

11/2025

Gut- achten

**Städtebauliche und raumordnerische
Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung
eines Einrichtungshauses und eines
Decathlon-Sportfachmarktes in Rostock
Schutow, Gemarkung Evershagen**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

VERFASSER

**M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Ramona Kröll**

Dortmund/Leipzig 12.11.2025

*Überarbeitete Fassung der Analyse
vom 06.09.2024*

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation	4
2	Methodik	6
3	Standortbeschreibung	13
3.1	Makrostandort	13
3.2	Mikrostandort	14
4	Markt- und Standortanalyse	16
4.1	Wettbewerbssituation und Ableitung des Einzugs-gebiets	16
4.2	Angebotsanalyse	21
4.2.1	Einzugsgebiet Zone I und II (Randsortimente)	22
4.2.2	Untersuchungsraum (Hauptsortimente Möbel und Sportartikel)	25
4.3	Nachfrageanalyse	27
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche	30
5	Vorhabendaten	31
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	31
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben	32
5.2.1	Einrichtungshaus	32
5.2.1	Decathlon	33
5.2.2	Umsatzprognose: Zusammenfassung	36
6	Auswirkungsanalyse	38
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	38
6.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaft-lichen Auswirkungen	43
6.2.1	Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der nicht zentrenrelevanten Sortimente	44
6.2.2	Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der zentrenrelevanten Sortimente	46
6.3	Einordnung in die relevanten Plankonzepte	53
6.3.1	EHK Rostock 2020	53
6.3.2	EHK SUR Rostock 2011	55
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben	56
7	Zusammenfassung	60
	Anhang	I

Ausgangssituation

In Rostock ist im Stadtteil Evershagen die Ansiedlung eines Möbel-Einrichtungshauses mit 24.000 m² VKF und eines Decathlon-Fachmarktes mit 4.000 m² VKF geplant.

Die Verkaufsflächen und Sortimentierung sollen in einem aufzustellenden B-Plan festgesetzt werden. Es ergibt sich ein landesplanerisches und kommunalplanerisches Regelungs- bzw. Begründungserfordernis (§ 11 Abs. 3 BauNVO, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016¹, Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock 2011²). Der Vorhabenstandort befindet sich an der nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2020³ ausgewiesenen Fachmarkttagglomeration Schutow bzw. im Bereich einer ausgewiesenen Entwicklungsfläche.

Stadt + Handel hat bereits in 2024 eine Auswirkungsanalyse für den in Rede stehenden Standort erstellt, welche über das benannte Vorhaben hinaus noch die ergänzende Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes sowie weiterer Fachmärkte geprüft und bewertet hat⁴. Die vorliegende Analyse basiert größtenteils auf dieser Auswirkungsanalyse und stellt lediglich eine Anpassung hinsichtlich der zu prüfenden Betriebe und Sortimente dar. Alle Angaben und Berechnungen weisen demnach den Datenstand der Analyse aus 09/2024 auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben gegenüber der ursprünglichen Analyse in seiner Dimensionierung wesentlich reduziert wurde (Entfall des Möbelmitnahmemarktes und der weiteren Fachmärkte (außer Decathlon) sowie VKF-Reduktion des Einrichtungshauses um 11.000 m² VKF). Die bereits zuvor als unkritisch zu bewertenden Vorhabenbestandteile stellen sich – wie aufgrund dessen sachlogisch und auch nachfolgend ausgeführt – weiterhin als verträglich dar.

Im Rahmen des Planverfahrens sind folgende Aspekte zu klären:

Normative Aspekte

- Die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen (Versorgung der Bevölkerung) in Rostock: Im Kontext des § 11 Abs. 3 BauNVO und des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist das EHK Rostock 2020, welches die einzelhandels- und zentrenbezogenen städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Rostock enthält, von besonderer Relevanz.
- Die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen auf Nachbarkommunen: gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauGB sind die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen in Nachbarkommunen zu überprüfen.

¹ Nachfolgend abgekürzt als LEP MV 2016.

² Nachfolgend abgekürzt als REHK SUR Rostock 2011.

³ Nachfolgend abgekürzt als EHK Rostock 2020.

⁴ Stadt + Handel (09/2024): Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung unterschiedlicher Fachmärkte in Rostock Schutow, Gemarkung Evershagen, Dortmund.

- Die raumordnerischen Auswirkungen: Konformität zu den Zielen und Grundsätzen des LEP MV 2016 (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Informelle Planung

- Einordnung in das EHK Rostock 2020
- Einordnung in das REHK SUR Rostock 2011.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Die Erfassung des Einzelhandelsbestands erfolgte im Untersuchungsraum unter Orientierung an dem für das Planvorhaben anzunehmenden Einzugsgebiet (s. Kapitel 4.1).

Aufgrund der hohen zu erwartenden Standortattraktivität sowie aufgrund der Einzugsgebiete in der Möbelbranche, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, ist das Einzugsgebiet des Planvorhabens großräumig zu fassen. Die Sortimente des geplanten Fachmarktstandorts werden dabei absehbar variierende Strahlkräfte und damit verbunden differierende Kundenherkünfte aufweisen (s. Kapitel 4.1).

Die Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen erfolgt daher auf Basis des für das jeweilige Sortiment anzunehmenden Einzugsgebiets. Zudem wurde eine Differenzierung zwischen den angebotenen Haupt- und Randsortimenten in der vorliegenden Analyse vorgenommen, um die unterschiedlichen Ausstrahlungsreichweiten der Sortimente des Planvorhabens bzw. die mit diesen für die Bestandsstrukturen einhergehenden Umsatzumverteilungen bestmöglich analysieren und abbilden zu können (s. Kapitel 4.1).

Der gewählte Ansatz entspricht dem Worst Case-Ansatz, da die Wirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Randsortimenten des Planvorhabens nicht über das ausge dehnte Gesamteinzugsgebiet des Planvorhabens bzw. der Möbelmärkte verteilt, sondern hinsichtlich der im näheren Umfeld des Planvorhaben bestehenden Angebotsstrukturen, insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen in der Standortkommune Rostock sowie in den an Rostock anschließenden Kommunen, konzentriert beurteilt werden.

Untersuchungsrelevante Sortimente Einrichtungshaus

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die nachfolgend dargestellten **Sortimentsgruppen als untersuchungsrelevant** eingeschätzt:

Die nachfolgenden Sortimente bzw. Sortimentsgruppen des projektierten Einrichtungshauses werden nach dem LEP MV 2016, dem EHK Rostock 2020 sowie den meisten Kommunen des jeweiligen Einzugsgebiets als **zentrenrelevant** eingestuft:

- Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia⁵,
- Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen⁶,

⁵ Nachfolgend abgekürzt als **E-klein/Unterhaltungselektronik**.

⁶ Nachfolgend abgekürzt als **GPK/Hausrat**.

- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche⁷.

Die nachfolgenden Sortimente bzw. Sortimentsgruppen werden nach dem LEP MV 2016, dem EHK Rostock 2020 sowie den meisten Kommunen des jeweiligen Einzugsgebiets als **nicht-zentrenrelevant** eingestuft:

- Bettwaren/Matratzen,
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel⁸,
- Möbel.

Die **weiteren Randsortimente** des Einrichtungshauses:

- Teppiche (Einzel- und Rollware)/Bodenbeläge,
- Elektrogroßgeräte,
- Baumarktspezifisches Sortiment,
- Gartenartikel /-geräte

sind im Zuge des Planvorhabens **nur sehr gering dimensioniert**. Zudem werden diese nach dem LEP MV 2016 sowie in Rostock und auch in den anderen Kommunen des jeweiligen Einzugsgebiets als nicht zentrenrelevant eingestuft und werden daher nachfolgend nicht vertiefend untersucht.

Folgende Einzelsortimente werden als Sortimentsgruppe zusammengefasst:

- Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen,

da diese Sortimente i. d. R. zusammen offeriert werden und eine Aufteilung in Einzelsortimente ein „Verwischen“ der Umsatzumverteilungen nach sich ziehen würde. Angesichts der hohen Synergie dieser Sortimente ist eine kumulative Betrachtung ratsam, da die zu erwartenden Umsatzumverteilungen grundsätzlich auch die gleichen Betriebe tangieren. Im Falle einer Verträglichkeit der kumulierten Sortimentsgruppe, gilt diese sodann auch für die Einzelsortimente.

