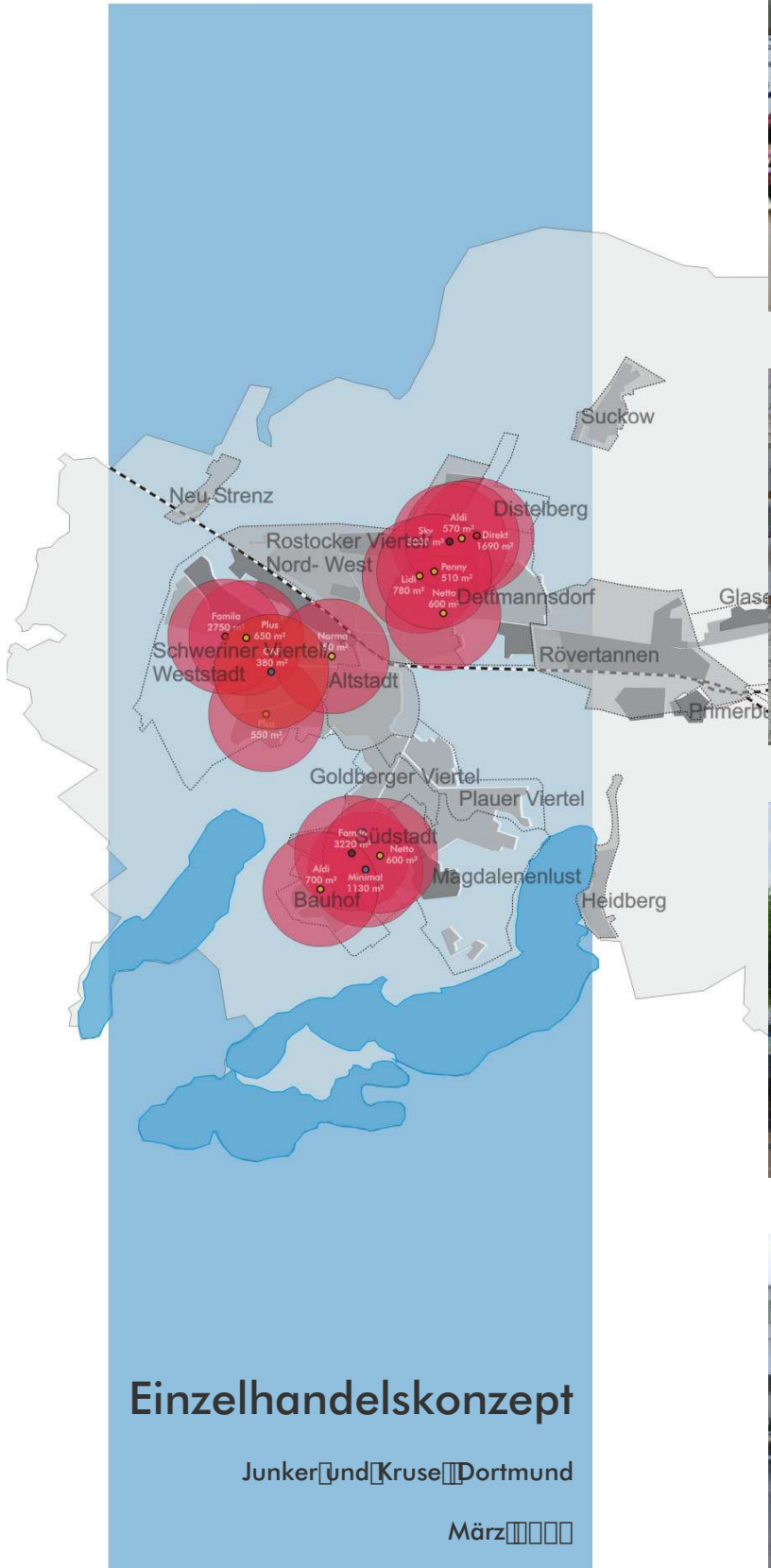


Barlachstadt Güstrow



Einzelhandelskonzept

Junker Und Krise Dortmund

März □ □ □ □



□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□
□

Einzelhandelskonzept für die Barlachstadt Güstrow

Im Auftrag der Barlachstadt Güstrow

Endbericht

Marc Föhler

Stefan Kruse

Junker und Kruse
Stadtforschung & Planung

Markt Dortmund

Tel. Fax
www.junkerkruse.de info@junkerkruse.de

März

Inhaltsübersicht

-
- **Ausgangslage und Ziele der Untersuchung**
- **Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel in Ostdeutschland**
- **Methodik**
- **Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Güstrow**
- **Einzelhandelsrelevantes Standortprofil**
- **Nachfragesituation des Güstrower Einzelhandels**
- **Verkaufsflächenpotenziale**
- **Zielsystem zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in der Barlachstadt Güstrow**
- **Empfehlungen zur künftigen Entwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Güstrow**
- **Schlusswort**
- Verzeichnisse**
- Anhang**

-
-

Detailliertes Inhaltsverzeichnis

-
- **Ausgangslage und Ziele der Untersuchung**
- **Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel in Ostdeutschland**
- **Methodik**
 - **Angebotsanalyse**
 - **Nachfrageanalyse**
 - **Städtebauliche Analyse**
- **Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Güstrow**
 - **Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung**
 - **Bevölkerung und Siedlungsstruktur**
- **Einzelhandelsrelevantes Standortprofil**
 - **Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur**
 - Gesamtstädtische Verkaufsflächenentwicklung seit □□□□
 - Betriebsgrößen
 - Leerstandssituation und -entwicklung
 - **Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Barlachstadt Güstrow**
 - Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe auf die Stadtteile der Stadt
 - Entwicklung der Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe auf die Stadtteile der Stadt seit □□□□
 - Verkaufsfläche und Anzahl der Betriebe nach Lagen
 - **Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels in der Barlachstadt Güstrow**
 - Innerstädtisches Hauptgeschäftszentrum
 - Stadtteilzentrum Distelberg
 - Stadtteilzentrum Güstrow Süd
 - Stadtteilzentrum Heideweg
 - Nahversorgungszentrum Schweriner Straße
 - Sonderstandort Rövertannen
 - Sonderstandort Rostocker Chaussee
 - **Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung**

- Fazit der Angebotsanalyse**
- Nachfragesituation des Güstrower Einzelhandels**
- Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsbereich**
- Umsätze des Einzelhandels in der Barlachstadt Güstrow**
- Zentralitäten nach Warengruppen**
- Fazit der Nachfrageanalyse**
- Verkaufsflächenpotenziale**
- Zielsystem zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in der Barlachstadt Güstrow**
- Empfehlungen zur künftigen Entwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Güstrow**
- Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Güstrow**
- Räumlich-funktionales Zentrenkonzept für die Barlachstadt Güstrow**
- Zentrale Versorgungsbereiche in Güstrow**
- Güstrower Hauptgeschäftszentrum**
 - Entwicklung innerstädtischer Flächenpotenziale
 - Klare Begrenzung des Güstrower Hauptgeschäftszentrums = zentraler Versorgungsbereich in der Innenstadt
 - Handlungsfelder zur Stärkung des Hauptgeschäftszentrums
- Stadtteil- und Nahversorgungszentren-Abgrenzungen und Empfehlungen**
 - Stadtteilzentrum Distelberg
 - Stadtteilzentrum Güstrow Süd
 - Stadtteilzentrum Heideweg
 - Nahversorgungszentrum Schweriner Straße
- Empfehlungen für weitere Einzelhandelslagen und Siedlungsbereiche**
 - Sonderstandorte
 - Empfehlung zur räumlich-strukturellen Verbesserung der Nahversorgungssituation
 - Tabubereiche für den Einzelhandel in Güstrow
 - Umgang mit Leerständen
- Übersicht über die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Güstrow**
- Güstrower Sortimentsliste**

□ □ Ausgangslage und Ziele der Untersuchung □

Der Einzelhandel hat sich in den letzten Jahren auch in den neuen Bundesländern mit einer deutlich höheren Dynamik als in den alten Bundesländern von statten gehende Strukturwandel im Einzelhandel hat so scheint es zumindest noch nicht seinen Höhepunkt erreicht. Das drückt sich sowohl in der anhaltenden Ansiedlungsdynamik aus, aber auch darin, dass vorhandene Betriebe ständig ihre Situation und die vorhandenen Marktrahmenbedingungen überprüfen, so dass es auch innerhalb des vorhandenen Bestandes immer wieder zu Anträgen an die Verwaltung kommt, sei es im Hinblick auf eine Verlagerung oder auch mit Blick auf Veränderungen an dem vorhandenen Standort. Begründet werden diese Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Verlagerungsanträge häufig u.a. mit den veränderten Rahmenbedingungen der jüngsten Zeit. Der Rückgriff auf den vorliegenden Einzelhandelsfachplan für die Barlachstadt Güstrow zeigt hier u.a. wegen des Erarbeitungsjahres 1994 die Aktualisierung im Jahr 2000 nicht immer Lösungswege oder Ansätze auf, so dass die Barlachstadt Güstrow deswegen aber auch aufgrund der veränderten Rechtssituation u.a. § 13 BauGB und Rechtsprechung im April 2000 das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung, Planung Dortmund mit der Fortschreibung des Gesamtstädtischen Konzeptes zu den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel der Barlachstadt Güstrow beauftragt hat. Das vorliegende Gutachten berücksichtigt einerseits aktuelle und absehbare Rahmenbedingungen u.a. demographische Entwicklung, Kaufkraftentwicklung und Verhalten, Angebotssituation und Entwicklung in den letzten Jahren und befasst sich zudem mit aktuell bestehenden konkreten Ansiedlungsinteressen. Ziel der Fortschreibung bzw. Aktualisierung ist es, sowohl fundierte Bewertungsgrundlagen für die anstehenden Ansiedlungsfragen zu erhalten, als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche, insbesondere baurechtliche Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen. Gleichzeitig sollen sowohl Stadtverwaltung als auch Politik in die Lage versetzt werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen, sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtischen Versorgungsstrukturen einschätzen zu können.

□□ Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel in Ostdeutschland

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild als auch die Funktionsbedingungen im Einzelhandelsbereich und die räumliche Struktur stellen sich in diesem Wirtschaftssektor heute nachhaltig anders dar als noch vor wenigen Jahrzehnten. Gerade der Osten Deutschlands ist durch diesen „Wandel im Einzelhandel“ sichtbar geprägt. Nach der Wiedervereinigung konzentrierte sich der Einzelhandel auf die Entwicklung großmaßstäblicher Einrichtungen in vielfach nicht integrierten Lagen, was die Innenstädte heute zu erheblichen Problemen stellt. Verantwortlich für diese Entwicklung sind Angebots- und Nachfrageseitige Trends, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

Auf der **Angebotsseite** zeigen sich folgende Tendenzen:

- Eine fortschreitende Unternehmenskonzentration
- Damit eng verbunden ein anhaltendes Verkaufswachstum bei sinkenden Flächenproduktivitäten und Rentabilitäten
- Eine sinkende Zahl von Einzelhandelsbetrieben, nicht zuletzt bedingt durch Nachfolgeprobleme
- Ein Wandel der Betriebsformen und Konzepte bei zunehmender Großflächigkeit und Discounterorientierung bei gleichzeitig steigendem Druck in Folge der Konzernstrategien auf inhabergeführte Geschäfte
- Ein Wandel der Standortpräferenzen
- Eine zunehmende Konkurrenz zwischen den einzelnen Betrieben und Branchen
- Eine Zunahme heuer Vertriebs- und Absatzschienen

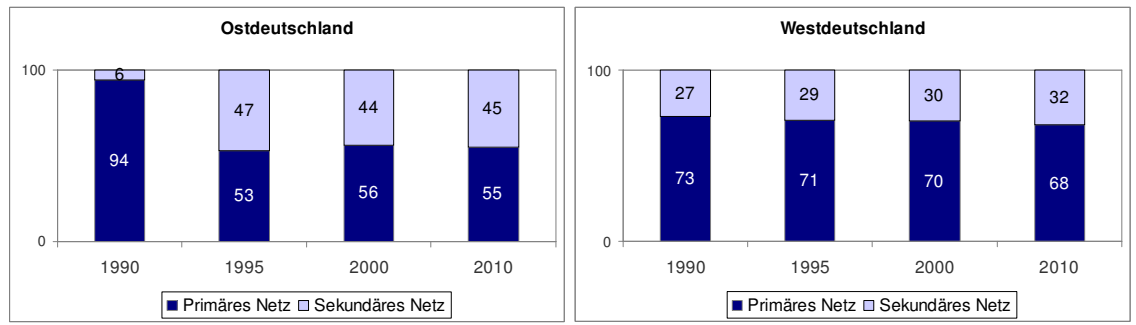
Im Osten Deutschlands ist eine sowohl zeitlich wie auch in ihrer Ausprägung „verschärfte“ Entwicklung der aufgeführten Trends zu verzeichnen. So verdreifachte sich die Gesamtverkaufsfläche in den ersten Jahren von rd. 1 Mio. Quadratmetern im Jahr 1990 bis auf rd. 3 Mio. Quadratmeter im Jahr 1995. In den folgenden Jahren stagnierte das Wachstum jedoch weitgehend. Im Jahr 1995 fielen auf jeden Ostdeutschen Einwohner knapp 10 m² Verkaufsfläche im Vergleich Westdeutschland 15 m². Dabei konzentrierte sich die Verkaufsentwicklung auch im Vergleich zu Westdeutschland auf nicht integrierte Standorte auf der „Grünen Wiese“, so dass heute knapp 1/3 der Verkaufsflächen auf dieses „sekundäre“ Versorgungsnetz entfallen.



¹ Quelle: Euro-Handelsinstitut, Hrsg.: Handel aktuell

² Quelle: KB-Branchenbericht, BBE-Unternehmensberatung

Abbildung 11 Entwicklung der räumlichen Verteilung der Verkaufsflächen in Deutschland (Angaben in %)



Quelle: Concepta, H&M, Metro

Die Zahlen zeigen die rasante Geschwindigkeit des Einzelhandelsstrukturwandels in den neuen Bundesländern, dessen Auswirkungen sich die Kommunen stellen müssen.

Aus Sicht der Nachfrageseite sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Eine in den nächsten Jahren tendenziell sinkende Bevölkerungsanzahl mit erheblichen regionalen Unterschieden, überlagert durch eine steigende Mobilitätsbereitschaft.
- Voraussichtlich weiter anhaltende Wanderungsprozesse von den neuen in die alten Bundesländer sowie Stadt-Umland-Wanderungen.

Dabei sind insbesondere der Bevölkerungsrückgang und das geringe Kaufkraftniveau als ein spezielles ostdeutsches Problem herauszustellen. Bei nur moderat ansteigenden einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf ist in der Summe ein Rückgang der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft zu verzeichnen. So nahm das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen Ostdeutschland allein von 1990 bis 2010 um knapp 1 Mio. Euro ab³.

Eine nicht speziell auf die neuen Bundesländer zutreffende Entwicklung ist das Einkaufsverhalten der Konsumenten:

- Eine Aufspaltung des Einkaufs in die Segmente „Erlebniskauf“ und „Versorgungskauf“.
- Ein zunehmendes Preisbewusstsein, Stichwort „Schnäppcheneinkauf“, wovon insbesondere discountorientierte Anbieter profitieren.

Die aufgeführten Umstrukturierungen und Tendenzen in der Einzelhandelslandschaft haben im Falle einer „ungezügelter bzw. ungesteuerter Entwicklung“ aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die Versorgung, die städtebaulich funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation.

- Eine bedeutsame innerkommunale Standortkonkurrenz führt zu nach wie vor fehlender Chancengleichheit von vielen innerstädtischen Zentren im Vergleich zu nicht integrierten Standorten, die sich häufig in Form einer nach wie vor geringen Angebotsbreite



³ BBE Handelsforschung Köln und

te des kernstädtischen Einzelhandels und einem geringen Niveau im innerstädtischen Angebot durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestieren, verbunden mit einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Die Situation wird durch die anhaltende Nachfrage nach Standorten außerhalb des Innenstadtkontextes weiter verschärft. Dabei sind es speziell die Vorhaben mit Zentren, aber auch Nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die für die Funktionsfähigkeit der Güstrower Innenstadt oder zentraler Versorgungsbereiche zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung Beeinträchtigungen mit sich bringen könnten. Durch diese Tendenz ist sowohl die Gefahr einer möglichen Schwächung der Grundversorgungsfunktion der Innenstadt als auch der mittelzentralen Leitbranchen deutlich zu erkennen.

□

- **Zunehmende Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen**, die nicht in vorhandene Siedlungsstrukturen passen. Gerade in Güstrow besteht ein grundsätzliches Problem darin, dass in den gewachsenen Siedlungsstrukturen, speziell der historischen Innenstadt, die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt erfüllt werden können. Perspektivisch wird der Vergrößerungsdruck einiger Fachgeschäfte bzw. der Ansiedlungsdruck zusätzlicher Fachmärkte weiter wachsen. Diese betriebswirtschaftlichen Anforderungen können bereits heute nur unzureichend im Bestand befriedigt werden. Dadurch bleiben und kommen Standorte außerhalb des Innenstadtkontextes verstärkt in die Diskussion, wie es auch in einigen Bereichen Güstrows seit Jahren zu beobachten ist, besonders die Einzelhandelsentwicklung an der Rostocker Chaussee/ Distelberg.

□

- **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefahr der abnehmenden wohnungsnahen Versorgung. Magnet-Lebensmittelanbieter „zieht es nach draußen“. Auch die Möglichkeit, dass sich das Nahversorgungsnetz, also speziell das Netz der Lebensmittelanbieter, insgesamt räumlich weiter ausdünnen könnte, kann letztlich für Güstrow nicht ausgeschlossen werden. Durch weitere Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht integrierten Standorten bzw. durch eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Spielräume können sich auch Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche ergeben, mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes. Ein weiterer Aspekt, der zu einer räumlichen Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zukünftig verstärkt beitragen kann, sind die Ansprüche der Betreiber an die Größe der Verkaufsflächen. Heute marktübliche Verkaufsflächen von 1000 m² bis 2000 m² häufig bis 3000 m² liegen zum Teil deutlich über der Flächengröße bestehender Märkte in Güstrow, so dass hier, wie auch bereits zu beobachten ist, entsprechende Anfragen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung einzelner Betriebe zu erwarten sind.

□

- **Belastung der kommunalen Haushalte** durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in peripherer und dezentraler Lage zu Wohngebieten, die zur Bereitstellung kostenintensiver Infrastruktur und der Entwertung der bisher für die Innenstadtentwicklung geleisteten Mittel, z. B. Stadtsanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen, führen. Durch eine zunehmende Verstärkung der aufgeführten Standortprozesse sind letztlich auch Belastungen des kommunalen Haushaltes nicht auszuschließen, da insbesondere durch eine mögliche Schwächung der innerstädtischen Einzelhandelsfunktion, die durchgeführten, aber auch beabsichtigten erheblichen Attraktivierungsmaßnahmen für die Innenstadt gefährdet und deren Zukunftsperspektiven beeinträchtigt werden könnten.

□

- **Negative Folgewirkungen für die Beschäftigtenzahl** im Einzelhandelsbereich, weil durch die Ansiedlung großflächiger Betriebe der Beschäftigungsintensive, kleinteilige

Einzelhandel zur Betriebsaufgabe gedrängt wird. Generell sind durch die Entwicklungen im Einzelhandelsbereich jedoch unabhängig vom konkreten Standort weitere Verringerungen der Beschäftigtenzahlen auch in Güstrow zu erwarten. Dieser Trend ist, wenn überhaupt, nur dadurch abzuschwächen, wenn es gelingt, eine lebensfähige Struktur des innerstädtischen Einzelhandels zu erhalten und die dortige Vielfalt und Anzahl von Geschäften zu stärken.

Die aus den räumlich-strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor erwachsenden Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen haben insbesondere im Osten Deutschlands zu veränderten Standortpräferenzen geführt, die sich aus betrieblicher Perspektive in zunehmendem Maße von städtischen Zentren abgekoppelt, ein sekundäres Versorgungsnetz entwickelt und eigene Zentralitäten ausgebildet haben. Diese Einzelhandelseinrichtungen bedürfen nur in geringerem Umfang eines innerstädtischen Standortes.

Letztendlich resultiert aus diesen Rahmenbedingungen eine im Vergleich zu Zentren in Westdeutschland erheblich schwierigere Ausgangslage für viele Zentren in Ostdeutschland. Dies trifft auch auf die Güstrower Innenstadt zu. Die „Abwertung“ des ehemals überregional strahlenden „Stolz Kaufhauses“ zu einem „Billigkaufhaus“ deutet die problematische Situation in der Innenstadt an.

□

□

▪ nicht integriert in B-Gewerbe bzw. Industriegebiet

bei gleichzeitiger Aufnahme weiterer Charakteristika in Fachmarktstandort und die stadtteilspezifische Zugehörigkeit der Betriebe. In der späteren Auswertung und Analyse wurden die Sortimentsgruppen den der folgenden Tabelle zu entnehmenden Hauptbranchen zugeordnet. Während die erhobenen Sortimente der Systematik aus und entsprechen wurde eine im Vergleich zu den vorangegangenen Gutachten leicht abweichende Zuordnung zu den Hauptbranchen gewählt. Diese Zuordnung orientiert sich einerseits möglichst nah an der seit bzw. leicht veränderten Systematik der BBE bzgl. der Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft um detaillierte Aussagen zur Zentralität treffen zu können und andererseits an betrieblichen und sortimentspezifischen Entwicklungen der letzten Jahre. Als Beispiel sei der Angebotsbereich Foto und Optik aufgeführt. Diese Sortimente wurden in der Vergangenheit üblicherweise gemeinsam angeboten. Mit der Marktablierung der Digitalfotografie wird der überwiegende Anteil an Fotoapparaten und Zubehör aber in Verbindung mit Unterhaltungselektronik Medien in Fachmärkten wie Media Markt, Saturn oder Expert angeboten, so dass eine entsprechende Modifikation der Zuordnung zu den Hauptbranchen durchgeführt wurde.

Tabelle Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Hauptbranchen	Sortimentsgruppen
Lebensmittel Nahrung und Genussmittel	Nahrung und Genussmittel Ink Tabakwaren Bäckerei Konditorei Metzgerei Fleischerei Getränke
Blumen Zoo	Blumen Zoo
Gesundheit und Körperpflege	Drogerie Körperpflege Parfümerie Wasch Putz Reinigungsmittel Pharmazeutischer Bedarf Freiverkäuflich
Schreibwaren Papier Bücher	Sortimentsbuchhandel Papier Schreibwaren Bürobedarf Zeitschriften
Bekleidung Wäsche	Herren Damen Kinderbekleidung Bekleidung Textilien Allgemein Meterware für Bekleidung Kurzwaren Handarbeitswaren
Schuhe Lederwaren	Schuhe Lederwaren Koffer Taschen Kleinteile
Hausrat Glas Porzellan	Hausrat Schneidwaren Bestecke Glas Porzellan Keramik Geschenkartikel
Spielwaren Hobby Basteln	Spielwaren Musikinstrumente Hobby Bastelbedarf
Sport und Freizeitbedarf	Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel Sportgeräte Campingartikel
Wohnungseinrichtungsbedarf Teppiche	Wohn Einrichtungsbedarf Haus Heimtextilien Gardinen Sicht Sonnenschutz Teppiche Einzelware Kunst Bilder Rahmen Bettwaren Matratzen Haus Bett Tischwäsche
Möbel	Möbel Ink Bad Küchen Büro Gartenmöbel
Elektrogeräte Leuchten	Öfen Herde Kühlschränke Weiße Ware Elektrobedarf hochwertige Elektrohaushaltsgeräte Leuchten
Medien	Rundfunk Fernseh phonotechnische Geräte Tonträger Videokameras Geräte Mobiltelefone Telefone Faxgeräte Zubehör Personal Computer Peripheriegeräte Zubehör Software Foto
Medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte Sanitätsbedarf Optik Augenoptik
Uhren Schmuck	Uhren Schmuck
Bau und Gartenmarktsortiment	Baumarktspezifisches Sortiment Tapeten Lacke Farben Baustoffe Bauelemente Schrauben Kleineisen Installationsbedarf Teppiche Auslegware Werkzeuge Elektrogeräte Zubehör Pflanzen Sämereien Gartenbedarf Kfz Zubehör
Sonstiges	Aktionswaren Kinderwagen

Quelle Eigene Zusammenstellung

Die vorliegenden Daten erlauben im Zusammenspiel mit den Analyseergebnissen aus den Jahren 1999 und 2000 eine über die reine Bestandsanalyse hinausgehende Bewertung der Entwicklung des Einzelhandels in Güstrow.

□

□ □ □ Nachfrageanalyse

Die zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrage dar. Sie muss ein ebenso umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und Präferenzen der Güstrower Bevölkerung liefern wie Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels ermöglichen. In diesem Zusammenhang wurde in Abstimmung mit dem Auftraggeber auf eine primärstatistische Herangehensweise Haushaltsbefragung, Kundenherkunftserhebung verzichtet, da der Rückgriff auf aktuelles sekundärstatistisches Material in Verbindung mit den weiterhin anwendbaren primärstatistisch erfassten Datengrundlagen aus den vorangegangenen Analysen belastbare Aussagen zu diesem Themenkomplex erlaubt.

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und Analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis üblich auf Werte der BBE Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit, Kommune, im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert des Bundesdurchschnitts, so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedriges Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Ergänzend zu dieser Quelle bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien, Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen und sonstige Quellen, lokale Tageszeitungen, weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

□

Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Güstrow

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Barlachstadt Güstrow folgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung kundenseitiger Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Einzelhandelsstandorts Güstrow auswirken können.

Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Mit rd. 17.000 Einwohnern⁶ ist Güstrow die siebtgrößte Stadt im Land Mecklenburg-Vorpommern und Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Die Stadt ist Sitz des Amtes Güstrow-Land, dem 11 Gemeinden angehören, selbst aber amtsfrei. Der Landkreis Güstrow liegt zentral im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern zwischen der Ostseeküste und der Mecklenburgischen Seenplatte und gehört zur Region Mittleres Mecklenburg-Rostock.

Karte: Güstrow - Lage im Raum



Quelle: Eigene Darstellung

Die laut Landesplanung als Mittelzentrum eingestufte Barlachstadt Güstrow liegt etwa 100 km südlich von Rostock, ca. 10.000 Einwohner. Die seenreiche Umgebung Güstrows bildet den nördlichen Abschluss der Mecklenburgischen Seenplatte. Die Hansestadt Rostock ist das nächstgelegene Oberzentrum. Die Landeshauptstadt Schwerin mit ca. 100.000 Einwohnern liegt 100 km südwestlich von Güstrow. Benachbarte Kreise des Landkreises Güstrow sind im Norden Bad Doberan, im Nordosten der Landkreis Nord-Vorpommern, im Osten und



⁶ statistische Informationen der Stadt Güstrow, Stand 2011, exakter Wert inkl. Nebenwohnsitz

⁷ http://www.mv.regierung.de/pf1/main_seen.htm

Südosten die Kreise Demmin und Müritz sowie im Süden und Nordwesten die Kreise Parchim und Nordwest Mecklenburg

Güstrow ist über die Bundesstraßen B100 und B101 die nahe der Stadt aufeinandertreffen erreichbar und mit Anschlussstellen der A10 im Landkreis Güstrow an das Autobahnnetz angebunden (vgl. Karte). Des Weiteren besteht von Güstrow aus eine S-Bahn-Verbindung nach Rostock. Hauptkonkurrenzstandorte sind aus einzelhandelseitiger Sicht neben dem nahegelegenen Mittelzentrum Teterow ca. 10 Autominuten entfernt in erster Linie das nahegelegene Oberzentrum Rostock, welches in knapp 15 Autominuten zu erreichen ist.

Bevölkerung und Siedlungsstruktur

Die Kreisstadt Güstrow setzt sich aus 17 Stadtteilen zusammen (vgl. Tabelle und Karte).

Tabelle 1: Güstrower Stadtteile mit Einwohnerzahlen (inkl. Nebenwohnsitze)

Stadtteil	Einwohner
Altstadt	1.100
Schweriner Viertel Weststadt	1.100
Rostocker Viertel Nord West	1.100
Distelberg	1.100
Dettmannsdorf	1.100
Suckow	400
Rövertannen	400
Glasewitzer Burg	200
Östliche Stadtteile gesamt	1.100
Südstadt	1.100
Plauer Viertel	1.100
Bauhof	1.100
Magdalenenlust	1.100
Goldberger Viertel	1.100
Klueß	400
Heidberg	400
Südliche Stadtteile gesamt	1.100
Neu Strenz	400
Primerburg	200
Unbekannt ohne festen Wohnsitz	200
Summe	11.000

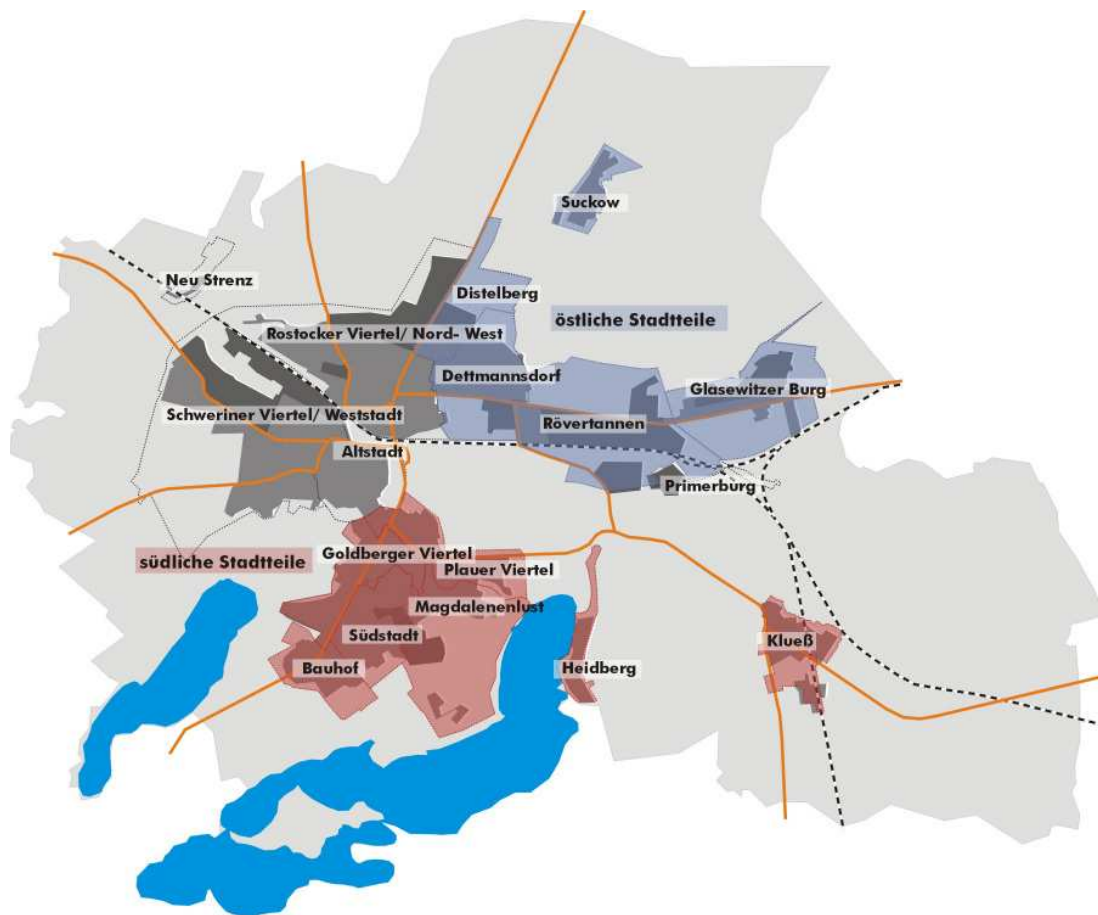
Stand Dezember 2019 aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten können Stadtteile aggregiert betrachtet und analysiert werden. > Östliche Stadtteile Südliche Stadtteile

Quelle: Stadt Güstrow

Die Stadt und Siedlungsstruktur präsentiert sich weitgehend kompakt. Lediglich Neu Strenz, Suckow, Glasewitzer Burg, Klueß und Heidberg sind der kompakten zusammenhängenden

Struktur vorgelagert. Siedlungsschwerpunkte bilden das Schweriner Viertel, Weststadt sowie die Südstadt von Güstrow. Hier leben ca. 10% der gesamten Bevölkerung Güstrows. Das Siedlungsgebiet der Barlachstadt Güstrow wird durch die Eisenbahntrasse in zwei Bereiche geteilt. Der nördliche Teil wird durch großflächige Gewerbegebiete sowie durch Wohn- und Mischgebiete geprägt. Der südliche Teil des Siedlungsgebietes beinhaltet als räumlichen Schwerpunkt die historische Altstadt mit ihrer kleinteiligen, historisch geprägten Bebauungsstruktur. Insgesamt besitzt die Barlachstadt Güstrow aufgrund der baulichen und naturräumlichen Besonderheiten touristisches Potenzial, welches für den örtlichen Einzelhandel jedoch nur geringe Auswirkungen hat.

Karte: Güstrow - Siedlungsstruktur. Die Stadtteilgrenzen reichen bis an die Gemarkungsgrenze Güstrows.



Quelle: Eigene Darstellung

Das **Güstrower Umland** weist eine weithin ländlich geprägte Landschaftsstruktur auf. Im Osten des Landkreises finden sich die Hügel der Mecklenburgischen Schweiz, im Norden die Tiefebene der Recknitz, im Westen der Flusslauf der Warnow und im Süden schließt sich die Landschaft der Mecklenburgischen Seenplatte an. Die wirtschaftliche Struktur des Landkreises wird nicht nur durch die Landwirtschaft, sondern auch durch metallverarbeitende Industrien

Die Nahrungsmittelindustrie und Holzverarbeitende Industrie geprägt im Landkreis sind viele kleine und mittlere Unternehmen angesiedelt. Als Mittelzentrum innerhalb dieses ländlich geprägten Raumes kommt der Barlachstadt Güstrow eine besondere Bedeutung bei der Versorgung des Umlandes zu. Wie die vorangegangenen Analysen aus [] und [] zeigen, kann diese Funktion hoch nicht befriedigend ausgeübt werden kann.

Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel aufgeführten standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Güstrow unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt die detaillierte Betrachtung einzelner Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungssituation in der Barlachstadt Güstrow erfolgt. Zudem werden Verkaufsfläche und Betriebsgrößenentwicklungen seit 2000⁹ aufgezeigt. Auf Basis dieses intertemporären Vergleichs können Rückschlüsse sowohl bzgl. der zurückliegenden Einzelhandelsentwicklung, Veränderung der Ausstrahlung des Einzelhandels, erfolgreiche Steuerung, etc. als auch mit Blick auf zukünftige Entwicklungsspielräume gezogen werden (Marktsättigung, etc.).

□

Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur

Zum Erhebungszeitpunkt Mai¹⁰ stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Güstrower Einzelhandels folgendermaßen dar:¹¹ Es sei darauf hingewiesen, dass sich die Übersichten zur Verkaufsflächenausstattung auf die Situation zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme beziehen. Entwicklungen nach Mai/Juni¹² z.B. die Nachnutzung eines Leerstandes im Stadtteilzentrum Süd durch den Elektronikanbieter XXL werden in den standortbezogenen Analyse teilen nachrichtlich berücksichtigt und finden Eingang in die Verkaufsflächenpotenzialanalyse.

- Es existieren **Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne¹³ mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **m²**.
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb beträgt etwa **m²** und liegt damit deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt von **m²**. Der Wert deutet auf eine im Schnitt großflächige Angebotsstruktur hin.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **m²** und rangiert damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – ebenfalls deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von **m²** pro Einwohner und über dem Wert für Ostdeutschland von **m²** pro Einwohner. Dies deutet auf eine sehr hohe Angebotsausstattung und einen vergleichsweise hohen Anteil großflächigen Einzelhandels hin.



⁹ Als Vergleichsbasis dient der im Jahr 2000 erstellte und fortgeschriebene und aktualisierte Einzelhandelsfachplan für die Stadt Güstrow von Junker und Kruse, Dortmund bzw.

¹⁰ Vgl. Kap.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Güstrower Einzelhandels wie folgt dar

Tabelle 1: Angebotssituation des Einzelhandels in der Barlachstadt Güstrow

Warengruppe	Anzahl der Anbieter Hauptbranche	Verkaufsfläche in m ²	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche in %	Einwohner bezogene Verkaufsflächenausstattung in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	100	100000	10000	10000
Blumen- und Zoologischer Bedarf	100	100000	10000	10000
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	100	100000	10000	10000
Papier- Bücher- Schreibwaren- Zeitungen- Zeitschriften	100	100000	10000	10000
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	1000	1000000	100000	100000
Bekleidung- Wäsche	100	100000	10000	10000
Schuhe- Lederwaren	100	100000	10000	10000
Glas- Porzellan- Keramik- Hausrat- Geschenkartikel	100	100000	10000	10000
Spielwaren- Hobby- Bastelbedarf- Musikinstrumente	100	100000	10000	10000
Sportartikel- Fahrräder- Camping	100	100000	10000	10000
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1000	1000000	100000	100000
Wohneinrichtungsbedarf	100	1000000	100000	100000
Möbel	100	1000000	100000	100000
Elektrogeräte- Leuchten- sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	100	1000000	100000	100000
Unterhaltungselektronik- Musik- Video- PC- Drucker- Kommunikation	100	1000000	100000	100000
Medizinische- und orthopädische Artikel	100	1000000	100000	100000
Uhren- Schmuck	100	1000000	100000	100000
Bau- und Gartenmarktsortimente	100	1000000	100000	100000
Überwiegend langfristiger Bedarf	1000	1000000	100000	100000
Sonstiges	100	1000000	100000	100000
Gesamt	10000	10000000	1000000	100000

Quelle: Einzelhandelserhebung Güstrow, Mai 2008, gerundete Werte

Unter quantitativen Gesichtspunkten weist das Güstrower Einzelhandelsangebot folgende Merkmale auf

■

- Der rein quantitative Angebotsschwerpunkt liegt mit rd. 1000000 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente, was unter anderem aber auch auf die in der Regel flächenintensiven Angebotsformen der Anbieter zurückzuführen ist. Insgesamt entfallen mit rd. 1000000 m² knapp 10% der Verkaufsfläche auf Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe.

- Mit rund 10.000 m^2 entfallen ca. 10% der Gesamtverkaufsfläche auf die **nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Der mit Abstand größte Teil der Betriebe dieser Hauptbranche zuzuordnen, wobei hier insbesondere auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen. Die einwohnerbezogene Verkaufsfächenausstattung liegt mit ca. 10 m^2 in dieser Warengruppe in einem für ostdeutsche Städte noch üblichen Bereich. Durchschnittswert für Ostdeutschland liegt bei knapp 10 m^2 Einwohner, allerdings deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 7 m^2 Einwohner. Dies verdeutlicht die insgesamt städtisch betrachtete gute Angebotsausstattung und die hohe Bedeutung dieser Grund- bzw. nahversorgungsrelevanten Warengruppe für den Einzelhandelsstandort Güstrow.
- Unter qualitativen Gesichtspunkten ist in diesem Zusammenhang ein Trend zu einem discounterorientierten Angebot deutlich ablesbar. Neben vier Verbrauchermärkten und einem Supermarkt gibt es in Güstrow neun Lebensmitteldiscounter.
- In den übrigen Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe liegen ebenfalls gute Angebotsausstattungen vor. Insgesamt entfallen rund 10% der gesamten Verkaufsfläche und 10% der Betriebe auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**, d.h. auf Güter des täglichen Bedarfs.
- Im Bereich der **mittelfristigen Bedarfsstufe** liegen rein quantitative Angebotschwerpunkte mit rund 10.000 m^2 Verkaufsfläche und 10 Betrieben dieser Hauptbranche vor allem in der Warengruppe **Bekleidung, Wäsche**, so wie mit 10.000 m^2 und neun Betrieben in der Warengruppe **Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel**. Des Weiteren gibt es einen quantitativen Schwerpunkt in der Warengruppe **Schuhe, Lederwaren** mit rd. 10.000 m^2 Verkaufsfläche. Mit insgesamt 10 Betrieben auf rd. 10.000 m^2 entfallen rd. 10% der Verkaufsfläche und rd. 10% der Betriebe auf Waren der mittelfristigen Bedarfsstufe.

Sowohl anhand der sortimentspezifischen Verkaufsfächenausstattung als auch anhand der Angebotsschwerpunkte Hauptbranchen der Betriebe zeigt sich, dass nicht nur in jeder Branche ein gewisses Angebot in Güstrow vorhanden ist, sondern auch eine vergleichsweise gute Angebotsmischung vorliegt. Der Vergleich einzelner einwohnerbezogener Verkaufsfächenausstattungsgrade mit Kommunen ähnlicher Struktur bzw. Größenordnung verdeutlicht darüber hinaus, dass keine quantitativen Angebotsdefizite in der Barlachstadt Güstrow vorliegen, sondern überwiegend durchschnittliche bis gute Ausstattungsgrade gegeben sind.

