Beschlussvorlage

Stadt Hagenow
Der Bürgermeister

2017/0046
öffentlich

Betreff:
Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hagenow für das Gebiet "Rudolf-Tarnow-Straße" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - Verfahren nach § 13a BauGB

Fachbereich:	*Datum*
Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement	31.07.2017
Verantwortlich: Wiese, Dirk	
Beteiligte Fachbereiche:	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)		*Status*
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr(Vorberatung)	12.09.2017	Öffentlich
Hauptausschuss(Vorberatung)	18.09.2017	Nichtöffentlich
Stadtvertretung der Stadt Hagenow(Entscheidung)	28.09.2017	Öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Hagenow für das Gebiet „Rudolf-Tarnow-Straße“ und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der Entwurf der 4 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hagenow für das Gebiet „Rudolf-Tarnow-Straße“ und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Problembeschreibung/Begründung:
Auf der heutigen Stadtvertretersitzung wurde der Beschluss über die Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gefasst.
Für den Änderungsbereich 1 (südlich der R.-Tarnow-Straße) werden die Angaben zu den zulässigen Verkaufsraumflächen im Teil B-Text geändert. Der Bereich der Sportanlagen des Hagenower Turnvereins wird als Gemeinbedarfsfläche „Sportanlagen“ festgesetzt. Die Verkehrsflächen und der Gehölzbestand werden entsprechend des Bestandes übernommen. Die Baugrenzen bleiben im Wesentlichen bestehen.
Für den Änderungsbereich 2 (nördlich der R.-Tarnow-Straße) erfolgt die Änderung von Mischgebiet in Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung zur max. Verkaufsraumfläche. Um die verkehrliche Erschließung für die Anlieferung und den Parkplatz von der Erschließungsstraße A zu sichern, wird im Norden eine Straße vorgesehen. Dazu macht sich die Inanspruchnahme eines Streifens der Gärten erforderlich. Die Gärten erhalten wieder eine durchgehende Einzäunung. Für die abzunehmenden Bäume im Sondergebiet ist Ersatz zu schaffen. Trafostation und Leitungen

werden verlagert. Die Stadt Hagenow bemüht sich, dass die 110 kV-Freileitung aus dem Stadtgebiet verlegt wird.
Da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird, ist eine frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nicht erforderlich.
Daher erfolgt jetzt die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Begründung für die Dauer eines Monats. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekanntzumachen.
Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung zu informieren und die Stellungnahmen abzufordern. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		Ja		x	Nein
Maßnahme des Ergebnishaushaltes		Ja			Nein
Maßnahme des Finanzhaushaltes		Ja			Nein
Mittel bereits geplant		Ja			Nein

Höhe der geplanten Mittel	€
Mehrbedarf	€
Gesamtkosten	€

Deckungsvorschlag	Betrag	Kostenträger	Konto	Bezeichnung des Kostenträgers/Konto
	€			
	€			

Folgekosten:

Raum für zusätzliche Eintragungen:

Anlagen:
- Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
- Verträglichkeitsanalyse Stand 01.09.2017

STADT HAGENOW

LANDKREIS LUDWIGSLUST - PARCHIM

© GeoBasis-DE/M-V 2017

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 “Rudolf-Tarnow-Straße“ bestehend aus zwei Geltungsbereichen

nach § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung

Begründung **Entwurf** **September 2017**

Stadt Hagenow Landkreis Ludwigslust -Parchim

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hagenow „Rudolf-Tarnow-Straße“ – bestehend aus zwei Geltungsbereichen

nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

in der Gemarkung Hagenow, Flur 17
Änderungsbereich 1 südlich der Rudolf-Tarnow-Straße
Änderungsbereich 2 nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1. Anlass der 4. Änderung/Standortwahl 3

2. Allgemeines 3
2.1. Rechtsgrundlagen 3
2.2. Verfahren/ Planungsgrundlagen 4

3. Vorgaben übergeordneter Planungen 6

4. Bestand 7
4.1. Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Änderungsbereichen 1 und 2 7
4.2. Bestand in den Änderungsbereichen 1 und 2 8

5. Änderungen 10
5.1. Änderungsbereich 1 10
5.2. Änderungsbereich 2 – Teilgebiet 1 12
5.3. Teil B-TEXT 13

6. Umweltbelange 13
6.1. Einleitung 13
6.2. Bestand und Festsetzungen 13
6.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen 14

7. Artenschutz 15
7.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 15
7.2. Schutzgebiete und Objekte 18

8. Wechselwirkungen Plangebiet und Einzelhandel/Nachbargrundstücke 19
8.1. Auswirkungen Einzelhandel 19
8.2. Auswirkungen auf Nachbargrundstücke 19
8.3. Einwirkungen 20

9. Klimaschutz 20

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung 20

11. Städtebauliche Daten 21

Anlage:
Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen von Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben für das Nahversorgungszentrum Rudolf-Tarnow-Straße von Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH) aus Hamburg mit Arbeitsstand von September 2017

1. Anlass der 4. Änderung/Standortwahl

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist seit dem 04.08.1993 rechtskräftig. Die 1. Änderung ist seit dem 28.07.1995 rechtskräftig und bezog sich auf das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südlich der Rudolf-Tarnow-Straße. Die seit dem 24.01.1997 rechtskräftige 2. Änderung und seit dem 16.03.2001 rechtskräftige 3. Änderung bezogen sich auf das Mischgebiet nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße.

Mit der Neuordnung der Verbrauchermärkte soll der im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungszentrum ausgewiesene Standort südlich der Rudolf-Tarnow-Straße gestärkt werden. Der Standort ist langjährig etabliert und verkehrlich gut angebunden. Er ist mit Pkw über die Zufahrten von der Rudolf-Tarnow-Straße und auch mit Rad über den straßenbegleitenden Radweg als auch aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß gut erreichbar. In der Nähe befinden sich die Haltestellen „OBI Hagenow“ und „Katholische Kirche Hagenow“, so dass der Standort auch an den ÖPNV angebunden ist.

Am Standort ist die Erweiterung des Rewe-Marktes auf 1.800 m² Verkaufsraumfläche und die Nachnutzung des ALDI – Marktes für den KIK – Markt (max. 799 m² Bekleidung) geplant. Um auch eine langfristige Umnutzung/Erweiterung des jetzigen ALDI-Gebäudes zu ermöglichen, wird hier eine Erweiterung auf max. 1.000 m² Verkaufsraumfläche für nur nichtzentrenrelevante Sortimente vorgehalten. Nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße ist der Neubau eines ALDI – Marktes mit max. 1.270 m² Verkaufsraumfläche vorgesehen. Im Weiteren sind an dem Standort weitere Verkaufsraumflächen für nur nichtzentrenrelevante Sortimente möglich. Nach Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg machte sich dazu eine Überprüfung des Einzelhandelskonzeptes für den Standort Rudolf-Tarnow-Straße erforderlich. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung erfolgte im September 2017 die Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben auf den Einzelhandel.

Für den südlich gelegenen Nahversorgungsbereich machen sich Änderungen der Festsetzungen zur Größe der Verkausraumflächen und zu den Sortimenten erforderlich, um die Umstrukturierungen zu ermöglichen. Hier entfallen zudem die noch im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen 700 m² Verkaufsraumfläche für den Baumarkt. Die Flächen wurden für Sportanlagen umgenutzt.

Einschränkungen für eine optimale Nutzung des Einzelhandels ergeben sich durch die über beide Gebiete verlaufende 110 kV- Freileitung der WEMAG AG.

Da die Verkaufsraumfläche des geplanten ALDI – Marktes größer als 800 m² ist, macht sich für den nördlichen Teilbereich (Teilgebiet 1) die Änderung von Mischgebiet in ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erforderlich. Die Entwicklung auf dieser Fläche ist ebenfalls durch die 110 kV-Freileitung und deren Sicherheitsanstände nur eingeschränkt möglich, daher ist die Einbeziehung eines ca. 4 m breiten Streifens der nördlichen Gärten erforderlich. Eigentümer der Gärten ist der Investor für den Änderungsbereich 2 des ehemaligen Mischgebietes.

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 2 werden im Bereich der Rudolf-Tarnow-Straße an die tatsächlichen Flurstücksgrenzen angepasst. Die bisher einbezogenen Teilflächen des Flurstücks der Bundesstraße entfallen aus dem Geltungsbereich.

2. Allgemeines

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes gelten:

a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),

b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107),

e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436),

2.2. Verfahren/ Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Hagenow haben beschlossen, in den Bereichen nördlich und südlich der Rudolf-Tarnow-Straße (Bundesstraße 321) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 Änderungen vorzunehmen.

Der südliche Geltungsbereich wird im Norden durch die Rudolf-Tarnow-Straße begrenzt und im Osten durch die Festwiese. Südlich liegen der Garagenkomplex sowie der Standort des Deutschen Roten Kreuzes e.V. Bis zur Kreuzung Rudolf-Tarnow-Straße/Bahnhofstraße schließen sich die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Wohnbebauung in der Bahnhofstraße an.

Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wird im Süden und im Osten von der Rudolf-Tarnow-Straße begrenzt. Im Norden grenzen Gartenflächen an, ebenfalls im Westen.

Das Bebauungsplangebiet ist südlich der Rudolf-Tarnow-Straße vollständig bebaut. Hier haben sich der Lebensmittelmarkt Rewe mit Getränkemarkt, der Discounter ALDI sowie der KIK - Bekleidungsfachmarkt angesiedelt. In dem ehemaligen Baumarktgebäude an der Rudolf-Tarnow-Straße befinden sich die Trainingsräume des Turnvereins Hagenow 1990 e.V. mit einem dahinterliegenden weiteren Sportgebäude.

Der nördliche Geltungsbereich ist ab der Erschließungsstraße bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze an der Rudolf-Tarnow-Straße ebenfalls vollständig bebaut. Hier befinden sich ein Bestattungsunternehmen, ein Autohaus, eine Tankstelle und Wohnungen. Der Bereich westlich der Erschließungsstraße ist nicht bebaut.

Das Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,48 ha, davon der

nördliche Teil	ca. 2,66 ha und der
südliche Teil	ca. 1,82 ha.

Die Änderungen beziehen sich südlich der Rudolf-Tarnow-Straße auf den gesamten Geltungsbereich (Änderungsbereich 1). Nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße umfassen die Änderungen ausschließlich das Teilgebiet 1 westlich der Erschließungsstraße (Änderungsbereich 2) und die Erschließungsstraße selbst. Da die Ansiedlung der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich 2 durch die 110 kV-Freileitung stark eingeschränkt ist, soll ein Streifen der nördlich angrenzenden Gärten einbezogen werden. Die Einbeziehung von angrenzenden Außenbereichsflächen in untergeordnetem Umfang können zur Abrundung des Plangebietes einbezogen werden.

Die Nutzungen östlich der Erschließungsstraße „A“ bleiben bestehen. Die bereits bebauten Teilgebiete 2 und 3 (Mischgebiet nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße) sind von den Änderungen nicht betroffen und lassen auch keine weitere Verdichtung zu.

Für die Beurteilung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO für die Änderungsbereiche zu ermitteln. Die Grundfläche ist der Teil der Grundstücksfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (überbaubare Grundstücksfläche x festgesetzte Grundflächenzahl). Folgende Grundflächen sind zur Beurteilung anzusetzen

im nördlichen Teil	Teilgebiet 1	7.530 m² x 0,8	= 6.024 m²
im südlichen Teil	Gemeinbedarf	3.533 m² x 0,8	= 2.826 m²
	Einzelhandel	13.360 m² x 0,8	= 10.688 m²
Gesamt			19.538 m²

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes kann nach § 13a Abs. BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen, da es sich um einen Bebauungsplan innerhalb des Siedlungsbereiches von Hagenow handelt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert wird.

Die Kriterien für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein bereits bebautes Bebauungsplangebiet, das dem Innenstadtbereich zu zurechnen ist und hier eine Nachverdichtung erfolgen soll.
- Die festgesetzte Grundfläche in den Änderungsbereichen ist kleiner als 20.000 m² .
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dienen die aktuellen Vermessungen des Vermessungsbüros Richers und Müller aus Hagenow von Juli 2017, in die die Geltungsbereiche des rechtskräftigen B-Planes übernommen werden. Es erfolgen hier die neuen Festsetzungen der 4. Änderung. Die Planzeichnungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes für den nördlichen Bereich und der 1. Änderung des Bebauungsplans für den südlichen Bereich werden dagegengestellt. Die Planzeichnungen der 2. und 3. Änderung sind nur als Papierexemplare mit den alten Katasterangaben vorhanden, so dass die Darstellungen der Änderungen in den alten Planzeichnungen unübersichtlich wären.

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 4. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Die Änderungsbereiche wurden so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Hagenow gehört administrativ zum Landkreis Ludwigslust – Parchim. Das Gemeindegebiet befindet sich ca. 30 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinden Bobzin, Wittendörp, Hülseburg, Gammelin und Bandenitz, im Osten die Gemeinden Kirch Jesar, Moraas und Kuhstorf, im Süden die Gemeinden Redefin, Warlitz und Pätow – Steegen sowie im Westen die Gemeinden Toddin, Setzin und Wittendörp.

2015 hatte die Stadt Hagenow 11.697 Einwohner (Angabe Stat. Landesamt M-V). Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Granzin, Hagenow – Heide, Scharbow, Sudenhof, Viez und Zapel.

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von 2016 (LEP M-V) ist die Stadt Hagenow als Mittelzentrum eingestuft und damit ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung, der weiter zu stärken ist. Für die Siedlungsentwicklung sind vorrangig Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungen zu nutzen. Zu den Einzelhandelsgroßprojekten sind folgende Vorgaben gemäß Kapitel 4.3.2 zu beachten:

- ***Konzentrationsgebot***
  Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig.

- ***Kongruenzgebot***
  Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- ***Integrationsgebot***
  Einzelhandelsprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- ***Einzelhandelskonzepte und zentrale Versorgungsbereiche***
  Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms** (RREP) Westmecklenburg von August 2011 ist Hagenow als ***Mittelzentrum*** eingestuft und damit als Standort der Versorgung der Bevölkerung des Mittelbereiches, als regional bedeutsamer Wirtschaftsstandort und als Einkaufszentrum für den gehobenen Bedarf zu stärken und weiterzuentwickeln.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes folgt mit der innerstädtischen Nachverdichtung an einem bereits entwickelten Einzelhandelsstandort den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

Es liegt ein **Einzelhandelskonzept** von 2011 vor. Danach ist der Bereich südlich der Rudolf-Tarnow-Straße als Nahversorgungszentrum eingestuft. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung erfolgte im September 2017 die Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben auf den Einzelhandel im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Es wurde festgestellt, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung innerhalb des B-Planes Nr. 2 verträglich und zulässig ist. Damit werden ein bestehender zentraler Versorgungsbereich und die verbrauchernahe Grundversorgung gestärkt.

Nach den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplänen ist weder der Biotopverbund im weiteren Sinne noch im engeren Sinne betroffen, noch sind Maßnahmen der ökologischen Raumentwicklung festgesetzt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist die Fläche südlich der Rudolf-Tarnow-Straße gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt. Die nördliche Fläche ist als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst. Es erfolgt für den Änderungsbereich 2 dann die Darstellung als Sondergebiet Einzelhandel und für die Flächen des Turnvereins Hagenow 1990 e.V. m Änderungsbereich 1 die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

4. Bestand

4.1. Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Änderungsbereichen 1 und 2

Änderungsbereich 1 - Festsetzungen einschließlich der 1. Änderung des B-Planes für den südlichen Bereich

Für diesen Bereich ist ein Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Rudolf-Tarnow-Straße, die innere Erschließung über die ca. 60 m lange Erschließungsstraße „B“, die in einem Wendehammer mündet. Die Baugrenzen wurden im Süden und Westen umlaufend mit 3,00 m zum Geltungsbereich festgesetzt. Im Bereich der Sporthalle des Turnvereins Hagenow nimmt die Baugrenze zur Rudolf-Tarnow-Straße die Gebäudekante auf. Nach Osten verläuft die Baugrenze 1,50 m von der geplanten Anpflanzfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt geregelt:

- Grundflächenzahl 0,8
- Geschoßflächenzahl 1,0
- zweigeschossig II

Die Verkaufsraumfläche wird auf max. 2.500 m² begrenzt, davon für einen Verbrauchermarkt max. 1.200 m² und für einen Discounter max. 800 m². Für den zum Zeitpunkt der 1. Änderung des B-Planes (1995) noch vorhandenen Baumarkt wurde die Verkaufsraumfläche auf max. 700 m² begrenzt.

Im Südwesten ist ein 2,50 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Die Flächen entlang der Rudolf-Tarnow-Straße sind als Straßenbegleitgrün ausgewiesen mit drei anzupflanzenden Bäumen. Auf der östlichen Seite der Erschließungsstraße „B“ sind 4 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Als Abgrenzung zur Festwiese ist eine 5,00 m breite Anpflanzfläche mit Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Über das Sondergebiet führt von Norden nach Süden eine 110 kV – Freileitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen.

Änderungsbereich 2 - Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes für den nördlichen Bereich, Teilgebiet 1

Für den gesamten nördlichen Bereich ist von der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt, untergliedert in drei Teilgebiete. Die Teilgebiete 2 und 3 östlich der Erschließungsstraße sind von der 4. Änderung des B-Planes nicht berührt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Rudolf-Tarnow-Straße (gegenüber Zufahrt in das südliche Sondergebiet Einzelhandel), die innere Erschließung über die ca. 65 m lange Erschließungsstraße „A“, die als verkehrsberuhigter Bereich eingestuft wurde und mit zwei kurzen Stichen vor den Gärten endet. Entlang der Gärten führen beidseitig Wege bis zur Geltungsbereichsgrenze. Von der Rudolf-Tarnow-Straße sind weitere Ein- oder Ausfahrten nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt geregelt:

- Grundflächenzahl 0,4 (50 % Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig)
- zweigeschossig II
- offene Bauweise o

Beidseitig der Erschließungsstraße „A“ führt ein jeweils 2,50 m breiter Streifen Straßenbegleitgrün entlang, ebenso an der Rudolf-Tarnow-Straße. Nach Westen und nach Norden (vor dem Gartenweg) ist jeweils eine 2,00 m breite Strauchhecke ausgewiesen. Es sind 3 Bäume innerhalb des Baufeldes zum Erhalt festgesetzt. Entlang der Rudolf-Tarnow-Straße sind neun anzupflanzende Bäume, innerhalb des Teilgebietes 1 drei anzupflanzende Bäume festgesetzt. Weiterhin ist festgesetzt, dass pro 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

Über das Teilgebiet 1 führt von Norden nach Süden eine 110 kV – Freileitung mit einem beidseitig 12,00 m breiten Schutzstreifen. Im Baufeld befindet sich eine Transformatorenstation, zu der Mittelspannungskabel führen.

