-Süd ist ein zentraler Versorgungsbereich im Süden des Kernortes Güstrow mit einer Versorgungsfunktion vorrangig für die südlich des Innenstadtzentrums gelegenen Siedlungsbereiche. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Zentrums für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die zentrale Hauptverkehrsstraße L 17 (Goldberger Straße) und die Clara-Zetkin-Straße gegeben und als gut zu bewerten. An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Stadtteilzentrum Güstrow-Süd durch die Haltestellen Clara-Zetkin-Straße und Goldberger Straße angeschlossen.

Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Stadtteilzentrum Güstrow-Süd

Im Stadtteilzentrum Güstrow-Süd sind aktuell 18 Einzelhandelsbetriebe auf rd. 7.860 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Die bestehende Sortimentsstruktur des Zentrums weist einen deutlichen Verkaufsflächenschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich auf (u.a. ein Verbrauchermarkt, zwei Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriefachmarkt). Zudem befindet sich innerhalb des Stadtteilzentrums ein Fachmarkt für Elektrogeräte, welcher zu einem – im Vergleich zu den anderen Stadtteilzentren – höheren Anteil von Verkaufsflächen im langfristigen Bedarfsbereich führt. Insgesamt handelt es sich um ein relativ weitläufiges, funktional geprägtes Zentrum mit zum Teil geringer Einzelhandelsdichte. Prägend für das Zentrum ist zum einen das Einkaufszentrum Güstrow-Süd, in dem mit dem Lebensmitteldiscounter Lidl und dem Bekleidungsdiscounter Kik wesentliche Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereichs verortet sind, zum anderen der Verbrauchermarkt Familia, dessen Einzugsbereich aufgrund seiner Lage an der Hauptverkehrsstraße L 17 (Goldberger Straße) sowie seiner quantitativen und qualitativen Ausstattung über den unmittelbaren Nahbereich des zentralen Versorgungsbereichs hinausgeht und sein Angebot speziell auch an das Umland richtet.

Gemessen an der Gesamtverkaufsfläche liegt der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots im Zentrum Güstrow-Süd mit rd. 3.930 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Durch den im zentralen Versorgungsbereich befindlichen Elektrofachmarkt zählt weiterhin die Sortimentsgruppe Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte mit einem Verkaufsflächenbestand von rd. 1.050 m² zu einem bedeutenden Angebotsschwerpunkt. Hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile liegt damit der größte Anteil bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 50 %). Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs nehmen rd. 15 % der Verkaufsfläche ein (vornehmlich Bekleidung), auf Waren des langfristigen Bedarfsbereichs entfallen aus genannten Gründen rd. 21 %.

Abbildung 33: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum Güstrow-Süd



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014.

Neben den Einzelhandelsunternehmen ergänzen in Erdgeschosslage insgesamt 27 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe das Angebot im Stadtteilzentrum Güstrow-Süd, die räumlich ausgewogen im Zentrum verteilt sind. Weiterhin konnte ein Leerstand im Stadtteilzentrum aufgenommen werden, der jedoch keine qualitativen Auswirkungen entfaltet.

Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Güstrow-Süd

Für das Stadtteilzentrum Güstrow-Süd werden unter Berücksichtigung der dargestellten Versorgungsfunktion nachstehende Erhaltungs- und Entwicklungsziele ausgesprochen:

Tabelle 14: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Güstrow-Süd

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion für den zugeordneten Siedlungsbereich ▪ Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente; insbesondere Angebotsergänzung ▪ Sicherung und Stärkung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ▪ Sicherung der Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums Güstrow-Süd ▪ Stärkung des Angebots an zentrenergänzenden Nutzungen

Quelle: eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Güstrow-Süd

Entgegen der ursprünglich gutachterlichen Empfehlung wird als Resultat des im Rahmen der Konzeptfortschreibung begleitenden Beteiligungs- und Abwägungsprozesses die im Einzelhandelskonzept 2007 festgelegte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im

Norden um die Betriebsflächen des Verbrauchermarktes Famila sowie des Ärztehauses zwischen Goldberger Straße und Friedrich-Engels-Straße erweitert. Damit einhergehend wird das Stadtteilzentrum Güstrow-Süd neu definiert und künftig als bipolares Stadtteilzentrum ausgewiesen. Zudem wird der zentrale Versorgungsbereich auf die Begrenzung der Grundstücksflächen konkretisiert.

Den südlich Pol des zentralen Versorgungsbereiches bildet das im Einzelhandelskonzept 2007 ausgewiesene Zentrum Güstrow-Süd, das die Grundstücksbereiche zwischen Puschkinweg und Friedrich-Engels-Straße sowie die Fläche des Einkaufszentrums Güstrow-Süd nördlich der Hans-Beimler-Straße umfasst. Im Rahmen einer fachgutachterlichen Abwägung zur künftigen Funktionszuweisung des ursprünglichen Zentrums Güstrow-Süd wird an der im Einzelhandelskonzept 2007 hergeleiteten Einstufung als Stadtteilzentrum festgehalten. Dies begründet sich in dem dargebotenen Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (u.a. zwei Lebensmitteldiscounter, ein Drogeriefachmarkt, ein Textildiscounter, ein Elektrofachmarkt) sowie dem vorhandenen Angebot an zentrenergänzenden Funktionen, welches insgesamt der Nutzungs- und Funktionsstruktur eines Stadtteilzentrums und nicht der eines Nahversorgungszentrums entspricht.

Zudem umfasst die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Güstrow-Süd den nördlichen Zentrumspol, welcher sich auf die Betriebsflächen des Verbrauchermarktes Famila samt anliegenden Parkplätzen sowie des Ärztehauses zwischen Goldberger Straße und Friedrich-Engels-Straße beschränkt. Dieser Zentrumsbereich zeichnet sich durch eine definitorisch städtebaulich integrierte Lage aus und besitzt aufgrund der qualitativen und quantitativen Ausstattung eine hohe Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht.

Aufgrund dem aktuell nur bedingt nachzuweisenden funktionalen Zusammenhang wird der Übergangsbereich zwischen beiden Zentrumsbereichen nicht in die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Güstrow-Süd aufgenommen.

Abbildung 34: Räumliche Festlegung des Stadtteilzentrums Güstrow-Süd als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

6.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Heideweg

Das Stadtteilzentrum Heideweg ist ein zentraler Versorgungsbereich im Westen des Kernortes Güstrow. Das Stadtteilzentrum Heideweg ist ein kompaktes und funktional gestaltetes Zentrum ohne städtebaulichen Zentrencharakter. Über die Straße Heideweg mit Anbindung an die B 104 ist die verkehrliche Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als gut zu bewerten. Durch die Bushaltestelle Heideweg, welche von insgesamt drei Linien des Verkehrsverbundes Warnow (VWV) frequentiert wird, ist das Stadtteilzentrum Heideweg an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Umgebung des zentralen Versorgungsbereichs ist insbesondere durch Wohnnutzungen gekennzeichnet, lediglich das nördliche Umfeld wird durch ein Gewerbegebiet geprägt.

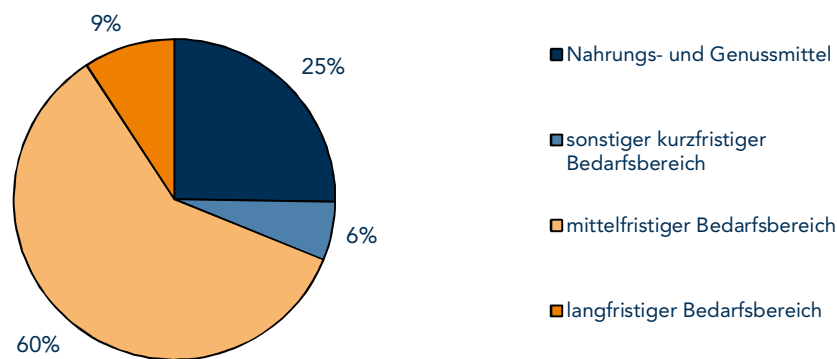
Im Bereich der kurzfristig nachgefragten Bedarfsgüter kommt dem Stadtteilzentrum eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche zu. Durch den angesiedelten Baumarkt übernimmt der zentrale Versorgungsbereich darüber hinaus auch eine spezifische Versorgungsfunktion in der Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S. und Pflanzen/Gartenbedarf, der über die umliegenden Wohngebiete hinausgeht.

Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen im Stadtteilzentrum Heideweg

Gemessen an der Gesamtverkaufsfläche stellt das Stadtteilzentrum Heideweg mit einer Verkaufsfläche von rd. 9.850 m² nach dem Innenstadtzentrum den zweitgrößten zentralen Versorgungsbereich in Güstrow dar. Insgesamt sind hier sieben Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Neben den bereits erwähnten B1 Discount Baumarkt zählt zu den wesentlichen Magnetbetrieben im zentralen Versorgungsbereich der Verbrauchermarkt Famila sowie der Lebensmitteldiscounter Netto.

Das Stadtteilzentrum Heideweg verfügt überwiegend über Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs (rd. 58 %). Mit rd. 3.340 m² ist dabei die Warengruppe Baumarktsortiment i.e.S. am stärksten vertreten. Es folgen Angebote des kurzfristigen Bedarfs (rd. 34 %), allen voran die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 2.490 m² Verkaufsfläche). Angebote des langfristigen Bedarfs machen einen Anteil von rd. 8 % an der Gesamtverkaufsfläche aus.

Abbildung 35: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum Heideweg



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014.

Das Angebot an zentrenergänzenden Funktionen im Stadtteilzentrum Heideweg ist äußerst beschränkt, lediglich ein Dienstleistungsbetrieb ergänzt das vorhandene Einzelhandelsangebot. Daneben wurde zum Zeitpunkt der Erhebung ein Leerstand im zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.

Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Heideweg

Für das Stadtteilzentrum Heideweg können unter Berücksichtigung der dargestellten Versorgungsfunktion insbesondere die in der folgenden Tabelle dargestellten übergeordneten Erhaltungs- und Entwicklungsziele ausgesprochen werden:

Tabelle 15: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Heideweg

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche ▪ Vorrangige Bestandssicherung des Verbrauchermarktes und Lebensmitteldiscounters als Nahversorger und wichtige Frequenzbringer ▪ Fokussierung auf die der Nahversorgung dienenden Angebote sowie keine Entwicklungen zu Lasten des Innenstadtzentrums ▪ Bereitstellung von zentrenergänzenden Angeboten (Dienstleistungen, Gastronomie) zur Stärkung der Funktionsvielfalt

Quelle: eigene Darstellung.

Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Heideweg

Der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegen die in Kapitel 2 angeführten Abgrenzungskriterien zugrunde. Orientiert an den vorhandenen Bestandsstrukturen umfasst die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Heideweg die Grundstücksbereiche nördlich und südlich des Heidewegs. Damit bleibt die räumliche Fassung des zentralen Versorgungsbereichs aus dem Einzelhandelskonzept 2007 unverändert und wird im Zuge der vorliegenden Fortschreibung lediglich parzellenscharf abgegrenzt.

Abbildung 36: Räumliche Festlegung des Stadtteilzentrum Heideweg als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

7 Nahversorgungskonzept

7.1 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Güstrow

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Güstrow vertiefend analysiert.²⁸ Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere in den Wohngebieten flächendeckend gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentration auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte und bedingt in Folge strukturell unterversorgte Siedlungsgebiete.

Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Güstrow

Güstrow weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 16.480 m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf. Daraus ergibt sich für die Stadt gesamtstädtisch betrachtet eine überdurchschnittliche quantitative Ausstattung im Bereich der Nahversorgung. Mit rd. 0,56 m² Verkaufsfläche je Einwohner im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel - womit die Stadt die Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zum Jahre 2006 (rd. 0,5 m² je Einwohner) erhöhen konnte - liegt Güstrow deutlich über dem Niveau des Bundesdurchschnittes von rd. 0,39 m² je Einwohner. Ebenso ist die Zentralitätskennziffer im Vergleichszeitraum von rd. 108 % auf rd. 111 % angestiegen, so dass Güstrow seine Versorgungsfunktion über das Stadtgebiet hinaus für das Umland marginal erweitern konnte (vgl. Abbildung 14).

²⁸ In die nachfolgenden Analysen der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche über 300 m² eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 m – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Eine Luftlinienentfernung von 500 m - 700 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rd. 700 – 1.000 m bzw. einem Zeitaufwand von rd. 10 Gehminuten entspricht. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden. In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten.