Untersuchungsrelevante Sortimente Decathlon

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage das nachfolgend dargestellte **Hauptsortiment als untersuchungsrelevant** eingeschätzt:

- Sportartikel⁹ / -kleingeräte, Sportbekleidung und Sportschuhe, Campingartikel¹⁰ (zentrenrelevant).

⁷ Nachfolgend abgekürzt als **Heimtextilien/HBT**.

⁸ Nachfolgend abgekürzt als **Lampen**.

⁹ Die im Folgenden als Sortimentsbereich Sportartikel bezeichneten Einzelsortimente umfassen Sportbekleidung (Funktions-/Laufbekleidung, Trikots etc.) Sportschuhe (Wander-, Jogging-, Fußballschuhe etc.) und kleinere Sportgeräte (Nordic-Walking-Stöcke, Bälle etc.) die zum Betreiben einer Sportart dienen. Labelbezogene Bekleidung (T-Shirts, Pullover z. B. von Adidas oder Puma), das weitere Schuhangebot (Sneakers etc.) werden ebenfalls diesem Sortimentsbereich zugeordnet. Die vorgenannten Sortimente werden üblicherweise als Sport Lifestyle bei den entsprechenden klassischen Anbietern geführt. In diesem Zusammenhang wurden die Sortimente bei den Wettbewerbern erfasst, da diese ein wichtiges arrondierendes Sortiment darstellen und zur Gesamtattraktivität eines Anbieters beitragen.

¹⁰ Nachfolgend abgekürzt als **Sportartikel**.

Die weiteren Randsortimente des Decathlon:

- Fahrräder und technisches Zubehör,
- Sportgroßgeräte,
- Reitsportartikel

werden auf dem gegenüber deutlich untergeordneter Verkaufsfläche offeriert. Zudem werden diese nach dem LEP MV 2016 sowie in Rostock und auch in den anderen Kommunen des näheren Einzugsgebiets als nicht zentrenrelevant eingestuft und werden daher nachfolgend nicht vertiefend untersucht.

Erfassung der relevanten Betriebe und Verkaufsflächen

Wie in Kapitel 4.1 dargestellt, ergeben sich für das Planvorhaben drei, in der Größe bzw. Fahrtzeitdistanz variierende Einzugsgebiete sowie ein etwas darüberhinausgehender Untersuchungsraum.

Im EZG I und II (v. a. zentrenrelevante Sortimente) erfolgte die Erfassung wie folgt:

- **Erfassung der untersuchungsrelevanten Sortimente Bettwaren/Matratzen, GPK/Hausrat, Heimtextilien/HBT, Lampen, Sportartikel, Möbel**
- **innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und ausgewiesenen Sonderstandorte:** Erfassung des kompletten Bestandes der vorstehenden untersuchungsrelevanten Haupt- und Randsortimente des Planvorhabens im Haupt- und Nebensortiment.
- Keine Beachtung fanden die Nahversorgungszentren oder Grundversorgungszentren, da diese aufgrund einer überwiegenden Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente vernachlässigbare Überschneidungen mit den Sortimenten des Planvorhabens aufweisen (diese ZVB weisen i. d. R. eine Versorgungsfunktion im Bereich Nahversorgung auf).
- **außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung aller strukturprägenden Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen des Planvorhabens (ab 300 m² Gesamtverkaufsfläche in Fachmärkten mit entsprechendem Hauptsortiment oder ab 300 m² VKF als Randsortiment in Fachmärkten).

Im EZG III und im Untersuchungsraum erfolgte die Erfassung wie folgt:

- **Erfassung der untersuchungsrelevanten Hauptsortimente Möbel und Sportartikel**
- Erfassung aller strukturprägenden Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen des Planvorhabens (ab 300 m² Gesamtverkaufsfläche in Fachmärkten mit entsprechendem Hauptsortiment oder ab 300 m² VKF als Randsortiment in Fachmärkten). **Ausnahme Möbel** – diese wurden erst ab 800 m² Verkaufsfläche erfasst.

Die sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung der i. S. d. Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente fand Januar bis März 2024 statt.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 und BVerwG 4 C 1.16 vom November 2016 fand im Rahmen der Bestandserfassung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Abweichungen der von Stadt + Handel für einzelne Lagen im Untersuchungsraum (z. B. zentrale Versorgungsbereiche) ausgewiesenen Werte (Verkaufsflächen, Kaufkraft, Umsätze, Zentralitäten) im Vergleich zu den kommunalen und regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten erklären sich durch die gewählte Methodik (s. o. – im Gegensatz zu Einzelhandels- und Zentrenkonzepten keine Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes in den Kommunen des Untersuchungsraumes), den z. T. zeitlichen Versatz der Erhebungen sowie entsprechenden Veränderungen der Angebots- und Nachfragestrukturen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum sowie eine Umsatzprognose für das Planvorhaben durchgeführt¹¹. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist insb. bezogen auf den Umsatz des Planvorhabens auch ein sogenannter realitätsnaher Worst Case-Fall¹² in die Untersuchung einzustellen. Im vorliegenden Fall wurde ein überspitzter Worst Case-Ansatz gewählt, der über die höchste regionale Leistungsfähigkeit des Anbieters in der wirtschaftlichen Realität hinaus geht. Insofern wird der in einschlägigen Urteilen geforderte Worst Case-Ansatz übererfüllt.

Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie die Umsatzprognose des Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, möbel kultur, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe, BBE Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

¹¹ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

¹² Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11 und „...der aus Sicht der Nachbargemeinden unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles.“ Vgl. OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016 - 7 D 89/14.NE.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 sowie auf Einwohnerzahlen auf straßenabschnittsebene seitens der GfK (Einwohnerstand: 31.12.2020) und des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern 2023¹³ (30.06.2023).

Städtebauliche Analyse

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse erfolgt eine intensive städtebauliche und funktionale Analyse der relevanten zentralen Versorgungsbereiche. Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte herangezogen sowie eigene Vor-Ort Besichtigungen durchgeführt. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungs-zentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP MV 2016.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall¹⁴ in die Untersuchung einzustellen. Im vorliegenden Fall wurde ein überspitzter Worst Case-Ansatz gewählt, der über die höchste regionale Leistungsfähigkeit des Anbieters in der wirtschaftlichen Realität hinaus geht. Insofern wird der in einschlägigen Urteilen geforderte Worst Case-Ansatz übererfüllt.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,

¹³ Nachfolgend abgekürzt als StaA MV 2023.

¹⁴ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im (hier) überspitzten Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case. Im vorliegenden Fall wurde ein überspitzter Worst Case-Ansatz gewählt, der über die höchste regionale Leistungsfähigkeit des Anbieters in der wirtschaftlichen Realität hinaus geht. Insofern wird der in einschlägigen Urteilen geforderte Worst Case-Ansatz übererfüllt.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens fünf Jahren zu rechnen (Ende 2029). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In den kommenden fünf Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von StaA MV 2023 im Untersuchungsraum, im Einzugsgebiet eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung zu erwarten. Lediglich in Rostock werden Bevölkerungszuwächse prognostiziert (s. Kapitel 3.1). Bei den nachfolgenden Berechnungen wurden die kommunalspezifischen Bevölkerungsentwicklungen berücksichtigt.