4.2. Bestand in den Änderungsbereichen 1 und 2

Der südliche Änderungsbereich 1 ist vollständig bebaut und umfasst in der Gemarkung Hagenow, Flur 8 die privaten Flurstücke 118/20, 118/21 und 117/7 sowie das städtische Flurstück 117/6 in der südöstlichen Ecke (Zufahrt für Festwiese). Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich der Rewe-Markt mit Getränkemarkt. Es schließt sich in diesem Gebäudekomplex das Textilgeschäft KIK an. Der ALDI Markt ergänzt die Bebauung. Zwischen den Märkten befinden sich die mit Einzelbäumen bestandenen Stellplatzanlagen.

Der Bereich des Turnvereins Hagenow 1990 e.V. ist mit zwei Gebäuden bebaut.

Die Zufahrt von der Rudolf-Tarnow-Straße ist ausgebaut. Auf der östlichen Seite führt ein Gehweg entlang. Entlang der Rudolf-Tarnow-Straße und der privaten Erschließungsstraße „B“ sind Bäume vorhanden. In der Fläche zwischen der Erschließungsstraße und dem Grundstück des Anlage des Turnvereins Hagenow befindet sich ein nicht genutztes, mit Gehölzen bestücktes Regenrückhaltebecken.

Im Osten und Süden befinden sich Bäume als Begrenzung des Plangebietes.

Die 110 kV-Freileitung ist zum Teil durch ein Gebäude unterbaut, ansonsten befinden sich hier Stellplätze.

Quelle Luftbild: http:/www.gaia-mv.de

Der nördliche Änderungsbereich 2 (Teilgebiet 1) ist unbebaut und umfasst in der Gemarkung Hagenow, Flur 17 die privaten Flurstücke 122/16, 121/10, 121/11,0118/19 und das Flurstück 118/2 der Hagenower Stadtwerke GmbH (Trafo) östlich der Erschließungsstraße „A“. In der nordwestlichen Ecke befinden sich zwei aufgelassene Gärten mit Gartenhäusern. Innerhalb der Änderungsfläche ist eine Trafostation vorhanden. Die 110 kV-Freileitung führt über das Teilgebiet 1. Innerhalb des Straßengrundstückes mit den privaten Flurstücken 122/12, 122/13, 121/6, 118/16, 118/17 und 120/3 ist eine 5,50 m breite Asphaltstraße mit Wendehammer vorhanden.

Es ist Baumbestand auf der Fläche vorhanden, der abgenommen werden soll.

Quelle Luftbild: http:/www.gaia-mv.de

5. Änderungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

5.1. Änderungsbereich 1

- **Geltungsbereich**

Die Geltungsbereichsgrenze wird entlang der Rudolf-Tarnow-Straße auf die Flurstücksgrenze verschoben, so dass das Flurstück der Bundesstraße 321 außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren Teile der B 321 noch im Geltungsbereich enthalten. Da das städtische Flurstück 117/6 in der südöstlichen Ecke als Zufahrt für die Festwiese gesichert werden soll, wird hier der Geltungsbereich geändert. Das Flurstück entfällt aus dem Geltungsbereich.

Der Verlauf des Geltungsbereiches im Osten zur Festwiese, im Süden zum Garagenkomplex und im Westen zu den Wohngrundstücken bleibt entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen.

- **Art der baulichen Nutzung**

Die Flächen des Turnvereins Hagenow (Flurstücke 119/6 und 118/4) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Im rechtskräftigen B-Plan zählten die Flächen noch zum Sondergebiet Einzelhandel (ehemals Baumarkt mit 700 m² Verkaufsraumfläche).

Für die übrigen Flächen bleibt die Festsetzung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel bestehen. Entsprechend rechtskräftigem B-Plan war die Verkaufsraumfläche auf max. 2.500 m² begrenzt, davon für einen Verbrauchermarkt max. 1.200 m² und für einen Discounter max. 800 m².

Die Angaben zu den Verkaufsraumflächengrößen und den Sortimenten werden im Rahmen der 4. Änderung des B-Planes bezugnehmend auf die geplanten Entwicklungen neu fixiert.

In dem Sondergebiet 1 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsraumfläche von 1.800 m² und ein Bäcker mit max. 100 m² Verkaufsraumfläche zuzüglich Gastronomiebereich zulässig. Weiterhin ist ein Fachmarkt mit max. 1.000 m² Verkaufsraumfläche zulässig, für den zentrenrelevante Sortimente gemäß Hagenower Sortimentsliste ausgeschlossen sind. Alternativ ist ein Fachmarkt für Bekleidung mit max. 799 m² Verkaufsraumfläche mit folgenden Sortimenten zulässig:

- Bekleidung/Wäsche: mind. 70 % der Gesamtverkaufsfläche
- sonstige gem. Hagenower Sortimentsliste 2011 als zentren- oder nichtzentrenrelevant definierte Sortimente
- gem. Hagenower Sortimentsliste 2011 als nahversorgungsrelevant definierte Sortimente sind auf 5 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Zentrenrelevanz von Sortimenten („Hagenower Liste“)

zentrenrelevant	**bedingt zentrenrelevant**	**nicht zentrenrelevant**
Bekleidung Schuhe Geschenkartikel Parfümeriewaren Uhren, Schmuck Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik Spielwaren Sport- und Campingbedarf Unterhaltungselektronik Bücher/Zeitschriften Schreibwaren/Büroartikel/Papier Foto, Film, Optik Blumen*	Lebensmittel* Getränke* Drogeriewaren* Wohnaccessoires Weiße Ware/Haushaltselektronik Lederwaren Heimtextilien übr. Freizeitbedarf Zoobedarf Fahrräder	Möbel Teppiche Lampen/Leuchten Bau- und Heimwerkerbedarf Gartenbedarf Kfz-Zubehör Babybedarf
Quelle: Dr. Lademann & Partner	*zugleich auch nahversorgungsrelevant	

- **Maß der baulichen Nutzung/Baugrenzen**

Die im rechtskräftigen B-Plan getroffenen Festsetzungen zur max. Zweigeschossigkeit und einer Firsthöhe von max. 9,00 m bleiben sowohl für die Gemeinbedarfsfläche als auch für die das Sondergebiet Einzelhandel bestehen. Die Traufhöhe von max. 6,00 m gilt für die Gemeinbedarfsfläche weiter. Die Traufhöhe wird aufgrund der aktuellen Gebäudeplanungen für die Einzelhandelsmärkte auf max. 7,00 m geändert. Von der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird abgesehen, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Vorgabe der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl ausreichend geregelt ist. Ebenfalls gilt die Festsetzung der Grundflächenzahl von max. 0,8 für die Gemeinbedarfsfläche und die Einzelhandelsflächen weiter. Da die Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,8 mit den geplanten Einzelhandelseinrichtungen und Stellplätzen nicht umfänglich möglich ist, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung durch Stellplätze bis max. 0,9 für den Bereich des Sondergebietes Einzelhandel zugelassen. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht möglich. Die Trasse der 110 kV- Freileitung einschließlich der zu berücksichtigenden Abstände/Sicherheitsstreifen lassen eine andere Anordnung der Gebäude nicht zu, die zu einer möglichen Reduzierung der Überbauung führen würden.

Die Baugrenzen wurden entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

- **Verkehrsflächen**

Die private Erschließungsstraße „B“ wurde entsprechend des erfolgten Ausbaus übernommen.

- **Grünflächen/Bäume/Lärmschutzwall**

Entlang der Rudolf-Tarnow-Straße und der östlichen Geltungsbereichsgrenze waren Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Anpflanzungen sind überwiegend erfolgt, so dass diese Flächen nunmehr als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auszuweisen sind. Der Lärmschutzwall in der südwestlichen Ecke wurde nicht umgesetzt. Da die Anlieferung entsprechend der aktuellen Planung zur Rudolf-Tarnow-Straße orientiert wird, entfällt die Festsetzung des Lärmschutzwalles. Der hier entstandene Gehölzbestand wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Alle Grünflächen sind private Grünflächen. Die vier Bäume an der Erschließungsstraße „B“ werden als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Die angrenzenden Pappeln sind abzunehmen. Der am südlichen Geltungsbereich befindliche Einzelbäum ist zu erhalten.

5.2. Änderungsbereich 2 – Teilgebiet 1

Der Änderungsbereich 2 umfasst ausschließlich die Erschließungsstraße „A“ und das sich westlich anschließende Teilgebiet 1.

- **Geltungsbereich**

Die Geltungsbereichsgrenze wird, ebenfalls wie für den Änderungsbereich 1, entlang der Rudolf-Tarnow-Straße auf die Flurstücksgrenze verschoben, so dass das Flurstück der Bundesstraße 321 außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren Teile der B 321 noch im Geltungsbereich enthalten. Da das geplante Gebäude aufgrund der zu berücksichtigenden 110 kV – Freileitung nur in Nord – Süd – Richtung und die Anlieferung mit anschließender Hecke somit nur auf der nördlichen Seite angeordnet werden kann, ist eine geringe Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden um 3,50 m erforderlich (von der Flurstücksgrenze Abstand dann 5,50 m).

- **Art der baulichen Nutzung**

Für die Ansiedlung des geplanten Lebensmitteldiscounters ist die Änderung der bisherigen Mischgebietsausweisung in ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erforderlich. Die Verkaufsraumfläche wird auf max. 1.267 m² begrenzt, von denen ca. 90 % der Gesamtverkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Hagenower Sortimentsliste 2011 entfallen.

Eine weitere Verkaufsraumflächenentwicklung ist nur für nicht zentrenrelevante Sortimente möglich.

- **Maß der baulichen Nutzung/Baugrenzen**

Die im rechtskräftigen B-Plan getroffene Festsetzung zur max. Zweigeschossigkeit bleibt bestehen. Die max. Traufhöhe wird unter Berücksichtigung der höhenmäßigen Anforderungen bei den neuen Einzelhandelsmärkten von 6,00 m auf 7,00 m erhöht. Die Festsetzung einer offenen Bauweise (Gebäudelänge max. 50m) entfällt, da die Gebäudelängen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen größer als 50,00 m sind. Die Grundflächenzahl wird aufgrund der für großflächige Einzelhandelsvorhaben erforderlichen Flächeninanspruchnahme (Gebäude und Stellplatzanlage) auf max. 0,8 erhöht. Bisher war für das Mischgebiet eine max. Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Mit der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen wäre im Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 möglich gewesen.

Die Baugrenze wurde nach Norden um 6,00 m verschoben (siehe Ausführungen zum Geltungsbereich). Die anderen Baugrenzen wurden entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

- **Verkehrsflächen**

Für die private Erschließungsstraße „A“ wurde das gesamte Straßengrundstück als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da eine Verbreiterung der Straße für die Anlieferung und den Begegnungsverkehr erforderlich wird.

- **Grünflächen/Bäume**

Entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze waren Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt, die auch wieder so im Änderungsbereich 2 festgesetzt werden, wobei die nördliche Hecke aufgrund der Verschiebung der Baugrenze ebenfalls nach Norden verschoben wurde. Beide Heckenabschnitte bleiben private Grünflächen.

Für die im Teil B-Text festgesetzten zu pflanzenden Bäume – 6 Bäume entlang der Rudolf-Tarnow-Straße und 3 Bäume innerhalb des Teilgebietes 1 – wird geregelt, dass diese allgemein innerhalb des Teilgebietes zu pflanzen sind. Alternativ ist eine Pflanzung auch außerhalb des Plangebietes auf dem angrenzenden Flurstück 122/17 in Abstimmung mit der Stadt Hagenow zulässig.

Die innerhalb des Teilgebietes 2 befindlichen Bäume sind abzunehmen und dafür Ersatz zu schaffen (siehe nachfolgenden Punkt 6.2 Bestand und Festsetzungen).

Die im Teil B-Text unter Punkt 2.6 für die Teilgebiete 1 und 3 (Mischgebiet) festgesetzte Pflanzung von einem Baum pro 4 Stellplätze gilt weiterhin für das Teilgebiet 3, entfällt für das Teilgebiet 1.

5.3. Teil B-TEXT

Die textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich 1 zur rechtskräftigen 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 entfallen und werden im Rahmen der 4. Änderung neu gefasst.

Die aus dem Teil B-Text zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 zutreffenden Festsetzungen für den Änderungsbereich 2 werden in die Festsetzungen zur 4. Änderung aufgenommen.

Die Festsetzungen zur 3. Änderung des B-Planes gelten ausschließlich für die Teilgebiete 2 und 3 weiter.

6. Umweltbelange

6.1. Einleitung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung.

6.2. Bestand und Festsetzungen

Die Änderungsbereiche umfassen eine versiegelte Fläche (Einzelhandel + Parkplätze) bzw. eine unbebaute Grundstücksfläche innerhalb der bebauten Ortslage. Von der Änderung der Nutzung sind die folgenden Biotope betroffen:

nördlicher Änderungsbereich
- unbebaute Grundstücksfläche,
- Kleingärten / aufgelassene Kleingärten,
- Einzelbäume teilweise §18 NatSchAG,
- Verkehrsflächen,
- festgesetzte Fläche mit Anpflanzgebot (nicht realisiert),
- 1 Baum mit Erhaltungsgebot

südlicher Änderungsbereich
- überbaute Fläche für Einzelhandel (Rewe, Aldi, KIK)
- festgesetzte Baumpflanzungen
- Einzelbäume

Die festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote bleiben erhalten, lediglich für die noch nicht realisierte Fläche mit Anpflanzgebot in der nördlichen Änderungsfläche ist eine Verschiebung weiter in Richtung Norden vorgesehen.
Eine Änderung oder Anpassung der Festsetzungen ist nicht erforderlich.

6.3. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

Der vorgenannte Eingriff in Biotope, Boden und Landschaftsbild ist aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem befahren mit Baumaschinen zu sichern, oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen. Freifläche,- und Versicherungsflächen sind vor Bau- und Lagerarbeiten freizuhalten.
3. Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
4. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. Vorkehrungen zur Vermeidung sind überwiegend technischer Natur.

Planungsalternativen
Durch die Nutzung erschlossener innerstädtischer Flächen ist der Standort alternativlos und entspricht dem Bodenschutzgebot.
Insofern kommt unter Vermeidungsaspekten eine Diskussion von Standortalternativen nicht in Betracht. Das Gebot zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist jedoch weiterhin bei der Ausgestaltung des Vorhabens, bei der Planung der konkreten baulichen Nutzung anzuwenden.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange
Die Nutzung einer innerörtlichen baurechtlich gesicherten Fläche entspricht dem Bodenschutzgebot. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Verwendeten Quellen
Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994
www.umweltkarten.mv-regierung.de

Gehölzschutz / Antrag auf Ausnahme vom §18 NatSchAG MV
Änderungsbereich 2 - Nord
Tabelle 1 Bäume nach §18 NatSchAG MV

Nr.	Art	Ø [cm]	STU [cm]	KDM [m]	Kompensation	Bemerkung	Ersatz*
1	Fichte	46	144	7	1:1		1
2	Birke	49	154	9	1:2		2
3	Birke	50/42/26	157/132/82	13	1:3		3
4	Linde	41/42/37/35	129/132/116/110	16	1:3		3
5	Birke	51	160	10	1:2		2

6	Ahorn	42	132	9	1:1	Verkrüppelter Jungwuchs	1
	Summe						12

Es wird für die 6 nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume die Rodung beantragt. Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 (STU <150 cm = 1:1; STU 150- <250 cm = 1:2; STU >250 cm = 1:3) berechnet.
Es sind 12 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme in der Gemarkung Hagenow, Flur17, Fst. 122/17 (angrenzende gekündigte Kleingartenanlage) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Hier wären auch die im Änderungsbereich 2 – Teilgebiet 1 bis zu 9 Stk. anzupflanzenden Bäume, sollten keine Pflanzflächen innerhalb des Teilgebietes gefunden werden, anzupflanzen (siehe Pkt. 5.2 - Grünflächen/Bäume der Begründung).
Die als zu erhaltend gekennzeichnete Linde im Nordteil ist im Kronentraufbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Änderungsbereich 1- Süd
Die im B-Plan mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bleiben mit Ihrem Status zu erhalten. Für die zwei Pyramiden-Pappeln (60 cm StammØ Doppelzwiesel und 55 cm StammØ Zwiesel) wird allerdings entsprechend der Lage im überbauten Innenbereich die ersatzlose Rodung festgesetzt.

Der Baumbestand im Parkplatzbereich besitzt aufgrund seines schlechten Zustandes bei Umbau keine Erhaltungswürdigkeit.

7. Artenschutz

7.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen, auch im Falle des § 13 BauGB, einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisher zulässige Flächennutzung wird teilweise neu geregelt. Eine leichte Verschiebung der privaten Grünfläche im Norden ist vorgesehen. Durch die geplante Bebauung ist auf keine wesentliche Veränderung der zulässigen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Bautätigkeit bei der Errichtung der Gebäude / Gebäudeteile und Freianlagen mit erhöhten Lärm- und Lichtbelastung sowie Emissionen abzustellen.