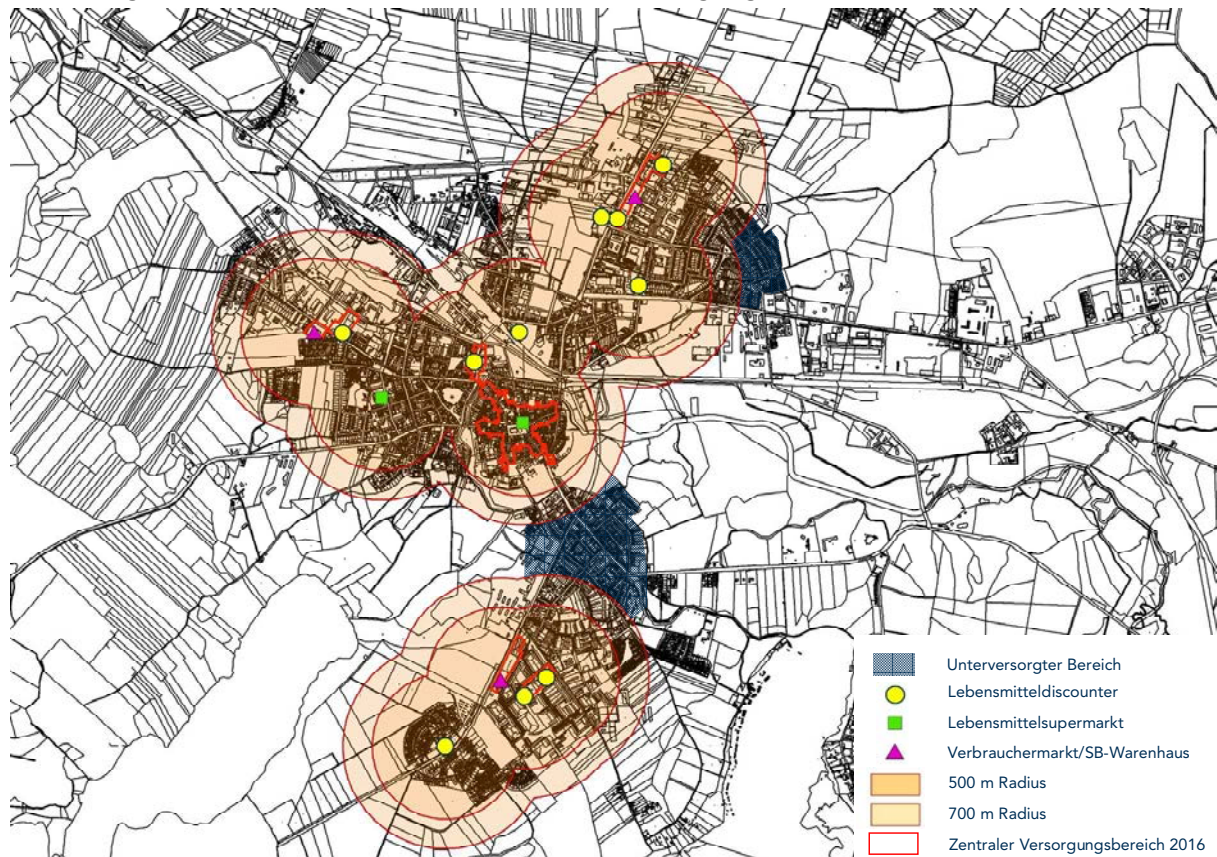
Tabelle 16: Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Güstrow insgesamt

	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2015 Stadt + Handel (Erhebung 2014)	Einzelhandelskonzept 2007 Junker und Kruse (Erhebung 2006)
Verkaufsflächenausstattung	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 16.480 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 15.880 m²
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 0,56 m² VKF/EW (im Bundesschnitt rd. 0,39 m² VKF/EW) 	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 0,50 m² VKF/EW
Verkaufsflächenanteil	<ul style="list-style-type: none"> • In ZVB: rd. 68 % • In siL: rd. 16 % • In niL: rd. 16 % 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Angaben
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> • 3 x Verbrauchermarkt • 2 x Lebensmittelsupermarkt • 10 x Lebensmitteldiscounter • 4 x Getränkemarkt (> 100 m² VKF) • ergänzt um 57 x weitere Lebensmittelanbieter (inkl. Tankstellen, Hofläden, Kioske, Lebensmittel-Handwerk) 	<ul style="list-style-type: none"> • 4 x Verbrauchermarkt • 1 x Lebensmittelsupermarkt • 9 x Lebensmitteldiscounter • 1 x Getränkemarkt • ergänzt um weitere Lebensmittelanbieter
Jahresumsatz	<ul style="list-style-type: none"> • rd. 62,2 Mio. € 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 53,2 Mio. €
Zentralitätskennziffer	<ul style="list-style-type: none"> • 111 % 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 108 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Junker und Kruse 2007; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; Berechnungen Stadt + Handel.

Insgesamt sind im Stadtgebiet von Güstrow 15 strukturprägende (über 300 m² VKF) Lebensmittelmärkte angesiedelt. Davon sind zehn Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei drei Betrieben handelt es sich um Verbrauchermärkte, zwei weitere Betriebe sind Lebensmittelsupermärkte (vgl. Abbildung 37). Die Lebensmitteldiscounter erreichen somit ein höheres Marktgewicht gegenüber den qualitativ besser ausgestatteten Super- bzw. Verbrauchermärkten, wodurch der Betriebstypenmix in Güstrow im Bereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell als eher discountorientiert zu bewerten ist.

Abbildung 37: Gesamtstädtische räumliche Nahversorgungsstruktur in Güstrow



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

Die bestehenden Lebensmittelanbieter in Güstrow bieten insgesamt eine gute quantitative und qualitative Ausstattung. Insbesondere der Hauptsiedlungsbereich der Barlachstadt Güstrow verfügt über eine sehr gute fußläufige Nahversorgungssituation. Allerdings lässt sich im Plauer Viertels ein Siedlungsgebiet identifizieren, welches Defizite in der fußläufigen Nahversorgung aufweist. Ein tatsächliches Nahversorgungsdefizit konnte hier aufgrund der räumlichen Nähe zum Innenstadtzentrum Güstrow und zum Stadtteilzentrum Güstrow-Süd nicht festgestellt werden²⁹. Ebenso besteht ein Defizit in der wohnortnahen Versorgung im östlichen Bereich des Stadtteils Dettmannsdorf, welches aufgrund der räumlichen Nähe zum Stadtteilzentrum Distelberg relativiert wird.

Darüber hinaus ist auch in den dezentral gelegenen Stadtteilen Suckow, Neu Strenz, Priemerburg und Klueß keine wohnortnahe Versorgung gegeben. Für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts ist allerdings keine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden. Es ist zu erwarten, dass diese vom Hauptsiedlungsbereich abgesetzten Stadttei-

²⁹ Durch die Experteninterviews wurde bestätigt, dass in diesem Bereich kein Versorgungsdefizit vorhanden ist, zumal in diesem Siedlungsgebiet eine allgemein hohe PKW-Verfügbarkeit gegeben ist.

le durch die bestehenden Nahversorgungsangebote, insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen, mitversorgt werden.

Vertiefende Analyse der Nahversorgungsstruktur im Kernort Güstrow

Im Folgenden wird die räumliche Nahversorgungsstruktur im Kernort Güstrow detailliert dargestellt. Dabei wird der Hauptsiedlungsbereich in die drei Nahversorgungsgebiete Nord, West und Süd unterteilt. Zusätzlich wird ein Überblick über die bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum gegeben.

Innerhalb des **zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum** befinden sich mit dem CAP Frischemarkt sowie dem Lebensmitteldiscounter Norma zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter, welche mit ihrem Angebot zur Stärkung und Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum beitragen. Allerdings bieten beide Lebensmittelmärkte aufgrund der beschränkten Verkaufsflächengröße und Geschäftskonzepte nur eine eingeschränkte Sortimentsauswahl an. Vor diesem Hintergrund erscheint insbesondere der Lebensmitteldiscounter Norma langfristig nicht mehr als vollumgänglich marktgängig. Unter Berücksichtigung der Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung und angesichts des Bedeutungsgewinns des Innenstadtstandortes ist die langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum zu empfehlen.

Im **Nahversorgungsgebiet Nord** befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Distelberg mit dem Verbrauchermarkt Sky sowie den beiden Discounteranbietern Aldi und Penny insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelmärkte. Damit bietet das Stadtteilzentrum eine umfassende Versorgung der umliegenden, verdichteten Siedlungsbereiche mit Warenangeboten im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Während sich der Verbrauchermarkt Sky aktuell als marktgängig und modern präsentiert, weisen der Aldi sowie der Penny gegenüber aktuellen Konzepten von Lebensmitteldiscountern eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Unmittelbar westlich des Stadtteilzentrums Distelberg liegt, räumlich und funktional durch die Rostocker Chaussee getrennt, in städtebaulich nicht integrierter Lage der Lebensmitteldiscounter Lidl. Dieser präsentiert sich aufgrund der Standortrahmenbedingungen (u.a. Anbindung, Parkplatzangebot) sowie der Größendimensionierung aktuell als vollumfänglich marktgängig und stellt aufgrund seiner räumlichen Nähe einen direkten Wettbewerber für das Stadtteilzentrum Distelberg dar.

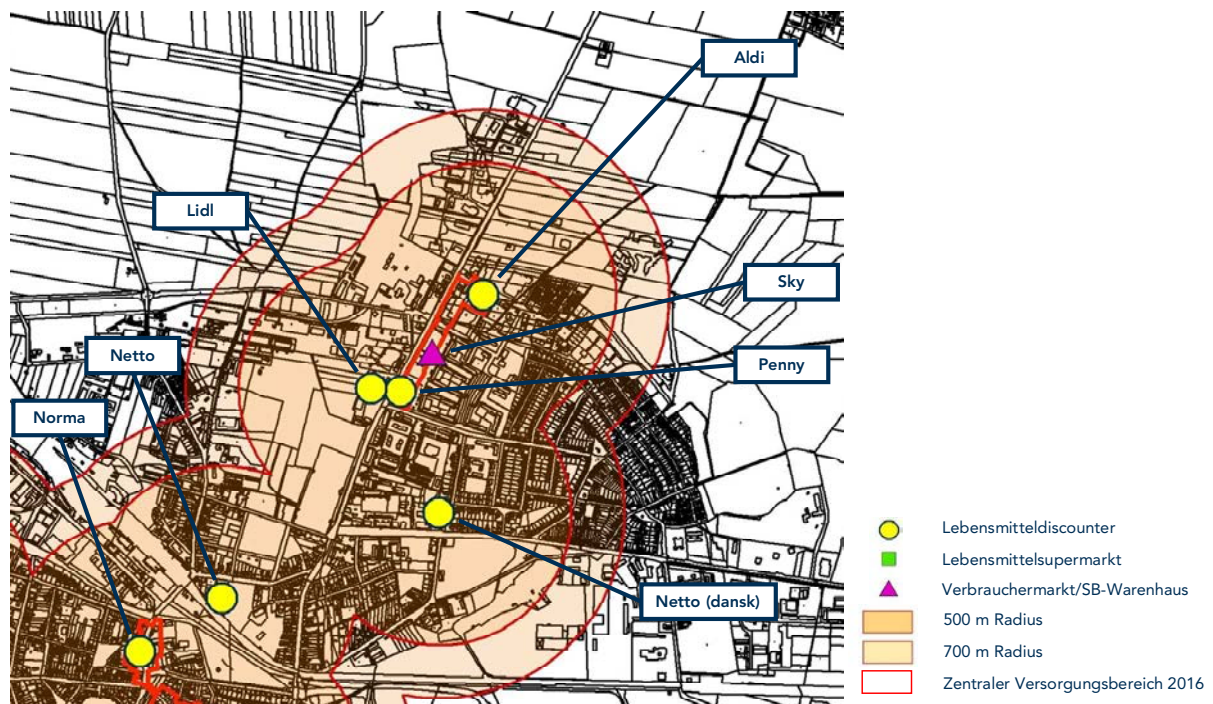
Südlich des zentralen Versorgungsbereichs befinden sich mit dem Lebensmitteldiscounter Netto (dansk) in städtebaulich integrierter Lage sowie dem in städtebaulich nicht-integrierter Lage verorteten und dem Sonderstandort Neue Straße zugewiesenen Discounter Netto zwei weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe, deren fußläufiges Einzugsgebiet sich mit dem des Stadtteilzentrums Distelberg teilweise überschneidet, so dass eine Wettbewerbsbeziehung zwischen diesen Standortbereichen besteht. Gleichwohl

übernehmen die Lebensmitteldiscounter eine wichtige Versorgungsfunktion für die südlich bzw. östlich gelegenen Siedlungsgebiete im Nahversorgungsgebiet Nord.

Insgesamt wird im Nahversorgungsgebiet Nord eine gute räumliche Versorgung erreicht, lediglich der östliche Bereich im Stadtteil Dettmannsdorf verfügt wie bereits geschildert aktuell über keine fußläufig zu erreichenden Nahversorgungsangebote. Das Nachfragepotenzial in diesem Siedlungsbereich ohne fußläufige Versorgung ist für die Ansiedlung eines weiteren marktgängigen Lebensmittelanbieters jedoch nicht ausreichend. Neben der insgesamt räumlich guten Nahversorgungssituation ist für das Nahversorgungsgebiet Nord aufgrund der aktuellen Angebotsstruktur eine discountorientierte Nahversorgung festzustellen, aus dem sich ein gewisses qualitatives Defizit der Nahversorgung ergibt.