Die Ableitung der sortimentsspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2029 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2012 - 2022) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2020 - 2023. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt. Hinsichtlich der Nachfragentwicklung (nur Entwicklung Kaufkraft und Onlineanteile) wurden dementsprechend die folgenden Kennzahlen berücksichtigt:

- Bettwaren/Matratzen rd. - 3,0 %
- E-klein/Unterhaltungselektronik rd. - 5,3 %
- GPK/Hausrat rd. + 10,4 %
- Heimtextilien/HBT rd. - 3,9 %
- Lampen rd. + 4,7 %
- Möbel rd. + 2,1 %
- Sportartikel rd. + 2,0 %

Weiterhin werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹⁵. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

¹⁵ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3

Standortbeschreibung

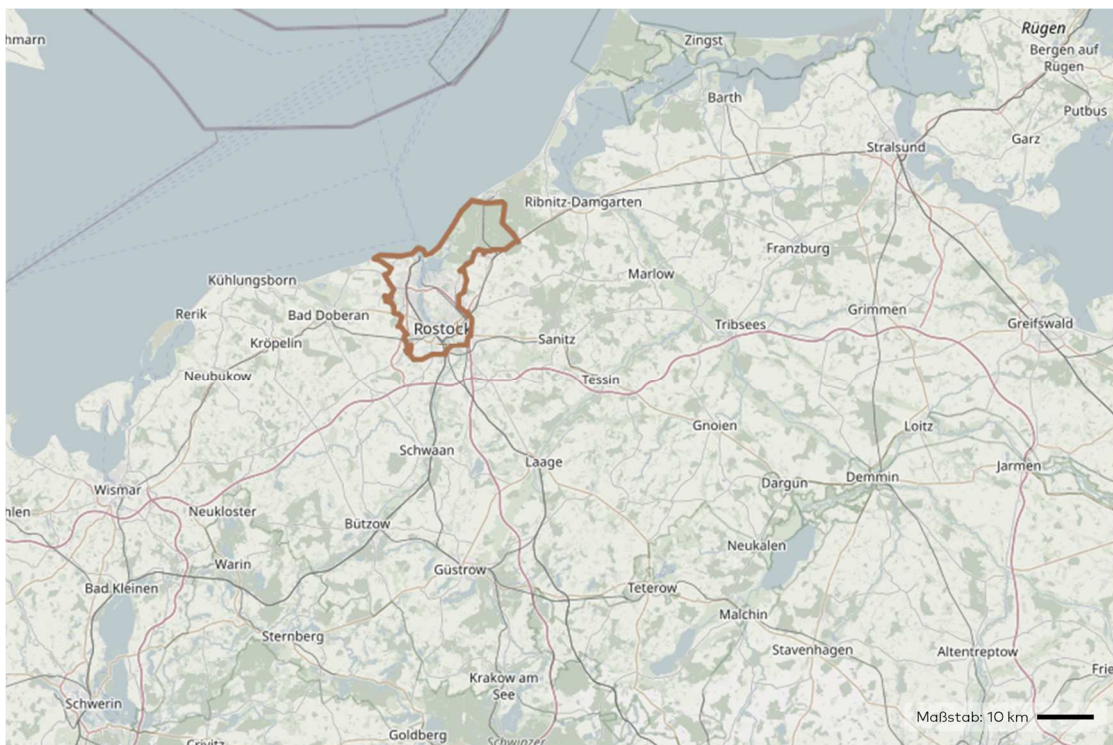
In Rostock ist im Stadtteil Evershagen die Ansiedlung eines Möbel-Einrichtungshauses mit 24.000 m² VKF und eines Decathlon-Fachmarktes mit 4.000 m² VKF geplant.

3.1 MAKROSTANDORT

Das Oberzentrum Rostock zeichnet sich durch seine herausgehobene Stellung als Wirtschafts- und Handelszentrum in Mecklenburg-Vorpommern aus. Die Hansestadt ist mit 209.839 Einwohnern¹⁶ (30.06.2023) die mit Abstand größte Stadt des Bundeslandes. Das unmittelbare Einzugsgebiet Rostocks ist überwiegend ländlich geprägt nach Norden durch die Küstenlage begrenzt. Die nächstgelegenen Oberzentren Schwerin und Greifswald-Stralsund befinden sich mit rd. 80 - 90 km in vergleichsweise großen räumlichen Entfernungen.

Verkehrlich ist Rostock für den MIV von allen Richtungen über Bundesautobahnen und -straßen gut erreichbar. Im Norden verläuft die B 105, im Osten die A 19 Richtung Berlin. Südlich von Rostock liegt die A 20 (Stralsund – Lübeck), welche am Autobahnkreuz Rostock auf die A 19 trifft. Im Westen Rostocks verläuft die B 103. Die Hansestadt verfügt über insgesamt drei Bahnhöfe. Der Rostocker Hauptbahnhof und der Bahnhof Warnemünde haben Anschluss an den Nah- und Fernverkehr. Am Bahnhof Seehafen Nord besteht eine S-Bahn-Anbindung. Innerhalb des Stadtgebietes verkehren zudem zahlreiche Straßenbahn- sowie lokale und regionale Buslinien. Daneben existieren zwei Fährlinien über die Warnow.

Abbildung 1: Lage und Kommunalgrenze der Stadt Rostock



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

¹⁶ StaLA MV 2023.

Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt Rostock in die 21 Stadtbereiche und 74 statistische Bezirke. Der Vorhabenstandort befindet sich im Stadtbereich Evershagen.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Standort ist Bestandteil des im EHK Rostock 2020 ausgewiesenen Fachmarkttagglomeration (FMA) Schutow bzw. im Bereich einer ausgewiesenen Entwicklungsfläche für Möbel bzw. einen Sportfachmarkt.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Vorhabenplanung Auftraggeber; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Das Standortumfeld ist durch Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe geprägt, die sich an der FMA Schutow (Rostock – östlich des Planvorhabens) sowie am dem westlich des Planvorhabens gelegenen Fachmarktzentrum/Shopping-Center Ostseepark (Lambrechtshagen) befinden. Bedingt durch die im Standortumfeld angesiedelten Betriebe IKEA, JYSK, Möbel Wikinger, POCO und ROLLER besteht ein deutlicher Schwerpunkt im Sortimentsbereich Möbel. Das Angebot des Standortumfelds wird durch weitere Fachmärkte u.a. BIKE Market, BAUHAUS, Fressnapf, GLOBUS, INTERSPORT, Media Markt ergänzt. Insbesondere IKEA, ROLLER und POCO sowie INTERSPORT stehen dabei in deutlicher Konkurrenz zum Planvorhaben.

Nördlich, östlich und südlich (südlich der B 105) des Vorhabenstandorts schließen sich zunächst Grün- und Freiflächen an. Weiter westlich und weiter nördlich be-

finden sich die Siedlungsgebiete von Lambrechtshagen und das Fachmarktzentrum/Shopping-Center Ostseepark (Westen) sowie Kleingartenanlagen und Siedlungsbereiche der Stadt Rostock (Norden). Östlich des Vorhabenstandorts sind die weiteren Einzelhandels- und Gewerbebetriebe der FMA Schutow angesiedelt.

Die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die von Westen nach Osten verlaufende B 105 (Rostocker Straße/Hamburger Straße) sowie über die B 103 (Barnstorfer Ring), welche Zwölf Kilometer südlich an die A 20 angeschlossen ist. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort gelegenen Bushaltestellen Schutow und Messestraße.

Darüber hinaus besteht eine gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad über einen einseitig bzw. selbständigen Radweg und einen Radwanderweg.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind das Stadtteilzentrum Evershagen (rd. 1,5 km), das Stadtteilzentrum Reutershagen (rd. 2,2 km), das Stadtteilzentrum Schmarl (rd. 4,8 km) und das Stadtteilzentrum Nordwest-Lütten Klein (rd. 5,1 km). Das Hauptzentrum City-Kernbereich Rostocks befindet sich in rd. 6,6 km Entfernung sowie das Besondere Stadtraumzentrum Warnemünde in rd. 8,4 km Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die nächstgelegenen Wettbewerber liegen überwiegend am Fachmarktzentrum/Shoppingcenter Ostseepark oder an der FMA Schutow (s. Abbildung 1).

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet.

4.1 WETTBEWERBSSITUATION UND ABLEITUNG DES EINZUGSGEBIETS

Für die genaue Einordnung des Vorhabens in die räumlichen Strukturen der Stadt Rostock, des SUR Rostock sowie in die Region ist es notwendig, das Vorhaben absatzwirtschaftlich in das jeweilige direkte und weitere Umfeld einzuordnen. Nachfolgend wird für das Planvorhaben ein zonierte Einzugsgebiet abgeleitet.

Über die nachfolgend dargestellten Einzugsgebietszonen hinaus sind diffuse Kaufkraftflüsse zu erwarten, die als sogenannte Streuumsätze berücksichtigt werden (s. Kapitel 6.1).

Für die Ableitung des zonierte Einzugsgebiets werden die verkehrliche Erreichbarkeit, der Betriebstyp des Vorhabens sowie v. a. die Standorte systemgleicher Wettbewerber in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen berücksichtigt. Zudem erfährt das zonierte Einzugsgebiet des Planvorhabens Einschränkungen durch Zeit-Distanz-Faktoren.

