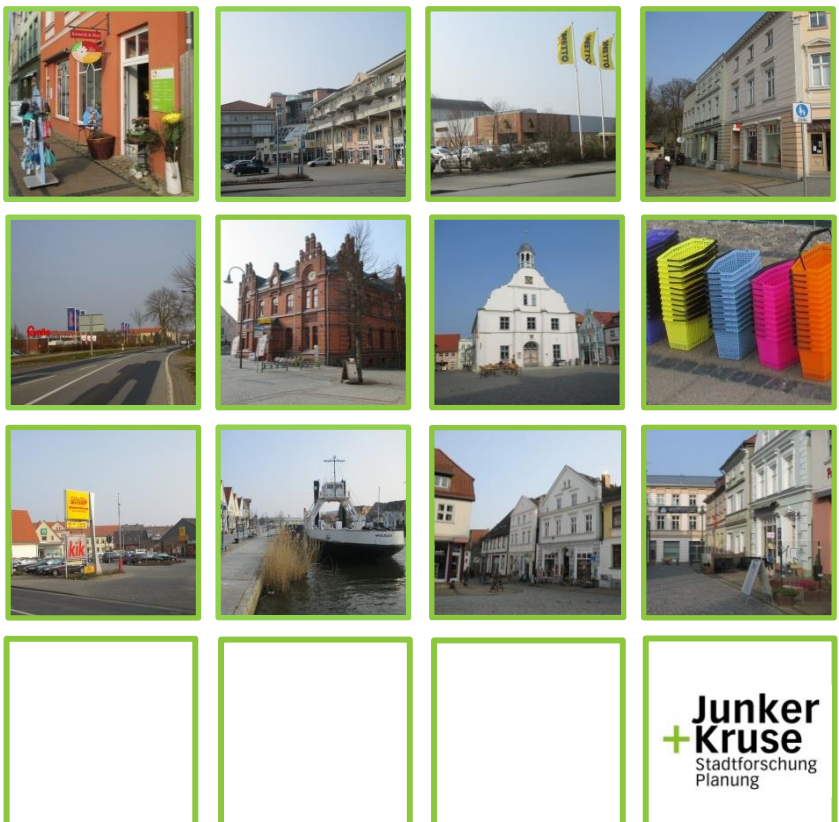


Stadt Wolgast

Einzelhandelskonzept 2016



September 2017

Stadt Wolgast Einzelhandelskonzept 2016

Im Auftrag der BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe
Burgstraße 6a, 17438 Wolgast

Projektbetreuung / Ansprechpartner
Sylvia Tammert (BauBeCon Sanierungsträger GmbH)

Bearbeitung und Konzeption



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 0231-557858-0
Fax 0231-557858-50
www.junker-kruse.de
Email: info@junker-kruse.de

Projektleitung
Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse

unter Mitarbeit von
Gabriele Sobotka

September 2017

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung	7
2	Methodische Vorgehensweise	9
2.1	Angebotsanalyse	9
2.2	Nachfrageanalyse	14
2.3	Städtebauliche Analyse	15
3	Nachfrageseitige Rahmenbedingungen.....	16
3.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen	16
3.2	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Wolgast	19
3.3	Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich.....	20
3.4	Touristische Kaufkraft.....	23
4	Aktuelle Angebotssituation in Wolgast.....	25
4.1	Eckdaten des Einzelhandels in Wolgast.....	25
4.2	Angebotsstruktur nach Warengruppen.....	26
4.3	Großflächiger Einzelhandel	31
4.4	Leerstände in Wolgast	33
4.5	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Wolgast	35
4.5.1	Wolgaster Innenstadt.....	36
4.5.2	Standort Wedeler Straße	39
4.5.3	Standort Hufelandstraße (EKZ am Ärztehaus).....	41
4.5.4	Standort Chausseestraße	43
4.5.5	Standort Makarenkostraße	44
4.5.6	Standort Am Poppelberg.....	46
4.6	Wohnungsnaher Grundversorgung in Wolgast	48
4.7	Fazit Angebots- und Nachfrageanalyse	51
5	Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Wolgast.....	54
5.1	Entwicklungsleitbild.....	54
5.2	Ziele zur Einzelhandelsentwicklung	56
5.3	Räumlichen Standortstrukturmodell	56
6	Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Wolgast	61

6.1	Zentraler Versorgungsbereich.....	65
6.1.1	Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt.....	68
6.2	Sonstige Standorte des Einzelhandels in Wolgast	68
6.2.1	Fachmarkttagglomeration Wedeler Straße	72
6.2.2	Sonderstandort Am Poppelberg.....	73
6.3	Nahversorgungsstandorte	74
7	Fortschreibung der Wolgaster Sortimentsliste	78
7.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste.....	78
7.2	Herleitung der Wolgaster Sortimentsliste	82
8	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.....	87
9	Schlusswort	96
Anhang		
A1	Verzeichnisse.....	99
A2	Legende	101
A3	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe.....	102

1 Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Wolgast beabsichtigt ein Einzelhandelskonzept aufzustellen. Dieses soll als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt beschlossen werden. Ein solches Konzept liegt in der Stadt Wolgast bislang nicht vor, wohl aber eine gutachterliche Untersuchung zu „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wolgast“ aus dem Jahre 2012. Diese von Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH aus Hamburg (nachfolgend Dr. Lademann & Partner genannt) erarbeitete Studie bzw. einzelne Bausteine sind jedoch bisher kontrovers diskutiert worden, so dass der entsprechende Beschluss noch nicht herbeigeführt werden konnte.

Auf Grundlage des bestehenden Gutachtens soll nunmehr ein Einzelhandelskonzept entwickelt werden, welches schließlich zur Beschlussfähigkeit gebracht wird. Dabei sind allgemeine Anforderungen an ein Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen, denn im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels auf der Basis eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist es entscheidend „wie“ (im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bzw. der kommunalen Möglichkeiten) eine Kommune im Sinne einer positiven und in die Zukunft gerichteten Stadtentwicklungspolitik Einzelhandel in ihren Verwaltungsgrenzen an die städtebaulich gewünschten Standorte lenken und so auch (vorhandene wie perspektivische) städtebauliche Missstände vermeiden kann.

Dazu werden im Rahmen

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO), zuletzt geändert am 11.06.2013 sowie
- von zahlreichen Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts und insbesondere der Obergerichte

klare Anforderungen formuliert.

Im Rahmen des Beurteilungs- und Abwägungsprozesses im Zusammenhang mit der Umsetzung von Einzelhandelsvorhaben sind klare Anforderungen an ein Einzelhandelskonzept zu stellen. Es ist hervorzuheben, dass auf der Basis einer dezidierten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse folgende Bausteine unabdingbare Bestandteile eines Einzelhandelskonzeptes darstellen¹ und daher auch wesentliche Bestandteile des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wolgast sind:

- die Beschreibung des zentralen Versorgungsbereiches nach der
 - exakten räumlichen Lage und Ausdehnung
 - konkreten Versorgungsfunktion

¹ vgl. dazu auch: Kuschnerus, Ulrich; „Der standortgerechte Einzelhandel“, Münster; 2007, S. 239 ff

- die Darstellung der möglichen Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- die Entwicklung eines räumlichen Standortstrukturmodells mit Darstellung der einzelnen Standorte und entsprechenden Funktionszuweisungen
- die Ermittlung spezifischer Sortimentsverteilungen und der Vorschlag für die ortstypische Sortimentsliste

Darüber hinaus ist aber vor allem ein Schwerpunkt auf die künftige Umsetzung der konzeptionellen Zielsetzungen (Steuerungsgrundsätze / Ansiedlungsregeln) zu legen.

Bei der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurde auf die vorliegenden Grundlagendaten zum Einzelhandelsbestand (Dr. Lademann & Partner, 2012) zurückgegriffen, welche in Abstimmung mit der Stadt Wolgast aktualisiert wurden. Sie stellen das Grundgerüst für die Bewertung der Einzelhandelssituation in Wolgast dar.

Anschließend wurden die konzeptionellen Bausteine der Untersuchung von Dr. Lademann & Partner überprüft und ergänzt. Dabei ging es zum einen um die Definition und funktionale Einordnung der prägenden Einzelhandelsbausteine im Stadtgebiet, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Grundversorgungsstandorte. Zum anderen ging es darum übergeordnete Ziele und grundsätzliche bau- und planungsrechtliche Strategien zur künftigen verträglichen Steuerung des Einzelhandels im Falle von Neuansiedlungen, Erweiterungen, Verlagerungen und Umnutzungen in Wolgast zu entwickeln. Diese wurden differenziert für den nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel formuliert und berücksichtigen sowohl den aktuellen gesetzlichen Rahmen (insbesondere BauGB und BauNVO) als auch die darauf aufbauende Rechtsprechung.

2 Methodische Vorgehensweise

Die Analyse zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Wolgast stützt sich sowohl auf die Ergebnisse einer primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden eine wichtige Grundlage der Analyse, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. Hierfür wurden die Daten einer flächendeckenden Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerständen) im gesamten Wolgaster Stadtgebiet herangezogen, welche im Jahr 2011 durch das Büro Dr. Lademann & Partner erhoben wurden. Nach Rücksprache mit der Verwaltung der Stadt Wolgast wurden die Einzelhandelsdaten auf einen aktuellen Stand gebracht.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Wolgast gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung, vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Bewertung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsgebiete i.S.v. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Nachfrageanalyse und Städtebau) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Wolgast ergibt, welches die Grundlage für die Erarbeitung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

2.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Dezember 2011 durch das Büro Dr. Lademann & Partner eine flächendeckende **Erhebung des Wolgaster Einzelhandels** durchgeführt. Die Einzelhandelsbetriebe wurden mit ihren geführten Sortimenten, der jeweiligen Verkaufsfläche sowie der städtebaulichen Lage aufgenommen.

Im Rahmen der Aktualisierung fanden Anpassungen u.a. aufgrund von Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, der Schlecker-Insolvenz, von Geschäftsaufgaben, Neueröffnungen und Umnutzungen statt.

Die für diese Untersuchung zur Verfügung gestellten Daten weisen nur das Kernsortiment der erfassten Betriebe auf, so dass eine Zuweisung relevanter Neben- bzw. Rand-

sortimente nachträglich vorgenommen werden musste. Dazu wurden z.B. typische Sortimentsschlüssel von Filialisten oder vergleichbarer Betriebe aus der Junker + Kruse-Datenbank angewendet. Im Rahmen der Aufbereitung der Daten wurde eine Anpassung an die Erhebungssystematik der 17 Warengruppen und dazugehörigen Sortimente nach Junker + Kruse vorgenommen (vgl. dazu Tabelle 1).

Tabelle 1: Warengruppen und Sortimente

Warengruppe	Sortimente
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke
	Drogeriewaren
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
	Zeitungen / Zeitschriften
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung / Textilien	Bekleidung
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Schuhe / Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Sportartikel
	Sportbekleidung und Sportschuhe
Sportgroßgeräte	
überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen
	Heimtextilien
	Teppiche (Einzelware)
	Wohneinrichtungsartikel
Möbel	Möbel
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel

Warengruppe	Sortimente
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe
	baumarktspezifisches Sortiment
	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen / Samen
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Sonstiges	Erotikartikel
	Kinderwagen

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Der Datenbasis liegt folgende **Definition der Verkaufsfläche** zugrunde:

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, laut dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien werden die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die

im Rahmen dieses Konzeptes zu überprüfende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 7).

Die Daten von Dr. Lademann & Partner wiesen entsprechend des Standortkonzeptes der Untersuchung aus dem Jahre 2012 Zuweisungen zu Standorttypen, u.a. zentralen Versorgungsbereichen auf. Die Überarbeitung des Konzeptes geschah losgelöst von diesen Zuordnungen. In der Grundlagendatenbank wurden den Einzelhandelsbetrieben die Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte Lagen und städtebaulich nicht integrierte Lagen zugewiesen, deren Merkmale in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

<p>Zentrale Versorgungsbereiche</p> <p>Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.</p>	<p>Beispiel: Innenstadt</p> 
<p>Städtebaulich integrierte Lage</p> <p>Im Sinne des Wolgaster Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Wolgast städtebaulich integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben, in denen Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreichen, um sie als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.</p>	<p>Beispiel: Ernst-Thälmann-Platz</p> 
<p>Städtebaulich nicht integrierte Lage</p> <p>Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht oder nur in geringem Maße im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z.B. in Gewerbegebieten).</p>	<p>Beispiel: Am Poppelberg</p> 

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze des Wolgaster Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Warengruppen angesetzt, sondern vor allem auch die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Wolgast. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Definition Nahversorgung

Im Rahmen der Analyse der Einzelhandelssituation und kommunalen Daseinsvorsorge kommt der wohnungsnahen Grundversorgung eine besondere Bedeutung zu. Dabei nimmt die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu den verschiedenen Lagenkategorien einen wichtigen Stellenwert ein.

Unter Nahversorgung wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Zentren- und Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Nahversorgungsstandorte können unterschiedlich ausgestattet sein. Neben einer rein quantitativen Betrachtung sind im Rahmen der Analyse und Bewertung der Angebotssituation auch räumliche und qualitative Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung. Dabei geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt. Bei der räumlichen Betrachtung wird die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Wolgast wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen definiert.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden solitäre Verkaufsbetriebe in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen.

Von Nahversorgungsstandorten (mit einzelnen Betrieben) sind zentrale Versorgungsbe-
reiche wie beispielsweise Nahversorgungszentren zu unterscheiden. Sie nehmen eine

über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche ein.

Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können beispielhaft bzw. idealtypisch als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung (Beispiel)

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

2.2 Nachfrageanalyse

Ein weiterer Baustein der Grundlagenermittlung ist die Ermittlung der Nachfragesituation. Sie liefert ein umfassendes Bild über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Wolgaster Bevölkerung sowie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über die aktuelle Ausstrahlungskraft des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Bei der Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird auf sekundärstatistische Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln (2015) zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an die der Erhebung zugrunde gelegten Warengruppensystematik (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurde.

Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Ein lokalspezifischer Wert über dem Indexwert 100, weist auf ein entsprechend höheres Kaufkraftniveau hin (vgl. dazu auch Kapitel 3.3).

2.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt, vor dem Hintergrund des Einzelhandelsbesatzes darauf ab die Versorgungsstandorte in Wolgast im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen, sie abzugrenzen und sowie funktional einzuordnen. Dabei liegen i.d.R. Schwerpunkte der Betrachtungen auf zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungsstandorten sowie Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels.

Zur Einordnung der Standortstruktur in Wolgast wurden im Rahmen eines Kurzchecks folgende Kriterien geprüft:

- Einzelhandelsdichte²
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- touristische Potenziale

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wolgast. Sie stellt einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung³ keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

² Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

³ Vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11. Oktober 2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25. Oktober 2007 (AZ 7A 1059 / 06)

3 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen

Zur Einordnung der Stadt Wolgast hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Wolgast auswirken können.

3.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die rund 12.700 Einwohner (Stand 31.12.2015)⁴ zählende Stadt Wolgast liegt im Nordosten Mecklenburg-Vorpommerns. Die am Peenestrom liegende Stadt ist als geschäftsführende Gemeinde dem Amt Am Peenestrom angehörig und dem Landkreis Vorpommern-Greifswald zuzuordnen. Die Stadt fungiert landesplanerisch als Mittelzentrum⁵. Im Sinne des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern, 2010 (RREP VP 2010) versorgen Mittelzentren die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Der Mittelbereich der Stadt Wolgast weist rund 44.000 Einwohner auf und umfasst neben dem Nahbereich Wolgasts auch die Gemeinden Heringsdorf und Zinnowitz mit ihren jeweiligen Nahbereichen. Im Nahbereich von Wolgast leben rund 18.400 Einwohner. Gemäß RREP VP 2010 gehören zum Nahbereich Wolgasts neben den 2012 eingemeindeten Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf die Gemeinden Katzow, Kröslin, Krummin, Lissan, Rubenow, Sauzin und Zemitz.

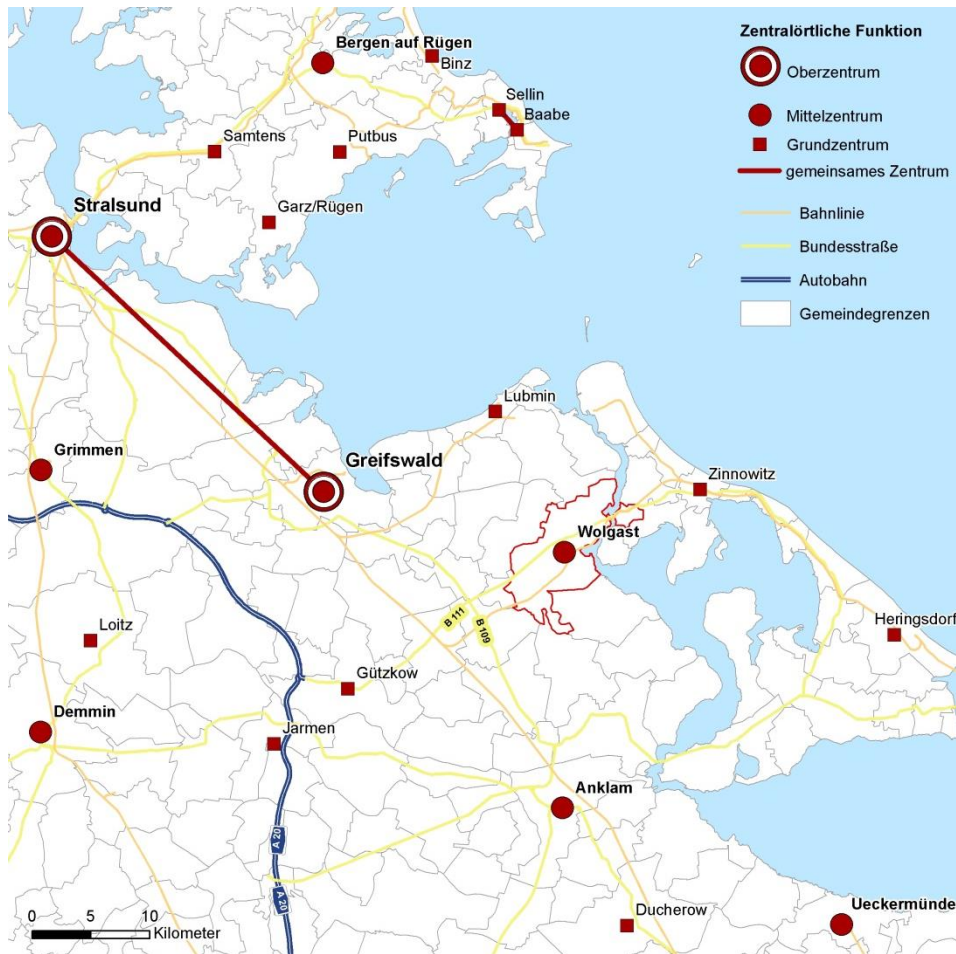
Das nächstgelegene Mittelzentrum in der Region stellt die Stadt Anklam dar, welche in rund 23 km Luftlinie und in etwa 40 Kfz-Fahrminuten erreichbar wird. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Greifswald, welchem gemeinsam mit Stralsund diese Funktion zugewiesen wird. Greifswald befindet sich in rund 25 km Luftlinie westlich von Wolgast und ist in etwa 35 Kfz-Fahrminuten erreichbar.

Wolgast befindet sich am Übergang von Außenküste zum Achterwasser und fungiert mit der Peenebrücke (B 111) als eine von zwei in Deutschland gelegenen Überfahrten zur Insel Usedom.