Hinweise zum Gehölzschutz:

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie
Eine Auflistung der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte “Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-RL	A IV-FFH-RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	*Angelica palustris*	*Sumpf-Engelwurz*	*II*	*IV*	*nasse, nährstoffreiche Wiesen*
Gefäßpflanzen	*Apium repens*	*Kriechender Scheiberich, - Sellerie*	*II*	*IV*	*Stillgewässer*
Gefäßpflanzen	*Cypripedium calceolus*	*Frauenschuh*	*II*	*IV*	*Laubwald*
Gefäßpflanzen	*Jurinea cyanoides*	*Sand-Silberscharte*	**II*	*IV*	*Sandmagerrasen*
Gefäßpflanzen	*Liparis loeselii*	*Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut*	*II*	*IV*	*Niedermoor*
Gefäßpflanzen	*Luronium natans*	*Schwimmendes Froschkraut*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Weichtiere	*Anisus vorticulus*	*Zierliche Tellerschnecke*	*II*	*IV*	*Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer*
Weichtiere	*Unio crassus*	*Gemeine Flussmuschel*	*II*	*IV*	*Fliesgewässer*
Libellen	*Aeshna viridis*	*Grüne Mosaikjungfer*		*IV*	*Gewässer*
Libellen	*Gomphus flavipes*	*Asiatische Keiljungfer*		*IV*	*Bäche*
Libellen	*Leucorrhinia albifrons*	*Östliche Moosjungfer*		*IV*	*Altarme / Waldteiche*
Libellen	*Leucorrhinia caudalis*	*Zierliche Moosjungfer*		*IV*	*Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen*
Libellen	*Leucorrhinia pectoralis*	*Große Moosjungfer*	*II*	*IV*	*Hoch/Zwischenmoor*
Libellen	*Sympecma paedisca*	*Sibirische Winterlibelle*	*?*	*?*	
Käfer	*Cerambyx cerdo*	*Heldbock*	*II*	*IV*	*Alteichen über 80 Jahre*
Käfer	*Dytiscus latissimus*	*Breitrand*	*II*	*IV*	*stehende Gewässer mit dichten Flachwasser-bereichen*
Käfer	*Graphoderus bilineatus*	*Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer*	*II*	*IV*	*Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwas-serbereichen*
Käfer	*Osmoderma eremita*	*Eremit, Juchtenkäfer*	**II*	*IV*	*Wälder/Mulmbäume*
Falter	*Lycaena dispar*	*Großer Feuerfalter*	*II*	*IV*	*Moore, Feuchtwiesen*
Falter	*Lycaena helle*	*Blauschillernder Feuerfalter*	*II*	*IV*	*Feuchtwiesen /Quellflüsse*
Falter	*Proserpinus proserpina*	*Nachtkerzenschwärmer*			*Trockene Gebiete/Wald*
Fische	*Acipenser sturio*	*Europäischer Stör*	*II*	*?*	*Gewässer*
Lurche	*Bombina bombina*	*Rotbauchunke*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Lurche	*Bufo calamita*	*Kreuzkröte*		*IV*	*Sand/Steinbrüche*
Lurche	*Bufo viridis*	*Wechselkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Hyla arborea*	*Laubfrosch*		*IV*	*Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.*
Lurche	*Pelobates fuscus*	*Knoblauchkröte*		*IV*	*Sand/Lehmgebiete*
Lurche	*Rana arvalis*	*Moorfrosch*		*IV*	*Moore/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana dalmatina*	*Springfrosch*		*IV*	*Wald/Feuchtgebiete*
Lurche	*Rana lessonae*	*Kleiner Wasserfrosch*		*IV*	*Wald/Moore*
Lurche	*Triturus cristatus*	*Kammolch*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Kriechtiere	*Coronella austriaca*	*Schlingnatter*		*IV*	*Trockenstandorte /Felsen*
Kriechtiere	*Emys orbicularis*	*Europäische Sumpfschildkröte*	*II*	*IV*	*Gewässer/Gewässernähe*
Kriechtiere	*Lacerta agilis*	*Zauneidechse*		*IV*	*Hecken/Gebüsche/Wald*
Meeressäuger	*Phocoena phocoena*	*Schweinswal*	*II*	*IV*	*Ostsee*
Fledermäuse	**Barbastella barbastellus**	**Mopsfledermaus**	**II**	**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.**
Fledermäuse	**Eptesicus nilssonii**	**Nordfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	**Eptesicus serotinus**	**Breitflügelfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	*Myotis brandtii*	*Große Bartfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Gewässer*
Fledermäuse	*Myotis dasycneme*	*Teichfledermaus*	*II*	*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	*Myotis daubentonii*	*Wasserfledermaus*		*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	*Myotis myotis*	*Großes Mausohr*	*II*	*IV*	*Wald*
Fledermäuse	**Myotis mystacinus**	**Kleine Bartfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	*Myotis nattereri*	*Fransenfledermaus*		*IV*	*Kulturlandschaft/Wald*
Fledermäuse	*Nyctalus leisleri*	*Kleiner Abendsegler*		*IV*	*Wald*
Fledermäuse	**Nyctalus noctula**	**Abendsegler**		**IV**	**Gewässer/Wald/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	*Pipistrellus nathusii*	*Rauhhautfledermaus*		*IV*	*Gewässer/Wald*
Fledermäuse	**Pipistrellus pipistrellus**	**Zwergfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	**Pipistrellus pygmaeus**	**Mückenfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	**Plecotus auritus**	**Braunes Langohr**		**IV**	**Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	**Plecotus austriacus**	**Graues Langohr**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Fledermäuse	**Vespertilio murinus**	**Zweifarbfledermaus**		**IV**	**Kulturlandschaft/Siedlungsgeb**
Landsäuger	*Canis lupus*	*Wolf*	**II*	*IV*	
Landsäuger	*Castor fiber*	*Biber*	*II*	*IV*	*Gewässer*
Landsäuger	**Lutra lutra**	**Fischotter**	**II**	**IV**	**Gewässer**
Landsäuger	*Muscardinus avellanarius*	*Haselmaus*		*IV*	*Mischwälder mit Buche /Hasel*

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleiben Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten sind die innerörtliche Lage und die geringere ökologische Qualität der Plangebietsflächen.

Reptilien/Amphibien

Am 26. Juli 2017 erfolgte eine stichprobenartige Flächenkontrolle mit Untersuchung potentieller Verstecke (Steine / Graben) oder Stauflächen ohne Befunde.
Da nur eine stichprobenartige Flächenkontrolle erfolgte, aber in Nähe ein Teich vorhanden ist, auch wenn die nächsten Fließwässer erst in max. 400m jeweils hinter dichter Bebauung gelegen sind, ist als Vermeidungsmaßnahme festzusetzen:
Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse (Straßenbeleuchtung, benachbarte Bebauung), Strukturen Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Geltungsbereich (1 Laube, keine Keller / neue Hallen) entsprechend der Vorortbegehung nicht zu erwarten. Zu beachten sind die fehlenden Leitlinien zu Nahrungsgebieten, so dass es sich nur um lokale Bestände der Umgebung handeln könnte. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.
Hinweis:
Auch wenn der Zustand der Gebäude Fledermausvorkommen nicht erwarten lässt, ist als Vermeidungsmaßnahme vor einem Abriss/ Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) notwendig.

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Dichte gemieden werden und die Leitlinie entlang der Schmaar nicht betroffen ist, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.
Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade[1], eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)
Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:
Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,
Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Koloniebrüter, große Lebensraumausdehnung),
Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mind. 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1.000 Brutpaaren in M-V).
Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

[1] Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die innerörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.
Da Gebäude vorhanden sind, wäre mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz zu rechnen. Da für Höhlenbrüter kein Potential vorhanden ist, Boden,- und Gebäudebrüter nicht vorgefunden wurden, ist auf eine Beeinträchtigung nicht abzustellen.

Mit Einhaltung der Rodungsverbote für Gehölze können auch Beeinträchtigung für Gehölzbrüter vermieden werden, da benachbarte Strukturen für Gehölzbrüter bleiben erhalten.

Rastflächen
Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln nicht betroffen.
Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Potentielle Höhlenbäume sind nicht vorhanden.
Horst und Brutplätze von Großvogelarten sind in den Unterlagen (www. umweltkarten.mv-regierung.de) mit Radius von mind. 2 km verzeichnet.
Mit dem Weißstorchhorst in der Bahnhofsstraße (Uns Hüsung) ist ein Standort innerhalb der 2 km-Radius vorhanden. Aufgrund des innerörtlichen Standortes ist es kein Nahrungsraum, auch ist der Überflug durch die Mittelspannungsleitung gestört.
Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

7.2. Schutzgebiete und Objekte

Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischer Vogelschutzgebiete
In der Stadt Hagenow befinden sich Gebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000:
- FFH –Gebiet DE 2533-301 - Sude mit Zuflüssen
- SPA DE 2533-401 Hagenower Heide

Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)
Nationale Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)
Nationale Schutzgebiete sind vorhanden:
- LSG Nr. L 47 - Bekow
- LSG Nr. L 140 - Mittlere Sude
- keine gesetzlich geschützten Biotope im 200 m Umkreis des Planvorhabens

Aufgrund der vorhandenen innerstädtischen Lage hinter der allseitig abschirmenden Ortslage und Entfernungen von mind. 2,00km zu den internationalen Schutzgebieten, und mind. 800m zu nationalen Schutzobjekten sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

8. Wechselwirkungen Plangebiet und Einzelhandel/Nachbargrundstücke

8.1. Auswirkungen Einzelhandel

Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben wurden in einer Verträglichkeitsanalyse durch die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner aus Hamburg untersucht.

Zu betrachten waren der erweiterte Neubau und die damit verbundene Verlagerung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters auf die nördliche Seite der Rudolf-Tarnow-Straße und die Erweiterung und Umstrukturierung eines Rewe- Verbrauchermarktes im südlichen Nahversorgungszentrum. Zudem ist die mögliche Erweiterung bzw. Verlagerung des Kik – Bekleidungsfachmarkt.

Einrichtung	**Verkaufsraumfläche m²**		
	Bestand	**Planung**	**Differenz**
Aldi	840	1.267	427
Rewe	1.540	1.800	260
Kik	660	799	139
gesamt	**3.040**	**3.866**	**826**

Als typische Nahversorgungsanbieter liegt der Sortimentsschwerpunkt bei beiden Lebensmittelmärkten weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel, mit einem auf 10 % der Verkaufsraumfläche begrenzten Anteil aperiodischer Randsortimente.

Das Einzugsgebiet für den Standort Rudolf-Tarnow-Straße umfasst nahezu das gesamte Hagenower Stadtgebiet und die Umlandgemeinden bis zur A 24 mit ca. 20.000 Personen. Es wurde im Einzugsgebiet eine nahversorgungsrelevante Verkaufsraumfläche von ca. 10.600 m² (ohne aperiodische Randsortimente) ermittelt, davon entfallen ca. 2.200 m² auf das Nahversorgungszentrum Rudolf-Tarnow-Straße. Das Nahversorgungszentrum erfüllt seine zugewiesene Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und ist als stabil einzuschätzen.

Für den Zuwachs um ca. 680 m² Verkaufsraumfläche ist von einem prospektiven Marktanteilzuwachs im periodischen Bedarf von ca. 5 % - Punkte auszugehen, die ein zusätzliches Umsatzpotenzial von ca. 2,5 Mio. € ausmachen. Für die geplante Erweiterung und Umstrukturierung werden keine Funktionsstörungen der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulicher oder raumordnerischer Sicht gesehen.

Die Erweiterung des Rewe-Marktes entspricht den raumordnerischen Vorgaben zur den Einzelhandelsgroßprojekten. Da sich der geplante Aldi – Markt unmittelbar an das Nahversorgungszentrum anschließt und beide Bereiche zusammenwirken, ist ein Ausnahmetatbestand für das Integrationsgebot gegeben. Bei Erweiterung des Nahversorgungszentrums auf den nördlichen Teil wäre der Aldi-Markt uneingeschränkt integriert. Eine Verlagerung des Kik- Marktes auf die nördliche Seite außerhalb des Nahversorgungszentrums ist derzeit nicht möglich. Es sollte daher eine Anpassung des Einzelhandelskonzeptes vorgenommen werden, um die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums auf den nördlichen Bereich auszudehnen. Erst dann wären hier auch zentrenrelevante Nutzungen kongruent (Übereinstimmung für Aldi und möglicherweise Kik oder andere Nutzung).

8.2. Auswirkungen auf Nachbargrundstücke

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die Änderungen auf die benachbarten Nutzungen auswirken können.

Da die Art der baulichen Nutzung und auch die Grundflächenzahl sowie die Geschossigkeit im Änderungsbereich 1 bestehen bleiben, sind keine Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen zu erwarten. Die Anlieferung für den geplanten Rewe – Markt erfolgt auf der zur Rudolf-Tarnow-Straße gelegenen Gebäudeseite, so dass die südlich und westlich angrenzend Wohngrundstücke vom Anlieferverkehr nicht betroffen sind.

Im Plangebiet selbst ergeben sich im Bereich nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße keine Auswirkungen auf die östlich angrenzenden Baufelder, in denen eine überwiegende gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Die mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung im Teilgebiet 1 von Mischgebiet (MI) in Sondergebiet großflächiger Einzelhandel verbundene Auswirkungen bestehen in der Parkplatzfrequentierung und der Anlieferung. Zufahrt und Anlieferung erfolgen von der Erschließungsstraße „A“, so dass die westlich angrenzenden Wohngrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Das Gebäude in Nord-Süd-Ausrichtung schirmt den Parkplatz nach Westen ab. Für die nördlich angrenzenden Gärten sind ebenfalls keine Belastungen durch die ca. fünf Anlieferungen tagsüber zu erwarten.

8.3. Einwirkungen

Durch andere angrenzende Nutzungen sind die Änderungsflächen keinen zu berücksichtigenden Immissionsbelastungen / Einwirkungen ausgesetzt.

Einschränkungen in den Grundstücksnutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind durch die 110 kV – Freileitung und die zu berücksichtigenden beidseitigen Schutzstreifen gegeben. Im weiteren Verfahren sind die geplanten Maßnahmen zur Umverlegung (außerhalb des bebauten Stadtgebietes) bzw. Erneuerung der bestehenden Trasse mit der WEMAG AG abzustimmen. Angestrebt wird seitens der Stadt Hagenow die Umverlegung der 110 kV-Trasse.

9. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Hagenow. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und die mit den Änderungen verbundene Überbauungsgrad ist als nicht wesentlich einzuschätzen. Es sind Photovoltaikanlagen auf den Dächern der neuen Einkaufsmärkte geplant. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser Änderung des Bebauungsplans auf die bestehende Nutzungen von bereits erschlossenen Bauflächen orientiert.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Fast alle in den Änderungsbereichen berührten Flurstücke befinden sich in Privateigentum, so dass sich keine bodenordnenden Maßnahmen ergeben. Auf die zusätzlich in Anspruch genommenen Gartenflächen im nördlichen Bereich hat der Investor Zugriff. Das Flurstück 118/2 in Eigentum der Stadtwerke Hagenow GmbH wird von dem Investor erworben/getauscht.

Das städtische Flurstück 117/6 in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches fällt aus dem Geltungsbereich raus.

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße „A“ und „B“ an die Rudolf-Tarnow-Straße erfolgen Flurstücksneuordnungen. Private Flurstücke bzw. Teile werden dem Straßenflurstück der Bundestraße 321 zugeordnet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Rahmen von Grundstücksverkäufen zu beachten.

11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes	ca. 4,48 ha
Änderungsbereich 1	18.192 m²
Fläche für den Gemeinbedarf	3.533 m²
großflächiger Einzelhandel	13.360 m²
Verkehrsfläche	643 m²
Grünflächen	656 m²
Änderungsbereich 2	9.067 m²
großflächiger Einzelhandel	7.530 m²
Verkehrsfläche	1.162 m²
Grünflächen	375 m²

Hagenow, ...