Tabelle Verkaufsfläche ausgewählter Warengruppen pro Einwohner inkl. Nebenwohnsitze in Güstrow im Vergleich zu anderen Kommunen

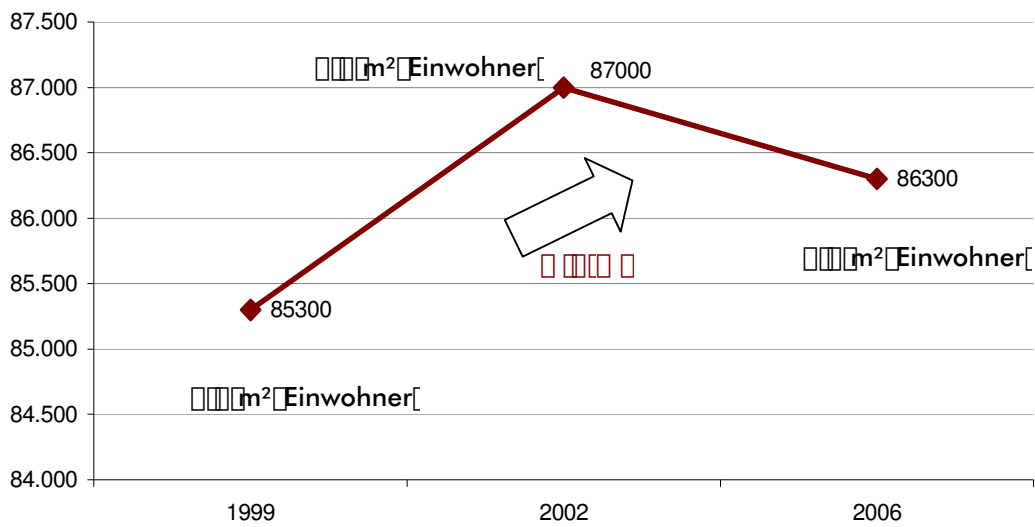
Warengruppe	Güstrow EW	Bernburg EW	Werne NRW EW	Rheinberg NRW EW
Nahrungs- und Genussmittel	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gesundheits- und Körperpflege	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
PBS Zeitungen Zeitschriften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Bekleidung Wäsche	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Schuhe Lederwaren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
GPK Hausrat Geschenkartikel	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Unterhaltungselektronik	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Uhren Schmuck	0,0000	0,0000	0,0000	< 0,0000
Möbel Einrichtungsbedarf	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gesamt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Quelle: Eigene Erhebungen in Güstrow, Bernburg, Werne und Rheinberg
 jeweils nicht zuzuordnende Warengruppen werden in der Gesamtsumme mit berücksichtigt

Gesamtstädtische Verkaufsflächenentwicklung seit

Die nachstehenden Abbildungen (siehe nächste Seite) verdeutlichen, dass die Gesamtverkaufsfläche Güstrows seit auf einem hohen Niveau in etwa stagniert. Bei gleichzeitigem Rückgang der Anzahl der Betriebe um rd. ist ein Trend zu größeren Ladeneinheiten ablesbar. deren Entwicklung in den nächsten Unterkapiteln thematisiert wird. Der insgesamt moderate Anstieg von Verkaufsfläche seit zeigt, dass die Grenze absatzwirtschaftlich verträglicher Verkaufsflächenpotenziale (Stichwort: Marktsättigung) erreicht zu sein scheint.

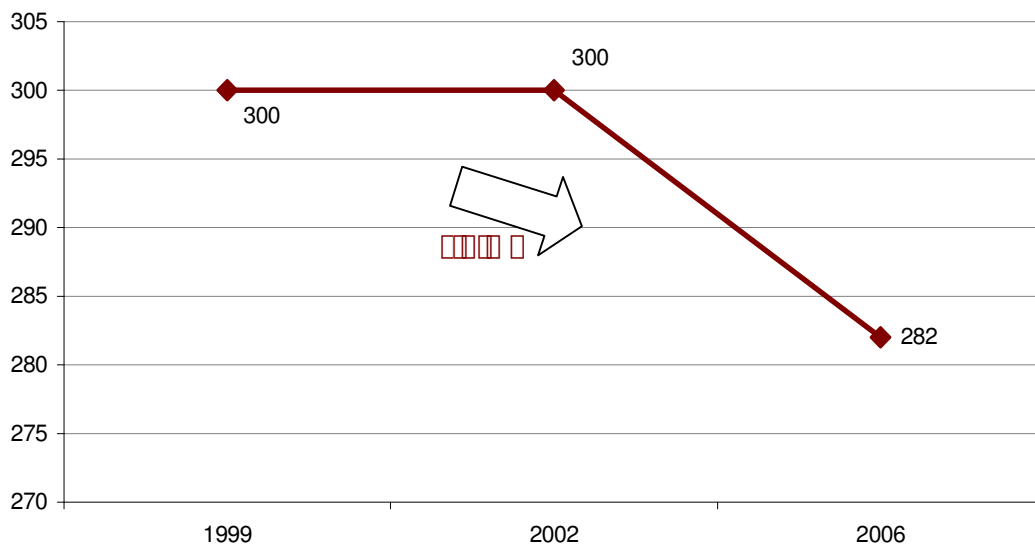
Abbildung 11 Entwicklung der Verkaufsfläche in Güstrow seit 1999 ohne Leerstände



Quelle: Eigene Erhebungen und eigene Darstellung

□

Abbildung 12 Entwicklung der Anzahl der Betriebe in Güstrow seit 1999 ohne Leerstände



Quelle: Eigene Erhebungen und eigene Darstellung

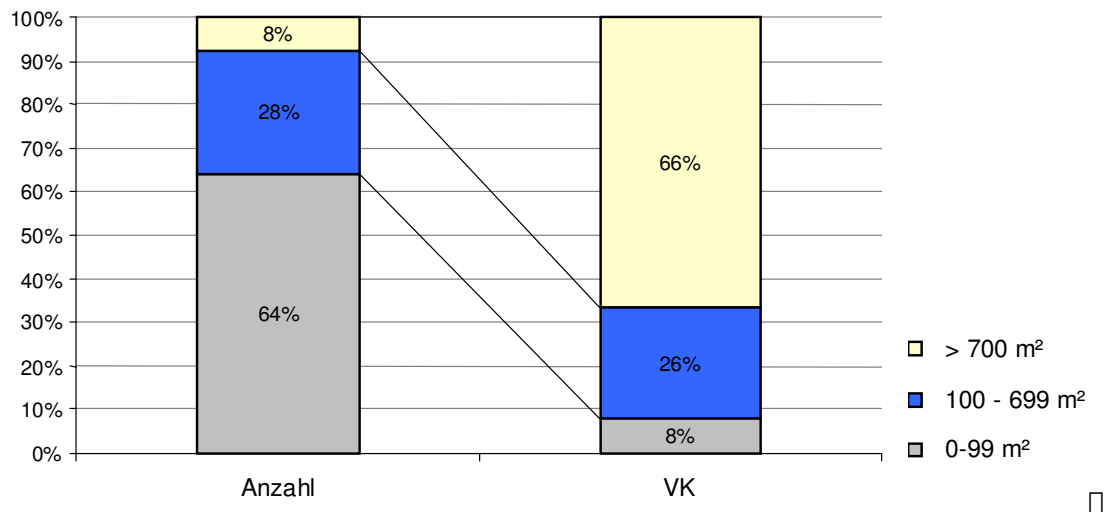
□

Betriebsgrößen

Annähernd **zwei Drittel** der Güstrower Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von **weniger als 100 m²** auf. Dies ist auch im Vergleich zu anderen Städten ein relativ hoher Wert, der einerseits die durchaus positiv zu bewertende Kleinteiligkeit des Güstrower Einzelhandels verdeutlicht, andererseits jedoch auch eine erhebliche Nutzungsproblematik bzw. Nachnutzungsproblematik mit sich bringt. Die relativ hohe Anzahl kleiner leerstehender Ladenlokale in der Güstrower Innenstadt (rd. 1000 m² im Durchschnitt) verdeutlicht dies. Vgl. Kap. 4.3. Auf die Ladenlokale mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche entfällt nach dem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche. Dies sind in Güstrow rd. 1000 m² Verkaufsfläche.

Rund 10% der Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von **> 700 m²** auf und umfassen rund 66% der gesamten Verkaufsfläche. Es ist eine räumliche Konzentration dieser Betriebe

Abbildung 4.3 Betriebsgrößenklassen des Güstrower Einzelhandels



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung im Mai 2011

auf städtebaulich funktionale Zentren zu registrieren.

Zum Zeitpunkt der Erhebung existieren 100 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von **mehr als 100 m²**, davon 10 **großflächige Anbieter**¹⁰ mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 1000 m². Zwar sind dies nur 10% aller Anbieter, jedoch weisen diese einen Anteil von etwa 10% der Gesamtverkaufsfläche auf. Die sortimentspezifischen Schwerpunkte liegen in den

¹⁰ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 10 Abs. 1 BauNVO ab einer Verkaufsfläche von etwa 1000 m², dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1000 m². Die neueste Rechtsprechung besagt allerdings, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 1000 m² zu trifft. Vgl. Urteil vom 10.10.2011 (BVerwG 10 C 10/11) und 10 C 10/11.

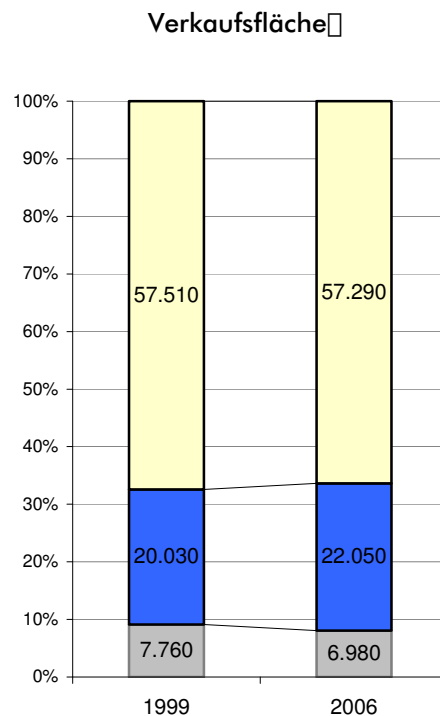
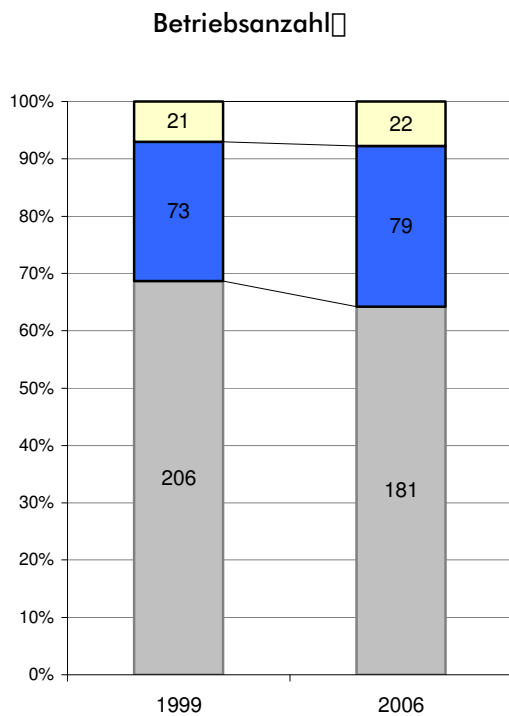
Warengruppen Bau und Gartenmarktsortimente, Nahrungs und Genussmittel und Möbel. Die größten Betriebe sind Anbieter der Warengruppe Bau und Gartenmarktsortimente. Dazu zählen der Toom Baumarkt am Heideweg im Stadtteil Schweriner Viertel, Weststadt mit rund 10.000 m² Verkaufsfläche, Bautreff Schnepf im Stadtteil Glasewitzer Burg mit ebenfalls ca. 10.000 m² Verkaufsfläche, der Hagebaumarkt am Sonderstandort Rostocker Chaussee mit rund 10.000 m² Verkaufsfläche sowie der Baumarkt Obi mit 10.000 m² an der Glasewitzer Chaussee im Stadtteil Rövertannen. Größter Betrieb in der Warengruppe Nahrungs und Genussmittel ist der Verbrauchermarkt Familia mit 10.000 m² Verkaufsfläche in der Südstadt.

□

Entwicklung der Betriebsgrößen seit 1999

Abbildung 11 Anzahl der Betriebe nach Betriebsgrößenklassen in Güstrow

Abbildung 12 Verkaufsflächen nach Betriebsgrößenklassen in Güstrow



□ 0-1000 m² □ 1000-5000 m² □ 5000+ m²

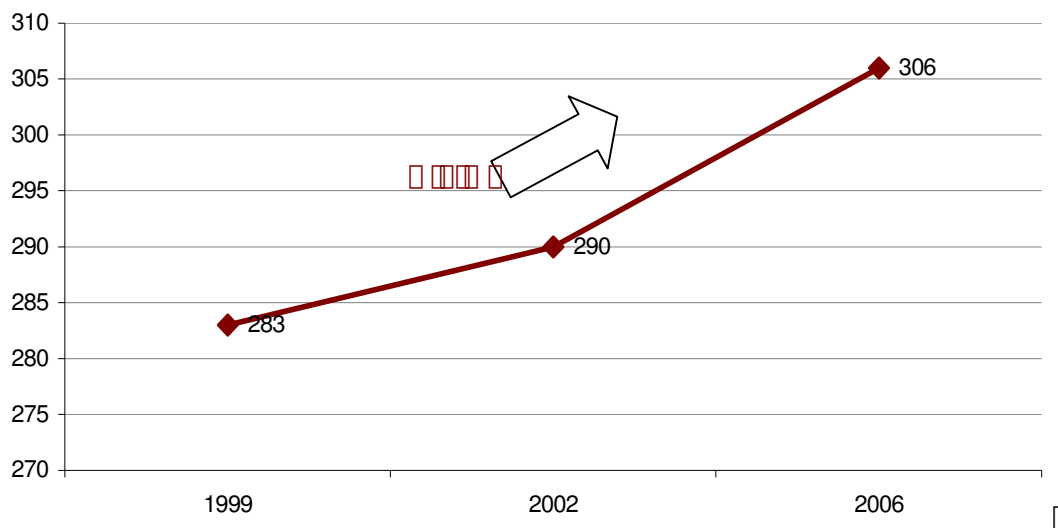
Quelle: Eigene Erhebungen und Statistisches Bundesamt. Aufgrund der Erhebungssystematik von 1999 wurde der Wert 1000 m² angenommen, der damals die Schwelle zur Großflächigkeit markierte. Heute liegt dieser auf aktueller Rechtsprechung bei 2000 m² VG Kap. 11.1.1.

□

Die Anzahl der kleinen Ladeneinheiten, die häufig in innerstädtischen Geschäftszentren zu finden sind, hat sich von 1999 bis 2006 von 206 auf 181 Betriebe verringert.

Analog dazu reduzierte sich auch die Verkaufsfläche bei den Betrieben der Größenklasse 10000 m^2 um 10000 m^2 . Einen leichten Anstieg der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsfläche ist bei den Anbietern mit 1000000 m^2 Verkaufsfläche zu verzeichnen. Die Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 10000 m^2 zeigen kaum eine signifikante Veränderung. Hier verringerte sich die Verkaufsfläche bei nahezu gleichbleibender Anzahl der Betriebe minimal. Insgesamt ist ein leichter Rückgang der Betriebszahlen von 10000 im Jahr 1000000 auf 10000 im Jahr 1000000 zu registrieren. Die Verkaufsfläche insgesamt nahm in den letzten sieben Jahren um 1000000 m^2 zu. Dadurch wuchs die durchschnittliche Betriebsgröße um $ca. 1000$ von 10000 m^2 im Jahr 1000000 auf 10000 m^2 im Jahr 1000000 (vgl. Abbildung).

Abbildung: Entwicklung der durchschnittlichen Betriebsgröße seit 1000000



Quelle: Eigene Erhebungen und eigene Darstellung

Leerstandssituation und -entwicklung

Zum Erhebungszeitpunkt bestanden im Stadtgebiet 10000 Leerstände von Ladenlokalen mit einer geschätzten Verkaufsfläche von knapp 1000000 m^2 (vgl. nachfolgende Tabelle). Dies entspricht einer Leerstandsquote von $ca. 1000000$ der Gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Der Anteil leerstehender Ladenlokale ist mit 1000000 indes ungleich höher.

- Ein räumlicher Schwerpunkt mit 10000 kleinteiligen Leerständen 1000000 m^2 im Durchschnitt lässt sich in der Altstadt im Hauptgeschäftszentrum und hier insbesondere in der Hageböcker Straße ausmachen. Im Hauptgeschäftszentrum insgesamt besteht eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote von $ca. 1000000$ bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche im Hauptgeschäftszentrum.
- Eine weitere räumliche Konzentration von leerstehenden eher kleinteiligen Ladenlokalen findet sich im Stadtteil Schweriner Viertel Weststadt.

- In der **Südstadt** standen zum Erhebungszeitpunkt rund **11.000 m²** Verkaufsfläche leer, wobei sich der hohe Wert insofern relativieren lässt, dass es im Stadtteilzentrum Güstrow Süd einen großflächigen Leerstand von **11.000 m²** gab, der in Zwischen einer Nachnutzung zugeführt werden konnte. Abgesehen von der Leerstandsproblematik im innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum ist die Situation in der Reststadt als unkritisch zu bezeichnen.

Tabelle: Leerstandssituation im Stadtgebiet von Güstrow

Stadtteil	Verkaufsfläche in m ²	Anteil an der LeerstandsVKF in %	Anzahl der Betriebe	Anteil an allen Leerständen in %
Altstadt	1.000	100	10	10
Schweriner Viertel Weststadt	1.000	100	10	10
Rostocker Viertel Nord West	1.000	100	10	10
Dettmannsdorf	100	10	10	10
Distelberg	1.000	100	10	10
Glasewitzer Burg	1.000	100	10	10
Rövertannen	100	10	10	10
Suckow	100	10	10	10
Summe östliche Stadtteile	1.000	100	10	10
Goldberger Viertel	100	10	10	10
Klueß	100	10	10	10
Bauhof	100	10	10	10
Magdalenenlust	1.000	100	10	10
Plauer Viertel	1.000	100	10	10
Südstadt	1.000	100	10	10
Summe südliche Stadtteile	1.000	100	10	10
Summe bzw. Durchschnitt	1.000	100	10	10

Bezogen auf Erhebungszeitraum Nachnutzung des Leerstandes im Stadtteilzentrum Süd durch XXL Stadtteil Südstadt und der Halle am Gewerbehof Stadtteil Glasewitzer Burg als Logistikzentrum somit nicht berücksichtigt

Quelle: Einzelhandelserhebung Mai

Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Barlachstadt Güstrow

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels auf das Güstrower Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In einem ersten Schritt wird dabei die Verteilung des Einzelhandelsangebots auf die einzelnen Stadtteile betrachtet, die anschließend durch die Definition funktional zusammenhängender Bereiche näher spezifiziert wird.

Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe auf die Stadtteile der Stadt

Derzeit stellt sich die Verteilung der Verkaufsfläche bzw. der Betriebe wie folgt dar

Tabelle: Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Güstrower Stadtteile

Stadtteile	Einwohner	Anzahl der Betriebe	in	Verkaufsfläche	in
Altstadt	10000	1000	10000	100000	10000
Schweriner Viertel Weststadt	10000	100	10000	100000	10000
Rostocker Viertel Nord West	10000	100	1000	100000	10000
Dettmannsdorf	10000	100	1000	100000	1000
Distelberg	10000	100	1000	100000	10000
Glasewitzer Burg	1000	10	1000	100000	1000
Rövertannen	1000	10	1000	100000	10000
Suckow	1000	10	1000	100	< 10000
Summe östliche Stadtteile	100000	1000	10000	1000000	10000
Bauhof	10000	10	1000	1000	1000
Goldberger Viertel	10000	10	1000	1000	1000
Heidberg	1000	10	10	10	10
Klueß	1000	10	1000	100	< 10000
Magdalenenlust	10000	10	1000	1000	1000
Plauer Viertel	10000	10	1000	1000	1000
Südstadt	10000	100	1000	100000	1000
Summe südliche Stadtteile	100000	100	10000	100000	1000
Neu Strenz	1000	10	10	10	10
Primerburg	100	10	10	10	10
Gesamt	1000000	1000	10000	1000000	10000

inkl. Nebenwohnsitz, gerundete Werte, inkl. unbek. ohne festen Wohnsitz

Quelle: Einzelhandelserhebung Güstrow, Mai

- Mit und 1000000 m^2 liegen etwa 10000 der Gesamtverkaufsfläche und 1000 aller Betriebe des Stadtgebiets im Stadtteil Rostocker Viertel Nord West und hier insbesondere am Sonderstandort Rostocker Chaussee. Die hohe Konzentration des Angebots ergibt sich aus den dort ansässigen großflächigen Betrieben, die vorwiegend in den nicht-zentrenprägenden Sortimenten Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel ihren Angebotsschwerpunkt haben.
- Ein weiterer räumlicher Schwerpunkt liegt mit und 1000000 m^2 etwa 10000 der Gesamtverkaufsfläche und 1000 aller Betriebe im Stadtgebiet im bevölkerungsreichen Stadtteil Schweriner Viertel Weststadt. Davon sind allein und 1000000 m^2 Verkaufsfläche im Stadtteilzentrum Heideweg verortet.
- Ein weiterer Verkaufsflächenschwerpunkt ergibt sich für die Güstrower Altstadt mit dem hier verorteten Hauptgeschäftszentrum. Mit 1000000 m^2 Verkaufsfläche entfallen auf das Hauptgeschäftszentrum zwar nur 10000 an der Gesamtstädtischen Verkaufsfläche, es doch konzentriert sich hier annähernd die Hälfte aller Betriebe von 1000 Betrieben in Güstrow. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb liegt bei und 100000 m^2 , was auf eine im Schnitt sehr kleinteilige Angebotsstruktur hindeutet.

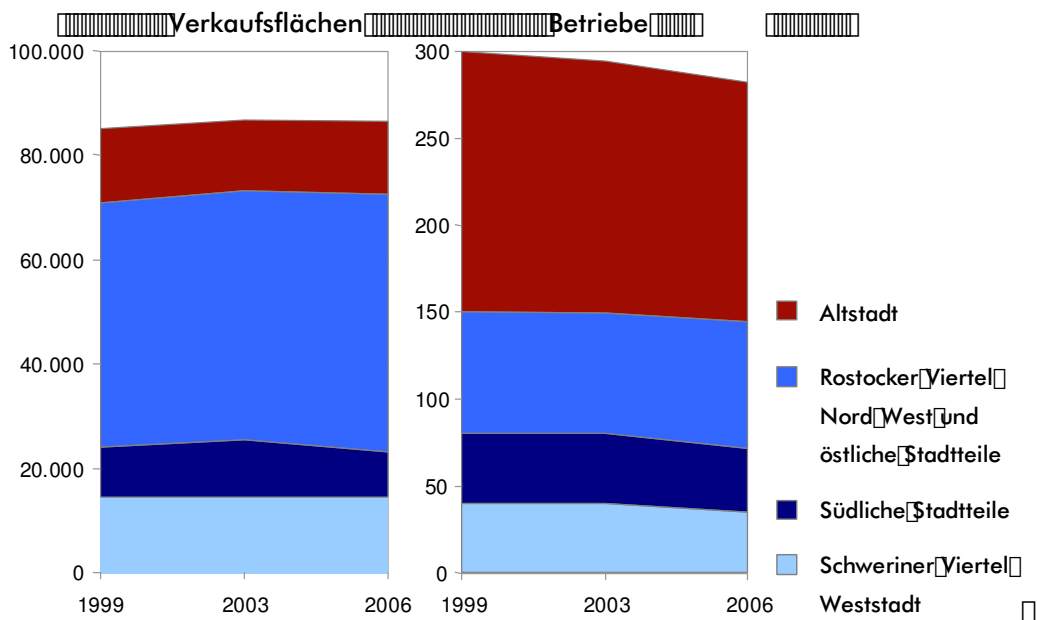
- Die **östlichen Stadtteile** umfassen zusammen rd. 10.000 Einwohner. Mit 100.000 m² Verkaufsfläche entfallen auf die Stadtteile rund 1/3 der **gesamstädtischen Verkaufsfläche** und mit 100 Betrieben **aller Anbieter**. Damit ergibt sich eine hohe durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb von ca. 1000 m². Die Stadtteile Distelberg und Rövertannen mit ihren Einzelhandelsagglomerationen und großflächigen Anbietern in den Zentren und Sonderstandorten sorgen hier für die hohen Ausstattungswerte.
- Die **südlichen Stadtteile** mit rd. 10.000 Einwohnern weisen eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 100.000 m² auf, was einem Anteil von rund 1/3 entspricht. Die 100 Betriebe in den Stadtteilen repräsentieren rund 1/3 **aller Anbieter**. Den höchsten Anteil (ca. 100.000 m²) an der Verkaufsfläche stellt der Stadtteil Südstadt mit dem hier verorteten Stadtteilzentrum Güstrow Süd.

□

Entwicklung der Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe auf die Stadtteile der Stadt seit 1999

Die gesamstädtischen Betriebsanzahl und Verkaufsflächenentwicklungen wurden in Kapitel 4 dargestellt und qualifiziert. Losgelöst von dem stadtweiten Trend zu größeren Betriebseinheiten, Verkaufsflächenstagnation bei einer Abnahme der Betriebsanzahl seit 2003 sind Verschiebungen – insbesondere der Verkaufsflächenausstattung – zwischen den einzelnen Stadtbereichen zu erkennen. Diese Verschiebungen lassen einerseits Aussagen zur vergangenen Ansiedlungsdynamik und daraus resultierend zu erwartendem zukünftigen Ansiedlungsdruck zu und erlauben andererseits eine erste Einschätzung räumlich-struktureller Versorgungsdefizite.

Abbildung 4: Entwicklung der Betriebe und Verkaufsflächen



Quelle: Eigene Erhebungen und ...

- Eine **Abnahme der Betriebsanzahl** ist in nahezu allen Stadtteilen zu beobachten, wo bei sich dieser Trend in der **Altstadt** am **signifikantesten** vollzieht. Eine **leichte Zunahme** der **Betriebsanzahl** ist lediglich im **Rostocker Viertel** und den **östlichen Stadtgebieten** zu konstatieren. Diese Entwicklung korrespondiert mit der **dynamischen Entwicklung der Einzelhandelsstandorte** an der **Rostocker Chaussee** und dem **Standort Rövertannen**.
- Die **nach wie vor deutliche Differenz** zwischen dem **Anteil der Betriebe** und dem **Verkaufsflächenanteil** der **Altstadt** an der **Gesamtstadt** verdeutlicht nicht nur die **Kleinteiligkeit** der **innenstädtischen Geschäftslagen**, sondern auch die **besondere Problematik**, welche sich durch die **eigene Konkurrenz** zu **Einzelhandelsstandorten** im **übrigen Stadtgebiet** ergibt.

Diese **erhöhte Standortattraktivität** der **nicht innerstädtischen Lagen** ist durch die **stadtteil spezifische Betrachtung** der **Verkaufsflächenentwicklung** zu belegen. Auch besteht in **Güstrow** der **Trend** zu einer **Kumulierung des Angebotes** im **Rostocker Viertel**, **Nord West** und den **östlichen Stadtteilen**.

- Die **Verkaufsfläche** in diesen **Stadtteilen** **Rostocker Viertel**, **Nord West** und **östlichen Stadtteilen** steigt seit **2000** kontinuierlich an. Hier liegt auch **absolut gesehen** der **quantitative Verkaufsflächenschwerpunkt** in der **Barlachstadt Güstrow**. Seit **2000** stieg der **Anteil** der hier verorteten **Verkaufsfläche** an der **gesamstädtischen Verkaufsfläche** um **vier Prozent**. Die **existierenden Betriebsagglomerationen** an der **Rostocker Chaussee** und dem **Sonderstandort Rövertannen** entfalten eine **Sogwirkung** für **neue Einzelhandelsbetriebe** in **Güstrow**. Dieser **Trend** ist **stadtstrukturell** insbesondere vor dem **Hintergrund** des **Zieles** die **Innenstadt Güstrows** zu **stärken** **bedenklich**.
- Die **Verkaufsfläche** in der **Altstadt** **stagniert** seit **2000**. Bei einer **leicht angestiegenen** **gesamstädtischen Verkaufsflächenausstattung** bedeutet dies eine **relative Abnahme** der **Bedeutung** im **städtischen Standortgefüge** **Bedeutungsverlust**.
- Insbesondere in den **südlichen Stadtteilen** ist die **Anzahl der Betriebe** sowie die **Verkaufsfläche** seit **2000** **tendenziell rückläufig**. Wenn gleich die **in den Übersichten** **hoch** **nicht berücksichtigte** **Nachnutzung** des **Leerstandes** im **Stadtteilzentrum Süd** durch **XXL Elektrohaushaltsgeräte** dieser **Entwicklung entgegenläuft**, muss das **Ziel** im **Fokus** der **zukünftigen Einzelhandelsentwicklung** stehen, die **Versorgungsstrukturen** im **Süden** der **Stadt** **trots** weiterhin **stark negativer Bevölkerungsentwicklung** zu **sichern**.
- Bei **gleichbleibender Verkaufsfläche** **reduziert** sich die **Anzahl der Betriebe** im **Schweriner Viertel**, **Weststadt** **leicht**.

-
-
-
-
-
-
-

Verkaufsfläche und Anzahl der Betriebe nach Lagen

Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Lage zeigt folgendes Bild

Abbildung 11 Räumliche Verteilung der Verkaufsfläche in Güstrow nach Lagen

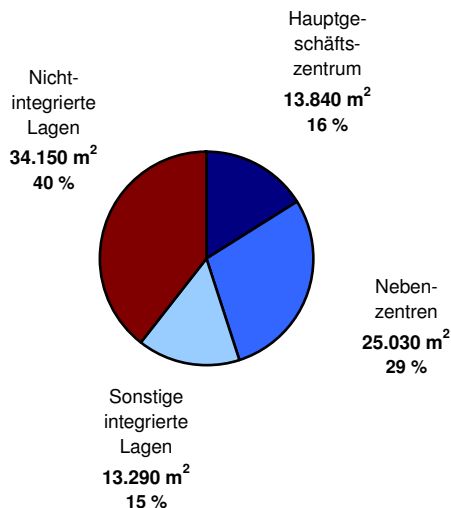
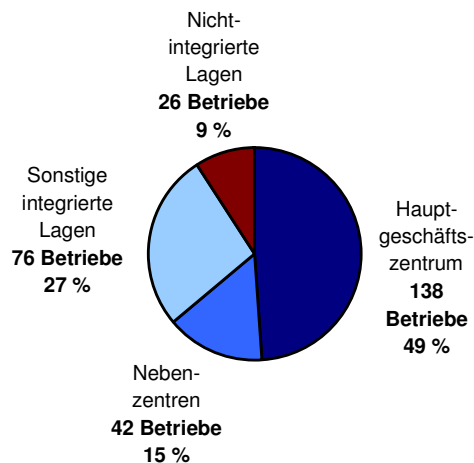


Abbildung 12 Räumliche Verteilung der Betriebe in Güstrow nach Lagen



Quelle: Einzelhandelserhebung Güstrow/Mai

- Rund der Gesamtverkaufsfläche im Stadtgebiet befinden sich im **Hauptgeschäftszentrum der Stadt**. Dieser relativ geringe Ausstattungsgrad¹¹ ist insbesondere auch darauf zurückzuführen, dass es abgesehen von einem Anbieter mit ca. m² Verkaufsfläche keinen großflächigen Einzelhandel im Hauptgeschäftszentrum gibt. Lediglich vier Anbieter weisen eine Verkaufsfläche von über m² auf. Es überwiegen kleinteilige Fachgeschäfte, was auch die Anzahl der Betriebe im Verhältnis zum Verkaufsflächenanteil im Hauptgeschäftszentrum zeigt. Mit Betrieben sind knapp die Hälfte der gesamten Betriebe im Stadtgebiet hier angesiedelt.
- Mit gut m² liegt ein relativ hoher Anteil von ca. der Gesamtverkaufsfläche in sogenannten **Nebenzentren** Stadtteilzentren Distelberg, Güstrow Süd und Heide weg sowie das Nahversorgungszentrum an der Schweriner Straße. Dieser hohe Wert ist für Nebenzentren eher unüblich, begründet sich allerdings in der Großflächigkeit einiger dort verorteter Betriebe. Im Familienverschiedene Betriebe im Stadtteilzentrum Distelberg. Auf die Stadtteilzentren und das Nahversorgungszentrum entfallen ca. der Betriebe.
- Während die großmaßstäbliche Struktur dieser zentralen Bereiche für die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit der Standorte spricht und somit hinsichtlich einer wohnortnahen Ver-

¹¹ Vgl. dazu Anteil der Verkaufsfläche im innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum am Gesamtbestand in Rheine ca. m, in Werne ca. m, in Schwerin ca. m. In der Regel werden Innenstadteile Verkaufsfläche um bis max. in vergleichbaren Mittelzentren erreicht.

sorgungsstruktur grundsätzlich positiv zu werten ist, kann allerdings die Gefahr nicht verkannt werden, dass diese Zentren nach wie vor eine Konkurrenz zum Hauptgeschäftszentrum darstellen. Bei unmaßstäblicher Weiterentwicklung könnten sie sich zu zugkräftigen Gegenpolen zum Hauptgeschäftszentrum entwickeln. Diese Entwicklung hat im Bereich des Stadtteilzentrums Distelberg in den letzten Jahren bereits stattgefunden.

- Mit rd. 100.000 m² Verkaufsfläche werden in integrierten Lagen im Wohnsiedlungsbereich unmittelbar räumlich zugeordnete Standorte ca. 100.000 m² der gesamtstädtischen Verkaufsfläche angeboten. Rund 100.000 m² aller Betriebe ist in Wohnsiedlungsbereichen integriert.
- Auf nicht integrierte Lagen entfallen mit gut 100.000 m² ca. 100.000 m² der gesamten Verkaufsfläche. Davon sind allein rd. 100.000 m² auf die beiden Sonderstandorte Rövertannen und Rostocker Chaussee mit vorwiegend großflächigem Einzelhandel verteilt. Mit dem festgestellten Verkaufsflächenanteil in nicht integrierten Lagen bewegt sich Güstrow jedoch in einem für ostdeutsche Städte durchaus hoch üblichen, jedoch nicht hinnehmbaren Rahmen¹², wobei insbesondere die anhaltend dynamische Entwicklung an der Rostocker Chaussee zeigt, dass der Ansiedlungsdruck in nicht oder nur teilintegrierten Lagen auch zukünftig anhalten wird.
- Lediglich 100 Betriebe aller Einzelhandelsbetriebe liegen an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Die Werte hoher Anteil an der Verkaufsfläche und gleichzeitig geringer Anteil an Betrieben spiegeln ein durchaus übliches Bild wieder und belegen die Großmaßstäblichkeit des Einzelhandels in diesen Lagen.

□
□
□



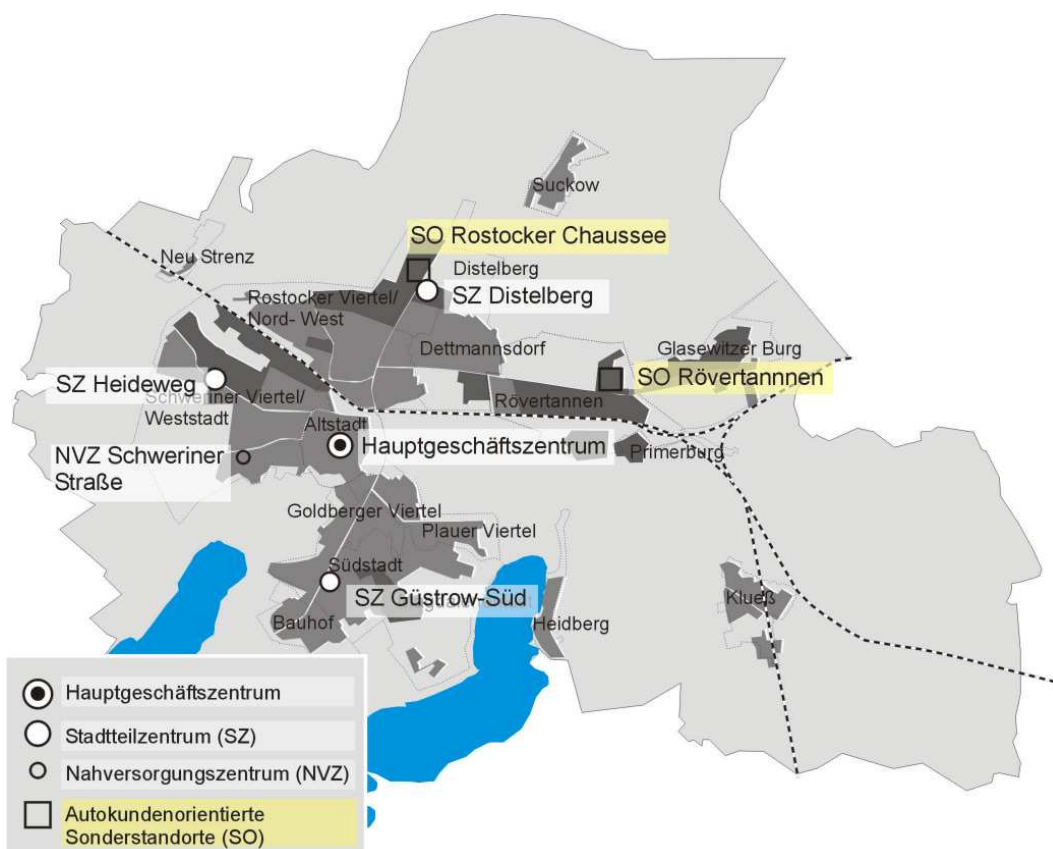
¹² Zum Vergleich: Schwerin 100.000 m², Bernburg 100.000 m²

Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels in der Barlachstadt Güstrow

Aktuell existieren sieben räumlich funktionale Einzelhandelschwerpunkte in Güstrow (vgl. Karte), die in vier Standort- bzw. Zentrenkategorien unterteilt werden können. Das innerstädtische Hauptgeschäftszentrum wird ergänzt durch zwei eher autokundenorientierte Sonderstandorte mit vorwiegend nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel sowie drei Stadtteilzentren und ein Nahversorgungszentrum. Letztere leisten einen wesentlichen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung in Güstrow.

□

Karte: Bestehende Einzelhandelsstandorte in Güstrow



□

Quelle: Eigene Darstellung

Neben den dargestellten Einzelhandelsagglomerationen existieren weitere Versorgungsstandorte in integrierten und nicht integrierten Lagen. Diese weisen allerdings – mit Blick auf die in Kapitel 4 bis 6 zu definierenden zentralen Versorgungsbereiche – nicht die Kriterien eines städtebaulich funktionalen Zentrums auf. Dazu zählt u. a. der Versorgungsbereich an der Elisabethstraße (CAP-Markt) mit 10.000 m^2 Verkaufsfläche. Ergänzend einige Dienstleistungen.

Innerstädtisches Hauptgeschäftszentrum

Lage und Ausdehnung des Hauptgeschäftszentrums

Das Hauptgeschäftszentrum Güstrows liegt in der Altstadt und weist sehr unterschiedliche Abschnitte auf. Es erstreckt sich im Wesentlichen auf den als Fußgängerzone gestalteten Bereich entlang des Pferdemarktes und des Marktes. Weiterhin gehören ausgehend vom Markt als Mittelpunkt ebenfalls die Hageböcker Straße im Westen, der nördliche Teil der Domstraße und der Gleviner Straße im Süden sowie der westliche Abschnitt der Mühlenstraße zum Hauptgeschäftszentrum. Außerhalb des gewachsenen Innenstadtbereiches liegend bildet die Eisenbahnstraße eine weitere Ergänzungslage, welche u.a. durch das dort verortete Kino dominiert wird. Zu den Lagen vgl. nachfolgende Karte.