⁴ Einwohner nach Angabe Stadt Wolgast, Stand 12/2015

⁵ Vgl. dazu Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg Vorpommern (2005): Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, S. 30

Karte 1: Lage der Stadt Wolgast in der Region



Quelle: Eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA; Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg Vorpommern (2005): Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

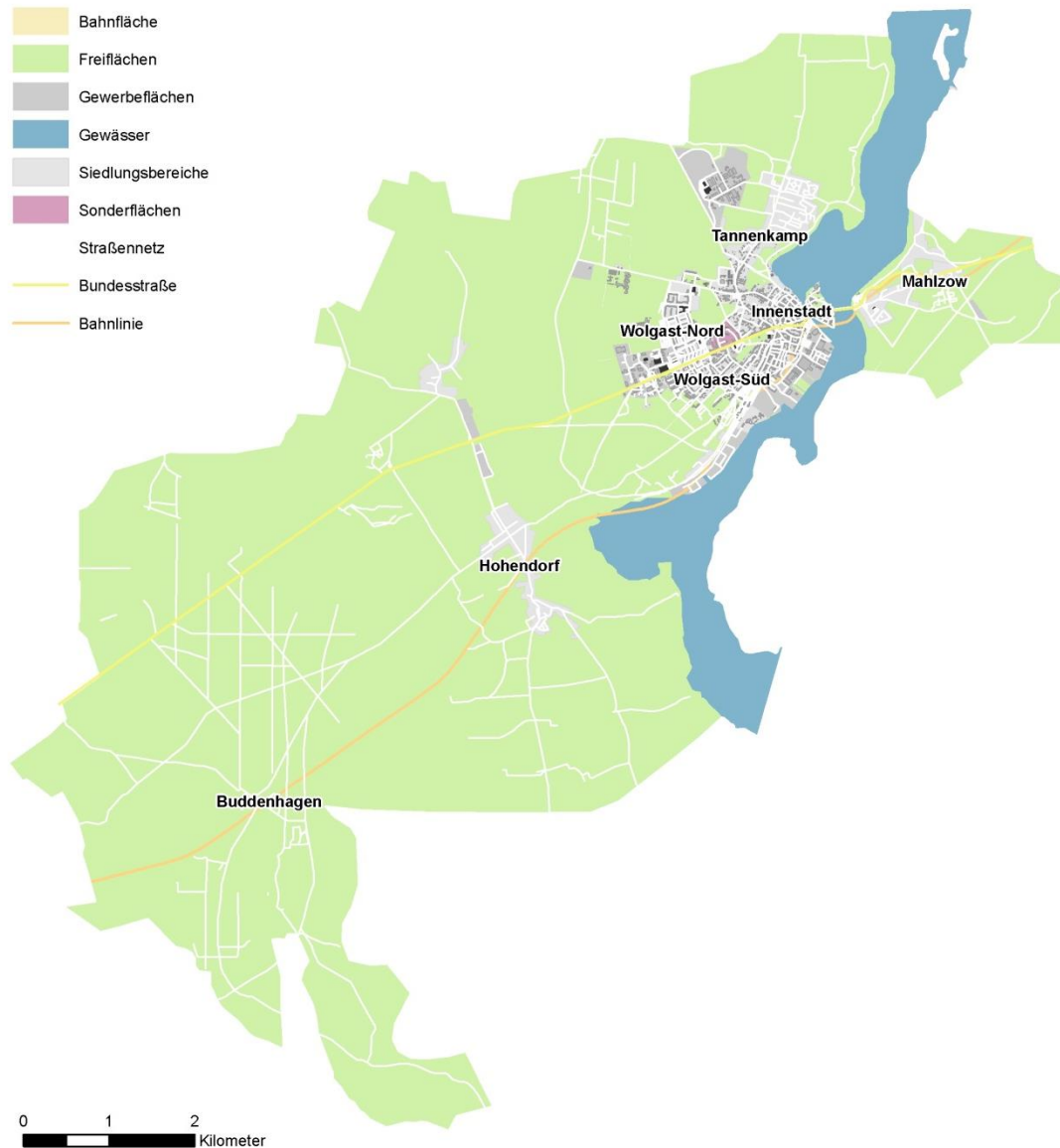
Die räumlich-funktionalen Verflechtungen Wolgasts mit der Region werden durch eine gute verkehrliche Anbindung begünstigt. In erster Linie bietet die Bundesstraße B 111 (Mellenthin - Gützkow) eine gute überörtliche Straßenverbindung. Zudem befindet sich die B 109 in der Nähe, welche Greifswald und Anklam miteinander verbindet. Eine Anbindung an das Autobahnnetz bietet die rund 30 km südwestlich liegende Anschlussstelle zur A 20 (Bad Segeberg – Uckermark).

Über den Bahnhof Wolgast, und vier weitere Haltestellen im Stadtgebiet, ist ein Anschluss der Stadt an das Schienennetz der Usedomer Bäderbahn (UBB) gegeben. Die Regionalbahn (Swinemünde - Stralsund) bedient die Stadt zweistündlich. Neben dem stadt- und regionerschließenden Nahverkehr ist die Stadt Wolgast über den rund 16 km entfernten Bahnhof der Deutschen Bahn in Züssow an die IC-Strecke Stralsund - Berlin angeschlossen. Ergänzt wird dieses Angebot durch regionale Buslinien, welche Wolgast u. a. mit Anklam und Greifswald verbinden.

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Die Stadt Wolgast entstand in ihrer heutigen Form durch die Eingemeindung der ehemals eigenständigen Gemeinden Buddenhagen und Hohendorf zum 1. Januar 2012.

Karte 2: Siedlungsstruktur Wolgasts



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreet-Map-Mitwirkende, CC-BY-SA

Das Stadtgebiet umfasst rund 62 km², wovon knapp die Hälfte der Fläche von landwirtschaftlicher Nutzung beansprucht wird. Ein weiteres Drittel entfällt auf Waldflächen und nur 3,4 % des Stadtgebietes werden als Wohnflächen genutzt.

Die Stadt Wolgast ist administrativ in vier Stadtteile und drei Ortsteile gegliedert. In diesen sind rund 12.700 Einwohner (Stand 31.12.2015) wohnhaft (siehe Tabelle 3). Den Siedlungsschwerpunkt bildet die Innenstadt Wolgasts zusammen mit den Stadtteilen Wolgast-Nord und Wolgast-Süd, hier leben rund 9.700 Einwohner. In diesem Be-

reich befinden sich auch der historische Siedlungskern sowie das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Stadt. Des Weiteren gehören zum Stadtgebiet der Stadtteil Tannenkaamp mit rund 1.400 Einwohnern sowie die Ortsteile Buddenhagen, Hohendorf (rund 1.400 Einwohner) und Mahlzow (rund 400 Einwohner). Diese Bereiche liegen z. T. siedlungsstrukturell abgesetzt und sind durch eine lockere Bebauungsstruktur geprägt.

Tabelle 4: Einwohner nach Stadt- / Ortsteilen (Stand 31.12.2015)

Stadt- / Ortsteil	Einwohner
Innenstadt	2.570
Wolgast-Nord	4.258
Wolgast-Süd	2.741
Tannenkaamp	1.365
Mahlzow	376
Buddenhagen und Hohendorf	1.359
Gesamtsumme	12.669

Quelle: Stadt Wolgast / Wimes – Stadt- und Regionalentwicklung: Monitoring Stadtentwicklung, Rostock, 2016, S. 7

3.2 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Wolgast

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität, insbesondere im Rahmen der Versorgung mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben kann das kollektive Einzugsgebiet von zentralen Versorgungsbereichen und auch Einzelhandelsagglomerationen, das in der Regel über das jeweilige Einzugsgebiet einzelner Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Steigerung der Anziehungskraft einer Kommune als Einzelhandelsstandort beitragen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass mit Zunahme der Raum-Zeit-Distanzen (Entfernungen zu Einkaufsstandorten) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte aufgrund geringerer Raum-Zeit-Distanzen schneller erreichbar sind. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels im Wolgaster Stadtgebiet, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Hierfür wurden die regionale Wettbewerbssituation sowie die siedlungsräumlichen, verkehrlichen und sozioökonomischer Rahmenbedingungen betrachtet. In der Gesamtschau lässt sich das Einzugsgebiet des Wolgaster Einzelhandels wie folgt definieren:

Das **Kerneinzugsgebiet** bildet das Stadtgebiet Wolgasts (mit Buddenhagen und Hohendorf) mit einem Kundenpotenzial von rund 12.700 Einwohnern⁶. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Kunden des Wolgaster Einzelhandels auch in Wolgast wohnt.

Dem **näheren Einzugsgebiet** werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur untersuchten Kommune liegen. Die mittelzentralen Verflechtungen sind bezogen auf das Einkaufen für die Stadt Wolgast z.T. nur eingeschränkt gegeben, so dass sich nur für einen Teil des mittelzentralen Verflechtungsbereiches eine gewisse Orientierung zum Einkaufsstandort Wolgast darstellen lässt. Zum näheren Einzugsgebiet gehören demnach die Gemeinden im Nahbereich der Stadt Wolgast (gem. RREP VP 2010: Katzow, Kröslin, Krummin, Lassan, Rubenow, Sauzin, Zemitz) sowie des Grundzentrums Zinnowitz und mit dem zugeordneten Nahbereich (gem. RREP VP 2010: Zinnowitz, Karlshagen, Koserow, Lütow, Mölschow, Peenemünde, Trassenheide, Zempin), die insgesamt über rund 18.200⁷ Einwohner verfügen.

Dem **Ferneinzugsgebiet** werden in der Regel, die Besucher und Kunden Wolgasts zugeordnet, die keiner der oben genannten Gemeinden zugeordnet werden können und Wolgast nicht regelmäßig aufsuchen. In den meisten Fällen stellt das Ferneinzugsgebiet nur einen geringen Anteil des Kundenpotenzials dar. Gerade dann, wenn weitere Ober- und Mittelzentren in unmittelbarer Nähe zu finden sind. Da sich das Wolgaster Einzugsgebiet mit dem Greifswalder und Anklamer Einzugsgebiet überschneidet, ist dies auch hier der Fall. Darüber hinaus sind die Gemeinden auf der Insel Usedom aufgrund des hohen touristischen Potenzials, hinsichtlich der Einzelhandelsausstattung z.T. selbst sehr gut aufgestellt oder haben stärkere Verflechtungen zu anderen Wettbewerbsstandorten (z.B. Heringsdorf zu Swinemünde) entwickelt. Zum Wolgaster Ferneinzugsgebiet gehören demnach die übrigen Kommunen des Wolgaster Mittelbereichs (Heringsdorf mit Nahbereich, rund 16.000 Einwohner⁸) sowie das touristische Potenzial (siehe Kapitel 3.4).

Insgesamt ergibt sich somit für den Wolgaster Einzelhandel ein Kundenpotenzial von rund 47.500 Einwohnern, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, die durch die Wolgaster Einzelhändler abgeschöpft werden, mit zunehmender Entfernung von Wolgast und auch in Abhängigkeit von der Entfernung zu anderen Konkurrenzstandorten z. T. sehr deutlich verringern.

3.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Zur Ermittlung des gesamtstädtischen Volumens wird auf Kennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerung und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet

⁶ Einwohner nach Angabe Stadt Wolgast, Stand 12/2015

⁷ Einwohner gemäß Stat. Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 12/2014

⁸ Einwohner gemäß Stat. Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 12/2014

vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln. Der Durchschnittswert für die Bundesrepublik Deutschland wird dabei durch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern modifiziert. Sie beschreiben das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln wurden dabei z.T. an die Sortimentsstruktur der erhobenen Bestandsdaten angepasst, so dass sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche im Vergleich zu den von den IFH Retail Consultants GmbH, Köln herausgegebenen Werten zum Teil geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinausgehende Sortimente (insbesondere der rezeptpflichtige Teil der Apotheken) herausgenommen wurden.

Anhand der bevölkerungs- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in der Stadt Wolgast vorhandene **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel insgesamt und nach Warengruppen** differenziert darstellen (vgl. dazu Tabelle 5).

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Wolgast

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial		
	pro Kopf (in Euro/Jahr)	gesamt (in Mio. Euro)	Anteile (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	2.029	25,7	41,3
Blumen (Indoor) / Zoo	106	1,3	2,1
Gesundheit und Körperpflege	319	4,0	6,4
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	151	1,9	3,1
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.605	33,0	53,1
Bekleidung / Textilien	434	5,5	8,8
Schuhe / Lederwaren	118	1,5	2,4
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	55	0,7	1,1
Spielwaren / Hobbyartikel	101	1,3	2,1
Sport und Freizeit	84	1,1	1,8
überwiegend mittelfristiger Bedarf	792	10,0	16,1
Wohneinrichtung	104	1,3	2,1
Möbel	244	3,1	5,0
Elektro / Leuchten	135	1,7	2,7
Elektronik / Multimedia	340	4,3	6,9
Medizinische und orthopädische Artikel	66	0,8	1,3
Uhren / Schmuck	56	0,7	1,1
Baummarktsortimente	457	5,8	9,3
Gartenmarktsortimente	77	1,0	1,6
überwiegend langfristiger Bedarf	1.479	18,7	30,1
Sonstige	29	0,4	0,6
gesamt	4.905	62,2	100,0

Quelle: Eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015

Insgesamt beträgt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Stadt Wolgast rund 62,6 Mio. Euro (2015)**. Die Verbrauchsausgaben sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. Die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nimmt mit rund 25,7 Mio. Euro bzw. rund 41,3 % den höchsten Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial ein. Daneben entfallen prägende Kaufkraftanteile auf die Warengruppen Bekleidung (5,5 Mio. Euro bzw. 8,8 %), Baumarktsortimente (5,8 Mio. Euro bzw. 9,3 %), Elektronik / Multimedia (4,3 Mio. Euro bzw. 6,9 %) sowie Gesundheits- und Körperpflege (4,0 Mio. Euro bzw. 6,4 %).

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau der Stadt Wolgast zugrunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Wolgast vom Bundesdurchschnitt (Indexwert 100) an. Derzeit wird für die Stadt Wolgast eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 87,38 ausgewiesen (IFH Retail Consultants Köln, 2015). Damit liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau unter dem bundesdurchschnittlichen Niveau.

Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: Eigene Darstellung nach IFH Retail Consultants, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2015

In den Nachbarkommunen Wolgasts liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau ebenfalls unter dem Indexwert 100. Das höchste einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau weisen dabei die nördlich gelegene Gemeinde Lubmin (96,7) sowie die Gemeinden Trassenheide (93,1) und Zinnowitz (94,0) auf Usedom auf.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in der Grundlagenuntersuchung zu Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wolgast (DLP, 2012) für das Wolgaster Einzugsgebiet für den Prognosehorizont ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 180 Mio. Euro (ohne Potenzialreserve) ausgewiesen wird. Wie bereits in Kapitel 3.2 ausgeführt ist dabei zu berücksichtigen, dass sich die Anteile dieses Kaufkraftpotenzials, die durch die Wolgaster Einzelhändler abgeschöpft werden, mit zunehmender Entfernung von Wolgast und auch in Abhängigkeit von der Entfernung zu anderen Konkurrenzstandorten z. T. sehr deutlich verringern

3.4 Touristische Kaufkraft

Neben der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der im Wolgaster Stadtgebiet sowie der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung fließt dem Wolgaster Einzelhandelsumsatz auch ein Teil der touristischen Kaufkraft (Tagesbesucher und Übernachtungsgäste) zu. Diesbezüglich ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich ein Großteil der touristischen Ausgaben im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich konzentriert, also hauptsächlich in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren sowie Sport und Freizeit. Da zum relevanten touristischen Potenzial keine Angaben vorliegen, werden diese aus vorliegenden Statistiken abgeleitet.

Entsprechend der vom Statistischen Amt des Landes Mecklenburg-Vorpommern veröffentlichten Gästestatistik⁹ wurden im Jahr 2015 8.607 Gästeankünfte bzw. 27.112 Übernachtungen in der Stadt Wolgast verzeichnet. Im Jahr 2016 stiegen die die Gästeankünfte auf 11.261 und die Übernachtungen auf 29.574. Es ist zu berücksichtigen, dass in der amtlichen Statistik Beherbergungsstätten erfasst werden, die zehn und mehr Schlafgelegenheiten bzw. bei Campingplätzen zehn und mehr Stellplätze aufweisen. Die Stadt Wolgast beziffert die Übernachtungen im Jahre 2015 mit 37.952 und hat damit auch kleinere Beherbergungsstätten erfasst. In der amtlichen Statistik ebenfalls nicht erfasst werden Tagesgäste in der Stadt Wolgast. Auch die kommunale Statistik weist keine differenzierten Zahlen zu Tagesgästen aus. Die nachfolgende Berechnung beruhen daher auf Schätzungen, welche sich zum einen auf die Relation von

⁹ Statistisches Amt Mecklenburg Vorpommern (2015): Statistischer Bericht Handel, Tourismus, Dienstleistungen. Schwerin;
Hinweis: Rechtsgrundlage der amtlichen Statistik zum Tourismus ist das Gesetz zur Neuordnung der Statistik über die Beherbergung im Reiseverkehr (Beherbergungsstatistikgesetz - BeherbStatG) in der jeweils aktuellen Fassung. Berichtspflichtig sind demnach alle Beherbergungsstätten und Campingplätze sowie die entsprechenden fachlichen Betriebsteile, die zehn und mehr Schlafgelegenheiten bzw. bei Campingplätzen zehn und mehr Stellplätze aufweisen.
Bei den ausgewiesenen Gästeübernachtungen handelt es sich um die Zahl der Übernachtungen von Personen, die während des Kalenderjahres in Beherbergungsbetrieben (einschließlich Camping) übernachteten, d. h. zum vorübergehenden Aufenthalt ein Gästebett belegten.

Tages- zu Übernachtungsgästen stützen¹⁰ und zum anderen Angaben der Stadt Wolgast zu Besucherzahlen verschiedener Einrichtungen und Veranstaltungen im Jahr 2015 berücksichtigen. Ziele von Tagesgästen sind in Wolgast der Tierpark, die St. Petri Kirche sowie die Museen der Stadt. Zusätzlich locken Veranstaltungen wie die Hafentage, Schlossinselkonzerte und Theateraufführungen Besucher in die Stadt. Außerdem sind die Passagiere der Flusskreuzfahrtschiffe, welche einen Halt in Wolgast einlegen, zu berücksichtigen. Dabei ist anzunehmen, dass die o. g. Besuchsgründe durchaus auch gekoppelt werden (z. B. Besuch der St. Petri Kirche und eines Museums) und die Ausgaben in Wolgast in Abhängigkeit vom Besuchsgrund variieren. Schließlich fließen diese auch nicht gänzlich in den Einzelhandel.

Basierend auf den Angaben der Stadt Wolgast (in Tabelle 6: oberer Wert der Gästeübernachtungen) sowie des Statistischen Amtes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (in Tabelle 6: unterer Wert der Gästeübernachtungen) sowie der Untersuchung des Deutschen Wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr e.V. (dwif e.V) im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi) zum Thema „Wirtschaftsfaktor Tourismus“ wird für die Stadt Wolgast das folgende, überschlägig ermittelte touristische Kaufkraftpotenzial in Spannweiten abgeleitet:

Tabelle 6: Touristisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Wolgast (2015)

	Gästeübernachtungen (absolut)	Ausgaben pro Tag (in Euro)	davon Ausgaben im Einzelhandel (in Euro)	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial (in Mio. Euro)
Übernachtungen	27.112 - 37.952	100	25 (25 %)	0,7 – 0,9
Tagesgäste ¹¹	40.668 – 70.000	25	12,5 (50 %)	0,5 – 1,0
gesamt		-	-	1,2 – 1,9

Quelle: Eigene Berechnungen; Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern sowie der Stadt Wolgast für das Jahr 2015

Es zeigt sich, dass dem Wolgaster Einzelhandel pro Jahr schätzungsweise ein touristisches Kaufkraftpotenzial von 1,2 bis 1,9 Mio. Euro zur Verfügung steht, was etwa 2 bis 3 % des im Wolgaster Stadtgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzials entspricht. Hierbei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass sich ein nicht näher qualifizierbarer Anteil (in Bezug auf die Tagestouristen) auch aus Einwohnern des weiteren Einzugsgebietes speist. Dies wirkt sich mindernd auf die touristische Kaufkraft aus. Insgesamt ist jedoch festzuhalten, dass das touristische Potenzial – über alle relevanten Warengruppen – derzeit keine wesentliche Umsatzquelle darstellt. Die Stadt Wolgast ist bestrebt, den Tourismus künftig zu stärken.

¹⁰ Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2014): Tagesreisen der Deutschen, S. 50, Berlin

¹¹ Anzahl der Tagesgäste als Schätzwert gemäß Verhältnisangabe zwischen Tagesgästen und Übernachtungsgästen; Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2014): Tagesreisen der Deutschen, S. 50

4 Aktuelle Angebotssituation in Wolgast

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Wolgast unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet sowie Analysen der einzelnen Standorte erfolgen.

4.1 Eckdaten des Einzelhandels in Wolgast

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage zum gesamtstädtischen Einzelhandelsbestand in Wolgast können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation getroffen werden. Die vorliegenden Daten wurden nach Rücksprache mit der Verwaltung aktualisiert. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich auf den Bestand November 2015. Die wesentlichen Kennwerte des Einzelhandels in Wolgast stellen sich wie folgt dar:

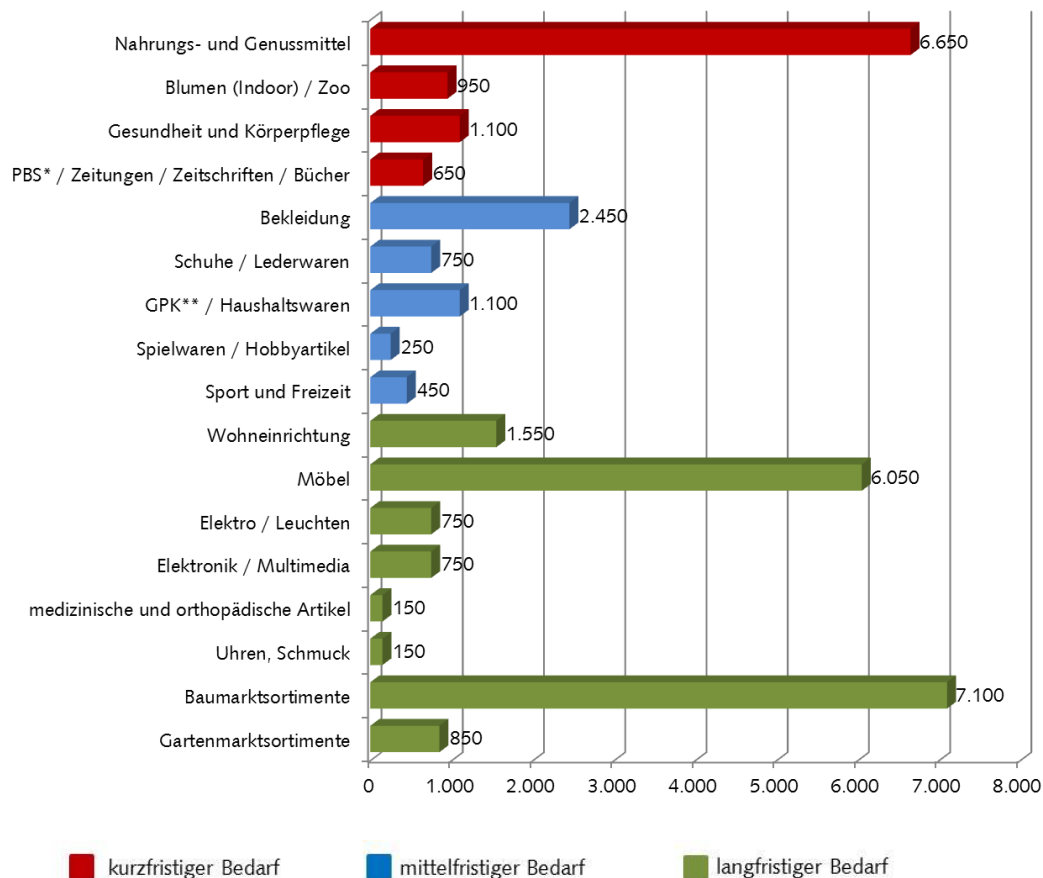
- Es existieren 110 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne¹² mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 31.650 m² (ohne Leerstände).
- Die quantitativen Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Baumarktsortimente (rund 7.100 m² Verkaufsfläche) und Möbel (rund 6.050 m² Verkaufsfläche) sowie in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 6.650 m² Verkaufsfläche). In der Regel ist das Angebot in diesen Warengruppen durch großflächige Anbieter geprägt.
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb beträgt 288 m², ein – im Vergleich zu Mittelzentren ähnlicher Größenordnung – tendenziell durchschnittlicher Wert.
- Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt 2,5 m² pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem in der Sekundärliteratur aufgeführten, bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,4 m² pro Einwohner.
- Dem in der Stadt Wolgast vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von 62,2 Mio. Euro steht ein geschätztes Jahresumsatzvolumen von 69,0 Mio. Euro gegenüber. Daraus ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von 1,11 über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz liegt rund 11 % über dem örtlichen Kaufkraftvolumen. Per Saldo sind demnach Kaufkraftzuflüsse aus der Region zu konstatieren, was grundsätzlich der mittelzentralen Versorgungsbedeutung Wolgasts entspricht.