.....
Der Bürgermeister

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Rudolf-Tarnow-Straße in Hagenow als Nahversorgungszentrum

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen von Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben

im Auftrag der Stadt Hagenow
Hamburg, September 2017

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Rudolf-Tarnow-Straße in Hagenow als Nahversorgungszentrum

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen von Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben

Projektnummer: 17DLP2241
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Sascha Denneng

im Auftrag der
Stadt Hagenow
Lange Straße 28-32 • 19230 Hagenow

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis III
Tabellenverzeichnis IV

1 Einführung 1

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1
1.2 Vorgehensweise 1

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben 4

2.1 Mikrostandort 4
2.2 Vorhabenkonzeption 8

3 Rahmendaten des Makrostandorts 10

3.1 Lage im Raum 10
3.2 Sozioökonomische Rahmendaten 11
3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich 13

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial 14

4.1 Methodische Vorbemerkungen 14
4.2 Wettbewerb im Raum 14
4.3 Herleitung des Einzugsgebiets 16
4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 18

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet 19

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur 19
5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur 24

5.3 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage im Einzugsgebiet des Vorhabens 25

6 Vorhaben- und Wirkungsprognosen 29

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose 29
6.1.1 Erweiterung von Aldi und Rewe 29
6.1.2 Erweiterung des Kik-Bekleidungsfachmarkts 33
6.2 Wirkungsprognose – Aldi und Rewe 37
6.2.1 Vorbemerkungen 37
6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf 39

7 Bewertung des Vorhabens 41

7.1 Zu den Bewertungskriterien 41
7.2 Zur Bewertung gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 41
7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die verbrauchernahe Versorgung 44
7.4 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Hagenow 47

8 Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung 49

9 Fazit 51

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts 4
- Abbildung 2: Rewe-Markt an der Rudolf-Tarnow-Straße 5
- Abbildung 3: Zufahrt der Vorhabenstandorte von der Rudolf-Tarnow-Straße 6
- Abbildung 4: Vorhabenstandort Aldi nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße 7
- Abbildung 5: Aldi-Bestandsmarkt an der Rudolf-Tarnow-Straße 7
- Abbildung 6: Lage im Raum 10
- Abbildung 7: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum 15
- Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens 16
- Abbildung 9: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet 20
- Abbildung 10: Norma-Discounter, Sonstige Lagen, Zone 1 22
- Abbildung 11: Netto-Discounter, Sonstige Lagen, Zone 1 22
- Abbildung 12: Netto-Discounter, Sonstige Lagen, Zone 1 23
- Abbildung 13: Markant-Verbrauchermarkt, ZVB Innenstadt, Zone 1 23
- Abbildung 14: Lange Straße, ZVB Innenstadt Hagenow 25
- Abbildung 15: Paderborner Straße, Nahversorgungszentrum Rudolf-Tarnow-Straße 26
- Abbildung 16: Konsum-Supermarkt, Nahversorgungszentrum Kietz (in Planung) 27

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens 9
- Tabelle 2: Einwohnerentwicklung im Vergleich 12
- Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens in Hagenow 17
- Tabelle 4: Nachfragepotenzial des Vorhabens (2019) 18
- Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels 19
- Tabelle 6: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels 24
- Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (nach Erweiterung/Umstrukturierung) 30
- Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens im Einzugsgebiet (nach Erweiterung/Umstrukturierung) 30
- Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo) 31
- Tabelle 10: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung 32
- Tabelle 11: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung 32
- Tabelle 12: Vorhabenstruktur des Kik-Markts 33
- Tabelle 13: Marktanteile des Kik-Vorhabens im Einzugsgebiet (nach Erweiterung) 34
- Tabelle 14: Umsatzstruktur des Kik-Vorhabens im Einzugsgebiet (nach Erweiterung) 34
- Tabelle 15: Umsatzstruktur des Kik-Vorhabens (Status quo) 35
- Tabelle 16: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung (Kik) 35
- Tabelle 17: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung (Kik) 36
- Tabelle 18: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens 40

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagenow aus dem Jahr 2011 befindet sich in der Rudolf-Tarnow-Straße ein Nahversorgungszentrum mit den Anbietern Aldi, Rewe und Kik. Zur nachhaltigen Absicherung des langjährig etablierten Standorts ist nunmehr die Verlagerung des Aldi-Lebensmitteldiscounters auf die gegenüberliegende Straßenseite geplant. In dem Kontext der geplanten Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums beabsichtigen sowohl Rewe als auch Aldi auf rd. 1.800 qm bzw. rd. 1.270 qm VKF erweitern. Zudem ist eine mögliche Erweiterung und Verlagerung des Kik-Textildiscounters zu würdigen (von derzeit rd. 660 qm auf max. 799 qm VKF).

Die geplanten Vorhaben sollen über einen Bebauungsplan (Sondergebiet mit Zweckbestimmung für den großflächigen Einzelhandel) realisiert werden. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

Die Aufgabenstellung der Verträglichkeitsuntersuchung bestand in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus waren sowohl das Einzelhandelskonzept der Stadt Hagenow als auch die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Mecklenburg-Vorpommern und des Regionalen Planungsverbands Westmecklenburg zu berücksichtigen.

1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Durchführung der Verträglichkeitsuntersuchung die Bearbeitung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung der Mikrostandorte von Aldi und Rewe im Nahversorgungszentrum und deren städtebauliche-funktionale Einbindung in den Wohnsiedlungskontext und deren Anbindung/Erschließung; Darstellung der planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabenkonzepts (Aldi, Rewe, Kik) im Hinblick auf die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz;

- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der überörtlichen Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- Versorgungsstrukturelle Analyse des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte, Zentralität);
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die bauliche Maßnahme;
- Städtebauliche Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen (innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets);
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen und zu den Veränderungen durch die Umstrukturierung und die Erweiterung von Rewe und Aldi;
  der Kik-Markt (Verlagerung innerhalb des Zentrums) wurde dabei ausschließlich über die Marktanteile und deren Veränderung dargestellt und bewertet;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch die Erweiterung von Rewe und Aldi zu Lasten des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Zonen und Standortlagen;
- Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;

- Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagenow;
- Flankierende Empfehlungen für die Festsetzungen im Bebauungsplan (u.a. Umfang und ggf. Art an Randsortimenten).

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten v.a. hinsichtlich Einwohnerstand und -prognose sowie des Landkreises Ludwigslust-Parchim (z.B. Entwurfsstand der Kreisentwicklungsprognose);
- Analysedaten des Gutachterbüros von einschlägigen Instituten (u.a. GfK Geomarketing hinsichtlich einzelhandelsrel. Kaufkraftkennziffern und Ausgabesätze).

  Vor dem Hintergrund der Vergleichbarkeit der Daten (räumlich, zeitlich) wurde auf eine punktuelle Anpassung der Daten z.B. hinsichtlich der seitens der Stadt Hagenow erfassten – abweichenden – Daten verzichtet. Eine punktuelle Anpassung würde möglicherweise die Ergebnisse der Berechnungen verfälschen und damit nicht mehr der hier im baurechtlichen Sinne gebotenen worst-case Betrachtung entsprechen.

Darüber hinaus wurde von Dr. Lademann & Partner folgende Primärerhebungen durchgeführt:

- Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie der nächstgelegenen Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets;
- Intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;
- Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2019 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Die Vorhabenstandorte befinden sich an der Rudolf-Tarnow-Straße (B 321), im südöstlichen Bereich der Kernstadt Hagenows.

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die Erschließung der Vorhabenstandorte ist ebenfalls über die Rudolf-Tarnow-Straße eingerichtet, welche sich sowohl nördlich (perspektivisch Aldi/Kik) sowie südlich (Rewe) der Straße befinden. Die Erschließung des Rewe-Standorts ist bereits heute eingerichtet. Die Rudolf-Tarnow-Straße (B 321) durchquert als

Umgehungsstraße des Stadtkerns zentral das Hagenower Stadtgebiet von Südwest nach Nordost. In nordöstlicher Richtung führt diese zur A 24. Diese stellt somit eine wichtige inner- sowie überörtliche Verkehrsachse dar. Unweit der Vorhabenstandorte kreuzt die Rudolf-Tarnow-Straße in westlicher Richtung die Bahnhofstraße. Diese verbindet den Standort gen Norden mit der Innenstadt sowie südlich zum Ortsteil Hagenow Land. Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts über den MIV kann daher als sehr gut bewertet werden.

Abbildung 2: Rewe-Markt an der Rudolf-Tarnow-Straße

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die in fußläufiger Entfernung (rd. 350-400 m nord- bzw. südöstlich) zum Vorhabenstandort befindlichen Bushaltepunkte ‚OBI, Hagenow' sowie ‚Kath. Kirche, Hagenow'. Die Haltestellen werden von verschiedenen Linien in regelmäßigen Abständen bedient, welche den Standort inner- als auch teilweise überörtlich anbinden. Der Standort ist somit mit dem ÖPNV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad erreichbar.

Abbildung 3: Zufahrt der Vorhabenstandorte von der Rudolf-Tarnow-Straße

Das Vorhabengrundstück nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße (Neubau des Aldi- sowie evtl. eines weiteren Fachmarkts) ist derzeit unbebaut und bislang als Grünfläche genutzt. Das südliche Vorhabengrundstück (Erweiterung des Rewe-Markts) wird bislang von dem Rewe- und Kik-Bestandsmarkt sowie angrenzend dem Aldi-Bestandsmarkt (Altstandort/Verlagerungsobjekt) zzgl. Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Der Anlieferungsbereich für LKW ist im westlichen Bereich der Rewe-Immobilie angeordnet. Die Stellplatzanlage des Rewe-Markts ist dem Markt vorgelagert und umfasst derzeit knapp 100 Stellplätze.

In nördlicher Nachbarschaft befindet sich eine Schrebergartenanlage. Das westliche sowie südliche Standortumfeld wird insbesondere durch Wohnnutzungen geprägt, von denen der Vorhabenstandort fußläufig erreichbar ist. Der Vorhabenstandort befindet sich somit in einer siedlungsintegrierten Lage. Darüber hinaus befindet sich südlich mit einem Obi-Baumarkt eine weitere Einzelhandelsnutzung in der Nähe des Standorts.

Das östliche Standortumfeld wird durch gewerbliche Nutzungen sowie einer Tankstelle und einem Autohaus geprägt.

Abbildung 4: Vorhabenstandort Aldi nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße

Abbildung 5: Aldi-Bestandsmarkt an der Rudolf-Tarnow-Straße

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist zum einen der erweiterte Neubau und die damit einhergehende Verlagerung auf die gegenüberliegende Straßenseite eines Aldi-Lebensmitteldiscounters sowie die Erweiterung und Umstrukturierung eines Rewe-Verbrauchermarkts im Nahversorgungszentrum Rudolf-Tarnow-Straße in Hagenow.

Die geplante Gesamtverkaufsfläche für den Aldi-Lebensmitteldiscounter beträgt rd. 1.270 qm. Der am Standort bestehende Aldi-Markt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 840 qm, sodass die Erweiterung einen Flächenzuwachs von rd. 430 qm umfasst.

Der bestehende Rewe-Verbrauchermarkt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von rd. 1.540 qm. Die zukünftige Gesamtverkaufsfläche soll rd. 1.800 qm betragen, sodass die Erweiterung einen Flächenzuwachs von rd. 260 qm umfasst. Darüber hinaus befindet sich ein Bäcker im Vorkassenbereich des Rewe-Markts, welcher ebenfalls erweitert werden soll (von derzeit rd. 40 qm auf rd. 100 qm).

Zudem ist eine mögliche Erweiterung und Verlagerung des Kik-Bekleidungsfachmarkts vorgesehen (von derzeit rd. 660 qm auf max. 799 qm VKF). Dieses Vorhaben wird in einem späteren Exkurs-Kapitel (6.1.2) gesondert betrachtet.

Der Sortimentsschwerpunkt des erweiterten Discounters sowie des Verbrauchermarkts liegt weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellen die Vorhaben typische Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente[1] wird weiterhin bei max. 10 % (max. 180 qm im Rewe-Markt sowie max. 130 qm im Aldi-Markt) liegen.

[1] Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren, Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel und frei verkäufliche Arzneimittel.

Damit zeigt die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben			
Branchenmix	**VKF in qm Status quo**	**VKF in qm Zuwachs**	**VKF in qm nach Erweiterung**
periodischer Bedarf	**2.190**	**670**	**2.860**
davon Rewe-Markt	*1.390*	*230*	*1.620*
davon Bäcker im Rewe-Markt	*40*	*60*	*100*
davon Aldi-Markt	*760*	*380*	*1.140*
aperiodischer Bedarf	**230**	**80**	**310**
davon Rewe-Markt	*150*	*30*	*180*
davon Aldi-Markt	*80*	*50*	*130*
Gesamt	**2.420**	**750**	**3.170**
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers			

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Im Zuge des Neubaus werden die Regalhöhen und Gangbreiten zu Convenience-zwecken angepasst, wodurch das Verhältnis von Verkehrsflächen zu Lasten der Regal-/Aufstellflächen deutlich zunehmen wird.

Es ist davon auszugehen, dass die bereits heute großflächigen Betriebe ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit entfaltet haben. Somit sind im Sinne des Baurechts durch eine sog. Delta-Betrachtung nur die Verkaufsflächenzuwächse und die damit verbundene Umsatzzunahmen einschließlich der zu erwartenden Attraktivitätssteigerungen durch die Vorhabenrealisierung in der Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant.[2]

Die geplanten Vorhaben sollen über einen Bebauungsplan (Sondergebiet mit Zweckbestimmung für den großflächigen Einzelhandel) realisiert werden.

Geplant ist die Erweiterung eines Rewe-Verbrauchermarkts (von rd. 1.540 qm auf rd. 1.800 qm VKF) sowie eines Aldi-Discounters (von rd. 840 qm auf rd. 1.270 qm VKF) im NVZ Rudolf-Tarnow-Straße in Hagenow. Die bereits großflächigen Märkte sind im Bewusstsein der Bevölkerung als Nahversorgungsstandorte etabliert und sind sowohl fußläufig aus den angrenzenden Wohngebieten als auch motorisiert gut erreichbar.

[2] Vgl. u.a. Urteile des OVG NRW in Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Hagenow befindet sich im Westen des Bundeslands Mecklenburg-Vorpommern und ist dem Landkreis Ludwigslust-Parchim zugehörig. Sie befindet sich rd. 32 km südwestlich der Landeshauptstadt Schwerin.

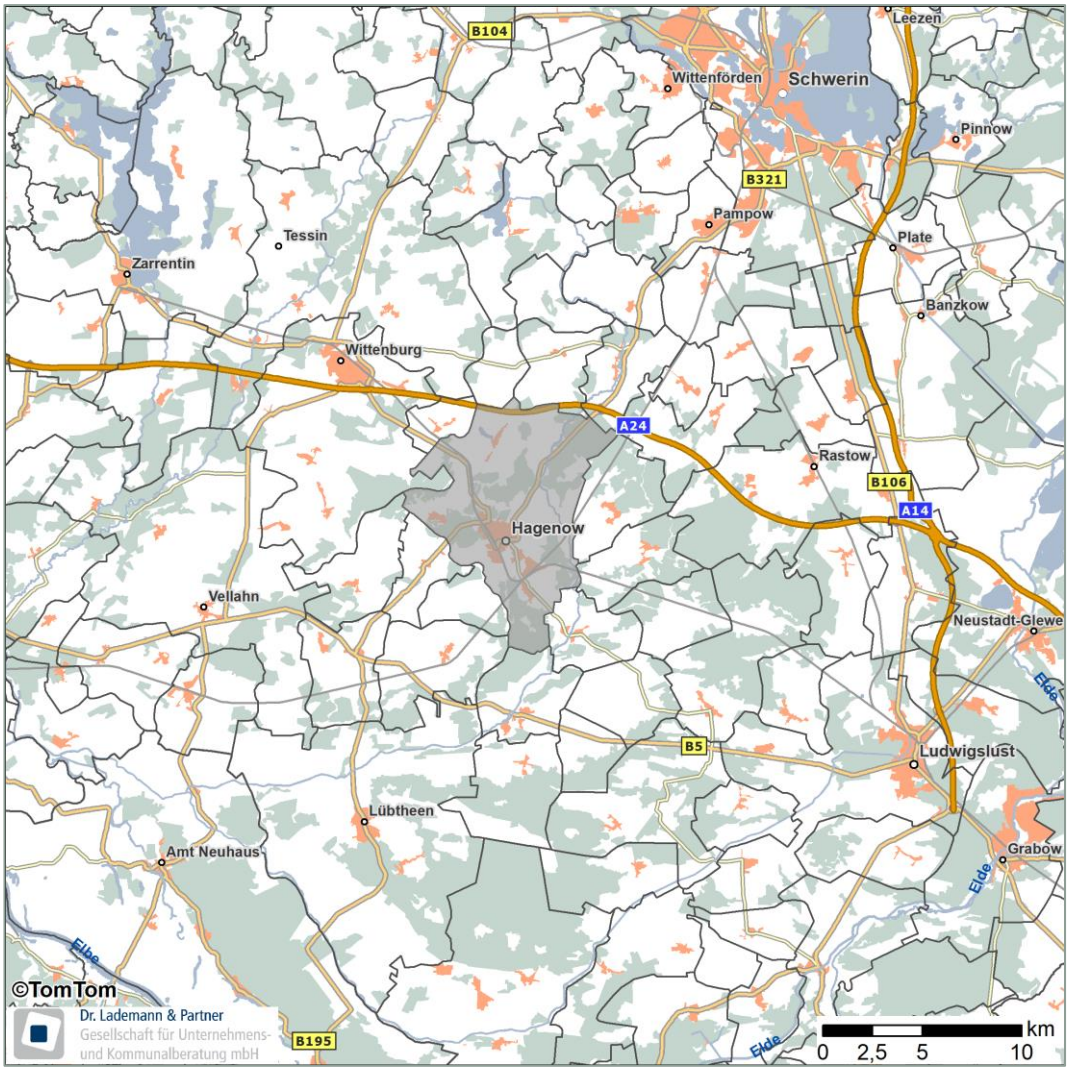


Abbildung 6: Lage im Raum

Die regionale verkehrliche Anbindung der Stadt Hagenow erfolgt v.a. über die Bundesautobahn A 24 (Hamburg – Berlin) sowie die Bundesstraße B 312. Während die A 24 das nördliche Stadtgebiet flankiert, durchquert die B 312 zentral das Stadtgebiet von Südwest nach Nordost und bindet Hagenow in Richtung Pritzier und Schwerin an.

Außerdem ist Hagenow durch zwei Bahnhöfe an das regionale Schienennetz angebunden, wobei das benachbarte Ludwigslust sporadisch durch Fernverkehrszüge bedient wird. Durch die Verkehrsgesellschaft MV ist Hagenow an das regionale ÖPNV-Netz angebunden.

Insofern kann die verkehrliche Anbindung Hagenows sowohl für den MIV als auch für den ÖPNV als gut bewertet werden.

Durch diese gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zum Oberzentrum Schwerin und zur Metropole Hamburg weist die Stadt vergleichsweise gute wirtschaftliche Eckdaten im Gegensatz zu anderen Städten der Neuen Bundesländer auf. So kann die Stadt von bedeutenden Ansiedlungen profitieren. Hierbei ist insbesondere das Nahrungsmittelgewerbe, u.a. mit den Global Playern Danone, Kühne und Trolli, hervorzuheben. Hierbei ist auf den stetigen Ausbau der Arbeitsplätze hinzuweisen. So fungiert Hagenow als wichtiger Einpendlerstandort.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Zahl der in Hagenow gemeldeten Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) ist seit 2013 steigend und hat in diesem Zeitraum um 377 auf 12.176 (31.12.2015) Personen zugenommen. Jedoch ist aufgrund der gebotenen Vergleichbarkeit der dem Gutachten zugrunde liegenden Daten auf eine einheitliche Datenbasis abzustellen. Da auch die weitergehenden Daten (z.B. Ermittlung der Kaufkraft) auf Grundlage der Angaben des Statistischen Landesamts basieren, muss im Folgenden auch bei den Einwohnerdaten auf diese Datengrundlage abgestellt werden. Nur eine saubere Methodik wird der baurechtlich geforderten Worst-Case-Betrachtung gerecht.