Für die aktuell im zentralen Versorgungsbereich angesiedelten, strukturprägenden Lebensmittelanbieter Sky, Aldi und Penny ergeht die Empfehlung einer vorrangigen Bestandssicherung. Etwaige Verkaufsflächenerweiterungen sind im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse gesondert zu überprüfen. Der Netto (dansk) in städtebaulich integrierter Lage, für den eine gewisse Überschneidung des fußläufigen Einzugsbereiches mit dem Stadtteilzentrum Distelberg besteht, ist ausschließlich im Bestand zu sichern. Für die in nicht-integrierter Lage verorteten Lebensmitteldiscounter Lidl und Netto ist in Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen der Nahversorgung sowie aufgrund ihrer marktgängigen Ausstattung und ihrer räumlichen Nähe zum Stadtteilzentrum Distelberg eine Verkaufsflächenerweiterung auszuschließen. Bei eventuellen Betriebsaufgaben ist zudem eine Nutzungsänderung der Altstandorte zu empfehlen, um damit langfristig zur Kaufkraftrückbindung zugunsten von Standorten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie in städtebaulich integrierten Lagen beizutragen.

Abbildung 38: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Nahversorgungsgebiet Nord

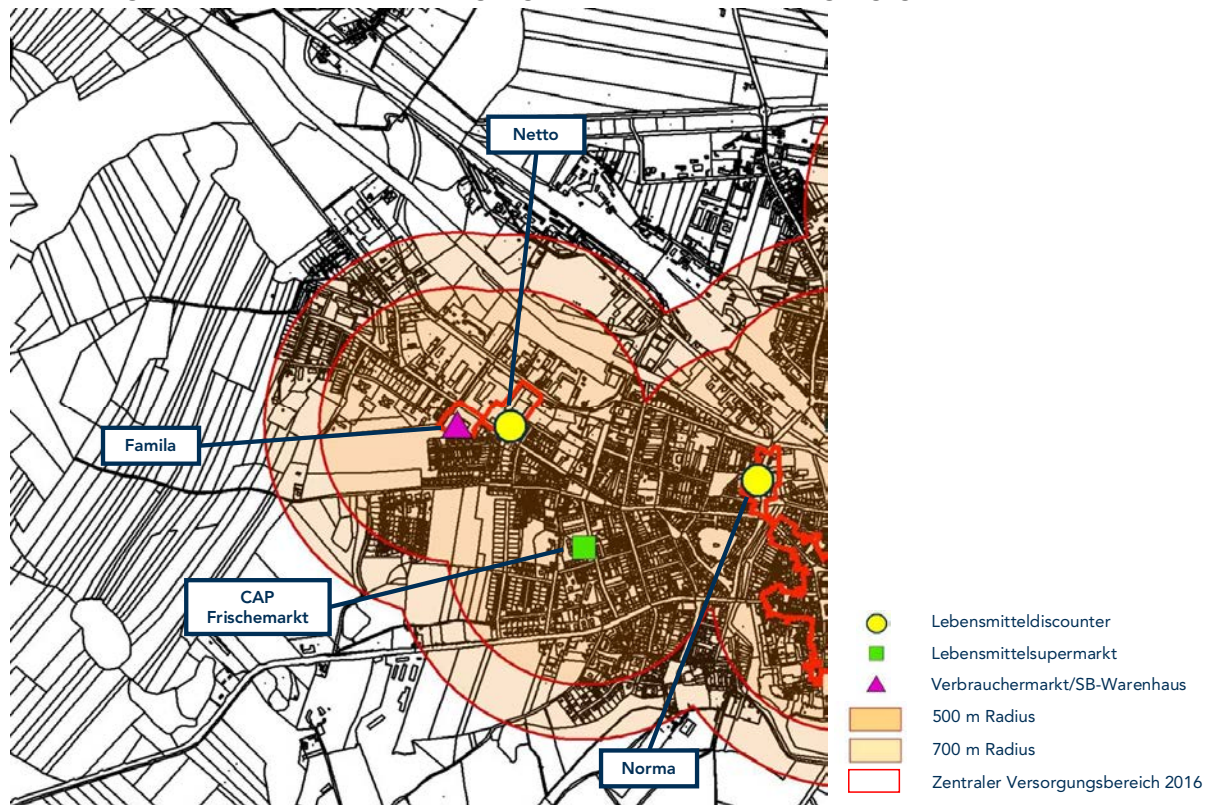


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

Im kompakten Siedlungsgefüge des Kernortes Güstrow schließt sich **das Nahversorgungsgebiet West** an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum an. Mit dem Stadtteilzentrum Heideweg weist das Nahversorgungsgebiet West einen eigenen räumlichen Einzelhandelsschwerpunkt auf, innerhalb dessen mit dem Verbrauchermarkt Familia und dem Discounteranbieter Netto zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte vorhanden sind, welche sich aktuell als marktgängig präsentieren. Südlich des Stadtteilzentrums Heideweg befindet sich in der Elisabethstraße mit dem CAP Frischemarkt ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierter Lage, der – insbesondere vor dem Hintergrund der Betriebsaufgaben im ehemaligen Nahversorgungszentrum Schweriner Straße – eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die südlich gelegenen Wohngebiete in fußläufiger Erreichbarkeit übernimmt. Allerdings ist der CAP Frischemarkt aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung und seines eingeschränkten Warenangebotes derzeit als nicht vollumfänglich marktgängig einzuschätzen.

Insgesamt sind die bestehenden Anbieterstrukturen sowohl qualitativ als auch quantitativ als positiv zu bewerten, Versorgungslücken in der fußläufigen Nahversorgung bestehen lediglich am äußersten westlichen Siedlungsrand des Nahversorgungsgebietes West. Daher ist künftig eine Sicherung der bestehenden Strukturen sowohl innerhalb des Stadtteilzentrums Heideweg als auch für den solitären Nahversorgungsstandort CAP-Frischemarkt zu empfehlen.

Abbildung 39: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Nahversorgungsgebiet West



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

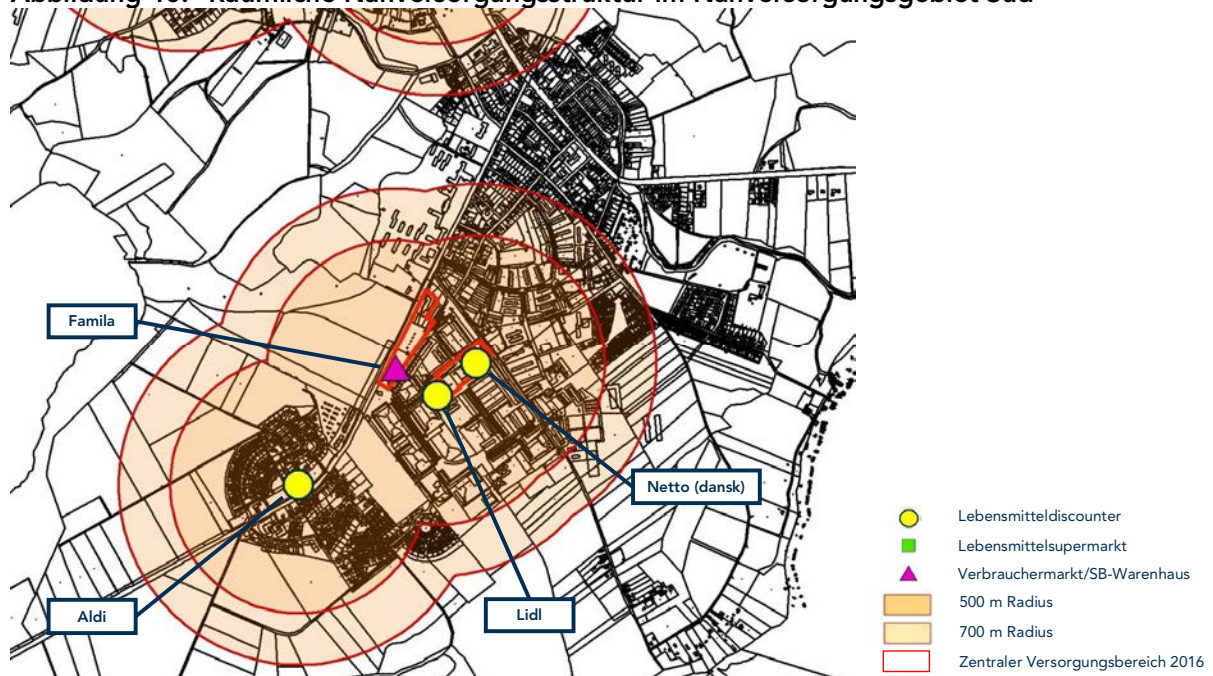
Im **Nahversorgungsgebiet Süd** sind insgesamt vier Lebensmittelmärkte vorhanden, davon drei Lebensmittel-discounter und ein Verbrauchermarkt. Von den vier Lebensmittelmärkten im Nahversorgungsgebiet Süd sind mit einem Lidl sowie einem Netto (dansk) zwei Lebensmittel-discounter sowie mit dem Famila ein Verbrauchermarkt im zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Güstrow-Süd angesiedelt und wirken sich dort als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend auf die benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus. Aufgrund seiner Lage an der Hauptverkehrsstraße L 17 (Goldberger Straße) nimmt der Verbrauchermarkt Famila weiterhin nicht nur eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsgebiete des zentralen Versorgungsbereichs ein, sondern richtet sein Angebot darüber hinaus auch an Autokunden bzw. an das Umland.

Südlich des Stadtteilzentrums Güstrow-Süd befindet sich an der Goldberger Straße mit dem Lebensmittel-discounter Aldi ein zusätzlicher Lebensmittelanbieter in städtebaulich integrierter Lage, welcher eine wichtige Versorgungsfunktion für den im Süden gelegenen Siedlungskörper einnimmt.

Insgesamt gewährleisten die vorhandenen Lebensmittelmärkte im Nahversorgungsgebiet Süd eine gute räumliche Versorgung. Allerdings lassen sich im Plauer Viertel Siedlungsbe-reiche identifizieren, in denen die fußläufige Nahversorgung innerhalb des 700 m-Radius

nicht gewährleistet ist. Die hier ansässige Mantelbevölkerung verfügt allerdings über keine ausreichende Kaufkraft, welche eine marktgängige Neuansiedlung eines Lebensmittelbetriebes begründen könnte. Ebenso besteht durch die räumliche Nähe zum Stadtteilzentrum Güstrow-Süd, dessen Einzugsbereich insbesondere durch den Verbrauchermarkt Famila weit über den Radius von 700 Metern herausreicht, sowie der hohen PKW-Verfügbarkeit im betroffenen Siedlungsbereich kein realistischer Bedarf für eine marktgängige Neuansiedlung. Daher ist für das Nahversorgungsgebiet Süd die Sicherung der bestehenden Betriebe mit einem Fokus auf den zentralen Versorgungsbereich zu empfehlen. Im Sinne der Stärkung und Sicherung der Güstrower Innenstadt wird aus fachgutachterlicher Sicht empfohlen, mit Verkaufsflächenerweiterungen sehr sensibel umzugehen und diese im konkreten Einzelfall im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung zu überprüfen.

Abbildung 40: Räumliche Nahversorgungsstruktur im Nahversorgungsgebiet Süd



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

7.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Güstrow

Angesichts der umfassenden Verkaufsflächenausstattung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, die eine quantitativ und qualitativ hinreichende Versorgung der Bevölkerung gewährleistet, besteht kein Bedarf für künftige Neuansiedlungen.

Um Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen, welche Betriebs-schließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierende Trading-Down-Effekte nach sich ziehen können zu vermeiden, sollte im Fokus

der Einzelhandelssteuerung der Barlachstadt Güstrow stehen, die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche für die umliegenden Siedlungsbereiche zu sichern.

Abbildung 41: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Sinne ist das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und gegebenenfalls bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Der Fokus künftiger Entwicklungen in den Stadtteilzentren ist demnach eindeutig auf die Nahversorgung zu legen, Entwicklungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum sind auszuschließen. Zur Stärkung der Funktionsvielfalt der Stadtteilzentren wird darüber hinaus eine Bereitstellung von zentrenergänzenden Angeboten empfohlen. Hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen in Güstrow sei auf die Empfehlungen für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche in Kapitel 6 verwiesen.

Wie die Analyse der Nahversorgungsstruktur in Güstrow gezeigt hat, übernehmen über die Lebensmittelanbieter in den zentralen Versorgungsbereichen hinaus ergänzende Lebensmittelbetriebe in städtebaulich integrierter Lage bzw. in städtebaulich nicht integrierter Lage einen wichtigen Versorgungsauftrag bezüglich der wohnortnahen Versorgung. Als nachgeordnetes Ziel der Nahversorgung ist daher das bestehende Nahversorgungsangebot in den städtebaulich integrierten Lagen unter Beachtung der im Rahmen der Nahversorgungsstrukturanalyse aufgeführten Empfehlungen sowie unter Anwendung eines im Folgenden näher erläuterten Bewertungs- und Prüfschemas für Nahversorgungsvorhaben zu sichern.