¹² Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) sowie weitere in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel, Tankstellen und Apotheken werden nicht dem Einzelhandel i.e.S. zugerechnet.

4.2 Angebotsstruktur nach Warengruppen

Das Einzelhandelsangebot in Wolgast stellt sich nach Warengruppen auf gesamtstädtischer Ebene wie folgt dar:

Abbildung 1: Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung in Wolgast



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Jahr 2011 (Lademann & Partner)
 *PBS = Papier / Büroartikel / Schreibwaren; **GPK = Glas / Porzellan / Keramik, gerundete Werte

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Wolgast, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie in Tabelle 7 aufgeführt dar:

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in Wolgast nach Warengruppen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante/r		
	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	25,7	26,2	1,02
Blumen (Indoor) / Zoo	1,3	1,8	1,38
Gesundheit und Körperpflege	4,0	4,4	1,09

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante/r		
	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1,9	2,3	1,19
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	33,0	34,8	1,05
Bekleidung	5,5	5,0	0,91
Schuhe / Lederwaren	1,5	2,1	1,40
GPK / Haushaltswaren	0,7	2,0	2,85
Spielwaren / Hobbyartikel	1,3	0,6	0,43
Sport und Freizeit	1,1	1,0	0,96
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	10,0	10,7	1,06
Wohnrichtung	1,3	2,3	1,71
Möbel	3,1	5,8	1,87
Elektro / Leuchten	1,7	2,2	1,27
Elektronik / Multimedia	4,3	3,4	0,78
Medizinische und orthopädische Artikel	0,8	0,7	0,81
Uhren / Schmuck	0,7	0,8	1,15
Baumarktsortimente	5,8	7,7	1,34
Gartenmarktsortimente	1,0	0,7	0,75
Überwiegend langfristiger Bedarf	18,7	23,6	1,26
sonstige	0,4	-	-
Gesamtsumme	62,2	69,0	1,11

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Lademann & Partner in Wolgast, November 2011; gerundete Werte; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Rund 6.650 m² (21 %) der Gesamtverkaufsfläche in Wolgast entfallen auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Der mit Abstand größte Teil der Betriebe (29 Betriebe, ca. 26 %) ist dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang jedoch insbesondere auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) eine wichtige Rolle spielen. Entsprechend nimmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 26 Mio. Euro den größten Anteil (38 %) am einzelhandelsrelevanten Umsatz ein. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in dieser Warengruppe von ca. 0,53 m² liegt über dem Vergleichswert aus anderen Mittelzentren und Kommunen vergleichbarer Größenordnung¹³ von 0,43 m² pro Einwohner. Diese Werte zeigen eine gute quantitative Ausstattung in der Warengruppe Nah-

¹³ Quelle: Junker+Krusse Datenbank; eigene Erhebungen in Mittelzentren bzw. Städten der Größenordnung 10.000 – 25.000 Einwohner in den vergangenen fünf Jahren

rungs- und Genussmittel auf und unterstreichen die prägende Bedeutung der entsprechenden Sortimente innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte.

- Die Werte in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln aus rein quantitativer Sicht zunächst eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Wolgast wider. Rund 1.100 m² Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflege**. Bedeutendster Anbieter dieser Warengruppe ist der Drogeriemarkt Rossmann, der durch seine innerstädtische Lage an der Chausseestraße auch eine positive Wirkung als Frequenzerzeuger für die ihn umgebenden Einzelhandelslagen der Innenstadt hat. Das entsprechende Fachangebot wird darüber hinaus durch Apotheken bzw. Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelmärkte ergänzt.
- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** wird das Angebot von insgesamt rund 950 m² Verkaufsfläche, überwiegend in kleinflächigen Fachgeschäften (Blumen) sowie in ebenfalls kleinflächigen Fachmärkten für zoologischen Bedarf (Zoohandlung Mante, Tierisch Gut), vorgehalten.
- Die Warengruppe **Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher** wird auf rund 650 m² angeboten. Rund 55 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche entfällt auf typische Fachangebote wie Buch- oder Schreibwarenhandel. Weitere Teile des sortimentspezifischen Fachangebotes entfallen auf Randsortimentsangebote, vor allem Schreibwaren und Zeitschriften werden in den Lebensmittelmärkten (insgesamt rund 200 m² des sortimentspezifischen Angebots) bei discountorientierten Fachmärkten (z. B. Tedi / Kik) angeboten.

Insgesamt entfallen mit rund 9.350 m² rund 30 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und rund 50 % des Umsatzes im Wolgaster Einzelhandel auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Dies ist nicht zuletzt auch auf einen entsprechend hohen Anteil dieser Warengruppen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben zurückzuführen. Die Gesamtzentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigt mit 1,05 per Saldo leichte Kaufkraftzuflüsse.

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotschwerpunkt mit rund 2.450 m² Verkaufsfläche (ca. 8 % der Gesamtverkaufsfläche), 17 Betrieben (ca. 16 % aller Wolgaster Betriebe) und rund 5 Mio. Euro Umsatz in der innerstädtischen Leitbranche **Bekleidung**. Die sortimentspezifische Zentralität von 0,91 weist dabei per Saldo auf leichte Kaufkraftabflüsse hin.
- 57 % des Angebots der Warengruppe Bekleidung sind in der Wolgaster Innenstadt anzutreffen. Die Bekleidungsanbieter in Wolgast sind alle kleinflächig. Der größte Anbieter (Takko, rund 500 m² Verkaufsfläche) befindet sich dabei außerhalb der Innenstadt an der B 111 (Chausseestraße), in Nachbarschaft zu einem Lebensmittel-discounter. Größter Bekleidungsanbieter in der Innenstadt ist der Textildiscounter Kik.

Insgesamt ist das innerstädtische Angebot in der Warengruppe vor allem niedrig- und mittelpreisig einzustufen. Neben einzelnen Filialisten ist ein Großteil des innerstädtischen Angebots zudem durch sehr kleinteilig strukturierter und inhabergeführter Betriebe geprägt. Rund zwei Drittel der innerstädtischen Anbieter im Bereich Bekleidung weisen Gesamtverkaufsflächen von weniger als 100 m² auf.

- Das Angebot in der Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** umfasst rund 750 m² Verkaufsfläche. Anbieter mit entsprechendem Kernsortiment befinden sich ausschließlich in der Innenstadt. Größter Anbieter ist der Fachmarkt Deichmann. Die sortimentspezifische Zentralität beläuft sich auf 1,40 und weist somit per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hin.
- Auf die **Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** entfallen rund 1.100 m² Verkaufsfläche sowie ein Umsatz von rund 2 Mio. Euro. Dieses Angebot wird vor allem bei preisorientierten Discountanbietern (z. B. Tedi), als Randsortiment oder wechselnde Aktionswaren von Lebensmittelanbietern (v. a. Lebensmittel-discounter) bereitgestellt. Trotz der hohen Zentralität (2,85) ist in dieser Warengruppe insgesamt eine eher durchschnittliche bis niedrige Angebotsqualität festzuhalten.
- Die Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** weist innerhalb der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe mit 0,43 eine sehr niedrige Zentralität auf. Das Verkaufsflächenangebot beträgt insgesamt rund 250 m² Verkaufsfläche. In der Innenstadt gibt es einen Anbieter mit dem Kernsortiment Spielwaren / Hobbyartikel. Darüber hinaus werden Spielwaren als Randsortiment oder Aktionsware u.a. von Lebensmittelanbietern oder Discountmärkten (z. B. Kik, Tedi, Ernesting's Family) angeboten. Das sortimentspezifische Angebot ist damit sowohl aus quantitativer wie auch aus qualitativer Sicht defizitär. Gleichwohl ist anzumerken, dass der mittelständische Spielwarenhandel in den letzten Jahren verstärkt durch Angebotskonzentrationen in großen Fachmärkten sowie die zunehmende Konkurrenz des E-Commerce geprägt war, so dass die Entwicklungsperspektiven für den stationären Einzelhandel in Wolgast eingeschränkt sind.
- Die Warengruppe **Sport und Freizeit** umfasst rund 450 m² Verkaufsfläche und einen sortimentspezifischen Umsatz von rund 1,0 Mio. Euro (Zentralität: 0,96). Bei den fünf Anbietern mit dem entsprechenden Kernsortiment handelt es sich allerdings um Spezialanbieter wie zwei Fahrradläden, zwei Angelläden und einem Schiffsausrüster. Ein typisches Sportfachgeschäft mit einem breiten Sortiment fehlt. Lediglich einer der Anbieter befindet sich in der Wolgaster Innenstadt. Darüber hinaus wird das Angebot in dieser Warengruppe über Randsortimente, wie beispielsweise im Rahmen von Aktionswaren einzelner Lebensmittelmärkte, vorgehalten.

Mit insgesamt rund 5.000 m² Verkaufsfläche, 31 Anbietern und einem Umsatz von rund 11 Mio. Euro (Gesamtzentralität 1,06) sind im Bereich der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe grundsätzlich in allen Warengruppen Angebote vorhanden. Den größten Anteil übernimmt dabei die Warengruppe Bekleidung. Die Zentralitätswerte in der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe zeigen, mit Ausnahme der Warengruppe

Spielwaren / Hobbyartikel, dass ein erheblicher Anteil der lokalen Kaufkraft - und teilweise auch darüber hinaus - durch den Wolgaster Einzelhandel gebunden wird. Dabei sind die Betriebsstrukturen kleinteilig, mit Verkaufsflächen z.T. sehr deutlich unterhalb der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche). Discountorientierte Anbieter prägen in besonderem Maße das Angebot. Entwicklungsperspektiven sind daher vor allem vor dem Hintergrund struktureller und qualitativer Verbesserungen zu sehen.

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

- Mit rund 17.300 m² Verkaufsfläche entfällt rund die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Möbel** (rund 6.050 m² Verkaufsfläche) und **Baumarktsortimente** (rund 7.100 m² Verkaufsfläche). Diese Flächenanteile sind vor allem auf das typische, flächenintensive Angebot der Betriebe dieser Warengruppen zurückzuführen.
- Die gesamtstädtische Verkaufsfläche in der Warengruppe **Möbel** beträgt rund 6.050 m² mit einem Umsatz von rund 5,8 Mio. Euro (Zentralität 1,87). Bedeutendste Anbieter im Möbelbereich sind MMZ Möbel und Mehr an der Wedeler Straße und Möbel Streblov an der Hufelandstraße, auf die nahezu die gesamte sortimentspezifische Verkaufsfläche (rund 95 %) entfällt.
- Im Bereich der **Bau- und Gartenmarktsortimente** stellt der Baumarkt Hagebau den bedeutendsten Anbieter dar, auf den rund 40 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche entfällt. Die Zentralität in der Warengruppe der Baumarktsortimente liegt bei 1,34, in der Warengruppe Gartenmarktsortimente bei 0,75. In der Warengruppe der Baumarktsortimente sind also – entsprechend der mittelfernen Versorgungsbedeutung Wolgasts - deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Region zu verzeichnen.
- Die Warengruppe **Wohneinrichtung** umfasst ein Angebot von rund 1.550 m². Die einzelhandelsrelevante Zentralität beläuft sich dabei auf 1,71. Per Saldo sind also deutlich Kaufkraftzuflüsse aus der Region zu verzeichnen. Dabei wird das Gros (90 %) des Angebotes in dieser Warengruppe als Randsortiment, v. a. von Fach- und Restpostenmärkten (z. B. Dänisches Bettenlager, Repo) sowie Möbelmärkten angeboten. Lediglich ein Zehntel der Verkaufsfläche der Warengruppe Wohneinrichtung wird in der Innenstadt vorgehalten.
- Das Angebot in den Warengruppen **Elektro / Leuchten** und **Elektronik / Multimedia** umfasst zusammen rund 1.500 m² Verkaufsfläche. Größter Anbieter, jedoch mit rund 300 m² Verkaufsfläche als kleinflächig einzustufen, ist das Elektrofachgeschäft EP:Wolter an der Chausseestraße. Die Zentralität in der Warengruppe Elektronik / Multimedia liegt bei 0,78, wohingegen die Zentralität in der Warengruppe Elektro / Leuchten bei 1,27 liegt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass besonders die Warengruppe Elektronik / Multimedia – einem Sortiment des Online-Handels der ersten Stunde – einer verstärkten Wettbewerbssituation unterliegt, so dass eine Kaufkraftbindung von nahezu 80 % durchaus positiv hervorgehoben werden kann.

- In den Angeboten der Warengruppen **medizinische und orthopädische Artikel** (rund 150 m² Verkaufsfläche) sowie **Uhren / Schmuck** (rund 150 m² Verkaufsfläche) sind kleinteilige Angebotsstrukturen vorhanden. Die Hälfte der Betriebe befindet sich in der Innenstadt. Die Zentralität der Warengruppe medizinische und orthopädische Artikel liegt bei 0,81, die der Warengruppe Uhren / Schmuck bei 1,15.

Es zeigt sich aus rein quantitativer Sicht ein vielfältiges Angebot in den Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Die Zentralität von 1,26 weist auf einen Kaufkraftzufluss aus der Region hin. In einigen Warengruppen fehlt jedoch eine attraktive Angebotstiefe bzw. -mischung. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sollten vor allem vor dem Hintergrund räumlicher und struktureller Optimierungen gesehen werden, wie beispielsweise der Stärkung des innerstädtischen Angebotes.

Zwischenfazit – Angebotsstruktur des Einzelhandels in Wolgast:

Insgesamt zeigt sich anhand der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenausstattung und der Angebotsschwerpunkte der Betriebe, dass ein über alle Warengruppen reichendes Einzelhandelsangebot in Wolgast vorhanden ist.

Gleichwohl sind in manchen Warengruppen vor allem strukturelle und qualitative Defizite festzustellen. Dazu gehören beispielsweise eine geringe Angebotsbreite und -tiefe in einzelnen Warengruppen und vor allem auch die räumliche Schieflage des zentrenrelevanten Angebotes zu Lasten der Innenstadt. Denn grundsätzlich weisen die sortimentsspezifischen Zentralitäten - mit wenigen Ausnahmen (Spielwaren / Hobbyartikel) - darauf hin, dass per Saldo wesentliche Anteile der lokalen Kaufkraft auch in Wolgast gebunden werden.

4.3 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m².¹⁴

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in der Stadt Wolgast die Einzelhandelsstruktur in besonderem Maße durch großflächige Betriebsformen geprägt. Einzelne Warengruppen wie die Bereiche Möbel oder Bau- und Gartensortimente, aber besonders auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel treten in Wolgast besonders hervor. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl inner-

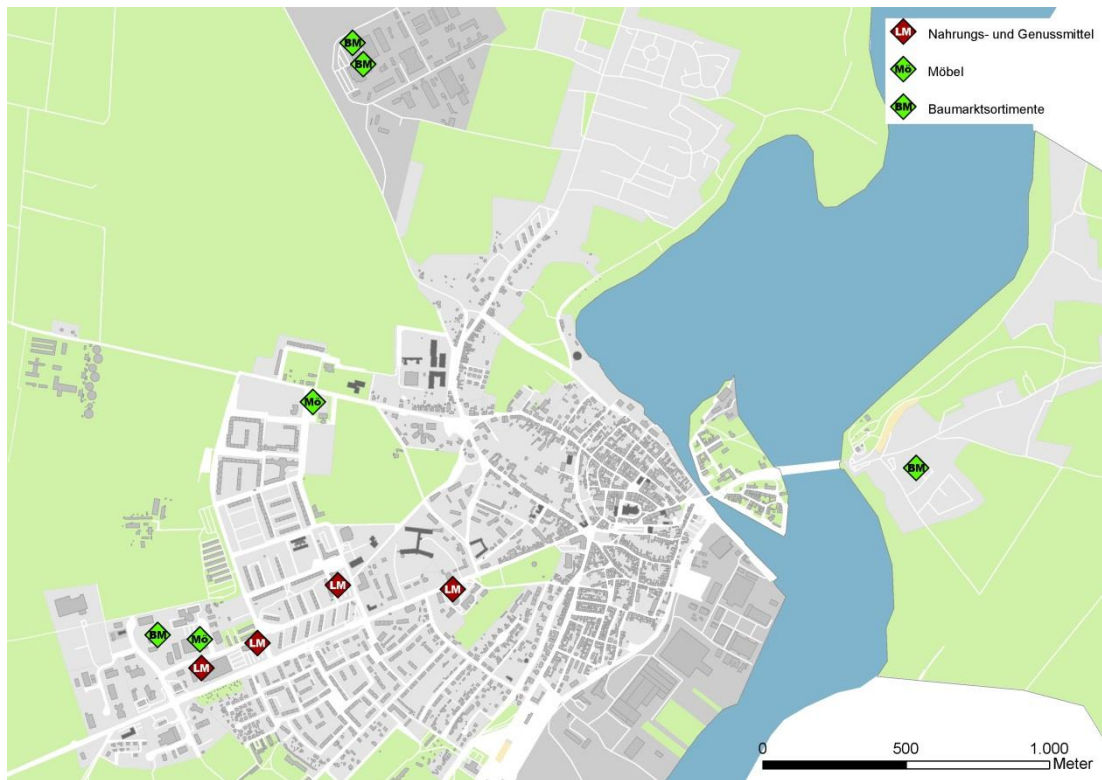
¹⁴ Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

halb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren.

- Aktuell existieren in Wolgast **10 großflächige Anbieter**¹⁵ mit einer Verkaufsfläche von zusammen rund 20.500 m². Obwohl diese Betriebe nur 9 % aller Anbieter darstellen, umfassen sie fast **65 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots**. Angebotsschwerpunkte dieser Anbieter liegen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortimente und Möbel.
- Vier Betriebe und rund 6.050 m² Verkaufsfläche, d. h. rund 29 % der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter, entfallen auf Anbieter der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Hierbei handelt es sich um strukturprägende Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter Aldi, Verbrauchermarkt Famila, Lebensmitteldiscounter Lidl, Lebensmitteldiscounter Netto dansk). Diese Märkte reihen sich – gleich einer losen Perlenschnur – stadteinwärts, außerhalb des zentralen Innenstadtlage, entlang der B 111 auf.
- Mit rund 5.750 m² Verkaufsfläche verteilt auf vier Betriebe entfallen 28 % der Fläche der großflächigen Betriebe auf Anbieter der **Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente**. Größter Anbieter in Wolgast ist der Hagebau Baumarkt im Gewerbegebiet Am Poppelberg, im nördöstlichen Stadtgebiet.
- Zwei Anbieter der **Warengruppe Möbel** halten ihr Angebot auf rund 8.750 m² Verkaufsfläche (43 % der Verkaufsfläche der großflächigen Anbieter) bereit. Größter Anbieter ist das Möbelhaus MMZ Möbel und Mehr, welches an einem Agglomerationsstandort am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Wolgasts ansässig ist.
- Hervorzuheben ist, dass sich in der Wolgaster Innenstadt kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb befindet.