Gesamteinzugsgebiet des Planvorhabens

Für das Planvorhaben ist aufgrund:

- der hohen zu erwartenden Standortattraktivität,
- der zu erwartenden Synergieeffekte zwischen den Fachmärkten des Planvorhabens sowie mit den benachbarten Fachmärkten der FMA Schutow bzw. den Fachmärkten des Fachmarktzentrum/Shopping-Centers Ostseepark,
- der Einzugsgebiete in der Möbelbranche, die regelmäßig weiter zu fassen sind als für sonstige Sortimentsgruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs,
- der mit IKEA und weiteren Möbelanbietern in Rostock sowie Höffner/Sconto in Bentwisch bestehenden Konzentration wettbewerbsprägender Anbieter mit z. T. regionaler Ausstrahlung in Rostock bzw. im direkten Anschluss an das Rostocker Stadtgebiet,
- der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts über die B 105 sowie über die B 103 bzw. die A 20,
- sowie der überwiegend ländlichen Prägung des Rostocker Umlandes,

ein weiträumiges Einzugsgebiet abzuleiten. Begrenzt wird das Einzugsgebiet in seiner Ausdehnung insbesondere durch strukturprägende Wettbewerber. Nach Osten, Süden und Westen wird das Einzugsgebiet (insbesondere in dem weit ausstrahlenden Sortimentsbereich Möbel) durch mehrere systemgleiche und systemähnliche Wettbewerbsstrukturen sowie betreibergleiche Betriebe in Strahlsund/

Lüssow bzw. Greifswald/Neuenkirchen, Güstrow/Teterow, Wismar/Gägelow und Schwerin/Pampow beschränkt (vgl. Abbildung 3).

Die Sortimente des Planvorhabens (Einrichtungshaus und Decathlon) werden dabei absehbar variierende Strahlkräfte und damit verbunden differierende Kundenherkünfte aufweisen. Die Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen erfolgt daher auf Basis des für das jeweilige Sortiment anzunehmenden Einzugsgebiets. Zudem wurde eine Differenzierung zwischen den angebotenen Haupt- und Randsortimenten in der vorliegenden Analyse vorgenommen, um die unterschiedlichen Ausstrahlungsreichweiten der Sortimente des Planvorhabens bzw. die mit diesen für die Bestandsstrukturen einhergehenden Umsatzumverteilungen bestmöglich analysieren und abbilden zu können.

Der gewählte Ansatz entspricht dem Worst Case-Ansatz, da die Wirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen insbesondere in den zentrenrelevanten Sortimenten bzw. Randsortimenten des Planvorhabens nicht über das ausge dehnte Gesamteinzugsgebiet des Planvorhabens bzw. der Möbelmärkte verteilt, sondern hinsichtlich der im näheren Umfeld des Planvorhaben bestehenden Angebotsstrukturen, insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen in der Standortkommune Rostock sowie in den an Rostock anschließenden Kommunen, konzentriert beurteilt werden.

Bei der Ableitung des Einzugsgebiets des Planvorhabens sind neben den voranstehenden Aspekten auch verkehrliche Gegebenheiten bzw. Fahrzeitdistanzen zu berücksichtigen, welche in Verbindung mit den voranstehenden Aspekten zu einer Begrenzung des Einzugsgebiets führen.

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens lässt sich anhand der voranstehenden Parameter in drei übergeordnete Zonen unterteilen.

Zone I des Einzugsgebiets (EZG I) umfasst die Stadtteile der Stadt Rostock sowie die an das Rostocker Stadtgebiet angrenzenden Kommunen des SUR Rostock. EZG I erstreckt sich über eine Entfernung von rd. 20 bis 30 Minuten Fahrdistanz und stellt damit das nähere Einzugsgebiet des Vorhabens dar.

Zone II des Einzugsgebiets (EZG II) umfasst über die Kommunen des EZG Zone I hinaus, einen Großteil der im Landkreis Rostock gelegenen Kommunen sowie die im Osten des Landkreises Nordwestmecklenburg gelegenen Kommunen Glasin, Passeo und Züsow. EZG II erstreckt sich über eine Entfernung von rd. 30 bis 40 Minuten Fahrdistanz. In diesem Einzugsgebiet werden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Bettwaren/Matratzen, E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat, Heimtextilien/HBT, Lampen (Randsortimente des Einrichtungshauses) untersucht.

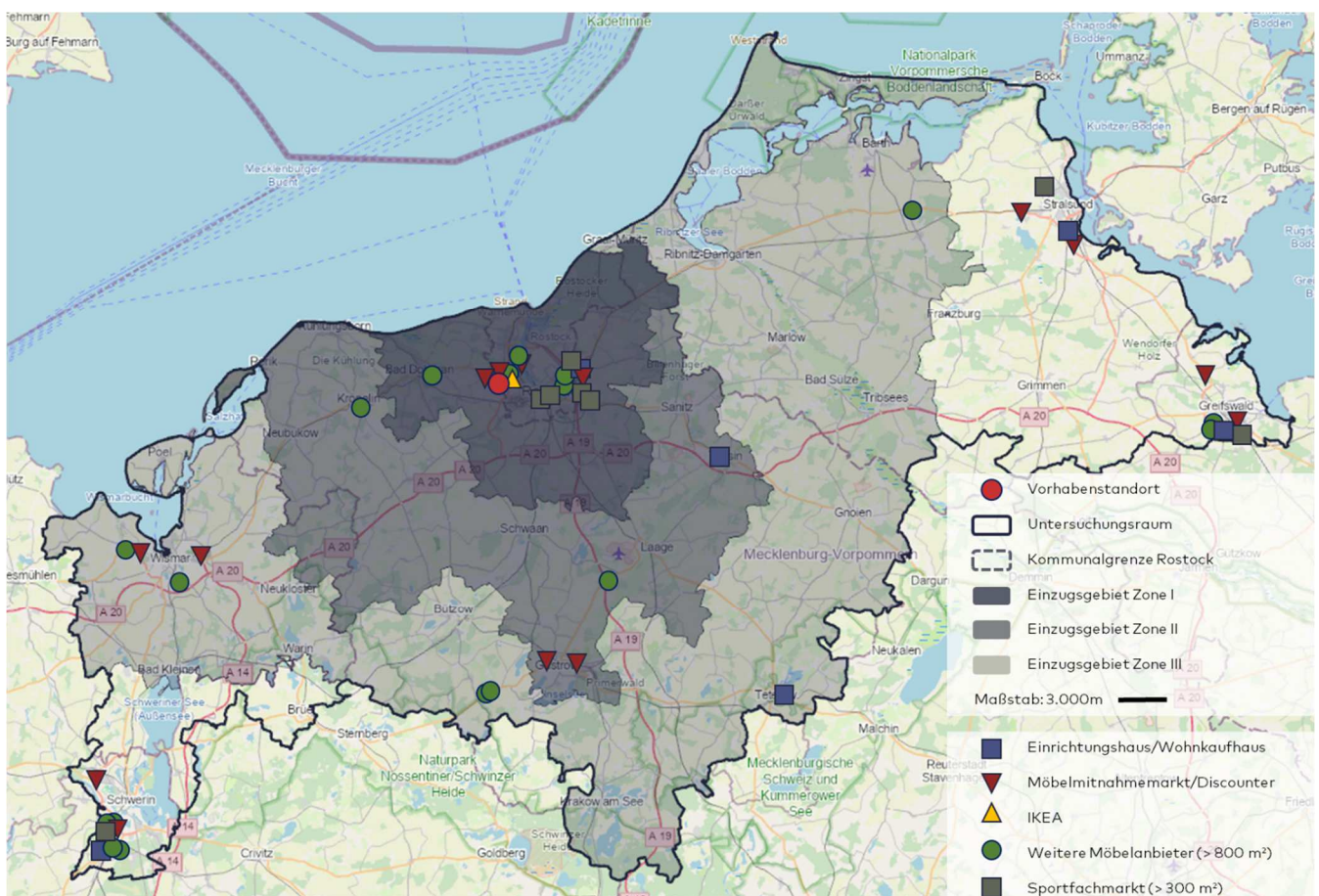
Zone III des Einzugsgebiets (EZG III) umfasst die Kommunen des EZG Zone II, weitere südlich bzw. östlich gelegene Kommunen des Landkreis Rostock sowie im Osten viele Kommunen des Landkreises Vorpommern-Rügen und im Westen weitere Kommunen des Landkreises Nordwestmecklenburg. EZG III erstreckt sich über eine Entfernung von rd. 40 bis 60 Minuten Fahrdistanz.