Vor dem Hintergrund der Zielstellungen der Nahversorgung in der Barlachstadt Güstrow wird empfohlen, Ansiedlungen und/oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in nicht

integrierten Lagen zu vermeiden. Es wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

7.2.1 Bewertungs- und Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben

Aufgrund der hohen Bedeutung, welche die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf die bereits schon jetzt hohe Verkaufsflächenausstattung in diesem Sortimentsbereich sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und gegebenenfalls weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen gesichert werden. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist im Rahmen künftiger Konformitätschecks zum Einzelhandelskonzept das folgende Prüfschema (Prüfschritte 1 – 4) anzuwenden.

Abbildung 42: Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben

1	Nahversorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ städtebaulich integrierte Lage oder ZVB ▪ Kaufkraftabschöpfung fußläufiger Einzugsbereich: i. d. R. 35 – 50 %, im Einzelfall darüber hinaus (Zu beachten: wettbewerbliche, siedlungsräumliche und topographische Gegebenheiten) ▪ zentrenrelevante Randsortimente: < 10 % der VKF
2	Optimierung der fußläufigen Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ i. d. R. nicht gegeben, wenn rd. die Hälfte der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich (i. d. R. 500 - 700 m, im Einzelfall darüber hinaus) bereits versorgt ist (Zu beachten: mögliche Qualitätsoptimierung)
3	Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ i. d. R. < 10 % Überschneidung des Einwohnerpotenzials (Zu beachten: wettbewerbliche, siedlungsräumliche und topographische Gegebenheiten)
4	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf ZVB und Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rechtsprechung zu Erweiterungsvorhaben beachten ▪ 10 %-Schwelle Umsatzumverteilung kritisch würdigen ▪ städtebaulich begründete Analyse ▪ mögliche Strukturverschiebungen in den ZVB ▪ Agglomeration berücksichtigen

Quelle: Eigene Darstellung.

1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

- Das Vorhaben muss ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen (i.d.R. liegt der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der Gesamtverkaufsfläche in Lebensmittelmärkten bei rd. 10 %).
- Der Standort des Vorhabens muss in städtebaulich integrierter Lage (Wohnsiedlungszusammenhang, Erreichbarkeit von angrenzenden Wohngebieten aus) liegen.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i.d.R. gegeben, wenn **die Umsatzerwartung rd. 35 – 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im fußläufigen Nahbereich nicht überschreitet**, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Im Einzelfall sind jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann.
 - Spannweite der Abschöpfungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft: Für Güstrow wird bewusst kein fixer Wert der Kaufkraftabschöpfung sondern die aufgeführte Spannweite empfohlen. Die jeweilige Kaufkraftabschöpfung – für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Vorhabens – muss abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei: Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebs, räumlich unterversorgte Bereiche, siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.
 - Abgrenzung des fußläufigen Nahbereichs des Vorhabens: Der fußläufige Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topographischen Gegebenheiten/Besonderheiten abzugrenzen. Als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des Nahbereichs kann eine Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz³⁰ herangezogen werden.

2. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein Markt mit seinem fußläufigen Nahbereich (zur Abgrenzung dieses Bereichs siehe Erläuterungen unter Prüfschritt 1) mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Markts abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert,

³⁰ Auch in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW (2008)

da sie sich gegebenenfalls im Bestand gefährden und damit eine flächendeckende Nahversorgung bedrohen können. Zudem sollen solche ‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.

- Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung sondern beispielsweise zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes, ist ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung auszugehen.

3. Prüfschritt: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des Vorhabens möglichst wenig mit den Nahbereichen der umgebenden zentralen Versorgungsbereichen überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn das Einwohnerpotenzial im Bereich der Nahbereichsüberschneidung weniger als 10 % des insgesamt zur Verfügung stehenden Einwohnerpotenzials für den zu betrachtenden ZVB entspricht.³¹

4. Prüfschritt: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Führen die ersten drei Bewertungsschritte des oben stehenden Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens in städtebaulich integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 im Rahmen der Konformitätsprüfung zum fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept nicht zwingend erforderlich (bei Vorhaben > 800 m² Verkaufsfläche aber dennoch ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich).

Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur bereits im Rahmen der Konformitätsprüfung zum Einzelhandelskonzept erforderlich (gemäß Prüfschritt 4).

- Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen.

³¹ Zur Vereinfachung dieses Prüfschritts wird der Nahbereich in diesem Prüfschritt zunächst auf den 600 m-Radius um das Vorhaben und die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Im Einzelfall gilt es jedoch auch hier die jeweiligen fußläufigen Nahbereiche unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten abzugrenzen (siehe 1. Prüfschritt). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.

- Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen und somit eine Konformität zum Einzelhandelskonzept nicht vorliegt, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts zu verhindern.

Sofern sich über das vorgenannte städtebaulich begründete Prüfschema Vorhaben als positiv im Sinne der Optimierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen darstellen, liegen aus fachlicher Sicht wesentliche Argumente für eine landesplanerische Verträglichkeit vor.

7.2.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in den abgesetzten Siedlungsbereichen ohne eine fußläufige Nahversorgung

Wie in der Analyse dargestellt, sind in abgesetzt liegenden Siedlungsbereichen keine größeren Versorgungsbetriebe vorhanden. Da die Mantelbevölkerung in den überwiegenden Fällen für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts absehbar zu gering ist, sollte der Fokus in diesen Stadtteilen in Zukunft auf Kleinflächenkonzepte sowie auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote gelegt werden. Dazu gehören:

- Liefer-/Bestellservice,
- Hofläden,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“),

Des Weiteren übernimmt der Kernort von Güstrow für diese Stadtteile eine wichtige Mitversorgungsfunktion.

8 Fortschreibung des Konzepts für ergänzende Standortbereiche

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Güstrow verschiedene Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht.

8.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standortbereichen

Im Sinne der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Güstrow (vgl. Kap. 5.1) und einer gesamtstädtischen Standortbalance sind Sonderstandorte grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten* zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen

- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen,
- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären.

Sonderstandorte tragen dazu bei, dass

- Flächen für geeignete Vorhaben bereitstehen und ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden und zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftabflüsse aus dem Umland beitragen können,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

In Güstrow sind mit den Sonderstandorten Rostocker Chaussee, Rövertannen und Neue Straße drei Standortbereiche vorhanden, die dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen sollen.

Die Sonderstandorte sollen im Rahmen der Entwicklungsgrundsätze (s. dazu Kap. 10) und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zur Angebotsergänzung durch (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Da Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment im Allgemeinen auch zur Angebotsverbesserung in Zentren beiträgt, ist ergänzend zu Ansiedlungen an den Sonder-

standorten jedoch stets auch zu prüfen, inwieweit eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten alternativ auch im Innenstadtzentrum durchgeführt werden könnte.

8.2 Sonderstandort Rostocker Chaussee

Aktuelle Nutzungsstruktur/ Standortrahmenbedingungen

Der Sonderstandort Rostocker Chaussee weist eine siedlungsräumliche Lage im Norden des Hauptsiedlungsbereichs der Barlachstadt Güstrow auf. Die Entfernung zum südlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum beträgt rd. 3,0 Kilometer. Durch die örtliche und überörtliche Verkehrsfunktion der im östlichen Randbereich unmittelbar angrenzenden Bundesstraße B 103 ist der autokundenorientierte Standortbereich für den MIV sehr gut angebunden.

Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich direkt entlang der Straßen Wolfskrögen und Lindbruch. Im gesamten Bereich sind neun Einzelhandelsbetriebe ansässig, die zusammen eine Verkaufsfläche von rd. 14.160 m² aufweisen. Dies entspricht rd. 17 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Barlachstadt Güstrow. Insgesamt wird der Standortbereich durch Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorgeprägt. Den größten Betrieb stellt der Hagebaumarkt im nördlichen Bereich des Sonderstandortes dar, gefolgt von den Handelsansiedlungen Agrar Shop und BauXpert Schnepf.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Neue strukturprägende Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen künftig nur noch in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum stattfinden. Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden (vgl. Entwicklungsgrundsätze).

Vor diesem Hintergrund soll der Sonderstandort Rostocker Chaussee dauerhaft ergänzender Standort sein

- für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Für die weitere Entwicklung des Sonderstandortes Rostocker Chaussee wird ein restriktiver Umgang mit weiteren Einzelhandelsansiedlungen sowie keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment empfohlen. Zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben sollen in einem Umfang von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zulässig sein, wobei einzelne Randsortimentsgruppen die für Güstrow strukturprägende Verkaufsflächenobergrenze von 100 m² nicht überschreiten soll-

ten. Zudem sollen die Randsortimente einen direkten inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment aufweisen. (vgl. Entwicklungsgrundsatz VI, Kap. 10.2).

Empfehlungen zur räumlichen Fassung

Die Ausdehnung der Einzelhandelsnutzungen und die empfohlene sortimentspezifische Ausrichtung wurde durch die Barlachstadt Güstrow bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 35 (Westlich der Rostocker Chaussee, rechtswirksam seit Januar 1997) sowie im Zuge der Neufassung des Bebauungsplans Nr. 34 (Rostocker Chaussee/Südlicher Wolfskrögen, rechtswirksam seit April 2006) bauleitplanerisch konkretisiert. Die folgende Abbildung verdeutlicht die räumliche Festlegung auf Grundlage der genannten Bebauungspläne.

Abbildung 43: Sonderstandort Rostocker Chaussee



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

8.3 Sonderstandort Rövertannen

Aktuelle Nutzungsstruktur/ Standortrahmenbedingungen

Der Sonderstandort Rövertannen liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage am östlichen Rand des Kernorts Güstrow. Der autoorientierte Standort, unmittelbar an die L 14 (Glaserwitzer Chaussee) angebunden, liegt rd. 3,5 Kilometer vom Innenstadtzentrum Güstrow entfernt.

Der Sonderstandort Rövertannen ist durch drei großflächige Einzelhandelsbetriebe (Obi Baumarkt, Möbelhaus Roller, Raab Karcher Baustoffhandel) mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten geprägt. Die drei Einzelhandelsbetriebe machen insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 12.850 m² aus, was einem Anteil von rd. 15 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche von Güstrow entspricht.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Im Sinne der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 5.2) sowie unter Beachtung der Entwicklungsgrundsätze (vgl. Kap. 10) und des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (vgl. Kap. 5.1) soll der Sonderstandort Rövertannen dauerhaft ergänzender Standort sein

- für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

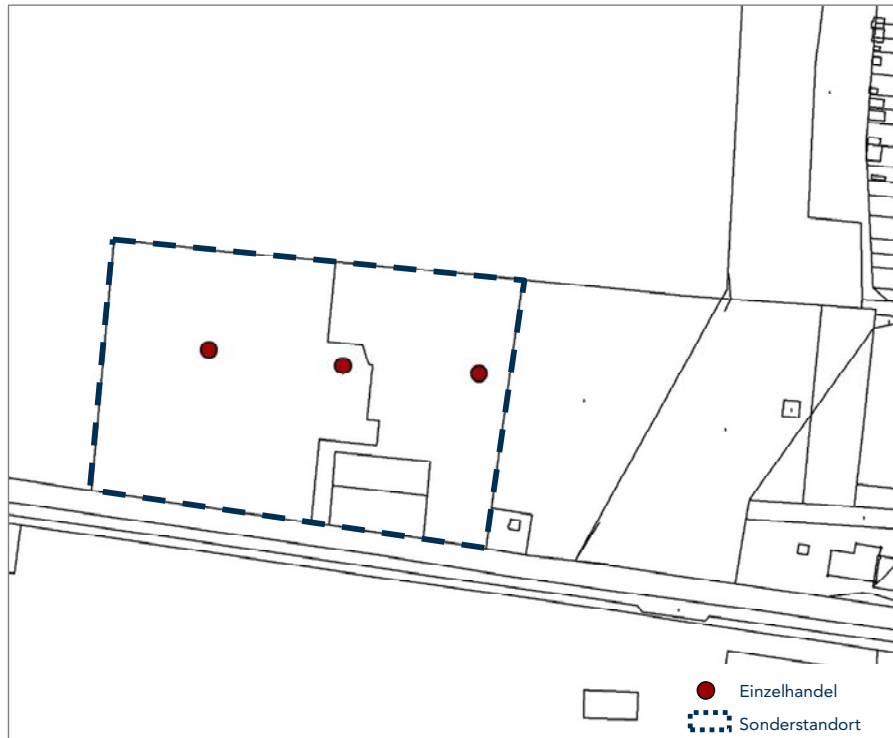
Zudem werden für die Weiterentwicklung des Sonderstandortes Rövertannen folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- restriktiver Umgang mit weiteren Einzelhandelsansiedlungen,
- keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und
- zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente von Einzelhandelsunternehmen sollen im direkten inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment stehen und sind auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen, wobei für einzelne Randsortimentstgruppen eine Orientierung an der für Güstrow strukturprägenden Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche empfohlen wird (vgl. Entwicklungsgrundsatz VI, Kap. 10.2).