15 Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (vgl. Urteil vom 24. November 2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Karte 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Wolgast



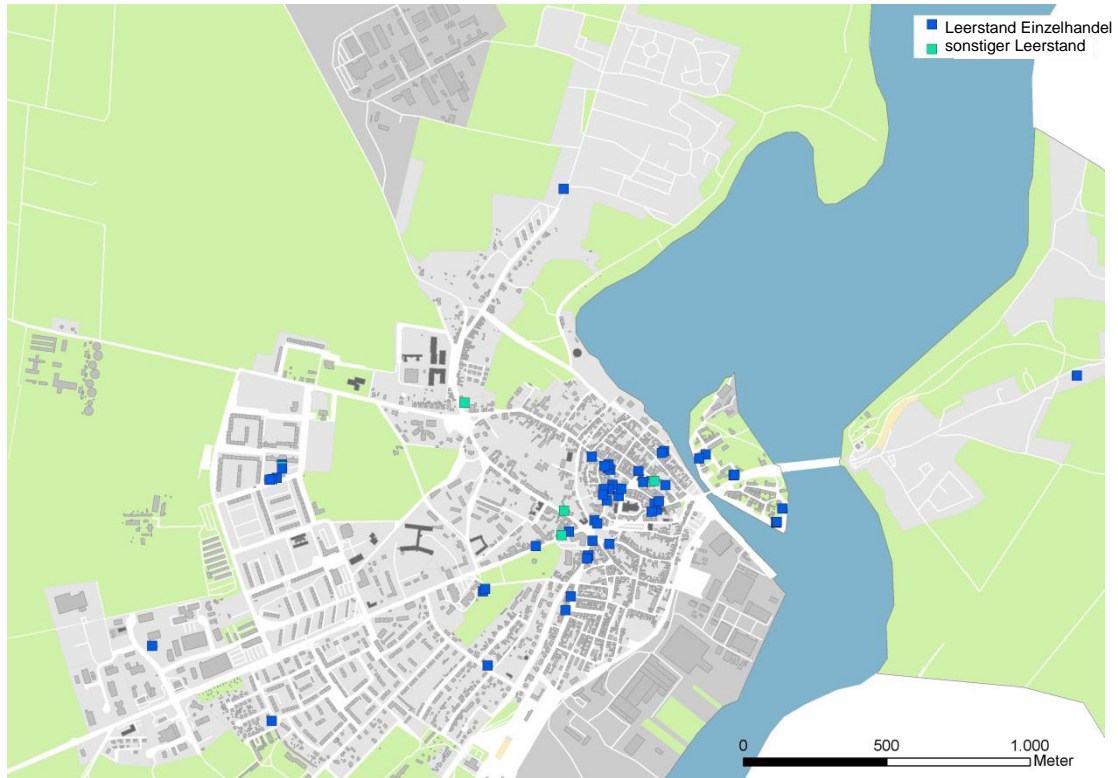
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Lademann & Partner in Wolgast, November 2011, Kartengrundlagen: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreet-Map-Mitwirkende, CC-BY-SA

4.4 Leerstände in Wolgast

- Zum Erhebungszeitpunkt November 2011 bestanden im Stadtgebiet **59 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche von rund 3.950 m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von etwa 35 % der Ladenlokale und rund 11 % der Verkaufsfläche.
- Etwa ein Drittel der Leerstände (20 leerstehende Ladenlokale mit rund 1.350 m² Verkaufsfläche) befinden sich in der Wolgaster Innenstadt. Bezogen auf die innerstädtischen Betriebe beträgt die Leerstandsquote rund 30 % der Ladenlokale und 22 % der Verkaufsfläche. Die Leerstände befinden sich räumlich über die gesamte Innenstadt verteilt, wobei teilweise Konzentrationen zu beobachten sind, z. B. in den Bereichen Bahnhofstraße, Burgstraße / Lange Straße, Steinstraße, Wilhelmstraße.
- Zum Zeitpunkt der Erhebung gab es keinen großflächigen Leerstand in Wolgast. Vielmehr zeigen die Leerstände sehr geringe Verkaufsflächengrößen auf. Der Durchschnitt aller 59 Leerstände liegt bei 67 m². Das spiegelt im Besonderen die kleinteiligen, innerstädtischen Strukturen in Wolgast wieder. Eine differenzierte Analyse der Leerstände ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung. Grundsätzlich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nicht jedes leerstehende Ladenlokal durch eine Einzelhandelsnutzung wiederbelebt werden kann bzw. muss. In

Abhängigkeit von der Lage, beispielsweise innerhalb oder außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches sind vor allem auch alternative Nutzungen, wie Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk oder auch Wohnen zu prüfen.

Karte 5: Leerstände in Wolgast

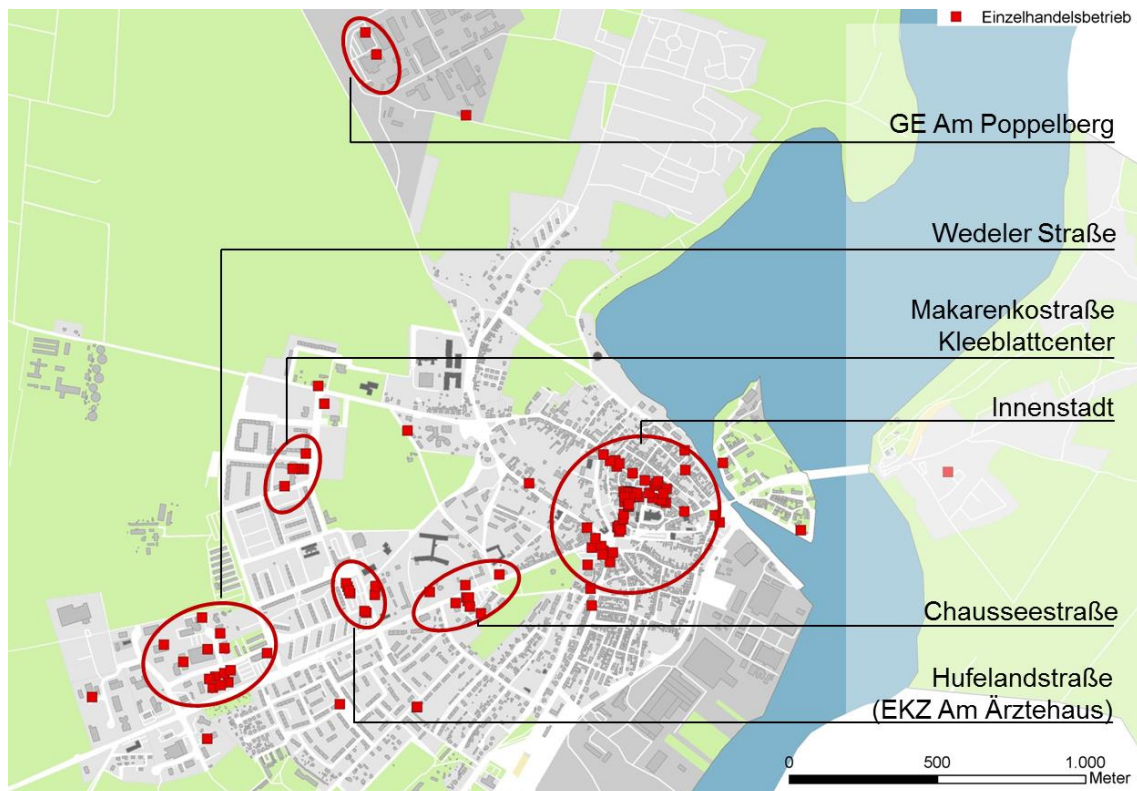


Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Lademann & Partner in Wolgast, November 2011, Kartengrundlagen: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreet-Map-Mitwirkende, CC-BY-SA; Legende siehe Anhang

4.5 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Wolgast

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Wolgaster Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In Wolgast kristallisieren sich einzelne **räumlich funktionale Angebotsschwerpunkte** heraus, die in besonderem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind (vgl. dazu Karte 6).

Karte 6: Räumliche Angebotsschwerpunkte in Wolgast



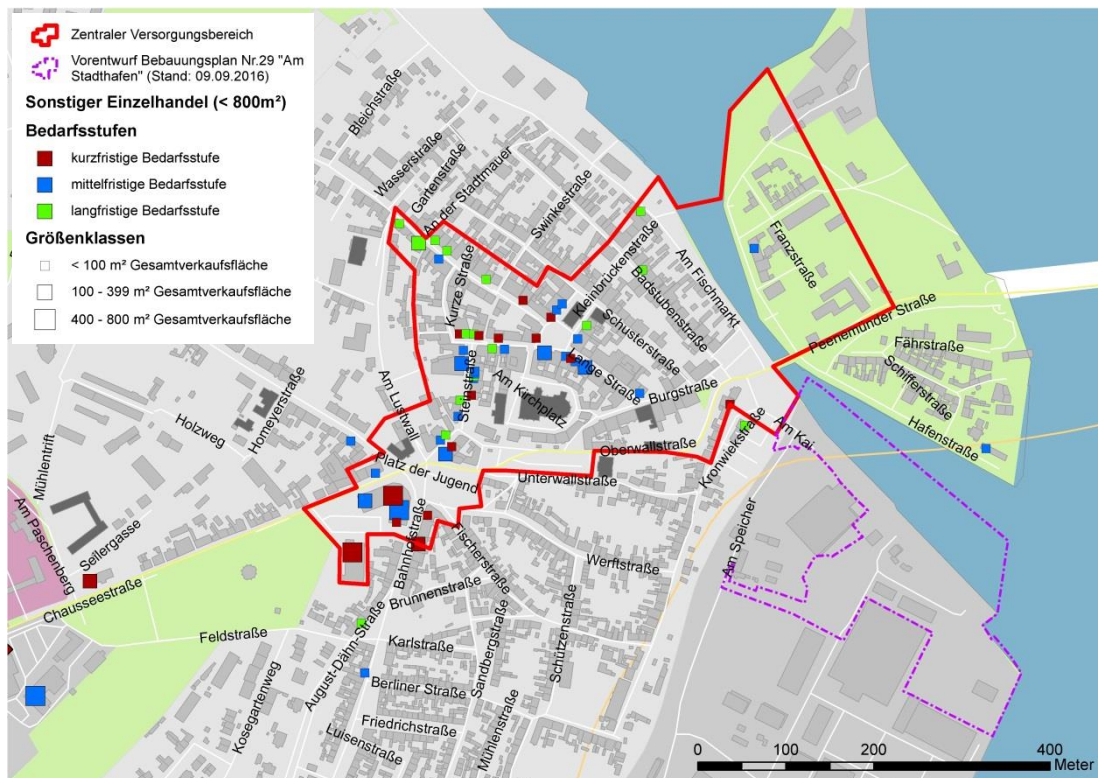
Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreet-Map-Mitwirkende, CC-BY-SA; Legende siehe Anhang

Der aus quantitativer Sicht größte Standort ist eine Einzelhandelsagglomeration am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt (Wedeler Straße, rund 11.150 m² Verkaufsfläche). Weitere Schwerpunkte bilden daneben die Betriebe im Gewerbegebiet Am Poppelberg (rund 5.560 m² Verkaufsfläche) sowie die Wolgaster Innenstadt (rund 4.850 m² Verkaufsfläche). Daneben zeichnen sich aufgrund der Häufung von Einzelhandelsbetrieben noch drei weitere Standorte ab, sie liegen an der Chaussee- und Hufelandstraßen (EKZ am Ärztehaus, rund 1.650 m² Verkaufsfläche) sowie an der Makarenkostraße (Kleeblattcenter, rund 760 m² Verkaufsfläche). Nachfolgend werden die einzelnen Standorte hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten Ausstattung, städtebaulichen Struktur bzw. funktionalen Ausrichtung analysiert:

4.5.1 Wolgaster Innenstadt

Das Geschäftszentrum erstreckt sich im Wesentlichen zwischen Wilhelm- / Lange Straße im Norden, Kurze - und Steinstraße im Westen, dem Platz der Jugend im Süden und dem Kirchplatz bzw. der Burgstraße im Osten. Ergänzende, touristisch geprägte bzw. als entsprechende Potenzialflächen dienende Bereiche stellt der nordwestliche Bereich der Schlossinsel sowie der Bereich Am Kai / Am Speicher dar.

Karte 7: Wolgaster Innenstadt



Quelle: Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlagen: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA; Legende siehe Anhang

Die prägende Einzelhandelslage bilden, ausgehend vom **Platz der Jugend**, die **Lange Straße**, der **Rathausplatz** sowie die **Steinstraße / An der Stadtmauer**. Dieser zum Teil als Fußgängerzone gestaltete Bereich weist den dichtesten Geschäftsbesatz innerhalb der Innenstadt auf. Das Einzelhandelsangebot ist geprägt durch Anbieter der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung und Anbietern der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Das Angebot ist ausschließlich kleinteilig strukturiert (durchschnittliche Betriebsgröße rund 104 m²), es gibt keinen großflächigen Anbieter in der Innenstadt. Den höchsten Anteil an Filialisten (z. B. Deichmann, Kik, Rossmann, Ernesting's Family, McPaper, NKD) in der Wolgaster Innenstadt gibt es im Bereich Platz der Jugend sowie Steinstraße. Insgesamt betrachtet weist die Innenstadt Wolgasts jedoch eine äußerst geringe Einzelhandelsdichte in den Handelslagen auf. Darüber hinaus deutet eine hohe Leerstandsquote auf Handlungsbedarf hin.

Fotos 1 und 2: Lange Straße / Rathausplatz

Quelle: Eigene Aufnahmen

Fotos 3 und 4: Steinstraße / An der Stadtmauer

Quelle: Eigene Aufnahmen

Die angebotsseitigen Kennwerte der Wolgaster Innenstadt stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 8: Verkaufsflächenangebot in der Wolgaster Innenstadt

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	9	850	13 %
Blumen (Indoor) / Zoo	2	250	26 %
Gesundheit und Körperpflege	1	400	36 %
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2	200	30 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	14	1.700	18 %
Bekleidung	12	1.400	57 %
Schuhe / Lederwaren	5	700	91 %
GPK / Haushaltswaren	2	100	9 %
Spielwaren / Hobbyartikel	1	100	30 %
Sport und Freizeit	1	100	19 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	21	2.350	47 %

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt (in %)
Wohneinrichtung	3	200	12 %
Möbel	1	150	2 %
Elektro / Leuchten	2	150	19 %
Elektronik / Multimedia	2	150	20 %
Medizinische und orthopädische Artikel	1	100	69 %
Uhren / Schmuck	2	50	54 %
Baumarktsortimente	1	50	1 %
Gartenmarktsortimente	-	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	12	800	5 %
sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	47	4.850	15 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Lademann & Partner im November 2011, aktualisiert nach Angaben der Stadt Wolgast Juli 2015; gerundete Werte

Die Innenstadt bildet einen zentralen Einzelhandelsstandort in Wolgast. Hier sind insgesamt 47 Betriebe mit rund 4.850 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Mit einem Anteil von lediglich 15 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots bzw. rund 43 % der Betriebe in Wolgast fällt jedoch ein vergleichsweise geringer Verkaufsflächenanteil des gesamtstädtischen Angebotes auf das innerstädtische Zentrum. Dies gilt besonders für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die zentrenrelevanten Warengruppen Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren und Sport und Freizeit sowie Spielwaren / Hobbyartikel. Nur etwa ein Fünftel des gesamtstädtischen Umsatzes (14,7 Mio. Euro) wird in der Innenstadt getätigt. Damit wird die Innenstadt ihrer Versorgungsbedeutung im gesamtstädtischen und auch regionalen Kontext nur eingeschränkt gerecht.

Im Rahmen des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes sind zwar alle Warengruppen vertreten, sie weisen jedoch eine teilweise sehr geringe Angebotsbreite und -tiefe auf. Prägend für den innerstädtischen Einzelhandel ist erwartungsgemäß vor allem das Sortiment Bekleidung. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Warengruppe Schuhe / Lederwaren sowie nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege). Vergleichsweise geringe Verkaufsflächenanteile entfallen daneben auf die Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel, Sport und Freizeit, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren, Elektro / Leuchten und Elektronik / Multimedia. Die Standortgemeinschaft am Platz der Jugend mit den wesentlichen Frequenzerzeugern (Netto Marken-Discount, Rossmann, Deichmann und Kik) in der Innenstadt wird durch den Verlauf der B 111 vom übrigen Geschäftsbereich getrennt. In der Altstadt stellen die Filialbetriebe NKD und Ernsting's Family entlang der Steinstraße die wesentlichen Magnetbetriebe dar. Das Angebotsniveau der innerstädtischen Filialisten bewegt sich im Bereich eines preisorientierten, einfachen Standards.

4.5.2 Standort Wedeler Straße

Am südwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt befindet sich in städtebaulich nicht integrierter, verkehrsgünstiger Lage an der B 111 die Fachmarkttagglomeration **Wedeler Straße**. Der funktional gestaltete Bereich umfasst insgesamt 14 Einzelhandelsbetriebe mit rund 11.150 m² Verkaufsfläche, etwa einem Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Den einzelnen Betrieben sind große Stellplatzanlagen zugeordnet. Strukturell zeichnen sich zwei Teilbereiche ab. Zum einen werden im nordwestlichen Bereich neben einzelnen Gewerbebetrieben (Nicht-Einzelhandel) mit dem Möbelhaus MMZ Möbel und Mehr, EGN Baustoffmarkt sowie dem Holzkontor Wolgast vor allem Angebote der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe vorgehalten, während zum anderen im südlichen Teilbereich, angrenzend an die B111, der Angebotsschwerpunkt mit dem Verbrauchermarkt Famila und dem Lebensmitteldiscounter Aldi vor allem im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) liegt.

Karte 8: Fachmarkttagglomeration Wedeler Straße



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlagen: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreet-Map-Mitwirkende, CC-BY-SA; Legende siehe Anhang

Einen Überblick über die warengruppenspezifische Angebotsituation am Standort gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 9: Verkaufsflächenangebot der Fachmarkttagglomeration Wedeler Straße

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	5	3.000	45 %
Blumen (Indoor) / Zoo	2	300	32 %
Gesundheit und Körperpflege	-	400	36 %
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	100	13 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	7	3.800	41 %
Bekleidung	-	200	8 %
Schuhe / Lederwaren	-	<50	3 %
GPK / Haushaltswaren	-	450	40 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	100	30 %
Sport und Freizeit	1	150	37 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1	900	18 %
Wohneinrichtung	1	700	45 %
Möbel	1	3.600	60 %
Elektro / Leuchten	-	200	29 %
Elektronik / Multimedia	1	150	17 %
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	1	<50	15 %
Baumarktsortimente	2	1.800	25 %
Gartenmarktsortimente	-	<50	2 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	6	6.500	37 %
sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	14	11.150	35 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Lademann & Partner im November 2011, aktualisiert nach Angaben der Stadt Wolgast Juli 2015; gerundete Werte

Das Angebotsspektrum innerhalb der Fachmarkttagglomeration umfasst nahezu alle Warengruppen. Deutliche Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Möbel (rund 3.600 m² Verkaufsfläche) sowie Nahrungs- und Genussmittel (rund 3.000 m² Verkaufsfläche). Auf typische zentrenrelevante Warengruppen wie Bekleidung, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren und Elektronik / Multimedia entfallen 750 m² Verkaufsfläche. Mit rund 24 Mio. Euro wird etwa ein Drittel des gesamtstädtischen Umsatzes an diesem Standort getätigt. Nahezu die Hälfte des Umsatzes entfällt dabei auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Dies wiederum entspricht einem Anteil von rund 16% am Gesamtumsatz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Wolgast.

4.5.3 Standort Hufelandstraße (EKZ am Ärztehaus)

Der Standort **Hufelandstraße (EKZ am Ärztehaus)** befindet sich im Stadtteil Wolgast-Nord zu beiden Seiten der Hufelandstraße, welche in nördliche Richtung von der Chausseestraße (B 111) abzweigt. Der Standort ist städtebaulich integriert und weist einen Bezug zur umliegenden, mehrgeschossigen Wohnbebauung auf.

Karte 9: Standort Hufelandstraße (EKZ am Ärztehaus)



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlagen: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreet-Map-Mitwirkende, CC-BY-SA; Legende siehe Anhang

Die größten Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort sind der Lebensmitteldiscounter Netto dank sowie der discountorientierte Fachmarkt Tedi. Wenige kleinere Anbieter (u. a. Bäckerei, Blumenladen, Metzger) ergänzen das Angebot. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden keine Leerstände festgestellt. Ebenfalls im Zentrum befindet sich ein überregional bedeutsames Ärztehaus mit mehr als zehn Facharztpraxen sowie ergänzenden Dienstleistern und Einzelhändlern (Sanitätshaus und Apotheke).

Die angebotsseitigen Kennwerte dieses Standortes in Wolgast-Nord werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 10: Verkaufsflächenangebot am Standort Hufelandstraße (EKZ am Ärztehaus)

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	4	750	11 %
Blumen (Indoor) / Zoo	1	50	6 %
Gesundheit und Körperpflege	-	100	11 %
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	100	14 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	5	1.000	11 %
Bekleidung	1	100	5 %
Schuhe / Lederwaren	-	50	4 %
GPK / Haushaltswaren	1	150	15 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	100	33 %
Sport und Freizeit	-	-	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	2	400	8 %
Wohneinrichtung	-	100	8 %
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	<50	1 %
Elektronik / Multimedia	-	<50	1 %
Medizinische und orthopädische Artikel	1	50	31 %
Uhren / Schmuck	-	50	23 %
Baumarktsortimente	-	50	< 1 %
Gartenmarktsortimente	-	50	3 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	1	250	2 %
sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	8	1.650	5 %

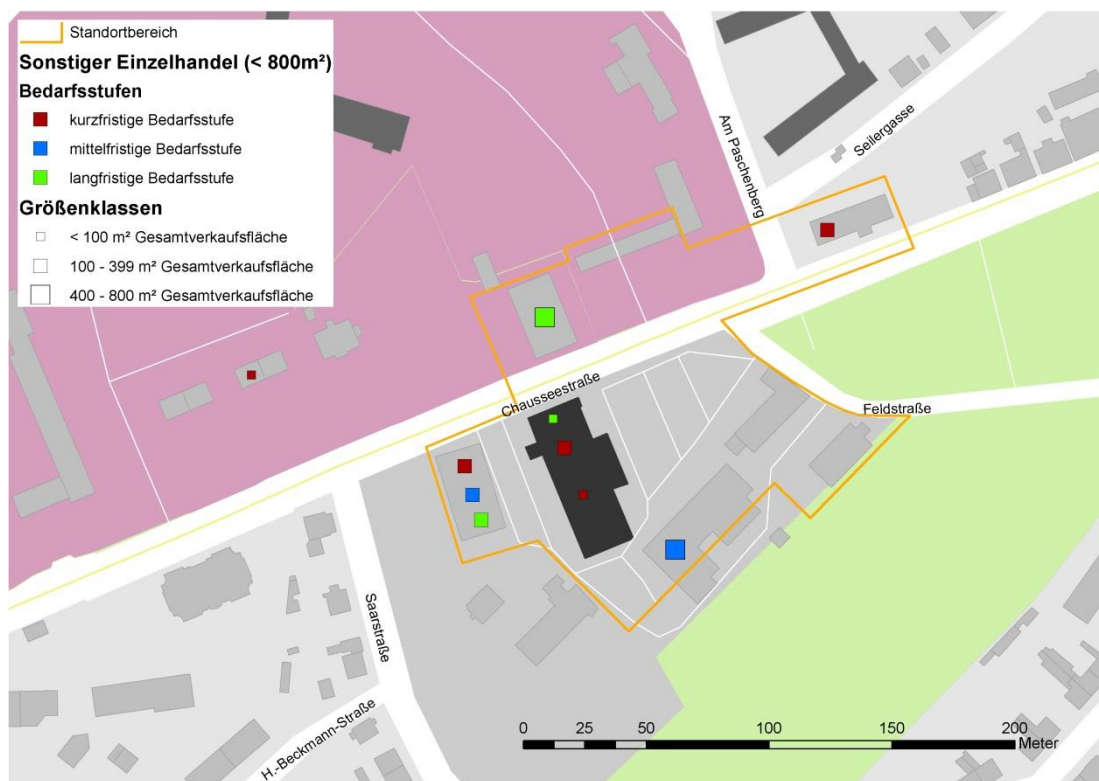
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Lademann & Partner im November 2011, aktualisiert nach Angaben der Stadt Wolgast Juli 2015; gerundete Werte

Am Standort Hufelandstraße (EKZ am Ärztehaus) sind acht Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 1.650 m² Verkaufsfläche angesiedelt. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche (rund 60 % der Verkaufsfläche am Standort) in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Einzelhandelsangebote in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sind nur äußerst lückenhaft vorhanden. Der Einzelhandelsbesatz am Standort übernimmt mit dem Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel vorrangig eine Nahversorgungsfunktion für den Ortsteil Wolgast-Nord. Aufgrund der zentrenrelevanten Sortimente reicht die Versorgungsfunktion aber z.T. auch über die reine Nahversorgung hinaus.