Nach Angaben des Statistischen Landesamts verlief die Bevölkerungsentwicklung in Hagenow in Bezug auf die Hauptwohnsitze seit dem Jahr 2012 nahezu stabil (+/-0,0 %). Damit liegt die Einwohnerentwicklung in Hagenow leicht über dem negativen Trend des Landkreises Ludwigslust-Parchim (-0,3 % p.a) sowie des Durchschnitts des Bundeslands Mecklenburg-Vorpommern (- 0,3 % p.a.).

Insgesamt lebten in Hagenow nach Angaben des Statistischen Landesamts Anfang 2016 rd. 11.680 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Hagenow im Vergleich					
Gemeinde/ Kreis/Land	2012	2016	+/- 12/16		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Hagenow	**11.692**	**11.679**	**-13**	**-0,1**	**0,0**
Lübtheen	4.518	4.784	266	5,9	1,4
Vellahn	2.724	2.723	-1	0,0	0,0
Wittenburg	4.873	6.385	1.512	31,0	7,0
LK Ludwigslust-Parchim	**216.759**	**214.113**	**-2.646**	**-1,2**	**-0,3**
Mecklenburg-Vorpommern	**1.634.734**	**1.612.362**	**-22.372**	**-1,4**	**-0,3**
Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Stand jeweils 01.01.)					

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Hagenow kann in Anlehnung an die Prognose des Statistischen Amts Mecklenburg-Vorpommern unter Berücksichtigung der im Entwurf vorliegenden Prognosen des Kreisentwicklungsplans sowie der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen in den kommenden Jahren sinken werden.

Im Jahr 2019 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Hagenow daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 11.540 Einwohnern.

Hagenow verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 87,8. Die Kaufkraftkennziffer fällt im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Ludwigslust-Parchim (88,9) sowie zum Landesdurchschnitt (88,7) leicht unterdurchschnittlich aus. Zugleich liegt der Untersuchungsraum deutlich unterhalb des Bundesschnitts von 100.

3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Regionalplanung wird die Stadt Hagenow als Mittelzentrum eingestuft. Dabei steht die Stadt im intensiven interkommunalen Wettbewerb mit dem Oberzentrum Schwerin (rd. 32 km nordöstlich). Darüber hinaus ist das Mittelzentren Ludwigslust (rd. 28 km südöstlich) zu nennen. Zudem ist auf die nächstgelegenen Grundzentren Lübtheen (rd. 19 km südwestlich), Wittenburg (rd. 13 km nordwestlich) und hinzuweisen, die eine stärkere Überschneidung bei den nahversorgungsrelevanten Angeboten aufweisen.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren unter gebotener Zugrundelegung der Angaben des Statistischen Landesamts[3] aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung (nur Hauptwohnsitze) und einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft keine zusätzlichen Impulse für die Einzelhandelsentwicklung. Dies wurde bei der im baurechtlichen Sinne gebotenen worst-case-Betrachtung in der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

[3] Wenngleich die von der Stadt Hagenow tatsächlich erfassten Entwicklungen sich positiver darstellen, als die Daten des Statistischen Landesamts schließen lassen, muss an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen werden, dass Gründen der Belastbarkeit des Gutachtens keine punktuellen Anpassungen vorgenommen wurden. So schreibt die Rechtsprechung vor, dass Gutachten hinsichtlich der Methodik und der zugrundeliegenden Daten nachvollziehbar und belastbar sein müssen. Dies wäre mit der Aufnahme verschiedener Quellen nicht mehr gegeben.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Hagenow übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren, wie Straßen- und Bahntrassen, zu beachten.

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten sowie den typähnlichen Supermärkten.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die regionalen Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel sowie die zentralen Versorgungsbereiche dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen.

Im Hagenower Stadtgebiet sind neben den zu erweiternden Betrieben (Aldi und Rewe) vier weitere Discounter (Penny, Netto Marken-Discount, Netto Stavenhagen und Norma) sowie ein Verbrauchermarkt (Markant) und ein Supermarkt (Konsum) verortet. Der Wettbewerb konzentriert sich vollständig auf die Kernstadt. Die Wettbewerbssituation im Nahbereich ist somit als intensiv, im Untersuchungsraum insgesamt jedoch als moderat zu bezeichnen. Insofern ist davon auszugehen, dass die in Hagenow lebenden Einwohner auf die in der Standortkommune vorgehaltenen Nahversorgungsangebote und damit u.a. auf den Rewe- bzw. Aldi-Markt orientiert sind.

Die nächstgelegenen Aldi-Standorte befinden sich in rd. 13 bis 32 km Entfernung zum Vorhabenstandort (Aldi-Märkte in Wittenburg, Pampow und Ludwigslust). Die nächstgelegenen Rewe-Standorte befinden sich in rd. 27 bis 30 km Entfernung zum Vorhabenstandort (Rewe-Märkte in Zarrentin und Schwerin). Damit liegt eine moderate Wettbewerbssituation vor, die sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets resp. den Streukundenanteil auswirkt.

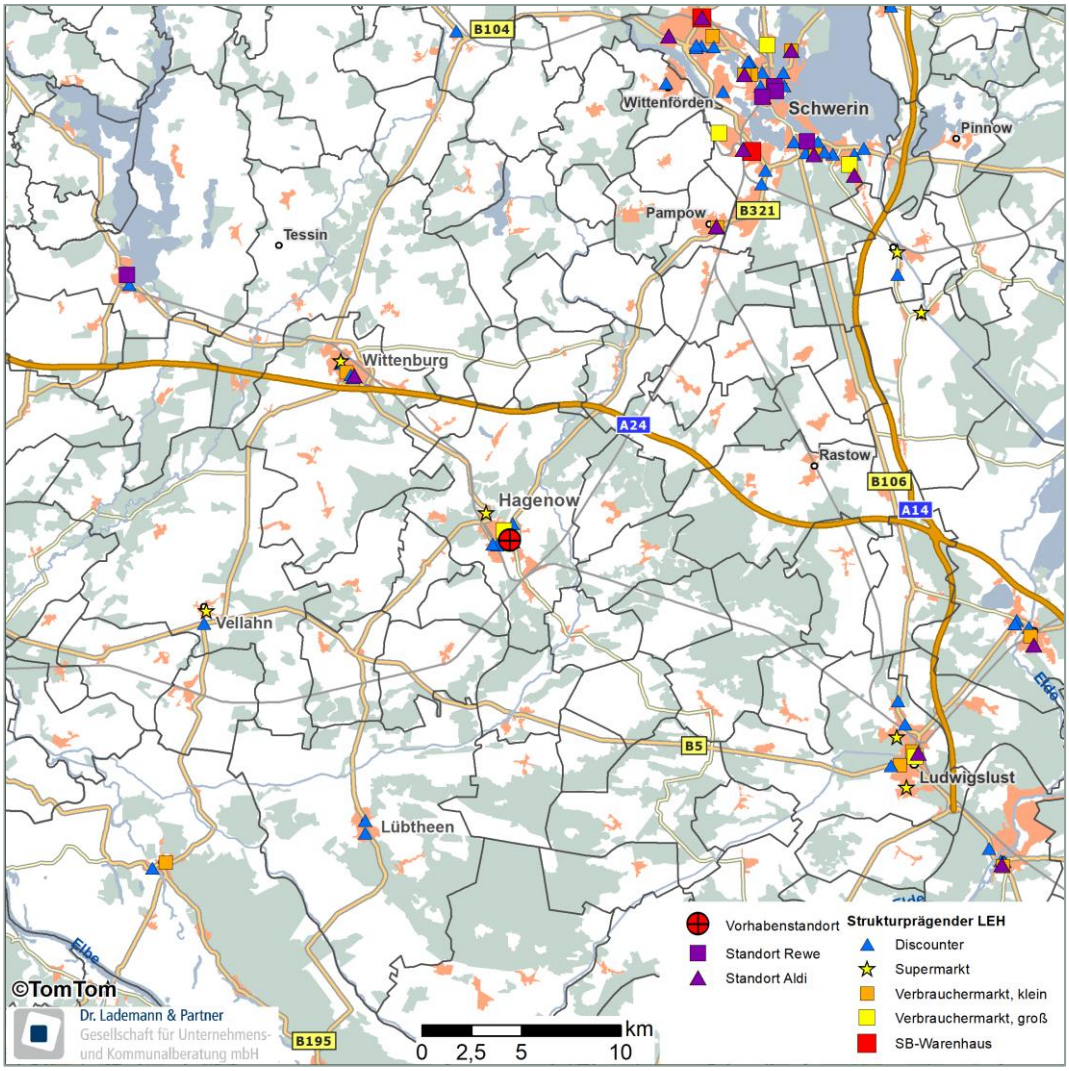


Abbildung 7: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage resp. der Nähe zu Einkaufsalternativen sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in zwei Zonen untergliedert wurde.

Dr. Lademann & Partner gehen nicht davon aus, dass es durch das Vorhaben zu einer räumlichen Ausweitung des bestehenden Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist von einer Erhöhung der Nachfrageabschöpfung (Marktdurchdringung) im bereits bestehenden Einzugsgebiet auszugehen.

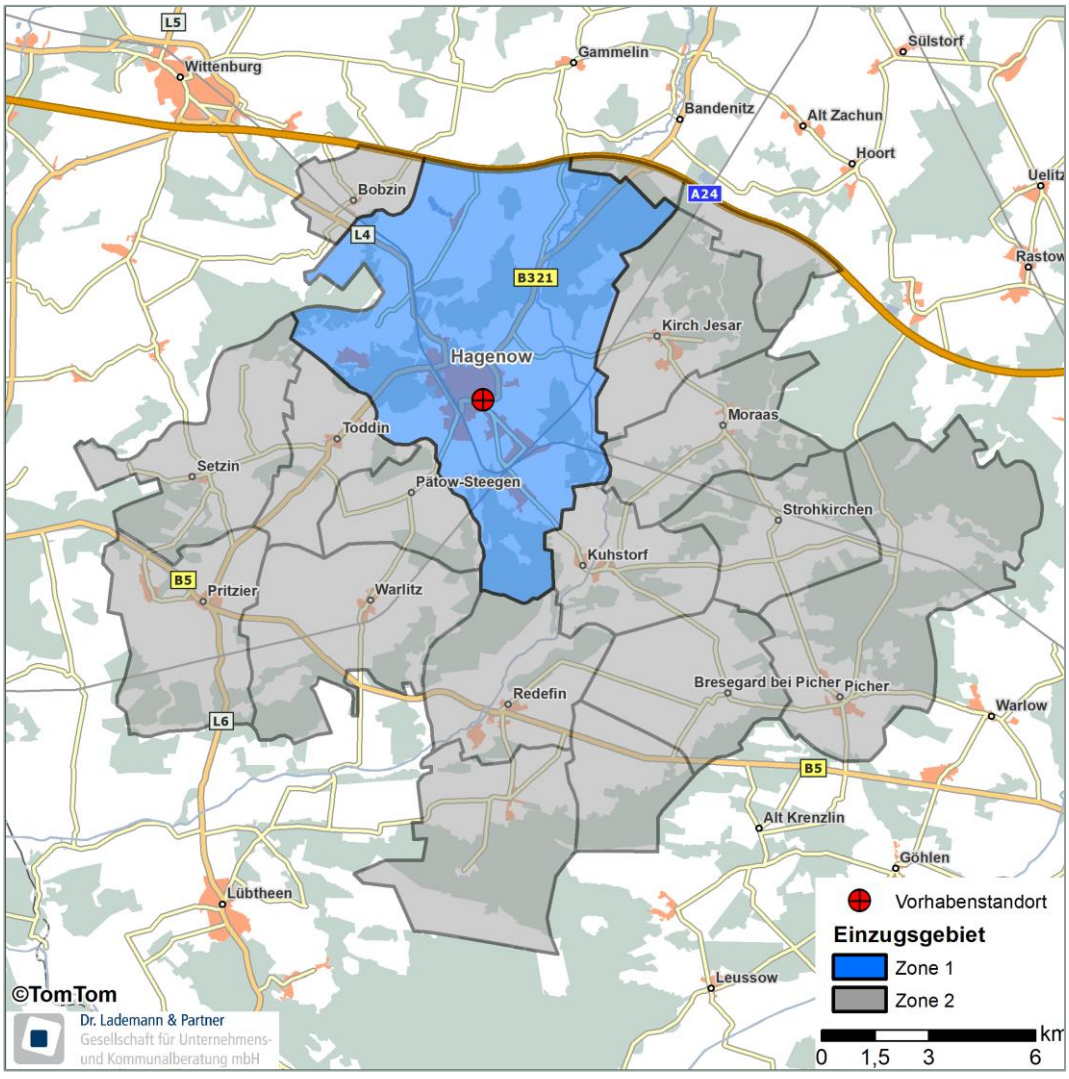


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst in der Zone 1 das nahezu gesamte Hagenower Stadtgebiet und wird im Norden durch die Bundesautobahn A 24 begrenzt. Die Zone 2 wird durch die angrenzenden Gemeinden (zum Teil ebenfalls durch die A 24 begrenzt) Belsch, Bobzin, Bresegard bei Picher, Groß Krams, Kirch Jesar, Kuhstorf, Moraas, Pätow-Steegen, Picher, Pritzier, Redefin, Setzin, Strohkirchen, Toddin und Warlitz gebildet.

In dem Einzugsgebiet des Vorhabens lebten mit Stand 2017 nach Angaben des Statistischen Landesamts rd. 18.200 Personen.

Aufgrund der von dem Statistischen Landesamt und im Abgleich mit den Prognosen des Kreisentwicklungskonzepts (Entwurf) prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem insgesamt schrumpfenden Einwohnerpotenzial in 2019 ausgegangen werden von

rd. 18.000 Einwohnern.

Darüber hinaus ist mit einer Potenzialreserve[4] von insgesamt etwa 10 % der Grundnachfrage (Einwohneräquivalent von 2.000 Personen) zu rechnen.

Insgesamt umfasst das hier dem Gutachten zugrundeliegende Kundenpotenzial des Vorhabens in Hagenow somit

gut 20.000 Personen.

Einzugsgebiet des Vorhabens in Hagenow		
Bereich	**2017**	**2019**
Zone 1	11.680	11.540
Zone 2	6.510	6.430
Einzugsgebiet	**18.190**	**17.970**
Potenzialreserve (10 %)	2.020	2.000
Gesamt	**20.210**	**19.970**
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens in Hagenow

[4] Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Berufstätige/Pendler, Zweitwohnsitze, Bundeswehrangehörige, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur selten am Standort einkaufen). Hierbei wurden auch aktuelle Befragungen von Aldi zur Kundenherkunft berücksichtigt.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen[5] und der Kaufkraft[6] im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente inklusive Potenzialreserve aktuell

rd. 97,1 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2019 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für das Einzugsgebiet insgesamt von einem rückläufigen Nachfragepotenzial (inkl. Potenzialreserve) auszugehen von

rd. 96,0 Mio. € (- 1,2 Mio. €).

Davon entfallen rd. 51,3 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2019 in Mio. €				
Daten	**Zone 1**	**Zone 2**	**Potenzial-reserve***	**Gesamt**
Periodischer Bedarf	29,2	16,3	5,8	51,3
Aperiodischer Bedarf**	25,4	14,2	5,0	44,7
Gesamt	**54,6**	**30,6**	**10,8**	**96,0**
Quelle: Eigene Berechnungen. *Potenzialreserve: 10 % des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet. **ohne Möbel.				

Tabelle 4: Nachfragepotenzial des Vorhabens (2019)

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2019 nach Angaben des Statistischen Landesamts etwa 20.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird im Jahr der Marktwirksamkeit im Einzugsgebiet des Vorhabens etwa 96 Mio. € betragen.

[5] Vgl. Angaben des Statistischen Landesamts im Abgleich mit dem Entwurf der Kreisentwicklungsprognose.

[6] Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der GfK Geomarketing.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Im nachfolgenden Kapitel werden die versorgungsstrukturellen Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche Ausgangslage in den betroffenen Standortlagen im Untersuchungsraum des Einzugsgebiets des Vorhabens analysiert.

5.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im August 2017 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebungen zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (ohne aperiodische Randsortimente) von

rd. 10.600 qm

vorgehalten. Mit rd. 3.700 qm Verkaufsfläche entfällt damit mehr als ein Drittel der Angebote auf die Innenstadt Hagenows sowie mit rd. 2.200 qm Verkaufsfläche etwas weniger als ein Viertel auf das NVZ Rudolf-Tarnow-Straße.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	**Anzahl der Betriebe**	**Verkaufsfläche in qm**
ZVB Innenstadt	19	3.715
NVZ Rudolf-Tarnow-Straße	4	2.230
NVZ Kietz (in Planung)	3	890
Sonstige Lagen	16	3.370
Zone 1 (Hagenow)	**42**	**10.205**
Zone 2 (Umland)	**5**	**355**
Einzugsgebiet gesamt	**47**	**10.560**
Quelle: Dr. Lademann & Partner.		

Tabelle 5: Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet beträgt rd. 580 qm je 1.000 Einwohner und liegt damit etwas oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von rd. 500 qm bis 520 qm VKF je 1.000 Einwohner. Prospektiv kommt es u.E. darauf an, die bestehenden Angebote in Hagenow den heutigen Marktkonzepten des Einzelhandels anzupassen, um Umsatzabflüsse in das Umland zu verhindern.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens.