Empfehlungen zur räumlichen Fassung

Da beim Sonderstandort Rövertannen keine eindeutige räumliche Abgrenzung vor allem gegenüber den sich südlich anlagernden und gewerblich genutzten Bereichen erkennbar ist, sollte zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks eine eindeutige räumliche und planerisch in Bezug auf die Nutzung differenzierte bzw. konkretisierte Festlegung des Sonderstandortes Rövertannen vorgenommen werden. Die folgende Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

Abbildung 44: Sonderstandort Rövertannen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

8.4 Sonderstandort Neue Straße

Aktuelle Nutzungsstruktur/ Standortrahmenbedingungen

Der Sonderstandort Neue Straße liegt im Kernort der Barlachstadt Güstrow. Das Innenstadtzentrum liegt – durch eine Bahntrasse räumlich getrennt – rd. 600 Meter südlich vom Sonderstandort. Der in erster Linie autokundenorientierte Standortbereich ist für den MIV durch die umgebenen Straßen (B 103, B 104) entsprechend gut angebunden.

Der vorhandene Einzelhandelsbesatz konzentriert sich auf den südlichen Bereich der Neuen Straße zwischen Eisenbahnstraße und Nebelgang. Die insgesamt sieben Einzelhandelsbetriebe verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.620 m² und vereinen damit rd. 9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich. Der größte Betrieb ist der Möbelanbieter SB-Möbel Boss, dessen Warenangebot vorwiegend aus nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Mit einem Lebensmittel-discounter, einem Getränkemarkt, einem Matratzen-Fachmarkt sowie einem Zoofachmarkt sind an diesem Standort allerdings auch strukturprägende Anbieter angesiedelt, die in einem nicht unerheblichen Umfang zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten und damit im Wettbewerb mit den zentralen Versorgungsbereichen stehen.

Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Grundsätzlich wird für den Sonderstandort Neue Straße ein zurückhaltender Umgang mit weiteren Einzelhandelsansiedlungen empfohlen. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind auszuschließen. Die zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind auf bis zu max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen, zudem sollen sie einen direkten inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment aufweisen (vgl. Entwicklungsgrundsatz VI, Kap. 10.2).

Empfehlungen zur räumlichen Fassung

Die Entwicklung des Sonderstandortes wurde bis auf den Standort des Möbelhauses Klick bauleitplanerisch konkretisiert. Darauf aufbauend zeigt die nachfolgende Abbildung eine räumliche Fassung des Sonderstandortes, welche als Grundlage einer Festlegung im Rahmen von Bauleitplänen herangezogen werden kann.

Abbildung 45: Sonderstandort Neue Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; Kartengrundlage: Barlachstadt Güstrow.

9 Fortschreibung der Sortimentsliste für die Barlachstadt Güstrow

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

9.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Gemeinde *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.³²

9.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.³³ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar ist.

Zudem ist zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise

³² Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

³³ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen.

Tabelle 17: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

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

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

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

Quelle: Eigene Darstellung.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern, wonach die folgenden Sortimente als üblicherweise zentrenrelevant definiert werden und unter Berücksichtigung der in Tabelle 17 genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Güstrower Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden sind:

- *Briefmarken/Münzen*
- *Bekleidung, Wäsche*
- *Bücher*
- *Elektrogeräte*

- *Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör*
- *Foto- und optische Erzeugnisse*
- *Glas/Porzellan/keramische Erzeugnisse*
- *Haushaltswaren*
- *Haushaltswäsche*
- *Heimtextilien*
- *Kunstgegenstände/Bilder/kunstgewerbliche Erzeugnisse*
- *medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel/Sanitätsbedarf*
- *Schreib- und Papierwaren/Schul- und Bürobedarf*
- *Schuhe/Lederwaren und Reisegepäck*
- *Spielwaren*
- *Sportartikel (Campingartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)*
- *Uhren, Schmuck*
- *Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik sowie Zubehör einschl. Musikinstrumente und Musikalien*

und

- *Kosmetische Erzeugnisse, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*
- *Reformwaren (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)*

(vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005)

Bezogen auf die Sortimentsliste des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern werden die folgenden Sortimente aufgrund der Bestandsstrukturen und Zielstellungen der Barlachstadt Güstrow abweichend zugeordnet:

- *(Schnitt-)Blumen, Parfümerien und Zeitungen/Zeitschriften als zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment*

Die aktuelle städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen stellt sich wie folgt dar (vgl. nachstehende Tabelle):

Tabelle 18: Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Güstrow

Sortimente	ZVB		siL		niL		Gesamt* (in m ²)
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Augenoptik	250	100 %	-	-	-	-	250
Briefmarken/Münzen	50	100 %	-	-	-	-	50
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	50	100 %	-	-	-	-	50
Kinderwagen	< 50	100 %	-	-	-	-	< 50
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	50	100 %	-	-	-	-	50
Musikinstrumente und Musikalien	50	100 %	-	-	-	-	50
Uhren/Schmuck	250	99 %	< 50	1 %	-	-	250
Unterhaltungselektronik	700	98 %	< 50	1 %	< 50	1 %	750
Bücher	300	93 %	< 50	1 %	< 50	6 %	300
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	550	93 %	50	5 %	< 50	3 %	600
Schuhe/Lederwaren	2.250	92 %	-	-	200	8 %	2.400
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	2.550	89 %	150	6 %	150	5 %	2.850
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	500	87 %	100	13 %	-	-	550
Telekommunikationsgeräte	300	86 %	-	-	50	14 %	350
Spielwaren/Basteln	650	84 %	-	-	100	16 %	750
Elektrokleingeräte	500	83 %	50	9 %	50	8 %	600
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	5.800	81 %	100	1 %	1.250	18 %	7.100
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	450	81 %	< 50	2 %	100	17 %	550
Nahrungs- und Genussmittel	11.600	73 %	1.850	12 %	2.400	15 %	15.850
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	50	66 %	-	-	< 50	34 %	50
(Schnitt-)Blumen	150	64 %	50	22 %	50	13 %	200
Elektrogroßgeräte	850	62 %	150	11 %	350	28 %	1.350
Zeitungen/Zeitschriften	100	57 %	50	18 %	50	25 %	200

Fortsetzung Tabelle 18

Sortimente	ZVB		siL		niL		Gesamt* (in m ²)
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Hausrat	600	49 %	50	2 %	600	48 %	1.250
Medizinische und orthopädische Geräte	250	49 %	150	32 %	100	20 %	500
Computer (PC-Hardware und – Software)	100	46 %	-	-	100	54 %	200
Glas/Porzellan/Keramik	150	45 %	50	8 %	150	48 %	350
Haus-/Bett-/Tischwäsche	250	41 %	250	36 %	150	24 %	650
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	450	39 %	75	6 %	650	55 %	1.200
Fahrräder und Zubehör	200	34 %	350	56 %	50	10 %	600
Teppiche (ohne Teppichböden)	150	23 %	150	22 %	300	55 %	600
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	250	20 %	-	-	1.000	80 %	1.250
Leuchten/Lampen	200	19 %	< 50	1 %	750	80 %	950
Baumarktsortiment im engeren Sinne	3.450	18 %	1.150	6 %	14.600	76 %	19.200
Pflanzen	1.850	17 %	400	4 %	8.400	79 %	10.650
Bettwaren	150	16 %	150	15 %	700	69 %	1.000
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	50	16 %	50	26 %	100	58 %	150
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	300	15 %	50	2 %	1.550	82 %	1.850
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	150	14 %	300	25 %	750	62 %	1.200
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	100	13 %	300	46 %	300	41 %	700
Möbel (inkl. Garten- und Camping-möbel)	900	10 %	400	4 %	7.700	86 %	8.950
Erotikartikel	derzeit in Güstrow nicht vorhanden						

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014; VKF auf 50 m² gerundet; * Differenzen zur absoluten und prozentualen Gesamtsumme rundungsbedingt.

Obwohl in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit; s. hierzu Tabelle 17) die Voraussetzung zur Einord-

nung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den städtebaulichen Lagekategorien städtebaulich integrierte Lage (siL) und städtebaulich nicht integrierte Lage (niL), auch vor dem Hintergrund des bestehenden Einzelhandelskonzepts aus dem Jahre 2007, welches ebenso planerische Zielstellungen ausdrückt, als **zentrenrelevant** definiert:

- Hausrat
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Computer (PC-Hardware und –Software)
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände
- Fahrräder und Zubehör
- Bettwaren
- Waffen/Jagdbedarf
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
- Erotikartikel

Bezüglich der oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche in Güstrow (insbesondere des ZVB Innenstadt) ist demnach möglich. Da in einzelnen Sortimenten zudem Verkaufsflächenpotentiale gemäß des dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (s. Kap. 5.1) bestehen, kann insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in den Zentren in Güstrow festgestellt werden.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Güstrow als sog. „Güstrower Liste“.

Tabelle 19: Sortimentsliste für die Barlachstadt Güstrow („Güstrower Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Briefmarken und Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör	aus 47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche

³⁴ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 19

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁵	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kinderwagen
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastlerbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln und Campingartikeln (hieraus NUR: Einzelhandel mit Sportartikeln)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

³⁵ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Fortsetzung Tabelle 19

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁶	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Waffen/Jagdbedarf	<i>aus 47.78.9</i>	<i>Einzelhandel mit Waffen und Munition</i>
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) ³⁷	<i>47.78.3</i>	<i>Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln</i>
	<i>aus 47.59.9</i>	<i>Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren</i>
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	<i>aus 47.76.2</i>	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	<i>aus 47.76.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen</i>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	<i>47.2</i>	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	<i>47.75</i>	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	<i>47.73</i>	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/Zeitschriften	<i>47.62.1</i>	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

³⁶ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

³⁷ Das Sortiment Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel) umfasst zudem die Sortimente Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Fortsetzung Tabelle 19

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³⁸	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Barlachstadt Güstrow als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Anglerbedarf	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Baumarktsortiment im engeren Sinne	aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore
	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Koch- und Bratgeschirr für den Garten
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	aus 45.40	Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Lampen und Leuchten
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/Samen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern
Sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014.

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 ergeben sich somit folgende Modifizierungen der Sortimentsliste:

- Aufgrund der zum Teil starken Ausdifferenzierung einzelner Sortimentsbereiche in der bestehenden Liste, welche in der Realität kaum voneinander abzugrenzen sind, ist die Zusammenlegung der Sortimente Elektroartikel, Unterhaltungs- und Kommu-

³⁸ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

nikationselektronik sowie Computer und Zubehör in ein Sortiment Neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger) erfolgt.

- Aufgrund fehlender Nachvollziehbarkeit / Bestimmtheit wird auf die Ausweisung des Sortiments Geschenkartikel / Verpackungsmaterial verzichtet.
- (Schnitt-)Blumen sind künftig nicht länger zentrenrelevantes sondern als zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment definiert.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³⁹ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen genaue Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

³⁹ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

10 Fortschreibung der Entwicklungsgrundsätze

Die fortgeschriebenen Entwicklungsgrundsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in Güstrow und sind Basis für die städtebaulich wünschenswerte Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung.

10.1 Einordnung und Begründung der Entwicklungsgrundsätze

Die nachfolgend dargestellten Entwicklungsgrundsätze sind wesentliche Basis für transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Güstrower Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die für alle Beteiligten transparenten Aussagen tragen diese Entwicklungsgrundsätze im Zusammenspiel mit der Güstrower Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Investoren und Betreiber. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung und für Rechts- und Investitionssicherheit der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist der politische Beschluss dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung im Sinne der Sicherung und strategischen Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Güstrow, insbesondere des ZVB Innenstadt.

Die in den Entwicklungsgrundsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

Die Entwicklungsgrundsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird gewährleistet.

10.2 Entwicklungsgrundsätze

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wurden die im Einzelhandelskonzept 2007 festgelegten Entwicklungsgrundsätze⁴⁰ überprüft und – wenn inhaltlich nicht übernommen –

⁴⁰ Vgl. Junker und Kruse 2007, Kap. 9.

entsprechend der räumlichen und funktionalen Entwicklungszielstellungen angepasst. Nachträglich werden folgende Entwicklungsgrundsätze für die Barlachstadt Güstrow empfohlen:

Grundsatz I:

Strukturprägender zentrenrelevanter Einzelhandel (>100 m²) nur noch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum von Güstrow zulässig sein. Dies gilt generell für strukturprägende Betriebe größer als 100 m².