4.5.4 Standort Chausseestraße

Der **Standort Chausseestraße** liegt rund 500 Meter südwestlich der Wolgaster Innenstadt in verkehrsgünstiger Lage an der Chausseestraße (B 111) zwischen der Saarstraße und Am Paschenberg. Insgesamt sind hier zehn Einzelhandelsbetriebe mit zusammen rund 2.850 m² Verkaufsfläche ansässig. Der größte Anbieter ist der Lebensmitteldiscounter Lidl südlich der Chausseestraße. Darüber hinaus sind u. a. das Elektronikfachgeschäft EP: Wolter, der Textildiscounter Takko und der Getränkemarkt Getränkeland angesiedelt. Der Standort hat einen durch die angrenzenden Nutzungen (u.a. Gewerbe, Friedhof) einen eingeschränkten Bezug zu Wohngebieten und ist demnach vor allem auch auf Kunden ausgerichtet, die mit dem Auto zum Einkaufen kommen.

Karte 10: Standort Chausseestraße



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreet-Map-Mitwirkende, CC-BY-SA; Legende siehe Anhang

Das Angebotsspektrum umfasst im Besonderen nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen wie Nahrungs- und Genussmittel (rund 1.400 m² Verkaufsfläche), Bekleidung (rund 650 m² Verkaufsfläche) sowie Elektronik und Multimedia (rund 300 m² Verkaufsfläche).

Tabelle 11: Verkaufsflächenangebot am Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Chausseestraße

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	4	1.400	21 %

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m²)	Anteil an Gesamtstadt (in %)
Blumen (Indoor) / Zoo	-	<50	2 %
Gesundheit und Körperpflege	-	100	10 %
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	200	29 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	5	1.700	18 %
Bekleidung	2	650	26 %
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK / Haushaltswaren	-	50	3 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	-	-	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	2	650	13 %
Wohn Einrichtung	-	-	-
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	50	10 %
Elektronik / Multimedia	2	300	39 %
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	1	100	2 %
Gartenmarktsortimente	-	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	3	500	3 %
sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	10	2.850	9 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Lademann & Partner im November 2011, aktualisiert nach Angaben der Stadt Wolgast Juli 2015; gerundete Werte

Aufgrund der einzelhandelsrelevanten Ausstattung mit typischen nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sowie auch der räumlichen Nähe zur Innenstadt tritt dieser Standort in einen direkten Wettbewerb mit dem innerstädtischen Einzelhandel.

4.5.5 Standort Makarenkostraße

Der Standort **Makarenkostraße (Kleeblattcenter)** befindet sich im Stadtteil Wolgast-Nord nördlich des Standortes Hufelandstraße (EKZ Am Ärztehaus) westlich der Hufelandstraße und nördlich der Makarenkostraße. Der Standort ist städtebaulich integriert und dabei nördlich, westlich und südlich von mehrgeschossiger Wohnbebauung umgeben.

Karte 11: Standort Makarenkostraße (Kleeblattcenter)



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlagen: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreet-Map-Mitwirkende, CC-BY-SA; Legende siehe Anhang

Der Standort weist insgesamt eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit sechs Betrieben einer vergleichsweise geringen Gesamtverkaufsfläche von weniger als 1.000 m² auf. Der größte Anbieter ist ein kleiner Supermarkt (Edeka), welcher eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnsiedlungsbereich übernimmt. Wenige kleinere Anbieter (u. a. Bäckerei, Blumenladen) ergänzen das Angebot. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden sechs Leerstände erfasst, welche auf eine Strukturschwäche des Standortes hinweisen.

Die angebotsseitigen Kennwerte dieses Standortes in Wolgast-Nord werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 12: Verkaufsflächenangebot am Standort Makarenkostraße (Kleeblattcenter)

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	2	500	8 %
Blumen (Indoor) / Zoo	1	50	5 %
Gesundheit und Körperpflege	-	<50	4 %
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1	60	10 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	4	650	7 %
Bekleidung	1	70	3 %
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK / Haushaltswaren	-	<50	1 %

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt (in %)
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	-	-	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1	80	2 %
Wohn Einrichtung	-	-	-
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	-	-
Elektronik / Multimedia	1	<50	4%
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	-	-	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	1	<50	-
sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	6	760	2 %

Quelle: Einzelhandelsbestandshebung Lademann & Partner im November 2011, aktualisiert nach Angaben der Stadt Wolgast Juli 2015; gerundete Werte

Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rund 500 m² Verkaufsfläche (rund 66 % der Verkaufsfläche am Standort) in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Einzelhandelsangebote in den Warengruppen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sind nur äußerst lückenhaft und damit ergänzend vorhanden.

4.5.6 Standort Am Poppelberg

Der **Standort Am Poppelberg** liegt rund zwei Kilometer nördlich der Wolgaster Innenstadt im Ortsteil Tannenkamp innerhalb eines Gewerbegebietes. Erschlossen ist der Standort über die Greifswalder Straße (L 262). Er ist rein funktional gestaltet und umfasst zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 5.650 m² Verkaufsfläche. Dabei handelt es sich um den Bau- und Gartenmarkt Hagebau und den Restpostenmarkt Repo.

Karte 12: Standort Am Poppelberg



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreet-Map-Mitwirkende, CC-BY-SA

Das Angebotsspektrum beinhaltet nahezu ausschließlich die überwiegend langfristige Bedarfsstufe. Deutliche Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Baumarktsortimente (rund 3.000 m² Verkaufsfläche), Gartenmarktsortimente (rund 800 m² Verkaufsfläche) und Möbel (rund 750 m² Verkaufsfläche). Das Einzelhandelsangebot entwickelt eine gesamtstädtische und teilweise regionale Ausstrahlungskraft.

Tabelle 13: Verkaufsflächenangebot am Standort Am Poppelberg

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt (in %)
Nahrungs- und Genussmittel	-	50	1 %
Blumen (Indoor) / Zoo	-	150	15 %
Gesundheit und Körperpflege	-	50	4 %
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	-	<50	3 %
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	-	250	3 %
Bekleidung	-	<50	< 1 %
Schuhe / Lederwaren	-	<50	1 %
GPK / Haushaltswaren	-	250	23 %
Spielwaren / Hobbyartikel	-	<50	7 %
Sport und Freizeit	-	<50	5 %
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	300	6 %

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Anteil an Gesamtstadt (in %)
Wohneinrichtung	-	350	23 %
Möbel	-	750	12 %
Elektro / Leuchten	-	200	27 %
Elektronik / Multimedia	-	-	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	2	3.000	42 %
Gartenmarktsortimente	-	800	94 %
Überwiegend langfristiger Bedarf	2	5.100	29 %
Sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	2	5.650	18 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Lademann & Partner November 2011, aktualisiert nach Angaben der Stadt Wolgast Juli 2015; gerundete Werte

4.6 Wohnungsnahe Grundversorgung in Wolgast

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur einer Stadt nimmt die wohnungsnahe Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden¹⁶. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus strukturelle (Betriebsformenmix) und räumliche Aspekte (Erreichbarkeit) zu berücksichtigen.

Wie in den vorstehenden Ausführungen bereits geschildert, ist in der Gesamtschau für die Stadt Wolgast eine **aus rein quantitativer Sicht gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verzeichnen:

Derzeit führen in Wolgast **29 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel im Kernsortiment. Das gesamtstädtische Warenangebot umfasst rund **6.650 m² Verkaufsfläche**, was einem Anteil von **21 %** an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Wolgast entspricht.

Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt **0,53 m² je Einwohner** und liegt somit deutlich oberhalb des Vergleichswerts aus anderen Mittelzentren und Kommunen vergleichbarer Größenordnung von 0,43 m² pro Einwohner. Mit rund **26 Mio. Euro Umsatz** entfallen 38 % des Gesamtumsatzes des Wolgaster Einzelhandels auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Der **Zentralitätswert** von **1,02** weist auf ein per Saldo nahezu ausgeglichenes Umsatz-Kaufkraft-Verhältnis hin und entspricht der stadtplanerischen

¹⁶ Vgl. hierzu die Definition der Nahversorgung im Kapitel □

schen Zielsetzung, dass jede Kommune – unabhängig von ihrer Größe bzw. regionalen Versorgungsbedeutung – den Anspruch hat, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung selbst bereit zu stellen.

Im Hinblick auf die Tragfähigkeit und Versorgungsbedeutung strukturprägender Lebensmittelanbieter ist festzuhalten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine ausreichende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Sie liegt im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen bei rund 5.000 Einwohnern. Bezogen auf die Nahbereiche der entsprechenden Einzelhandelsstandorte im Wolgaster Stadtgebiet sowie auf Ebene der Stadt- und Ortsteile wird diese Schwelle nicht erreicht. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage der strukturprägenden (großflächigen) Lebensmittelmärkte in Wolgast ist davon auszugehen, dass nicht nur der Anbieter im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich, sondern auch die übrigen Standorte mit entsprechenden Märkten eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung einnehmen.

Der **Betriebstypenmix** aus einem Verbrauchermarkt (Familia), einem Supermarkt (Edeka) und vier Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, Netto dansk, Netto Marken-Discount) sowie Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Getränkefachmärkten, Kiosks und Tankstellenshops ist vielfältig, wenngleich eine Prägung durch discountorientierte Anbieter im Lebensmittelsegment festzustellen ist. Sämtliche strukturprägenden Lebensmittelmärkte verfügen über zugeordnete Sammelparkplätze sowie eine fußläufige Erreichbarkeit, wobei diese allerdings im Falle der Anbieter in der Fachmarkttagglomeration Wedeler Straße aufgrund der Lage am Siedlungsrand deutlich eingeschränkt ist. Hinsichtlich der Betriebsgrößen ist festzuhalten, dass die Lebensmitteldiscounter sowie der Supermarkt Edeka Verkaufsflächen aufweisen, welche unterhalb der heutigen Marktzutrittsgrößen entsprechender Betriebe liegen. Das verdeutlichen auch Erweiterungswünsche einzelner Betreiber. Im Falle des Supermarktes Edeka ist in diesem Zusammenhang festzustellen, dass am jetzigen Standort keine räumliche Entwicklungsmöglichkeit gegeben ist. Vor dem Hintergrund der guten quantitativen Ausstattung sowie Kaufkraftbindung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind Umsatzumverteilungen im Bestand zu erwarten, welche den zu einem erhöhten Wettbewerbsdruck insgesamt und besonders auch auf den Standort an der Makarenkostraße führen können.

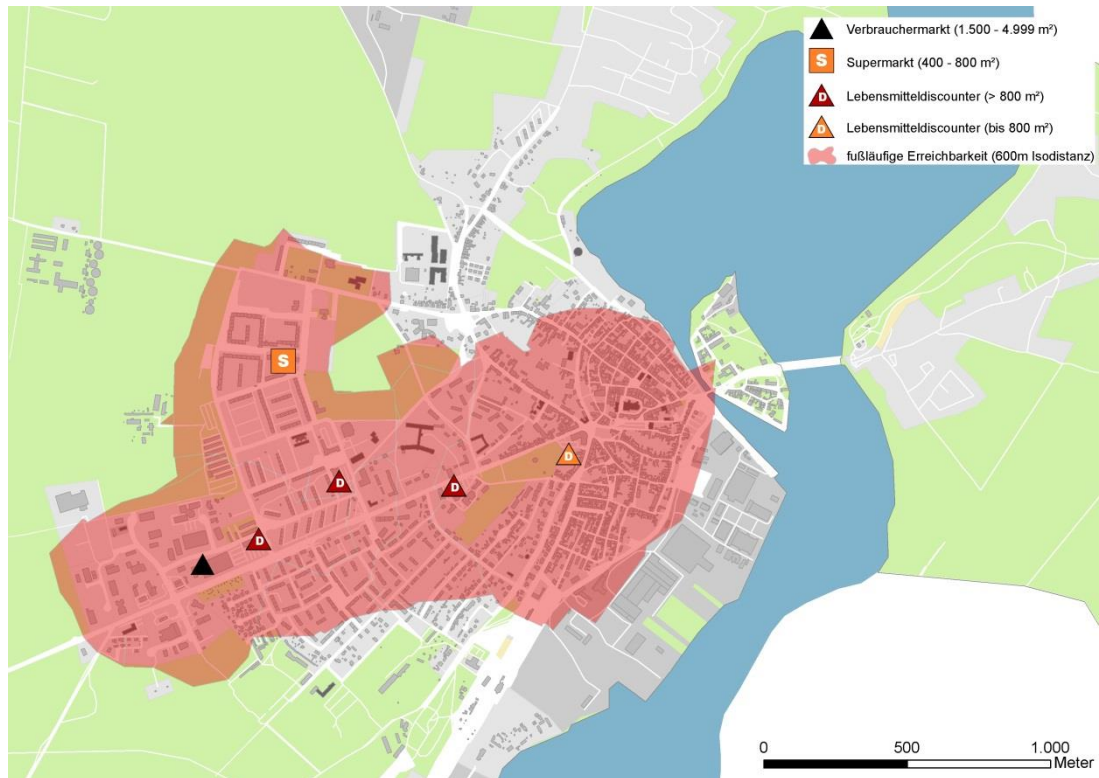
Im Hinblick auf eine möglichst **flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung** spielt neben der quantitativen Ausstattung und der strukturellen Zusammensetzung des Einzelhandelsangebots in der Warengruppen Nahrungs- und Genussmitteln vor allem die räumliche Verteilung bzw. Erreichbarkeit dieses Angebots eine wichtige Rolle. Als Bewertungsmaßstab werden dabei vor allem die **siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter** herangezogen werden.

Einen Überblick über die räumliche Versorgungssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gibt die nachfolgende Karte 13, die alle **strukturprägenden Lebensmittelanbieter**¹⁷ und deren fußläufiges Einzugsgebiet darstellt. Aufgrund der verkehrlichen, topographischen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten in Wolgast

¹⁷ Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

wurde eine maximale **fußläufig zurückgelegte Entfernung** zwischen Wohn- und Angebotsstandort von **600 m** zu Grunde gelegt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer und somit einer kritischen Zeit-Distanz-Schwelle entspricht.

Karte 13: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Wolgast mit 600 m – Fußwegedistanzen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Wolgast im November 2011, aktualisiert nach Angaben der Stadt Wolgast Juli 2015; Kartengrundlage: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreet-Map-Mitwirkende CC-BY-SA

Insgesamt zeigt sich, dass **strukturprägende Lebensmittelanbieter** ausschließlich im Hauptsiedlungsbereich Wolgasts lokalisiert sind. Die Isodistanzen der fußläufigen Einzugsbereiche der Anbieter überlappen sich in der Wolgaster Kernstadt teilweise mehrfach, so dass hier – neben der guten quantitativen Ausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – auch eine sehr guter räumlicher Versorgungsgrad durch die strukturprägenden Lebensmittelanbieter gegeben ist.

In den **Stadt- bzw. Ortsteilen Tannenkamp, Buddenhagen und Hohendorf** sowie **Mahlzow** gibt es – nicht zuletzt aufgrund der geringen Mantelbevölkerung - keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Die Bewohner dieser Bereiche sind beim Einkauf von Lebensmitteln besonders auf ein Kfz oder den öffentlichen Nahverkehr angewiesen.

Bei künftigen Entwicklungen im Rahmen der Grundversorgung sind vor dem Hintergrund der guten räumlichen wie auch quantitativen Versorgungssituation vor allem auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen. Im

Hinblick auf die Sicherung und Stärkung eines engmaschigen, flächendeckenden und wohnungsnahen Versorgungsnetzes ist die Entwicklung zusätzlicher sowie auch bestehender Lebensmittelmärkte nur an jenen Standorten sinnvoll, die städtebaulich integriert sind und einen Bezug zu Wohngebieten aufweisen. In diesem Sinne sind – unter Berücksichtigung der spezifischen Situation in der Stadt Wolgast - entsprechende Entwicklungen nicht ausschließlich oder vorrangig auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken, sondern sollten darüber hinaus – bei Ausschluss schädlicher Auswirkungen i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen - auch an städtebaulich integrierten Standorten ermöglicht werden.

4.7 Fazit Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **110 Einzelhandelsbetrieben** auf rund **31.650 m² Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Wolgast in der Gesamtbetrachtung über alle Warengruppen mit einer guten quantitativen Angebotsausstattung. Umgerechnet auf aktuell rund 12.700 Einwohner ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 2,50 m² je Einwohner**, was im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung oder Versorgungsfunktion¹⁸ (1,90 - 1,98 m² / EW) einen **überdurchschnittlichen** Wert darstellt. Das Angebot umfasst alle grundsätzlich alle Warengruppen, wobei sie im Einzelnen eine geringe Angebotsbreite und -tiefe aufweisen.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau rangiert mit einem Wert von 87,4 unter dem bundesdeutschen Indexwert von 100. Die Wolgaster Bevölkerung verfügt dabei über ein einzelhandelsrelevantes **Kaufkraftpotenzial von rund 62 Mio. Euro**. Demgegenüber steht ein jährlicher einzelhandelsrelevanter **Umsatz von rund 69 Mio. Euro**, so dass sich im Verhältnis eine **Zentralitätskennziffer** von rund **1,11** ergibt. Per Saldo fließt demnach Kaufkraft dem Einzelhandel in Wolgast Kaufkraft aus der Region zu, was grundsätzlich der landesplanerischen Versorgungsfunktion als **Mittelzentrum** entspricht. In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe zeigen sich Zentralitätswerte über 1, welche mit einer entsprechenden, guten quantitativen Verkaufsflächenausstattung korrespondieren und (per Saldo) auf **Kaufkraftzuflüsse** hinweisen. Im Bereich des überwiegend mittelfristigen Bedarfs liegt die einzelhandelsrelevante Zentralität bei insgesamt 1,06. Dabei weisen die einzelnen Warengruppen deutliche Unterschiede auf. Während in den Warengruppen Schuhe / Lederwaren und Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren per Saldo deutlich Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind, wird in den Warengruppen Bekleidung sowie Sport und Freizeit per Saldo lediglich annähernd die lokale Kaufkraft durch den örtlichen Einzelhandel gebunden. Hohe Kaufkraftabflüsse sind vor allem in der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel zu verzeichnen. In den Warengruppen des überwiegend langfristigen Bedarfs ergibt sich insgesamt eine einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,26, wobei in den Warengruppen Elektronik / Multimedia, medizinische und orthopädische Artikel sowie Gartenmarktsortimente Zentralitätswerte unter 1 erzielt werden.

¹⁸ Quelle: Junker + Kruse Datenbank; eigene Erhebungen in Mittelzentren bzw. Städten der Größenordnung 10.000 – 25.000 Einwohner in den vergangenen 5 Jahren

Insgesamt ergibt sich besonders in den typischen zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Wolgasts eine vergleichsweise schwache Ausstrahlungskraft des Einzelhandels, dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass besonders diese entsprechenden Warengruppen aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel und der Bedeutungszunahme des Online-Handels einem besonderen Wettbewerbsdruck ausgesetzt sind. Dieser schränkt die Entwicklungsmöglichkeit des rein stationären zum Teil ein.

- Das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandortes Wolgast erstreckt sich vor allem auf die angrenzenden Nachbarkommunen. Es umfasst insgesamt ein Kundenpotenzial von rund 47.500 Einwohnern, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, die durch die Wolgaster Einzelhändler abgeschöpft werden, mit zunehmender Entfernung von Wolgast und auch in Abhängigkeit von der Entfernung zu anderen Konkurrenzstandorten z. T. sehr deutlich verringern.

Das touristische Kaufkraftpotenzial nimmt im Rahmen des Streueinzugsgebietes eine deutlich untergeordnete Bedeutung ein.