Der **Untersuchungsraum** ist weiträumiger als das Einzugsgebiet des Planvorhabens zu fassen, da sich in den Randbereichen des Einzugsgebiets Überschneidun-

gen mit den Einzugsgebieten auch außerhalb des Einzugsgebiets gelegener Wettbewerbsstandorte ergeben. Diese Wettbewerbsstandorte sind konsequenterweise bei der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auch zu berücksichtigen.

Der Untersuchungsraum umfasst somit die Kommunen des Einzugsgebiets (EZG I, II, III), im Osten weitere Kommunen des Landkreises Vorpommern-Rügen sowie einige Kommunen des Landkreises Vorpommern-Greifswald und im Westen weitere Kommunen des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie die kreisfreie Stadt Schwerin. Der Untersuchungsraum erstreckt sich über eine Entfernung von bis zu 70 Minuten Fahrdistanz. Im Untersuchungsraum werden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der untersuchungsrelevanten Hauptsortiments Möbel (Einrichtungshaus) und Sportartikel (Decathlon) untersucht.

Abbildung 3: Zoniertes Einzugsgebiet des Planvorhabens und Wettbewerbssituation im Umfeld des Planvorhabens – Hauptsortimente Möbel und Sportartikel



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

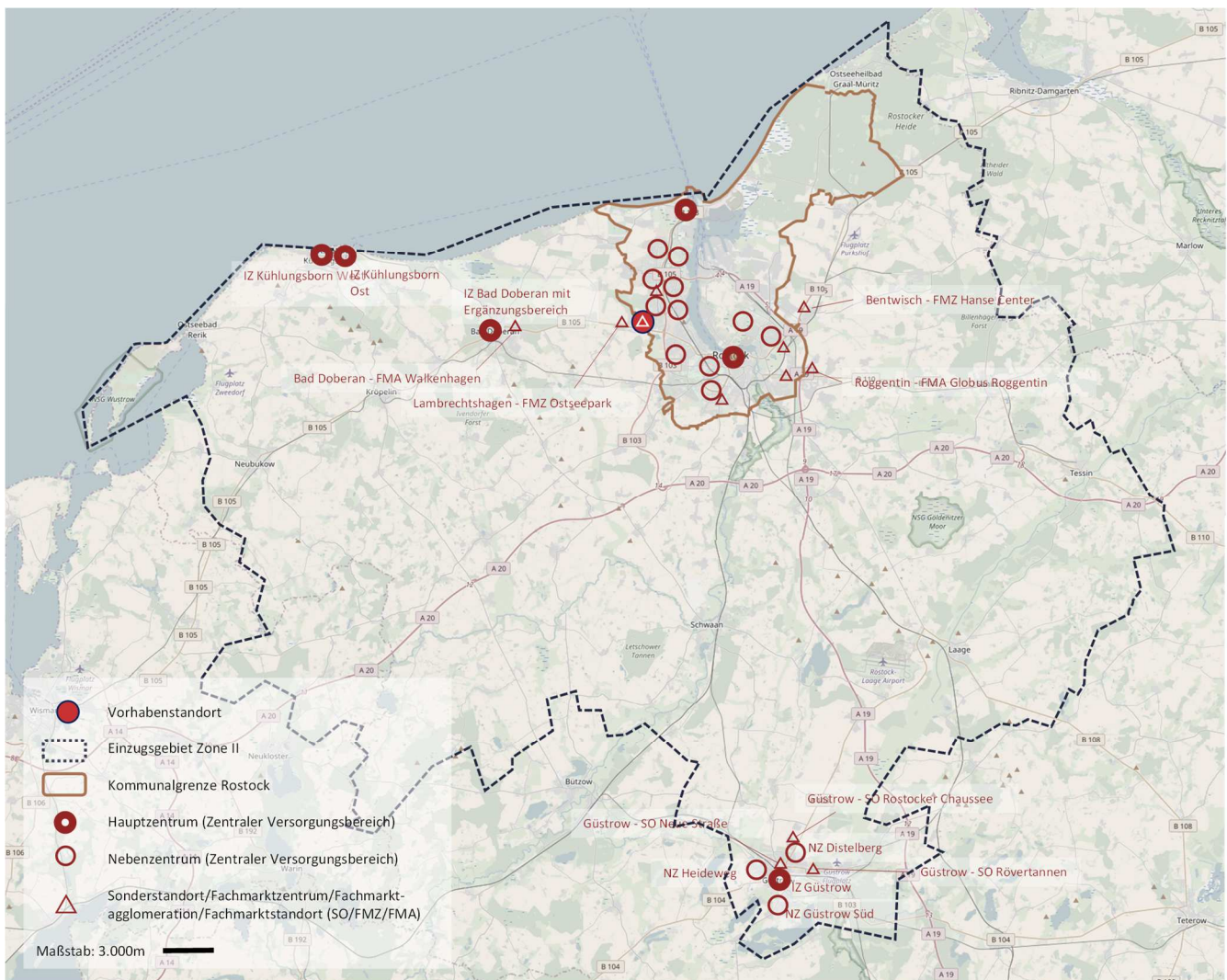
Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das abgebildete Einzugsgebiet sich auf das Gesamtvorhaben (Agglomerationswirkung Einrichtungshaus und Decathlon) bezieht. Die Einzugsgebiete insbesondere im Sortiment Sportartikel dürften in der Realität deutlich kleiner ausfallen. Dies wird nachfolgend insbesondere bei den Umsatzumverteilungen berücksichtigt, welche zu einem deutlich überwiegenden Teil die zum Planvorhaben nächstgelegenen, im EZG I bzw. EZG II befindlichen Angebotsstrukturen betreffen.

Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der im Planvorhaben geringer dimensionierten, zentrenrelevanten Sortimentsbereiche werden im

Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht über den weit ausgedehnten Untersuchungsraum verteilt, sondern hinsichtlich der in einer bis zu rd. 30 - 40-Minuten (EZG Zone I + II) Distanz zum Planvorhaben bestehenden Angebotsstrukturen, insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen, konzentriert beurteilt. Sofern nachfolgend keine schädlichen vorhabenbedingten Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Zone I und II des Einzugsgebiets festgestellt werden, sind für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche außerhalb vom Zone I und II auch keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten.