Damit kann der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum** in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote sowie ein Ungleichgewicht der weiteren Standorte gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum verhindert. Der aufgezeigte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen dient im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum nur als Leitlinie (und nicht als Entwicklungsgrenze) deren Überschreiten im stadtentwicklungspolitisch bedeutsamen ZVB Innenstadtzentrum im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann.

Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegt bei rd. 95 m². Weiterhin ist zu beachten, dass rd. 75 % aller hier verorteten Betriebe Verkaufsflächengrößen von bis zu 100 m² aufweisen. Vor diesem Hintergrund sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 100 m² als strukturprägend zu bewerten. Eine vermehrte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Dimensionierung von über 100 m² Verkaufsfläche außerhalb des Innenstadtzentrums könnte damit zu einem Ungleichgewicht der Verkaufsflächenstrukturen in der Güstrower Gesamtstadt führen und dem Ziel der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum entgegenstehen.

Bei Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist ab einer Verkaufsflächendimensionierung von über 100 m² davon auszugehen, dass diese nicht mehr lediglich der Grundversorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich der Stadtteilzentren in Güstrow dienen. Vielmehr kann angenommen werden, dass diese Betriebe i.d.R. mehr als rd. 35 % der sortimentspezifischen lokalen Kaufkraft im Standortumfeld der jeweiligen Stadtteilzentren abschöpfen werden. Des Weiteren stellen Einzelhandelsunternehmen ab 100 m² strukturprägende Betriebe dar, welche als wichtige Frequenzbringer für den ZVB Innenstadtzentrum dienen können und demnach im Sinne der Zentrenhierarchie der Barlachstadt Güstrow dem Innenstadtzentrum vorgehalten werden sollen.

Grundsatz II:

Kleinteiliger (bis 100 m²) zentrenrelevanter Einzelhandel ist auch in den Stadtteilzentren zur Ergänzung der wohnortnahen Versorgung zulässig.

Stadtteilzentren dienen der Versorgung der ihnen zugeordneten Stadtteile bzw. Wohnsiedlungsbereiche mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Darüber hinaus übernehmen Stadtteilzentren die Grundversorgung mit – auch zentrenrelevanten – Sortimenten der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe für den zugeordneten Versorgungsbereich. Um dieser Versorgungsfunktion gerecht zu werden, sind kleinteilige, nicht strukturprägende Betriebe bis 100 m² mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten - unter Beachtung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale - in den Stadtteilzentren Distelberg, Güstrow-Süd und Heideweg zulässig, wenn sie die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtteil verbessern können. Eine Überschreitung der für Güstrow strukturprägenden Verkaufsflächenobergrenze von 100 m² ist für Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment in den Stadtteilzentren nicht zulässig.

Grundsatz III:

Zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung oder zur Ermöglichung von aus städtebaulicher Sicht sinnvoller Konzentration des Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung ist großflächiger Einzelhandel in marktgängiger Größenordnung⁴¹ mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum auch in den Stadtteilzentren zulässig.

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment sollen vor dem Hintergrund der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung geschehen. Zentrenrelevante Sortimente sind in diesen Betrieben nur als Randsortimente zulässig, wenn sie branchenüblich sind und auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche begrenzt sind. Grundsätzlich sollten Verkaufsflächenbegrenzungen im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁴² vorgenommen werden.

⁴¹ Bei Lebensmitteldiscountern i.d.R. bis rd. 1.300 m² Verkaufsfläche, bei Lebensmittelsupermärkten i.d.R. bis rd. 1.800 m².

⁴² Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Grundsatz IV:

Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel i. S. d. Grundsatz III ist ausnahmsweise an städtebaulich integrierten Standorten zulässig, wenn ein versorgungsstruktureller Bedarf ersichtlich ist, das Vorhaben der Nahversorgung dient und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden.

Gemäß Nahversorgungskonzept stellt die Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebots in den zentralen Versorgungsbereichen eine zukünftige Herausforderung der Einzelhandelsentwicklung in der Barlachstadt Güstrow dar. Ansiedlungsbegehren bzw. Erweiterungsvorhaben in städtebaulich integrierten Lagen müssen daher grundsätzlich detailliert geprüft werden, ob diese der Beseitigung von Versorgungsdefiziten zur Optimierung der Nahversorgung dienen und den städtebaulichen Zielstellungen der Barlachstadt Güstrow zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung nicht entgegen stehen.

Für Vorhaben an städtebaulich integrierten Standorten ist im Rahmen künftiger Konformitätschecks zum Einzelhandelskonzept das in Kap. 7.2.1 dargestellte Bewertungs- und Prüfschema anzuwenden. Grundsätzlich sollte hierbei jedoch beachtet werden, dass - vor dem Hintergrund der durchgeführten Angebotsanalyse im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts - aktuell keine versorgungsstrukturellen Bedarfe für Güstrow erkennbar sind.

Grundsatz V:

Nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und an den Sonderstandorten angesiedelt werden.

Nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel bauleitplanerisch zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung einer auch räumlich ausgewogenen Zentren- und Versorgungsstruktur in Güstrow sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht zentrenrelevanter und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente räumlich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und die bestehenden Sonderstandorte konzentriert werden. Dabei kommt der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zu. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum ist insbesondere der Ergänzungsbereich auf dem Gelände des ehemaligen Stahlhofs als Entwicklungsfläche geeignet. Es sind keine neuen Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mehr auszuweisen.

Grundsatz VI:

Zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen in einem Umfang bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein und im direkten inhaltlichen Bezug zum Hauptsortiment stehen.

Wird durch eine Sondergebietsfestsetzung ein Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einem nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zugelassen, sollten die zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs exakt beschrieben und in ihrer Verkaufsfläche begrenzt werden, um einer potenziellen Gefährdung des Entwicklungsziels der Sicherung und Stabilisierung zentraler Versorgungsbereich entgegenzuwirken.

Grundsätzlich sollten Verkaufsflächenbegrenzungen für zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen des spezifischen Einzelfalls⁴³ erfolgen.

Im Rahmen einer stringenten Bauleitplanung kann zur Begrenzung aller zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente für großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein Anteil aller Randsortimente von in der Summe max. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche als Indikator herangezogen werden. Dieser Wert leitet sich aus der in diesem Kontext anhaltenden Fachdiskussion und der Rechtsprechung ab (vgl. u. a. Kuschnerus 2007). Die gesamte Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente je Vorhaben ist dabei auf bis zu max. 800 m² je Betrieb zu begrenzen – wobei einzelne Randsortimentsgruppen die für Güstrow strukturprägende Verkaufsflächenobergrenze von 100 m² nicht überschreiten dürfen. Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, jedoch nicht ausreichend berücksichtigen kann, ist unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen ggf. eine weitere sortimentspezifische Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auch unterhalb der genannten Grenzen zu empfehlen.

⁴³ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Zudem sollte stets eine deutliche inhaltliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert, zudem wird eine unerwünschte Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereichs vermieden.

Grundsatz VII:

Vermeidung von nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, bei denen absehbar kein Entwicklungspotenzial besteht.

Ist absehbar, dass durch Ansiedlungswünsche von Einzelhandelsunternehmen keine zusätzliche Zentralitätssteigerung entsteht, sondern lediglich traditionelle Einzelhandelslagen oder bestehende und für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente vorgesehene Sonderstandorte in ihrer Bedeutung geschwächt werden, sind diese aus städtebaulicher Sicht abzuwehren. Grundsätzlich sollte bei der Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment beachtet werden, dass auch hier nur eine bestimmte Verträglichkeit gegeben ist. Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in Sondergebieten, woraus wiederum regelmäßig ein Umnutzungsdruck in höherwertige Nutzungen, das heißt i.d.R. zentrenrelevanter Einzelhandel, entsteht.

Grundsatz VIII:

Nachgeordnete Einzelhandelsentwicklung auf dem Stahlhofgelände entsprechend den Entwicklungsempfehlungen.

Aufgrund der Lage jenseits der historischen Innenstadt und der gegebenen städtebaulichen Barrieren besitzt die Fläche des ehemaligen Stahlhofs für eine Einzelhandelsnutzung nur eine eingeschränkte Eignung. Vielmehr ist eine Nutzungsmischung aus Arbeiten (Dienstleistungen, nicht störendes Handwerk), Wohnen und nachgeordnet Einzelhandel zu empfehlen, wobei sich die Einzelhandelsnutzung auf die Flächen entlang der Eisenbahnstraße konzentrieren und im Sinne eines Ergänzungsbereichs der funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt (Nutzungen die aufgrund der Flächenverfügbarkeit und -zuschnitte in der historischen Innenstadt keinen Platz finden) dienen soll. Angesichts des Risikos einer ungesteuerten, den Kernbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum nachhaltig schädigenden Entwicklung ist eine exakte Festlegung von Verkaufsflächen und Sortimenten in einem Bebauungsplan erforderlich (Festsetzung als zentraler Versorgungsbereich mit Zweckbestimmung Innenstadtergänzungsfunktion). Sortimente, die vorrangig in der historischen Innenstadt angeboten werden und dort eine hohe Zentralität erreichen, sollten konsequent ausgeschlossen werden.⁴⁴

⁴⁴ Vgl. Stadt + Handel (2014): Einschätzung zu einzelhandelsbezogenen Entwicklungsoptionen auf dem Stahlhofgelände vom 4.12.2014.

Grundsatz IX:

Durchsetzung integrierter Revitalisierungskonzepte und Entwicklung innerstädtischer Potenzialflächen mit hohem Entwicklungspotenzial

Ladenleerstände stellen sich insbesondere für das Innenstadtzentrum von Güstrow aus mehrfacher Sicht als problematisch dar. Sie schränken die städtebauliche und funktionale Qualität des Umfeldes ein, für die Immobilieneigentümer sind sie ein wirtschaftliches Problem. Daraus entsteht sowohl für die Öffentliche Hand als auch für Private ein Nachnutzungsdruck. Gleichwohl sollte die Revitalisierung von leerstehenden Ladenlokalen unter Beachtung der Zielsetzungen der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung erfolgen und von übergreifenden Revitalisierungskonzeptionen begleitet werden, die eine nachhaltige Stärkung der bestehenden und angestrebten Zentren- und Nahversorgungsstruktur fokussieren, wobei Flächen mit besonderem Entwicklungspotenzial in Kap. 6.2.2 dargestellt sind.

Leerstände in siedlungsstrukturell nicht integrierter Lage sollten nicht durch zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nachgenutzt werden. Ist eine Revitalisierung von Leerständen ökonomisch (absehbar) nicht tragfähig, sollte auch ein Rückbau als Option in Betracht gezogen werden.

11 Einordnung aktuell in Rede stehender Entwicklungsvorhaben

Im Rahmen der nachfolgenden Einordnung werden aktuell in Rede stehende Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer konzeptionellen Einordnung in die vorliegende Konzeptfortschreibung geprüft und bewertet. Dabei werden folgende Planvorhaben untersucht:

- Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi in der Goldberger Straße 65 von 750 m² auf 1.200 m²
- Verkaufsflächenerweiterung des Textildiscounters Kik am Eicheneck 6 um rd. 150 m²

Zur Prüfung der Kongruenz zu den Zielstellungen der Konzeptfortschreibung ist zunächst eine Einordnung der anzunehmenden Hauptsortimente der in Rede stehenden Planvorhaben innerhalb der Sortimentsliste bezüglich ihrer Zentrenrelevanz erforderlich (vgl. folgende Tabelle). Erst mit Vorliegen einer solchen Einordnung kann im Zusammenspiel mit den Entwicklungsgrundsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

Tabelle 20: Einordnung der Hauptsortimente der Planvorhaben entsprechend der Güstrower Sortimentsliste

Vorhaben	Anzunehmendes Hauptsortiment	Nummer nach WZ 2008	Einordnung entsprechend Güstrower Liste
Verkaufsflächenerweiterung Lebensmitteldiscounter Aldi	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	47.2	zentren- und nahversorgungsrelevant
Verkaufsflächenerweiterung Textildiscounter Kik	Bekleidung	47.71	zentrenrelevant

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10/2014.

Nachstehend erfolgt eine fachgutachterliche Einordnung und Kurzbewertung der einzelnen Planvorhaben hinsichtlich der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes. Die Einordnung stellt dabei keine abschließende Vorhabenbewertung dar.

11.1 Vorhabenbewertung Verkaufsflächenerweiterung Aldi

Gemäß der Konzeptfortschreibung befindet sich der Lebensmitteldiscounter Aldi an der Goldberger Straße in einer definitiv städtebaulich integrierten Lage, da er gänzlich von Wohnbebauung umschlossen ist. Der Standort befindet sich zudem in Einzellage.