- Die Einzelhandelsstruktur in Wolgast zeichnet sich durch unterschiedliche **quantitative Schwerpunkte** aus. Der quantitativ herausragende Angebotsstandort in Wolgast mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 11.150 m² ist die am westlichen Siedlungsrand gelegene **Fachmarkttagglomeration Wedeler Straße**. Der Standort gliedert sich in zwei Teilbereiche mit großformatigen Anbietern, Während der nördliche Teilbereich einen Angebotsschwerpunkt in den Warengruppen Möbel und Baumarktsortimente aufweist, liegt der Angebotsschwerpunkt im südlichen Bereich vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

Die **Wolgaster Innenstadt** weist eine Gesamtverkaufsfläche von rund 4.850 m² auf. Der Einzelhandelsbesatz ist kleinteilig, Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel sowie Schuhe / Lederwaren. Bei einem über alle zentrenrelevanten Warengruppen reichenden Angebot fehlt es in den einzelnen Sortimenten an einer attraktiven Angebotsbreite und –tiefe. Die Leerstandsquote ist mit 22 % der Fläche sehr hoch. Insgesamt wird die Innenstadt ihrer Versorgungsbedeutung nur eingeschränkt gerecht.

Weitere Angebotsschwerpunkte, welche vor allem durch strukturprägende Lebensmittelmärkte geprägt werden und sich aufgrund ihres Bezuges zu den Wohngebieten in Wolgast Nord bzw. Wolgast Süd als **Nahversorgungsstandorte** auszeichnen, befinden sich an der Hufelandstraße (EKZ Am Ärztezentrum), an der Makrenkostraße (Kleeblattcenter) sowie an der Chausseestraße.

Der Standort im **Gewerbegebiet Am Poppelsberg** zeichnet sich mit zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und seinen Angebotsschwerpunkt in den nicht-zentrenrelevanten Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente als typischer Sondergebietsstandort aus.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Wolgaster Einzelhandel aus rein quantitativer Sicht eine gute Angebots- und Nachfragesituation aufweist. Es bestehen grundsätzlich keine erheblichen quantitativen Angebotsdefizite. Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur unter qualitativen und funktionalen Aspekten zeigt jedoch, dass Hand-

lungsbedarf hinsichtlich einer qualitativen und strukturellen Aufwertung besteht, welche auch zu einer Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion beitragen kann.

Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen ist vor allem die bestehende funktionale Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig funktional ergänzende Standortbereiche weiter herauszuarbeiten. Mit Blick auf die zukünftige Stadt-, Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt als wichtigster Standort des zentrenrelevanten Einzelhandels im Stadtgebiet zu sichern und zu fördern, ergänzende Standorte sind vor dem Hintergrund der wohnungsnahen Versorgung (Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln) sowie der Funktionsteilung (nicht-zentrenrelevanten, großflächige Angebote) weiterhin zentrenverträglich zu gestalten.

5 Aktualisierung des Leitbilds und der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für Wolgast

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen zur künftigen Steuerung des Einzelhandels dar. Das Leitbild stellt dabei den übergeordneten Entwicklungsrahmen dar, welcher in den Zielen konkretisiert wird. Steuerungsgrundsätze und Handlungsempfehlungen vertiefen die Ziele umsetzungsorientiert.

Es gilt vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Wolgaster Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Sonderstandorte zentrenverträglich zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Wolgast umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 5.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 5.2)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 0)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kapitel 6.1)
- Definition von Ergänzungsstandorten und Empfehlungen zu deren zentrenverträglichen Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 0)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 6.3)
- Wolgaster Sortimentsliste (vgl. Kapitel 7)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 8)

5.1 Entwicklungsleitbild

Der Einzelhandelsstandort Wolgast soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es, die räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Innenstadt** zu stärken. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie eine möglichst wohnortnahe Grundversorgung zu lenken.

Dazu dient das gesamtstädtische **Leitbild der „räumlich-funktionalen Gliederung“**. Es setzt einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung: Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, den ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelschwerpunkte im Wolgaster Stadtgebiet konzentriert. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Wolgast innerhalb dieser „Leitplanken“ er-

möglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Folgende Aspekte stützten das Leitbild:

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch die Zielvorgaben seitens der Stadt Wolgast (vgl. Kapitel 5.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch im zentralen Versorgungsbereich, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Wolgast können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; so dass eine Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – gegeben ist. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht, somit nehmen Politik und Verwaltung eine aktive Rolle in der Stadtplanung ein. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Wolgaster Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel eines attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentrums neben zentrenverträglichen funktionalen Ergänzungsstandorten (Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, nicht-zentrenrelevante Sortimente) unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** kann die Stadtplanung ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten nutzen, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des (bauplanungs-)rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Für Investoren ist Planungs- und Rechtssicherheit im Stadtgebiet gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

Das Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Wolgast ist in sich konsequent und kompatibel mit den übergeordneten Rahmenbedingungen, die vor allem durch die Gesetzgebung (BauGB, BauNVO) und das Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern gesetzt sind. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt.

Das Leitbild trägt zu einer Optimierung der Angebotsstruktur in der Stadt Wolgast bei. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird eine weitere Angebotsverschiebung zu Lasten der Innenstadt und integrierten Versorgungsstandorte minimiert. Gleichzeitig kann die mittelzentrale Ausstrahlungskraft Wolgasts gestärkt werden. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust sowohl der Innenstadt als auch des Einzelhandelsstandorts Wolgasts insgesamt nicht zu verhindern.

5.2 Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Um einen gemeinsam getragenen Rahmen für Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung in Wolgast zu schaffen, sind übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wolgast zu formulieren. Diese Ziele leiten sich aus der aktuellen einzelhandelsspezifischen Situation in der Stadt Wolgast, den daraus resultierenden Bewertungen sowie den allgemeinen Rahmenbedingungen sowie Trends im Einzelhandel ab. Dabei muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern potenziellen Entwicklungen auf die im Sinne der Stadtentwicklung positiv zu bewertenden Standorte zu lenken, so dass neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Sicherung und Stärkung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in der Stadt Wolgast

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebotes. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen den Einzelhandelsstandort Wolgast attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten beziehungsweise zu stärken. Somit ist es ein Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen beziehungsweise zu erhalten. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Einzelhandelsentwicklung in die einzelnen, sich räumlich-funktional ergänzenden Standortbereiche gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. **So kommt dem zentralen Versorgungsbereich in Wolgast eine herausragende Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie, Tourismus etc. zu.** Daneben ist es Aufgabe der Nahversorgungsstandorte sowie Sonderstandorte des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels die Angebotssituation des zentralen Versorgungsbereiches zu ergänzen.

Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Wolgast ist die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen für die Stadt Wolgast und die Gemeinden des näheren Umlandes. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumli-

che Differenzierung betrachtet, derzeit weitgehend angemessen erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,11).

Die räumliche Angebotssituation innerhalb der Stadt zeigt jedoch vor allem auch im Bereich der zentrenrelevanten Warengruppen Verschiebungen der Verkaufsflächenanteile zu Lasten des historischen und gewachsenen Zentrums an Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen wie beispielsweise dem Standort Wedeler Straße. Eine Weiterentwicklung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente an entsprechenden Standorten würde die räumliche Schieflage zu Lasten der Innenstadt weiter verschärfen. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Wolgast ist es daher, einer solchen drohenden bzw. in einigen Warengruppen bestehenden, zentrenbeeinträchtigenden Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch auszubauen. **Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Weiterentwicklung ergänzender Angebotsstandorte im Stadtgebiet.** Dabei ist insbesondere ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt – auch vor dem Hintergrund der beabsichtigten vermehrten Nutzung touristischer Potenziale – von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität des Einkaufsstandorts Wolgast und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Wolgast ist eine ausgewogene, räumlich und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. **Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar**, um Überschneidungen von Einzelhandelsangeboten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende **Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt** sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten an Nahversorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. den Sonderstandorten, an denen bereits heute eine sehr hohe Angebotskonzentration an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist) zu einer weiteren Schwächung der städtebaulich wünschenswerten Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den Nahversorgungsstandorten auf der einen sowie den ergänzenden Sonderstandorten auf der anderen Seite ist dabei un-

abdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Wolgaster Hauptgeschäftsbereichs in der Innenstadt

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der Wolgaster Hauptgeschäftsbereich stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Wolgast dar, der sich vor allem durch seine **Multifunktionalität** (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist grundsätzlich prägend für die Attraktivität der Wolgaster Innenstadt und soll gestärkt werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Wolgaster Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Wolgast, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch **Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und des Betriebsformenmixes** sowie nicht zuletzt auch **unter Berücksichtigung touristischer Potenziale**, anzustreben. Hervorzuhebende Entwicklungsflächen mit besonderer touristischer Relevanz stellen dabei die Schlosinsel und der Bereich Am Kai / Am Speicher (vgl. dazu Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Stadthafen“, Stand: 09.09.2016) dar. Die Ansiedlung moderner Filialisten und Magnetbetriebe sowie weiterer Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie des Einzelhandelsstandortes Wolgast allgemein beitragen.

Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte

Es soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzeptes. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere

im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten¹⁹ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Wolgaster Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten. Ein primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen (aus städtebaulicher Sicht positiv bewerteten) Nahversorgungsstandorte zu sichern und zu stärken.

Eine Einzelhandelsentwicklung, die die wohnungsnah Grundversorgung stärkt, hat nicht nur die Versorgung der im Stadtgebiet lebenden Einwohner im Blick, sondern gibt zugleich Antworten auf die zu erwartenden demographischen Veränderungen. Die Bevölkerung schrumpft, die Kunden werden im Durchschnitt älter und - mit zunehmendem Alter - immobiler. Zugleich ist davon auszugehen, dass die Mobilitätskosten zukünftig weiter steigen werden. Die Konzentration der Einzelhandelsnutzung in der zentral gelegenen Innenstadt sowie den wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten sichert demnach nicht nur die Versorgung der immobilen Bewohner sondern schafft für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe (mittel- bis langfristig) Synergieeffekte und Führungsvorteile gegenüber Betrieben an vorrangig autokundenorientierten Standorten, so dass der Fortbestand dieser Betriebe sowie die Versorgungsfunktion der Innenstadt gesichert ist.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von Sonderstandorten des (großflächigen) nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels mit örtlicher und regionaler Ausstrahlungskraft

Die bestehenden Sonderstandorte (Wedeler Straße-Nord sowie Am Poppelberg) mit teilweise überörtlicher Bedeutung stellen einerseits zwar Wettbewerbsstandorte gegenüber der Innenstadt dar, andererseits jedoch auch eine funktional sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels zum Einzelhandelsangebot der Wolgaster Innenstadt.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte auch weiterhin als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel zu sichern und – soweit erforderlich – weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe²⁰ angestrebt werden muss.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Standorten außerhalb der Innenstadt ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität

¹⁹ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

²⁰ Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die Wolgaster Innenstadt bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. An geeigneten städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet sind Angebotsausweitungen in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach einer solchen positiven Einzelfallprüfung prinzipiell möglich, Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an nicht integrierten Standorten jedoch in der Regel auszuschließen.

Profilierung der touristischen Angebote in der Innenstadt

Der Tourismus stellt ein künftiges, ausbaufähiges Potenzial des Wolgaster Einzelhandels dar. Besonders die Innenstadt mit ihrer Anbindung an die Schlossinsel und das Werftgelände sind von Bedeutung für die Fremdenverkehrsfunktion der Stadt Wolgast.

Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung sollte es sein, touristische Angebote insbesondere im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. Im Sinne einer stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Arbeitsteilung ist darauf zu achten, dass die Nutzungen und insbesondere auch Einzelhandelsangebote in den maritim-touristisch geprägten Bereichen (Schlossinsel, Werftgelände) die übrigen einzelhandelsrelevanten Angebote in der Innenstadt ergänzen und nicht in einem ruinös konkurrierenden Wettbewerb zu diesen stehen.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Auch mit Blick auf die Ergebnisse der Analyse des Einzelhandelsstandortes Wolgast besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von zusätzlichen Einzelhandelsstandorten (Agglomerationen) außerhalb der Innenstadt und der bestehenden Ergänzungsstandorte. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirkt in der Regel

eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und hat ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es vor allem auch zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Wolgast entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

5.3 Räumlichen Standortstrukturmodell

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Wolgast sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Wolgaster Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Abbildung 2: Standortstrukturmodell für die Stadt Wolgast



Quelle: eigene Darstellung

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **Standortstrukturmodell** (vgl. Abbildung 2) haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen, neben

dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe, insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Nachfolgend werden die Standorttypen mit ihren wesentlichen städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Merkmalen erläutert:

Zentraler Versorgungsbereich: Hauptzentrum Innenstadt

Dieser Zentrentyp soll vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet sein:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Die **Wolgaster Innenstadt** mit ihrem abgegrenzten Geschäftsbereich wird als **zentraler Versorgungsbereich** mit örtlicher und teilweise auch überörtlicher bzw. touristischer Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung²¹ entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

Nahversorgungsstandorte

Als Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Lebensmittelmarkt lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (auch) fußläufigen Nahversorgung der Wolgaster Bevölkerung, die nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerun-

²¹ „'Zentrale Versorgungsbereiche' sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 0.

gen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Wolgast sind derzeit folgende Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren:

- Chausseestraße (Lebensmitteldiscounter Lidl)
- Hufelandstraße (EKZ Am Ärztehaus, mit Lebensmitteldiscounter Norma)
- Makarenkostraße (Kleeblattcenter, mit Supermarkt Edeka)

Am Standort Chausseestraße sind verschiedene Veränderungen geplant. Diesbezüglich hat die Stadtvertretung Wolgast am 16.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Einzelhandel südlich Chausseestraße zwischen Feld- und Saarstraße“ gefasst. Es liegen erste Planungen eines Vorhabenträgers vor, wonach bestehende Gebäude abgerissen werden sollen und neben einer Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters auch ein Vollsortimenter und diverse Fachmärkte angesiedelt werden sollen. Die landesplanerische wie städtebauliche Verträglichkeit i.S.v. § 11 (3) BauNVO bzw. des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns sowie die Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen dieses Einzelhandelskonzeptes ist bei Konkretisierung des Vorhabens zu untersuchen bzw. zu gewährleisten.

Bei der Einordnung der Nahversorgungsstandorte ist darauf hinzuweisen, dass der Standort Chausseestraße nicht uneingeschränkt den Definitionskriterien an einen Nahversorgungsstandort entspricht. Er wurde jedoch aufgrund seiner zentralen Lage im Siedlungskern der Stadt Wolgast und seines Bezugs zu umliegenden Wohngebieten in die Kategorie der Nahversorgungsstandorte aufgenommen.

Sonstige Grundversorgungsstandorte

Als sonstige Grundversorgungsstandorte werden Standorte von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben in städtebaulich nicht integrierter Lage bezeichnet, an denen ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb oder auch eine Einzelhandelsagglomeration angesiedelt sind. Sie dienen – primär den Kunden, die mit dem Auto zum Einkaufen fahren – der ergänzenden Grundversorgung der Wolgaster Bevölkerung, die derzeit nicht allein durch den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstandorte geleistet wird. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen wesentlichen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

Besonders im Hinblick auf die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowie Verkaufsflächenerweiterungen in zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die nicht dem Bestandsschutz unterliegen, sollte auf solche Standorte nicht zurückgegriffen werden.

In Wolgast ist

- der südliche Teilbereich des Standortes Wedeler Straße (u.a. Verbrauchermarkt Familia und Lebensmitteldiscounter Aldi)

als sonstiger Grundversorgungsstandort einzustufen.

Sonderstandorte

Diese Angebotsstandorte sind vor allem gekennzeichnet durch folgende Merkmale:

- Mindestens teilstädtische(s) und teilweise auch überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels vorhanden,
- autokundenorientierte Standorte in peripherer Lage,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

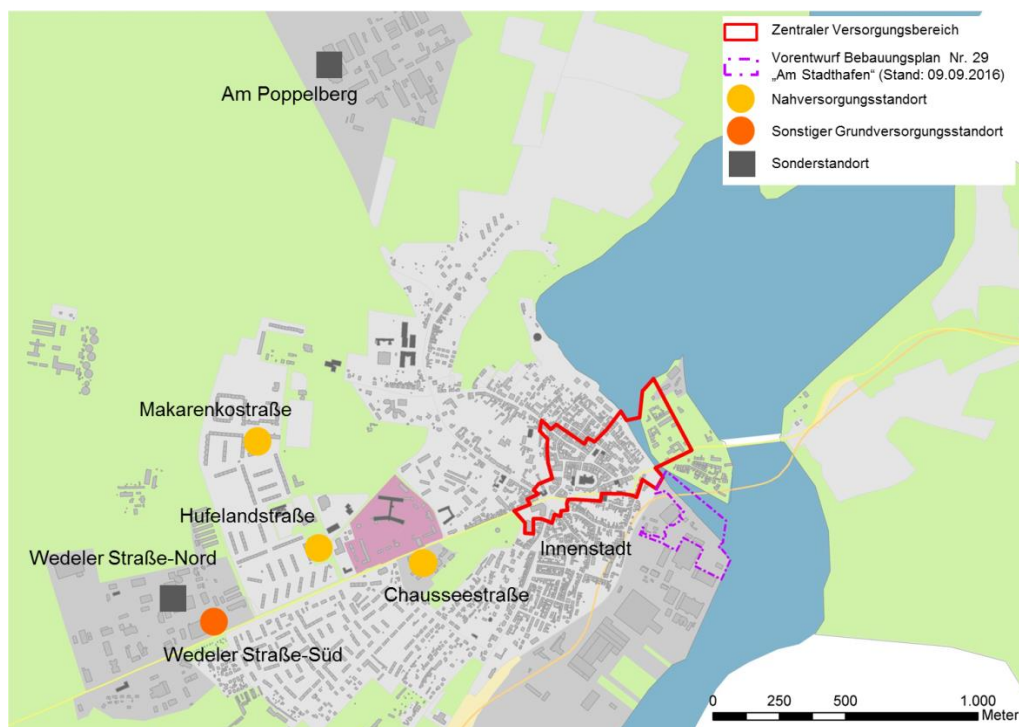
Entsprechend der vorangestellten Kriterien werden die Angebotsstandorte

- Wedeler Straße-Nord und
- Am Poppelberg

als Sonderstandorte des großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels eingestuft. Diese Standorte dienen als funktionale Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche in Wolgast stellt sich wie folgt dar:

Karte 14: Standortstruktur in Wolgast



Quelle: eigene Darstellung auf Kartengrundlage: Geobasisdaten Kreis Minden - Wolgast - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-14-BSN-00894; Legende siehe Anhang

6 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Wolgast

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Wolgast ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nur für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die Entwicklungsbereiche, an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kapitel 0) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen Tabubereiche vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde. Hinsichtlich der Handhabung in der Praxis wird in der vorliegenden Fortschreibung von der abstrakten Darstellung der Tabubereiche im Zusammenhang mit der Standortstruktur abgesehen.

6.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandelskonzeptes für Wolgast dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine übergeordnete Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Zentralen Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²² Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen bauli-

²² vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

chen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.²³

Sonderstandorte (wie z. B. Fachmarktzentren) und (solitäre) Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen können.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur²⁴ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!²⁵

Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wolgast dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Wolgaster Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für Wolgast ist als **zentraler Versorgungsbereich** jener Bereich im Stadtgebiet zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem brei-

²³ vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

²⁴ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

²⁵ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

ten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet. Dies ist der Hauptgeschäftsbereich in der Wolgaster Innenstadt.

Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereiches sind der Besitz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf diesen Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in

zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Wolgaster Sortimentsliste; siehe Kapitel 7) unabdingbar.

In der folgenden Karte wird der zentrale Versorgungsbereich Wolgasts auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und ist als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zu einer Erschließungsachse bzw. zu den übrigen Nutzungen im Zentrum hin ausschlaggebend ist. Durch diese Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen im Rahmen einer kompakten Ausrichtung zu erlangen und dabei nicht weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“) zu gehen.

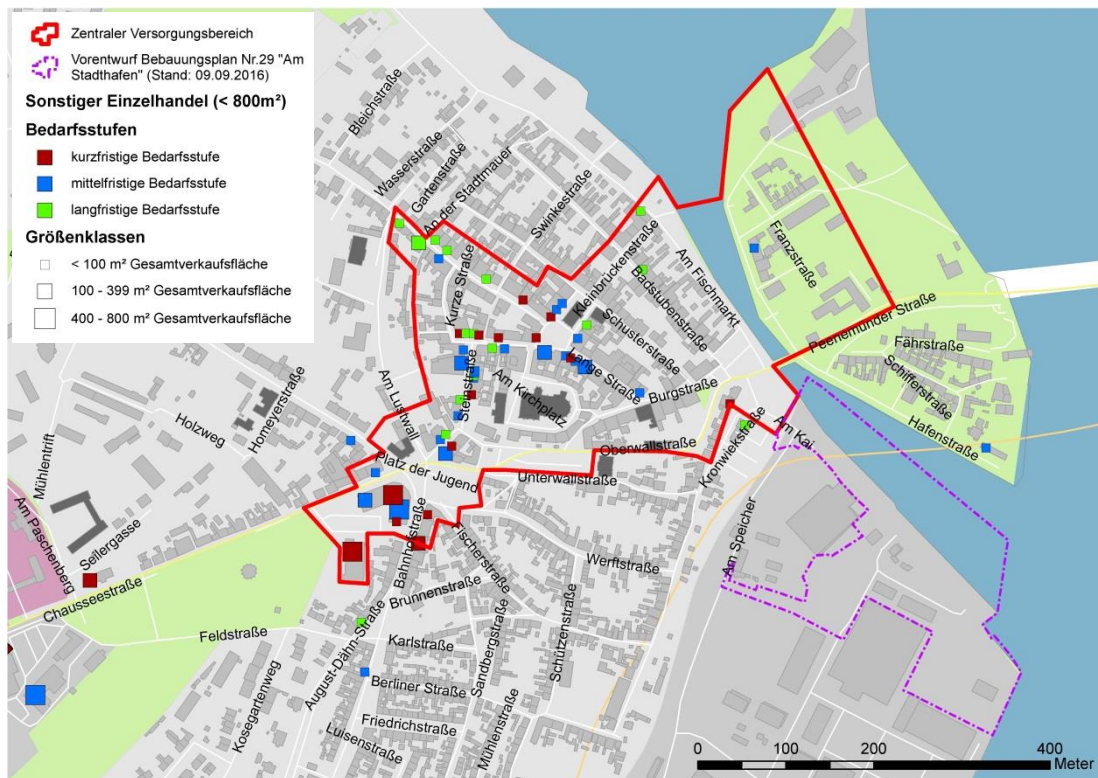
Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 5.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der in Kapitel 4 dargestellten gesamtstädtischen Versorgungssituation vorgenommen. Grundsätzlich gilt der zentrale Versorgungsbereich als Entwicklungsbereich für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Vor dem Hintergrund der bestehenden Standortstruktur, der kleinteilig strukturierten Innenstadt sowie derzeit nicht verfügbarer Potenzialflächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe ergibt sich für den Einzelhandel mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel eine für Wolgast spezifische Notwendigkeit einer grundsätzlichen Öffnung der Nahversorgungsstandorte für großflächigen Einzelhandel, mit einer i.d.R. auch über den Nahbereich hinausreichenden Versorgungsdeutung. Die Dimensionierung künftiger Einzelhandelsvorhaben an Nahversorgungsstandorten sollte dabei aber dennoch die bestehende weitreichende flächendeckende, fußläufig erreichbare Versorgung im Siedlungskern der Stadt Wolgast nicht gefährden. Darüber hinaus sind negative städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO insbesondere auch auf benachbarte Kommunen auszuschließen.