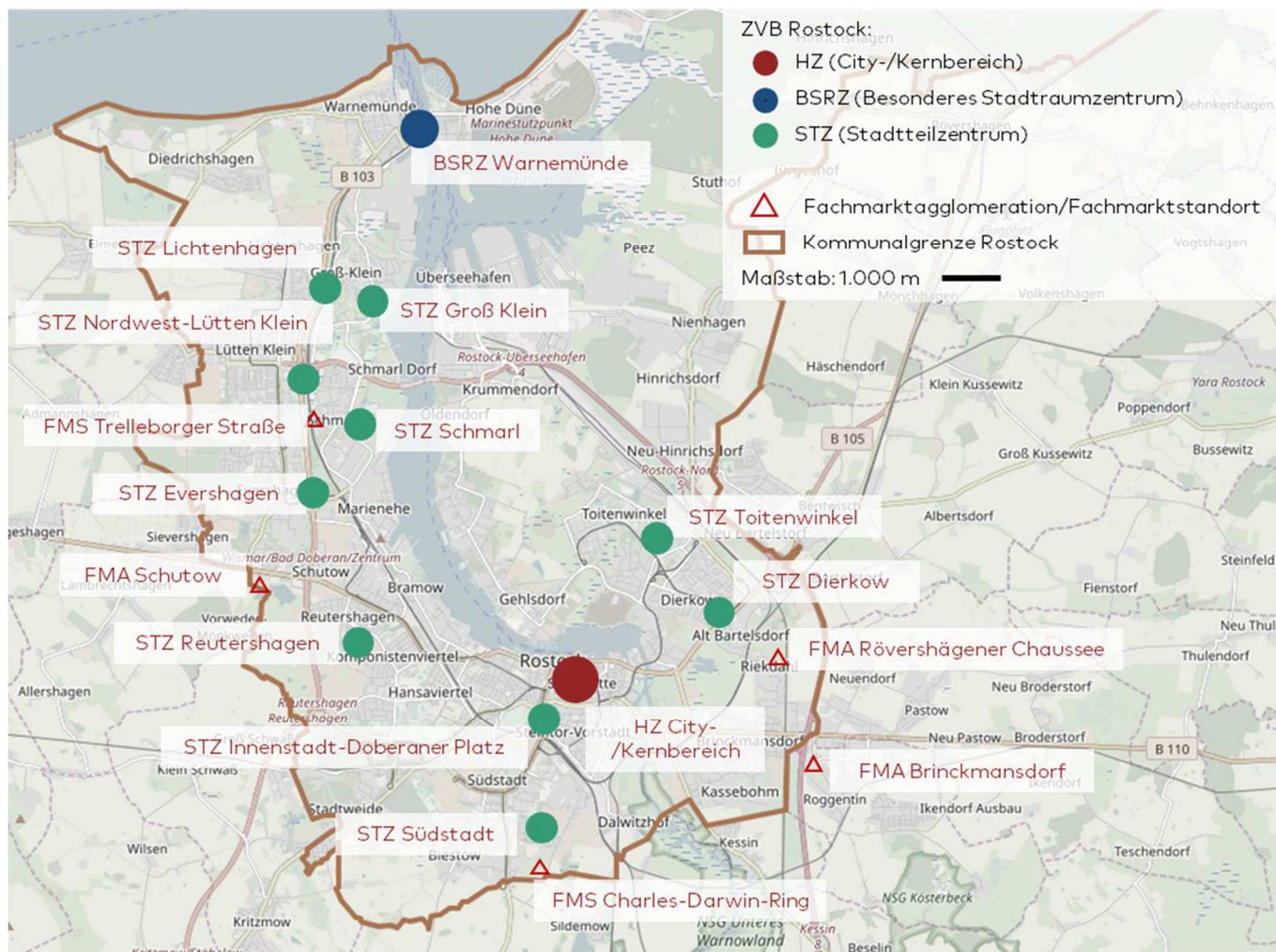
Die höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sonderstandorte, Fachmarktzentren, Fachmarkttagglomeration und Fachmarktstandorte (SO/FMZ/FMA) im EZG II werden in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 4: Höherrangige zentrale Versorgungsbereiche und SO/FMZ/FMS im EZG I und II



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Ausweisung/Lage der ZVB auf Grundlage der kommunalen Einzelhandelskonzepte.

Abbildung 5: zentrale Versorgungsbereiche und SO/FMZ/FMS in Rostock



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Ausweisung/Lage der ZVB auf Grundlage des EHK Rostock 2020.

Bevölkerung- und Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum leben insgesamt 849.445 Einwohner (Stand 30.06.2023). Bis zum Jahr 2029 finden in den Kommunen des Untersuchungsraumes mit „minus“ rd. 2,4 % bis „plus“ rd. 2,7 % unterschiedlich ausgeprägte Bevölkerungsentwicklungen statt. Insgesamt ergibt sich für den Untersuchungsraum bis zum Jahr 2029 ein leichter Bevölkerungsrückgang von „minus“ rd. 2,9 %.

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum (inkl. Prognose 2029)

Kommune	Bevölkerung (Stand 06/23)	Bevölkerung (Prognose 2029)	Bevölkerungsentwicklung
Rostock	209.839	215.569	2,7%
Einzugsgebiet Zone I (inkl. Rostock)	275.476	277.134	0,6%
Einzugsgebiet Zone II (inkl. Rostock und Zone I)	373.113	368.757	-1,2%
Einzugsgebiet Zone III (inkl. Rostock und Zone I + II)	567.205	553.417	-2,4%
Untersuchungsraum (inkl. Rostock + EZG I + II + III)	849.445	824.948	-2,9%

Quelle: Berechnung Stadt+ Handel auf Basis StaA MV 2023 (Stichtag 30.06.2023) sowie Bevölkerungsstand/-vorausberechnung StaA MV 2023 (Stichtage 30.06.2023 und 31.12.2029).

Im Vergleich dazu fällt die Bevölkerungsentwicklung in Rostock sowie im EZG I (bedingt durch die Stadt Rostock) mit „plus“ rd. 2,7 % bzw. „plus“ rd. 0,6 % positiver aus.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden i. S. einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben.

Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse die nachfolgenden Marktveränderungen bekannt:

- die bauplanungsrechtlich (3. Änderung B-Plan „Schutow – Altes Messegelände“) genehmigten Verkaufsflächen (Möglichkeiten zur Erweiterung der Verkaufsflächen der Bestandsbetriebe/differenziert nach untersuchungsrelevanten Sortimenten) der Betriebe IKEA (25.500 m² GVKF), Möbel Wiking (12.000 m² GVKF), POCO (6.000 m² GVKF),
- die geplante und bauplanungsrechtlich (8. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pampow „Gewerbegebiet Pampow“) genehmigte Ansiedlung eines Mömax an Ahornstraße 1 in Pampow (Umbau/Umstrukturierung XXL-Lutz mit Anschluss des Mömax-Marktes) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.000 m² GVKF (differenziert nach untersuchungsrelevanten Sortimenten) sowie
- die geplante und bauplanungsrechtlich (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“) genehmigte Ansiedlung eines Möbelfachmarktes am Fachmarktzentrum Haselholz mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² GVKF (differenziert nach untersuchungsrelevanten Sortimenten).

Darüber hinaus sind Stadt + Handel keine weiteren zu berücksichtigenden Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen

Die Analyse des Einzelhandelsbestands ergab die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Werte für Verkaufsflächen und Umsätze. Zur Gewährleistung einer möglichst hohen Datentransparenz und Plausibilität der Untersuchung wurden die nachfolgend dargestellten Ergebnisse mit relevanten Aussagen vorliegender kommunaler Rahmenplanungen (Einzelhandelskonzepte etc.), vorliegenden Einzelhandelsgutachten zu Möbeleinzelhandelsvorhaben sowie vorliegenden Datengrundlagen abgeglichen¹⁷.

¹⁷ Nachfolgend wird in den tabellarischen und textlichen Darstellungen zwischen den Bestandsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen in den ausgewiesenen Sonderstandorten/Ergänzungsstandorten und in den sonstigen Lagen unterschieden.

Zu beachten ist insbesondere, dass in den nachfolgenden Tabellen nur die relevanten Angebotsstrukturen in den der Strahlkraft der Sortimentsbereiche entsprechenden Untersuchungsräumen bzw. Einzugsgebieten dargestellt werden (s. Kapitel 4.1). Auch werden anschließend nur Kommunen bzw. Lagen aufgeführt, die über nennenswerte relevante Bestandsstrukturen verfügen (s. Kapitel 2).

4.2.1 Einzugsgebiet Zone I und II (Randsortimente)

Die Sortimentsbereiche **Bettwaren/ Matratzen, E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat, Heimtextilien/HBT, Lampen** (überwiegend zentrenrelevante Randsortimente der Möbelhäuser) werden im **Einzugsgebiet Zone II** untersucht.

Tabelle 2: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Bettwaren/Matratzen, E-klein/Unterhaltungselektronik

Kommune	Lagedetail	Bettwaren/Matratzen		E-klein/ Unterhaltungselektronik	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Rostock	HZ City-Kernbereich	< 200	< 0,5	3.200	31,5
	STZ Lichtenhagen	< 300	< 0,5	*	*
	STZ Nordwest Lütten Klein	100	0,2	300	1,6
	FMA Brinckmansdorf	< 500	< 1,0	< 2.600	< 25,5
	FMA Schutow	1.500	3,1	< 100	< 0,1
	Sonstige Lagen	600	1,1	300	0,6
	Weitere kleinteilige Strukturen und Randsortimente	-	1,4	-	8,9
Bad Doberan	Innenstadtzentrum	*	*	< 100	< 0,5
Bentwisch	FMZ Hanse Center	1.400	2,6	1.800	12,2
Güstrow	IZ Güstrow	*	*	< 100	< 0,5
	NZ Distelberg	< 300	< 0,5	*	*
	SO Neue Straße	< 200	< 0,5	*	*
	SO Rövertannen	< 300	< 0,5	*	*
	Sonstige Lagen	< 200	< 0,5	*	*
Kühlungsborn	IZ Kühlungsborn-Ost	< 100	< 0,1	*	*
Lambrechtsh.	FMZ Ostseepark	600	0,9	1.400	12,6
Roggentin	FMA Roggentin	*	*	< 200	< 1,0
Tessin	Sonstige Lagen	< 500	< 1,0	< 200	< 1,0
Weitere kleinteilige Strukturen und Randsortimente im EZG II		-	1,0	-	7,0
GESAMT**		6.200	13,5	10.100	101,4

Quelle: VKF: Erfassung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Das Angebot in dem Sortimentsbereich Bettwaren/Matratzen wird schwerpunktmäßig insbesondere außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (in den SO/FMZ/FMA) angeboten. Hier prägen u. a. die Randsortimentsverkaufsflächen der Möbelmärkte (bspw. IKEA und POCO an der FMA Schutow in Rostock, Möbel Höffner und Sconto am FMZ Hansecenter in Bentwisch, Roller am FMZ Ostseepark in Lambrechtshagen) sowie weitere großflächige Fachmarktkonzepte die Angebotsstrukturen.