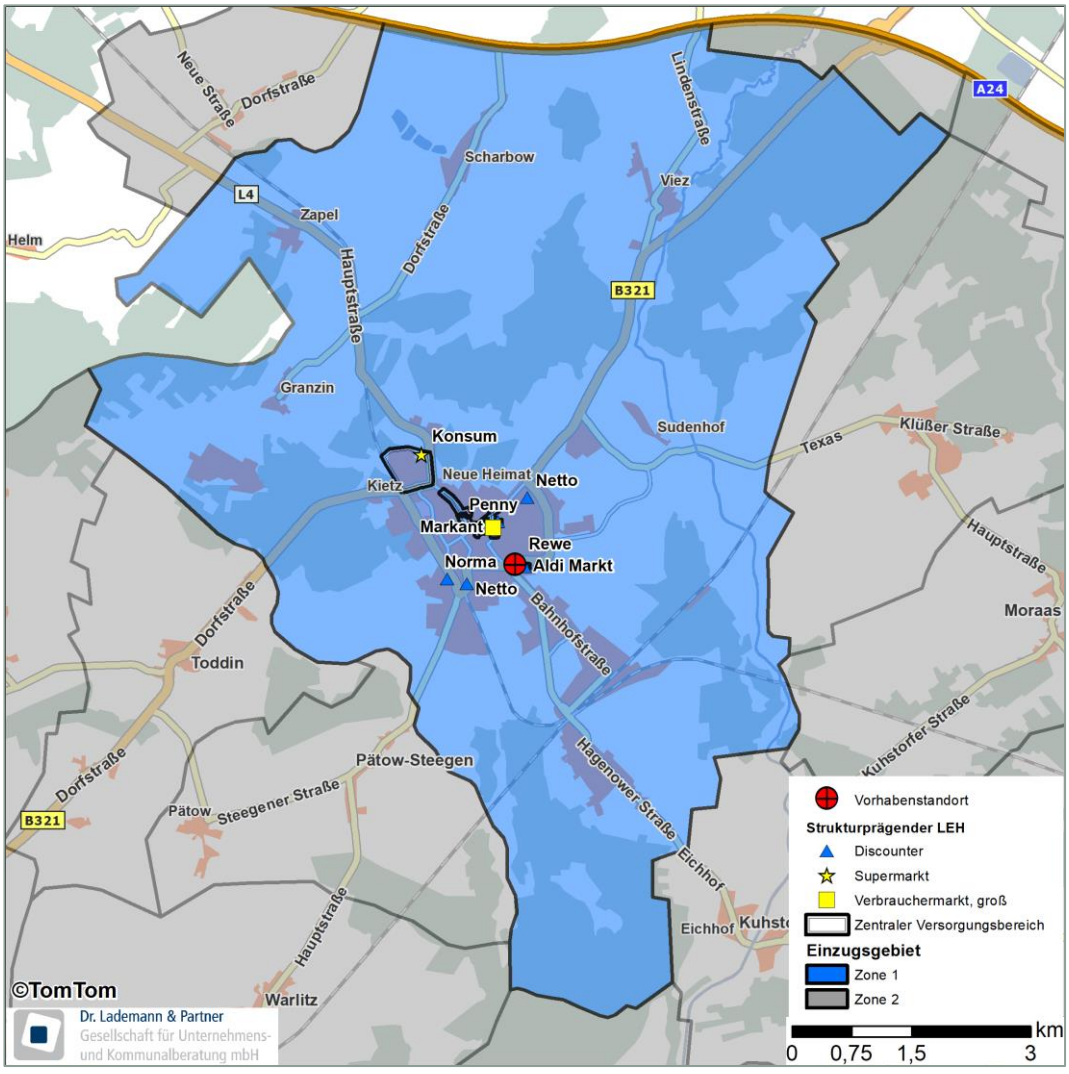


Abbildung 9: Nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die flächengrößten vorhabenrelevanten Anbieter (LEH > 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb des Untersuchungsraums sind neben dem Rewe-Verbrauchermarkt sowie dem Aldi-Lebensmitteldiscounter in Hagenow (Zone 1):

Zone 1:

- Penny-Lebensmitteldiscounter, Möllner Straße 51a, Hagenow, ZVB Innenstadt
- Markant-Verbrauchermarkt, Robert-Stock-Straße 2, Hagenow, ZVB Innenstadt
- Konsum-Supermarkt, Kießender Ring 31, Hagenow, NVZ Kietz (in Planung)
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Friedrich-Heincke-Str. 58, Hagenow, Sonstige Lagen
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Goethestraße 6, Hagenow, Sonstige Lagen
- Norma-Lebensmitteldiscounter, Söringstraße 3, Sonstige Lagen

Innerhalb der Zone 2 befinden sich keine strukturprägenden Lebensmittelanbieter > 400 qm Verkaufsfläche.

Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte werden im Folgenden abgebildet (keine abschließende Darstellung):

Abbildung 10: Norma-Discounter, Sonstige Lagen, Zone 1

Abbildung 11: Netto-Discounter, Sonstige Lagen, Zone 1

Abbildung 12: Netto-Discounter, Sonstige Lagen, Zone 1

Abbildung 13: Markant-Verbrauchermarkt, ZVB Innenstadt, Zone 1

5.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur

Die Umsätze für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ohne aperiodische Randsortimente) innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 49 Mio. €.

Umsatzseitig betrachtet, entfällt dieses fast ausschließlich auf die Angebote im Mittelzentrum Hagenow (=Zone 1).

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	**Umsatz in Mio. €**	**Flächenprod. in €/qm**
ZVB Innenstadt	19,1	5.150
NVZ Rudolf-Tarnow-Straße	11,5	5.170
NVZ Kietz (in Planung)	2,8	3.100
Sonstige Lagen	13,9	4.120
Zone 1 (Hagenow)	**47,3**	**4.640**
Zone 2 (Umland)	**1,5**	**4.280**
Einzugsgebiet gesamt	**48,8**	**4.630**
Quelle: Dr. Lademann & Partner.		

Tabelle 6: Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von dem umsatzstarken Lebensmitteldiscounter Aldi sowie den Kleinflächen getrieben.

Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 106 % für das Einzugsgebiet, die auf leichte Kaufkraftzuflüsse weist.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 10.600 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 49 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die Einzelhandelszentralität deuten auf Nachfragezuflüsse aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens hin.

5.3 Analyse der städtebaulichen Ausgangslage im Einzugsgebiet des Vorhabens

ZVB Innenstadt Hagenow

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das Innenstadtzentrum in Hagenow, welcher sich rd. 700 m nordwestlich vom Vorhabenstandort entfernt befindet. Dieses Zentrum umfasst die Lange Straße im Westen, den Bereich um die Grubenstraße/Hirtenstraße/Bergstraße sowie den davon östlich angrenzenden Teilbereich der Möllner Straße sowie Robert-Storck-Straße.

Abbildung 14: Lange Straße, ZVB Innenstadt Hagenow

Mit einem Penny-Lebensmitteldiscounter sowie einem Markant-Verbrauchermarkt befinden sich typgleicher Wettbewerbsbetriebe in diesem Zentrum. Weitere Magnetbetriebe sind die Drogeriemärkte Budnikowsky und Rossmann. Ergänzt wird das Angebot von weiteren überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevanten kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten sowie innenstadttypischen Nutzungen (u.a. Rathaus). Innerhalb des Zentrums sind eine Reihe von kleinflächigen Leerstände vorzufinden.

Das Innenstadtzentrum verfügte zum Erhebungszeitpunkt über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenausstattung von rd. 3.700 qm. Auf dieser wird ein Umsatz von rd. 19,1 Mio. € generiert. Für die Einwohner im Untersuchungsraum stellt der Standort somit derzeit die bedeutsamste Einkaufslage für nahversorgungsrelevante Sortimente im Stadtgebiet Hagenows dar. Positiv sind v.a. das städtebauliche Ambiente entlang der Lange Straße und die Angebotsvielfalt hervorzuheben. Das Zentrum erfüllt seine Versorgungsfunktion für die Stadt Hagenow und ist trotz existierender Leerstände als stabil zu bewerten.

NVZ Rudolf-Tarnow-Straße (Vorhabenstandort)

Das Nahversorgungszentrum Rudolf-Tarnow-Straße befindet sich in der südöstlichen Kernstadt von Hagenow. Die Einkaufslage befindet sich östlich des Kreuzungsbereichs der Bahnhofstraße mit der Rudolf-Tarnow-Straße.

Abbildung 15: Paderborner Straße, Nahversorgungszentrum Rudolf-Tarnow-Straße

Als wesentliche nahversorgungsrelevante Magnetbetriebe sind ein Rewe-Verbrauchermarkt sowie ein Aldi-Discounter zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch einen Kik-Bekleidungsfachmarkt, einem Bäcker sowie einer Tankstelle.

Das Zentrum verfügt über rd. 2.200 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (Umsatz rd. 11,5 Mio. €) und wird der Funktion der Nahversorgung für die Einwohner der Kernstadt sowie angrenzender Bereiche gerecht. Es ist als stabil zu bewerten und wird durch das Vorhaben perspektivisch gestärkt. In diesem Kontext würde jedoch die räumliche Abgrenzung gem. Einzelhandelskonzept 2011 überschritten werden.

NVZ Kietz (in Planung)

Innerhalb des definierten Einzugsgebiets liegt außerdem das Nahversorgungszentrum Kietz, welches jedoch noch in Planung befindlich ist (rd. 2,2 km nordwestlich des Vorhabenstandorts) in der nördlichen Kernstadt Hagenows. Die Einkaufslage befindet sich nordwestlich des Kreuzungsbereichs der Wittenburger Straße mit der Straße des Friedens.

Abbildung 16: Konsum-Supermarkt, Nahversorgungszentrum Kietz (in Planung)

Als wesentlicher nahversorgungsrelevanter Magnetbetrieb ist ein Konsum-Supermarkt zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch einen Getränkemarkt. Darüber hinaus befindet sich ein größerer Leerstand am Standort.

Das Zentrum in Planung verfügt derzeit über rd. 900 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche (Umsatz rd. 2,8 Mio. €) und wird der Funktion der Nahversorgung für die Einwohner der nördlichen Kernstadt sowie angrenzender Bereiche jedoch nur teilweise gerecht.

Im Einzugsgebiet des Vorhabens befinden sich mit dem Innenstadtzentrum Hagenow sowie dem Nahversorgungszentrum Rudolf-Tarnow-Straße zwei zentrale Versorgungsbereiche sowie mit dem NVZ Kietz ein weiterer in Planung. Die beiden Zentren werden ihrer zugewiesenen Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und sind als stabil zu beschreiben. Das NVZ in Planung erfüllt diese Funktion derzeit immer noch nicht.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognosen

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

6.1.1 Erweiterung von Aldi und Rewe

Für das Gesamtvorhaben, der Erweiterung und Neuaufstellung eines Aldi- sowie Rewe-Markts, ist davon auszugehen, dass es künftig insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 16 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 wird dieser bei rd. 29 %, in der Zone 2 bei rd. 26 % liegen.

Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet nach Vorhabenrealisierung*			
Periodischer Bedarf	**Zone 1**	**Zone 2**	**Gesamt**
Marktpotenzial (Mio. €)	29,2	16,3	45,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	8,4	4,2	12,6
Marktanteile	29%	26%	28%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	25,4	14,2	39,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,3	0,9
Marktanteile	2,4%	2,1%	2,3%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	54,6	30,6	85,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	9,0	4,5	13,5
Marktanteile	17%	15%	16%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet (nach Erweiterung/Umstrukturierung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.600 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 14,7 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 14,0 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	**Verkaufs-fläche in qm**	**Flächen-produk-tivität***	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	**2.860**	**4.910**	**14,0**
davon Rewe-Markt	*1.620*	*4.500*	*7,3*
davon Bäcker im Rewe-Markt	*100*	*6.000*	*0,6*
davon Aldi-Markt	*1.140*	*5.400*	*6,2*
aperiodischer Bedarf	**310**	**3.250**	**1,0**
davon Rewe-Markt	*180*	*3.000*	*0,5*
davon Aldi-Markt	*130*	*3.600*	*0,5*
Gesamt	**3.170**	**4.750**	**15,1**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens im Einzugsgebiet (nach Erweiterung/Umstrukturierung)

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um die Erweiterung von bereits in Hagenow ansässigen Betrieben. Die bestehenden Märkte haben mit ihren Umsätzen ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Vorhabens im Einzugsgebiet insgesamt auf rd. 13 %, bzw. im periodischen Bedarf auf rd. 22 %.

Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)			
Branchenmix	**Verkaufs-fläche in qm**	**Flächen-produk-tivität***	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	**2.190**	**5.140**	**11,3**
davon Rewe-Markt	*1.390*	*4.800*	*6,7*
davon Bäcker im Rewe-Markt	*40*	*6.500*	*0,3*
davon Aldi-Markt	*760*	*5.700*	*4,3*
aperiodischer Bedarf	**230**	**3.540**	**0,8**
davon Rewe-Markt	*150*	*3.300*	*0,5*
davon Aldi-Markt	*80*	*4.000*	*0,3*
Gesamt	**2.420**	**4.990**	**12,1**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)

Der Umsatzzuwachs[7] (inkl. Streuumsätzen) wird im standortspezifischen worst-case insgesamt etwa bei rd. 3,0 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 2,8 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

[7] Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Allerdings ist im Kontext einer sogenannten Delta-Betrachtung neben der quantitativen Verkaufsflächenerweiterung v.a. der wahrnehmbare Attraktivitätszuwachs als umsatzfördernd mit zu berücksichtigen.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)		
Branchenmix	**Verkaufsfläche in qm**	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	**670**	**2,8**
davon Rewe-Markt	*230*	*0,6*
davon Bäcker im Rewe-Markt	*60*	*0,3*
davon Aldi-Markt	*380*	*1,8*
aperiodischer Bedarf	**80**	**0,2**
davon Rewe-Markt	*30*	*0,0*
davon Aldi-Markt	*50*	*0,1*
Gesamt	**750**	**3,0**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 10: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung

Im standortspezifischen worst-case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*			
Periodischer Bedarf	**Zone 1**	**Zone 2**	**Gesamt**
Marktpotenzial (Mio. €)	29,2	16,3	45,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,7	0,8	2,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	6%	5%	6%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	25,4	14,2	39,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,12	0,06	0,17
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,5%	0,4%	0,4%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	54,6	30,6	85,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,8	0,9	2,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	3%	3%	3%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung

Für die Erweiterung und Umstrukturierung des Aldi-Discounters, des Rewe-Markts sowie des Bäckers um rd. 750 qm VKF auf rd. 3.200 qm VKF ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 6 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 2,8 Mio. € (inkl. aperiodische Randsortimente: rd. 3,0 Mio. €).

6.1.2 Erweiterung des Kik-Bekleidungsfachmarkts

Im Zuge der Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Rudolf-Tarnow-Straße wird zudem eine Erweiterung des Kik-Bekleidungsfachmarkts erwogen (von derzeit 661 qm auf max. 799 qm VKF). Bisher ist der Kik-Markt Mieter innerhalb der Rewe-Immobilie verortet, muss jedoch im Zuge der Erweiterung des Rewe-Markts verlagern. Dies soll voraussichtlich in einen Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite geschehen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Kik-Vorhaben			
Branchenmix	**VKF in qm Status quo**	**VKF in qm Zuwachs**	**max. VKF in qm nach Erweiterung**
aperiodischer Bedarf	**661**	**138**	**799**
davon Bekleidung, Wäsche	*460*	*99*	*559*
davon Sonstige Hartwaren	*200*	*40*	*240*
Gesamt	**661**	**138**	**799**
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers			

Tabelle 12: Vorhabenstruktur des Kik-Markts

Rund zwei Drittel der Verkaufsfläche (max. 559 qm) würden durch das Sortiment Bekleidung/Wäsche belegt, ein Drittel der weiteren Fläche (max. 240 qm) durch sonstige – überwiegend zentrenrelevante - Hartwaren (u.a. Schuhe/Lederwaren, Hausrat, GPK, Wohnaccessoires, Geschenkartikel, Haus- und Heimtextilien, Bücher-/Schreibwaren).

Für das Gesamtvorhaben ist davon auszugehen, dass es künftig insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von max. 5 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des Betriebstyps im Sortiment Bekleidung/Wäsche erzielt. In der Zone 1 wird dieser bei max. 11 %, in der Zone 2 bei max. 9 % liegen.

Marktanteile des Kik-Markts im Einzugsgebiet nach Vorhabenrealisierung*			
Bekleidung, Wäsche	**Zone 1**	**Zone 2**	**Gesamt**
Marktpotenzial (Mio. €)	4,4	2,5	6,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,5	0,2	0,7
Marktanteile	11%	9%	10%
Sonstige Hartwaren			
Marktpotenzial (Mio. €)	8,1	4,5	12,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	2%	2%	2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,5	7,0	19,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,3	1,0
Marktanteile	5%	5%	5%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 13: Marktanteile des Kik-Vorhabens im Einzugsgebiet (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Kik-Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.340 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

max. 1,1 Mio. € belaufen,

wovon mit max. 0,8 Mio. € der Schwerpunkt auf das Sortiment Bekleidung entfällt.

Umsatzstruktur des Kik-Markts (nach Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	**Verkaufs-fläche in qm**	**Flächen-produk-tivität***	**Umsatz in Mio. €**
aperiodischer Bedarf	**799**	**1.340**	**1,1**
davon Bekleidung, Wäsche	*559*	*1.400*	*0,8*
davon Sonstige Hartwaren	*240*	*1.200*	*0,3*
Gesamt	**799**	**1.340**	**1,1**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 14: Umsatzstruktur des Kik-Vorhabens im Einzugsgebiet (nach Erweiterung)

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um die Erweiterung eines bereits in Hagenow ansässigen Betriebs. Der bestehende Markt hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Vorhabens im Einzugsgebiet insgesamt auf rd. 4 %, bzw. im Sortiment Bekleidung/Wäsche auf rd. 9 %.

Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Kik-Markts (status quo)			
Branchenmix	**Verkaufs-fläche in qm**	**Flächen-produk-tivität***	**Umsatz in Mio. €**
aperiodischer Bedarf	**660**	**1.420**	**0,9**
davon Bekleidung, Wäsche	*460*	*1.500*	*0,7*
davon Sonstige Hartwaren	*200*	*1.250*	*0,3*
Gesamt	**660**	**1.420**	**0,9**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 15: Umsatzstruktur des Kik-Vorhabens (Status quo)

Der Umsatzzuwachs[8] (inkl. Streuumsätzen) wird im standortspezifischen worst-case insgesamt etwa bei rd. 0,1 Mio. € liegen.