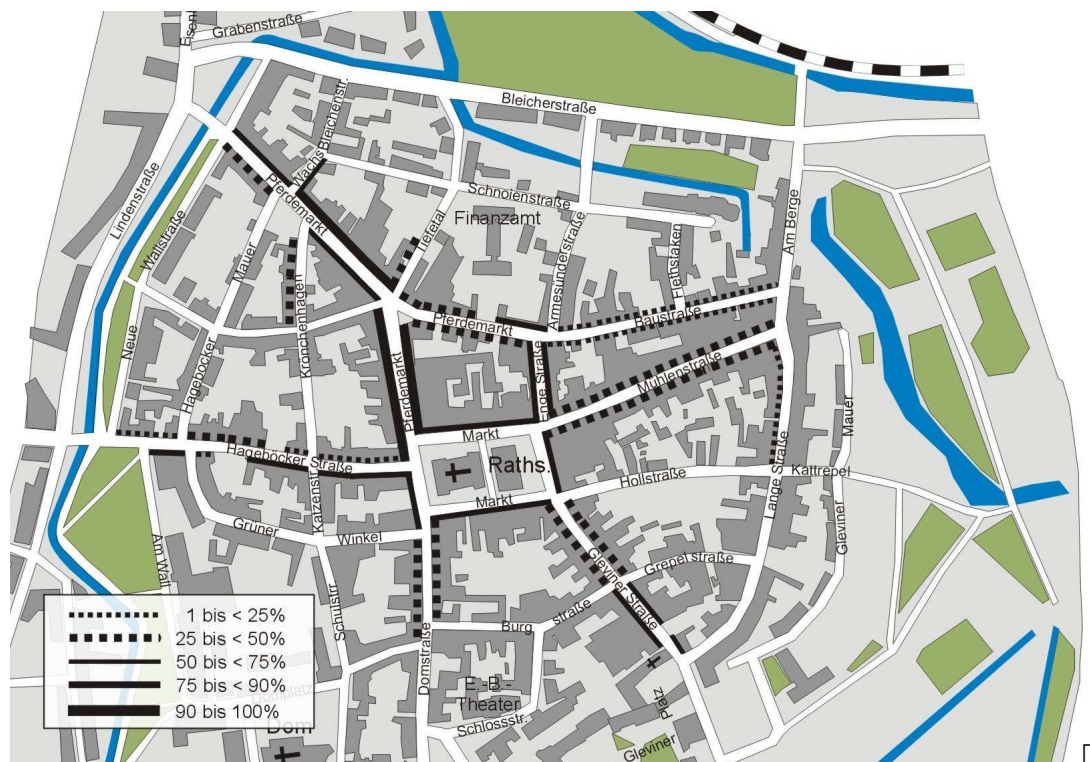
Karte Lage und Ausdehnung des Güstrower Hauptgeschäftszentrums mit Einzelhandelslagen



Quelle: Eigene Darstellung

Ein wichtiges Merkmal für die Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums und die Differenzierung in Haupt-, Neben- und Ergänzungslagen¹⁹ ist die einzelhandelsgeprägte Nutzungsstruktur. Mit Hilfe einer Analyse der Einzelhandelsdichte in den Geschäftsstraßen kann diese Struktur anschaulich sichtbar gemacht werden. Karte 1 stellt die Dichte des Einzelhandelsbesatzes dar. Die Einzelhandelsdichte beschreibt das Verhältnis von Einzelhandelsnutzungen zu anderen Nutzungen wie Dienstleistungen, Wohnen oder auch Leerständen in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung.

Karte 1 Einzelhandelsdichten im Güstrower Hauptgeschäftszentrum



Quelle: Eigene Darstellung



¹⁹ Die **Hauptlage** (auch **A-Lage** genannt) ist die „beste Adresse“ und das Aushängeschild eines Hauptgeschäftszentrums. Sie zeichnet sich vor allem durch eine hohe Einzelhandelsdichte aus, die bei Toplagen größerer Städte und in Einkaufszentren meist zwischen 50 und 75 liegt. Als gut sind auch Werte zwischen 25 und 50 einzustufen, die in vielen Geschäftszentren mittlerer und größerer Städte vorzufinden sind. Die Zentren kleinerer Städte, Stadtteilzentren oder auch Randbereiche der Hauptlagen weisen noch Einzelhandelsdichten von 1 bis 25 auf. Darüber hinaus sind an Hauptlagen hohe Anforderungen an Qualität und Darstellung der Einzelhandelsbetriebe und des öffentlichen Raums sowie an die Aufenthaltsqualität zu stellen.

In **Nebenlagen** (auch **B-Lagen** genannt) sollte der Einzelhandel noch die Leitnutzung darstellen und in deutlichem funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang mit der Hauptlage stehen. Gute Nebenlagen weisen Einzelhandelsdichten über 25 auf. Die Qualität des Einzelhandels und des öffentlichen Raumes sowie die Aufenthaltsqualität lassen in der Regel nach, es gelten diesbezüglich weniger strenge Anforderungen.

Ergänzungslagen (C-Lagen) werden nicht mehr durch Einzelhandelsnutzungen dominiert. Dementsprechend liegen die Werte für die Einzelhandelsdichte unter 25. Oft sind Dienstleistungsanbieter prägend, teilweise lässt die Qualität des Einzelhandels und Dienstleistungsangebotes deutlich nach.

Im Einzelnen können folgende Abschnitte im Güstrower Hauptgeschäftszentrum unterschieden werden

□

Pferdemarkt

- Der **Pferdemarkt** bildet im Abschnitt zwischen Markt und Hageböcker Mauer die **Hauptlage** des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums. Hier liegt beidseitig der **dichteste Einzelhandelsbesatz** vor im nördlichen Bereich und im südlichen Abschnitt. Aus Einzelhandelssicht lässt sich festhalten, dass es einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Textil gibt, wobei ein breites Spektrum an „einfachen“ und zu discounterorientierten Anbietern vorherrscht. Die Warenpräsentation im Straßenraum setzt dabei deutlich „sichtbar auf Masse“ statt auf „Klasse“ und unterstreicht die vorherrschende Discounterorientierung. Entsprechend gibt es wenige hochwertige Anbieter und es fehlt ein attraktiver hochwertiger Einzelhandelsmagnet, etwa ein Kaufhaus oder ein großer hamhafter Textilist. Die Straße ist geprägt durch ein historisch hochwertiges Ambiente, das hohen Qualitätsansprüchen genügt. Die „billig“ wirkende Warenpräsentation im öffentlichen Raum steht der auf hohe Qualität setzenden Gestaltung in der Fußgängerzone und an den Gebäuden allerdings deutlich entgegen.

□

Foto und Foto Warenpräsentation am Pferdemarkt und Blick in den Pferdemarkt



Quelle: Eigene Aufnahmen

□

Die **Nebenlagen** des Hauptgeschäftszentrums liegen im Bereich **Pferdemarkt Nord**

Markt, Hageböcker Straße und Enge Straße prägend sind dort eine nachlassende Einzelhandelsdichte und einseitiger Geschäftsbesatz

- Der **Pferdemarkt Nord** stellt den Eingangsbereich zur Innenstadt bzw. Fußgängerzone aus Richtung Norden dar. Hier liegt der Einzelhandelsbesatz bei bzw. In der **Enge Straße** ist eine Einzelhandelsprägung durch einige Fachgeschäfte, insbesondere Intersport mit rund m² Verkaufsfläche, erkennbar. Die Einzelhandelsdichte liegt bei.
- Der **Markt** ist mit Rathaus und Kirche St. Marien der attraktive Stadtmittelpunkt. Mit seinem hohen Anteil an Gastronomiebetrieben erfüllt er die Funktion eines „Erholungsraums“ und bildet einen wichtigen Baustein im Hauptgeschäftszentrum. Zudem findet hier der Wochenmarkt statt, der einen zusätzlichen Frequenzerzeuger auch für den stati

onären Einzelhandel bedeutet. Der Einzelhandelsbesatz auf der Südseite ist schwächer ausgeprägt als in den anderen Bereichen.

- In weiten Teilen der **Hageböcker Straße** ist der Einzelhandel nicht mehr die vorherrschende Nutzung. Es finden sich zunehmend Leerstände. Insgesamt macht die Straße aus Einzelhandelsicht den schwächsten Eindruck unter den Nebenlagen.

In den Nebenlagen ist insgesamt **kein klares Einzelhandelsprofil** erkennbar. Es überwiegen vielfach Spezialanbieter und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosszonen sowie vermehrt auch leerstehende Ladenlokale.

□

Foto und Foto Blick in die Enge Straße und Markt



Quelle: Eigene Aufnahmen

Die **Ergänzungslagen** werden von **Pferdemarkt Ost**, **Markt Bau**, **Mühlen**, **Gleviner**, **Dom** und **Hageböcker Straße Ost** gebildet. Der Bereich ist geprägt durch auslaufende Einzelhandelslagen mit nur noch vereinzelt Einzelhandelsbesatz. Der **Pferdemarkt** bietet noch im Bereich zwischen **Enge Straße** und **Post** Perspektiven für eine Einzelhandelsentwicklung. In den stark mit Dienstleistern durchsetzten Straßen **Mühlenstraße** und **Hageböcker Straße** ist der Einzelhandel nicht die vorherrschende Nutzung und hat nur noch untergeordnete Bedeutung. Auch in der **Gleviner Straße** und **Domstraße** liegt der Einzelhandelsbesatz deutlich unter. Die Straßen stellen aber die Verbindung zwischen Markt und Schloss bzw. Dom dar und besitzen daher Bedeutung für das Hauptgeschäftszentrum.

Foto und Foto Blick in die Domstraße und Gleviner Straße



Quelle: Eigene Aufnahmen

Eine wichtige **Ergänzungslage** außerhalb der Innenstadt bildet die **Eisenbahnstraße**. Zwar befindet sie sich in leicht abgesetzter Lage außerhalb des Innenstadtbereichs, jedoch ist sie für den innerstädtischen Einzelhandel und das Hauptgeschäftszentrum nicht zuletzt aufgrund der Verbindungsfunktion zwischen Altstadt und Bahnhof von Bedeutung. Zudem ist mit dem dort ansässigen Kino ein zentrenprägender überörtlicher „Magnet“ vorhanden. Letztendlich ist somit trotz des städtebaulichen Bruchs mit den Geschäftslagen innerhalb des Innenstadtringes ein funktionaler Zusammenhang ablesbar.

Foto und Foto Eisenbahnstraße



Quelle: Eigene Aufnahme

Passantenfrequenzen

Durch die Ermittlung von Passantenfrequenzen lassen sich weitere Rückschlüsse auf die unterschiedlichen Qualitäten der Güstrower Geschäftsstraßen ziehen. Die Ergebnisse der Zählungen an den ausgewählten Zählpunkten können die Aussagen zur Einteilung des Hauptgeschäftszentrums in verschiedene Lagen im Wesentlichen bestätigen.

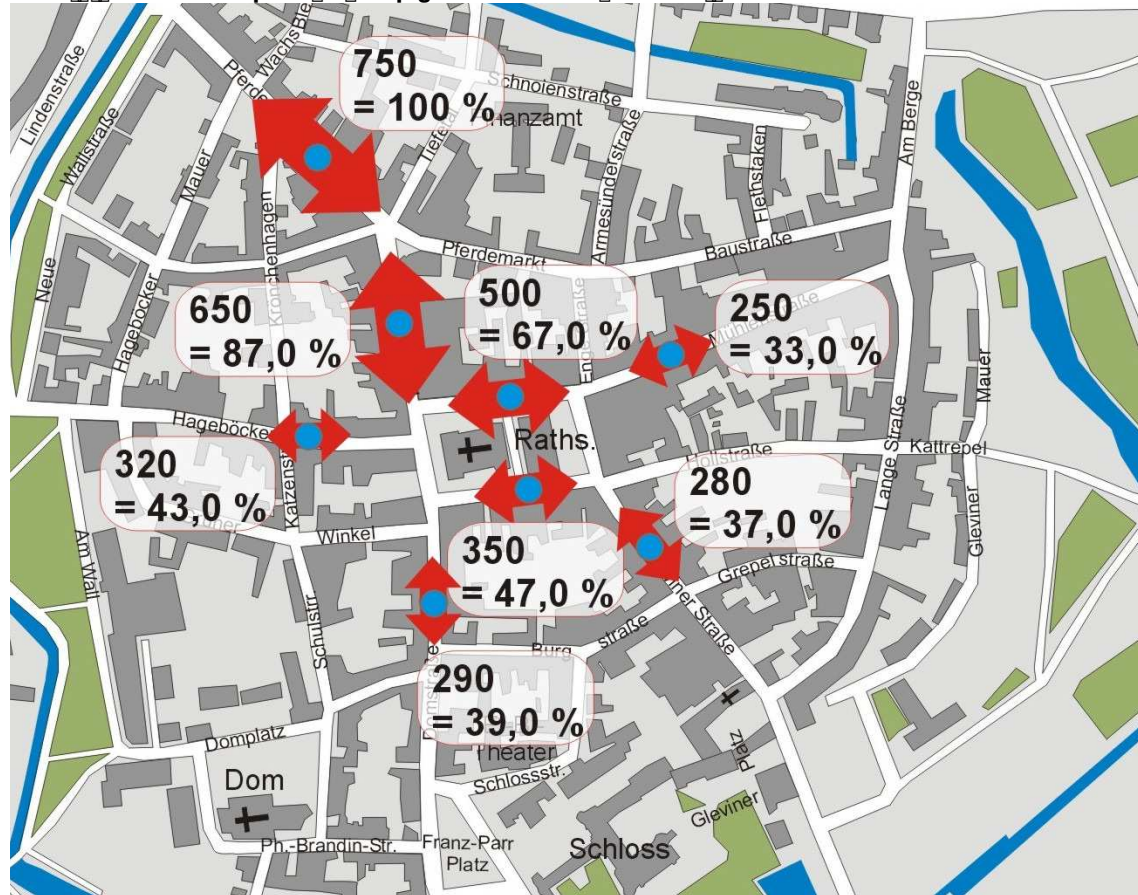
Insgesamt sind am Dienstag den 08.06.2017 in der Zeit zwischen 10:00 und 18:00 Uhr rund 10.000 Passanten an acht Zählpunkten erfasst worden.

Der höchste Wert pro Definition (= 100%) konnte am nördlichen Pferdemarkt ermittelt werden. Rund 750 dieser Frequenz werden hoch im südlichen Abschnitt des Pferdemarktes erreicht. Die in Richtung Norden ermittelten höchsten Werte wirken sich insbesondere für die Nebenlage Pferdemarkt Nord günstig aus. In der Nebenlage nördlicher und südlicher Markt konnten bzw. wurde das Top-Wertes der Frequenzzählung ermittelt werden. In der Hageböcker Straße wurden 650 Passanten gezählt, was einem Anteil von ca. 87% des Spitzenwertes entspricht.

Deutlich geringere Freqüentierungen wurden in den Nebenlagen Domstraße (ca. 320) des Spitzenwertes, Gleviner Straße (ca. 280) sowie in der Mühlenstraße (ca. 250) ermittelt. Dies sind die Bereiche mit einem entsprechend geringeren Einzelhandelsbesatz.

□

Karte: Passantenfrequenz im Hauptgeschäftsbereich Güstrows



Quelle: Eigene Darstellung, Durchführung der Zählung am Dienstag den 08.06.2017 zwischen 10:00 und 18:00 Uhr

□

□

Angebotsstruktur im Hauptgeschäftszentrum

Wie bereits erwähnt befinden sich lediglich rund 10 % des Güstrower Verkaufsflächenangebots und etwa die Hälfte aller Betriebe im Hauptgeschäftszentrum Güstrows. Dennoch ist in einer sortimentspezifischen Betrachtung über viele Warengruppen eine erhöhte Angebotskonzentration im Zentrum zu beobachten.

Tabelle 11 Angebotssituation im Hauptgeschäftszentrum

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Gesamtstädtischer Anteil in %	Verkaufsfläche in m ²	Gesamtstädtischer Anteil in %
Nahrungs- und Genussmittel	100	100,00	10000	100,00
Blumen und Zoo	10	10,00	1000	10,00
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	10	10,00	1000	10,00
PBS, Zeitungen, Zeitschriften	10	10,00	1000	10,00
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	100	100,00	100000	100,00
Bekleidung, Wäsche	100	100,00	100000	100,00
Schuhe, Lederwaren	10	10,00	100000	10,00
GPK, Hausrat, Geschenkartikel	10	10,00	100000	10,00
Spielwaren, Hobby, Bastelbedarf, Musikinstrumente	10	10,00	1000	10,00
Sportartikel, Fahrräder, Camping	10	10,00	100000	10,00
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	100	100,00	100000	100,00
Wohneinrichtungsbedarf	10	10,00	1000	10,00
Möbel	10	10,00	1000	10,00
Elektro, Leuchten, sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	10	10,00	1000	10,00
Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	100	100,00	100000	100,00
Medizinische und orthopädische Artikel	100	100,00	1000	100,00
Uhren, Schmuck	10	10,00	1000	10,00
Bau- und Gartenmarktsortimente	10	10,00	1000	10,00
Überwiegend langfristiger Bedarf	100	100,00	100000	100,00
Sonstige Waren	10	10	100	10,00
Summe Durchschnitt	1000	100,00	1000000	100,00

Quelle: Einzelhandelserhebung Güstrow, Mai 2008. Eigene Berechnungen.

Der überwiegende Teil der Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs hat einen Angebotschwerpunkt im Hauptgeschäftszentrum insgesamt und 10 % der Gesamtverkaufsfläche in dieser Bedarfsstufe sind hier verortet. Insbesondere die Warengruppe Sportartikel, Fahrräder, Camping ist mit 10 % mit einem hohen Anteil am Gesamtbestand im Hauptgeschäftszentrum vertreten. Zwar sind auch die Warengruppen Bekleidung, Wäsche und Schuhe, Lederwaren mit nennbaren Anteilen sowohl die Verkaufsfläche als auch die Anzahl der Betriebe betreffend im Hauptgeschäftszentrum vorhanden. Aufgrund der innerstädtischen Leitfunktion dieser Sortimente sind allerdings perspektivisch Werte von deutlich 10

ber nicht nur realistisch, sondern auch mit Blick auf ein breites, tiefes und somit letztlich attraktives Einzelhandelsangebot notwendig.

In den **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe** liegen mit Ausnahme der Warengruppen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente, die vor allem wegen ihrer in der Regel flächenintensiven Angebotsformen ohnehin selten in zentralen Lagen anzutreffen sind, hohe Flächenanteile im Zentrum der Stadt. Hervorzuheben sind hier insbesondere die Warengruppen Unterhaltungselektronik, medizinische und orthopädische Artikel sowie Uhren und Schmuck. In der Warengruppe Wohneinrichtungsbedarf liegen mit ca. 10 % die meisten Anbieter in dieser Warengruppe im Hauptgeschäftszentrum, jedoch hat die Verkaufsfläche ca. 10 % am Gesamtbestand in dieser Warengruppe relativ geringe Bedeutung. Für einen umfangreichen und attraktiven innerstädtischen Angebotsmix sind letztendlich auch in den bis her nur gering vertretenden Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe höhere Verkaufsflächenanteile denkbar.

Der verhältnismäßig geringe Anteil an Verkaufsfläche in der **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** ergibt sich daraus, dass sich im Hauptgeschäftszentrum nur kleinteilige Lebensmittelanbieter befinden und große oder großflächige Betriebe fehlen. Dieser Mangel stellt sich derzeit als wohl schwerwiegendstes Defizit der Güstrower Innenstadt dar, da gerade Lebensmittelbetriebe notwendige Frequenzen für den umliegenden Einzelhandel erzeugen und für ein abgerundetes Gesamtangebot erforderlich sind.

Insgesamt verfügt das Hauptgeschäftszentrum von Güstrow über ein unzureichend strukturiertes Angebot. Neben den Defiziten in der Verkaufsflächenausstattung präsentiert es sich zu kleinteilig. Zudem ist ein Trend zur Discountlastigkeit, zu „Stolz“- und „kleine Dinge“-auszumachen. Mit der Abwertung des einzigen Kaufhauses in der Innenstadt zu einem Billiganbieter ist der einzige größere Magnetbetrieb „weggebrochen“.

□

Leerstandssituation

Zum Erhebungszeitpunkt standen 100 Ladenlokale in der Innenstadt leer. Bei einer Gesamt leerstandsfläche von rd. 10.000 m² in der Innenstadt beträgt die durchschnittliche Fläche der Leerstände rd. 100 m². Dieser Durchschnittswert insbesondere aber auch die hohe Anzahl der sehr kleinen Leerstände mit einer Fläche von weniger als 100 m² verdeutlichen, dass primär diejenigen Ladenlokale wirtschaftlich eingeschränkt zu nutzen sind, die über eine Fläche von deutlich unter 100 m² verfügen. So stehen dem gegenüber nur sechs Ladenlokale mit einer Fläche von über 1000 m² leer.

Während im Bereich der Hauptlagen am Pferdemarkt und am Markt lediglich sechs Ladenlokale leer stehen, zeichnet die Leerstandsproblematik insbesondere die Neben- und Ergänzungslagen vor allem die Hageböcker Straße, Heun- und Leerstände sowie Gleviner Straße, Mühlenstraße, Dom- und Baustraße zusammen. Es wird deutlich, dass die wirtschaftliche Nutzbarkeit in diesen weniger frequentierten Bereichen in Verbindung mit der Kleinteiligkeit der Leerstände schwierig ist.

□

Fazit zum Hauptgeschäftszentrum

Die Barlachstadt Güstrow ist durch ihren historischen Kern und ihre Sehenswürdigkeiten überregional bekannt und hat ein hohes städtebauliches Potenzial. **Stärken** des Hauptgeschäftszentrums sind zum einen der stattfindende Wochenmarkt, von dem auch der stationäre Einzelhandel profitiert. Zum anderen präsentiert sich die Hauptlage freundlich und attraktiv und sorgt damit für hohe Aufenthaltsqualität. Ein weiterer Pluspunkt sind die überschaubare Größe des Hauptgeschäftszentrums und dessen Ablesbarkeit.

Als **Schwächen** aus Einzelhandelssicht lassen sich das Fehlen von Magnetbetrieben anführen, die für eine stärkere Frequentierung sorgen könnten, sowie das im Schnitt niedrige Angebotsniveau. Es fehlen hochwertige Betriebe, die für innerstädtische Geschäftszentren und insbesondere auch für Touristen von außerhalb von großer Bedeutung sind. Ebenfalls negativ festzuhalten ist die Leerstandssituation und das sehr kleinteilige Immobilienangebot. So bestehen in der Innenstadt nach Nutzungsprobleme für die kleinteiligen häufig aufgrund von Zuschnitt und Größe nicht mehr zeitgemäßen Ladeneinheiten. Insgesamt steht die Aufbendarstellung des Einzelhandels in einem offensichtlichen Widerspruch zur hohen Qualität des öffentlichen Raumes.

Die Bedeutung der Innenstadt im Gesamtstädtischen Standortgeflecht ist trotz insbesondere in den mittelfristig nachgefragten Warengruppen hennenswerter Verkaufsflächenanteile von über 10% in vielen Warengruppen nicht ausreichend. Auffallend ist der geringe Anteil an Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, lediglich rund 1% am Gesamtbestand in dieser Warengruppe sind im Hauptgeschäftszentrum zu finden.

Insgesamt besitzt der innerstädtische Einzelhandel von Güstrow zu wenig Strahlkraft für ein Mittelzentrum mit knapp 10.000 EW im ländlich geprägten Raum.

Stadtteilzentrum Distelberg

□

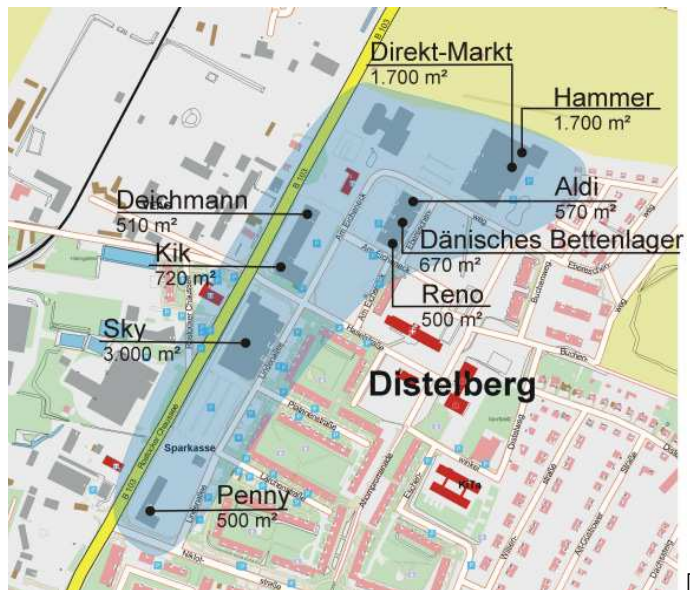
Entlang der Rostocker Chaussee des Ebereschenwegs und Am Eicheneck im Stadtteil Distelberg befinden sich Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt rund 10.000 m² Verkaufsfläche. Sortiments spezifische Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen der kurz- und langfristigen Bedarfsstufen, wobei der Verbrauchermarkt Sky mit ca. 3.000 m² den Hauptanbieter dieses Stadtteilzentrums bildet. Darüber hinaus existieren am Standort weitere große und großflächige Betriebe mit zum Teil deutlich über den Stadtteil hinausragenden Einzugsbereichen. Fachmarkt Hammer knapp 1.700 m² Verkaufsfläche, Verbrauchermarkt Direktmarkt rd. 1.700 m² und Dänisches Bettenlager knapp 670 m² Verkaufsfläche. Eine deutliche Discountorientierung ist bei den Anbietern am Standort erkennbar.

Neben dem Einzelhandelsangebot gibt es eine Vielzahl an Dienstleistungen, wobei auch ein Ärztehaus, die das Angebot komplettieren.

Insgesamt leistet das Stadtteilzentrum eine wichtige Versorgungsfunktion insbesondere für das hördliche Stadtgebiet sowie darüber hinaus auch für die Gesamtstadt. Es ist festzuhalten, dass es ein funktional ausgerichtet ist und keine städtebauliche Qualität entfalten kann.

□

Karte Lage und Ausdehnung des Stadtteilzentrums Distelberg



Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle Angebotssituation im Stadtteilzentrum Distelberg

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Kurzfristiger Bedarf	000	000000
Mittelfristiger Bedarf	00	000000
Langfristiger Bedarf	000	000000
Summe	000	0000000
Leerstand	00	0000

□ durch Rundungen sind Abweichungen in der Summe möglich

Quelle: Einzelhandelserhebung Mai

Fotos und Stadtteilzentrum Distelberg



Quelle: Eigene Aufnahmen

Stadtteilzentrum Güstrow Süd

Im Stadtteil Südstadt befindet sich ein Stadtteilzentrum am Platz an der Freundschaft im Kernbestandteil des Zentrums ist das Einkaufszentrum Süd im Zentrum gibt es insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt ca. 10.000 m² Verkaufsfläche¹⁴. Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen des kurz- und langfristigen Bedarfs. Darüber hinaus gibt es am Standort jedoch auch einige ergänzende Anbieter mit Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs. Die Hauptanbieter des Stadtteilzentrums sind der Supermarkt Rewe. Rewe wird den Standort voraussichtlich aufgeben. Eine Nutzung durch Lidl ist angedacht. rd. 1.000 m² Verkaufsfläche der Elektrohaushaltsgeräte Fachmarkt XXL¹⁵ rd. 2.000 m² Verkaufsfläche der Fachdiscounter Kik rd. 780 m² Verkaufsfläche sowie der Lebensmitteldiscounter Netto rd. 600 m² Verkaufsfläche.

Daneben gibt es im Einkaufszentrum weitere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe wie ein Chinarestaurant, ein Reisebüro, eine Spielothek, die das Einzelhandelsangebot abrunden. In räumlicher Nähe befindet sich zudem ein Ärztehaus.

Das Zentrum leistet im Wesentlichen einen Beitrag zur Grundversorgung der Einwohner des südlichen Stadtgebietes.

Karte Lage und Ausdehnung des Stadtteilzentrums Güstrow Süd



Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle Angebotsituation im Stadtteilzentrum Güstrow Süd

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Kurzfristiger Bedarf	00	000000
Mittelfristiger Bedarf	00	000000
Langfristiger Bedarf	00	000000
Summe	00	000000
Leerstand	00	00

durch Rundungen sind Abweichungen in der Summe möglich.
Quelle: Einzelhandelserhebung Mai/Juni

Fotos und Stadtteilzentrum Güstrow Süd



Quelle: Eigene Aufnahmen



¹⁴ Alle Angaben unter Berücksichtigung der Nachnutzung der leerstehenden Minimalhalle durch den Anbieter XXL

¹⁵ Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung Mai/Juni hoch leerstehend

Stadtteilzentrum Heideweg

In siedlungsstrukturell integrierter Lage jedoch im Gewerbegebiet am Heideweg im Nordwesten der Stadt liegt das von der Gesamtgröße her betrachtet größte Stadtteilzentrum Güstrows. Ein deutlicher Angebotsschwerpunkt des Standortes liegt in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe. Aber auch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit einer hohen Verkaufsfläche am Standort vertreten. Insgesamt sind sieben Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 10.000 m² angesiedelt. Die Magnetbetriebe bilden der Verbrauchermarkt Familia (knapp 2.800 m² Verkaufsfläche) der Lebensmittel-discounter Plus (knapp 650 m² Verkaufsfläche) und der Baumarkt Toom (ca. 7.500 m² Verkaufsfläche).

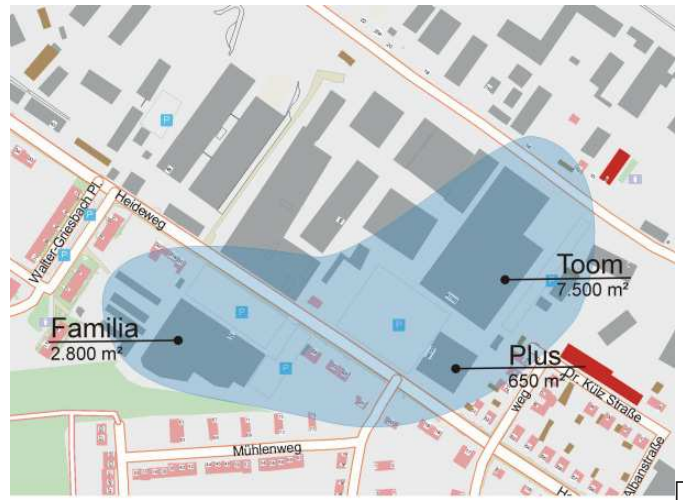
Ergänzende Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe gibt es nur wenige. Neben Schnellimbis neben dem Verbrauchermarkt.

Das Stadtteilzentrum leistet eine Versorgungsfunktion für das westliche Stadtgebiet, aber auch aufgrund der großflächigen, strukturprägenden Anbieter für die Gesamtstadt.

□

□

Karte Lage und Ausdehnung des Stadtteilzentrums Heideweg



Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle Angebotssituation im Stadtteilzentrum Heideweg

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Kurzfristiger Bedarf	00	000000
Mittelfristiger Bedarf	00	00000
Langfristiger Bedarf	00	000000
Summe	00	0000000
Leerstand	00	00

□ durch Rundungen sind Abweichungen in der Summe möglich
Quelle: Einzelhandelserhebung Mai

Fotos und Stadtteilzentrum Heideweg



Quelle: Eigene Aufnahmen

Nahversorgungszentrum Schweriner Straße

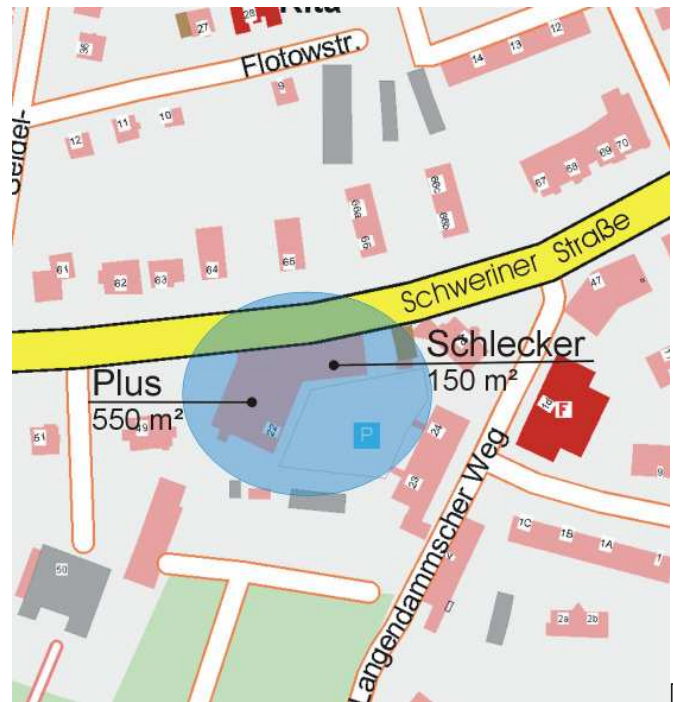
Im Stadtteil Schweriner Viertel West stadt entlang der Schweriner Straße und des Langendammscher Wegs befinden sich drei Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von gut 1000 m^2 . Der sortimentspezifische Angebotsschwerpunkt liegt in den nahversorgungsrelevanten **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Hauptanbieter des Einzelhandelsstandortes sind der Lebensmitteldiscounter Plus 550 m^2 Verkaufsfläche und der Fachdiscounter Schlecker 150 m^2 Verkaufsfläche. Die Betriebseinheiten liegen unterhalb der heute üblichen Größenordnung von heute üblichen Marktzutrittsgrößen, die Gefahr der Verlagerung ist somit latent vorhanden.

Es gibt keine ergänzenden Dienstleistungen.

Das Nahversorgungszentrum im Westen der Altstadt leistet vorwiegend eine Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung.

-
-
-
-
-
-
-
-

Karte Lage und Ausdehnung des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße



Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m^2
Kurzfristiger Bedarf	00	0000
Mittelfristiger Bedarf	00	000
Langfristiger Bedarf	00	000
Summe	00	00000
Leerstand	00	0000

durch Rundungen sind Abweichungen in der Summe möglich

Quelle: Einzelhandelserhebung Mai

Foto Nahversorgungszentrum Schweriner Straße



Quelle: Eigene Aufnahme

Sonderstandort Rövertannen

Im Nordosten des Stadtgebietes befindet sich an der Glasewitzer Chaussee in nicht integrierter Randlage ein Fachmarktstandort, der das innerstädtische Angebot und das Angebot in den Zentren mit Sortimenten der langfristigen Bedarfsstufe ergänzt. Der autokundenorientierte Standort, der verkehrsgünstig an der östlichen Einfallstraße liegt, weist derzeit vier Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 14.500 m^2 auf. Die größten Anbieter sind der Baumarkt Obi mit 4.500 m^2 Verkaufsfläche sowie der Möbelmarkt Roller mit 4.200 m^2 Verkaufsfläche.

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

□

Karte Lage und Ausdehnung des Sonderstandortes Rövertannen



Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle Angebotssituation am Sonderstandort Rövertannen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m^2
Kurzfristiger Bedarf	00	0000
Mittelfristiger Bedarf	00	0000
Langfristiger Bedarf	00	000000
Summe	00	0000000
Leerstand	00	00

□ durch Rundungen sind Abweichungen in der Summe möglich

Quelle: Einzelhandelserhebung Mai 2010

Foto Sonderstandort Rövertannen

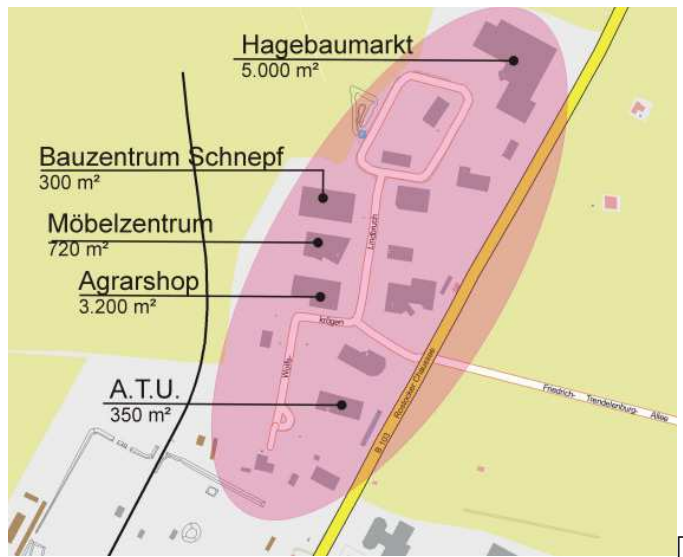


Quelle: Eigene Aufnahme

Sonderstandort Rostocker Chaussee

In nördlicher Randlage im Stadtteil Rostocker Viertel Nord West an der Rostocker Chaussee der B liegt der zweite Sonderstandort im Gewerbegebiet Wolfskrögen sind sieben Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 10.000 m² angesiedelt. Die Anbieter der Einzelhandelsagglomeration haben ihren Angebotsschwerpunkt ebenfalls fast ausschließlich in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe. Die größten Anbieter sind der Baumarkt Hagebaumarkt ca. 5.000 m² Verkaufsfläche und der Gartenmarkt Agrarshop ca. 3.200 m² Verkaufsfläche.

Karte Lage und Ausdehnung des Sonderstandortes Rostocker Chaussee



Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle Angebotssituation am Sonderstandort Rostocker Chaussee

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Kurzfristiger Bedarf	0	0
Mittelfristiger Bedarf	0	0
Langfristiger Bedarf	7	10.000
Summe	7	10.000
Leerstand	0	0

Durch Rundungen sind Abweichungen in der Summe möglich
Quelle: Einzelhandelserhebung Mai

Foto Sonderstandort Rostocker Chaussee



Quelle: Eigene Aufnahme

Fazit

□

- Die Barlachstadt Güstrow verfügt neben dem innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum über vier Nebenzentren in siedlungsstrukturell integrierter Lage übernehmen sie die Nah- und Grundversorgung der umliegenden Wohngebiete, gewachsene Wohngebiete und Großwohnsiedlungen
- Das sehr kleinteilige Immobilienangebot in der Innenstadt stellt sich nach wie vor als strukturelles Problem für die Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels dar. Die hohe Anzahl kleiner leerstehender Ladenlokale ist ein deutliches Indiz dafür, dass viele Ladeneinheiten nicht mehr zeitgemäß sind. Ein wichtiger Baustein dieses Konzeptes ist somit die Herausstellung und Bewertung potenzieller Flächenreserven zur Ergänzung der existierenden Einzelhandelsstrukturen (vgl. Kapitel ...)
- Der Verkaufsflächenanteil des Einzelhandels in der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche Güstrows ist mit ... als unterdurchschnittlich und somit steigerungsbedürftig einzuordnen.
- In der Güstrower Zentrenhierarchie spielt die Innenstadt Güstrows somit weiterhin eher eine untergeordnete Rolle. Neben den endogenen Problemen des Standortes „Innenstadt“ ist allerdings auch die intrakommunale Konkurrenzsituation als maßgeblicher Faktor für die Schwäche des innerstädtischen Einzelhandels herauszustellen.
- Insbesondere in den Stadtteilzentren findet sich neben nahversorgungsrelevanten Angeboten ein nicht unerheblicher Anteil zentrenrelevanter Sortimente. Sie stehen somit in direkter Konkurrenz zum Hauptgeschäftszentrum in der Innenstadt.
- Insbesondere das Stadtteilzentrum an der Rostocker Chaussee ist mit über ... m² Verkaufsfläche als bedeutender Konkurrenzstandort herauszustellen.
- Daneben existieren an den nicht integrierten Standorten Rövertannen und Rostocker Chaussee zwei Sonderstandorte mit vorwiegend nicht zentrenprägenden Sortimenten und großflächigen Anbietern, die aufgrund der Angebotsstruktur keine Konkurrenzpole zur Innenstadt darstellen.

□

□

□

3.3 Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung

Einen besonderen Stellenwert in der Einzelhandelsstruktur nehmen die im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge bedeutenden Nahversorgungsbetriebe auch in solitären Lagen ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang 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 Körperpflegeartikel, Papier, Bücher, Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen sowie Blumen, Zoo gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch vereinzelt kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahen Nahversorgung bezeichnet werden.

Tabelle 3.3.3: Angebotsbausteine wohnungsnaher Nahversorgung

„idealtypische“ Mindestausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Drogerie und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post/Bank Friseur/Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen/Tabakwaren Zeitungen/Zeitschriften Bücher/Schreibwaren Schnittblumen Tierfutter/zoologischer Bedarf
	Arzt Café/Gaststätte Reinigung/Reisebüro

Quelle: Eigene Zusammenstellung

In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. In Güstrow beläuft sich die gesamtstädtische Angebotsausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf 11.000 m^2 pro Einwohner. Dieser Wert liegt deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von 7.000 m^2 Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner und liegt über dem Mittel des landesweiten Vergleichswerts von knapp 10.000 m^2 für Mecklenburg-Vorpommern. Der Wert lässt demnach zunächst nicht auf quantitative Angebotsdefizite

schließen Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus räumliche Erreichbarkeit und strukturelle Aspekte Betriebstypenmix unerlässlich

Bei der stadtteilspezifischen Betrachtung (Vgl. Tabelle) wird jedoch deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Lebensmittel zum Teil erhebliche Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen im Untersuchungsraum gibt. Im zentralen Siedlungsbereich stellt sich die siedlungsräumliche Struktur Güstrows als zusammenhängend dar. Die hier gelegenen Stadtteile sind nicht in sich geschlossen und eindeutig räumlich voneinander abzugrenzen, sondern gehen siedlungsräumlich ineinander über. Je nach Lage und Größe können hier Einzelhandelsbetriebe innerhalb eines Stadtteils durchaus eine Versorgungsfunktion für benachbarte Stadtteile übernehmen, die auf der einen Seite in einem entsprechenden räumlichen Kontext liegen bzw. auf der anderen Seite selbst ein quantitatives Defizit aufweisen. So lassen sich manche Werte relativieren.