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hält hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi folgende Empfehlungen und gesamtstädtische Zielstellungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur bereit:

Gesamtstädtische Ziele der Nahversorgung



Der Vorhabenstandort ist nicht in einem gemäß Konzeptfortschreibung ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich verortet, sondern befindet sich in städtebaulich integrierter Lage. Entsprechend der Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Güstrow (vgl. Kap. 7.2) soll das bestehende Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen bei restriktivem Umgang mit Erweiterungen im Bestand gesichert werden. Aufgrund der Standortrahmenbedingungen sollte eine Verkaufsflächenerweiterung im Sinne der Bestandssicherung aus fachgutachterlicher Sicht im Rahmen von max. 10 % der aktuellen Gesamtverkaufsfläche liegen. Das Planvorhaben ist daher nicht kongruent zu den übergeordneten Zielen der Konzeptfortschreibung.

Entwicklungsgrundsätze

Die übergeordneten Ziele werden durch Entwicklungsleitsätze weiter konkretisiert, die letztlich ein Regelwerk darstellen, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen (im Sinne der kommunalen und privatwirtschaftlichen Akteure) vorbereitet. Die Entwicklungsgrundsätze sind zu diesem Zweck mit der Güstrower Sortimentsliste verzahnt.

Vor dem Hintergrund des in Rede stehenden Planvorhabens sind die nachfolgenden im Einzelhandelskonzept formulierten Entwicklungsgrundsätze zu berücksichtigen:

Grundsatz III: Zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung oder zur Ermöglichung von aus städtebaulicher Sicht sinnvoller Konzentration des Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung ist großflächiger Einzelhandel in marktgängiger Größenordnung mit zentren- und

nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment neben dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum auch in den Stadtteilzentren zulässig.

Der Vorhabenstandort liegt nicht an einem gemäß Konzeptfortschreibung priorisierten Standort für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Das Planvorhaben ist demnach nicht kongruent zum Ansiedlungsleitsatz III.

Grundsatz IV: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel i. S. d. Grundsatz III ist ausnahmsweise an städtebaulich integrierten Standorten zulässig, wenn ein versorgungsstruktureller Bedarf ersichtlich ist, das Vorhaben der Nahversorgung dient und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden.

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Angebotsanalyse im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts sind aktuell keine versorgungsstrukturellen Bedarfe für Güstrow erkennbar (vgl. Kap. 7.2). Das Planvorhaben ist daher nicht vollumfänglich kongruent zum Ansiedlungsleitsatz IV.

11.2 Vorhabenbewertung Verkaufsflächenerweiterung Kik

Der Textildiscounter Kik befindet sich im Stadtteilzentrum Distelberg und damit in einem gemäß der vorliegenden Konzeptfortschreibung ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich.

Mit Bezug auf die avisierte Verkaufsflächenerweiterung des Textildiscounters Kik formuliert die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nachfolgende relevante Empfehlungen und übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung, die als entwicklungspolitisches Leitbild der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen sind:

Übergeordnete Entwicklungsziele für Güstrow

1. *„Städtebaulich-funktionale Stärkung der Zentren: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion, gleichzeitig sind schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden.*

Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Distelberg

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Sicherung der Stadtteilversorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche
- Sicherung des Verbrauchermarktes als Nahversorger und wichtigen Magnetbetrieb
- Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe und kleinen Fachgeschäfte im Bereich der Nahversorgung
- Keine weitere Ausdehnung des bereits weitläufigen Zentrums
- Keine weitere Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten

Gemäß den übergeordneten Entwicklungszielen sollen die zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion gestärkt werden. Konkretisiert werden die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung durch die spezifischen Erhaltungs- und Entwicklungsziele, wonach im Stadtteilzentrum Distelberg u.a. keine weitere Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten stattfinden soll. Das Planvorhaben ist daher nicht kongruent zu den Entwicklungszielen der Konzeptfortschreibung.

Entwicklungsgrundsätze

Neben den übergeordneten Zielen sowie den Erhaltungs- und Entwicklungszielen für das Stadtteilzentrum Distelberg sind folgende Entwicklungsgrundsätze hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Textildiscounters Kik zu berücksichtigen:

Grundsatz I: Strukturprägender zentrenrelevanter Einzelhandel (>100 m²) ist nur noch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum von Güstrow zulässig sein. Dies gilt generell für strukturprägende Betriebe größer als 100 m². Das Planvorhaben ist demnach nicht kongruent zum Ansiedlungsleitsatz I.

Grundsatz II: Kleinteiliger (bis 100 m²) zentrenrelevanter Einzelhandel ist auch in den Stadtteilzentren zur Ergänzung der wohnortnahen Versorgung zulässig.

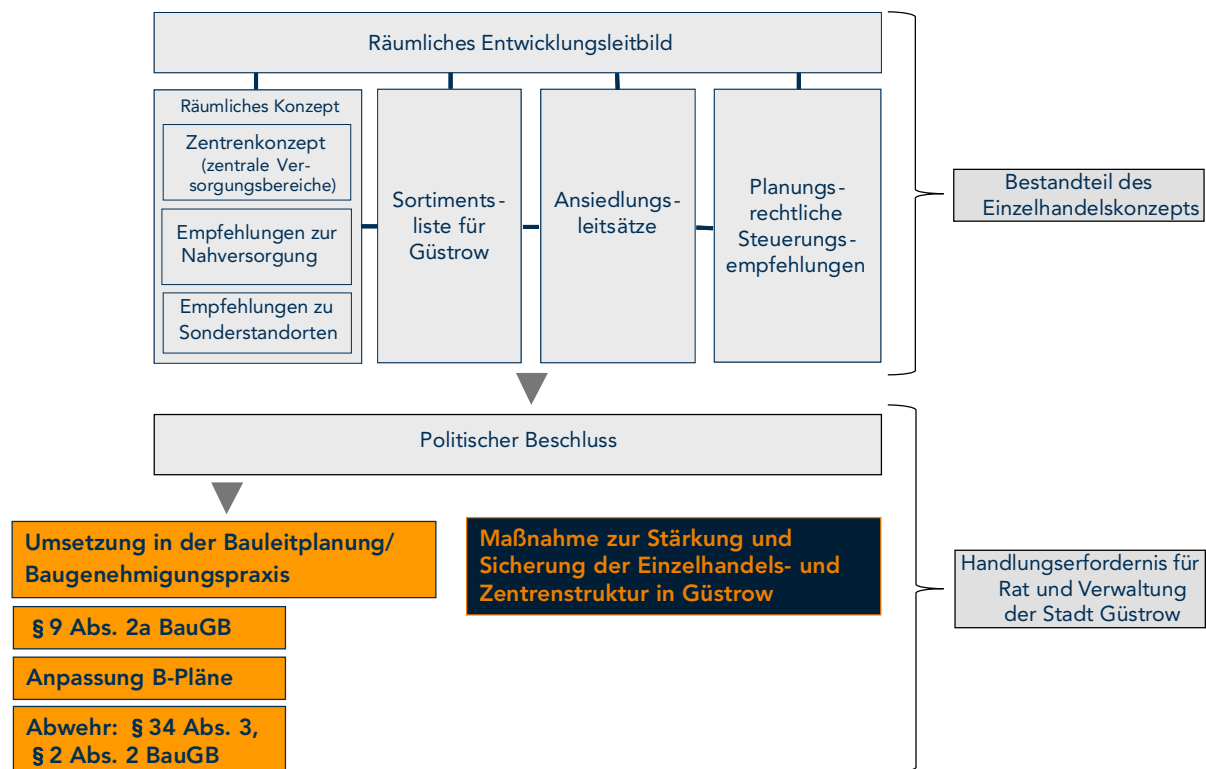
Gemäß Entwicklungsgrundsatz II ist eine Überschreitung der für Güstrow strukturprägenden Verkaufsflächenobergrenze von 100 m² für Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortiment (vgl. Entwicklungsgrundsatz I) in den Stadtteilzentren nicht zulässig. Die aktuelle Verkaufsfläche des Textildiscounters Kik liegt bereits heute über der strukturprägenden Verkaufsflächenobergrenze für Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment. Demnach ist das Planvorhaben nicht kongruent zum Ansiedlungsleitsatz II.

12 Schlusswort

Die Barlachstadt Güstrow verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine solide Ausgangsbasis für die Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsleitlinien erörtert, die eine geeignete Basis für eine bauleitplanerisch und genehmigungsrechtlich sichere Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung bilden.

In diesem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept werden hierzu die notwendigen Instrumente weiterentwickelt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die entsprechend mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich trägt der Beschluss zu einer größtmöglichen Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis sowie einer Erleichterung der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen bei.

Abbildung 46: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon das vorliegende Einzelhandelskonzept für die Barlachstadt Güstrow zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (u.a. auf dem Gelände des ehemaligen Stahlhofs), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

Barlachstadt Güstrow (2014): Bevölkerungsprognosen 2030 – Gesamtstadt und Stadtteile. Güstrow

Barlachstadt Güstrow (2014): Stahlhof – Reaktivierung einer Industriebrache. Mehrfachbeauftragung – Aufgabenstellung September 2014.

Hahn Gruppe (2007): Retail Real Estate Report 2007/2008. Bergisch Gladbach.

Hahn Gruppe (2008): Retail Real Estate Report 2008/2009. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2009): Retail Real Estate Report 2009/2010. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2010): Retail Real Estate Report 2010/2011. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2012): Retail Real Estate Report 2011/2012. Bergisch Gladbach

Hahn Gruppe (2013): Retail Real Estate Report 2013/2014. Bergisch Gladbach

IFH (2013): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2013. Köln

Junker und Kruse (2007): Einzelhandelskonzept für die Barlachstadt Güstrow. Dortmund

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (2005): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin

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

Sonstige Quellen

GfK Geomarketing (2014): Einzelhandel Europa 2014 (www.gfk.com/de/Documents/Geomarketing/White-Paper-Studien/GfK_Studie_Handel-Europa-2014.pdf)

Website Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune: www.wegweiser-kommune.de

Website Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: www.bevh.org

Website Handelsdaten: www.handelsdaten.de

Website HDE: www.einzelhandel.de

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Standortsystem (modellhaft) _____	10
Abbildung 2:	Erarbeitungsschritte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts _____	15
Abbildung 3:	Lage Güstrows in der Region _____	19
Abbildung 4:	Lage Güstrows in der Region _____	20
Abbildung 5:	Verkaufsflächenbestand (VKF) nach Warengruppen im Vergleich (2006 und 2014) _____	22
Abbildung 6:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen _____	25
Abbildung 7:	Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Güstrow _____	26
Abbildung 8:	Entwicklung des Umsatzes (in Mio. Euro) im Vergleich (2006 und 2014) _____	28
Abbildung 9:	Sortimentspezifische Zentralitätswerte im Vergleich (2006 und 2014) _____	31
Abbildung 10:	Ermittlungsmethodik der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven _____	35
Abbildung 11:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Güstrow _____	36
Abbildung 12:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	37
Abbildung 13:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014 _____	38
Abbildung 14:	E-Commerce Umsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 2000 bis 2014 und Prognose für 2015 _____	39
Abbildung 15:	Zentralitäten nach Warengruppen und Zielzentralität _____	41
Abbildung 16:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für Güstrow _____	44
Abbildung 17:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren _____	47
Abbildung 18:	Bestehende Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß des Einzelhandelskonzepts der Barlachstadt Güstrow aus dem Jahr 2007 _____	48
Abbildung 19:	Schematische Darstellung der Zentrenstruktur der Barlachstadt Güstrow _____	49
Abbildung 20:	Zentren- und Standortstruktur in Güstrow (empfohlenes Zielkonzept) _____	50

Abbildung 21:	Innenstadtzentrum Güstrow – Bestandsstruktur _____	52
Abbildung 22:	Einzelhandelsangebot nach Verkaufsfläche in m ² im ZVB Innenstadtzentrum_____	53
Abbildung 23:	Verkaufsfläche in m ² im ZVB Innenstadtzentrum im Vergleich (2006 und 2014)* _____	54
Abbildung 24:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum _	55
Abbildung 25:	Betriebsgrößenstruktur im ZVB Innenstadtzentrum _____	55
Abbildung 26:	Verteilung der Betriebe nach Betriebsgrößenklassen im ZVB Innenstadtzentrum_____	56
Abbildung 27:	Lagebereiche im ZVB Innenstadtzentrum _____	59
Abbildung 28:	Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Zielkonzept) _____	61
Abbildung 29:	Aktuell erkennbare Flächenpotenziale zur Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum _____	63
Abbildung 30:	Potenzialfläche Stahlhofgelände_____	66
Abbildung 31:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum Distelberg _____	74
Abbildung 32:	Räumliche Festlegung des Stadtteilzentrums Distelberg als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	75
Abbildung 33:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum Güstrow- Süd _____	77
Abbildung 34:	Räumliche Festlegung des Stadtteilzentrums Güstrow-Süd als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	79
Abbildung 35:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum Heideweg _____	80
Abbildung 36:	Räumliche Festlegung des Stadtteilzentrum Heideweg als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	82
Abbildung 37:	Gesamtstädtische räumliche Nahversorgungsstruktur in Güstrow ___	85
Abbildung 38:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Nahversorgungsgebiet Nord	88
Abbildung 39:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Nahversorgungsgebiet West	89
Abbildung 40:	Räumliche Nahversorgungsstruktur im Nahversorgungsgebiet Süd _	90
Abbildung 41:	Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung _____	91
Abbildung 42:	Prüfschema für Nahversorgungsvorhaben _____	92