6.1.1 Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt

Die Innenstadt der Stadt Wolgast als Hauptgeschäftsbereich ist sowohl unter qualitativen als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort in Wolgast. Der hier ansässige Einzelhandel soll nicht nur der Versorgung der Wolgaster Bevölkerung, sondern – v. a. im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente – auch der angrenzenden Kommunen des mittelzentralen Verflechtungsbereichs dienen. Er nimmt deshalb mit seinen Nutzungsstrukturen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Zentrums sorgt.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, wie in nachfolgender Karte 15 (durch die rote Linie) dargestellt.

Karte 15: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlagen: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreet-Map-Mitwirkende, CC-BY-SA; Legende siehe Anhang

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches der Wolgaster Innenstadt wird von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie durch die räumliche Verteilung der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. Zusätzlich berücksichtigt wurden derzeit und perspektivisch touristisch relevante Bereiche.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen zwischen Wilhelm- / Lange Straße im Norden, Kurze und Steinstraße im Westen, dem Platz der Jugend im Süden und dem Kirchplatz bzw. der Burgstraße im Osten. **Die prägende Einzelhandelslage bilden, ausgehend vom Platz der Jugend, die Lange Straße, der Rathausplatz sowie die Steinstraße / An der Stadtmauer. Ergänzende, touristisch geprägte bzw. als entsprechende Potenzialflächen dienende Bereiche stellen der Bereich Am Fischmarkt, der nordwestliche Bereich der Schlossinsel sowie der Bereich Am Kai / Am Speicher dar.**

Für den Bereich Am Kai / Am Speicher sind künftig gravierende Umstrukturierungen der heute weitgehend gewerblich genutzten Flächen in Richtung maritim / touristische Nutzungen geplant. Jene Bereiche, die künftig in städtebaulichem und funktionalem Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen, sollen auch durch entsprechende Abgrenzung in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden. Nicht zum zentralen Versorgungsbereich würden insbesondere Wasserflächen, Biotopflächen oder reine Gebiete mit Ferienwohnungen zählen. Der Planungsstand der Umstrukturierungen ist bislang nicht hinreichend konkret, um die Abgrenzung des

zentralen Versorgungsbereiches diesbezüglich gleichsam parzellenscharf vorzunehmen. Dargestellt wird daher in Karte 15 zunächst das Plangebiet des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Stadthafen“ (Stand 09.09.2016). Danach sind in diesem Bereich Ansiedlungen „tourismusorientierter Dienstleistungsbetriebe aus Handel, Gastgewerbe mit ergänzender Beherbergung und Unterhaltung auf den landseitigen Flächen des Hafens“ geplant. Im gesamten Sondergebiet sind Läden bis zu 200 m² Verkaufsfläche möglich. Eine maximale Gesamtverkaufsfläche wurde nicht festgesetzt. Auch gibt es keine sortimentspezifischen Festsetzungen, keinen Ausschluss eines Einkaufszentrums oder Beschränkungen von Einzelhandel auf Erdgeschossnutzungen. Wie sich mögliche Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet (horizontal wie auch vertikal) verteilen bzw. welche Dimension sie einnehmen werden, ist nicht eindeutig ableitbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch von Einzelhandelsagglomerationen kleinflächiger Betriebe Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO ausgehen können, die im vorliegenden Fall zu einer Polbildung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder Funktionsverlusten (beispielsweise in Form von Trading-Down-Effekten / Leerständen) in anderen Lagen führen können. **Die Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches setzt eine städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens bezogen auf den bestehenden innerstädtischen Geschäftsbereich voraus.** Ggf. ist diese durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse nachzuweisen.

Mit der vorgenommenen **Abgrenzung** des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (Karte 15) liegt aus gutachterlicher Sicht eine adäquate Dimensionierung vor. Mit Blick auf die **weitere Entwicklung** und Wahrung der städtebaulichen Stabilität der Innenstadt ist es ratsam die einzelhandelsrelevante Entwicklung besonders auf die bestehenden Geschäftslagen zu konzentrieren, um einen funktionalen Bezug einzelner Lagen mit dem eigentlichen Kern des Hauptgeschäftsbereichs zu gewährleisten. Dabei spielt ein funktionsfähiges städtebaulich kompaktes Grundgerüst mit starken Eckpunkten und Eingangsbereichen eine entscheidende Rolle. Die touristisch relevanten Bereiche sind dabei besonders einzubinden. Sie können künftig attraktive Alleinstellungsmerkmale der Wolgaster Innenstadt darstellen, welche sich durch einen touristisch relevanten / maritim geprägten Nutzungsmix (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) sowie einem ausschließlich kleinflächigen Einzelhandelsangebot auszeichnen.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel ist die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität in der Wolgaster Innenstadt.
- Arrondierung des Angebotsspektrums und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, insbesondere durch zielgerichtete, branchenspezifische (auch qualitative) Weiterentwicklungen mit einem Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten. Auch in Warengruppen mit guten Zentralitäten und Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren) sind qualitative und räumliche Verbesserungen

durch zielgerichtete Weiterentwicklungen (z. B. im bekannteren Standard- und höherwertigen Segment) möglich.

Im Umkehrschluss sollte die Entwicklung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches konsequent ausgeschlossen werden. Hier entsteht in Einzelfällen ein entsprechendes Planerfordernis.

- Profilierung und Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gegenüber Wettbewerbsstandorten durch qualitative und funktionale Verbesserungen des Angebots in zentrenprägenden Leitbranchen (z. B. Bekleidung) und Ergänzung des Angebotsspektrums um weitere attraktive Anbieter (insbesondere des standardisierten bis höherwertigen Sortiments) sowie Schaffung adäquater Betriebsgrößen für moderne Fachgeschäfte. Belegung der Leerstände in der Hauptgeschäftslage durch zentrenrelevante Nutzungen. In den Randlagen des zentralen Versorgungsbereiches sollte vor allem auch eine Umwandlung der Leerstände zu Wohnungen geprüft werden. Grundsätzlich ist die Kleinteiligkeit der Strukturen ein Merkmal der historischen Innenstadt Wolgasts. Diese gilt es unter Berücksichtigung einer vielfältigen Nutzungsmischung zu erhalten und zu stärken.
- Sicherung und Ausbau der attraktiven und multifunktionalen Angebotsmischung auch mit ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten sowie öffentlichen und kulturellen Einrichtungen.
- Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt, beispielsweise durch Sicherung der kompakten und vernetzten städtebaulichen Grundstruktur, attraktive Angebotsformen an neuralgischen Punkten der Innenstadt sowie ggf. weitere gestalterische Verbesserungen auch in Kombination mit gastronomischen Nutzungen.
- Gezielte Weiterentwicklung der touristisch relevanten Bereiche (insbesondere Schlossinsel und Am Kai / Am Speicher) durch attraktive Nutzungsmischung sowie Schaffung von städtebaulich attraktiven Aufenthaltsbereichen.

6.2 Sonstige Standorte des Einzelhandels in Wolgast

Neben der Innenstadt bestehen mit zwei peripher gelegenen und vorwiegend auto-kundenorientierten Einzelhandelsstandorten in Wolgast weitere räumliche Angebotschwerpunkte im Stadtgebiet, die über ein teil- / gesamtstädtisches sowie teilweise auch regionales Einzugsgebiet verfügen. Dabei handelt es sich um Agglomerationen von Fachmärkten mit Angebotschwerpunkten im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (insbesondere Möbel und bau- und gartenmarktspezifische Sortimente).

Im Sinne der Ergänzungsfunktion zur Innenstadt ist eine zentrenverträgliche Sicherung und Weiterentwicklung dieser Sonderstandorte möglich. Das bedeutet, dass der perspektivische Entwicklungsschwerpunkt bei der Sicherung und ggf. dem Ausbau von Fachmarktangeboten mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment liegt.

6.2.1 Fachmarkttagglomeration Wedeler Straße

Am südwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt befindet sich in städtebaulich nicht integrierter, verkehrsgünstiger Lage an der B 111 die Fachmarkttagglomeration **Wedeler Straße**. Der funktional gestaltete Bereich umfasst insgesamt 14 Einzelhandelsbetriebe mit rund 11.150 m² Verkaufsfläche. Im Sinne der Standortstruktur sind zwei Teilbereiche zu differenzieren:

Karte 16: Fachmarkttagglomeration Wedeler Straße



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlagen: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreet-Map-Mitwirkende, CC-BY-SA; Legende siehe Anhang

Der nordwestliche Bereich mit einem Angebotsschwerpunkt im nicht-zentrenrelevanten Sortiment wird als Sonderstandort des (großflächigen) Einzelhandels für nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert. Prägende Anbieter sind hier das Möbelhaus MMZ Möbel und mehr, EGN Baustoffmarkt sowie Holzkontor Wolgast. Die Abgrenzung berücksichtigt die Planung zur Verlagerung des Dänischen Bettenlagers auf den Standort Wedeler Straße Ecke Robert-Koch-Straße.

Der südliche Teilbereich, angrenzend an die B111, stellt mit seinem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit dem Verbrauchermarkt Famila und dem Lebensmitteldiscounter Aldi einen sonstigen Grundversorgungsstandort dar.

- Als Entwicklungsziel für den **Sonderstandort Wedeler Straße-Nord** ist die zentrenverträgliche Sicherung bzw. Stärkung als Ergänzungsstandort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment festzuhalten. Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente sollten

hier ausschließlich als Randsortimente in zentrenverträglicher Dimensionierung ermöglicht werden.

- Für den südlichen Teilbereich (**Wedeler Straße-Süd**) bestehen vor dem Hintergrund der Einstufung als **sonstigem Grundversorgungsstandort** in nicht-integrierter Lage keine Entwicklungsoptionen für Verkaufsflächenerweiterungen (über den genehmigten Bestand hinaus) und Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Dies geschieht vor allem mit Blick auf die Sicherung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches und der wohnortnahen Grundversorgung. Bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genießen grundsätzlich Bestandsschutz.

6.2.2 Sonderstandort Am Poppelberg

Der **Standort Am Poppelberg** liegt rund zwei Kilometer nördlich der Wolgaster Innenstadt im Ortsteil Tannenkamp innerhalb eines Gewerbegebietes in nicht integrierter Lage. Erschlossen ist der Standort über die Greifswalder Straße (L 262). Er ist rein funktional gestaltet und umfasst zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 5.650 m² Verkaufsfläche. Dabei handelt es sich um den Bau- und Gartenmarkt Hagebau und den Restpostenmarkt Repo.

Karte 17: Sonderstandort Am Poppelberg



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlagen: Amt Am Peenestrom / Stadt Wolgast, sowie OpenStreet-Map-Mitwirkende, CC-BY-SA; Legende siehe Anhang

- Dieser Sonderstandort stellt einen funktionalen Ergänzungsstandort zum zentralen Versorgungsbereich dar. Im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen unterliegen die bestehenden Betriebe dem Bestandsschutz. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten an den Standort Wedeler Straße gelenkt werden, um das Gewerbegebiet Am Poppelberg weiterhin für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente - ausschließlich als Randsortiment - sind zentrenverträglich zu dimensionieren.

6.3 Nahversorgungsstandorte

Die Sicherung einer möglichst flächendeckenden, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Wolgaster Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Wolgast und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine flächendeckende, wohnungsnahe Grundversorgung innerhalb Wolgasts, nicht zuletzt auch aufgrund einer fehlenden Flächenverfügbarkeit für großflächige Einzelhandelsbetriebe, nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden kann, tragen die **städtebaulich integriert gelegenen Nahversorgungsstandorte** wesentlich zur flächendeckenden Nahversorgung im Siedlungskern der Stadt bei. Die entsprechenden Nahversorgungsstandorte dienen in Wolgast heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Wolgast nicht allein durch den Hauptgeschäftsbereich Innenstadt geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auch durch funktionsfähige **Nahversorgungsstandorte** zu sichern, ebenfalls hohe Priorität.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb Wolgasts – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger im zu versorgenden Bereich. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städte-

baulich nicht integrierter Lage erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt werden in Wolgast folgende solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

- Chausseestraße (Lebensmitteldiscounter Lidl)²⁶
- Hufelandstraße (EKZ Am Ärztehaus, mit Lebensmitteldiscounter Norma)
- Makarenkostraße (Kleblattcenter, mit Supermarkt Edeka)

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit Nahversorgungsstandorten werden aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** der o.g., unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern von dem Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO oder schädliche Auswirkungen i.S.v. § 34(3) BauGB ausgehen.
- Vor dem Hintergrund der guten quantitativen Ausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (Zentralität 1,02) besteht grundsätzlich nicht der Bedarf zur Öffnung zusätzlicher Nahversorgungsstandorte. Es ist davon auszugehen, dass Neuansiedlungen strukturprägender Lebensmittelmärkte Umsatzumverteilungen im Bestand generieren werden.

Grundsätzlich muss als wesentliche Bedingung sowohl bei Erweiterungen, Umnutzungen, Verlagerungen wie auch Neuansiedlungen gelten, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h. der Standort ist in das Siedlungsgefüge der Stadt Wolgast städtebaulich integriert sind und weist einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen auf, indem er an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit²⁷ eingeschränkt ist.

²⁶ siehe dazu auch Kapitel 5.3, S. 63

²⁷ fußläufig erreichbar: max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz

- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet der Grundsatz 1 in Kapitel 8 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Prüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Insbesondere Siedlungsrandbereiche und die dünn besiedelten Ortsteile Buddenhagen und Hohendorf bieten in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die dort allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

- Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker sind mehrere kleinere Drogeriemarkt-Filialen auch in Wolgast geschlossen worden. Die Betriebsgrößen der ehemaligen Schlecker-Märkte (zwischen 100 und 300 m²) entsprechen heute nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte. Die Aufgabe der Filialen deutet ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat eine Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden. **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen **vor allem im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** sinnvoll. Weitere Standorte außerhalb der Innenstadt sind daher auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Kaufkraftabschöpfung nicht sinnvoll.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

An Nahversorgungsstandorten bzw. auch in deren direktem Umfeld sollte mit Blick auf die Stärkung der Innenstadt die Entwicklung und Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden.

Wohnortnahe Grundversorgung durch integrierte Nahversorger:

Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte

sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung im zu versorgenden Bereich dienen und negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Wolgast dient der Umsetzung dieses Ziels.

7 Fortschreibung der Wolgaster Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und der Definition der Sonderstandorte sowie Nahversorgungsstandorte stellt die **Wolgaster Sortimentsliste** ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig²⁸.

7.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchststrichterlich anerkannt²⁹. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z.B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss beziehungsweise der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich gem. § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden³⁰. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m²³¹, um nicht gemäß

²⁸ vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 485

²⁹ vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

³⁰ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

³¹ vgl. dazu das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04)

§ 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Zur Steuerung des Einzelhandels sollte daher eine ortsspezifische Sortimentsliste vereinbart werden, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen³². **Die Ortstypik ist entscheidend.**

Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem **zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante** und **nicht-zentrenrelevante Sortimente**³³ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit beziehungsweise Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen beziehungsweise Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen beziehungsweise täglichen Bedarfsdeckung. Insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten

³² vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

³³ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas/Porzellan/Keramik im Möbelhaus).

des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Bau- und Gartenmärkte) haben diese Sortimente in der Regel für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann.

Tabelle 14: Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	nicht-zentrenrelevanter Sortimente
städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Warengruppenmix; hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche; Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht-integriert
Besuchersfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: eigene Darstellung

Landesplanerische Vorgaben in Mecklenburg-Vorpommern

Bei der Aufstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente zu berücksichtigen. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung sind nach wie vor die Vor- und Maßgaben des Landesraumentwicklungsprogramms aus dem Jahr 2005³⁴ einschlägig. Das Landesraumentwicklungsprogramm definiert dabei beispielhaft folgende Sortimente regelmäßig als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant, wenngleich unter Würdigung der jeweiligen örtlichen Situation über die Zentrenrelevanz einzelner Sortimente sowie die nähere inhaltliche Konkretisierung im Einzelfall zu entscheiden ist

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Accessoires
- Parfümeriewaren
- Kosmetik
- Kunstgewerbe
- Haus- und Heimtextilien
- Unterhaltungselektronik, Elektrowaren, Computer
- Musikalienhandel
- Haushaltswaren
- Bücher, Papier / Schreibwaren
- Foto
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Zooartikel
- Spielwaren
- Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Blumen, Zeitschriften³⁵

³⁴ Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommerns in der Fassung von August 2005, S. 38f

³⁵ Nahversorgungsrelevante Sortimente

Das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommerns wird derzeit fortgeschrieben und befindet sich im Beteiligungsverfahren. Gemäß dem Fortschreibungsentwurf (Fassung vom 26.05.2015) werden entsprechend des „alten“ LEP zentrenrelevante Sortimente definiert, die von den Kommunen zu beachten sind. Gegenüber der Liste aus dem LEP 2005 werden vor allem auch sprachliche Anpassungen und Spezifizierungen der Sortimente vorgenommen.

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten in der Regel stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen beziehungsweise -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Wolgaster Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Wolgast näher betrachtet.

7.2 Herleitung der Wolgaster Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus³⁶ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen im zentralen Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).
- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen**

³⁶ vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd.Nr. 530

Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Die Zentrenrelevanz ergibt sich demnach vor allem aus

- der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote in der Stadt Wolgast selbst,
- der Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitativen oder qualitativen Angebotsschwerpunkten, Betriebsstrukturen etc., aber auch
- der allgemeinen Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Wolgast.

Auch wenn das entsprechende Sortiment möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Wolgast verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit des Wolgaster Zentrums besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Wolgast sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden, Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt in Wolgast aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Wolgast ergibt sich die im Folgenden dargestellte Wolgaster Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:

Tabelle 15: Wolgaster Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Backwaren / Konditoreiwaren	Haushaltswaren
Drogeriewaren	Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett-, Tischwäsche
Fleisch- und Metzgereiwaren	Hörgeräte
Pharmazeutika	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Schnittblumen	Künstlerartikel / Bastelzubehör
Getränke	Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
Nahrungs- und Genussmittel	Musikinstrumente und Zubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Optik / Augenoptik
Bekleidung	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bild- und Tonträger	Parfümeriewaren
Bücher	Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
Büromaschinen	Schuhe
Computer und Zubehör	Spielwaren
Elektrogroßgeräte	Sportartikel / Sportkleingeräte (inkl. Sportgroßgeräte sowie Angler-, Jagd-, Reitsportartikel und Waffen)
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung
Erotikartikel	Sportschuhe
Fahrräder und technisches Zubehör	Telekommunikation und Zubehör
Fotoartikel	Uhren / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle	
Nicht-zentrenrelevante Sortimente (<i>keine abschließende Auflistung</i>)	
Bauelemente, Baustoffe	Kinderwagen
Bettwaren / Matratzen	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bodenbeläge, Teppiche	Maschinen / Werkzeuge
Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)	Möbel (inkl. Küchen)
Eisenwaren / Beschläge	Pflanzen / Samen
Elektroinstallationsmaterial	Rollläden / Markisen
Farben / Lacke	Sanitärartikel
Fliesen	Sportgroßgeräte (inkl. Boote)
Gartenartikel / -geräte	Tapeten
Kamine / Kachelöfen	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)	Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung)

Quelle: eigene Darstellung

Die vorliegende Wolgaster Sortimentsliste ist ein, wie eingangs erläutert, Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen einerseits sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wolgast andererseits.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Sehr deutlich wird dies beispielsweise im Bau- und Gartenmarktsortiment oder im Sortiment Möbel, die zu fast 100 % außerhalb der Innenstadt angeboten werden. In Bezug auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente wird die bestehende „räumliche Schieflage“ zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches deutlich: Vergleichsweise wenige der typischen zentrenrelevanten Sortimente haben in Wolgast auch ihren Angebotsschwerpunkt (mehr als 50 % der Gesamtverkaufsfläche in Wolgast) in der Innenstadt, dazu gehören die Warengruppen Bekleidung, Bücher, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel (Teilsortimente), Sportbekleidung und -schuhe sowie medizinische und orthopädische Artikel. Diese Sortimente werden in der Wolgaster Sortimentsliste gemäß städtebaulicher Zielvorstellung (weiterhin) als zentrenrelevant eingestuft. Die übrigen Sortimente werden, bezogen auf das gesamtstädtische Verkaufsflächenangebot, vorrangig außerhalb der Innenstadt in städtebaulich integrierten aber auch nicht-integrierten Lagen vorgehalten. Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der Stärkung der Innenstadt, vor allem durch ein vielfältiges, attraktives Einzelhandelsangebot, werden Sortimente darüber hinaus auch als zentrenrelevant eingestuft, welche ihren Angebotsschwerpunkt derzeit außerhalb der Wolgaster Innenstadt haben bzw. nicht oder nur in sehr geringem Maße vertreten sind. Dazu gehören folgende Sortimente, welche im Wesentlichen auch im Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als in der Regel zentrenrelevant ausgewiesen werden: die Sortimente der Warengruppe Elektronik / Multimedia, Elektrogroß- und -kleingeräte, Erotikartikel, Fahrräder und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Musikinstrumente und Zubehör, Spielwaren / Hobbyartikel, Sportartikel (außer Sportgroßgeräte).