Tabelle Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Güstrow

Stadtteil	Einwohner	Anzahl Betriebe NuG	Verkaufsfläche NuG in m ²	Verkaufsfläche je Einwohner
Altstadt	10000	100	1000	0,1000
Schweriner Viertel Weststadt	10000	100	10000	0,1000
Rostocker Viertel Nord West	10000	100	10000	0,1000
Distelberg	10000	100	10000	0,1000
Dettmannsdorf	10000	10	1000	0,0100
Suckow	1000	10	100	0,0100
Rövertannen	1000	10	100	0,0100
Glasewitzer Burg	100	10	10	0,0100
Östliche Stadtteile gesamt	100000	100	100000	0,0010
Südstadt	10000	10	10000	0,0010
Plauer Viertel	10000	10	100	0,0010
Bauhof	10000	10	1000	0,0010
Magdalenenlust	10000	10	100	0,0010
Goldberger Viertel	10000	10	100	0,0010
Klueß	1000	10	10	0,0010
Heidberg	1000	10	10	0,0010
Südliche Stadtteile gesamt	100000	100	100000	0,0010
Neu Strenz	1000	10	10	0,0010
Primerburg	100	10	10	0,0010
Gesamt	1000000	100	100000	0,0001

gerundete Werte; unbekannt ohne festen Wohnsitz
Quelle: Einzelhandelserhebung Güstrow Mai

- Positiv zu bewerten ist zunächst das Vorhandensein eines nahversorgungsrelevanten Angebots in nahezu allen Stadtteilen Güstrows. Eine Betrachtung der qualitativen Situation

vor Ort ist aber in jedem Fall wichtig, da das Vorhandensein von Betrieben noch keine Aussage über die tatsächliche Nahversorgungsqualität liefert.

- Der technische Ausstattungsquotient für die Altstadt liegt bei rund 1000 m^2 Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner. Dieser im Vergleich unterdurchschnittliche Wert kommt daher zustande, dass es im Hauptgeschäftszentrum außer einigen Betrieben des Lebensmittelhandwerks und Lebensmittelfachgeschäften keinen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gibt.
- Für den Siedlungsschwerpunkt Schweriner Viertel Weststadt ergibt sich ein Ausstattungswert von leicht überdurchschnittlichen 1000 m^2 Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner. Der Verbrauchermarkt Familia im Stadtteilzentrum Heideweg sowie drei Lebensmittel-discounter im Stadtteil sorgen hier für den guten Ausstattungsgrad der Bevölkerung. Vgl. nachfolgende Karte.
- Für den nördlich der Altstadt gelegenen Stadtteil Rostocker Viertel Nord West mit rd. 1000 Einwohnern liegt ein im Vergleich zur Gesamtstadt als überdurchschnittlich einzustufender Ausstattungsgrad der Bevölkerung vor 1000 m^2 pro Einwohner. Zwei große Lebensmittel-discounter Lidl und Netto sorgen am Standort für die hohe Verkaufsflächenausstattung.
- Die Stadtteile Distelberg Dettmannsdorf Suckow Rövertannen und Glasewitzer Burg bilden die östlichen Stadtteile von Güstrow. Sie verfügen zusammen über rund 1000 Einwohner. Während die Stadtteile Distelberg Dettmannsdorf und Rövertannen siedlungsräumlich ineinander übergehen bilden die Stadtteile Suckow und Glasewitzer Burg vorgelagerte Bereiche. Wegen der insgesamt relativ geringen Einwohnerzahl liegt hier ein sehr hoher Ausstattungswert von 1000 m^2 pro Einwohner vor. Insbesondere das Verkaufsflächenangebot im Sortiment Lebensmittel im Stadtteilzentrum Distelberg mit zwei Verbrauchermärkten sowie zwei Lebensmittel-discountern ist für den guten Ausstattungsgrad verantwortlich. Hier sind rund 1000 der gesamten Lebensmittelverkaufsfläche der östlichen Stadtteile verortet.

Der Stadtteil Dettmannsdorf weist einen unterdurchschnittlichen Ausstattungswert von ca. 1000 m^2 pro Einwohner auf. Aufgrund der räumlichen Nähe können die Einwohner von Dettmannsdorf jedoch auch auf das vorhandene Angebot in Distelberg zurückgreifen. So lässt sich kein Angebotsdefizit feststellen.

Die Einwohner der Stadtteile Rövertannen Glasewitzer Burg und Suckow sind im Nahversorgungsbereich quantitativ deutlich unterversorgt. Sie verfügen jedoch jeweils über eine zu geringe Mantelbevölkerung, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebs der zeitüblichen Mindestgrößenordnung bietet.
- Die südlichen Stadtteile werden durch die Südstadt das Plauer Viertel die Stadtteile Bauhof und Magdalenenlust das Goldberger Viertel Klueß und Heidberg gebildet und sind mit rd. 1000 Einwohnern dichter besiedelt als die östlichen Stadtteile. Insgesamt ist hier mit 1000 m^2 Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner sowohl ein unter dem Landesdurchschnitt als auch ein unter dem Gesamtstädtischen Durchschnittswert und 1000 m^2 liegender Wert zu verzeichnen. Während die Stadtteile Südstadt und Bauhof gute bis durchschnittliche Ausstattungsgrade von 1000 bzw. 1000 m^2 pro Einwohner aufweisen sind die anderen zu sehr kleinen Stadtteile deutlich unterversorgt. Aufgrund der räumlichen Distanz der Stadtteile Goldberger Viertel Plauer Viertel und Magdalenenlust zur Südstadt lassen sich die defizitären Ausstattungswerte für diese Stadtteile relativieren. Lediglich die sehr kleinen Stadtteile Klueß und Heidberg die östlich der zusammenhängenden Struktur liegen weisen keine Verkaufsfläche im Sortiment Lebensmittel auf. Jedoch ist auch hier anzumerken, dass die Mantelbevölkerung von 1000 Einwohnern in Klueß und 1000 Einwohnern in Heidberg nicht ausreicht um einen marktgängigen Lebensmitteleinzelhandel anzusiedeln.

- Der Aufbau eines adäquaten wohnortnahen Angebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist in den kleinen Stadtteilen, die nicht in räumlicher Nähe zu gut aus- gestatteten Stadtteilen liegen, aufgrund der geringen Mantelbevölkerung nahezu unrea- listisch. Die Wohnbevölkerung der einzelnen Stadtteile ist sehr gering, die Einwohnerzahl in den Stadtteilen Suckow, Glasewitzer Burg, Klueß, Heidberg, Neu Strenz und Primer- burg liegt zu deutlich unter und bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine aus- reichende ökonomische Basis, um eine wohnortnahe Versorgung mit einem entspre- chenden Anbieter zu realisieren.

Neben der quantitativen Analyse ist die Qualität des Angebotes ein wichtiger Aspekt zur Be- urteilung der wohnortnahen Grundversorgung. Hierzu zählt der Betriebsformenmix einerseits und die räumliche fußläufige Versorgung andererseits.

Die Betrachtung der Angebotsstruktur zeigt, dass sich in den letzten Jahren ein tendenziell discountorientierter Betriebstypenmix in Güstrow etabliert hat (vgl. Tabelle). Neben vier Verbrauchermärkten und einem Supermarkt gibt es in der Barlachstadt Güstrow mittlerweile neun Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe (und das Angebot ab).

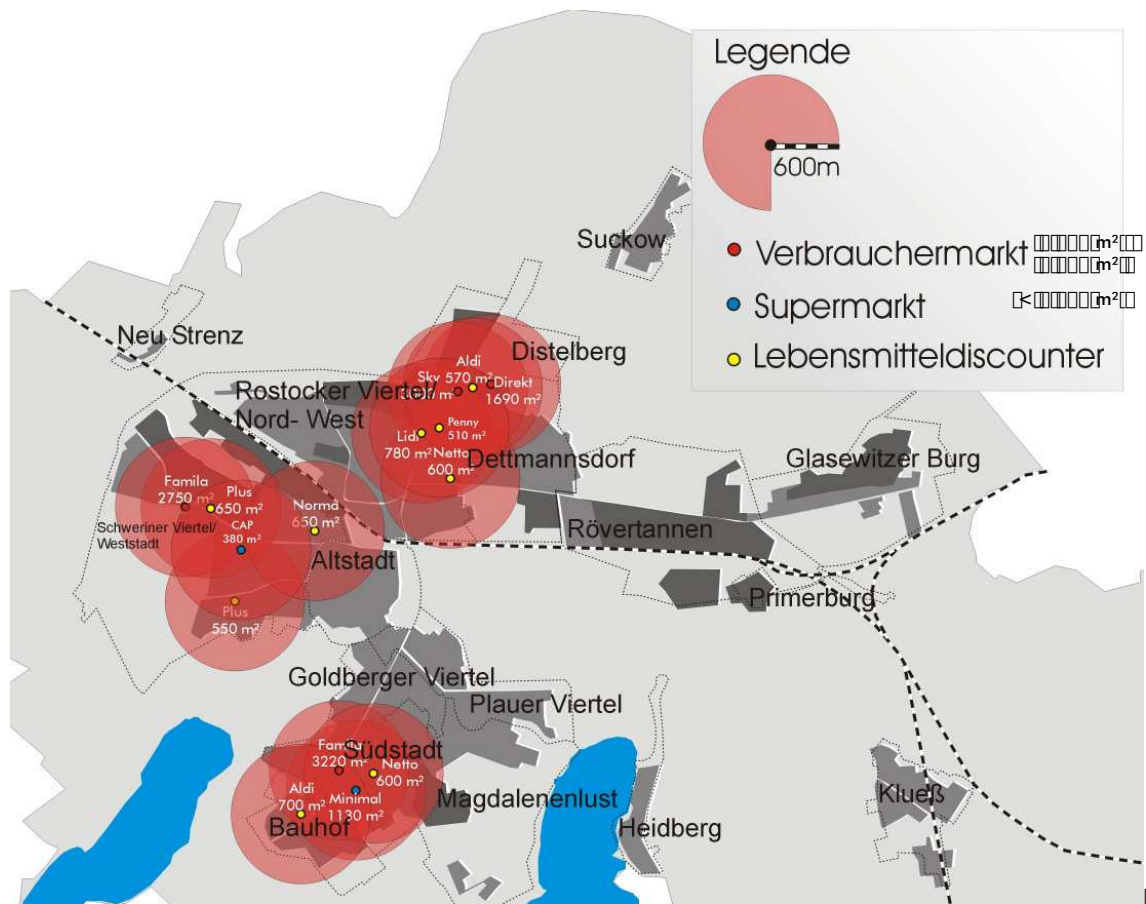
Tabelle: Anzahl der Betriebe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

Betriebsform	Anzahl Betriebe	
	2010	2015
Lebensmitteldiscounter	4	9
Supermarkt	1	1
Verbrauchermarkt	1	1
Gesamt	6	11

Quelle: Eigene Bestandserhebungen und Mai

In einem zweiten Schritt der räumlichen Betrachtung muss vor allem die fußläufige Erreich- barkeit der Lebensmittelbetriebe als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. Unter- schiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 100 bis 150 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit/Wegschwelle für Fußgängerdistanzen. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzen. Letztendlich ist allerdings gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen, ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit/Weg Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen werden und teilweise können in der folgenden Darstellung wurde daher ein „reduzierter“ Wert von 1000 Meter zu Grunde gelegt.

Karte zur Verteilung der wichtigsten Lebensmittelbetriebe in Güstrow (Betriebe über 1000 m² Verkaufsfläche mit 1000 Meter Radien)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Erhebungsdaten vom Mai 2014

In vorstehender Karte wurden die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (> 1000 m² YKF) im Stadtgebiet Güstrows mit einem Luftlinienradius von 1000 m dargestellt. Es zeigen sich drei Stadtbereiche, die eine nahezu lückenlose Versorgung der Bevölkerung sicherstellen können, wobei sich einige Radien sogar mehrfach überlappen, was insbesondere in jenen Bereichen mit guter bzw. überdurchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung der Fall ist. Räumliche Versorgungslücken ergeben sich im südlichen Stadtbereich (Plauer und Goldberger Viertel) in der Altstadt sowie im Norden (Rostocker Viertel). Des Weiteren existieren für die kleinsten, abgesetzten Stadtteile Güstrows (Suckow, Klueß, Heidberg, Neu Strenz und Primerburg) räumliche Versorgungslücken, die mit der Betrachtung der quantitativen Ausstattungswerte für die Stadtteile korrespondieren. In diesen Gebieten ist die Mantelbevölkerung für die Ansiedlung eines eigenen Nahversorgers jedoch zu gering.

□

Fazit

- Gesamtstädtisch zeigt sich in Güstrow eine quantitativ gute Ausstattung in der Nahversorgungssituation. Allerdings ist in den vergangenen Jahren ein deutlicher Trend zur discounterorientierten Vereinheitlichung des Angebotes ablesbar.
- Das vorhandene Nahversorgungsrelevante Angebot befindet sich zwar überwiegend in siedlungsstrukturell integrierter oder teilintegrierter Lage. In Teilbereichen weist dieses Nahversorgungsnetz allerdings Schwächen bezüglich der räumlichen Verteilung bzw. „Flächendeckung“ auf.
- Relativ große Bereiche innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgefüges sind räumlich unterversorgt. Die Einwohner der Bereiche mit einer lückenhaften Versorgung Plauer und Goldberger Viertel, Altstadt sowie Rostocker Viertel machen mit ca. 25% der Wohnfläche immerhin knapp ein Drittel der gesamten Bevölkerung Güstrows aus.
- Insbesondere dem Innenstadtbereich fehlt ein entsprechendes Nahversorgungsangebot nicht nur aufgrund der defizitären räumlichen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, sondern auch als zugkräftiger Magnet für den innerstädtischen Einzelhandel.
- Kleinere Versorgungslücken in Randbereichen sind in ländlichen Kommunen zwar nichts Ungewöhnliches und daraus leitet sich kein akuter Handlungsbedarf ab. Jedoch sind in Güstrow nicht nur die Randbereiche betroffen.

□

Fazit der Angebotsanalyse

Zusammenfassend lassen sich im Hinblick auf die Güstrower Einzelhandelsstruktur folgende Aspekte festhalten

Gesamtstädtische Ebene

- Auf gesamtstädtischer Ebene verfügt Güstrow mit 100.000 m^2 Verkaufsfläche bzw. 10 m^2 Verkaufsfläche pro Einwohner über eine überdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung
- Rund 70% der Verkaufsfläche entfällt auf die Warengruppen **Nahrungsmittel**, **Bau** und **Gartenmarktsortimente** sowie **Möbel**. Die Analyse des Angebotes zeigt, dass auch die übrigen Warengruppen in Güstrow vertreten sind. Rein quantitativ gibt es keine Angebotsdefizite
- Innerhalb der städtischen Einzelhandelsstrukturen übernehmen die **zwei Sonderstandorte Rövertannen und Rostocker Chaussee** eine bedeutende Stellung. Mit insgesamt knapp 100.000 m^2 Verkaufsfläche entfällt annähernd ein Viertel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf diese autokundenorientierten Sonderstandorte. Die Sonderstandorte stehen aufgrund ihrer Angebotsstruktur mit einem deutlichen Schwerpunkt in nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur bedingt in Konkurrenz zum Güstrower Hauptgeschäftszentrum und den Stadtteilzentren bzw. dem Nahversorgungszentrum
- Die gesamtstädtische Angebotsstruktur weist darauf hin, dass die Barlachstadt Güstrow ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion im Bereich Einzelhandel zwar insgesamt gerecht werden kann, wobei anzumerken ist, dass gerade der **innerstädtische Einzelhandel** für ein Mittelzentrum mit knapp 100.000 Einwohnern im ländlich geprägten Raum **eine geringe Strahlkraft besitzt**

□

Güstrower Innenstadt

- Der **Verkausflächenanteil des Einzelhandels in der Innenstadt** an der Gesamtverkaufsfläche Güstrows ist mit 10% als eher unterdurchschnittlich einzuordnen
- Die **Kleinteiligkeit** der Güstrower Innenstadt muss einerseits als **aus touristischen Gesichtspunkten positives Standortkriterium** herausgestellt werden, birgt allerdings auf der anderen Seite auch erhebliche **Probleme** für den innerstädtischen Einzelhandel. Die Innenstadt steht vor einer **erhöhten Leerstandsproblematik**. Insbesondere kleinere aufgrund von Größe und Zuschnitt nicht mehr zeitgemäße Ladenlokale stehen leer. So beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche der leerstehenden Ladenlokale 10 m^2 . Über die Hälfte der leerstehenden innerstädtischen Ladenlokale ist kleiner als 10 m^2
- Zwar sind alle üblicherweise in Hauptgeschäftszentren anzutreffenden Warengruppen auch im Güstrower Hauptgeschäftszentrum zu finden, doch gibt es in einigen Warengruppen nur wenige Anbieter bzw. eine zu geringe Verkaufsfläche

□

Nahversorgungssituation

- Die **Kennziffern** verdeutlichen ein **ausreichendes gesamtstädtische Angebot**. Mit insgesamt 100.000 m^2 Verkaufsfläche in der Warengruppe **Lebensmittel** entfallen auf je den Güstrower Einwohner durchschnittlich über 10 m^2 . Dieser Wert liegt deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Referenzwert von 7 bis 8 m^2 Einwohner und leicht über dem Referenzwert für das Land Mecklenburg-Vorpommern

- Bei der Verteilung der Lebensmittelverkaufsflächen im Stadtgebiet ist ein **räumliches Ungleichgewicht** festzustellen. So sind zu **räumliche Versorgungsdefizite im südlichen Stadtbereich** Plauer und Goldberger Viertel und Teile der Altstadt sowie im Norden Rostocker Viertel auszumachen. Wovhingegen drei Stadtbereiche ausgemacht werden können. In denen sich Anbieter konzentrieren und sich fußläufige Einzugsbereiche überlappen.
- Vor dem Hintergrund **weiter sinkender Einwohnerzahlen** gilt es somit insbesondere die **räumlich strukturelle Verbesserung der Angebotssituation** bei zukünftigen Entwicklungen im Auge zu haben.
- Den kleineren der kompakten Siedlungsstruktur vorgelagerten Stadtteilen Suckow, Klueß, Heidberg, Neustrenz und Primerburg ist eine quantitative Unterversorgung zu attestieren. Mit lediglich bis zu Einwohnern ist jedoch die dortige Mantelbevölkerung nicht ausreichend für die gezielte Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters.
- Qualitativ ist hinsichtlich der Nahversorgung anzumerken, dass ein **deutlicher Trend in Richtung discountorientierte Anbieter** vorherrscht und somit ein tendenziell einseitiger und unausgewogener Betriebstypenmix gegeben ist.
- Güstrow verfügt über **drei Stadtteilzentren** und ein **Nahversorgungszentrum**, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. In siedlungsstrukturell integrierter Lage übernehmen sie die **Nah- und Grundversorgung** der umliegenden Wohngebiete.
- In der Gesamtschau wird deutlich, dass es in einigen Stadtteilen **räumliche fußläufige Versorgungslücken** gibt. In denen zusätzliche Anbieter in integrierten oder zentralen Lagen zu einer Verbesserung der Wohnortnahen Grundversorgung beitragen können. Räumliche Versorgungslücken gibt es zudem in „abgesetzten“ Stadtteilen, in welchen es aufgrund ihrer geringen Mantelbevölkerung jedoch auch zukünftig wenig oder keinen Handlungsspielraum für eine wohnortnahe Grundversorgung geben wird.

□

□□

□

□□

□□ Nachfragesituation des Güstrower Einzelhandels

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind die Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Güstrow – speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite – von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Güstrower Einzelhandels ermöglichen.

□□□ Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsbereich

Anhand der Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen ermitteln. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Güstrow stellt sich wie folgt dar:

Tabelle □□□ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale Güstrow □□□□□

Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Einwohner Güstrows in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	□□□□
Blumen □□ Zoo	□□□
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	□□□
PBS □□ Zeitungen □□ Zeitschriften	□□□
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	□□□□
Bekleidung □□ Wäsche	□□□□
Schuhe □□ Lederwaren	□□□
GPK □□ Hausrat □□ Geschenkartikel	□□□
Spielwaren □□ Hobby □□ Bastelbedarf □□ Musikinstrumente	□□□
Sportartikel □□ Fahrräder □□ Camping	□□□
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	□□□□
Wohneinrichtungsbedarf	□□□
Möbel	□□□
Elektro □□ Leuchten □□ sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	□□□
Unterhaltungselektronik □ Musik □ Video □ PC □ Drucker □ Kommun. □□	□□□
Medizinische und orthopädische Artikel	□□□
Uhren □□ Schmuck	□□□
Bau- und Gartenmarktsortimente	□□□□
Überwiegend langfristiger Bedarf	□□□□
Kaufkraftpotenzial gesamt	□□□□□

Quelle: BBE Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale □□□□□
□□□□ Aktionswaren

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial von □□□□□ Mio. Euro liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Barlachstadt Güstrow zu

Gründe Die sogenannte Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur Einzelhandelsrelevanten Einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt $D = \frac{\text{ort}}{\text{Bund}}$ an. Derzeit ergibt sich in der Barlachstadt Güstrow eine Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von etwa 0,7, d.h. dass das Kaufkraftniveau der Güstrower Bevölkerung unter den Durchschnittswerten der bundesweit flächendeckend ermittelten Kaufkraftdaten liegt.

Da das Kaufkraftniveau jedoch auch von spezifischen regionalen Einflussfaktoren abhängig ist, wird an dieser Stelle zusätzlich ein kurzer Vergleich mit Städten und Gemeinden aus der Region vorgenommen.

□

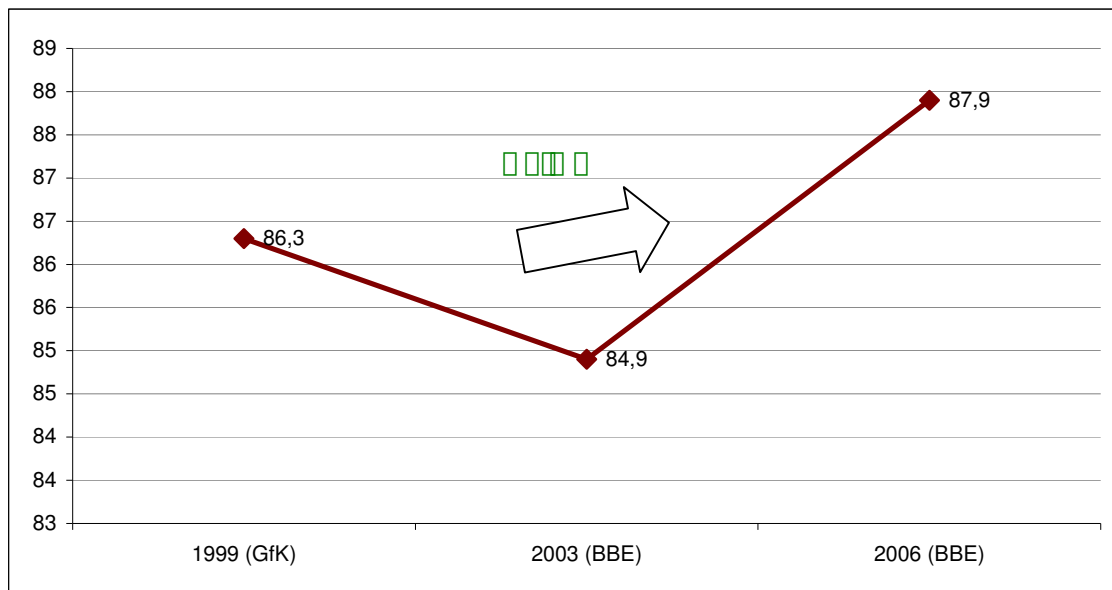
Tabelle Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau = Kaufkraftkennziffer im regionalen Vergleich

Ort	Einwohner	Kaufkraftkennziffer
Güstrow	10.000	0,7
Bützow	10.000	0,8
Laage	10.000	0,8
Parchim	10.000	0,8
Rostock	10.000	0,8
Schwerin	10.000	0,8
Teterow	10.000	0,8
Waren	10.000	0,8

Quelle: BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass sich das Kaufkraftniveau der Bevölkerung Güstrows im durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Bereich bewegt.

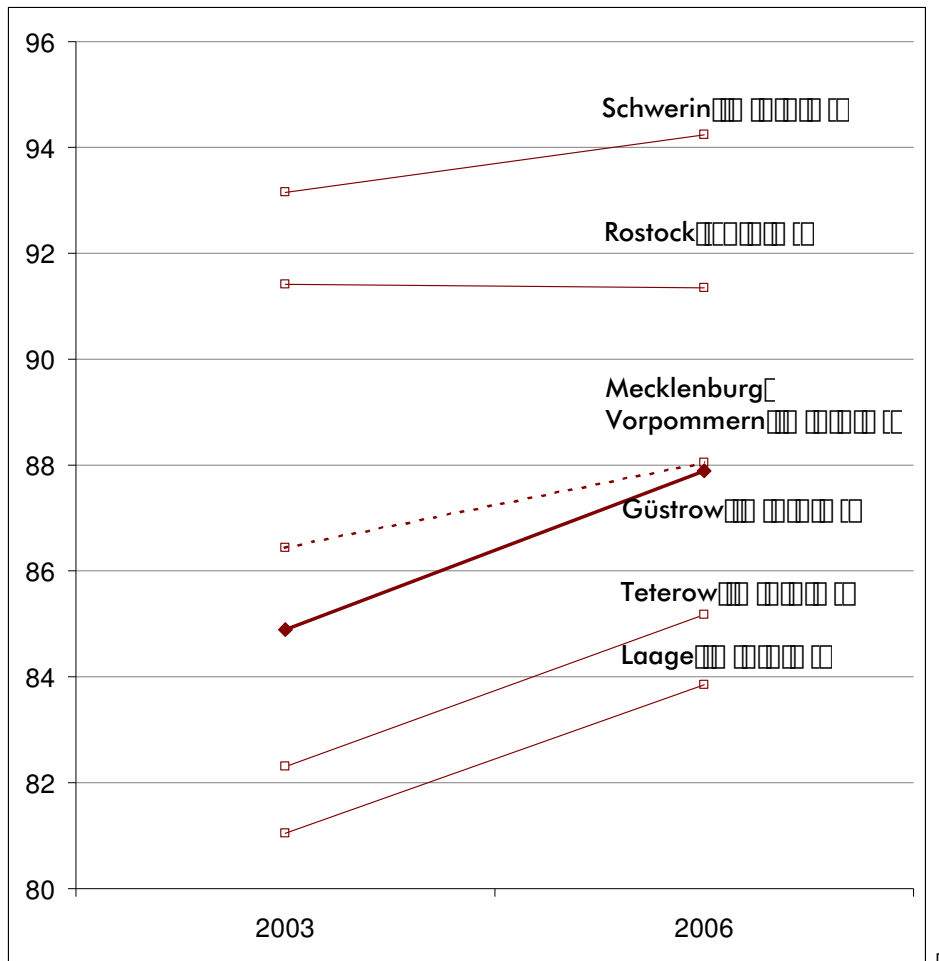
Abbildung 11 Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 1999 bis 2006 in Güstrow



Quelle: Eigene Darstellung

In den letzten Jahren ist eine deutliche Zunahme des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Güstrow zu verzeichnen. Seit 2003 ist ein Plus von 2,9 Prozent festzustellen. Auch im regionalen Vergleich ist eine positive Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer der betrachteten Kommunen erkennbar. Mit Ausnahme der Stadt Rostock weisen die Kommunen in dem Bereich eine deutliche Zunahme auf. Vgl. nachfolgende Abbildung.

Abbildung 11 Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 2003 bis 2006 im regionalen Vergleich



Quelle: BBE Köln; Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern; Eigene Darstellung

□

□ □ □ Umsätze des Einzelhandels in der Barlachstadt Güstrow

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern viel mehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter, sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Güstrow. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich für die einzelnen Warengruppen daraus folgende **sortimentspezifische Umsätze**.

□

Tabelle 10 Sortimentsspezifische Umsätze der Güstrower Einzelhandelsbetriebe

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² gerundet	Ø Produktivität pro m ² Verkaufsfläche in Euro	Umsatz insgesamt in Mio Euro
Nahrungs- und Genussmittel	100000	100000	100000
Blumen- und Zoo	100000	100000	10000
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	100000	100000	100000
PBS- und Zeitungen- und Zeitschriften	100000	100000	10000
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	100000	100000	100000
Bekleidung- und Wäsche	100000	100000	100000
Schuhe- und Lederwaren	100000	100000	10000
GPK- und Hausrat- und Geschenkartikel	100000	100000	10000
Spielwaren- und Hobby- und Bastelbedarf- und Musikinstrumente	10000	100000	10000
Sportartikel- und Fahrräder- und Camping	100000	100000	10000
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	100000	100000	100000
Wohneinrichtungsbedarf	100000	100000	10000
Möbel	100000	10000	10000
Elektro- und Leuchten- und sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	100000	100000	10000
Unterhaltungselektronik- und Musik- und Video- und PC- und Drucker- und Kommunikation	100000	100000	10000
Medizinische- und orthopädische Artikel	10000	100000	10000
Uhren- und Schmuck	10000	100000	10000
Bau- und Gartenmarktsortimente	100000	10000	100000
Überwiegend langfristiger Bedarf	100000	100000	100000
Sonstiges	100000	100000	10000
Summe- und Durchschnitt	1000000	100000	1000000

Quelle: Eigene Berechnungen auf der Basis verschiedener Kennwerte gerundete Werte

□

Bei der sortimentspezifischen Darstellung der durchschnittlichen Umsätze der Betreiber ergeben sich zu erhebliche Unterschiede, die aus der jeweiligen Angebotsform und den konkreten Anbietern resultieren.

Den weitaus größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen nimmt der Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** ein, der mit rund 100 Mio Euro gut ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes in Güstrow umfasst. Ein weiterer hoher Umsatzanteil von 100 Mio Euro besteht in der Warengruppe **Bau- und Gartenmarktsortimente**. Auch in den Warengruppen **Bekleidung- und Wäsche- Gesundheits- und Körperpflegeartikel** sowie **Möbel- und Unterhaltungselektronik** sind hohe Umsätze zu verzeichnen. Alle anderen Warengruppen weisen deutlich niedrigere Umsätze auf. Mit rund 10 Mio Euro entfallen rund 1 % des Gesamtumsatzes des Güstrower Einzelhandels auf die **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs**. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil der Warengruppen dieser

Bedarfsstufe von Lebensmittel an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben ver-
deutlicht aber auch die Bedeutung dieser Warengruppen für das Mittelzentrum Güstrow

Insgesamt setzt der Einzelhandel in Güstrow zur Zeit über alle Warengruppen rund

0000 Mio Euro um

000 Zentralitäten nach Warengruppen

Ein weiterer Indikator für die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Güstrow ist die *Zentra-
lität* der einzelnen Warengruppen. Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an wie
viel der vorhandenen Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel ge-
bunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet z.B. dass der Einzelhandelsumsatz genau so
groß ist wie die lokal vorhandene Kaufkraft im entsprechenden Sortiment. Werte über 1
deuten auf Zuflüsse von außen hin.

Tabelle 000 Zentralitäten nach Warengruppen

Warengruppe	Umsatz in Mio Euro	Einzelhandels- relevantes Kaufkraft- potenzial in Mio Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	0000	0000	0000
Blumen- Zoo	000	000	0000
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0000	000	0000
PBS- Zeitungen- Zeitschriften	000	000	0000
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	0000	0000	0000
Bekleidung- Wäsche	0000	0000	0000
Schuhe- Lederwaren	000	000	0000
GPK- Hausrat- Geschenkartikel	000	000	0000
Spielwaren- Hobby- Bastelbedarf- Musikinstrumente	000	000	0000
Sportartikel- Fahrräder- Camping	000	000	0000
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	0000	0000	0000
Wohneinrichtungsbedarf	000	000	0000
Möbel	000	000	0000
Elektro- Leuchten- sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	000	000	0000
Unterhaltungselektronik- Musik- Video- PC- Drucker- Kommunikation	000	000	0000
Medizinische- und orthopädische Artikel	000	000	0000
Uhren- Schmuck	000	000	0000
Bau- und Gartenmarktsortimente	0000	0000	0000
Überwiegend langfristiger Bedarf	0000	0000	0000
Summe bzw. Durchschnitt	00000	00000	0000

Quelle: Eigene Darstellung inkl. Aktionsware

Die hohen Zentralitäten über viele Warengruppen belegen eine attraktive Sortimentspezifische Ausstattung des Einzelhandels von Güstrow mit einer überörtlichen Ausstrahlungskraft. Die Zentralität von [] ist für die Stadt als durchschnittlich bis gut¹⁶ zu bewerten. Es wird aber deutlich, dass das Mittelzentrum Konkurrenzzentren in der näheren Umgebung, insbesondere Rostock, hat und in einigen Warengruppen Kaufkraft in die Umgebung abfließt.

- ▣ So deuten die Zentralitätswerte in einigen **Warengruppen des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs** darauf hin, dass die Kaufkraftabflüsse nicht durch Zuflüsse aus dem Umland kompensiert werden können. Dies ist z. B. der Fall im Bereich **Elektro**¹⁷ und **Unterhaltungselektronik**. Auch der Einzelhandel mit Angebotsschwerpunkt in den **Warengruppen Uhren, Schmuck, Möbel, Wohneinrichtungsbedarf und Spielwaren, Hobby, Bastelbedarf, Musik** kann keine überörtliche Ausstrahlung entfalten. Zentralitäten um []
- ▣ Erfreulich sind insbesondere hohe Zentralitäten in den Sortimenten **Schuhe, Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat und Geschenkartikel**. Den höchsten Zentralitätswert in den Warengruppen des langfristigen Bedarfs weist die Warengruppe **Bau- und Gartenmarktsortimente** auf.
- ▣ Als positiv ist der Zentralitätswert von [] in den **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**, insbesondere der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** zu bewerten. Aber auch die anderen Warengruppen in dieser Bedarfsstufe weisen Zentralitäten von [] deutlich über [] auf. Der Umsatz der Betriebe in Güstrow ist höher als die vorhandene Kaufkraft der Ortsansässigen Wohnbevölkerung. Dies sind in der Gesamtbetrachtung Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Diese Werte bestätigen die gesamtstädtisch betrachtete gute Angebotsausstattung in der Grundversorgung der Barlachstadt Güstrow. Deuten aber gleichzeitig auch auf eine ohne eine qualitative räumliche Bewertung vorwegzunehmen quantitative Verkaufsflächensättigung in dieser Warengruppe hin.
- ▣ Es ist zu konstatieren, dass insbesondere die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und die Warengruppe **Bau- und Gartenmarktsortimente** einen bedeutenden Anteil an der überörtlichen Ausstrahlung Güstrows haben. Dahingegen bestehen in mehreren Warengruppen, die üblicherweise im Zentrum angeboten werden und eine tragende Rolle für die Ausstrahlungskraft eines innerstädtischen Einzelhandelsstandortes haben, Defizite.

□

Neben der stadtweiten quantitativen Betrachtung spielt also auch die räumlich-funktionale Angebotsstruktur eine große Rolle für die Funktionsfähigkeit und Vitalität eines Einzelhandelsstandorts. So verdeutlicht die Analyse der Versorgungsstrukturen in Kapitel [], dass der Güstrower Innenstadt eine vergleichsweise geringe Bedeutung im städtischen Einzelhandelsgefüge zukommt. Die geringen Zentralitätswerte in einigen – üblicherweise in Zentren verorteten – Warengruppen wie **Unterhaltungselektronik, Uhren, Schmuck oder Spielwaren** sind

[]

¹⁶ [] Zum Vergleich: Rheine [], Ahaus [], Bernburg [], Schwerin []

¹⁷ [] In der Warengruppe **Elektro** dürfte sich die Zentralität durch die Nachnutzung des Leerstandes im Stadtteilzentrum Süd durch XXL deutlich erhöht haben, so dass hier keine Zentralitätsdefizite mehr bestehen sollen.

ein weiterer Anhaltspunkt dafür, dass die Güstrower Ausstrahlung nur bedingt aus der Einzelhandelsattraktivität der Innenstadt resultiert.

□

□ □ □ □ Fazit der Nachfrageanalyse □

Zusammenfassend lassen sich im Hinblick auf die nachfrageseitige Analyse folgende Aspekte festhalten.

□

- In Güstrow leben im Jahr ≈ 20.000 Menschen mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von $\approx 1,1$ Mio. Euro. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau für Güstrow $\approx 1,1$ Mio. liegt damit sowohl unter dem Bundesdurchschnitt von $\approx 1,3$ Mio. als auch unter dem ostdeutschen Referenzwert von $\approx 1,2$ Mio. und dem Landesschnitt von Mecklenburg-Vorpommern $\approx 1,1$ Mio. In den letzten Jahren ist allerdings eine Angleichung des Güstrower einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus an das Bundesniveau auszumachen. So ist seit ≈ 2010 in Güstrow eine Zunahme um $\approx 15\%$ zu verzeichnen. Während das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau auf Bundesebene beinahe stagnierte $\approx 1,3$ Mio.
- Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Bevölkerung Güstrows im durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Bereich bewegt. Insgesamt zeigt sich für die gesamte Region ein Vergleich mit dem bundesweiten Durchschnitt - unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau.
- Der Einzelhandel in Güstrow steht mit dem Einzelhandel in umliegenden Kommunen im Wettbewerb. Als Konkurrenzzentrum ist insbesondere das Oberzentrum Rostock her auszustellen.
- Umsatzschwerpunkte ergeben sich in der Warengruppe Nahrungsmittel und Genussmittel. Hier wird gut ein Drittel des Gesamtvolumens umgesetzt. Weiterhin ergibt sich ein Schwerpunkt in der Warengruppe der langfristigen Bedarfsstufe Bau- und Gartenmarkt sortimente. In diesem Zusammenhang spielen vor allem einzelne Anbieter eine Rolle, die größtenteils deutlich über das Stadtgebiet hinausreichende Einzugsbereiche aufweisen.
- Die Umsätze des Einzelhandels in Güstrow liegen bei insgesamt $\approx 1,1$ Mio. Euro, woraus ein Zentralitätswert über alle Warengruppen von $\approx 1,1$ resultiert. Es wird also mehr Einzelhandelsumsatz getätigt als den Einwohnern von Güstrow an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft zur Verfügung steht. Dieser Wert ist im Vergleich zu anderen Mittelzentren dieser Größenordnung als durchschnittlich bis gut einzustufen und verdeutlicht eine überörtliche Ausstrahlung des Güstrower Einzelhandels.
- Angebotsdefizite ergeben sich in verschiedenen zentrenrelevanten Warengruppen (z. B. Unterhaltungselektronik), wobei die Kaufkraftabflüsse nicht durch Zuflüsse kompensiert werden können.
- Der Verkaufsflächenanteil des Einzelhandels in der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche Güstrows ist mit $\approx 15\%$ als eher unterdurchschnittlich einzuordnen und



¹⁶ □ Quelle: BBE Einzelhandelsrelevante Kaufkraft □ BBE Unternehmensberatung Köln □ □ □ □

zeigt, dass die hohen Zentralitäten (vgl. Kapitel 4.1.1) auf die nicht innerstädtischen Standorte (v.a. im Bereich Lebensmittel und Baumarktsortimente) zurückzuführen sind.

- Eine Einzelhandelszentralität von rd. 1000 in der **Warengruppe Lebensmittel** belegt ein gesamtstädtisch quantitativ ausreichendes Angebot. Der Zentralitätswert zeigt, dass sogar Kaufkraft von außerhalb des Stadtgebietes abgeschöpft wird. Gesamtstädtische Werte können jedoch nur einen Orientierungsrahmen im Bereich der Nahversorgung der Bevölkerung bieten.

□□ Verkaufsflächenpotenziale □

Nicht nur für den Einzelhandel der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Auch für die Barlachstadt Güstrow als Träger der kommunalen Planungshoheit sind entsprechende Aussagen als Bewertungsgrundlage von Bedeutung.

Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist die Ermittlung der in Güstrow bestehenden und zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenspielräume. Sie stellen ein Bindeglied zwischen den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen aus den Kapiteln □□ und □□ und der Formulierung der Entwicklungsziele (vgl. Kapitel □□) sowie der zukünftigen Entwicklungsperspektiven in Güstrow (vgl. Kapitel □□) dar. Im Zusammenhang mit der Verkaufsflächenpotenzialprognose ist generell darauf hinzuweisen, dass ein bewusster Eingriff in den Wettbewerb nur zur Sicherung stadtentwicklungspolitischer Ziele und nur in Form einer räumlichen Lenkung = > Wo soll Wettbewerb stattfinden? geschieht. Im Vordergrund steht dabei der Gedanke, dass neue oder erweiterte Angebote an städtebaulich ungeeigneten Standorten durch Umverteilungseffekte Zentren und Nahversorgungsstrukturen gefährden können. Andererseits können Vorhaben evtl. auch bei Überschreiten der gegebenen Verkaufsflächenpotenziale an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes, insbesondere auch des Hauptgeschäftszentrums führen. Die Tatsache, dass dies zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, wird dabei in Kauf genommen. Jedoch muss in diese Überlegung auch einfließen, dass eine Überdimensionierung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowohl zu einer zusätzlichen Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung als auch zu Funktionsverlusten anderer Güstrower Zentren beitragen kann. Über die rechnerisch möglichen Verkaufsflächenspielräume hinausgehende Entwicklungen müssen somit generell mit Blick auf die Ziele des Güstrower Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel □□) abgewogen werden. Die nachfolgend aufgeführten Entwicklungsspielräume sind unter folgenden Gesichtspunkten zu bewerten und anzuwenden:

□

- □ Die Verkaufsflächenangaben, sofern ermittelt, sind nicht als „sklavische Obergrenzen“ zu sehen. Eine Überschreitung der aufgezeigten Spielräume kann dann sinnvoll sein, wenn ein Vorhaben an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standort zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Güstrow führen kann. Wenn dies zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, ist das in Kauf zu nehmen, weil dies zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels und zur Zentrenstärkung beiträgt.