Die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich E-klein/Unterhaltungselektronik konzentrieren sich mit dem ZVB HZ City-Kernbereich Rostock (insbesondere Media Markt), der FMA Brinckmansdorf in Rostock (insbesondere Media Markt), dem

FMZ Hansecenter (insbesondere Medimax) in Bentwisch und dem FMZ Ostseepark in Lambrechtshagen (insbesondere Media Markt) an wenigen Standorten im Untersuchungsraum. Darüber hinaus bestehen in einigen weiteren ZVB sowie in den sonstigen Lagen einiger Kommunen deutlich geringere Angebotsstrukturen (< 200 m²) oft in Form von Randsortimenten größerer Fachmärkte.

Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen GPK/Hausrat, Heimtextilien/HBT

Kommune	Lagedetail	GPK/Hausrat		Heimtextilien/HBT	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro	VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Rostock	HZ City-Kernbereich	2.500	4,4	500	1,1
	BSRZ Warnemünde	300	0,4	100	0,1
	STZ Dierkow	200	0,2	100	0,1
	STZ Groß Klein	200	0,3	100	0,1
	STZ Innenstadt Doberaner Platz	300	0,4	100	0,1
	STZ Lichtenhagen	100	0,1	< 500	< 1,0
	STZ Nordwest Lütten Klein	400	0,5	100	0,2
	STZ Reutershagen	300	0,3	*	*
	STZ Schmarl	< 500	< 1,0	100	0,1
	STZ Südstadt	100	0,1	*	*
	STZ Toitenwinkel	200	0,3	100	0,1
	FMA Brinckmansdorf	100	0,1	*	*
	FMA Rövershäger Chaussee	600	0,8	< 100	< 0,1
	FMA Schutow	5.300	13,8	1.900	4,2
	FMS Charles-Darwin-Ring	< 200	< 0,5	< 100	< 0,1
	FMS Trelleborger Straße	< 300	< 0,5	< 100	< 0,1
	Sonstige Lagen	2.300	2,2	900	1,5
	Weitere kleinteilige Strukturen und Randsortimente	-	2,1	-	1,3
Bad Doberan	Innenstadtzentrum	400	0,6	*	*
	FMA Walkenhagen	300	0,4	200	0,2
	Sonstige Lagen	*	*	*	*
Bentwisch	FMZ Hanse Center	4.000	6,9	1.700	3,1
Güstrow	IZ Güstrow	400	0,6	100	0,1
	NZ Distelberg	200	0,3	100	0,2
	NZ Güstrow Süd	400	0,5	100	0,1
	NZ Heideweg	200	0,2	*	*
	SO Neue Straße	< 200	< 0,5	< 100	< 0,1
	SO Rostocker Chaussee	300	0,4	< 100	< 0,1
	SO Rövertannen	400	0,7	< 200	< 0,5
Kühlungsborn	IZ Kühlungsborn-Ost	700	0,8	100	0,1
	IZ Kühlungsborn-West	200	0,3	100	0,1
	Sonstige Lagen	< 300	< 0,5	*	*
Lambrechtsh.	FMZ Ostseepark	1.000	1,5	500	1,0
Neubukow	Sonstige Lagen	< 100	< 0,1	*	*
Rövershagen	Sonstige Lagen	1.700	4,5	< 300	< 0,5
Roggentin	FMA Roggentin	200	0,2	100	0,1
Sarmstorf	Sonstige Lagen	< 300	< 0,5	*	*
Tessin	Sonstige Lagen	< 700	< 1,5	< 100	< 0,5
Weitere kleinteilige Strukturen und Randsortimente im EZG II		-	1,7	-	1,0
GESAMT**		25.500	49,2	8.600	17,5

Quelle: VKF: Erfassung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Das Angebot in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat sowie Heimtextilien/HBT weist in den SO/FMZ/FMA bzw. den sonstigen Lagen der Kommunen nennenswerte Verkaufsflächenschwerpunkte auf. Angeboten werden die Sortimente hier insbesondere als Randsortimente von Möbelmärkten bzw. weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte (bspw. IKEA, Möbel Wikinger und POCO an der FMA Schutow in Rostock/Möbel Boss, RS Möbel, A&V Tomka, Knutzen schönes Wohnen, Thomas Philipps, Mäc Geiz, Repo in den sonstigen Lagen Rostocks/Möbel Höffner, Sconto, Toom Baumarkt, Kaufland, Jysk, Hammer, Tedi, Mäc Geiz, DEPOT am FMZ Hansecenter in Bentwisch/Roller, Jysk und Nanu Nana am FMZ Ostseepark in Lambrechtshagen/ Kaufhaus Martin Stolz, Karls Erdbeerhof in den sonstigen Lagen von Rövershagen). Darüber hinaus bestehen aber auch deutliche Verkaufsflächen im HZ City-Kernbereich Rostocks als Randsortimente größerer Fachmärkte bzw. als Sortiment mehrerer Fachgeschäfte (u.a. Galeria, Gebrüder Suhl, Möbel Wikinger, WMF, DEPOT, Fachgeschäfte). In den weiteren ZVB sind die Angebotsstrukturen im Form von Fachgeschäften eher gering ausgeprägt.

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Lampen

Kommune	Lagedetail	Lampen	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Rostock	HZ City-Kernbereich	< 100	< 0,5
	FMA Rövershäger Chaussee	< 500	< 1,5
	FMA Schutow	1.800	4,2
	FMS Charles-Darwin-Ring	< 400	< 1,0
	FMS Trelleborger Straße	< 200	< 0,5
	Sonstige Lagen	300	0,4
	Weitere kleinteilige Strukturen und Randsortimente	-	0,9
Bad Doberan	FMA Walkenhagen	< 100	< 0,5
Bentwisch	FMZ Hanse Center	1.400	2,7
Güstrow	NZ Heideweg	< 200	< 0,5
	SO Neue Straße	< 100	< 0,5
	SO Rostocker Chaussee	< 200	< 0,5
	SO Rövertannen	300	0,7
Lambrechtsh.	FMZ Ostseepark	200	0,4
Neubukow	Sonstige Lagen	< 100	0,1
Roggentin	FMA Roggentin	300	0,7
Tessin	Sonstige Lagen	< 300	< 1,0
Weitere kleinteilige Strukturen und Randsortimente im EZG II		-	0,7
GESAMT**		6.100	15,1

Quelle: VKF: Erfassung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Das Angebot in den Sortimentsbereichen Lampen wird schwerpunktmäßig insbesondere außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (in den SO/FMZ/FMA) angeboten. Hier prägen u. a. die Randsortimentsverkaufsflächen der Möbelmärkte sowie weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte die Angebotsstrukturen (bspw. IKEA, Möbel Wikinger, POCO und Bauhaus an der FMA Schutow in Rostock/Möbel Boss, A&V Tomka, Repo in den sonstigen Lagen Rostocks/Möbel Höffner, Sconto, Toom Baumarkt am FMZ Hansecenter in Bentwisch).

4.2.2 Untersuchungsraum (Hauptsortimente Möbel und Sportartikel)

Die Angebotsstrukturen der jeweiligen Hauptsortimente der beiden Vorhabenbestandteile **Möbel bzw. Sportartikel** stellen sich im **Untersuchungsraum** wie folgt dar¹⁸.