Abbildung 43:	Sonderstandort Rostocker Chaussee	98
Abbildung 44:	Sonderstandort Rövertannen	100
Abbildung 45:	Sonderstandort Neue Straße	101
Abbildung 46:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	124

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	11
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	12
Tabelle 3:	Übersicht über die eingesetzten Analyseinstrumente _____	16
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Güstrow _____	21
Tabelle 5:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	24
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität in Güstrow _____	30
Tabelle 7:	Eingangsparameter zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven _____	40
Tabelle 8:	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven für Güstrow _____	42
Tabelle 9:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum _____	60
Tabelle 10:	Potenzielle Entwicklungsflächen zur Weiterentwicklung der Innenstadt _____	64
Tabelle 11:	Potenzialbewertung der Fläche des ehemaligen Stahlhofs _____	67
Tabelle 12:	Potenzielle Entwicklungsflächen für einzelhandelsfremde Nachnutzung in der Innenstadt _____	72
Tabelle 13:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Distelberg _____	74
Tabelle 14:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Güstrow- Süd _____	77
Tabelle 15:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Heideweg _____	81
Tabelle 16:	Ausstattungskennziffern in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Güstrow insgesamt _____	84
Tabelle 17:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten _____	103
Tabelle 18:	Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in Güstrow _____	105
Tabelle 19:	Sortimentsliste für die Barlachstadt Güstrow („Güstrower Liste“) _____	108
Tabelle 20:	Einordnung der Hauptsortimente der Planvorhaben entsprechend der Güstrower Sortimentsliste _____	120

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

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

Bindungsquote

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

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading-Down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

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

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

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

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

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Hauptzentrum/Hauptgeschäftszentrum (HZ)

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System zentraler Versorgungsbereiche, an dessen Spitze das Hauptzentrum steht. Das Hauptzentrum übernimmt eine gesamtstädtische und teilweise überörtliche bzw. regionale Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen, wobei Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich überwiegen (insbesondere ausgewogener Besitz an innerstädtischen Leitsortimenten wie Bekleidung und Schuhe). Der Einzelhandel ist eine der dominierenden Leitnutzungen im Hauptzentrum, zudem besteht ein vielfältiges und dichtes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Bildungs-,

Freizeit- und Kulturangebote, öffentliche und teilöffentliche Einrichtungen, soziale und kirchliche Einrichtungen, Angebote aus dem medizinischen Bereich). Neben der Angebotsstruktur sind städtebauliche Merkmale wie bauliche Dichte, Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes für die Definition eines Hauptzentrums relevant.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

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

Kaufkraftbindung

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

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmitteldiscountern beträgt i.d.R. bis zu 1.300 m².

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe

Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Solitäre Nahversorgungsstandorte weisen aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Struktur keinen Zentrencharakter auf und werden daher nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Sie besitzen i.d.R. eine lokale Bedeutung für die umliegenden Wohngebiete und dienen der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, ergänzt um ein begrenztes Angebot in den sonstigen Bedarfsbereichen.

Sonderstandort (SO)

Sonderstandorte liegen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in überwiegend städtebaulich nicht integrierter, autokundenorientierter Lage. Sie sind Gebiete, in denen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gebündelt werden sollen. Sie dienen der Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere der Innenstadt), indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen, die Sortimente führen, welche die zentralen Versorgungsbereiche wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen, einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen und in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären. Sonderstandorte liefern somit einen Beitrag zur funktionalen und gesamtstädtisch gewinnbringenden Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte.

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

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

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

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

Neben dem Kern- bzw. Grundsoriment bieten Einzelhändler i. d. R. sogenannte Randsortimente an. Unter Randsortiment versteht man ein ergänzendes Sortiment in der Angebotsstruktur eines Einzelhandelsunternehmens, das im Vergleich zum Kernsortiment einen deutlich geringeren Verkaufsflächenanteil ausmacht sowie einen geringen Umsatz generiert. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

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

Stadtteilzentrum (STZ)

Ein Stadtteilzentrum stellt ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarf dar, ergänzt um Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (orientiert an der Stadtteilversorgung). Zudem wird die Struktur eines Stadtteilzentrums idealtypisch durch das Vorhandensein eines breit gefächerten Angebots an zentrenergänzenden Funktionen (einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen) geprägt. Das Stadtteilzentrum übernimmt die Versorgung der Bevölkerung in den zugeordneten Stadtteilen bzw. den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines STZ relevant.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächengröße von modernen Lebensmittelsupermärkten beträgt i.d.R. bis zu 1.800 m².

Trading-Down-Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z. B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“ Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebots, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

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

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

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

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Ortsteil- oder

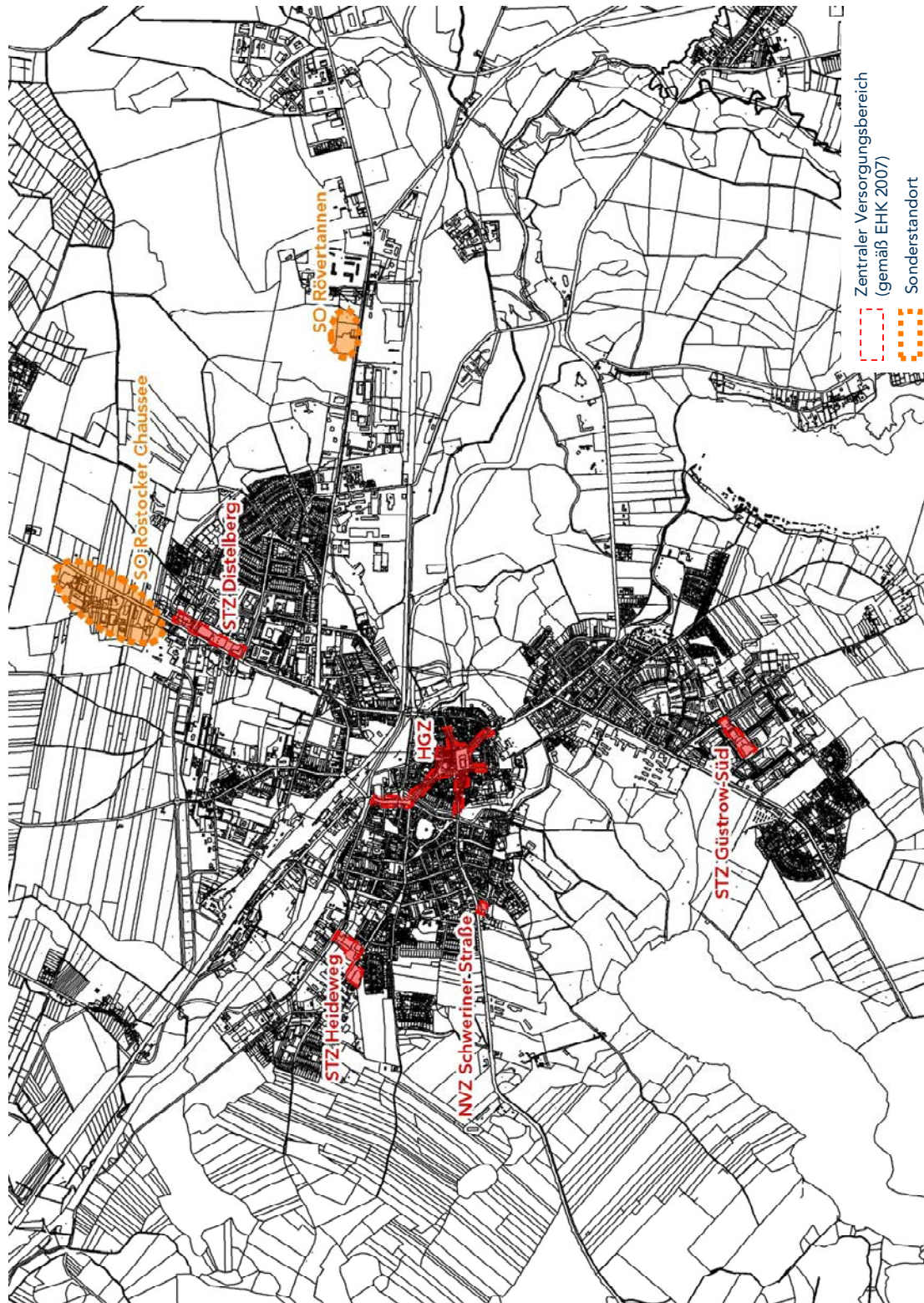
Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

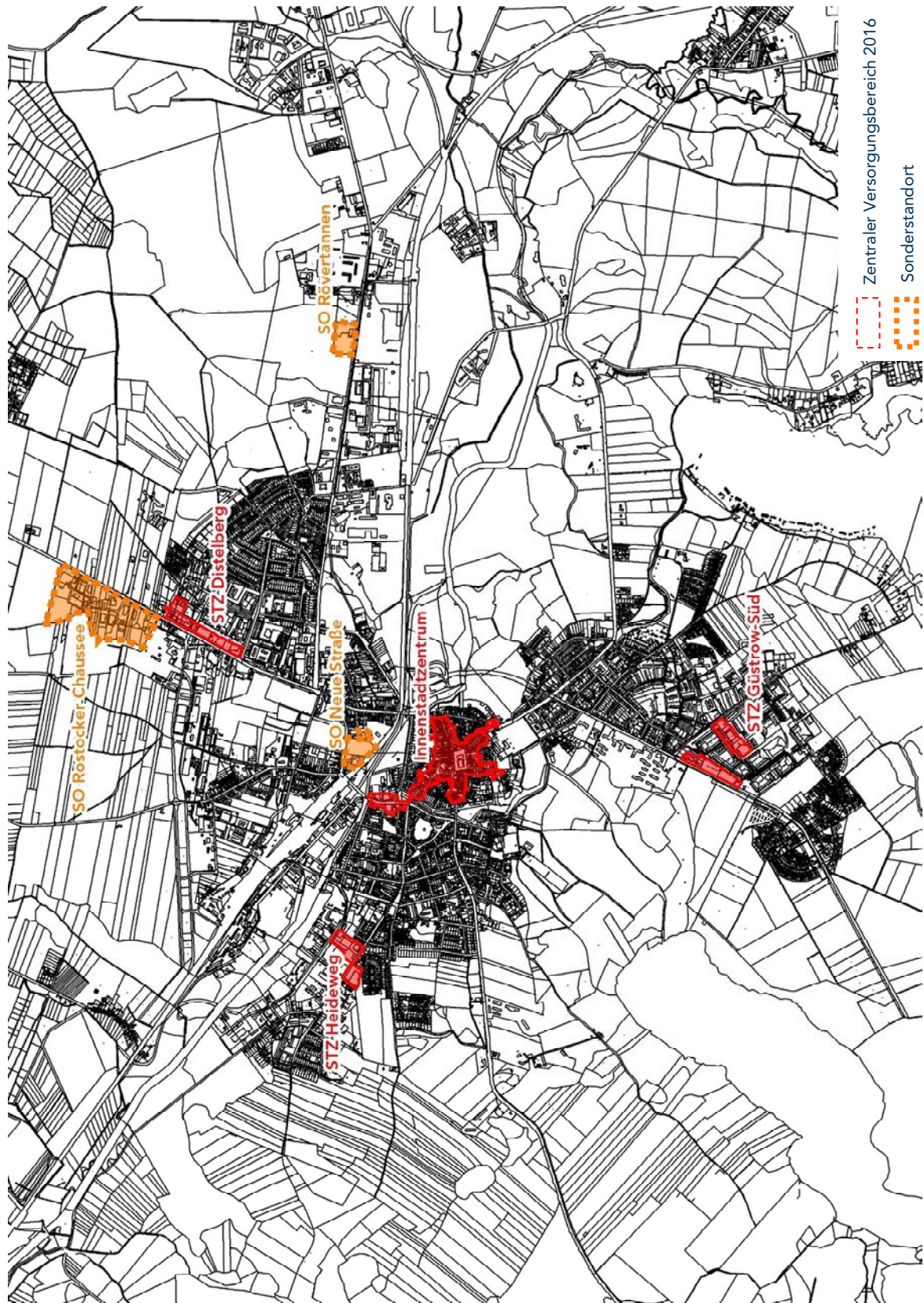
Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse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

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bestehende Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche gemäß des Einzelhandelskonzepts der Barlachstadt Güstrow aus dem Jahr 2007



Anlage 2: Zentren- und Standortstruktur in Güstrow (empfohlenes Zielkonzept)



Anlage 3: Gesamtstädtische räumliche Nahversorgungsstruktur in Güstrow