- Einen Sonderfall stellen mögliche räumliche Verlagerungen bestehender Betriebe inner halb Güstrows dar. In diesen konkreten hier nicht darstellbaren Fällen ist es notwendig die betrieblichen Interessen den aufgezeigten Zielen der Einzelhandelsentwicklung gegenüberzustellen und gegen und miteinander abzuwägen.
- Für bisher nicht vertretene Spezialanbieter oder neuartige Anbieter können sich darüber hinaus Entwicklungsspielräume abzeichnen. Auch dann wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und an sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum vorhanden ist.
- Von den Verkaufsflächenspielräumen ebenfalls unbenommen sind die qualitativen Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivität der Einzelhandelsbetriebe.

Die Ermittlung der Verkaufsflächenspielräume in Varianten dient grundsätzlich der technischen Orientierung des bis zum Zeitraum voraussichtlich zu erwartenden Verkaufsflächenbedarfs in Güstrow. In die Berechnung fließen eine Reihe von Faktoren ein für die entweder Prognosen herangezogen oder Annahmen getroffen werden. Insbesondere werden bei der Berechnung folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

□

- Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
- Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern
- Flächenproduktivitäten
- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung des privaten Verbrauchs
- Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch
- Branchenbezogene Entwicklung der Einzelhandelsausgaben
- Ziel-Zentralitäten branchenspezifisch und gesamtstädtisch

□

Die Entwicklung der Flächenproduktivität wird bei den folgenden Berechnungen als konstant angenommen. Diese ist in der Vergangenheit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben gezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend wird für die zukünftige Entwicklung in Güstrow von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

Zur Ermittlung des sich aus der Prognose der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben ableitenden Verkaufsflächenbedarfes ist zudem Folgendes zu berücksichtigen: Einzelhandelsumsatz und Kaufkraftpotenzial bedingen sich weitgehend und entwickeln sich damit parallel, woraus folgt, dass die Prognose der Verkaufsflächenspielräume sich überwiegend aus einer Nachfrageentwicklung ableitet, gleichwohl durch die Angebotsentwicklung unter spezifischen Voraussetzungen aber auch zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf entstehen kann. Das bedeutet schließlich, dass zur Prognose des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs auf eine Verbindung von Status-Quo-Werten und von Zielgrößen, angebots- wie nachfrageseitig, zurückgegriffen wird.

Die einzelnen Kriterien stellen sich wie folgt dar:

Einen wichtigen Faktor der Verkaufsflächenprognose stellt die zu erwartende **Bevölkerungsentwicklung** dar. Im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Güstrow im Jahre wurde eine Bevölkerungsprognose für die Stadt erstellt. Diese geht von einem Einwohnerrückgang für die Gesamtstadt von rd. bis bis aus. Basis im Einzugsbereich der Barlachstadt Güstrow, der im Wesentlichen mit dem Landkreis Güstrow übereinstimmt²⁰, fällt der Bevölkerungsrückgang verhältnismäßig schwächer aus, da der Landkreis von dem allgemeinen Trend zur Stadt-Umland-Wanderung profitiert.



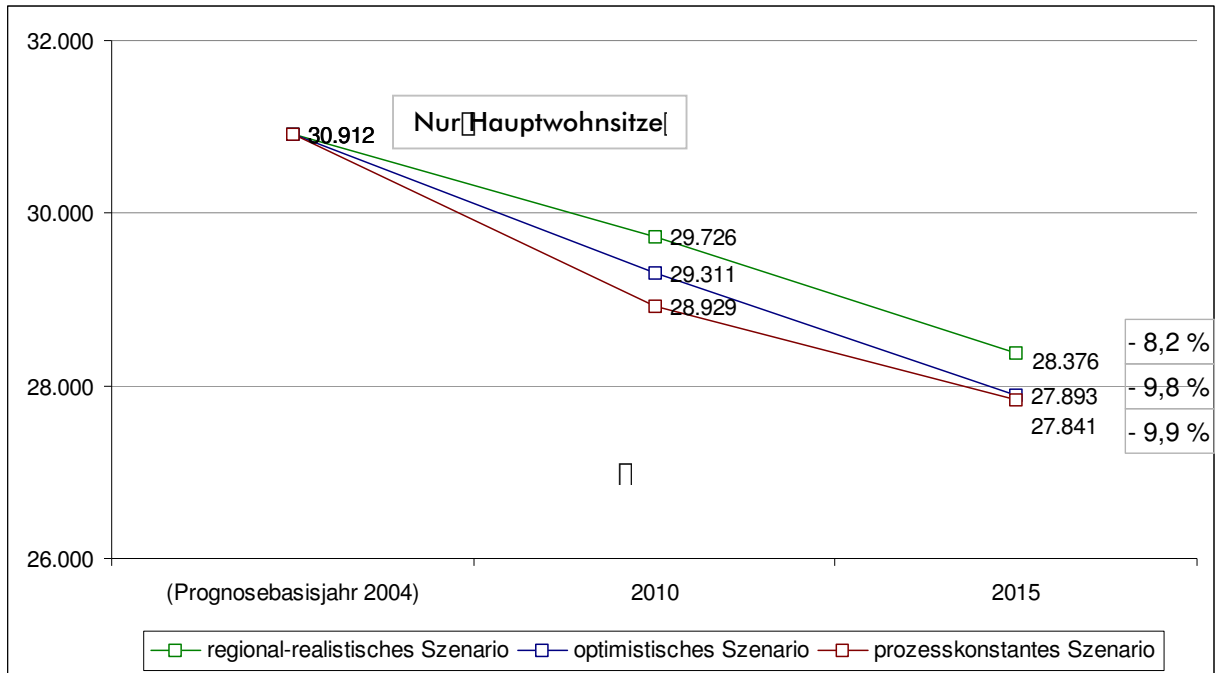
¹⁹ vgl. SEK (Güstrow) S. 100

²⁰ Nur den am weitesten entfernten liegenden Kommunen wie Gnoien und Jördenstorf besteht eine weniger starke Orientierung auf Güstrow als Einkaufsstandort.

²¹ vgl. SEK (Güstrow) S. 100 b

□

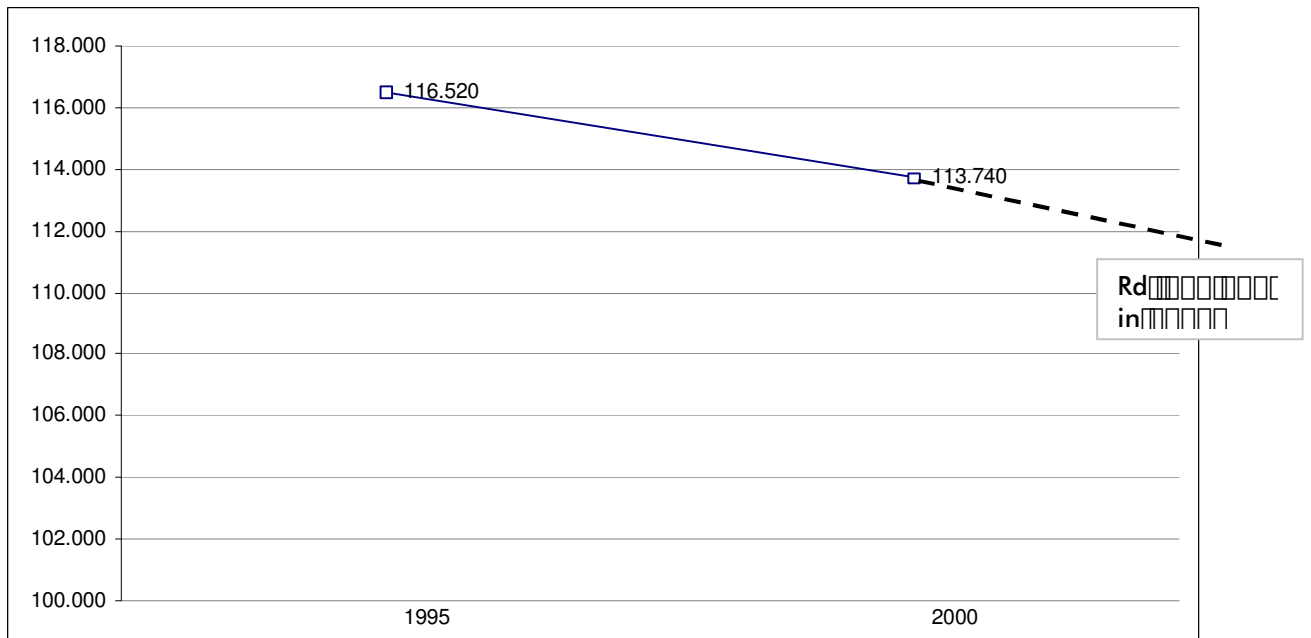
Abbildung 10000 Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Güstrow hier nur Hauptwohnsitze



Quelle: Eigene Darstellung nach SEK

□

Abbildung 10000 Bevölkerungsentwicklung im Güstrower Umland

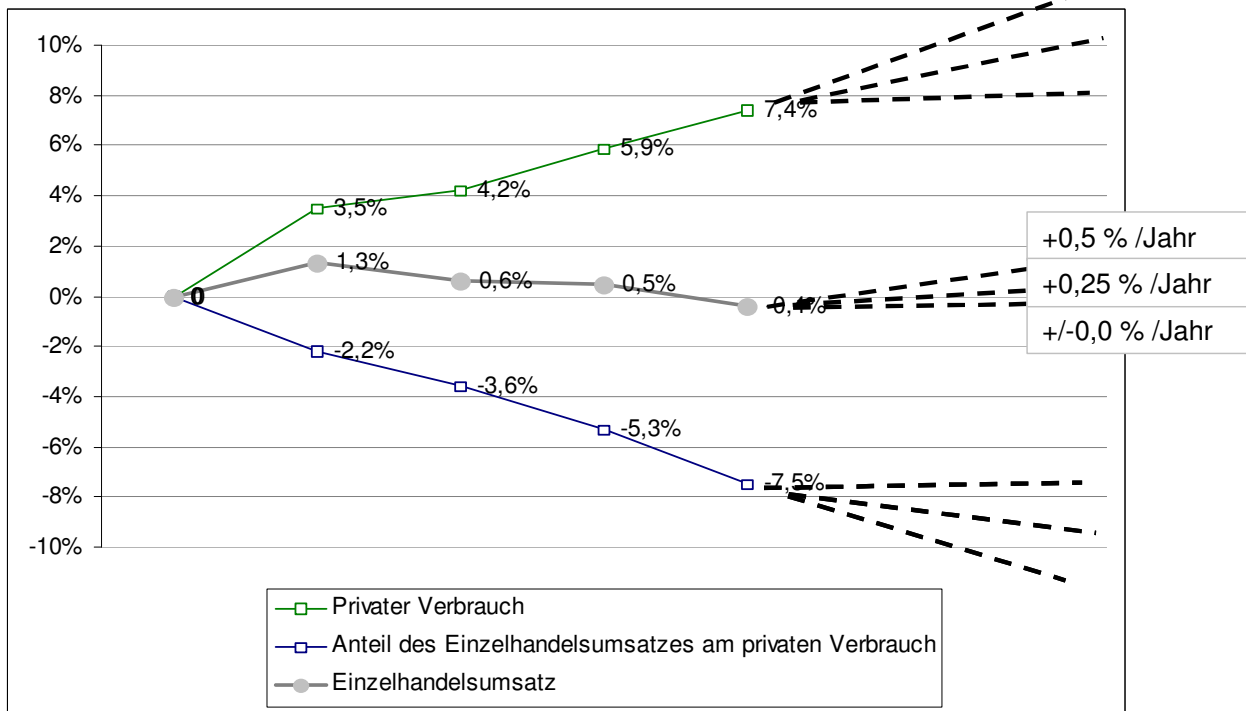


□

Quelle: Eigene Darstellung nach SEK

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig: zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte. Ausgabeanteile nach Warengruppen. Folgende Entwicklungen sind bis zu erwarten.

Abbildung Entwicklung des privaten Verbrauchs, Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch



Quelle: EHI Einzelhandel Aktuell, KMPG Studie

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten Jahren um jährlich bis gestiegen.
- Gleichzeitig ist der Anteil der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch rückläufig, die Tendenz ist anhaltend.
- In der Summe stagnieren somit die einzelhandelsrelevanten Ausgaben. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatz, der seit einigen Jahren bei geschätzten bis Mrd. Euro pro Jahr stagniert.

²² EHI Einzelhandel Aktuell, Köln, KMPG Studie

²³ ebenda

- Dieser Trend kann in einer gewissen Spannweite für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Alle innerhalb dieser Spannweite berechneten Varianten haben jedoch gemeinsam, dass insgesamt nicht mit einem wesentlichen Anstieg der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen²⁵ Kaufkraft zu rechnen ist. Je nach Annahme ergibt sich in einer pessimistischen Variante die absolute Stagnation der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben, während in einer mittleren Variante mit geringen Zuwächsen von 0,5 % pro Jahr und in einer optimistischen Variante mit etwas höheren Zuwächsen von 1,5 % pro Jahr gerechnet wird. Vgl. Abbildung 10.
- Jedoch müssen spezifische Entwicklungen in den einzelnen Warengruppen berücksichtigt werden. Dies muss eine Prognose erfolgen, die sich verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

□

Tabelle 10: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel. Trendaussagen

Branche	Ausgabenanteile
Lebensmittel (NuG)	→ □
Gesundheits- und Körperpflege	↗ □
Schreibwaren (Papier)	→ □
Bücher	→ □
Bekleidung	↘ □
Schuhe	↘ □
Lederwaren	↘ □
Hobby (Bastelbedarf)	→ □
Spielwaren	→ □
Sportbekleidung (Sportschuhe, Sportartikel, Campingartikel)	→ □
Hausrat (Glas, Porzellan)	→ □
U (Elektronik, Informationstechnik, Telekommunikation)	↗ □
Foto (Optik)	↗ □
Leuchten	→ □
Elektrogeräte	→ □
Uhren (Schmuck)	↘ □
Wohneinrichtungsbedarf (Möbel, Teppiche)	→ □
Baumarktsortiment (Gartenbedarf)	↘ □
Sonstiges (inkl. Aktionswaren)	↘ □
Gesamt	→ □

Quelle: EHI Einzelhandel Aktuell, KMPG Studie



²⁴ ebenda

²⁵ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufspotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

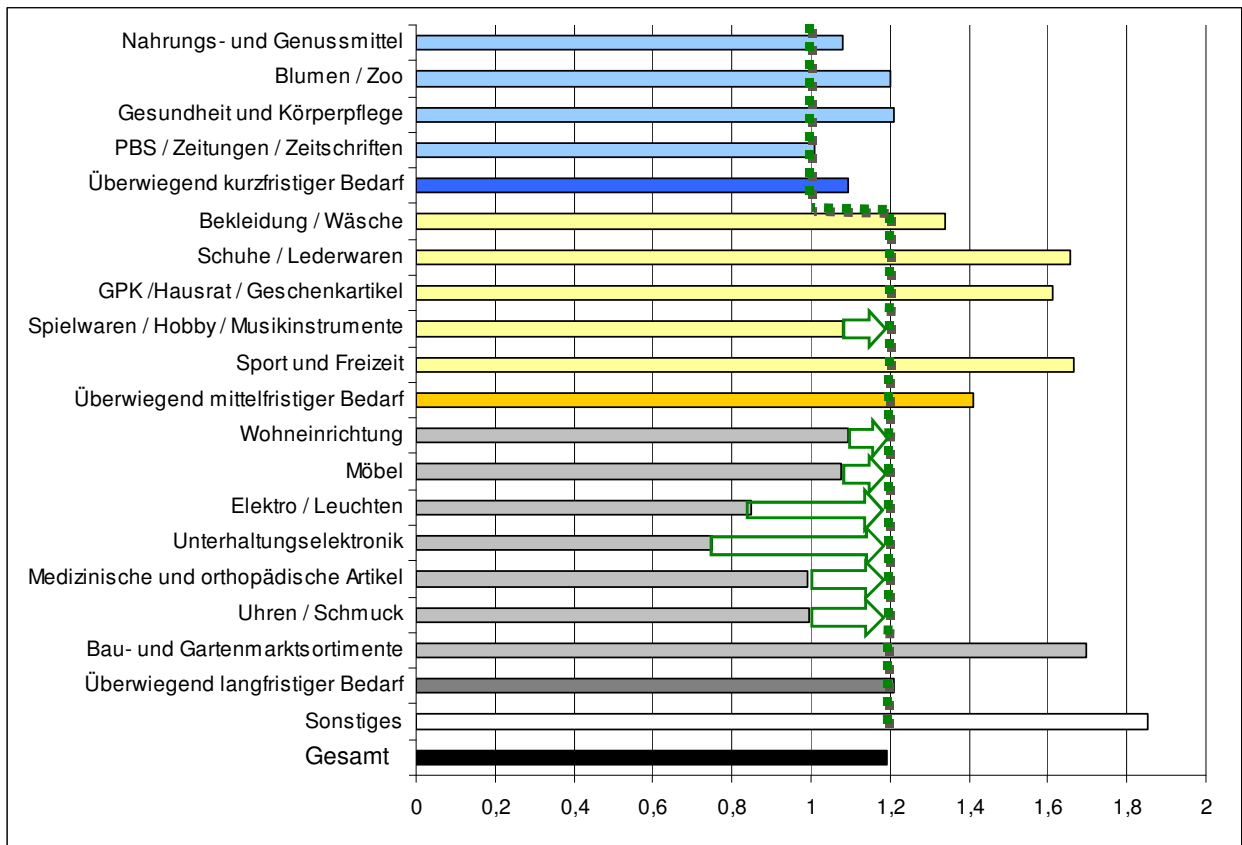
Es zeigt sich, dass in den Warengruppen Gesundheits- und Körperpflege, Unterhaltungselektronik sowie Foto-Optik, besonders Digitalfotografie, weitere Wachstumsimpulse zu erwarten sind. Die Ausgabenanteile und somit das warengruppenspezifische Kaufkraftvolumen wird zwischen 2010 und 2015 bis 2010 ansteigen. In den übrigen Warengruppen wird das zur Verfügung stehende reale Kaufkraftvolumen stagnieren bzw. sinken.

Der Umsatz im Güstrower Einzelhandel wird in Abhängigkeit der Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennwerte und unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten nur gering ansteigen.

In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der Grundversorgung eine idealtypische Zielzentralität von 0,0000 angesetzt. Es zeigt sich, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich keine Steigerung der Zentralität mehr möglich ist, da dieser Wert bereits heute durch Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland überschritten wird.

Hinsichtlich der mittel- bis langfristigen Warengruppe wird eine durchschnittliche Zentralität von 0,0000 angesetzt. Dabei wird eine Versorgungsbedeutung Güstrows über die Stadtgrenzen hinaus vorausgesetzt, die auch der zentralörtlichen Stellung des Mittelzentrums entspricht. Hier erscheint in einigen Warengruppen im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich eine Steigerung als möglich und landesplanerisch wünschenswert.

Abbildung 10.10, Zielzentralitäten für den Güstrower Einzelhandel



Quelle: Eigene Berechnungen

Die Verkaufsflächenpotenzialberechnung hat ergeben, dass für die Barlachstadt Güstrow nur in sehr begrenztem Maße zusätzliche absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale bestehen. Fehlenden Impulsen aus Bevölkerungs- und Verbrauchsausgabenentwicklung stehen zum Teil steigerungsfähige Zentralitäten gegenüber. Insgesamt ergeben sich rechnerisch absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenspielräume nur in der Warengruppe Unterhaltungselektronik.

□

Tabelle 10.11 Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen in Varianten

Warengruppe	Ungünstige Variante	Mittlere Variante	Günstige Variante
Unterhaltungselektronik	□□□□	□□□□	□□□□
Gesamt	□□□□	□□□□	□□□□

Quelle: Eigene Berechnung

Dies bedeutet für Güstrow dass

- neue Angebote und Verkaufsflächen in den Warengruppen mit Verkaufsflächenpotenzialen die Attraktivität und „Strahlkraft“ des Einzelhandelsstandortes „Güstrow“ verbessern können
- neue Angebote und Verkaufsflächen in den übrigen Warengruppen überwiegend durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind
- in diesen Warengruppen ein erhöhtes betriebliches Risiko für neue oder sich vergrößernde Anbieter besteht dies trifft für neuartige oder spezielle Anbieter nur bedingt zu
- im Extremfall also ruinöser Wettbewerb mit städtebaulich negativen Folgen durch Leerstände eintritt

Die Ergebnisse der Verkaufsflächenpotenzialberechnung bedeuten für Güstrow dass neben einem punktuellen quantitativen Ausbau die räumlich strukturelle Verbesserung der Angebotsituation der Schwerpunkt der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Güstrow sein muss

Für Güstrow heißt dies dass neue oder sich vergrößernde Anbieter nur bewusst mit Blick auf die Gesamtentwicklung als Konkurrenz „gesetzt“ werden sollten Dies impliziert eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter Mögliche Ausnahmen indes müssen im Detail geprüft werden Diese Ausnahmen können dann sinnvoll sein wenn sie die angestrebte räumlich strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in Güstrow forcieren können – so z.B. durch eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt der räumlichen Konzentration des Einzelhandels oder die Sicherung bestehender Anbieter insbesondere wichtiger Einzelhandelsmagneten in Versorgungszentren

Es zeigt sich dass nur bei einer Berücksichtigung der einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen und der Ausrichtung an einem klaren räumlichen Konzept zukunftsfähige Einzelhandelsstrukturen geschaffen werden können die im Endeffekt eine „win-win-Situation“ für alle Akteure generieren können

□

□□ Zielsystem zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in der Barlachstadt Güstrow

Voraussetzung für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Gesamtstadt, der Güstrower Innenstadt insbesondere ihres Hauptgeschäftszentrums, der Stadtteilzentren, der Nahversorgung in den anderen Stadtteilen sowie der vorhandenen Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel. Im Folgenden wird daher ein Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Barlachstadt Güstrow zu Grunde zu legen ist.

Folgende Oberziele werden dem planungsrechtlichen Konzept und den übrigen erarbeiteten Maßnahmenansätzen zu Grunde gelegt. Für Güstrow wurden auf Basis der allgemeinen Entwicklungstrends und stadt-spezifischen Analyseergebnisse Angebots- und nachfrageseitig folgende Ziele vorgeschlagen:

□

Ausbau und Stärkung der regionalen Ausstrahlung und mittelzentralen Versorgungsfunktion

Ein bedeutendes Ziel für ein Einzelhandelsentwicklungskonzept ist der Ausbau und die Stärkung der durch die Regionalplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion. Das Mittelzentrum Güstrow besitzt Ausstrahlungskraft in das Umland. Allerdings ist der Anteil der Güstrower Innenstadt an der stadtweiten Ausstrahlung vergleichsweise gering.

□

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt

Die europäische Stadttradition weist der Innenstadt eine herausgehobene Funktion im städtischen Standortgefüge zu. Der innerstädtische Einzelhandel von Güstrow besitzt mit 100000 m^2 hingegen nur einen eher geringen Verkaufsflächenanteil an dem Gesamtstädtischen Einzelhandel. Die zahlreichen Warengruppen zu verzeichnenden Zentralitätsüberschüsse der Barlachstadt Güstrow lassen sich zum Teil eher auf die bedeutenden Sonderstandorte der Stadt als auf ihr Hauptgeschäftszentrum zurückführen. Dieses verfügt insgesamt über zu wenig Strahlkraft für ein Mittelzentrum mit knapp 100000 Einwohnern im ländlich geprägten Raum (vgl. Kapitel 100000000). Durch die verstärkte Ausrichtung zukünftiger Investitionen auf das Hauptgeschäftszentrum von Güstrow sollte die Stärkung der Innenstadt vorangetrieben werden (näheres siehe Kapitel 100000000). Denn das Ziel den innerstädtischen Einzelhandel zu erhalten und zu stärken ist eng verknüpft mit der Bedeutung des Einzelhandels für die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt und somit der Ausstrahlung der Gesamtstadt.

Ausbau und Stärkung der Einzelhandels- Funktionsvielfalt der Innenstadt

Neben der Zentralität – also der Vorrangig-quantitativen Komponente – soll aber auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt erhalten bzw. ausgebaut werden. Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, öffentlichen wie privaten Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Daneben soll der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität des Hauptgeschäftszentrums von Güstrow erhalten bzw. stärken.

□

Ausbau und Stärkung der Identifikation des Hauptgeschäftszentrums von Güstrow

Die identitätsstiftende Wirkung des Hauptgeschäftszentrums wird üblicherweise durch verschiedene Faktoren – historische Strukturen, Einzelhandels- und Dienstleistungsmix etc. – geprägt. Dieses auszubauen gilt. Da diese in Güstrow nach wie vor in der erforderlichen Breite und Vielfalt nicht vorhanden ist, soll dies ausgebaut werden. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung.

□

Gewährleistung der flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung

So weit möglich, sollte eine fußläufige Nahversorgung der Bevölkerung ermöglicht werden. Zumindest in den größeren, dicht besiedelten Stadtteilen sollten die Einwohner die Möglichkeit haben, den periodisch nachgefragten Bedarf – insb. Nahrungs- und Genussmittel, Droge- riewaren – in räumlicher Nähe auch fußläufig abdecken zu können. Die Anbieter insbesondere der Stadtteil- und Nahversorgungszentren müssen ein entsprechend breites und tiefes Angebot vorhalten, um diesen Bedarf abdecken zu können.

□

Eine räumliche Konzentration des Einzelhandels auf leistungsfähige und somit zukunftsfähige Standorte

Eng mit dem Ziel der Verbrauchernahversorgung verbunden ist die Sicherung leistungsfähiger zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Solitäre Anbieter in verstreuten Lagen in den Stadtteilen sind im Wettbewerb mit neuen, zumeist großflächigen – zum Teil nicht ins Siedlungsgefüge integrierten Anbietern benachteiligt. Die Konzentration des Einzelhandels auf in das Siedlungsgefüge integrierte zentrale Versorgungsbereiche schafft die Voraussetzung für notwendige Synergievorteile dieser Standorte und sichert somit die Existenz bester Anbieter. Gleichzeitig wird so eine attraktive und vollständige Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung sichergestellt.

Ergebnis Stadt der kurzen Wege

Ein kompaktes Hauptgeschäftszentrum sowie wohnortnahe Grund- und Nahversorgungsstrukturen stellen wichtige Voraussetzungen für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume dar. Die damit einhergehende Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege dient zum einen Umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine Stadt der kurzen Wege aber auch für die immobilen Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung.

Zukunftsfähige „Arbeitsteilung“ der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte

Eine zukunftsfähige Arbeitsteilung der Versorgungsbereiche bedeutet nicht nur, dass die Grund- und Nahversorgung in den entsprechenden Zentren und isolierten Nahversorgungsstandorten der Stadtteile stattfindet und das Hauptgeschäftszentrum vor allem die mittelzentrale und regionale Versorgung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs übernimmt. Auch die Existenz von Sonderstandorten muss in die Versorgungsstrukturen der Stadt mit einbezogen werden. Hier können Aufgaben übernommen werden, die nicht notwendigerweise in den Zentren angeboten werden, wie z. B. ein attraktives Angebot mit nicht zentrenrelevanten großflächigen Sortimenten, Möbel-, Bau- und Gartenmärkte, Autohäuser etc.

Klare Weichenstellung durch Politik und Verwaltung

Zum Erhalt – aber insbesondere zur Entwicklung zukunftsfähiger und attraktiver Einzelhandelsstrukturen ist ein klares Signal durch Politik und Verwaltung erforderlich. Die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes zur Grundlage weiterer Planungen für die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Güstrow zu machen. Für Gewerbetreibende und potenzielle Investoren wird somit deutlich, dass einer Vermehrung der Einzelhandelsflächen in den Außenbereichen Grenzen gesetzt sind. Der Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen wird dadurch geschützt. Ein Abwandern von Geschäften kann verhindert werden und Investitionen bleiben lohnenswert.

□

Schaffung von Investitionssicherheit – nicht Renditesicherheit – insgesamt

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z. T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahr-scheinlicher, wenn politische Risiken, ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile von Konkurrenten vermieden werden. Damit kann und soll jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden. Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit Unternehmerrisiko

schen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept ein Schutz des Hauptgeschäftszentrums assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass dieses vor unfairem Wettbewerb geschützt werden soll. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

□

Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen

Eng mit dem vorstehenden Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen, z. B. Gebäudesanierung. Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen räumlicher Orientierung erforderlich.

□

Planungsrechtliche Umsetzung in der Bauleitplanung

Das wichtigste Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels ist letztlich das Planungsrecht. Nur mit Hilfe dieses Instrumentariums kann eine verbindliche Lenkung erreicht werden. Dabei ist es von zentraler Bedeutung, räumliche Entwicklungs- und Tabubereiche für den Einzelhandel zu definieren und festzusetzen. Hierzu dienen die Aussagen dieses Einzelhandelskonzeptes als Grundlage.

Empfehlungen zur künftigen Entwicklung der Zentren und Einzelhandelsstruktur in Güstrow

□

Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Güstrow

Im Hinblick auf eine den aufgeführten Zielen entsprechende Einzelhandels- und Zentrenentwicklung des Mittelzentrums Güstrow sollten für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden, die interne – sowohl im Rahmen der kommunalen Selbstbindung – aber auch für zukünftige Bauleitplanverfahren – und externe – sowohl für die Investoren der Vergangenheit – vorhandenen Gewerbetreibende – als auch die der Zukunft – Signale setzen. Diese gilt es durch entsprechende Beschlüsse der Stadtvertretung der Barlachstadt Güstrow abzusichern. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Es werden folgende Grundsätze zur Umsetzung empfohlen.

□

Grundsatz

Strukturprägender zentrenrelevanter Einzelhandel > 1000 m² nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt – Hauptgeschäftszentrum

Zentrenrelevante Sortimente sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich nur im Hauptgeschäftszentrum von Güstrow zulässig sein. Dies gilt generell für strukturprägende Betriebe größer als 1000 m², da von diesen – bei einer Ansiedlung in Lagen außerhalb des Hauptgeschäftszentrums – negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind.

□

Grundsatz

Kleinteiliger bis 1000 m² zentrenrelevanter Einzelhandel auch in den Stadtteilzentren zur Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung

Stadtteilzentren dienen der Grundversorgung auf Stadteilebene. Demzufolge übernehmen sie neben der Nahversorgung mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs – u.a. Lebensmittel – Gesundheit – und Körperpflege – Schreibwaren – Zeitschriften – die Grundversorgung der Stadtteilbevölkerung mit – auch zentrenprägenden – Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Um dieser Versorgungsbedeutung Rechnung zu tragen, sind kleinflächige Betriebe bis

1000 m² mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in den Stadtteilzentren Heideweg Güstrow Süd und Distelberg zulässig, wenn sie die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtteil verbessern können.

□

Grundsatz

Großflächiger Einzelhandel bis 10000 m² mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment neben dem Hauptgeschäftszentrum²⁷ auch in Stadtteil und Nahversorgungszentren zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung oder zur Ermöglichung von aus städtebaulicher Sicht sinnvoller Konzentration des Einzelhandels ohne negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung

Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Derzeit übliche Größenordnungen für der Nahversorgung dienende Lebensmittelanbieter liegen zwischen 10000 m² Lebensmitteldiscounter und 10000 m² Vollsortimenter. Die Angebotspalette dieser Betriebe umfasst zu einem gewissen Anteil etwa bis 10000 zentrenrelevante Randsortimente (u.a. Schreibwaren, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik etc.). Die Randsortimente können aufgrund der geringen Verkaufsfläche (d.h. als nicht strukturprägend beurteilt werden). Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung in den Stadtteilen nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

□

Grundsatz

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist im Grundsatz auch an integrierten Standorten, wenn ein versorgungsstruktureller Bedarf ersichtlich ist und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden

In Ausnahmefällen darf nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden. Erweiterungs- bzw. Ansiedlungswünsche von



²⁶ Die Analyse der innerstädtischen Angebotsstrukturen verdeutlicht, dass die dort verorteten Betriebe überwiegend deutlich kleiner als 10000 m² sind. Außerhalb des Hauptgeschäftszentrums gelegene Betriebe mit Verkaufsflächen von über 10000 m² würden damit einen deutlichen Attraktivitätsvorteil gegenüber den innerstädtischen Betrieben aufweisen und letztendlich zu einer Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels und somit der innerstädtischen Gesamtattraktivität führen.

²⁷ Zur Stärkung des Hauptgeschäftszentrums können, wenn die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht beeinträchtigt wird, größere Verkaufsflächen realisiert werden. Damit wird der herausragenden Stellung des Güstrower Hauptgeschäftszentrums im städtischen Standortgefüge Rechnung getragen.

Lebensmittelmärkten die über die Grenze der Großflächigkeit hinaus gehen können unter der Voraussetzung einer siedlungsräumlichen Integration sowie unter Ausschluss städtebaulich negativer Auswirkungen auf bereits bestehende integrierte solitäre Versorgungsstandorte und die zentralen Versorgungsbereiche von Güstrow zulässig sein

□

Grundsatz □ □

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Hauptgeschäftszentrum und an den Sonderstandorten □

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet wo Einzelhandel zulässig ist zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung einer auch räumlich ausgewogenen Zentren- und Versorgungsstruktur Güstrows sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben der Innenstadt insbesondere bestehende Agglomerationen nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an wobei der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zukommt. Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollen darüber hinaus generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden (siehe auch Grundsatz □ □ □ □). Grundsätzlich sollte hierbei jedoch beachtet werden dass es derzeit keine zusätzlichen Potenziale in den „klassischen nicht-zentrenrelevanten Warengruppen“ gibt (z. B. Möbel, Baumarktartikel, Gartenmarktartikel) so dass eine Verschärfung des Wettbewerbs entweder durch eine sich von den klassischen Warengruppen lösende Sortimentsstruktur geführt wird. Zentrenrelevanz und/oder der zunehmende Wettbewerb Leerstände fordert der städtebauliche Probleme/Nachfolgeprobleme an dezentralen Standorten nach sich ziehen kann. So ist der Ausweisung neuer Sonderstandorte die Entwicklung vorhandener stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven vorzuziehen. Daher sind keine neuen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten mehr auszuweisen

□

Grundsatz □ □ □

Randsortimente an nicht-integrierten Standorten □ □

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Haupt-Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums ausgeht sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich funktionalen Zentren Auswirkungen auf das Hauptgeschäftszentrum möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzel-

handelsentwicklungskonzeptes widerspricht wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat bei Möbeln z. B. Glas Porzellan Keramik. Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist z. B. Lebensmittel im Baumarkt nicht zulässig. Zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung auf 10000 m^2 der gesamten Verkaufsfläche 100000 m^2 Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen wobei einzelne Randsortimentsgruppen eine Verkaufsflächengrößenordnung von maximal 10000 m^2 nicht überschreiten dürfen.

□

Grundsatz □ □ □

Ausnahme Vermeidung von nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten bei erkennbaren Überkapazitäten □

Auch wenn grundsätzlich die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll kann es städtebaulich sinnvoll oder gar notwendig sein Ansiedlungswünsche abzuwehren wenn ersichtlich ist dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung entsteht sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen insbesondere im Hauptgeschäftszentrum oder in einem Ortsteil Nahversorgung aber auch in den bestehenden und für nicht zentrenrelevante Sortimente vorgesehenen Sonderstandorten geschwächt wird. Bei der Genehmigung von neuen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sollte beachtet werden dass hier nur eine bestimmte Tragfähigkeit gegeben ist. Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in den Gewerbegebieten bzw. Sondergebieten was wiederum regelmäßig einen Umnutzungsdruck in höherwertige Nutzungen d. h. fast immer zentrenrelevanter Einzelhandel verursacht.

□

Grundsatz □ □ □ □

Derzeit keine weitere räumliche Ausdehnung des Hauptgeschäftszentrums □

In Anbetracht des geringen Verkaufsflächenbedarfs und teilweise zu erwartender Verkaufsflächenüberhänge kommt einer räumlichen Lenkung der Einzelhandelsentwicklung besondere Bedeutung zu. Die Verkaufsflächenpotenzialanalyse wie auch die städtebaulich funktionale Analyse des Hauptgeschäftszentrums verdeutlichen dass das Hauptgeschäftszentrum Güstrows kein beliebig ausdehnbarer Einzelhandelsstandort ist. Um einer Ausdünnung innerstädtischer Geschäftslagen entgegenzuwirken und einen städtebaulich attraktiven und funktionierenden Einzelhandelsstandort zu erhalten ist aus Gutachtersicht generell eine Konzentration der räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf das Hauptgeschäftszentrum zu

empfehlen. In diesem Zusammenhang gilt es zu überprüfen, inwiefern für eine Ergänzung der bestehenden Strukturen innerhalb des Hauptgeschäftszentrums mögliche Flächenpotenziale bestehen.

□

Grundsatz

Integrierte Leerstandskonzepte durchsetzen

Die Zunahme leerstehender Ladenlokale vor allem im Güstrower Hauptgeschäftszentrum stellt sich aus mehrfacher Hinsicht als problematisch dar. Zum einen bedeuten die Leerstände für die Immobilieneigentümer ein wirtschaftliches Problem. Zudem schränken sie sowohl die städtebauliche als auch die funktionale Qualität des Umfeldes ein. Aus diesen primären Problemen resultiert sowohl für Private als auch für die Öffentliche Hand Nachnutzungsdruck für die Immobilien. Die Nachnutzung muss dann jedoch im Sinne der Zielsetzungen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung geschehen. Übergreifende Leerstandskonzeptionen sollten alternative Nachfolgenutzungen oder den Rückbau begleiten. Diese Konzepte müssen dem Leitbild folgen, dass bei der „Füllung“ von Leerständen die Stärkung der existierenden und angestrebten Zentren und Nahversorgungsstruktur im Vordergrund stehen sollte. Leerstände in nicht integrierten Lagen sollten demnach nicht durch zentrenschädlichen Einzelhandel, zentrenrelevante Sortimente nachgenutzt werden. Hier sind Alternativen zu prüfen wie z. B. nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, UoB oder Gartenmarktsortimente, Möbel, KfZ-Handel oder gewerbliche Nutzungen. Letztendlich kann auch der Rückbau in die Erwägung einbezogen werden, wenn eine wirtschaftliche Nachnutzung nicht mehr absehbar ist.

□

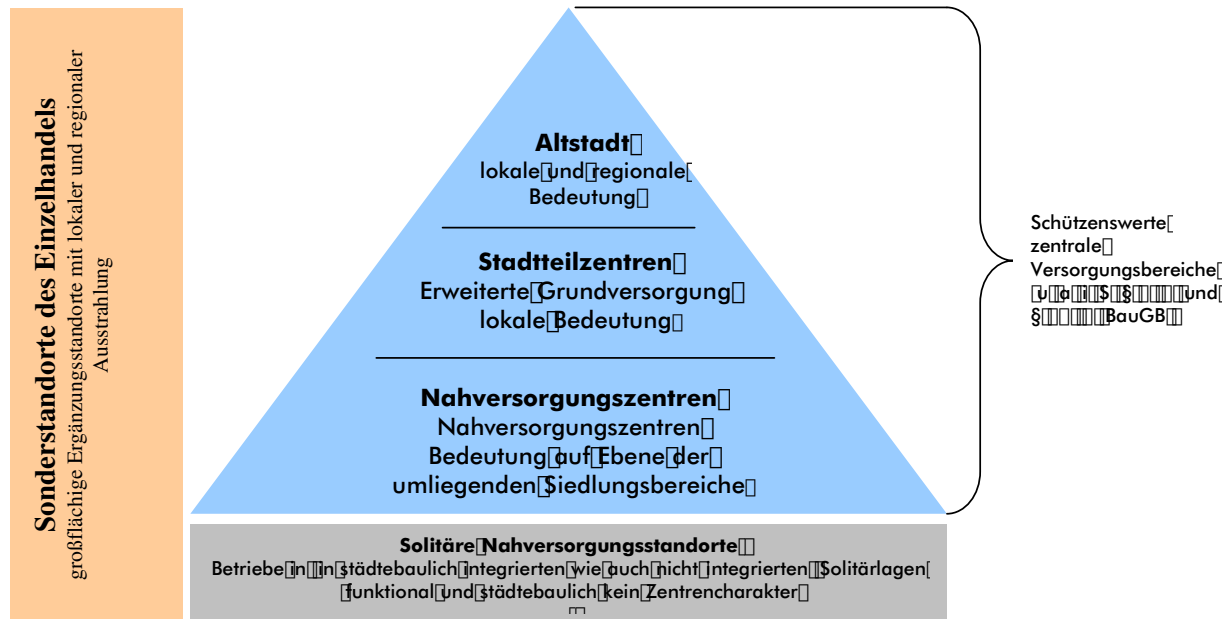
Räumlich funktionales Zentrenkonzept für die Barlachstadt Güstrow

Im Rahmen der Ist-Analyse wurden die zentralen Versorgungsbereiche Güstrows unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten entsprechend nachstehend aufgeführter Kriterien in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Zentrenmodell mit dem Schwerpunkt Einzelhandel (vgl. Abbildung) eingeordnet. Neben den Zentren sind solitäre Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte als Bestandteile des Zentrenkonzepts herausgestellt worden. Es ist darauf hinzuweisen, dass ausschließlich die drei Zentren Typen (siehe unten) nicht über die solitären Nahversorgungsstandorte und die Sonderstandorte hinsichtlich der aktuellen rechtlichen Grundlagen sowie der darauf zugreifenden Rechtsprechung als zentrale Versorgungs-

bereiche fungieren und somit schützenswert sind

□

Abbildung 11.1 Hierarchisches Zentrenmodell der Barlachstadt Güstrow



Quelle: Eigene Darstellung

□

Zentrale Versorgungsbereiche in Güstrow

Die unterschiedlichen Zentren in Güstrow stellen ein Geflecht unterschiedlicher Hierarchiestufen dar. Um eine Vergleichbarkeit untereinander zu ermöglichen, aber auch um neben den quantitativen Aspekten der Analyse auch qualitative städtebauliche Kriterien bei der Bewertung mit einfließen zu lassen und somit eine fundierte Grundlage für zukünftige Beurteilungen im politischen wie im planungsrechtlichen Sinne zu bekommen, wurden im Hinblick auf § 13 BauGB zu erhalten, wurden umfangreiche städtebauliche Analysen durchgeführt, die Aufschluss geben über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung der jeweiligen Zentren bzw. der zentralen Versorgungsbereiche.