Umsatzzuwachs des Kik-Markts (durch Vorhabenrealisierung)		
Branchenmix	**Verkaufs-fläche in qm**	**Umsatz in Mio. €**
aperiodischer Bedarf	**139**	**0,13**
davon Bekleidung, Wäsche	*99*	*0,09*
davon Sonstige Hartwaren	*40*	*0,04*
Gesamt	**139**	**0,13**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.		

Tabelle 16: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung (Kik)

[8] Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant (Delta-Betrachtung), da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Allerdings ist neben der quantitativen Verkaufsflächenerweiterung v.a. der wahrnehmbare Attraktivitätszuwachs als umsatzfördernd mit zu berücksichtigen.

Im standortspezifischen worst-case zeigen die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Kik-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*			
Bekleidung, Wäsche	**Zone 1**	**Zone 2**	**Gesamt**
Marktpotenzial (Mio. €)	4,4	2,5	6,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,06	0,03	0,08
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,3%	1,1%	1,2%
Sonstige Hartwaren			
Marktpotenzial (Mio. €)	8,1	4,5	12,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,02	0,01	0,03
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,3%	0,2%	0,3%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	12,5	7,0	19,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,08	0,04	0,12
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,6%	0,6%	0,6%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 17: Marktanteilszuwachs durch die Vorhabenrealisierung (Kik)

Vor dem Hintergrund der moderaten Marktanteilszuwächse durch die Erweiterung des Kik-Bekleidungsfachmarkts (0,6 %-Pkt. insgesamt bzw. rd. 1,2 %-Pkt. im Segment Bekleidung/Wäsche sowie 0,3 %-Pkt. im Segment sonstige Hartwaren) wurde auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des überschaubaren Marktanteilszuwachses ausgeschlossen werden. Zudem sei hierbei auf die minimalen Zusatzumsätze hinzuweisen, die unterhalb der rechnerischen Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 Mio. € liegen. Insofern wurde im Folgenden auf eine detaillierte Wirkungsmodellierung verzichtet.

Für die Erweiterung und Verlagerung des Kik-Bekleidungsfachmarkts um max. 139 qm VKF auf max. 799 qm VKF ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs im Segment Bekleidung/Wäsche innerhalb seines Einzugsgebiets von rd. 1 %-Punkt auszugehen. Auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung wurde daher verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses ausgeschlossen werden.

6.2 Wirkungsprognose – Aldi und Rewe

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte (Mehr-)Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2019 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (i.d.R. zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Einzelhandelsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich (= Hauptsortiment) nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2019) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer Marktschrumpfung infolge der nach Angaben des Statistischen Landesamts sowie des Landkreises Ludwigslust-Parchim prognostizierten Bevölkerungsabnahme im Einzugsgebiet betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, reduziert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsverschärfend zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Zone 2 in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse[9] aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit den Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vor-

[9] Die Zentralität im Einzugsgebiet liegt aktuell bei rd. 106 %, in der Zone 2 bei lediglich rd. 9 %.

habenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein.

- Da die Zentralität[10] des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Zone 1 des Einzugsgebiets über 100 % liegt, die Nachfragezuflüsse die Abflüsse also übersteigen, ist durch das Vorhaben eine leichte Umlenkung von Nachfragezuflüssen zu erwarten, die derzeit innerhalb der Zone 1 von anderen Anbietern gebunden wird.
- Das Vorhaben wird einen Teil seiner Umsätze aus Streuumsätzen aus Bereichen außerhalb des Einzugsgebiets erzielen. In einer absoluten Worst-Case-Betrachtung werden die Umsätze aus Streuumsätzen gegen die strukturprägenden Angebote in Lübtheen (rd. 18 km entfernt, v.a. Lidl, Nahkauf, Netto) und Vellahn (rd. 18 km entfernt, v.a. Penny, Konsum) gerechnet, da in diesen Räumen eine tendenziell stärkere Umlenkung von Einkaufsorientierungen zu erwarten ist. Aufgrund der Eigenattraktivität sind zulasten von Wittenburg u.E. keine Auswirkungen zu erwarten.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von unter 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Sie haben vielmehr einen das Hauptsortiment ergänzenden Charakter. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile bzw. deren Zuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

[10] Die Zentralität in der Zone 1 liegt bei rd. 160 %.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet im worst-case einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 2,5 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Nach Berücksichtigung der negativen Einwohnerentwicklung sowie der Nachfrageströme beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 2,9 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 7,6 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1, Hagenow) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2, Umland). Aufgrund der räumlichen Nähe und den zu erwartenden Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Angebote im Innenstadtzentrum Hagenows sowie in den sonstigen Lagen der Zone 1 am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 8 %). Das Nahversorgungszentrum Kietz (in Planung) weist dagegen eine geringere Umsatzumverteilungsquote von rd. 6 % auf.

Das Vorhaben wird einen Teil seines Umsatzes durch die Rückholung von Nachfrageabflüssen generieren (rd. 0,8 Mio. €). In einer überschlägigen Betrachtung werden für die Sortimente des periodischen Bedarfs unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (strukturprägende Wettbewerber in den Gemeinden Lübtheen und Vellahn) die Umsatzrückgänge im Bereich von 6 % bis 7 % liegen.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Zonen und Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Hagenow - Umsatzzuwachs (2019)						
Periodischer Bedarf	**ZVB Innenstadt**	**NVZ Kietz (in Planung)**	**Sonstige Lagen**	**Zone 1 Gesamt**	**Zone 2 Gesamt**	**Gesamt**
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,9	0,1	0,7	**1,7**	**0,8**	**2,5**
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens in Mio. €	0,01	0,00	0,01	**0,02**	**0,01**	**0,03**
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung in Mio. €	0,17	0,02	0,13	**0,32**	**0,01**	**0,33**
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-	-	-	-	- 0,8	**0,8**
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,4	0,0	0,3	**0,8**	-	**0,8**
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	**1,5**	**0,2**	**1,1**	**2,8**	**0,1**	**2,9**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	**7,9%**	**6,1%**	**8,1%**	**7,8%**	**4,1%**	**7,6%**
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.						

Tabelle 18: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Rewe-Markts sowie des Aldi-Discounters und des Bäckers um rd. 750 qm Verkaufsfläche erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von bis zu rd. 8 %.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Hagenow mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.200 qm (für die Lebensmittelmärkte) und <800 qm VKF (für den Bekleidungsfachmarkt) ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Mecklenburg-Vorpommern[11] und der Regionalplanung für den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg[12] zu berücksichtigen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Raum mehr als unwesentlich beeinträchtigt und ob die Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hagenow (2011) hergestellt werden kann.

7.2 Zur Bewertung gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Seit Juni 2016 hat das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern Gültigkeit. Dabei sind im Kapitel 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte folgende für das Vorhaben relevante Ziele als verbindliche Vorgaben zu beachten und folgende Grundsätze in die Abwägung einzustellen:

(1) Konzentrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.

(2) Kongruenzgebot

Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich über-

[11] Vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (i.F. LEP MV)

[12] Vgl. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (i.F. RP Westmecklenburg).

schreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

(3) Integrationsgebot

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

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

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

Zentrenrelevante Kernsortimente sind

- *die Sortimente gemäß Abbildung 21 sowie*
- *weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).*

Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

(5) Einzelhandelskonzepte und Zentrale Versorgungsbereiche

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.

Zu Ziel 1:

Die Stadt Hagenow ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum definiert. Dort sind Einzelhandelsgroßprojekte allgemein zulässig und richtig verortet.

Zu Ziel 2:

Das Vorhaben entspricht der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Hagenow und überschreitet nicht den Verflechtungsbereich dieses zentralen Orts. Die Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hagenow und seines

Einzugsbereichs werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Das bereits über Bau NVO und BauGB erfasste Beeinträchtigungsverbot wird zudem im separaten Kapitel 7.3 behandelt.

Zu Ziel 3 und 5:

Die in Rede stehenden Bestandsbetriebe sind mit ihren überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der Abgrenzung des im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagenow räumlich konkretisierten zentralen Versorgungsbereichs ‚NVZ Rudolf-Tarnow-Straße' verortet. Wenngleich der zentrale Versorgungsbereich funktional vorrangig die Nah- und Grundversorgung abdecken soll, kann räumlich auf eine gesamtstädtisch bedeutsame Funktion für die Versorgung der Einwohner in Hagenow und v.a. südlich angrenzender Orte ohne leistungsfähige Angebote festgestellt werden. Demnach ist die Projektierung zur Absicherung der bestehenden Angebote innerhalb des Zentrums geeignet.

Während das Vorhaben von Rewe uneingeschränkt mit dem Integrationsgebot gem. Ziel 3 in Einklang zu bringen ist, ist aufgrund von fehlenden Flächenpotenzialen innerhalb des räumlich konkretisierten zentralen Versorgungsbereichs bei der Planung von Aldi (und ggf. Kik) beabsichtigt, die Neuaufstellung direkt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vorzunehmen. Die Erweiterungsfläche unmittelbar außerhalb des heutigen Standorts von Aldi und Kik schmiegt sich zugleich unmittelbar an das bestehende Zentrum an. Flankierend wäre hinsichtlich Erfordernis und Machbarkeit zu prüfen, ob an der Rudolf-Tarnow-Straße in Ergänzung zu dem bestehenden Fußgänger- und Radweg z.B. eine bessere Querungsmöglichkeit der Bundesstraße für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Eingängen der Lebensmittelmärkte errichtet werden kann, um einen Beitrag zum Zusammenwachsen der Teilbereiche zu leisten. Zugleich könnte hierdurch der Wegeaufwand zu den rd. 350 bis 400 m entfernten Bushaltestellen (Obi, Kath. Kirche) überschaubar gehalten werden.

Insofern werden prospektiv die beiden Teilbereiche zusammenwirken. Vor diesem Hintergrund ist u.E. für die Neuaufstellung des Aldi-Marktes ein Ausnahmetatbestand für das Integrationsgebot gegeben. Jedoch wäre zu empfehlen im Zuge der Bauleitplanung eine Anpassung des Einzelhandelskonzepts vorzunehmen, um die vollständige Übereinstimmung mit dem Ziel 3 zu erhalten. Erst nach Überarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wäre sodann im Erweiterungsbereich auch eine zentrenrelevante Nutzung dort kongruent. Demnach können aktuell für den Kik-Markt die Voraussetzungen des Ziels 3 nur bei einem Standort innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums als erfüllt angesehen werden (z.B. Altstandort von Aldi).

Das Vorhaben ist mit den Zielen des LEP Mecklenburg-Vorpommern nur im Falle der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hagenow vollständig in Einklang zu bringen. Für die Absicherung der Lebensmittelmärkte wäre jedoch aufgrund fehlender Flächenpotenziale ein Ausnahmetatbestand zur Verlagerung in einen sich anschmiegenden Ergänzungsbereich gegeben.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungbereiche und die verbrauchernahe Versorgung

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

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

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Auswirkungen durch die Absicherung der Lebensmittelmärkte

Das Vorhaben wird im worst-case in dem nahversorgungsrelevanten Sortiment eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 8 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Zone 1 kann festgehalten werden, dass die Umsatzumverteilungsquoten durch das Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhaben bei rd. 8 % liegen werden. Am stärksten von dem Vorhaben betroffen sind vor allem bedingt durch die räumliche Nähe sowie Angebotsüberschneidungen, die Angebote des ZVB Innenstadt (Umsatzumverteilungsquoten von rd. 7,9 %; v.a. zulasten von Markant und Penny) sowie die sonstigen Lagen der Zone 1 (Umsatzumverteilungsquoten von rd. 8,1 %; v.a. zulasten von Netto (2x) und Norma). Das Vorhaben wird demnach in spürbaren Wettbewerb zu den bestehenden Lebensmittelmärkten treten. Die im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung induzierten Mehrumsätze werden sich zulasten des Bestands in Hagenow dabei im oberen Bereich der noch (knapp) vertretbaren Umsatzumverteilungswirkungen bewegen.

In der Zone 2 wird das Erweiterungsvorhaben (ausschließlich Streulagen) prospektive Umsatzumverteilungsquoten von rd. 4 % auslösen und damit deutlich unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bleiben.

Spürbare Wirkungen durch die Erweiterungen am Vorhabenstandort sind auch für die unmittelbar südwestlich und südlich außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen, strukturprägenden Wettbewerber in Lübtheen (v.a. Lidl, Nahkauf, Netto) und Vellahn (Penny, Konsum) zu erwarten (im Bereich von 6 bis 7 %). Aufgrund der Nähe der Einwohner zu jenen Lebensmittelangeboten werden diese Anbieter insbesondere unter Beachtung der Distanzsensibilität jedoch weiterhin ihre Umsätze überwiegend aus den räumlich zugeordneten Bereichen rekrutieren. Zudem ist darauf zu verweisen, dass in der worst-case Betrachtung sämtliche Streuumsätze gegen nur diese zwei Orte gerichtet wurden. Faktisch dürften sich diese Umsätze diffuser im Raum verteilen. Hierdurch sinkt tendenziell die rechnerische Umsatzlast.

‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und außerhalb des Einzugsgebiets können unter Abwägung der Chancen und Risiken einer Vorhabenrealisierung ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann durch das Vorhaben nicht erwartet werden.

Mit der Realisierung der Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass in Bezug auf die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Hagenow sowie dem Umland mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, die Nahversorgung in der südlichen Kernstadt von Hagenow zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird.

Mit der beabsichtigten Bauleitplanung besteht zudem der städtische Wille, den seinerzeit räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich um einen Ergänzungsbereich zu erweitern, mit dem Ziel ein nach qualitativen und quantitativen Gesichtspunkten leistungsfähiges Angebot vorzuhalten.

Im Bereich der das Hauptsortiment ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der moderaten Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von weniger als 1 %-Punkt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen durch die Absicherung des Kik-Textilfachmarkts

In dem Zusammenhang mit der Marktanteilsanalyse zeigte sich, dass in die Wirkungsprognose nur ein überschaubarer Mehrumsatz eingehen würde. Hierbei ist darauf zu verweisen, dass die Rechtsprechung[13] die Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. € bestätigt hat. So werden Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Folgen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr wird von keinen mehr als unwesentlichen Wirkungen an einem Standort ausgehen. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen verzichtet.

[13] Vgl. u.a. Urteil 10 A 1676/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann für die geplante Erweiterung und Umstrukturierung ausgeschlossen werden. Dem städtebaulichen und raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben gerecht.

7.4 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Hagenow

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Hagenow 2011[14] wird zunächst die Strategieempfehlung „Konzentration auf die Zentren" definiert. Diese besagt im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vorhaben:

„Das Nahversorgungszentrum Rudolf-Tarnow-Straße sollte primär auf die Sicherung einer funktionsfähigen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet werden und nur im begrenzten Umfang auch zentrenrelevante Sortimente anbieten. […]"

Darüber hinaus werden eine Reihe von Maßnahmen- und Umsetzungsempfehlungen Empfehlung ausgesprochen. In Bezug auf das Vorhaben sind folgende Aussagen relevant:

- *„Die Nahversorgung soll wohnortnah gewährleistet werden."*
- *„Orientierung an den zentrenspezifischen Handlungsempfehlungen: u.a. Etablierung eines Nahversorgungszentrums im Kietz; Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Angeboten in peripheren Lagen (geringe Mantelbevölkerung)."*

Ergänzend werden Ansiedlungsregeln für künftige Einzelhandelsvorhaben definiert:

- *„Zur Umsetzung des Einzelhandelskonzepts werden die aufgeführten räumlich abgegrenzten Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels und als städtebaulich schutzwürdig bestätigt."*
- *„Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist nur in den abgegrenzten Zentren zulässig."*

[14] Vgl. Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Hagenow. Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts aus 2000 (2011).

Das Vorhaben ist mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Hagenow kompatibel. Sowohl die Strategieempfehlung, als auch die Maßnahmen- und Umsetzungsempfehlungen sowie die Ansiedlungsregeln werden vom Grundsatz her erfüllt. Die beabsichtigte Verlagerung des Aldi-Markts (und ggf. des Kik-Marktes) würden jedoch zu einer Ausweitung des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs führen. Aufgrund des erwartbaren räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit den im Zentrum verbleibenden Angeboten könnte vor dem Hintergrund der geplanten zukunftsfähigen Absicherung eines die Innenstadt ergänzenden Nahversorgungszentrums voraussichtlich das gemeindliche Einvernehmen zur Ausweitung des Zentrums hergestellt werden. Es empfiehlt sich jedoch die diesbezügliche Anpassung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts.

8 Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung

Dr. Lademann & Partner empfehlen in Bezug auf die Einzelhandelskomponenten folgende Sortimente und Verkaufsflächen planerisch zu fixieren:

Aldi-Planstandort

- Festsetzung als SO Lebensmittelmarkt
- ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.270 qm VKF
- rd. 90 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen davon auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Hagenower Sortimentsliste 2011), d.h. rd. 1.140 qm VKF

Rewe-Standort

- Festsetzung als SO Lebensmittelmarkt
- ein Lebensmittelverbrauchermarkt: max. 1.800 qm VKF;
- rd. 90 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen davon nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Hagenower Sortimentsliste 2011), d.h. bis zu 1.620 qm VKF
- ein Bäcker (max. 100 qm VKF) zzgl. Gastronomiebereich

Kik-Markt

- Festsetzung als Fachmarkt Bekleidung: max. 799 qm VKF
- Zulässige Sortimente:
  - Bekleidung/Wäsche: mind. 70 % der Gesamtverkaufsfläche
  - sonstige gem. Hagenower Sortimentsliste 2011 als zentren- oder nichtzentrenrelevant definierter Sortimente
  - gem. Hagenower Sortimentsliste 2011 als nahversorgungsrelevant definierter Sortimente sind auf 5 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt

- Alternativ zulässig: Fachmarkt mit gem. Hagenower Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant definierter Sortimente. Aufgrund der Flächenbedarfe kann eine Verkaufsfläche von bis zu 1.000 qm als städtebaulich vertretbar eingeschätzt werden (dies entspricht dem heutigen Zuschnitt der Immobilie).