Im Bestand findet sich im nahversorgungsrelevanten Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** ein Anteil von rund 85 % der Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Im Hinblick auf die künftige Entwicklung der wohnungsnahen Grundversorgung ist es wichtig, das Nahrungs- und Genussmittelangebot (inklusive Getränken) im zentralen Versorgungsbereich sowie an städtebaulich integrierten Standorten zu stärken. Entsprechend wird das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als nahversorgungsrelevant eingestuft. Eine weitere Verdichtung / Ausdehnung des Lebensmittelangebotes an sonstigen städtebaulich nicht-integrierten Lagen im Stadtgebiet ist dagegen, im Sinne der Sicherung und Stärkung eines flächendeckenden Grundversorgungsnetzes, zu verhindern.

In der Sortimentsgruppe Sportartikel in **Sportbekleidung / Sportschuhe, Sportklein- sowie Sportgroßgeräte** wurde folgende Differenzierung und Unterteilung vorgenommen. Während vor allem die beiden erstgenannten Sortimente innenstadttypische und zentrenprägende Sortimente darstellen, die die Versorgungsqualität des zentralen Versorgungsbereiches positiv beeinflussen, stellen die Sportgroßgeräte – nicht zuletzt auch aufgrund ihrer eingeschränkten Transportfähigkeit und ihres hohen Flächenbedarfs – ein Sortiment dar, das die Attraktivität und Funktionalität einer Innenstadt nur unwesentlich beeinflusst. Entsprechend lässt der aktuelle Angebotsbestand insbesondere im Sortiment Sportbekleidung / Sportschuhe und Sportkleingeräte eine fast gänzliche Verkaufsflächenkonzentration im zentralen Versorgungsbereich erkennen. Ein größeres

Angebot von Sportgroßgeräten ist jedoch im gesamten Stadtgebiet nicht vorhanden. Insbesondere im Hinblick auf die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches werden somit zukünftig die Sortimente **Sportbekleidung / Sportschuhe** und **Sportkleingeräte** als **zentrenrelevant** eingestuft, während das Sortiment **Sportgroßgeräte** den **nicht-zentrenrelevanten** Sortimenten zugeschlagen wird.

Die oftmals strittige Bewertung und schwierige Einstufung aller Sortimente die sich in der Warengruppe **Elektronik/Multimedia** zusammenfassen lassen³⁷ zeigt sich auch in Wolgast. Mit einem sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteil von rund 20 % befindet sich lediglich knapp ein Fünftel des sortimentspezifischen Angebotes im zentralen Versorgungsbereich. Dabei übernehmen insbesondere die Angebote in der Warengruppe **Elektronik / Multimedia** häufig eine wichtige frequenzerzeugende Magnetfunktion. Diese Magnetfunktion gilt es auch für die Zukunft zu erhalten und zu fördern alle der Warengruppe Elektronik / Multimedia zuzurechnenden Sortimente als **zentrenrelevant** eingestuft werden.

³⁷ Hierzu zählen Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör sowie Unterhaltungselektronik und Zubehör

8 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes bilden gesamtstädtische **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Wolgast** (vgl. Kapitel 5.2) die übergeordnete Betrachtungsebene, aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wolgast abgeleitet werden.

Diese als **Grundsätze** formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Basis für die Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs-, Verlagerungs- sowie Umnutzungs- und Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen und ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Der wesentliche Vorteil dieser **gesamtstädtischen Betrachtungsweise** ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Regelungen basieren weitgehend auf der bisherigen Steuerungspraxis in Wolgast und entwickeln diese unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung fort, so dass diese Grundsätze auch zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung, Umnutzung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Grundsätze ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze betreffen **zukünftige Einzelhandelsentwicklungen**, d. h. sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen, Umnutzung und Verlagerungen von Betrieben;
- **bestehende** bzw. genehmigte **Einzelhandelsbetriebe** bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (**Bestandsschutz**).

Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit dem nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel werden künftig im zentralen Versorgungsbereich sowie zur wohnortnahen Grundversorgung an den im Einzelhandelskonzept definierten sowie städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet ermöglicht.

Einzelhandelsstandorte von Einzelhandelsbetrieben mit einem Kernsortiment in den übrigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereichen liegen. Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel dürfen darüber hinaus auch an den definierten Nahversorgungsstandorten angesiedelt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel können außerhalb des Wolgaster zentralen Versorgungsbereiches an den definierten Nahversorgungsstandorten sowie an Standorten in städtebaulich integrierten Lagen ermöglicht werden, wenn sie...

- der Nahversorgung im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet dienen,
- städtebaulich in Wohnsiedlungsbereiche integriert sind und
- auch fußläufig für möglichst viele Menschen erreichbar sind (i. d. R. 600 m-Distanz).

Erläuterungen:

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sollen vor dem Hintergrund geschehen **die flächendeckende Nahversorgung zukünftig zu sichern und zu stärken**. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen daher künftig **im zentralen Versorgungsbereich sowie an den im Einzelhandelskonzept definierten sowie städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten** liegen, da die Nahversorgung nicht ausschließlich über den zentralen Versorgungsbereich gewährleistet werden kann.

Die Innenstadt von Wolgast ist sehr kleinteilig strukturiert. Es bestehen derzeit keine Potenzialflächen für die Ansiedlung eines (zusätzlichen) modernen, großflächigen Lebensmittelmarktes. Der Lebensmitteleinzelhandel in der Innenstadt stellt dort zwar einen wichtigen Frequenzerzeuger dar, aber aufgrund der kleinteiligen Struktur bestehen keine, der Versorgungsbedeutung des zentralen Versorgungsbereiches entsprechenden und den modernen, betreiberspezifischen Ansprüchen von Lebensmittelmärkten (insbesondere auch Lebensmittelvollsortimentern) angemessenen, Entwicklungsmöglichkeiten. Ausgehend von dieser **spezifischen Situation** besteht die städtebauliche Zielvorstellung der Stadt Wolgast darin, großflächigen Einzelhandel mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, mit einer auch über den Nahbereich hinausreichenden

Versorgungsdeutung, nicht ausschließlich in der Innenstadt, sondern auch an Nahversorgungsstandorten anzusiedeln. Im Sinne einer flächendeckenden Grundversorgung sollen Entwicklungen an den definierten Nahversorgungsstandorten bzw. in städtebaulich integrierten Lagen möglich sein. Im Einzelfall ist durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse nachzuweisen, dass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (in Wolgast bzw. in den Nachbarkommunen) oder die Versorgungsstruktur (im Sinne des Einzelhandelskonzeptes) ausgehen.

Für die Ermittlung einer möglichen verträglichen Dimensionierung von Einzelhandelsvorhaben an **Nahversorgungsstandorten** bietet die Gegenüberstellung von zu erzielendem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im funktionalen Versorgungsbe- reich des Vorhabens eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Krite- rien.

Von einer **Nahversorgungsfunktion** kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktio- nalen Versorgungsgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)³⁸ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientie- rungswert).

Als **städtebaulich integrierte Lage** im Sinne dieses Einzelhandelskonzeptes werden Standorte definiert, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Wolgast städtebaulich inte- griert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben, in denen die Einzel- handelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als zentralen Versor- gungsbereich zu bezeichnen.

Konkret handelt es sich um Standorte, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken..

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll (Orientierungsraum 600 m-Isodistanz). In Abhängigkeit von der konkreten Siedlungsstruktur und Dichte kann das Versor- gungsgebiet im Einzelfall auch über ein Entfernungsmaß von rd. 600 m hinausreichen (In jeweiligen Planungsfall ist eine städtebauliche Begründung zu geben.).

Bei der Bewertung von Vorhaben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Agglomerationen und an Verbundstandorten sollte nicht nur der einzelne Betrieb, sondern der gesamte Bestand vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Versor- gungssituation (Bestand sowie gesicherte bzw. beabsichtigte Planungen) berücksichtigt werden (**summarische Betrachtung**).

³⁸ Diese liegt derzeit bei rund 2.228 Euro pro Einwohner inkl. Back- und Fleischwaren (IFH Retail Consul- tants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014).

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Erweiterung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben an den **Sonderstandorten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Standorten** ist hingegen auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Kioske und „Convenience-Stores“) sind ausdrücklich ausgeschlossen, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

In jedem Fall ist – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der bestehenden hohen quantitativen Ausstattung in Wolgast – bei der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

Grundsatz 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) sind künftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt möglich.

Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** i. S. v. § 11 (3) BauNVO sowie auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Wolgaster Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Grundsatz 1) müssen konsequent im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in **Gewerbe- und Industriegebieten** oder anderen **städtebaulich nicht integrierten Lagen** angesiedelt werden.

Ausnahme 1: Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Artikeln von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (z. B. in GE-Gebieten) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind und die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten ist. Im Einzelfall kann eine Begrenzung deutlich unterhalb der Großflächigkeit notwendig sein.

Ausnahme 2: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können kleinflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment auch in Allgemeinen Wohngebieten oder Dorfgebieten in Wolgast zugelassen werden, wenn sie nachweislich der Versorgung des umliegenden Gebietes dienen.

Erläuterungen:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Wolgaster Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment müssen demnach zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wolgast gelenkt werden, um so die Versorgungsfunktion der Innenstadt zu sichern und – nicht zuletzt unter Berücksichtigung touristischer Potenziale – zu sichern und zu stärken. Die klare Priorität muss dabei in Anbetracht der Funktion als Hauptzentrum auf dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten müssen folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes unter besonderer Berücksichtigung einer teilweisen Ausrichtung auf touristische Funktionen.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i. S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zum zentralen Versorgungsbereich erfasst vor allem auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. In der Wolgaster Innenstadt sind besonders diese kleinflächigen Betriebe in ihrer Vielfalt funktionsbestimmend. Daher impliziert der Grundsatz einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches** in Wolgast. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung des Erhalts und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Warengruppen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Fachmärkte mit einer Größenordnung von beispielsweise 500 m² Verkaufsfläche erreichen schnell relativ hohe Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich, so dass spätestens in der Summe mehrerer Vorhaben städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in reinen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so ist – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – der **Ausschluss für Mischgebiete** bzw. für **allgemeine Wohngebiete** häufig nur mit entsprechendem Nachdruck umsetzbar.

Auch die Stadt Wolgast weist, ebenso wie zahlreiche andere Kommunen, z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i. d. R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Wolgast entspricht. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment können somit ausnahmsweise auch in den Siedlungsbereichen realisiert werden. Voraussetzung ist, dass von solchen Einrichtungen keine Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind und das sie der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen.

Der Ausschluss von Einzelhandel sollte für das gesamte Stadtgebiet geprüft und ggf. bauplanungsrechtlich abgesichert werden (z.B. strategischer Bebauungsplan).

Grundsatz 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Wolgaster Sortimentsliste sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und an dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt werden.

Zentrenrelevante Randsortimente bei Standorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind städtebaulich verträglich zu begrenzen.

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Wolgaster Sorti-

mentsliste können im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** liegen. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf die definierten **Sonderstandorte**, insbesondere an den Standort Wedeler Straße-Nord, zu konzentrieren.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe³⁹ ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind planungsrechtlich auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches möglich (z. B. im MI, GE). Im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wolgast sollte vor Öffnung neuer Standorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten, insbesondere am Standort Wedeler Straße-Nord geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal 800 m^2 Verkaufsfläche zu begrenzen, wobei ggf. weiterführende Beschränkungen für ein Einzelsortiment sinnvoll und notwendig sein können (Einzelfallprüfung erforderlich). Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem einzigen Sortiment belegt werden. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches sinnvoll sein.

Erläuterungen:

Als Vorrangstandorte für die **Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment** definiert das Einzelhandelskonzept die Sonderstandorte. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägungen an diesen Ergänzungsstandorten ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment an diesen Standorten empfehlenswert. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch in der Innenstadt realisiert werden, soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen des zentralen Versorgungsbereiches nicht beeinträchtigt.

³⁹ Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment trifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des städtebaulich-funktionalen Zentrums (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb des Zentrums den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik oder Wohndekorationsartikel). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandelskonzept für die Stadt Wolgast eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (und max. 800 m² Verkaufsfläche) vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich sollte darüber hinaus sichergestellt werden, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Demnach sollte weiterhin angegeben sein, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit ist dabei im Einzelfall zu prüfen.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb der ergänzenden Sonderstandorte an städtebaulich nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte nur im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes bewertet werden.

Prüfschema zur künftigen Einzelhandelsentwicklung

Um künftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch der sich daran gegebenenfalls anschließenden formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, das eine **erste Bewertung** von neuen Plan- und Erweiterungsvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und der dort formulierten Standorthierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Grundsätzen ermöglicht. Grundsätzlich sei jedoch angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann**.

In jedem Fall sind **Einzelhandelsagglomerationen** von klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu vermeiden, da von diesen – in Summe – schädliche Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO ausgehen können.

Tabelle 16: Prüfschema zu Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe gemäß Einzelhandelskonzept (nach Lage und Größe des Betriebes)

Standortkategorie	Einzelhandelsbetriebe mit <i>nahversorgungsrelevantem</i> Kernsortiment (gemäß Grundsatz 1)	Einzelhandelsbetriebe mit <i>zentrenrelevantem</i> Kernsortiment (gemäß Grundsatz 2)	Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit <i>nicht-zentrenrelevantem</i> Kernsortiment (gemäß Grundsatz 3)
Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	ja	ja	ja ¹
Nahversorgungsstandorte	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung sowie Nahversorgungsfunktion)	nein	nein
Sonderstandorte	nein	nein	ja ^{1,2}
sonstige GE- und GI-Gebiete	nein	nein	nein
MI- / WA-Gebiete	ja (im Ausnahmefall, Einzelfallprüfung, Voraussetzungen: städtebaulich integriert, Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit)	nicht-großflächige Betriebe (Einzelfallprüfung, insb. in MI/WA/ § 34-Gebieten: Versorgungsfunktion für den Nahbereich. Zentrenverträglichkeit)	nein

¹ Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

² Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftsbereich Innenstadt sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als maximal 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs ggf. weiter beschränkt sein kann / sollte.

Quelle: eigene Darstellung

9 Schlusswort

Die aufgezeigte, zielgerichtete Weiterentwicklung des Einzelhandels in Wolgast, unter besonderer Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, touristischer Potenziale und der Bedeutung der Innenstadt, bietet gute Chancen, ein auch weiterhin attraktives, konzentriertes und hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung engmaschiges Versorgungsnetz in Wolgast bereit zu halten bzw. zu schaffen, welches (unabdingbar) einen Kompromiss zwischen den betrieblichen Notwendigkeiten und den städtebaulich wünschenswerten Entwicklungen darstellt.

Mit dem Einzelhandelskonzept liegt ein Baustein für die künftige Stadtentwicklung vor, welches den verantwortlichen Akteuren aus Einzelhandel, Verwaltung, Politik sowie weiteren Institutionen einen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen liefert.

Der Umfang und die Komplexität der zu ergreifenden Maßnahmen machen ein zielgerichtetes und möglichst abgestimmtes Engagement aller Akteure erforderlich. Nur im Konsens ist eine Umsetzung der Empfehlungen (zeitnah) möglich. Dabei sollte jeder der beteiligten Akteure seine spezifischen Möglichkeiten einbringen, insbesondere:

- Einzelhändler, Eigentümer und Investoren sind aufgefordert, die aufgezeigten Perspektiven sowohl quantitativ als auch qualitativ zu prüfen und, soweit vertretbar, umzusetzen. Insbesondere das Erreichen eines angemessenen Standards hinsichtlich der Verkaufsflächen und Außenpräsentation ist hier von Bedeutung.
- Die Verwaltung der Stadt Wolgast wird angesprochen, die planerischen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der aufgeführten Empfehlungen und Anregungen zu schaffen und relevante Maßnahmen im öffentlichen Raum zu forcieren.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wolgast durch Beschlussfassung im Rat der Stadt politisch manifestiert wird. So wird eine Akzeptanz von allen Beteiligten sowie Handlungssicherheit für alle Akteure erlangt und die künftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung optimal gesichert und gestärkt.

Anhang

A1 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Warengruppenspezifische Verkaufsflächenausstattung in Wolgast.....	26
Abbildung 2:	Standortstrukturmodell für die Stadt Wolgast	61

Tabellen

Tabelle 1:	Warengruppen und Sortimente	10
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	12
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung (Beispiel).....	14
Tabelle 4:	Einwohner nach Stadt- / Ortsteilen (Stand 31.12.2015).....	19
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Wolgast	21
Tabelle 6:	Touristisches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Wolgast (2015).....	24
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand in Wolgast nach Warengruppen	26
Tabelle 8:	Verkaufsflächenangebot in der Wolgaster Innenstadt	37
Tabelle 9:	Verkaufsflächenangebot der Fachmarkttagglomeration Wedeler Straße.....	40
Tabelle 10:	Verkaufsflächenangebot am Standort Hufelandstraße (EKZ am Ärztehaus)	42
Tabelle 11:	Verkaufsflächenangebot am Sonderstandort Fachmarkttagglomeration Chausseestraße	43
Tabelle 12:	Verkaufsflächenangebot am Standort Makarenkostraße (Kleeblattcenter)	45
Tabelle 13:	Verkaufsflächenangebot am Standort Am Poppelberg.....	47
Tabelle 14:	Merkmale zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente	80
Tabelle 15:	Wolgaster Sortimentsliste.....	84
Tabelle 16:	Prüfschema zu Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe gemäß Einzelhandelskonzept (nach Lage und Größe des Betriebes).....	95

Karten

Karte 1:	Lage der Stadt Wolgast in der Region.....	17
Karte 2:	Siedlungsstruktur Wolgasts	18
Karte 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich	22
Karte 4:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Wolgast	33
Karte 5:	Leerstände in Wolgast	34
Karte 6:	Räumliche Angebotsschwerpunkte in Wolgast.....	35
Karte 7:	Wolgaster Innenstadt.....	36
Karte 8:	Fachmarkttagglomeration Wedeler Straße	39

Karte 9:	Standort Hufelandstraße (EKZ am Ärztehaus)	41
Karte 10:	Standort Chausseestraße	43
Karte 11:	Standort Makarenkostraße (Kleeblattcenter)	45
Karte 12:	Standort Am Poppelberg	47
Karte 13:	Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Wolgast mit 600 m – Fußwegedistanzen	50
Karte 14:	Standortstruktur in Wolgast	64
Karte 15:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	69
Karte 16:	Fachmarkttagglomeration Wedeler Straße	72
Karte 17:	Sonderstandort Am Poppelberg.....	73

A2 Legende

-  Bahnfläche
-  Freiflächen
-  Gewerbeflächen
-  Gewässer
-  Siedlungsbereich
-  Sonderflächen
-  Straßennetz
-  Bundesstraße
-  Bahnlinie

A3 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandels-relevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.

Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Kernsortiment / Randsortiment

Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m².

Lebensmittelvollsortimenter

Im Praxisgebrauch wird der Begriff des „Lebensmittelvollsortimenter“ zur Abgrenzung gegenüber den „Lebensmitteldiscountern“ verwendet. Im Vergleich zum Discounter (rd. 1.000 bis 3.000 Artikel) verfügt der Vollsortimenter über Bedienelemente (Wurst- / Käsetheke) und vor allem ein deutlich breiteres und tieferes Sortiment im Schwerpunktbereich Lebensmittel. Das Spektrum der Lebensmittelvollsortimenter reicht von Supermärkten über Verbrauchermärkte bis hin zu SB-Warenhäusern. Diese Betriebsformen unterscheiden sich untereinander vor allem hinsichtlich der Verkaufsflächengröße (400 m² bis teilweise mehr als 10.000 m²) und der Anzahl der angebotenen Artikel (zwischen rd. 7.000 bis 60.000 Artikel).

Nahversorgungsrelevantes Sortiment

Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.

Nahversorgungsstandort

Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungs-

	standort ist lediglich in städtebaulich integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m ² bzw. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).
Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort	Sonder-/Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kenn-

Sortimentsliste (ortstypische)

zeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können.

Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium).

Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindegenspezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

Stadtteilzentrum

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.

(Städtebaulich) Integrierte Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Wolgaster Einzelhandelskonzeptes werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Wolgast städtebaulich integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen.

Konkret wurden alle Standorte als städtebaulich integriert eingestuft, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld an mindestens zwei Seiten von zu-

	sammenhängenden Wohnsiedlungen geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² – max. 1.500 m ² . Deutlicher Angebotsschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
Verbrauchermarkt	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m ² , breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.
Verkaufsfläche	Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzonen sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flä-

chen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebes- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).