Dabei kommt insbesondere dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierung des BauGB und hier insbesondere dem neu gefassten § 13 BauGB im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stelle

lung ein Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur²⁶ – ist dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

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

Es erfolgt die bewusste Nennung des Plurals so dass es demnach auch mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich in einer Kommune geben kann. Unstrittig ist auch dass entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein müssen. 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.

Die Einstufung in Hauptgeschäftszentrum, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentrum eines zentralen Bereiches wird maßgeblich durch das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot und dessen städtebauliche Gestalt beeinflusst. Es handelt sich dabei um

- Quantitative Kriterien z.B. Verkaufsflächenbestand, Anzahl Dienstleister
- Qualitative Aspekte z.B. funktionale räumliche Gliederung, Ladengestaltung, Warenpräsentation

Nicht abschließend geklärt ist hingegen die Frage welche Kriterien an die räumliche konkrete Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Barlachstadt Güstrow sind als zentrale Versorgungsbereiche jene Bereiche der Stadtteilzentren zu verstehen die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgung und Dienstleistungen bilden.

Wichtige Abgrenzungskriterien sind Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien die z.B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Es wird somit deutlich dass neben funktionalen Aspekten auch städtebauliche Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche heran zu ziehen sind.

Die Güstrower Einzelhandelsstandorte wurden demnach unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten beurteilt. Diese Kriterien ermöglichen neben der hierarchischen Zuordnung die eindeutige Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und bilden somit die



²⁶ vgl. u.a. Olaf Reidt: Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 3 Abs. 1 BauGB in UPR, Seite 111 ff.

Grundlage für die Schaffung eines eindeutigen räumlichen Bezugsrahmens für Einzelhandelsentwicklungen

Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt

Wenngleich die ökonomische Funktion der Güstrower Innenstadt hochdeutliches Ausbaupotenzial besitzt, ist sie aufgrund ihrer gesamtstädtischen und regionalen Funktionen insbesondere in den Bereichen Städtebau und Kultur sowie auch private wie auch öffentliche Dienstleistungen in der Hierarchie der Zentren an die oberste Stelle zu setzen

Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ab. Bei dem Hauptgeschäftszentrum in der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt als Ganzes übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen oder Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt ist in besonderem Maße abhängig von der Existenz einer funktionalen Einheit, die eine „erlebbare“ Struktur vorgibt. Dies impliziert Nutzungsvielfalt und einen attraktiven Branchenmix im Einzelhandel sowie eine attraktive Gestaltung des öffentlichen wie privaten Raumes. Allerdings können diese Faktoren nur in einer **kompakten Anordnung** ein funktionierendes Geschäftszentrum garantieren und eine lebendige und anregende Atmosphäre vermitteln. Eine zu weit gefasste Abgrenzung kann eine Überdehnung sowie daraus resultierend unattraktive Randbereiche und Leerstände mit sich ziehen. Überdimensionierte Projekte in Randbereichen ohne Synergiepotenzial mit der Hauptlage führen zu einer Verschiebung von Einzelhandelsschwerpunkten innerhalb des Hauptgeschäftszentrums und können im Umkehrschluss eine Schwächung der Hauptlage verursachen.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums ist vor diesem Hintergrund keine planerische Abgrenzungsübung, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen.

□

Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche und Geschäftslagen

Auf der Mikroebene, zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt, sind die Geschäftslagen gebietsscharf abgegrenzt worden. Dabei wurden neben dem Hauptgeschäftszentrum Hauptlage angrenzende Bereiche definiert, Neben- und Ergänzungslagen. Maßgebliche Abgrenzungskriterien sind:

- die räumlich funktionale Struktur
- die Einzelhandelsdichte Quotient aus der Zahl der Einzelhandelsgeschäfte Zahl der Nutzungseinheiten bezogen auf Blockseiten bezogen auf das Erdgeschoss
- die Integration von Frequenzerzeugern und Magneten
- Qualitätsaspekte des Einzelhandels
- Qualitätsaspekte Außendarstellung Architektur und öffentlicher Raum
- die städtebauliche Situation hinsichtlich Kontinuität Barrieren z.B. Bahntrassen Straßen Raumeindruck Attraktivität und Gestaltung
- die Passantenfrequenz
- zukünftige Ergänzungs- und Erweiterungsflächen

□

Stadtteilzentrum

Stadtteilzentren sind lokale Versorgungszentren die überwiegend der Nahversorgung eines eigenständigen Stadtteils oder mehrerer Siedlungsbereiche dienen. Darüber hinaus existieren zentrenergänzende Einzelhandelsverkaufsflächen zur Grundversorgung des Stadtteils mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Angebotsseitig sind Stadtteilzentren durch folgende Merkmale geprägt.

□

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird durch die Kombination aus Lebensmittel-discounter und Vollsortimenter z.B. in Konkurrenzsituation einem SB-Warenhaus oder einem Verbrauchermarkt Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittel-Handwerks ein vollständiges Angebot gewährleistet.
- Das Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist in z.B. geringer Tiefe und Breite vorhanden.
- Darüber hinaus sind zentrentragende Dienstleistungen wie Bank Versicherung Post Fri-seure Reisebüros oder Ärzte ansässig. Auch gibt es verschiedene gastronomische Betriebe.

Städtebaulich bilden Stadtteilzentren zumeist eine erkennbare Einheit aus die durch Straßen Gehweg oder Platzgestaltung unterstrichen wird.

□

Nahversorgungszentren

Bei Nahversorgungszentren handelt es sich um lokale Versorgungszentren die überwiegend der Nahversorgung dienen. Sie haben Bedeutung auf Ebene der umliegenden Siedlungsbereiche insbesondere für die tägliche Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen. Eine grundlegende Voraussetzung ist somit dass sie im Siedlungsgefüge integriert liegen. Angebotsseitig verfügen sie über folgende Merkmale.

□

- Ein vollständiges Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich durch Kombination aus Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter oder Fachgeschäften Lebensmittelhandwerk
- Angebote in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe nur durch kleinere Fachgeschäfte. Hier bestehen Angebotslücken in mehreren Bedarfsbereichen
- Die Verkaufsfläche bewegt sich aufgrund des vollständigen Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich in etwa zwischen 1000 m² und 1500 m²
- Neben den Einzelhandelsbetrieben sind weitere Dienstleistungsbetriebe angegliedert. Dies können z. B. Friseure, eine Bank, ein Sonnenstudio oder gastronomische Angebote sein

Städtebaulich bilden Nahversorgungszentren zumeist eine erkennbare Einheit aus die durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes unterstützt werden kann. Jedoch auch nur durch die Anordnung bzw. Agglomeration verschiedener Einzelhandels- und Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe verdeutlicht wird wie z. B. in Großwohnsiedlungen

Solitäre Versorgungsstandorte

Darüber hinaus gibt es Einzelhandelsbetriebe in Solitärlagen welche sich nicht in einer durch funktionale oder städtebauliche Merkmale gekennzeichneten Agglomeration mit anderen Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben befinden. Sie dienen überwiegend der Nahversorgung können sich jedoch auch in nicht ins Siedlungsgefüge integrierten Bereichen befinden

Sonderstandorte

Dieser Standorttyp ist durch zumeist großflächige Betriebe mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (z. B. Baumärkte, Gartencenter, Möbelhäuser, Autohäuser) geprägt und befindet sich zumeist in autokundenorientierten nicht integrierten Lagen

In den folgenden Kapiteln werden die zentralen Versorgungsbereiche der Barlachstadt Güstrow auf mikroräumlicher Ebene abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorstehenden Kriterien vorgenommen. Im Hinblick auf die Anwendung des § 30 BauGB bei der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bzw. Verkaufsfächenerweiterungen an bestehenden Standorten und dadurch zu erwartende städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Zentren sind die zentralen Versorgungsbereiche im gesamten Stadtgebiet räumlich exakt abzugrenzen. Diese Abgrenzungen sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, Entwicklungsbereiche zu bewerten. Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der in Kapitel dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen vorgenommen

□□□□ **Güstrower Hauptgeschäftszentrum** □

Eine positive Entwicklung des Güstrower Hauptgeschäftszentrums ist maßgeblich von zwei Einflussfaktoren abhängig

- Zum einen müssen äußere Rahmenbedingungen vorliegen, die das Zentrum vor zusätzlicher Konkurrenz auf der „Grünen Wiese“ schützen
- Zum anderen ist es erforderlich, die endogenen Entwicklungspotenziale des Hauptgeschäftszentrums zu nutzen

Während die Steuerungsgrundlage für den „externen“ Schutz mit der Umsetzung des empfohlenen räumlich-funktionalen Steuerungsmodells und den dargelegten Zielen und Grundsätzen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Güstrow gegeben ist, ist im Folgenden herauszustellen, wie das Güstrower Hauptgeschäftszentrum eigene, endogene Stärken nutzen kann und wie Schwächen abzubauen sind

Die Herausstellung von Stärken und Schwächen des Güstrower Hauptgeschäftszentrums (vgl. auch Kapitel □□□□□) bildet die Grundlage für die Formulierung von zukünftigen Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wochenmarkt ▪ Freundliche Hauptlage ▪ Überschaubare Größe ▪ Touristisches Potenzial (Schloss, historische Straßenzüge etc.) ▪ Güstrow-Card (siehe auch Seite □□□□□) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Gesamtgröße ▪ Fehlende Magneten ▪ Kein hochwertiges Angebot ▪ Wenig überzeugende Geschäftslagen ▪ Viele Leerstände ▪ Zu kleinteiliges Immobilienangebot ▪ Unzureichende Nutzung des Tourismuspotenzials

Insbesondere die kleinteilige Immobilienstruktur stellt sich als problematisch für die Güstrower Innenstadt dar. Dies zeigt auch die hohe Anzahl kleiner, leerstehender Ladenlokale. Auch der geringe Anteil der innerstädtischen Verkaufsfläche an der Gesamtstädtischen Verkaufsfläche – bei gleichzeitig sehr hohem Anteil der Anzahl der Ladenlokale in der Innenstadt – verdeutlicht ein strukturelles Problem

Es wurden basierend auf den Analyseergebnissen folgende Ziele für die Güstrower Innenstadt formuliert (vgl. auch Kapitel □□□□□)

- Ausbau und Stärkung der regionalen Ausstrahlung und mittelzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt
- Ausbau und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt, der Einzelhandels-Funktionsvielfalt der Innenstadt sowie der Identifikation des Hauptgeschäftszentrums von Güstrow

- Standortanforderungen von Betrieben die möglicherweise aufgrund der unzureichenden Rahmenbedingungen Kleinteiligkeit Andienung im Hauptgeschäftszentrum nicht mehr zukunftsfähig sind müssen erfüllt sein
- Die städtebauliche Ein- oder Anbindung muss gewährleistet sein

Durch den Abgleich der Einzelhandelsstrukturen der Barlachstadt Güstrow mit denen hinsichtlich Einwohnerzahl und Lage vergleichbarer Städte³⁰ lassen sich Branchen identifizieren die im Hauptgeschäftszentrum von Güstrow quantitativ tendenziell unterrepräsentiert sind

□

Tabelle Identifikation von unterrepräsentierten Branchen

Branche	Güstrow		Potenzial Innenstadt Güstrow
	VKF in m ²	Branchenanteil in %	
Nahrungs- und Genussmittel	□□□□	□□□□	XO
Gesundheit und Körperpflege	□□□□□	□□□□	□
PBS Zeitungen Zeitschriften	□□□□	□□□□	□
Bekleidung Wäsche	□□□□□	□□□□□	X
Schuhe Lederwaren	□□□□□	□□□□	□
GPK Hausrat Geschenkartikel	□□□□□	□□□□	□
Spielwaren Hobby Musik	□□□□	□□□□	X
Sport und Freizeit	□□□□□	□□□□	□
Wohneinrichtung Möbel	□□□□	□□□□	X
Elektro Leuchten	□□□□	□□□□	X
Unterhaltungselektronik	□□□□□	□□□□	O
Uhren Schmuck	□□□□	□□□□	□
Bau und Garten Blumen Zoo	□□□□	□□□□	□
Sonstiges	□□□	□□□□	□
Summe	□□□□□□□	□□□□□	
ISVK Anteil an Gesamtstadt	Rd □□□□ □		□□□□□ bis □□□□□□□ m²

O = Gesamtstädtisches Potenzial räumliche Versorgungslücke Nahversorgung
 X = Strukturelle Defizite im Hauptgeschäftszentrum geringer VKF Anteil geringer Gesamt VKF

Quelle: Eigene Erhebungen

Für folgende Warengruppen lassen sich im Güstrower Hauptgeschäftszentrum somit quantitative Potenziale von insgesamt bis m² Verkaufsfläche identifizieren

- Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung Wäsche
- Spielwaren Hobby Musikinstrumente
- Wohneinrichtung Möbel
- Elektro Leuchten

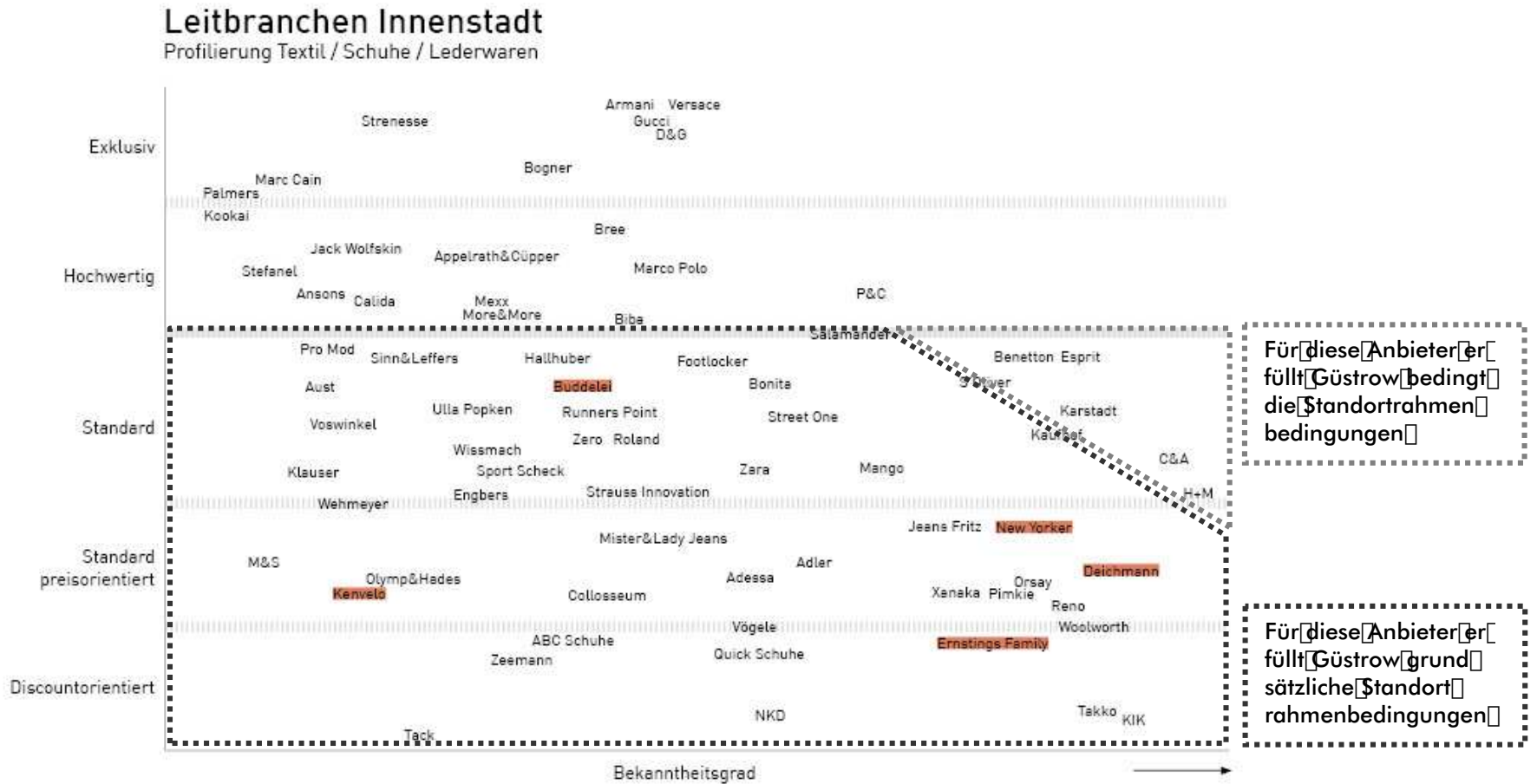


³⁰ Als Vergleichsstädte wurden die ostdeutschen Städte Burg und Bernburg herangezogen als weitere westdeutsche Stadt dient Ahlen Westf als Referenz

▪ Unterhaltungselektronik

Des Weiteren ergibt sich **qualitativ** betrachtet Ergänzungsbedarf durch mittel- bis hochpreisige Filialbetriebe in der Branche **Bekleidung**. Insbesondere in diesem Segment lohnt sich eine detaillierte Betrachtung des existenten innerstädtischen Angebotes. Folgende Übersicht dient der Veranschaulichung des in der Güstrower Innenstadt bestehenden Angebotsprofils in der Warengruppe Bekleidung sowie Schuhe und Lederwaren. Deutschlandweit agierende Einzelhandelsbetriebe können dazu nach Bekanntheitsgrad und Angebotsqualität in eine Matrix eingeordnet werden. Die in Güstrow ansässigen Betriebe werden rot hervorgehoben. Daraus ergibt sich ein bestimmtes branchenbezogenes Angebotsprofil für die Güstrower Innenstadt. Die sich ergebende Übersicht erlaubt es einerseits Angebotsdefizite zu erkennen. Auf der anderen Seite kann abgeleitet werden für welche Betriebe die Güstrower Innenstadt als Standort überhaupt interessant ist. Letztendlich erleichtert dies die zielgerichtete Suche nach potenziellen Investoren.

Abbildung 11 Angebot in der Güstrower Innenstadt in den Leitbranchen Bekleidung und Schuhe / Lederwaren
 Vorhandene (rot hinterlegt) und potenzielle (innerhalb der Umrandung) Betreiber



Quelle: Eigene Zusammenstellung, eigene Einordnung

Die Abbildung zeigt, dass in Güstrow, wohl auch aufgrund des unzureichenden innerstädtischen Flächen- und Immobilienangebotes, nur wenige deutschlandweit etablierte Textilien existieren. Die Analyse der bereits ansässigen Betriebe verdeutlicht, dass die Güstrower Innenstadt aber grundsätzlich die Standortrahmenbedingungen für discountorientierte bis standard-hochwertige Anbieter erfüllt und in diesem Bereich zusätzliche Potenziale bzw. Investitionen zu suchen sind. Gleichzeitig muss der Stadt bei zukünftigen Bemühungen um Investoren bewusst sein, dass der Standort Güstrow aufgrund seiner Größe und Lage nicht für sehr hochwertige bzw. exklusive Betriebe wie Strenesse, Armani, Versace, Gucci etc. und nur eingeschränkt für große deutschlandweit bekannte Filialisten wie Karstadt, Kaufhof, P&C, H&M etc. in Frage kommen wird. Diese – für Textil-, Schuh- und Lederwareneinzelhandel – durchgeführte Analyse ist durchaus auch auf andere Warengruppen übertragbar.

Für Güstrow bedeutet das konkret, dass das Hauptgeschäftszentrum in der historischen Altstadt durch folgende Angebote funktional sinnvoll ergänzt werden könnte:

□

Tabelle: Empfehlungen zu Angebotsergänzungen des Hauptgeschäftszentrums hinsichtlich Warengruppen, Verkaufsflächen, Betriebstypen und möglicher Betreiber

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Betriebstyp	Mögliche Betreiber
Unterhaltungselektronik Elektro	□□□□ bis □□□□□	Fachmarkt	Expert, Media Markt, Elektronik Partner
Nahrungs- und Genussmittel	max. □□□□□□	Supermarkt	Edeka, Minimal, Rewe, Sky etc.
Bekleidung	□□□□□	Fachmärkte, Filialbetrieb, Fachgeschäfte	Siehe Abbildung auf Seite □□□□
Wohneinrichtung, Bettwaren	□□□□□	Fachmärkte, größere Fachgeschäfte	Dänisches Bettenlager, Matratzen Concord
Weitere Sortimente, Spielwaren	□□□□□	Fachmärkte, Fachgeschäfte	Verschiedene
Gesamt	□□□□□ bis □□□□□	□	□

Weitere ergänzende touristische Nutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Im Folgenden werden mögliche innerstädtische Standorte zur Realisierung dieser Potenziale diskutiert:

□

Überblick über innerstädtische Flächenpotenziale

Nach Angaben der Barlachstadt Güstrow existieren in der Innenstadt momentan zehn Potenzialflächen, die theoretisch für eine künftige Einzelhandelsnutzung in Frage kommen. Ihre diesbezügliche Eignung stellt sich in Abhängigkeit von Lage, Größe, Flächenzuschnitt, Städ

tebaulichen Vorgaben sowie ihrer Verfügbarkeit. Eigentumsverhältnisse, dar insbesondere ist zu prüfen. Inwiefern auf den Flächen z.B. durch Zusammenlegung bestehender Grundstücke und/oder Gebäudeeinheiten auch großflächigere Angebote realisiert werden können, die eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen kleinteiligen Strukturen darstellen würden. Karte gibt zunächst einen Überblick über die Verortung der Standorte im Innenstadtbereich.

Karte Lage der Potenzialstandorte in der Güstrower Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung

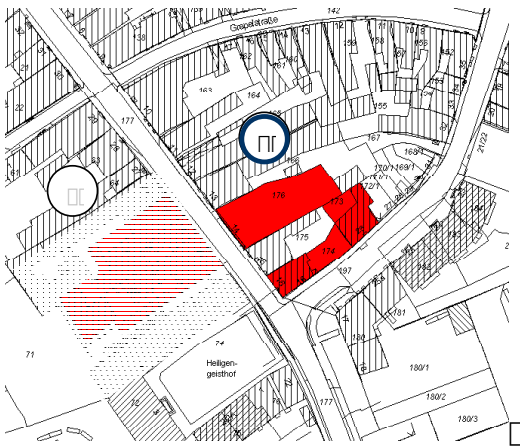
Eine besondere Lagegunst bezüglich einer potenziellen Einzelhandelsnutzung ist den Standorten nördlicher Pferdemarkt, Postgelände und tiefertal aufgrund ihrer räumlichen Nähe zur Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches zu attestieren. Eben falls relativ zentral im Bereich der Nebenlagen gelegen sind die Standorte Hageböcker Straße, Baustraße und etwas eingeschränkt Mühlenstraße.

Eine eher ungünstige Randlage in sehr weiter Entfernung zu den Hauptlagen weisen die Flächen und Gleviner Straße sowie Perzsches Grundstück auf.

Die folgende steckbriefliche Kurzcharakterisierung der einzelnen Potenzialflächen zielt darauf ab anhand verschiedener Standortkriterien zu einer ersten Einschätzung der einzelhandelsseitigen Eignung zu gelangen. Dazu erfolgt eine Einordnung der Flächen in die drei Kategorien

- **Sehr gute/gute Eignung** Einzelhandelsnutzung zur Angebotsarrondierung wird generell empfohlen
- **Prinzipielle Eignung** Einzelhandelsnutzung ist möglich und individuell genauer zu prüfen
- **Weniger gute Eignung** von Einzelhandelsnutzung wird eher abgeraten

Standort Gleviner Straße Lange Straße Gleviner Straße



Flächengröße/zuschnitt

Einzelgrundstücke nur zusammenhängend
 Gleviner Straße Nr. m² Nr. m²
 Lange Straße m²
 Σ m²

Städtebauliche Vorgaben

II geschossig GRZ = Wb

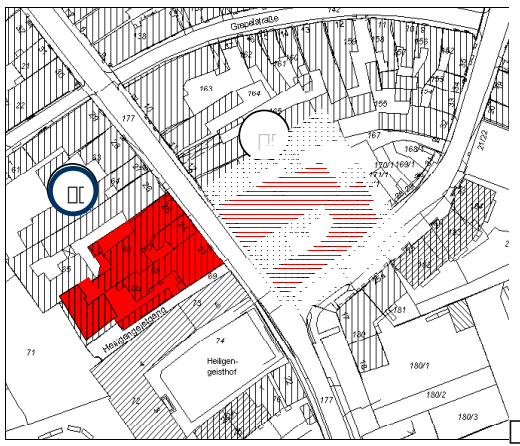
Eigentümer/Verfügbarkeit

Gleviner Straße Stadt Güstrow
 Gleviner Straße Lange Straße privat
 Ankauf durch Stadt in Vorbereitung
 Verfügbarkeit

Eignung für Einzelhandelsnutzung

Aufgrund der „peripheren“ Lage zur den Hauptgeschäftslagen und des ungünstigen Flächenzuschnitts **weniger gut geeignet**

Standort Gleviner Straße und Heiliggeistgang



Flächengröße/zuschnitt

zusammenhängende Einzelgrundstücke
 Gleviner Straße Nr. m² Nr. m²
 Nr. m² Heiliggeistgang m²
 Σ m²

Städtebauliche Vorgaben

III geschossig GRZ = Höhe Überbauung EG möglich Wb

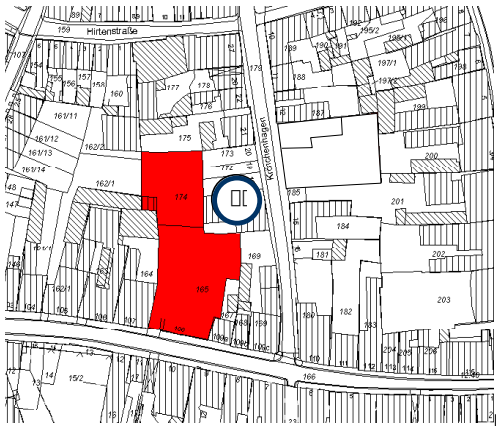
Eigentümer/Verfügbarkeit

Gleviner Straße Nr. Stadt Güstrow
 Nr. Zwangsversteigerung durch Stadt geplant
 Heiliggeistgang Erwerb durch die Stadt geplant
 Verfügbarkeit

Eignung für Einzelhandelsnutzung

Günstige Flächengröße und -zuschnitt jedoch aufgrund peripherer Lage **weniger gut geeignet**

Standort Hageböcker Straße und Flurstück



Flächengröße und zuschnitt

zusammenhängende Einzelgrundstücke länglicher
Zuschnitt mit kurzer Seite an Straßenfront
Hageböcker Str m^2 Flurstück m^2
 Σm^2

Städtebauliche Vorgaben

III geschossig GRZ = Grundstück Hageböcker
Str Überbauung möglich Wb

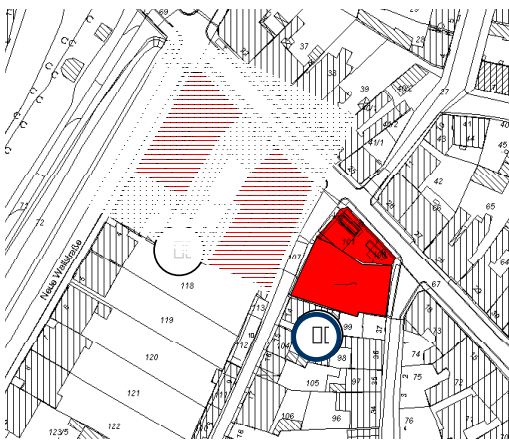
Eigentümer Verfügbarkeit

- Hageböcker Str privat
- Flurstück Stadt
- Verfügbarkeit nicht geklärt

Eignung für Einzelhandelsnutzung

Aufgrund günstiger Flächengröße und -zuschnitt sowie akzeptabler Lage prinzipiell geeignet

Standort Pferdemarkt und Hageböcker Mauer



Flächengröße und zuschnitt

zusammenhängende Einzelgrundstücke
Pferdemarkt Nr m^2 Nr m^2
Hageböcker Mauer m^2
 Σm^2

Städtebauliche Vorgaben

III geschossig GRZ = EG Überbauung möglich Wb

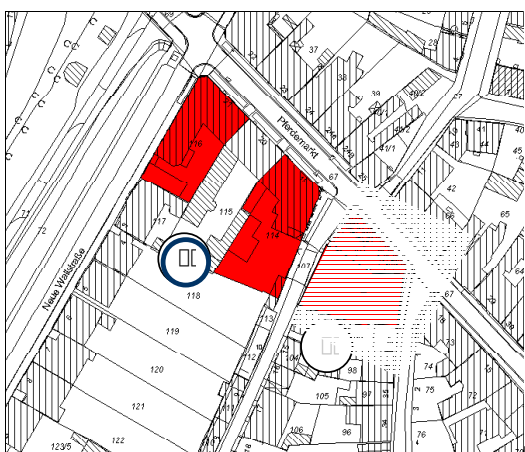
Eigentümer Verfügbarkeit

- Pferdemarkt Nr Stadt Nr und Hageböcker
- Mauer privat
- Verfügbarkeit ungeklärt

Eignung für Einzelhandelsnutzung

Aufgrund der sehr guten Lage des günstigen Flächenzuschnitts und der Größe gut geeignet

Standort Pferdemarkt und



Flächengröße und zuschnitt

unzusammenhängende Einzelgrundstücke
Pferdemarkt Nr m^2 Nr m^2

Städtebauliche Vorgaben

Bestand

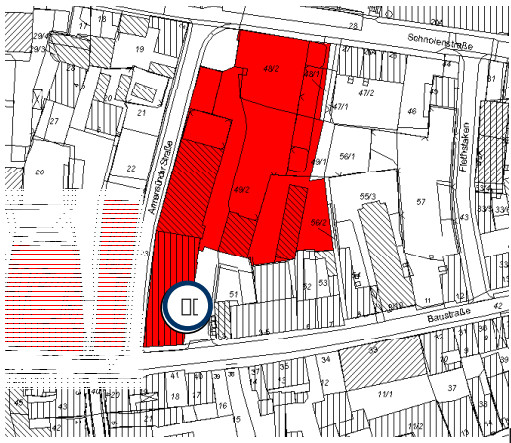
Eigentümer Verfügbarkeit

- Pferdemarkt Nr Ankauf durch Stadt in Vorbereitung Nr privat
- Verfügbarkeit

Eignung für Einzelhandelsnutzung

Aufgrund der sehr guten Lage des günstigen Flächenzuschnitts und der Größe gut geeignet

Standort Baustraße



Flächengröße

zusammenhängende große Grundstücke
 Baustraße m^2
 Teilfläche aus Flurstück ca m^2
 Σm^2

Städtebauliche Vorgaben

III geschossig GRZ = Überdachung EG unter Einbeziehung des historischen Bestandes WB

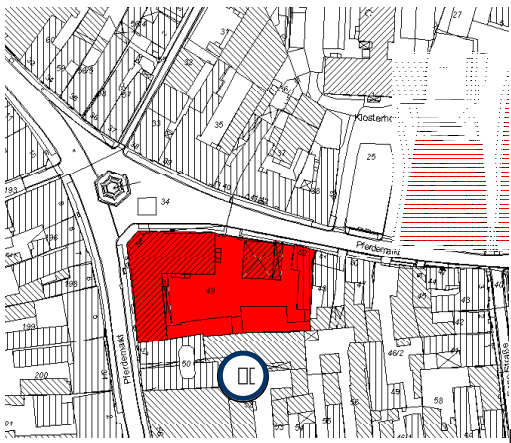
Eigentümer Verfügbarkeit

Baustraße privat Flurstück Stadt
 Verfügbarkeit

Eignung für Einzelhandelsnutzung

Aufgrund relativ günstiger Lage und günstiger Flächengröße

Standort Postgelände



Flächengröße

m^2 großes Grundstück rechteckigen Zuschnitts

Städtebauliche Vorgaben

III geschossig Abbruch Pferdemarkt möglich
 GRZ = WB

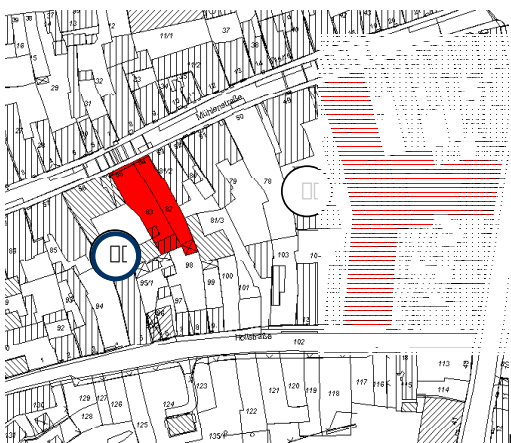
Eigentümer Verfügbarkeit

Deutsche Post
 Verfügbarkeit mittelfristig

Eignung für Einzelhandelsnutzung

Aufgrund sehr guter Lage

Standort Mühlenstraße



Flächengröße

zusammenhängende Einzelgrundstücke länglicher Zuschnitt mit kurzer Seite an Straßenfront
 Mühlenstraße Nr m^2 Nr m^2
 Σm^2

Städtebauliche Vorgaben

III geschossig GRZ = WB

Eigentümer Verfügbarkeit

privat
 Verfügbarkeit

Eignung für Einzelhandelsnutzung

Aufgrund der nur akzeptablen Lage und der relativ geringen Größe

Standort Derzsches Grundstück bis Hollstraße



Flächengröße **zuschnitt**

Insgesamt m² große Fläche ungünstigen Zuschnitts

Städtebauliche Vorgaben

Bestand ige Bebauung im Hofbereich möglich

Eigentümer **Verfügbarkeit**

Im Besitz der Stadt
Verfügbarkeit sofort

Eignung für Einzelhandelsnutzung

Aufgrund der peripheren Lage und des ungünstigen Flächenzuschnitts weniger gut geeignet

Standort Tiefetal



Flächengröße **zuschnitt**

m² große zusammenhängende Fläche nördlich des Pferdemarktes Erschließung momentan nur über Tiefetal

Städtebauliche Vorgaben

geschossig Erweiterungsmöglichkeit Pferdemarkt

Eigentümer **Verfügbarkeit**

privat
Verfügbarkeit ungeklärt

Eignung für Einzelhandelsnutzung

Bei Anbindung an den Pferdemarkt durch Nutzung der Erweiterungsoption gut geeignet

Neben der einzelhandelsspezifischen Eignung der Potenzialflächen ist eine mögliche Entwicklung nachhaltig abhängig von den Interessen und der Kooperationsbereitschaft der Flächeneigentümer, baurechtlichen Vorgaben, Denkmalschutz, der zeitlichen Verfügbarkeit und letztlich auch dem Investitionswillen möglicher Flächenentwickler. Aufgrund der Vielzahl dieser „unsicheren“ Rahmenbedingungen lohnt es nicht, zeitliche Entwicklungsprioritäten für die einzelnen Flächen zu benennen. Vielmehr gilt es im jeweiligen Einzelfall durch entsprechende städtebauliche und baurechtliche Vorgaben möglichst attraktive Standortrahmenbedingungen für potenzielle Investoren zu gewährleisten. So sollten durch die Zusammenlegung von Flächen entsprechend große Grundstücke bereitgehalten werden, die erdgeschossige Verkaufsflächen von mindestens m² besser deutlich darüber erlauben.

Zudem gilt es die Andienung, Parkarumausstattung und Anbindung an die gewachsenen Geschäftslagen sicherzustellen.

□

□ □ □ □ Klare Begrenzung des Güstrower Hauptgeschäftszentrums = zentraler Versorgungsbereich in der Innenstadt

Mit der Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums wird der Barlachstadt Güstrow ein Planungsinstrument an die Hand gegeben, das den funktionalen Zusammenhalt der Hauptlage unterstreicht und fördert. Die aufgezeigten Standorte verdeutlichen, dass es innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches eine Vielzahl von Potenzialen gibt, die durch den klaren Entwicklungsfokus auf die Innenstadt aktiviert werden können.

Das Hauptgeschäftszentrum ist im Rahmen der Zentrenhierarchie aus historischer Siedlungs räumlicher und städtebaulicher Sicht als wichtigster Einzelhandelsstandort in Güstrow fest zu halten. Der hier angesiedelte Einzelhandel, Grundversorgungs- und zentrenrelevante Sortimenten, dient der Gesamtstädtischen und teilweise der übergreifenden überörtlichen Versorgung. Mit dem Ziel einer **Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen** sind künftige zentrenrelevante Entwicklungen auf die in Karte □ □ □ □ dargestellten Bereiche des Hauptgeschäftszentrums zu begrenzen.

Räumlich konkretisiert ergibt sich für das Hauptgeschäftszentrum der Barlachstadt Güstrow somit folgende Abgrenzung, nächste Seite □ □ □ □

□

□

□

□

□

□

□

□

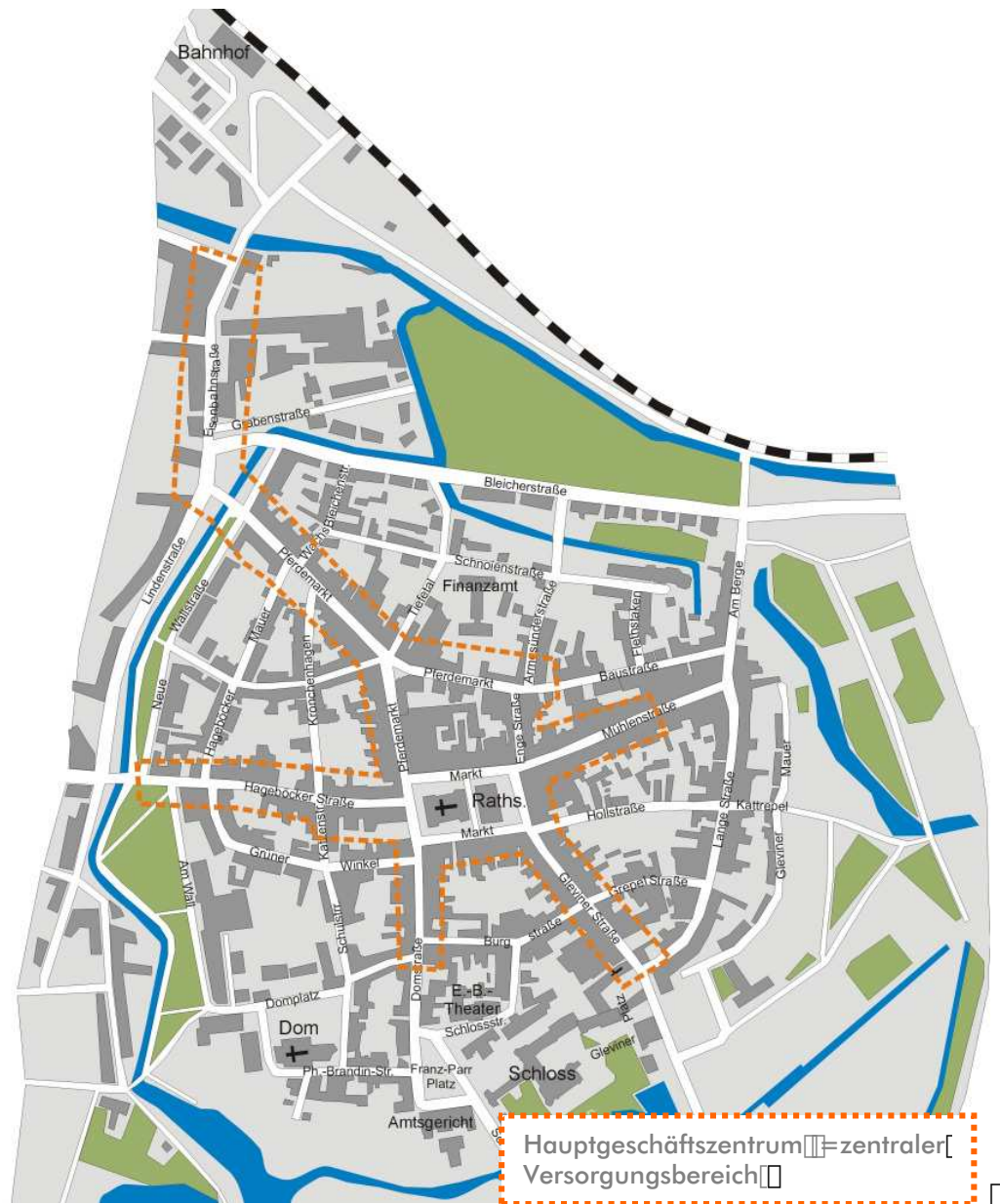
□

□

□

□

Karte „Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftszentrum“



Quelle: Eigene Darstellung

Auch wenn mit dem in Kapitel 4 aufgestellten Katalog nachvollziehbare Kriterien zur Abgrenzung der unterschiedlichen Bereiche existieren, sei an dieser Stelle auf Folgendes hingewiesen:

Mit dem Ziel, das Hauptgeschäftszentrum als funktionale Einheit zu erhalten bzw. zu stärken, müssen im Speziellen für Güstrow die begrenzten gesamtstädtischen Verkaufsflächenpotenziale berücksichtigt werden. Eine Ausweisung weiterer Flächen für den Einzelhandel kann dessen funktionale Einheit gefährden und zu Umsatzumverteilungen zur Überdehnung vorhandener Lagen und zur Ausdünnung ganzer Geschäftsquartiere führen.