Hinweis: Die Verlagerung des Kik-Markts ist nur innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zulässig (andernfalls wäre zunächst die Überarbeitung und Beschlussfassung des Einzelhandelskonzepts erforderlich).

9 Fazit

Zur nachhaltigen Absicherung des langjährig etablierten Nahversorgungszentrums Rudolf-Tarnow-Straße in Hagenow ist nunmehr die Verlagerung des Aldi-Lebensmitteldiscounters auf die gegenüberliegende Straßenseite geplant.

In dem Kontext der geplanten Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums beabsichtigen sowohl Rewe (von derzeit rd. 1.540 qm auf rd. 1.800 qm VKF) als auch Aldi (von derzeit rd. 840 qm auf rd. 1.270 qm VKF) zu erweitern. Auch der im Rewe-Markt befindliche Bäcker will in diesem Zusammenhang erweitern (von rd. 40 auf rd. 100 qm). Zudem ist eine mögliche Erweiterung und Verlagerung des Kik-Markts vorgesehen (von derzeit rd. 660 qm auf max. 799 qm VKF).

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel umgesetzt werden. In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist Folgendes festzuhalten:

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 10.600 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 49 Mio. € Umsatz generiert. Dieser entfällt zum Großteil auf das Mittelzentrum Hagenow (Zone 1).

Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2019 beträgt etwa 20.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens wird im Jahr der Marktwirksamkeit bei rd. 96 Mio. € liegen.

Nach den Modellrechnungen ergibt sich durch die Neuaufstellung von Aldi und Rewe (inkl. Bäcker) auf rd. 3.200 qm VKF ein zusätzliches Umsatzpotenzial von rd. 3,0 Mio. €, davon entfallen rd. 2,8 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf. Das entspricht einem nahversorgungsrelevanten Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 6 %-Punkten.

Die Umsatzumverteilungswirkungen erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Umsatzrückgänge von im Mittel rd. 8 % (v.a. zulasten des Innenstadtzentrums Hagenow sowie der sonstigen Lagen in der Zone 1). Wettbewerbliche Effekte (rd. 4 % bis 6 %) sind zudem für die Angebote in den sonstigen Lagen der Zone 2 sowie für das NVZ Kietz (in Planung) der Zone 1 zu erwarten.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben dazu bei, die Nahversorgung zukunftsfähig abzusichern, ohne dass dadurch andere Betriebe gefährdet werden.

Das Vorhaben ist mit den Zielen des LEP Mecklenburg-Vorpommern nur im Falle der Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hagenow vollständig in Einklang zu bringen. Das gemeindliche Einvernehmen zur räumlichen Ausweitung des Zentrums könnte nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner für die beiden Lebensmittelmärkte aufgrund der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Hagenow hergestellt werden, da für die projektierte Absicherung der Lebensmittelmärkte aufgrund fehlender Flächenpotenziale ein Ausnahmetatbestand zur Verlagerung in einen sich anschmiegenden Ergänzungsbereich vorliegt. Die Erweiterung des Kik-Bekleidungsfachmarkts lässt sich nur innerhalb der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durchführen (z.B. Altstandort von Aldi).

Die Verkaufsflächenerweiterung am Vorhabenstandort ist unter der Voraussetzung der Festsetzung der einzelnen Komponenten als Sondergebiet in einem Bebauungsplan verträglich und zulässig und stärkt einen bestehenden zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung in der Stadt Hagenow sowie den zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsauftrag.

Hamburg, 01. September 2017

gez. Sandra Emmerling

gez. Sascha Denneng

Dr. Lademann & Partner GmbH

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hagenow für den Bereich „Rudolf-Tarnow-Straße“ bestehend aus zwei Geltungsbereichen

TEIL B Text für den Änderungsbereich 1 südlich der Rudolf-Tarnow-Straße

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet 1 „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

1.2 In dem Sondergebiet 1 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsraumfläche von 1.800 m² und ein Bäcker mit max. 100 m² Verkaufsraumfläche zuzüglich Gastronomiebereich zulässig. Weiterhin ist ein Fachmarkt mit max. 1.000 m² Verkaufsraumfläche zulässig, für den zentrenrelevante Sortimente gemäß Hagenower Sortimentsliste ausgeschlossen sind. Alternativ ist ein Fachmarkt für Bekleidung mit max. 799 m² Verkaufsraumfläche mit folgenden Sortimenten zulässig:

- Bekleidung/Wäsche: mind. 70 % der Gesamtverkaufsfläche
- sonstige gem. Hagenower Sortimentsliste 2011 als zentren- oder nichtzentrenrelevant definierte Sortimente
- gem. Hagenower Sortimentsliste 2011 als nahversorgungsrelevant definierte Sortimente sind auf 5 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

1.3 In der Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind eine Sporthalle und sonstige Gebäude und Einrichtungen für sportliche Zwecke zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO die Traufhöhe mit max. 7,00 m und einer Firsthöhe von max. 9,00 m über Normalhöhe HN 76 festgesetzt. Die Traufhöhe gilt nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, z.B. Lüftungsanlagen u.ä. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.
Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,9 durch Stellplätze zulässig.

Zentrenrelevanz von Sortimenten („Hagenower Liste“)		
zentrenrelevant	**bedingt zentrenrelevant**	**nicht zentrenrelevant**
Bekleidung Schuhe Geschenkartikel Parfümeriewaren Uhren, Schmuck Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik Spielwaren Sport- und Campingbedarf Unterhaltungselektronik Bücher/Zeitschriften Schreibwaren/Büroartikel/Papier Foto, Film, Optik Blumen*	Lebensmittel* Getränke* Drogeriewaren* Wohnaccessoires Weiße Ware/Haushaltselektronik Lederwaren Heimtextilien übr. Freizeitbedarf Zoobedarf Fahrräder	Möbel Teppiche Lampen/Leuchten Bau- und Heimwerkerbedarf Gartenbedarf Kfz-Zubehör Babybedarf
Quelle: Dr. Lademann & Partner	*zugleich auch nahversorgungsrelevant	

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Hagenow für den Bereich „Rudolf-Tarnow-Straße“ bestehend aus zwei Geltungsbereichen

TEIL B Text für den Änderungsbereich 2 – Teilgebiet 1 nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet 2 „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

1.2 In dem Sondergebiet 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsraumfläche von 1.270 m² zulässig. Ca. 90 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen davon auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Hagenower Sortimentsliste 2011).

1.3 Eine weitere Einzelhandelseinrichtung mit einer Verkaufsraumfläche kleiner als 800 m² ist nur für nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Hagenower Sortimentsliste 2011 zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO die Traufhöhe mit max. 7,00 m und einer Firsthöhe von max. 9,00 m über Normalhöhe HN 76 festgesetzt. Die Traufhöhe gilt nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, z.B. Lüftungsanlagen u.ä. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.
Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

3. Anpflanzgebote

3.1 Innerhalb des Teilgebietes 1 sind 9 einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 14-16 zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Eine Verlagerung der Pflanzung auf das angrenzende Flurstück 122/17 der Flur 17 ist zulässig.

3.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen sind als einreihige Hecke mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Für den Ersatz nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Bäume sind 12 Stk. einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm in der Gemarkung Hagenow, Flur 17, Fst. 122/17 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Rudolf-Tarnow-Straße"

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Rudolf-Tarnow-Straße"

Rudolf - Tarnow - Straße B 321

Erschließungsstraße "B"

Sporthalle - Turnverein

TH 6m
II 0,8

SO_1 großflächiger Einzelhandel
0,8
II TH 7m

12,00 m
12,00 m
3,00 m
3,00 m
5,00 m

Flur 17
Flur 18
Gemarkung Hagenow

Rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	**September 2017**
Planungsstand	**Datum:**

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Rudolf-Tarnow-Straße" Änderungsbereich 1

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan mit Katastergrenzen

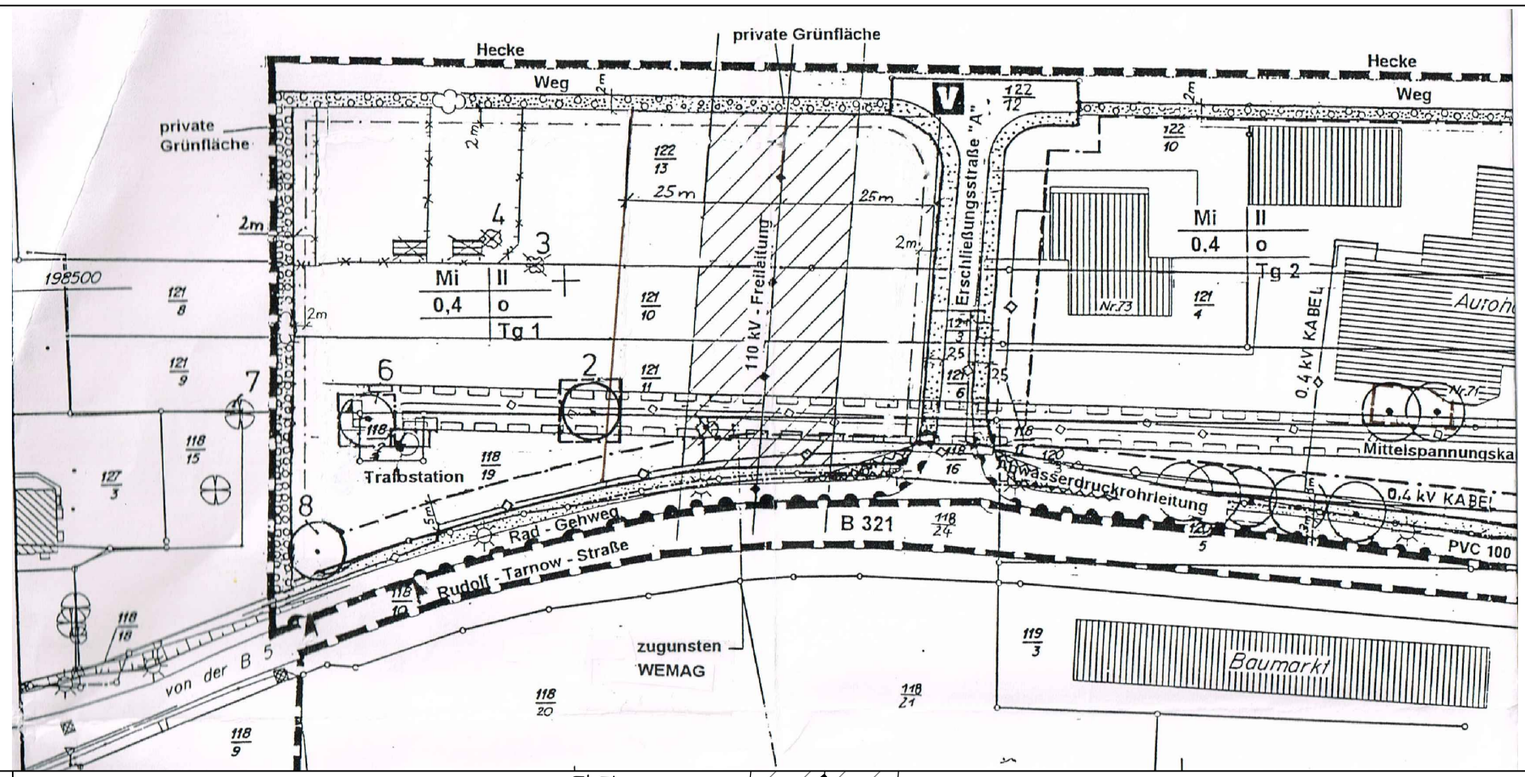
VERMESSUNGSBÜRO RICHERS und MÜLLER
Feldstraße 70
19230 Hagenow
Telefon : 0 38 83 / 72 30 16 Fax : 0 38 83 / 72 91 08
E-Mail : vermessung_hagenow @ t-online.de
Internet : http://www.vermessung-hagenow.de

Maßstab: 1 : 1000

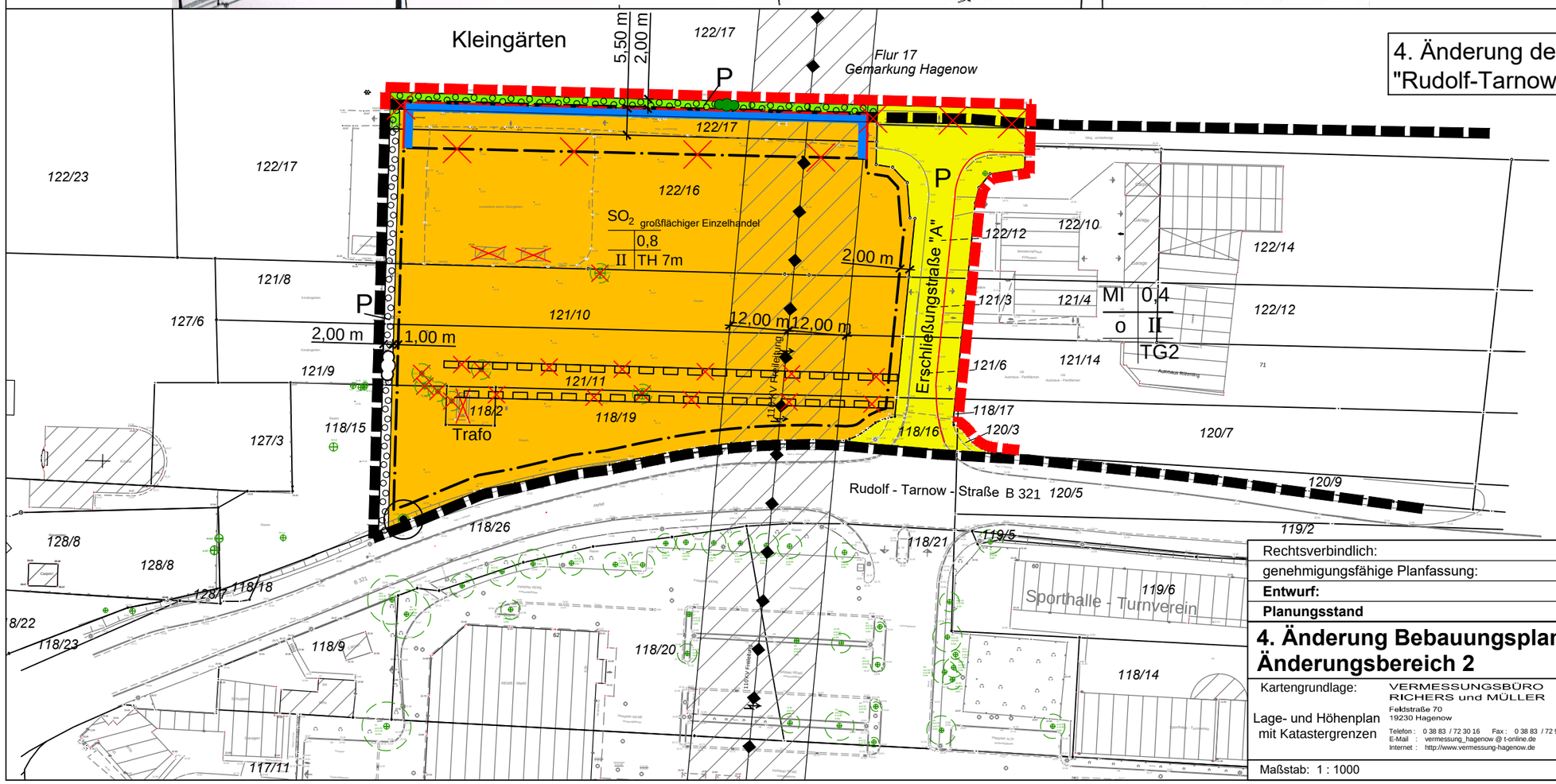
Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19057 Schwerin, Ziegelseeweg 3 Telefon 0385/ 489759800
e-mail: g.schwarz@buero-sul.de Fax. 0385/ 489759809

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice
19057 Schwerin ,Ziegelseeweg 3 Telefon 0385/ 489759802
e-mail: f.ortelt@buero-sul.de Fax. 0385/ 489759809

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Rudolf-Tarnow-Straße"



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
"Rudolf-Tarnow-Straße"



Rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	**September 2017**
Planungsstand	**Datum:**

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 "Rudolf-Tarnow-Straße" Änderungsbereich 2

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan mit Katastergrenzen

VERMESSUNGSBÜRO RICHERS und MÜLLER
Feldstraße 70
19230 Hagenow
Telefon : 0 38 83 / 72 30 16 Fax : 0 38 83 / 72 91 08
E-Mail : vermessung_hagenow @ t-online.de
Internet : http://www.vermessung-hagenow.de

Maßstab: 1 : 1000

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19057 Schwerin, Ziegelseeweg 3 Telefon 0385/ 489759800
e-mail: g.schwarz@buero-sul.de Fax. 0385/ 489759809

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice
19057 Schwerin ,Ziegelseeweg 3 Telefon 0385/ 489759802
e-mail: f.ortelt@buero-sul.de Fax. 0385/ 489759809

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Bestand | 4. Änderung

SO | SO — sonstiges Sondergebiet
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
großflächiger Einzelhandel

MI — Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 / 1,0	0,8	Grundflächenzahl
0,8		Geschoßflächenzahl
II		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 7m		Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

P — private Verkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P — private Grünfläche

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen

Sträucher

Bäume

Bestand | 4. Änderung

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung

Sträucher

Bäume

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung

Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohn-/Nebengebäude

Flurstücksgrenzen

118/19 — Flurstücksnummer

3,00 m — Bemaßung

oberirdische Leitung mit Schutzstreifen

entfallende Festsetzungen

Bestandsbaum

NUTZUNGSSCHABLONE

SO_1 großflächiger Einzelhandel — Gebietscharakter mit Nummerierung; Zweckbestimmung Sonderbaufläche
0,8 — Grundflächenzahl
II | TH 7m — Traufhöhe; Geschossigkeit