Handlungsfelder zur Stärkung des Hauptgeschäftszentrums

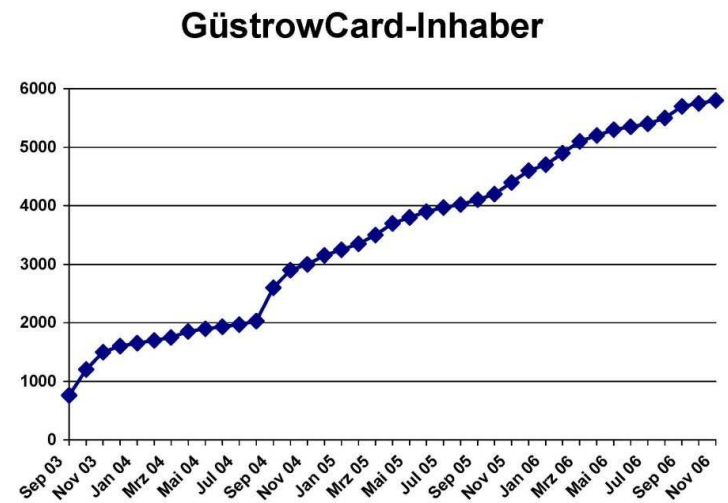
Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept schafft die Barlachstadt Güstrow einen geeigneten Rahmen für Investitionen in der Innenstadt. Das Risiko in der Innenstadt zu investieren wird durch das räumlich funktionale Steuerungskonzept der Barlachstadt Güstrow minimiert. Die folgenden Empfehlungen sollten somit insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der genannten Flächenressourcen, aber auch zur Sicherung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit kleinteiliger Strukturen im Hauptgeschäftszentrum Güstrows beherzigt werden. Ergänzend können Handlungsfelder und Maßnahmen wie z.B. die nachfolgend erläuterte Idee der GüstrowCard Impulse für den innerstädtischen Einzelhandel liefern.

□

„GüstrowCard“

Seit September kann man in Güstrow in vielen Geschäften „Bonuspunkte“ sammeln. Dieses Prinzip basiert auf der Idee mit der sog. GüstrowCard Bonuspunkte zu sammeln und diese später gegen Waren und Dienstleistungen einzutauschen. Die GüstrowCard ist bei den teilnehmenden Einzelhändlern und Ende und weiteren teilnehmenden Betrieben auch Hotels.

Abbildung Entwicklung der Anzahl der GüstrowCard-Inhaber



Quelle: www.guestrowcard.de

Dienstleister in Güstrow erhältlich. Obiger Chart verdeutlicht, dass die Anzahl der GüstrowCard-Inhaber seit der Einführung im September kontinuierlich anstieg. Ebenso stieg der über die GüstrowCard bonifizierte Monatsumsatz von rd. 100.000 Euro im September auf rd. 150.000 Euro im November an. Wenngleich dieser Wert aktuell lediglich drei bis vier Prozent des gesamten Umsatzes im Güstrower Einzelhandel darstellt, verdeutlicht die kontinuierliche Zunahme der GüstrowCard-Inhaber der teilnehmenden Unternehmen der Anzahl der Sponsoren und der über die GüstrowCard getätigten Umsätze, dass nicht nur Kaufkraft in Güstrow gebunden werden kann, sondern auch verschiedene Akteure zu Gunsten des städtischen Einzelhandels vernetzt werden können. Zudem ist es möglich, insbe-

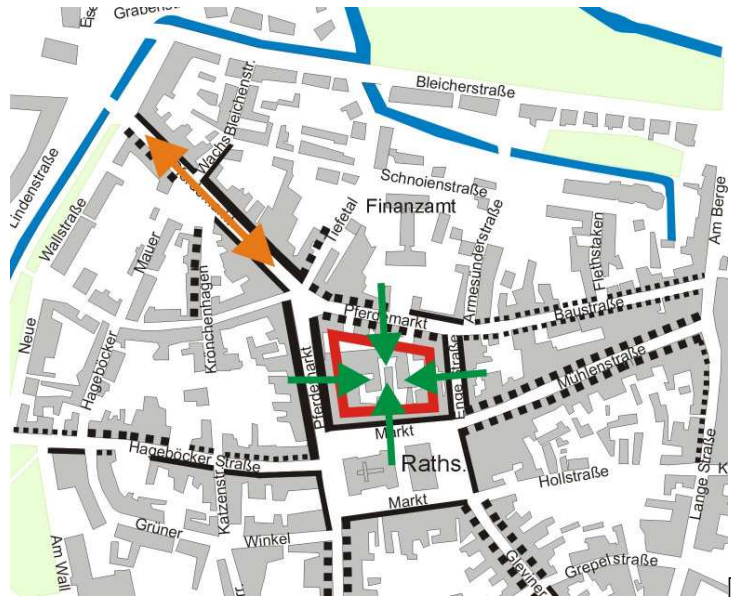
sondere vor dem Hintergrund weiter steigender Umsätze über die GüstrowCard - Einkaufsgewohnheiten der Kunden zu analysieren und die Angebotspaletten darauf abzustimmen

□

Gezielter Aufbau eines starken Pols in der Altstadt

Der Block zwischen Pferde
markt Markt und Enge
Straße liegt im Zentrum der
Stadt und ist für eine Inten
sivierung der Einzelhandels
nutzungen am besten ge
eignet. Dies kann durch Er
weiterungen einzelner La
denlokale in den Block in
nenbereich erfolgen. Denk
bar ist aber auch die „gro
ße“ Lösung bei der versucht
wird mit möglichst vielen
Anliegern ein Konzept zu
entwickeln das die Errich

Karte „Gegenpol“ in der Altstadt



Quelle: Eigene Darstellung

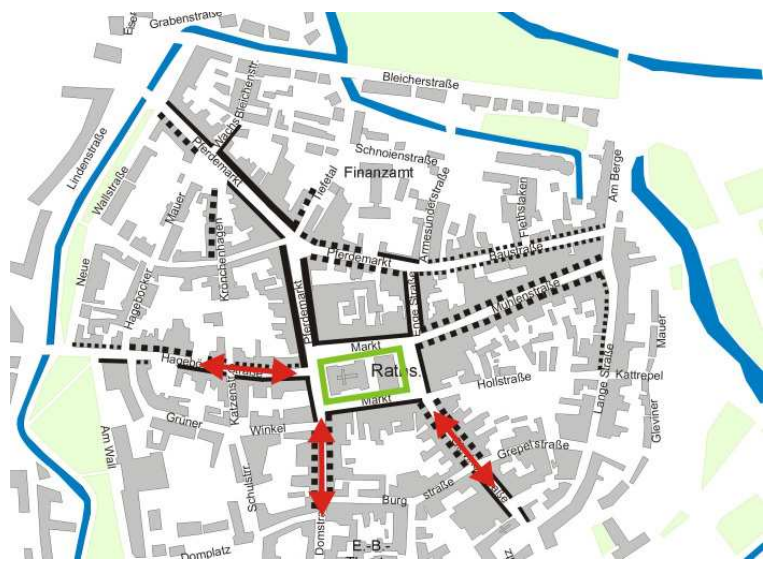
tung eines Einkaufszentrums zum Ziel hat. Erstrebenswert ist dabei ein hochwertiger Innenstadtmix mit einer starken Textilorientierung ohne Discountlastigkeit

□

Profilierung der Geschäftsstraßen

Auch die übrigen Geschäfts- und Innenstadtstraßen der Altstadt gilt es langfristig weiter zu profilieren. Dabei sollen gezielt bestimmte Nutzungen lokal gefördert werden.

Karte zur Profilierung von Geschäftsstraßen und Lagen in der Altstadt



Quelle: Eigene Darstellung

Für die Hageböckerstraße ist eine Stärkung des Einzelhandels nur im östlichen Bereich sinnvoll. Hier bieten sich in erster Linie Spezialanbieter und Anbieter von

Nischenprodukten an. Die Gleviner- und die Domstraße sind wichtige Verbindungen zwischen Markt und den touristischen Sehenswürdigkeiten wie Dom und Schloss. Mit diesem Potenzial sind die Bereiche besonders für Anbieter der Warengruppe GPK, Glas, Porzellan, Keramik, sowie für Dienstleister und Gastronomie geeignet. Der Markt mit Rathaus und St. Marien-Pfarrkirche ist das Herz der Innenstadt und das Zentrum der gastronomischen Angebote. Hier findet der Wochenmarkt statt, der zahlreiche Besucher an Markttagen in die Stadt lockt. Hier gilt es in erster Linie den gastronomischen Standort zu stärken.

Qualitative Verbesserungen

Zur Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstruktur sind qualitative Verbesserungen zu empfehlen. Darunter sind z.B. die wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgrößen einzelner nicht mehr marktgerechter Ladenlokale oder ein gezieltes Leerstandsmanagement zu verstehen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität denkbar.

Zudem spielen absatzwirtschaftliche Maßnahmen wie eine Optimierung des Erscheinungsbildes der Betriebe, Schaufenster, Innenarchitektur usw. in Güstrow eine wichtige Rolle. Ebenfalls relevant hinsichtlich einer nachhaltigen Steigerung der Attraktivität des Hauptgeschäftszentrums ist, wie bereits ausgeführt, die quantitative und dabei branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes. Zur notwendigen Profilierung des innenstädtischen

Einzelhandels gegenüber den nicht integrierten Lagen wird empfohlen durch die Entwicklung der empfohlenen Potenzialflächen zukünftige Einzelhandelsansiedlungen gezielt in das Hauptgeschäftszentrum zu lenken. Aus diesem Grunde und zur Wahrung seiner Versorgungsbedeutung dient das Hauptgeschäftszentrum für die Barlachstadt Güstrow als eindeutiges Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen. Vgl. Grundsatz in Kapitel

□

Hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche an Einzelhandelsstandorte umsetzen

Qualität in Städtebau und Architektur in der Innenstadt ist langfristig der einzig erfolgreiche Weg die Innenstadt und das Hauptgeschäftszentrum zu stärken. Voraussetzung hierfür ist eine systematische Entwicklung innerstädtischer Flächen und Immobilien die mit hohen Qualitätsansprüchen verknüpft sein muss. Die Barlachstadt Güstrow kann in ihrer Innenstadt diesbezüglich einiges Positives aufweisen. Mit dem vorliegenden Gutachten sind aus Sicht des Einzelhandels wichtige Grundlagen zur städtebaulichen Gliederung der Innenstadt geschaffen. In Zukunft sollte daher weiterhin und verstärkt auf Qualität gesetzt werden insbesondere wenn es darum geht die gewachsenen kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiche der Fußgängerzone attraktiver zu gestalten. Dies gilt gleichermaßen auch für die Entwicklung weiterer Potenzialflächen und deren städtebauliche An- und Einbindung an die Fußgängerzone.

Fördern von City Marketing oder Standortgemeinschaften

Ein wichtiger Schlüssel zum Erfolg von Einkaufszentren liegt in einer koordinierten Außen- darstellung, gemeinsames Auftreten und Werben. Einrichten eines gemeinsamen Fonds für Maßnahmen und Veranstaltungen, ständige und kritische Überprüfung der Händler hinsichtlich Warensortiment und Außenwirkung sowie Etablierung von kostenlosen Service Angeboten sind wichtige Bausteine. Daher ist der Aufbau eines City Marketing Vereins zu einem unverzichtbaren Instrument in den Innenstädten geworden. Vorhandene Initiativen können weitergeführt und gemeinsame Aktionen koordiniert werden. Werbung für den Standort kann gezielt entwickelt werden. Die Stadt sollte in diesem Zusammenhang die Rolle eines Katalysators übernehmen und ihr Fachwissen einfließen lassen. Als Basis kann in diesem Zusammenhang die existierende AG Einzelhandel Dienstleistung dienen. In der bereits die relevanten Akteure zusammengeführt sind. Es gilt darüber hinaus Möglichkeiten der Gründung oder Unterstützung von Standortgemeinschaften, Stichwort Immobilien und

Standortgemeinschaften, SG oder BID zu sondieren, Finanzierungsmöglichkeiten und die Umsetzung zu forcieren

Verbessern der Außendarstellung

Verbesserungen und Weiterentwicklung in diesem Bereich sind immer erforderlich, nicht zuletzt um nach außen Dynamik und Qualität zu signalisieren. Handlungsfelder sind Architektur, Außenwerbung, Sondernutzungen im Straßenraum, Schaufenstergestaltung und Beleuchtung. Es gilt sowohl negative Beispiele ausfindig zu machen als auch positive Beispiele aus der eigenen Stadt und aus anderen Städten zu benennen. Es können Gestaltungswettbewerbe oder Exkursionen initiiert werden. Lokale Experten sollten auf der Suche nach Lösungen mit eingebunden werden. Auch hierfür können Runde Tische eingerichtet werden, die den Themenkomplex beleuchten und Verbesserungen erwirken können.

□

Foto, Foto und Foto Beispiele für die Außendarstellung des Einzelhandels



Quelle: Eigene Aufnahmen

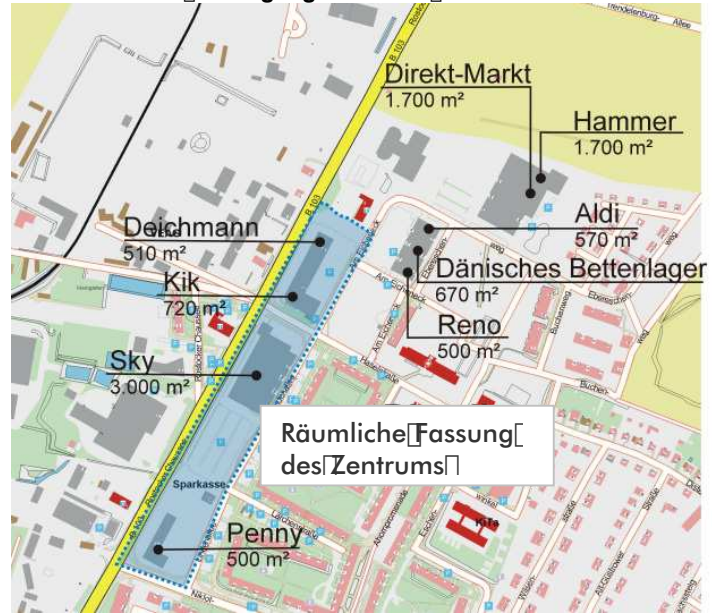
Stadtteil und Nahversorgungszentren Abgrenzungen und Empfehlungen

□

Stadtteilzentrum Distelberg

Das Stadtteilzentrum Distelberg, das der Grundversorgung des gleichnamigen Stadtteils dient, präsentiert sich aktuell als großflächige Fachmarktglomerati on ohne städtebaulich erkennbaren Zentrencharakter.

Karte: Stadtteilzentrum Distelberg Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches



Quelle: Eigene Darstellung

- Die Gesamtverkaufsfläche von über 10.000 m^2 verdeutlicht, dass die Bedeutung des Standortes über die Stadtteilversorgung hinausgeht. Am Standort werden auf 10.000 m^2 mittel- und langfristige Waren angeboten, von denen ein Großteil als zentrenrelevant einzustufen ist. Die Anbieter Deichmann, Kik, Reno, Direkt Markt.
- Es ist zu konstatieren, dass sich an der Rostocker Chaussee eine nicht unerhebliche Konkurrenz zum Güstrower Hauptgeschäftszentrum herausgebildet hat. Aufgrund der vorhandenen Flächenreserven – insbesondere nördlich des bereits durch Einzelhandel genutzten Areals – sowie der guten Erschließung über die Rostocker Chaussee ist auch zukünftig mit Ansiedlungsdruck in diesem Bereich zu rechnen.
- Aufgrund der bereits heute über die Stadtteilversorgung hinausgehenden Bedeutung wird daher empfohlen, durch eine restriktive Haltung der planenden Verwaltung und der politischen Entscheider weitere Ansiedlungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten konsequent zu verhindern.

- Zudem ist eine räumliche Fassung des Zentrums im südlichen Bereich der Einzelhandelsagglomeration anzustreben. Dieser Bereich ist zum einen den östlich gelegenen Wohngebieten räumlich eng zugeordnet, zum anderen existieren hier die für die Stadtteilversorgung wichtigen Nahversorgungsbetriebe Penny und Sky. Zukünftige städtebauliche Maßnahmen sollten auf diesen Bereich fokussiert werden, um ein deutlicher ablesbares städtebaulich funktionales Zentrum herauszubilden. z. B. durch klarere Platzfassungen, Begrünung, Pflasterung.
- Nachnutzungen im nördlichen, fachmarktgeprägten Bereich sollten in Zukunft im nicht-zentrenrelevanten Sortimentesbereich so z. B. Baumarkt, Gartenmarkt, Autohaus, Möbelmarkt, Sanitärgeschäft oder durch eine „Nicht-Einzelhandelsnutzung“ erfolgen. Generell wird für den zentralen Versorgungsbereich an der Rostocker Chaussee eine Beschränkung auf seine Funktion als Stadtteilzentrum ohne weitere Entwicklungen im Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bereich empfohlen.

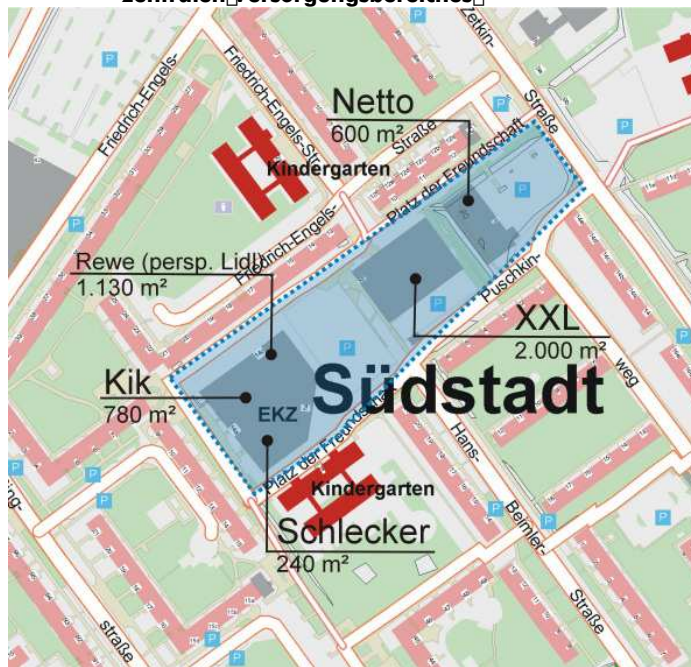
□

□ □ □ □ **Stadtteilzentrum Güstrow Süd** □

Das Stadtteilzentrum Güstrow Süd mit dem Kernbereich des Einkaufszentrums Süd gewährt leistet die Grundversorgung für den gleichnamigen Stadtteil. Mit der Nachnutzung des großflächigen Leerstandes der ehemaligen Minimalhalle durch den Anbieter XXL Elektro groß und Kleingeräte seit Herbst konnte die Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums gestärkt und das Angebot auf den langfristigen Bedarfsbereich ausgeweitet werden.

□

Karte □ □ □ □ **Stadtteilzentrum Güstrow Süd** □ □ □ □ **Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches** □



Quelle: □ □ Eigene Darstellung □

- Das Einkaufszentrum stellt sich derzeit als funktionsfähig dar. Nichts desto trotz ist darauf hinzuweisen, dass die Funktionsfähigkeit auf der Existenz weniger Magnetbetriebe (Minimal, Kik, Schlecker) beruht und sich beim „denkbaren“ Wegbrechen eines dieser Betriebe durchaus eine fragile Situation einstellen könnte. Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten somit auf das Einkaufszentrum „gelenkt“ werden. Die Sicherung der Funktionsfähigkeit dieses Mikrostandortes muss Priorität genießen.
- Zur Sicherung der Standortattraktivität wird sowohl eine städtebauliche Aufwertung des Umfeldes vorgeschlagen, um eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu erzielen, als auch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen für die Anbieter des Einkaufszentrums, z. B. durch die Ausweitung der Parkmöglichkeiten oder der Verbesserung der Andienung.

□

□ □ □ □ Stadtteilzentrum Heideweg

Das Stadtteilzentrum Heideweg im Stadtteil Schweriner Viertel

Weststadt kann seiner Versorgungsfunktion für die nordwestlichen Stadtteile Güstrows gerecht werden. Positive

Standortmerkmale liegen in der zukunftsfähigen Kopplung von Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscountern sowie in der guten Andienung und Parksituation. Problematisch ist hingegen der kaum ablesbare

städttebauliche Zentrumscharakter. Zudem fehlen ergän-

zende Angebote wie Dienstleistungen, Gastronomie und kleinere Fachgeschäfte. Es gilt daher zukünftig das Angebot durch kleinteiligen Facheinzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen zu arrondieren sowie durch städtebauliche Maßnahmen die Standortattraktivität zu erhöhen und das Stadtteilzentrum langfristig zu sichern. Nennenswerte Verkaufsflächen ausdehnungen insbesondere im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sind dabei jedoch zu vermeiden.

Karte □ □ □ □ Stadtteilzentrum Heideweg □ □ Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches



Quelle: Eigene Darstellung

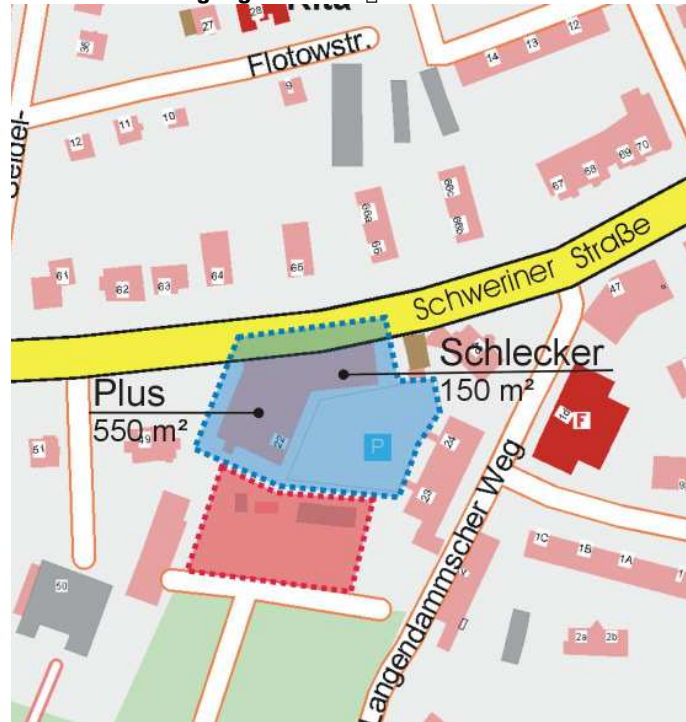
4.1.1 Nahversorgungszentrum Schweriner Straße

Das Nahversorgungszentrum stellt sich als abgesetzter städtebaulich ablesbarer Zentrenbereich dar. Es verfügt über eher kleinteilige Strukturen – sowohl Verkaufsflächen als auch Parkplätze betreffend – die einer zeitgemäßen Anpassung bedürfen, damit der Standort auch zukünftig seine Nahversorgungsfunktion erfüllen kann. Es ist zu prüfen, inwiefern hierzu auch angrenzende Flächen einbezogen werden können.

Des Weiteren empfiehlt sich eine Arrondierung des Angebotes durch ergänzenden kleinteiligen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.

□

Karte: Schweriner Straße – Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches



Quelle: Eigene Darstellung

4.1.2 Empfehlungen für weitere Einzelhandelslagen und Siedlungsbereiche

Die folgenden Empfehlungen zu Tabubereichen für den Einzelhandel, weiteren bestehenden Einzelhandelsstandorten sowie ausgewählten, unterversorgten Siedlungsbereichen stellen einen weiteren wichtigen Pfeiler des Einzelhandelskonzeptes der Barlachstadt Güstrow dar.

4.1.2.1 Sonderstandorte

Die Analyse der Angebots- und Nachfragerahmenbedingungen (vgl. Kapitel 4.1.1) ergibt eine ausreichende Versorgungsstruktur auch in den nicht-zentrenrelevanten Warengruppen in Güstrow. In den nächsten Jahren ergeben sich keine absatzwirtschaftlich tragfähigen Verkaufsfächenpotenziale. Zusätzliche Verkaufsflächen führen somit zu einem Verdrängungswettbewerb. Dies bedeutet für Güstrow:

- Die bestehenden Sonderstandorte (vgl. Kapitel 4.1.1) sind im Bestand zu sichern. Weitere Entwicklungen im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich sollten zur Arrondierung bestehender Sonderstandorte genutzt werden. Diese Konzentration auch des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ermöglicht leistungs- und zukunftsfähige Standortbereiche.
- Einige Investoren verwenden nicht-zentrenschädliche Sortimente und Waren als „Markteintritt“ um sie als bald als unrentabel in Frage zu stellen. Strategie „Trojanisches Pferd“: Denn einmal ausgewiesene Einzelhandelsstandorte werden nach wie vor nur in Ausnahmefällen wieder zurückgenommen. Somit entsteht ein neuer Einzelhandelsstandort, der in einer wettbewerblich, betriebswirtschaftlich begründeten Unrentabilität, aufgebohrt wird. z.B. durch Lockerung der Sortimentsbegrenzungen und Gebietstypenfestsetzungen. Problem der Nachfolgenutzung des Neustandortes: Damit verlieren auch die weiteren Strategien zur Zentrenstärkung an Bedeutung bzw. werden konterkariert.

Eine weitere „räumliche Zersplitterung“ der Einzelhandelslagen im Stadtgebiet bzw. die Schwächung bereits geplanter Erweiterungsstandorte durch die Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte ist somit grundsätzlich zu vermeiden.

Darüber hinaus ist den in Kapitel 4.1.1 formulierten Grundsätzen folgend eine weitere Entwicklung der Sonderstandorte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Empfehlung zur räumlich-strukturellen Verbesserung der Nahversorgungssituation

In der Altstadt³¹ sowie im westlichen Siedlungsbereich des Rostocker Viertels ist eine räumliche Unterversorgung mit Angeboten des täglichen Bedarfs zu konstatieren. Hinsichtlich einer räumlich-strukturellen Verbesserung der Wohnortnahen Grundversorgung in Güstrow sind mögliche Ansiedlungspotenziale in diesen Stadtbereichen in Abwägung mit den Zielen und Grundsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Güstrow zu prüfen.

Altstadt

Im Stadtteil Altstadt existiert derzeit nur ein kleiner SB-Markt (CAP 1.100 m²). Nördlich gibt es an der Bahnhofstraße einen Lebensmitteldiscounter (Norma 1.100 m²), der allerdings hinsichtlich Andienung, Verkaufsfläche und Stellplatzausstattung nicht optimal ausgestattet ist. Auch bietet er aufgrund des discountorientierten Angebotes und der begrenzten Verkaufsfläche nur eine eingeschränkte Vollversorgungsmöglichkeit der Bevölkerung im Umfeld.



³¹ Hier gibt es zwar einen kleineren SB-Markt, der jedoch hinsichtlich einer umfassenden Grundversorgung kein ausreichend tiefes und breites Angebot aufweist.

Die Altstadt weist mit rd. 1.000 Einwohnern in einer autarken Betrachtung eine zu geringe Mantelbevölkerung für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt auf. Allerdings zeigt die räumlich-strukturelle Analyse der Nahversorgungssituation in Güstrow auch, dass der nordwestlich angrenzende Stadtbereich Schweriner Viertel ebenfalls unzureichend mit fußläufig erreichbaren Nahversorgungsangeboten ausgestattet ist.

Tabelle: Nahversorgungssituation im Bereich Altstadt

Einwohner	1.000
Kaufkraft Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	1 Mio Euro
Einwohnerentwicklung bis 2030	konstant
Nahrungs- und Genussmittel Verkaufsfläche	1.000 m ²
Nahrungs- und Genussmittelverkaufsfläche pro Einwohner	1 m ²
Wichtigste Nahversorger	Norma CAP

inkl. Lebensmitteldiscounter an der Bahnhofstraße
Quelle: Eigene Erhebung, Stadt Güstrow

Bei der Dimensionierung zu berücksichtigen ist die Konkurrenzsituation zu den existierenden Wettbewerbern im Stadtgebiet. Insbesondere zu den bestehenden größeren Lebensmittelanbietern im Stadtteilzentrum Heideweg und dem Stadtteilzentrum Distelberg. Diese wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen sind zu schützen.

Letztendlich empfiehlt sich die Ansiedlung eines Anbieters, dessen stadtweite Bedeutung nicht zur Ausdünnung des vorhandenen Nahversorgungsnetzes führt. In diesem Zusammenhang sollte die qualitative Ergänzung des Angebotes in Güstrow durch die Ansiedlung eines Supermarktes angestrebt werden.

□

Tabelle: Steckbrief Entwicklungspotenzial im Bereich Altstadt

Möglicher Entwicklungsrahmen im Bereich Altstadt	
Betriebstyp	Vollsortimenter Supermarkt
Verkaufsfläche	max. 1.000 m ²
Ergänzende Angebote	Fokus auf Nahversorgung
Standort	Hauptgeschäftslage Innenstadtrandlage
Planungsrecht	Steuerung über Sondergebietsfestsetzung
Sonstige Empfehlungen	Städtebauliche und funktionale Anbindung Integration in das Hauptgeschäftszentrum

Quelle: Eigene Zusammenstellung

□

□

□

□

□

Rostocker Viertel Nord West

Zwar ist diesen Stadtteilen insgesamt ein hoher Ausstattungsgrad mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu attestieren, doch konzentrieren sich die entsprechenden Anbieter auf den östlichen Bereich der Siedlungsbereiche und dienen nicht der fußläufigen Grundversorgung der Bevölkerung im südwestlichen Bereich des Rostocker Viertels Nord West.

Tabelle: Nahversorgungssituation im Bereich Rostocker Viertel Nord West

Einwohner	10000
Kaufkraft Warengruppe Nahrunge und Genussmittel	1 Mio Euro
Einwohnerentwicklung bis 2030	konstant
Nahrungs und Genussmittel Verkaufsfläche	10000 m ²
Nahrungs und Genussmittel verkaufsfläche Einwohner	1000 m ²
Wichtigste Nahversorger	In „unterversorgten“ Bereichen existierende Planung Neue Straße

Die Mantelbevölkerung ist auch perspektivisch gesehen ausreichend für die Entwicklung eines zusätzlichen

Quelle: Eigene Erhebung Stadt Güstrow

Nahversorgungsstandortes. Allerdings kann die Betrachtung nicht unabhängig von der Entwicklung der Güstrower Innenstadt vorgenommen werden. Die anzustrebende Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums, also auch die Ergänzung/Erweiterung im Nahversorgungsbe reich, sollte Priorität in der städtischen Einzelhandelsentwicklung genießen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass in die räumliche Nähe zur Innenstadt nur dann zusätzliche Konkurrenz „gesetzt“ werden sollte, wenn sie die Entwicklung von Innenstadtplanungen nicht gefährdet. In diesem Zusammenhang ist die **Planung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldisocunters** (1000 m² YK) eines Getränkemarktes (1000 m² YK) eines Backshops und zusätzlicher Shopfläche (1000 m²) in Verbindung mit einem Altenpflegeheim an der Neuen Straße³² zu berücksichtigen. Dies bezüglich existiert ein politischer Beschluss aus dem Jahr 2011³³. In dem die Ansiedlung nur dann befürwortet wird, wenn auch das Altenpflegeheim realisiert wird. Hinsichtlich der Konkurrenzsituation zu einer möglichen weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung zur Ergänzung der Innenstadt ist die Planung an der Neuen Straße kritisch zu bewerten. Zumindest sollte eine über die bisherige Planung hinausgehende Verkaufsfächenausweitung im Rostocker Viertel Nord West vermieden werden.

□
□



³² Die Verkaufsflächen sind einem städtebaulichen Entwurf zur Verfügung gestellt von der Stadt Güstrow vom Juni 2011 entnommen.

³³ Beschluss Nr. III/0000000000

Tabelle Steckbrief Entwicklungspotenzial im Bereich Rostocker Viertel Nord West

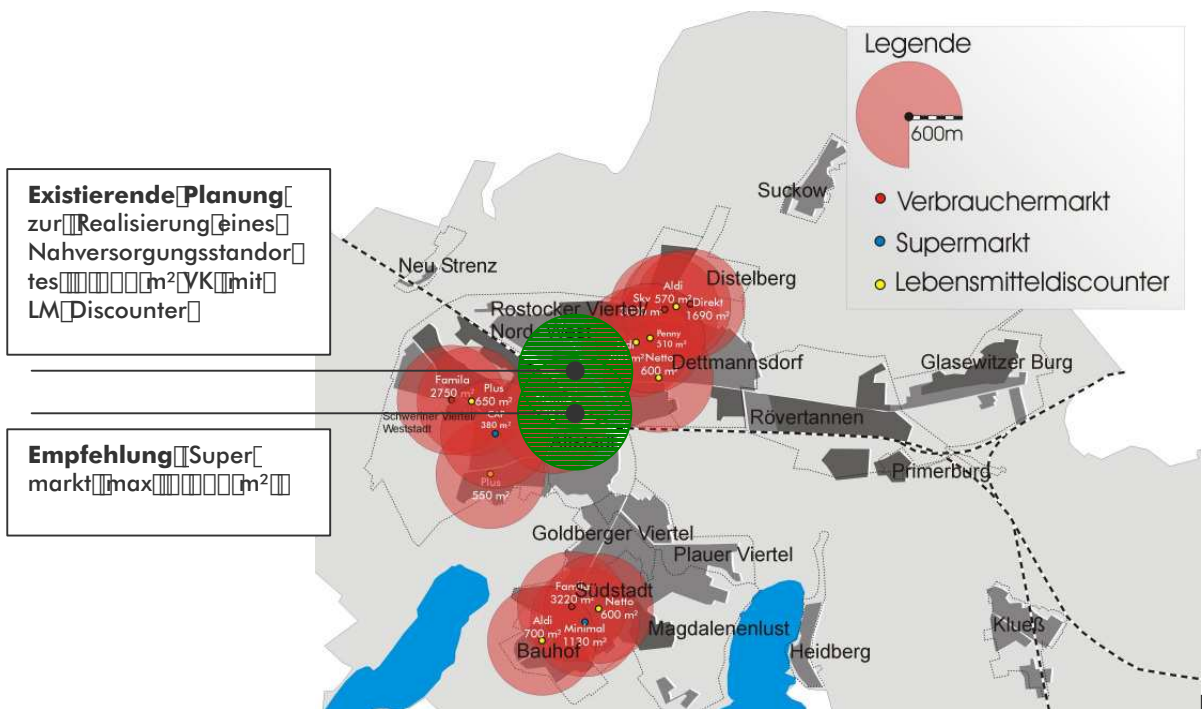
Möglicher Entwicklungsrahmen im Bereich Rostocker Viertel Nord West

Betriebstyp	Die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes samt rd. 10.000 m ² YK im südöstlichen Bereich des Rostocker Viertels Weststadt ist geplant. Eine darüber hinausgehende Verkaufsflächenausweitung sollte nicht stattfinden. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt nicht negativ zu beeinträchtigen.
Verkaufsfläche	
Ergänzende Angebote	
Standort	
Planungsrecht	
Sonstige Empfehlungen	

Quelle Eigene Zusammenstellung

□

Karte Empfehlung zur räumlich strukturellen Optimierung des Nahversorgungsnetzes in Güstrow



□

Quelle Eigene Darstellung

Tabubereiche für den Einzelhandel in Güstrow

Tabubereiche sind notwendig um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten. Die Tabubereiche ergeben sich aus den folgenden Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Güstrow. Den Grundsätzen folgend sind Tabubereiche für den Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche befindlichen Gebiete. Auch für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gilt die Prämisse zukünftige Entwicklungen auf vorhandene Sonderstandorte oder zentrale Versorgungsbereiche zu begrenzen.

Eine Ausnahme bildet in diesem Zusammenhang die Verbesserung der Wohnortnahen Grundversorgung in „unterversorgten“ Siedlungsbereichen, welche trotz gesamtstädtisch quantitativ ausreichenden Ausstattungsgraden in einigen wenigen Stadtteilen herausgestellt werden konnten.

Von diesen Überlegungen unbenommen können am Standort bestehende Betriebe weitergeführt werden. Es gilt der Bestandsschutz.

Umgang mit Leerständen

Die Entwicklungsziele und das Leitbild des Einzelhandelskonzeptes für die Barlachstadt Güstrow stellen eine wesentliche Grundlage für das künftige Handeln im Umgang mit Leerständen dar. Insbesondere aufgrund der Funktionszuweisung der verschiedenen Zentren und Standorttypen lassen sich wesentliche Hinweise zu künftigen anzustrebenden Nutzungen ableiten.

Einzelhandelsrelevante Nutzungen sind dabei vor allem in die zentralen Versorgungsbereiche zu denken. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass bei Ladenleerständen in „Tabubereichen“ (vgl. Kapitel 4.1.1) zunächst mögliche Optionen einer Nicht-Einzelhandelsnutzung zu prüfen sind. Z.B. Dienstleistung, gewerbliche Nutzung. Letztendlich sollte – insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend negativen demografischen Entwicklung in Güstrow – die Option „Rückbau“ kein Tabuthema sein.

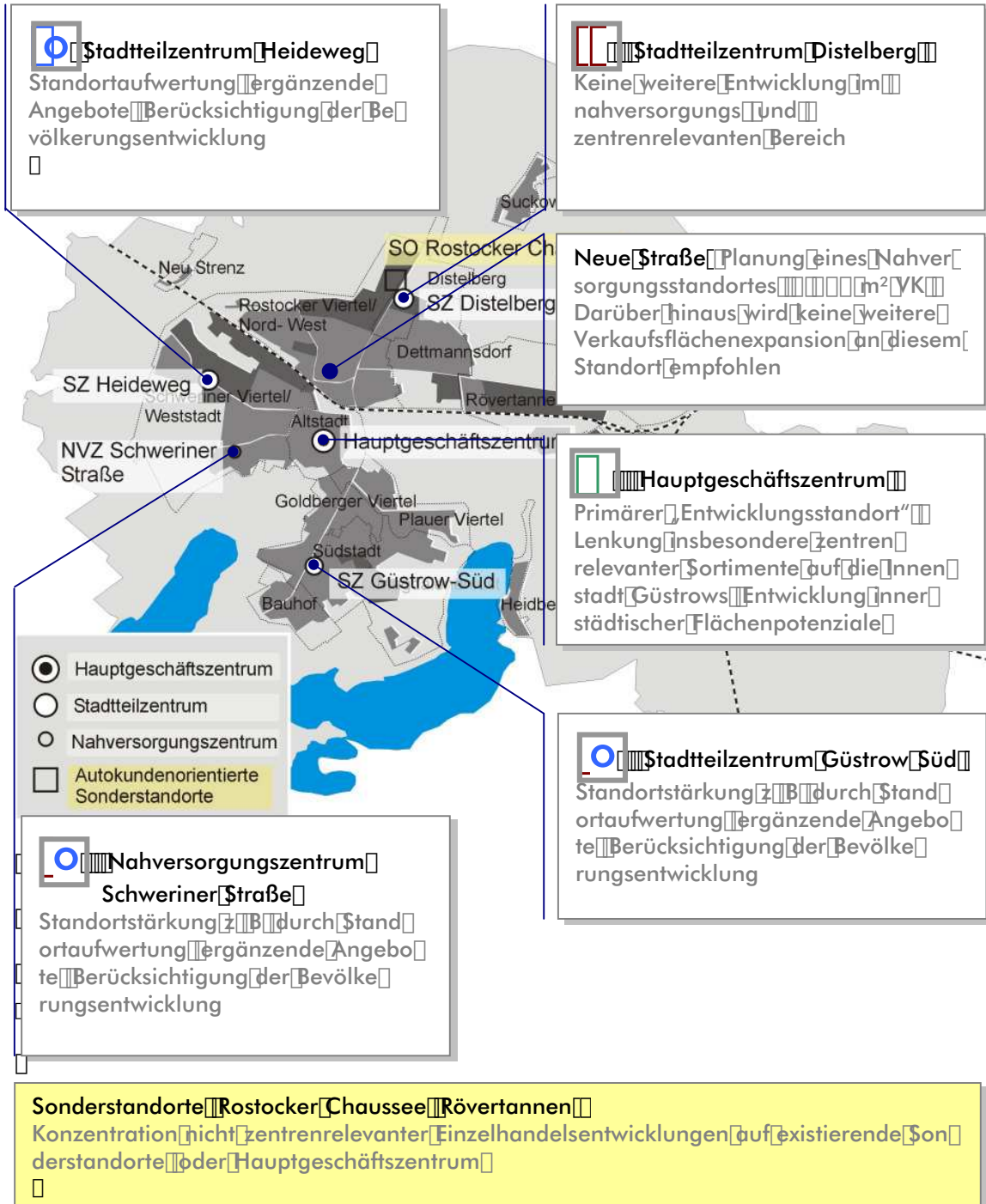
Auch sollten Leerstände in den Sonderstandorten gezielt mit Anbietern nicht zentrenrelevanter Sortimente (z.B. Möbel, Bau- oder Gartenmärkte) gefüllt werden. Auch wenn Investoren oftmals neue Nutzungskonzeptionen auch mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel häufige Beispiele sind Lebensmittel-discounter, Sonderpostenmarkt, Bekleidungs-discounter – mit den Argumenten des Erhalts oder der Steigerung der Kaufkraftbindung sowie der Arbeitsplatzsicherung – durchsetzen wollen, sollten die Verwaltung und die Politik möglichst „unaufgeregt“ mit diesen – aus städtebaulicher Sicht häufig nicht wünschenswerten – Ansiedlungs- oder Erweiterungsbestrebungen umgehen.

Über die analytische und bewertende Arbeit hinaus ist der künftige Umgang mit Leerständen vor allem aber auch durch die Zusammenarbeit der einzelnen Akteure geprägt. Denn der Erfolg eines Konzeptes zum Ladenleerstandsmanagement hängt in der Umsetzungsphase sehr stark von der konstruktiven Mitarbeit aller Beteiligten ab. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es sinnvoll ist, das Ladenleerstandsmanagement in ein gesamtstädtisches Flächenmanagement einzubinden, um somit vor allem auch potenziell gefährdete Flächen mit in die Betrachtungen einbeziehen zu können.

Übersicht über die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Güstrow

Auf Basis der in den Kapiteln bis formulierten Empfehlungen ergibt sich für Güstrow in der Übersicht folgende zukünftige Einzelhandels- und Zentrenstruktur

Karte Einzelhandels- und Zentrensystem der Barlachstadt Güstrow Zielaussagen



□ □ □ Güstrower Sortimentsliste □

Ein pauschaler Verweis auf die Auflistung der Zentren und Nahversorgungsrelevanten Sortimente in einzelnen Ländererlassen oder auch der Rückgriff auf andere Listen (z. B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft. Eine Sortimentsliste muss vielmehr die jeweiligen örtlichen Besonderheiten im Hinblick auf den Bestand in den Zentren und auch im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklungskonzeption berücksichtigen.

Zur Herleitung einer ortsspezifischen Liste zentrenrelevanter Sortimente bedarf es folgender grundlegender Schritte:

- Aus der Analyse der Angebotsstruktur ist zu entnehmen, welche der im Einzelhandelserlass als zentrenrelevant bzw. als in der Regel zentrenrelevant eingestuft Sortimente in nennenswertem Umfang in der jeweiligen Innenstadt vertreten sind. Insoweit ergibt sich die Zentrenrelevanz aus der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote, also aus dem Einzelhandelsbestand in der jeweiligen Innenstadt.
- Sind einzelne Sortimente, die im Erlass als zentrenrelevant oder als in der Regel zentrenrelevant eingestuft sind, in der jeweiligen Innenstadt nicht oder nur geringfügig vertreten, können diese gleichwohl in die ortsspezifische Liste der zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen werden. Das BVerwG hat in seinem Beschluss vom 11. November 2014 entschieden, dass auch zentrumsbildende Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten ausgeschlossen werden dürfen, um evtl. Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Die Liste innenstadtrelevanter Sortimente darf sich also nicht allein an den bereits vorhandenen Sortimenten orientieren, sondern kann auch die Sortimente aufnehmen, deren Ansiedlung in der Innenstadt erwünscht ist.
- Zum anderen muss nach Auffassung des OVG Münster, die Gemeinde nach individueller Würdigung ihrer spezifischen örtlichen Situation konkret festlegen, dass diese Sortimente, sofern sie denn aktuell in ihrer Kernzone nicht vertreten sind, dieser jedenfalls zugeordnet werden sollen. Zu dieser Zuordnung sieht das OVG besonderen Rechtfertigungsbedarf, namentlich dann, wenn die dem Zentrum zuzuordnenden Sortimente dort, wo sie ausgeschlossen werden sollen, tatsächlich bereits in beachtlichem Umfang vertreten sind, oder wenn aus anderen Gründen konkret nicht zu erwarten ist, dass sich Einzelhandel mit diesen Sortimenten in der dafür vorgesehenen Kernzone ansiedelt. „Dh. im Klartext, dass ein gewünschtes Sortiment, dessen Ansiedlung in der Innenstadt aller Voraussicht nach ausgeschlossen ist, nicht in die ortsspezifische Liste der zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen werden darf. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass ein gewünschtes Sortiment beim Fehlen solcher Anhaltspunkte in diese Liste aufgenommen werden darf. Dass dieses Sortiment als zentrenrelevant gelten soll, muss aber ausdrücklich erwähnt und klargestellt werden.“
- Dass die Nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen in der Regel auch als zentrenrelevant eingestuft werden dürfen, ist inzwischen nicht mehr umstritten. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf Nah- und Grundversorgungszentren, sondern grundsätzlich auch im Hinblick auf die Innenstädte.

□ □

Diese **ortsspezifische Sortimentsliste** – sog. Güstrower Sortimentsliste – zur **Feinststeuerung des Einzelhandels in der Barlachstadt Güstrow** ist **nach aktueller Rechtsprechung zwingend erforderlich** und damit wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes.

Als **Differenzierung** hat sich die **Einteilung der Sortimente in sog. Zentren³⁴ und sog. nicht-zentrenrelevante Sortimente** bewährt und auch Eingang in die Rechtsprechung gefunden.

Die Güstrower Sortimentsliste dient dazu, den Einzelhandel mit derartigen Hauptsortimenten den dafür räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zuzuordnen.

Eine solche Sortimentsliste dient des Weiteren als Grundlage für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel – insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Dient ein als Sondergebiet festgesetzter zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung, ist klar, dass beim Einzelhandel in diesem Zentren-Innenstadtprägende Sortimente nur in einem sehr engen Rahmen zulässig sind, der durch die Funktion einer örtlichen ergänzenden Nahversorgung gezogen wird. Bei Bau- und Heimwerkermärkten, Gartencentern, Möbel- und Einrichtungshäusern und anderen Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden mit Hilfe der Liste Nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente, die branchentypischen Neben- und Randsortimente aus den zentrenrelevanten Bereichen qualitativ und quantitativ eingegrenzt – sog. Sortimentsbindung.

Die sich aus der Bebauungsplanung ergebenden Sortimentsbindungen werden in der Regel durch entsprechende Nebenbestimmungen bei der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben umgesetzt. In den Baugenehmigungen erscheinen dann Listen mit zulässigen Sortimenten – Positivliste – oder ausgeschlossenen Sortimenten – Negativliste.

Für das Zentrengefüge können aber nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche – sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel – bis zu 1000 m² Verkaufsfläche – mit Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten „gefährlich“ werden. Dies gilt insbesondere für Lebensmittel-discounter und für Fachmärkte mit innenstadtypischen Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO Kern- oder Sondergebietspflichtig zu werden. Hier geht es darum, mit Hilfe der Sortimentslisten vor allem in randlich gelegenen Misch- und Gewerbegebieten durch Bau-



³⁴ Die zentrenrelevanten Sortimente werden in Güstrow in Nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente unterteilt.

ungsplanfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO den Nahversorgungs- und Zentrenrele-
vanten Einzelhandel auszuschließen und dadurch das Zentrengefüge zu schützen

Die Sortimentsliste ist somit ein wichtiger instrumenteller Baustein zur Sicherung der städte-
baulichen Leitvorstellungen. Aufgrund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung
der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet

Zentrenrelevante Sortimente

- Frequenzbringerfunktion
- Bedürfnisse ihrerseits einer zentralen Lage, da sie im Zusammenhang mit anderen zentrenrelevanten Nutzungen nachgefragt werden und selbst auf Frequenzbringer angewiesen sind
- Konkurrenz wird benötigt, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen
- Die Sortimente sind prägend für die Innenstadt und Stadtteilzentren
- Sie sind für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig
- Waren können vom Kunden gleich mitgenommen werden, „Handtaschensortiment“ mit geringer Flächenanspruch
- Nahversorgungsrelevante Sortimente zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, tägliche oder wöchentliche Nachfrage können auch zentrenrelevant sein, insbesondere in Grund- und Nahversorgungszentren

Nicht zentrenrelevant sind Sortimente, welche

- aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, z.B. Baustoffe
- aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind, z.B. Möbel
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen

Sortimentslisten werden zunehmend kontrovers diskutiert, weil

- diese als einen Eingriff in die Nutzungsfreiheit von Baugebieten und damit in das Eigentumsrecht, insbesondere in GE- und GI-Gebieten, betrachtet werden, damit eine Beschränkung der Wettbewerbsfreiheit verbunden und eine Behinderung der Einzelhandelsentwicklung befürchtet wird
- mit der Zuordnung zur Kategorie Zentren bzw. nicht zentrenrelevant ein relativ statisches System einem dynamischen gegenübersteht, Sortimente und Betriebsformen stehen in einem ständigen Veränderungsprozess und Veränderungen der betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen und
- der Konzentrationsprozess im Einzelhandel führen zu veränderten Standortanforderungen seitens der Betreiber

In der Planungspraxis stellt sich die Situation jedoch anders dar

Die Anwendung von Sortimentslisten zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist nach geltendem Recht zulässig und widerspricht nicht dem Eigentumsrecht. Dies wird durch die aktuelle Rechtsprechung bestätigt. Im Übrigen gibt es kein Baugebiet, auch nicht im unbeplanten Innenbereich, in dem es eine völlige Nutzungsfreiheit gibt. Zur Sicherung städtebaulicher Ziele sind in jedem Baugebiet Restriktionen vorhanden. Durch die Sortimentslisten bleibt die Wettbewerbsfreiheit unberührt. Mit Hilfe von Sortimentslisten wird lediglich die räumliche Zuordnung bestimmt, wo der Wettbewerb stattfinden soll. Der Einsatz von Sortimentslisten an sich hat erfahrungsgemäß grundsätzlich keine entwicklungsbegrenzenden Folgen. Im Einzelfall kann dies jedoch der Fall sein, wenn für bestimmte Ansiedlungsanfragen mit entsprechenden Sortimenten keine städtebaulich und strukturell geeigneten Flächen vorhanden sind. In diesem Fall ist die Verhinderung aufgrund übergeordneter städtebaulicher Ziele sinnvoll und beabsichtigt. Der Wandel im Einzelhandel wird im Wesentlichen durch die Betriebstypenentwicklung und die Standortpräferenzen dieser bestimmt. Sogenannte neue Sortimente gibt es kaum, da diese in der Regel Abwandlungen, Weiterentwicklungen, Modernisierungen vorhandener Sortimente sind.

Für die Barlachstadt Güstrow ergibt sich unter Berücksichtigung der umfangreichen quantitativen und städtebaulich funktionalen Analysen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes folgende Einteilung in nahversorgungsrelevante Zentren und nicht zentrenrelevante Sortimente (siehe nächste Seite).

Tabelle 1: Güstrower Sortimentsliste

<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <p>für die Stadtteilzentren sowie für die Nahversorgungszentren zugleich auch zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Getränke ▪ Drogerieartikel Körperpflege Reinigungsmittel ▪ Pharmazeutische Artikel Arzneimittel <p>Zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oberbekleidung Wäsche und sonstige Textilien ▪ Haus- und Heimtextilien Dekostoffe Gardinen ▪ Handarbeitsbedarf Stoffe Wolle Tuche Meterware Künstler und Bastelbedarf ▪ Kunstgewerbe und Antiquitäten Bilder und Bilderrahmen ▪ Schuhe und Lederwaren Taschen ▪ Baby- und Kinderartikel einschließlich Kinderwagen ▪ Spielwaren und Sportartikel Preise Pokale ▪ Sportgroßgeräte ▪ Sportbekleidung Schuhe ▪ Uhren und Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optik und Fotoartikel ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Medizinische und orthopädische Artikel ▪ Glaswaren Porzellan und Keramik ▪ Musikalien Musikinstrumente Tonträger Schallplatten CDs usw ▪ Papier Bücher Zeitschriften Zeitungen Schreibwaren und Bürobedarf ▪ Geschenkartikel Verpackungsmaterial ▪ Bettwaren Bettwäsche Matratzen ▪ Elektrohaushaltsgeräte Kleingeräte und Großgeräte sog. weiße Ware ▪ Elektroartikel ▪ Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik Radio und Fernsehgeräte Videogeräte HiFigeräte usw sowie Telekommunikationsgeräte und Zubehör ▪ Computer und Zubehör ▪ Tiere Tiernahrung und zoologische Artikel Tierpflege usw ▪ Campingartikel ▪ Hausrat Einrichtungszubehör ohne Möbel ▪ Schnittblumen ▪ Jagdartikel und Waffen ▪ Erotikartikel
<p>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauelemente Baustoffe ▪ Bodenbeläge Teppiche Auslege Meterware ▪ Boote und Zubehör ▪ Brennstoffe Mineralölerzeugnisse ▪ Büromaschinen ▪ Eisenwaren Beschläge ▪ Elektroinstallationsmaterial ▪ Farben Lacke ▪ Fliesen ▪ Gartenbedarf Geräte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Holz ▪ Kamine Kachelöfen ▪ Kfz-Zubehör ▪ Kraftfahrzeuge ▪ Leuchten und Lampen ▪ Maschinen Werkzeuge ▪ Möbel ▪ Pflanzen Samen ▪ Rollläden Markisen ▪ Sanitärbedarf ▪ Tapeten ▪ Teppiche Einzelware keine Auslegware keine Bodenbeläge

Quelle: eigene Zusammenstellung

□□□ **Schlusswort** □

Die aufgezeigte zielgerichtete Weiter- und Neuentwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Güstrow bietet Chancen, trotz in Teilen schwieriger Angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ein attraktives, konzentriertes und hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung engmaschiges Versorgungsnetz – auch zukünftig – mit Blick auf die anhaltend negative demografische Entwicklung – zu erhalten, welches einen Kompromiss zwischen den betrieblichen Notwendigkeiten und den städtebaulich wünschenswerten Entwicklungen darstellt.

Die Sicherung und Stärkung der Güstrower Innenstadt steht dabei besonders im Vordergrund. Durch die zielgerichtete Entwicklung der gewachsenen Geschäftslagen können strukturelle Defizite im Hauptgeschäftszentrum abgebaut und die Innenstadt insgesamt aufgewertet werden. In das Konzept integriert wird die Leerstands- und Nachnutzungsproblematik.

Mit dem vorgelegten Einzelhandelskonzept liegt nunmehr ein Baustein für die künftige Stadtentwicklung vor, der durch seine Empfehlungen und Anregungen 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.

Die Politik hat in diesem Zusammenhang einen wichtigen Schritt zu gehen. Insbesondere das räumlich funktionale Einzelhandelskonzept, die Ziele und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Güstrower Sortimentsliste sollten in der Stadtvertretung beschlossen werden, um zu einem grundlegenden Bestandteil der Güstrower Stadtentwicklungspolitik, auch im Hinblick auf die bauleitplanerische Umsetzung zu werden.

Einzelhändler, Eigentümer und Investoren sind aufgefordert, die aufgezeigten Perspektiven sowohl quantitativ als auch insbesondere 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 Barlachstadt Güstrow 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.

Verzeichnisse

Abbildungen

- Abbildung 0001 Entwicklung der räumlichen Verteilung der Verkaufsflächen in Deutschland
Angaben in
- Abbildung 0002 Entwicklung der Verkaufsfläche in Güstrow seit 1990 ohne Leerstände
- Abbildung 0003 Entwicklung der Anzahl der Betriebe in Güstrow seit 1990 ohne Leerstände
- Abbildung 0004 Betriebsgrößenklassen des Güstrower Einzelhandels
- Abbildung 0005 Anzahl der Betriebe nach Betriebsgrößenklassen in Güstrow
- Abbildung 0006 Verkaufsflächen nach Betriebsgrößenklassen in Güstrow
- Abbildung 0007 Entwicklung der durchschnittlichen Betriebsgröße seit 1990
- Abbildung 0008 Entwicklung der Betriebe und Verkaufsflächen 1990-2010
- Abbildung 0009 Räumliche Verteilung der Verkaufsfläche in Güstrow nach Lagen
- Abbildung 0010 Räumliche Verteilung der Betriebe in Güstrow nach Lagen
- Abbildung 0011 Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer
von 1990 bis 2010 in Güstrow
- Abbildung 0012 Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von
1990 bis 2010 im regionalen Vergleich
- Abbildung 0013 Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Güstrow hier nur Hauptwohnsitze
- Abbildung 0014 Bevölkerungsentwicklung im Güstrower Umland
- Abbildung 0015 Entwicklung des privaten Verbrauchs Entwicklung des Anteils der
Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch
- Abbildung 0016 Zielzentralitäten für den Güstrower Einzelhandel
- Abbildung 0017 Hierarchisches Zentrenmodell der Barlachstadt Güstrow
- Abbildung 0018 Angebot in der Güstrower Innenstadt in den Leitbranchen Bekleidung und
Schuhe Lederwaren Vorhandene rot hinterlegt und potenzielle innerhalb der
Umrandung Betreiber
- Abbildung 0019 Entwicklung der Anzahl der GüstrowCard Inhaber

□

Karten

- Karte Lage im Raum
- Karte Siedlungsstruktur Die Stadtteilgrenzen zeichnen bis an die Gemarkungsgrenze Güstrows
- Karte Bestehende Einzelhandelsstandorte in Güstrow
- Karte Lage und Ausdehnung des Güstrower Hauptgeschäftszentrums mit Einzelhandelslagen
- Karte Einzelhandelsdichten im Güstrower Hauptgeschäftszentrum
- Karte Passantenfrequenz im Hauptgeschäftsbereich Güstrows
- Karte Lage und Ausdehnung des Stadtteilzentrums Distelberg
- Karte Lage und Ausdehnung des Stadtteilzentrums Güstrow Süd
- Karte Lage und Ausdehnung des Stadtteilzentrums Heideweg
- Karte Lage und Ausdehnung des Nahversorgungszentrums Schweriner Straße
- Karte Lage und Ausdehnung des Sonderstandortes Rövertannen
- Karte Lage und Ausdehnung des Sonderstandortes Rostocker Chaussee
- Karte Verteilung der wichtigsten Lebensmittelbetriebe in Güstrow Betriebe über m² Verkaufsfläche mit Meter Radien
- Karte Lage der Potenzialstandorte in der Güstrower Innenstadt
- Karte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftszentrum“
- Karte Gegenpol in der Altstadt
- Karte Profilierung von Geschäftsstraßen und Lagen in der Altstadt
- Karte Stadtteilzentrum Distelberg Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches
- Karte Stadtteilzentrum Güstrow Süd Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches
- Karte Stadtteilzentrum Heideweg Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches
- Karte Schweriner Straße Abgrenzungen des zentralen Versorgungsbereiches
- Karte Empfehlung zur räumlich strukturellen Optimierung des Nahversorgungsnetzes in Güstrow
- Karte Einzelhandels- und Zentrensystem der Barlachstadt Güstrow Zielaussagen

Tabellen

- Tabelle Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung
- Tabelle Güstrower Stadtteile mit Einwohnerzahlen inkl. Nebenwohnsitze
- Tabelle Angebotssituation des Einzelhandels in der Barlachstadt Güstrow
- Tabelle Verkaufsfläche ausgewählter Warengruppen pro Einwohner
inkl. Nebenwohnsitze in Güstrow im Vergleich zu anderen Kommunen
- Tabelle Leerstandssituation im Stadtgebiet von Güstrow
- Tabelle Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Güstrower Stadtteile
- Tabelle Angebotssituation im Hauptgeschäftszentrum
- Tabelle Angebotssituation im Stadtteilzentrum Distelberg
- Tabelle Angebotssituation im Stadtteilzentrum Güstr. Süd
- Tabelle Angebotssituation im Stadtteilzentrum Heideweg
- Tabelle Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Schweriner Straße
- Tabelle Angebotssituation am Sonderstandort Rövertannen
- Tabelle Angebotssituation am Sonderstandort Rostocker Chaussee
- Tabelle Angebotsbausteine wohnungsnaher Nahversorgung
- Tabelle Anzahl der Betriebe und Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und
Genussmittel NuG in Güstrow
- Tabelle Anzahl der Betriebe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und
- Tabelle Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale Güstrow
- Tabelle Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau = Kaufkraftkennziffer im regionalen
Vergleich
- Tabelle Sortimentsspezifische Umsätze der Güstrower Einzelhandelsbetriebe
- Tabelle Zentralitäten nach Warengruppen
- Tabelle Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel Trendaussagen
- Tabelle Verkaufsflächenpotenziale nach Warengruppen in Varianten
- Tabelle Identifikation von unterrepräsentierten Branchen
- Tabelle Empfehlungen zu Angebotsergänzungen des Hauptgeschäftszentrums
hinsichtlich Warengruppen, Verkaufsflächen, Betriebstypen und möglicher
Betreiber
- Tabelle Nahversorgungssituation im Bereich Altstadt
- Tabelle Steckbrief Entwicklungspotenzial im Bereich Altstadt
- Tabelle Nahversorgungssituation im Bereich Rostocker Viertel Nord West
- Tabelle Steckbrief Entwicklungspotenzial im Bereich Rostocker Viertel Nord West
- Tabelle Güstrower Sortimentsliste

Anhang

□

§ 11 BauGB als Steuerungsinstrument für die kommunale Bauleitplanung

Im Rahmen der Novellierung des BauGB ist am 1.1.2009 der neue § 11 in Kraft getreten. Dieser besagt, dass von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 11 und BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Seit der Novellierung ist es somit möglich, Ansiedlungsfälle in durch großflächige Einzelhandelsbetriebe vorgeprägten Gebieten aufgrund von „schädlichen“ Fernwirkungen städtebaulich negativer Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche abzulehnen.

Wenngleich mit dem § 11 BauGB ein hochrelativ junges Steuerungsinstrumentarium für die kommunale Bauleitplanung vorliegt, hat es sich in jedem Falle für Kommunen als Vorteil erwiesen. In der Anwendung von § 11 auf politisch beschlossene Gesamtstädtische Einzelhandelskonzepte zurückzugreifen.

Da § 11 in seinem Wortlaut auf Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche abstellt, ist es unbedingt notwendig, im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes zentrale Versorgungsbereiche sowohl im Bestand als auch mit Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 3 bis 5 des Einzelhandelskonzeptes für die Barlachstadt Güstrow) parzellen- oder zumindest gebiets-scharf anhand klarer städtebaulich-funktionaler Kriterien (vgl. Kapitel 6) abzugrenzen.

Darüber hinaus müssen kommunale Einzelhandelskonzepte zumindest folgende inhaltlichen Bausteine enthalten:

- Eine aktuelle und fundierte Angebots- und nachfrageseitige Datenbasis (vgl. Kapitel 3 bis 5 des Einzelhandelskonzeptes für die Barlachstadt Güstrow)
- Eine klare Konzeption mit Zielaussagen (vgl. Kapitel 6) Grundsätzen (Kapitel 7) und einer hierarchischen Einstufung von Versorgungsstandorten (Kapitel 8)
- eine ortsspezifische Sortimentsliste (vgl. Kapitel 9)

Auf Basis dieser Grundlage wird es der Barlachstadt Güstrow ermöglicht, städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen der Anwendung des § 11 sowohl bei innerstädtischen Ansiedlungsvorhaben als auch bei geplanten Ansiedlungen in der Region zu überprüfen und ggf. insofern geltend zu machen, dass ein Vorhaben abgelehnt wird. Korrespondiert ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich somit nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Güstrow und sind schädliche

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Dann kann ein entsprechendes Vorhaben abgelehnt werden. Die Beurteilung ist unabhängig davon, ob es sich um ein großes > 10000 m² BGF oder 10000 m² VK oder einflächiges Vorhaben < 10000 m² BGF/10000 m² VK handelt. § 10 Abs. 1 BauNVO

Hinweise und Vorschläge für einzelhandelsspezifische Bebauungspläne

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen § 10 Abs. 1 BauNVO werden in Ergänzung zu den vorstehenden Empfehlungen Hinweise und Vorschläge für einzelhandelsspezifische Bebauungsplanfestsetzungen gegeben. Dabei können an dieser Stelle nur allgemein gehaltene Formulierungshilfen gegeben werden, die im konkreten Einzelfall mit den spezifischen Angaben für die jeweiligen Plangebiete auszugestalten sind.

Definition der Verkaufsfläche

Aus jüngsten Erfahrungen insbesondere im Zusammenhang mit der Diskussion um Verkaufsflächenbegrenzungen ist es sinnvoll, eine einheitliche Definition für den Begriff „Verkaufsfläche“ zu formulieren, der wiederum Eingang finden sollte in zukünftige Bauleitplanverfahren. In Einzelfällen kann es sich sogar anbieten, die Definition mit in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

„Als Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes sind grundsätzlich alle Flächen anzusehen, die dem Verkauf dienen und zur Förderung des Kaufabschlusses bestimmt sind, einschließlich der Gänge, Treppen und Standflächen für Einrichtungsgegenstände sowie gegebenenfalls auch der den Kunden zugänglichen Freiverkaufsflächen, sowie sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.“

Das Bundesverwaltungsgericht bestätigt mit seiner Entscheidung vom 10. Januar 2014 die oben genannte Definition der Verkaufsfläche. Zur Verkaufsfläche gehören demnach auch

- Windfang
- Kassenvorraum einschließlich eines Bereich zum Einpacken der Ware und zum Entsorgen des Verpackungsmaterials

³⁵ Vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) Urteil vom 10. Januar 2014 - 13 A 1113/13 - § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO Urteil vom 10. November 2013 - 13 A 1113/13 - BRS Nr. 100000000 mit weiteren Nachweisen

³⁶ Vgl. Pressemitteilung des BVerwG Nr. 10/13 vom 10. Januar 2014, Leipzig

Beispiele für textliche Festsetzungen und Begründungsaspekte mit Einzelhandelsnutzungen außerhalb von MK-Gebieten, Abwehrplanung, Ausschluss und Beschränkungsfestsetzungen nach § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO

Für die Rechtmäßigkeit einzelne Sortimente an bestimmten Standorten auszuschließen sei in diesem Zusammenhang auf ein aktuelles Urteil des OVG Münster verwiesen³⁷

Die Leitsätze des Gerichts waren dabei

Die Zielsetzungen eines Bebauungsplans, die Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt zu erhalten und zu stärken, sind von § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB sowie unter den Aspekten Lebensqualität und gesellschaftliches Leben auch von § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB gedeckt

Eine Gemeinde kann im Rahmen des ihr zustehenden Planungsermessens den in seiner zentralen Funktion besonders zu schützenden Kernbereich ihrer Innenstadt eigenverantwortlich festlegen

Sollen zum Schutz eines Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an solchen Standorten ausgeschlossen werden, an denen eine entsprechende Nutzung den Zielsetzungen des planerischen Konzepts der Gemeinde zuwiderlaufen würde, bedarf es einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, dabei können in den Ausschluss im Interesse einer Stärkung des Zentrums auch einzelne Sortimente einbezogen werden, die im Kernbereich nicht oder nur mit einem geringen Prozentanteil vertreten sind

Die folgenden Textbausteine für die Bebauungsplanbegründung können aufgeführt werden um darzulegen warum Einzelhandelsvorhaben mit Blick auf die Gesamtstädtische Situation verträglich oder unverträglich sein können

Derzeitige Situation im Plangebiet, hier sollten alle Einzelhandelsnutzungen einzeln aufgeführt werden, z.B. großflächiger Lebensmittelmarkt, Fachmarkt, xy-Betrieb mit xy-Herstellung mit Fabrikverkauf etc.

Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Güstrow hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans xy gefasst, um innerhalb des Plangebietes die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern



³⁷ OVG Münster, Wirksamkeit eines zum Schutz eines Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente ausschließenden Bebauungsplans, OVG Münster, Urteil vom 11.08.2016, Az. D 1000/16, NE, M 10/16, § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, siehe auch Janning, Ausschluss und Beschränkung des Einzelhandels nach § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO, BauR 2016, 1000.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitet. Die Barlachstadt Güstrow ist bestrebt, die Funktionen der Innenstadt und im Besonderen des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt sowie auch der übrigen zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen zu erhalten und weiter zu stärken. Dazu gehört unter anderem der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen, die dort eine prägende Funktion einnehmen. Die Situation des Einzelhandels in Güstrow ist derzeit durch ein gesamtstädtisch ausreichendes quantitatives Angebot geprägt. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt befinden sich rund 100 % der Gesamtverkaufsflächen in Güstrow. Um die Innenstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt zu stärken und weiterhin zu positionieren sowie um Einzelhandelsansiedlungen nach den im Konzept formulierten räumlich-strukturellen Vorgaben zu steuern, wurde der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt innerhalb der Güstrower Zentrenhierarchie als Vorranggebiet für Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt.

Prägendes Element des Warenangebotes im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt bilden die Warengruppen Bekleidung etc.

Hier in Abhängigkeit von möglichen Planungen Hinweis auf mangelnde Absatzwirtschaftlich-verträgliche Verkaufsflächenpotenziale abgesehen von der Warengruppe Unterhaltungselektronik und der Verweis, dass Neu-Ansiedlungen somit nur zu einer Umsatzumverteilung führen können, die bei einem zentrenrelevanten Sortiment zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt führen können, da hier voraussichtlich Umsatzpotenziale verloren gehen würden und somit ein Funktions- und Attraktivitätsverlust zu erwarten wäre.

Entwicklungen, die zu einer Schwächung des Versorgungsbereiches der Innenstadt insbesondere im Bereich der Warengruppe xy führen sollten, daher vermieden werden.

Eine weitere räumliche Zersplitterung der Handelslagen insbesondere durch Ausweisung neuer Handelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten ist daher zu vermeiden.

Ausgehend von den heute für das Warenangebot im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Güstrow sowie den Stadtteil- und Nahversorgungszentren prägenden Sortimenten wurde im Rahmen des Konzeptes eine Sortimentsliste definiert, welche die für Güstrow zentrenrelevanten und nahversorgungsrele-

vanten-Sortimente beschreibt eine Ansiedlung von strukturprägenden Einzelhandelsbetrieben die die in dieser Liste genannten zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment vertreiben sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt vermieden werden. Strukturprägende Betriebe mit in der Liste benannten nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollten nicht außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt und der Stadtteil- und Nahversorgungszentren angesiedelt werden. Die Ansiedlung in Nahversorgungszentren gilt der Sicherung und Ergänzung der yohnortnahen Grundversorgung solange keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die fußläufigen Nahversorgungsstrukturen in Güstrow zu erwarten sind. Ist ein versorgungsstruktureller Bedarf ersichtlich und können negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden besteht die Möglichkeit nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auch außerhalb bestehender zentraler Versorgungsbereiche an integrierten Standorten anzusiedeln. Eine restriktive Ansiedlungspolitik dient zur Absicherung der Ziele und Prämissen der Einzelhandelsentwicklung in Güstrow.

Daraus leitet sich für die Begründung der Festsetzungen zur baulichen Nutzung der folgende Formulierungsvorschlag ab. Zu beachten ist dabei dass hier jeweils Modifikationen für den konkreten Einzelfall erforderlich sind.

Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

XY-Gebiet mit Ausnahme eines Kern- und Sondergebietes

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes XY wird der überwiegende Teil des Plangebietes als XY-Gebiet gem. § XY BauNVO festgesetzt.

Wie unter dem Punkt Anlass und Ziel der Planung dargestellt ist es Ziel der Planung die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Angebots-, Betriebs- und Versorgungsstruktur langfristig zu steuern um negative städtebauliche Auswirkungen wie Funktionsentleerung der Innenstadt, Zersplitterung des Handelsnetzes etc. auf die Funktion der Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche in Güstrow zu vermeiden.

Aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes konnten verschiedene Sortimentsgruppen definiert werden die im Hinblick auf die heutige Einzelhandelsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt sowie der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen als zentrenrelevant zu bezeichnen sind.

Um eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Güstrow zu vermeiden ist es daher erforderlich die

Ansiedlung, Vergrößerung, den Ausbau von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Vertrieb dieser Sortimente im Plangebiet auszuschließen

Innerhalb des festgesetzten xy-Gebietes werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit folgenden Hauptsortimenten ausgeschlossen

Einfügen der Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente aus der Güstrower Sortimentsliste

□□□□□□□□

Es ist festzustellen, dass der Standort des xy-Betreibers im Plangebiet grundsätzlich dem Kernanliegen des Konzeptes zur Steuerung des Einzelhandels widerspricht, wonach

die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen im xy-Sortiment im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt erfolgen soll

und die Ansiedlung von Nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen im xz-Sortiment in den Grund- und Nahversorgungsbereichen stattfinden soll

Um den im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben, wenn die von ihnen vertriebenen Produkte zu den in den textlichen Festsetzungen genannten zentrenrelevanten Sortimenten gehören, wird festgesetzt, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur dann ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn ein unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben besteht. Bei der Ermessensausübung ist sicherzustellen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und die zentralen Versorgungsbereiche xy der Barlachstadt Güstrow zu erwarten sind. Sofern negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, kann eine Genehmigung für diese Betriebe nicht erteilt werden.

Übertragen in die Festsetzungen gem. § 13 BauGB und BauNVO lautet ein Formulierungsvorschlag für eine textliche Festsetzung

Art der baulichen Nutzung gem. § 13 BauGB in § 13 BauNVO

Im xy-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig

Einfügen der Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente aus der Güstrower Sortimentsliste

Aufgrund der vermutlich gegebenen nicht integrierten Lage des xy-Gebietes und zum Schutz der Einzelhandelsfunktion der Güstrower Innenstadt wird eine Begrenzung der

innenstadtrelevanten branchentypischen Sortimenten auf der genehmigten Gesamtverkaufsfläche bzw. maximal $x\text{y}\text{m}^2$ Verkaufsfläche vorgenommen.

Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe mit den oben genannten Zentren relevanten Hauptsortimenten zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im $x\text{y}$ Gebiet

Neben einer begrenzten Zulässigkeit von Einzelhandel kann auch der Fall gegeben sein, Einzelhandel generell in einem Plangebiet ausschließen zu wollen. Auch hierbei kann auf den Text für die Begründung des Bebauungsplanes zurückgegriffen werden, der jedoch auf die konkrete Situation Bezug nehmen und die entsprechenden Aussagen des Konzeptes zu Grunde legen muss. Der Ausschluss von Einzelhandel kann dann gerechtfertigt sein, wenn unabhängig vom Sortiment, die im Konzept aufgeführten Ziele und Prämissen negativ berührt werden. Es bedarf aber konkreter Angaben dazu, weshalb jegliche Form von Einzelhandel, die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in Güstrow unabhängig von der Art und dem Umfang des jeweiligen Warenangebots schädigen würde. Ein Argument kann hier das Ziel der räumlichen Verdichtung und Konzentration des Einzelhandels darstellen. Die möglichen Begründungen sind im konkreten Fall den Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu entnehmen.

Es bieten sich insbesondere für Gewerbe- und Industriegebiete folgende Formulierungsvorschläge an:

Einzelhandel ist gemäß § Abs. BauNVO nicht zulässig.

Durch den Ausschluss von Einzelhandel im $x\text{y}$ Gebiet wird eine vorrangige Nutzung für X-Betriebe und Y-Betriebe, z. B. Handwerksbetriebe oder produzierendes Gewerbe, vorgehalten und somit dem städtebaulichen Ziel, sofern formuliert, der Sicherung von $x\text{y}$ Bauflächen in der Stadt entsprochen.

Der Einzelhandel als untergeordneter Betriebsbestandteil eines produzierenden oder dienstleistenden Betriebes soll davon nicht betroffen sein.

Regelungen für Sondergebiete mit Einzelhandel = Positivplanungen

Für Sondergebiete mit einer Festsetzung für Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind ebenfalls die obigen Begründungszusammenhänge ausschlaggebend. Hier sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente von Bedeutung. Da es sich hier um sehr unterschiedliche Angebote, Betriebstypen und Größendimensionen

handeln kann können nur relativ unspezifische textliche Festsetzungsvorschläge gegeben werden. Unbedingt hinzuweisen ist jedoch darauf, dass auch bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorab eine landesplanerische und städtebauliche Untersuchung hinsichtlich der Integration in die Einzelhandelsstrukturen von Güstrow erfolgen muss.

Für die einzelnen Nutzungen des xy-Betriebes werden die folgenden textlichen Festsetzungen vorgeschlagen:

Der Standortbereich wird als Sondergebiet xy für Nutzungszweck einfügen z.B. Bau und Heimwerkermarkt ausgewiesen.

Die zulässige Verkaufsfläche für den xy-Betrieb beträgt insgesamt maximal xy m².

Als Verkaufsfläche zählt siehe dazu siehe dazu das entsprechende Kapitel im Anhang die Definition kann sowohl hier als auch in den textlichen Begründungen erfolgen.

Von der Gesamtverkaufsfläche von xy m² darf die anteilige Verkaufsfläche für das Kernsortiment A maximal xy m² für das Kernsortiment B maximal xy m² betragen.

Das Kernsortiment A umfasst die einzelnen Sortimente a b c.

Das nicht-zentrenrelevante Randsortiment umfasst die einzelnen Sortimente a b.

Das zentrenrelevante Randsortiment umfasst die einzelnen Sortimente a b c.

Die maximale Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments beträgt der Verkaufsfläche maximal jedoch nicht mehr als xy m². Hier muss eine Begründung mit einfließen, warum der Anteil der Randsortimente so und nicht anders ist, dazu ist wieder Bezug auf das Konzept zu nehmen.

Das zentrenrelevante Randsortiment untergliedert sich in die Sortimente

a mit maximal xy m² Verkaufsfläche

b mit maximal xy m² Verkaufsfläche.

□

Insgesamt ist festzuhalten, dass es für die Gültigkeit eines B-Plans notwendig ist, eine an dem Einzelhandelskonzept orientierte Begründung hinsichtlich der Zu- oder Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu geben. Die hier formulierten Ziele und Prämissen von der für Güstrow spezifischen Liste der Nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Warengruppen bilden eine ausreichende rechtliche Grundlage für die Begründung zukünftiger B-Pläne.

Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Definition
Einzelhandelen Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeug-Handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie Apotheken
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs 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. Die der BBF Unternehmensberatung GmbH Köln ermittelt diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge ermittelt durch Verbraucherstichproben von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
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 Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vom Bundesdurchschnittsindexwert (= 100) an. Die Kennziffern werden jährlich von der BBF Unternehmensberatung GmbH Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die Einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist ein Indikator dafür, wie weit es in einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Verhältnis des Einzelhandelsumsatz zur lokalen Kaufkraft. Die Zentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Region.
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 Leistungsstärke (Kaufkraftzuflüsse) hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen (Kaufkraftabflüsse) des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.
Großflächigkeit	Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Handel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Zu ihnen zählen alle Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Planungsrechtlich werden Einzelhandelsbetriebe nach der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG (Urteile vom 11. Nov. 2009) ab einer Verkaufsfläche von etwa 1000 m ² als großflächig (§ 13 Abs. 1 BauNVO) eingestuft. Sonder- oder kerngebietspflichtig werden großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO überdies dann, wenn sie sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich aus-

	wirken können. Solche Auswirkungen sind nach der widerlegbaren Vermutungsregelung des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebs in 2 überschreitet.
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 eines Ortes, der von den lokalen Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene Kaufkraftvolumen ermittelt aus der Einwohnerzahl und der bundesdurchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer des Ortes.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen: Lebensmittel, Getränke sowie ggf. Buch, Drogerie und Kosmetikartikel und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente können ggf. auch innenstadtrelevant sein.
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 dem Basiswert deuten auf einen Umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin. Abweichungen unterhalb des Basiswertes deuten auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin. Somit können Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort gewonnen werden.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten bzw. branchenspezifischen Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
Zentraler Versorgungsbereich	Ein zentraler Versorgungsbereich ist im Sinne des § 1 Abs. 1 BauGB 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. Im Gegensatz zu einem Einkaufszentrum definiert sich der zentrale Versorgungsbereich insbesondere über seine Multifunktionalität, Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc. Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des Hauptgeschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung in Bebauungsplänen übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien: Handelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter, Autokunden, Fußgänger, Multifunktionalität, Dienstleistungen, Handel, Gastronomie

Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren, Straße, Bahnlinie etc., Gestaltung des öffentlichen Raumes, Pflasterung, Begrünung etc. und Ladengestaltung, Präsentation

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-