Tabelle 5: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Hauptsortiment Sportartikel

Kommune	Lagedetail	Sportartikel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Rostock	HZ City-Kernbereich	2.900	9,4
	BSRZ Warnemünde	< 100	0,2
	STZ Nordwest Lütten Klein	< 300	< 0,5
	FMA Schutow	< 400	< 1,0
	Sonstige Lagen	*	*
	Weitere kleinteilige Strukturen und Randsortimente	-	4,6
Bentwisch	FMZ Hanse Center	< 1.100	< 4,0
Broderstorf	Sonstige Lagen	2.400	12,7
Dummerstorf	Sonstige Lagen	*	*
Gägelow	Sonstige Lagen	< 300	< 1,0
Greifswald	Sonstige Lagen	< 900	< 2,5
Güstrow	Sonstige Lagen	*	*
Kühlungsborn	IZ Kühlungsborn-Ost	200	0,4
Lambrechtsh.	FMZ Ostseepark	< 400	< 1,5
Schwerin	Sonstige Lagen	< 500	< 1,5
Stralsund	Sonstige Lagen	< 1.000	< 3,0
Wismar	IZ Wismar	< 400	< 1,0
Weitere kleinteilige Strukturen und Randsortimente im Untersuchungsraum		-	5,1
GESAMT**		9.900	47,0

Quelle: VKF: Erfassung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Das Sortiment Sportartikel wird überwiegend von Sportfachmärkten angeboten. Diese konzentrieren sich sehr stark im HZ City-Kernbereich Rostock (u.a. JD Sports, Galeria, Intersport, Nordcamp + kleinere Fachgeschäfte oder Randsortimente) sowie in den sonstigen Lagen von Broderstorf (u.a. Globetrotter, Nike, Adidas, Schöffel, Puma, Camel Active) und am FMZ Hansecenter in Bentwisch (u.a. Profimarkt). Weitere größere Angebotsstrukturen befinden sich mit Schwerin (u.a. Intersport, Galeria), Stralsund (u.a. Intersport) und Greifswald (u.a. TM Sportmarkt) in deutlicher Entfernung zum Planvorhaben.

¹⁸ Siehe hierzu Hinweis auf Seite 19/20.

Tabelle 6: Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Hauptsortiment Möbel

Kommune	Lagedetail	Möbel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Rostock	HZ City-Kernbereich	600	1,2
	BSRZ Warnemünde	< 200	< 0,5
	STZ Innenstadt Doberaner Platz	400	0,6
	STZ Lichtenhagen	< 200	< 0,5
	STZ Nordwest Lütten Klein	*	*
	STZ Südstadt	*	*
	FMA Brinckmansdorf	400	0,7
	FMA Rövershäger Chaussee	1.400	1,3
	FMA Schutow	31.500	69,8
	FMS Charles-Darwin-Ring	< 700	< 1,0
	FMS Trelleborger Straße	< 500	< 0,5
	Sonstige Lagen	14.100	18,5
	Weitere kleinteilige Strukturen/Randsortimente	-	7,4
Admannsha.-B.	Sonstige Lagen	< 500	< 0,5
Bad Doberan	Innenstadtzentrum	< 100	< 0,5
	FMA Walkenhagen	< 1.800	< 1,5
	Sonstige Lagen	*	*
Bentwisch	FMZ Hanse Center	33.600	60,4
Broderstorf	Sonstige Lagen	< 400	< 1,0
Elmenhorst L.	Sonstige Lagen	*	*
Gägelow	Sonstige Lagen	3.000	5,5
Greifswald	Sonstige Lagen	20.400	35,6
Gülzow-P.	Sonstige Lagen	8.000	13,8
Güstrow	IZ Güstrow	100	0,2
	NZ Distelberg	< 400	< 0,5
	NZ Heideweg	< 300	< 0,5
	SO Neue Straße	< 3.300	< 6,0
	SO Rostocker Chaussee	600	0,9
	SO Rövertannen	3.200	7,0
	Sonstige Lagen	< 100	< 0,1
Karnin	Sonstige Lagen	< 1.000	< 2,5
Kröpelin	Sonstige Lagen	< 1.500	< 3,0
Kühlungsborn	Sonstige Lagen	< 800	< 1,5
Laage	Sonstige Lagen	< 900	< 2,0
Lambrechtsh.	FMZ Ostseepark	7.500	16,9
Lüssow	Sonstige Lagen	< 4.700	< 4,5
Neubukow	Sonstige Lagen	< 300	< 0,5
Neuenkirchen	Sonstige Lagen	< 6000	< 8,0
Pampow	Sonstige Lagen	24.600	34,7
Roggentin	FMA Roggentin	< 300	< 0,5
Sarmstorf	Sonstige Lagen	< 300	< 0,5
Schwerin	IZ Schwerin	*	*
	Sonstige Lagen	22.100	31,2
Stralsund	Sonstige Lagen	22.800	45,9
Tessin	Sonstige Lagen	17.700	37,1
Teterow	Sonstige Lagen	< 12.500	< 26,5
Wismar	Sonstige Lagen	8.900	17,8
Weitere kleinteilige Strukturen/Randsortimente im Untersuchungsraum		-	22,2
GESAMT**		256.100	486,0

Quelle: VKF: Erfassung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis Branchen- und betriebsüblicher Leistungskennziffern (s. Kapitel 2); Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Das Angebot im Sortimentsbereich Möbel wird im Wesentlichen durch großformatige Möbelmärkte, zumeist in dezentralen Lagen, auch an ausgewiesenen SO/FMZ/FMA, geprägt. Die Möbelmärkte befinden sich neben dem Schwerpunkt Rostock (hier insbesondere FMA Schutow mit IKEA, Möbel Wikinger, POCO/sonstige Lagen mit Möbel Boss, RS Möbel, City Möbel, Möbel Harrmann) auch konzentriert in Bentwisch (Möbel Höffner, Sconto am FMZ Hansecenter), Greifswald (u.a. Wohncenter, Wohnatur Wohncenter exklusiv, Interliving MMZ, Sconto, BBM Möbelmarkt), Gülzow-Prüzen (u.a. BBM Möbelmarkt), Lambrechtshagen (u.a. Roller am FMZ Ostseepark), Pampow (u.a. XXXLutz, Mömax), Schwerin (u.a. Roller, Opti-Megastore, Kabs Polsterwelt, Danbo, Sconto, Steffen Rokohl An- und Verkauf), Strahlsund (u.a. Albers Möbelmarkt, Interliving MMZ), Tessin (u.a. Möbel Banuat), Teterow (u.a. Möbel Banuat) und in Wismar (u.a. Roller, Möbel Boss, Starlet Wohnkultur).

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Die Kommune Rostock weist eine unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100) liegende Kaufkraftkennziffer von rd. 93,6 (IfH Köln 2021) auf. Die Kommunen in den Untersuchungsräumen weisen eine breite Spannweite von unterdurchschnittlichen bis leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftwerten auf. Die nach Einwohnern gewichtete durchschnittliche Kaufkraftkennziffer des Untersuchungsraumes bzw. der Einzugsgebietszonen liegen mit Werten von rd. 94,0 bzw. (96,9 bis 91,7) ebenfalls unter dem Bundesdurchschnitt.

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen in den Kommunen der Untersuchungsräume kann das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial ermittelt werden.

Die nachfolgenden Tabellen stellen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Rostock sowie in den Kommunen der Einzugsgebiete bzw. des Untersuchungsraumes für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche dar.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Bettwaren/Matratten, E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat, Heimtextilien/HBT, Lampen im EZG II

Kommune	Bevölkerung (Stand 06/23)	Kaufkraft in Mio. Euro				
		Bettwaren/ Matratten	E-klein/Unter- haltungselek- tronik	GPK/Hausrat	Heimtexti- lien/HBT	Lampen
Rostock	209.839	9,1	88,7	21,4	12,9	9,4
Einzugsgebiet Zone I (inkl. Rostock)	275.476	12,1	118,2	28,6	17,2	12,5
Einzugsgebiet Zone II (inkl. Rostock und Zone I)	373.113	16,2	158,3	38,2	23,1	16,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: StaA MV 2023 (Stichtag 30.06.2023); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten Möbel und Sportartikel im Untersuchungsraum

Kommune	Bevölkerung (Stand 06/23)	Kaufkraft in Mio. Euro	
		Möbel	Sportartikel
Rostock	209.839	74,1	25,8
Einzugsgebiet Zone I (inkl. Rostock)	275.476	98,9	34,5
Einzugsgebiet Zone II (inkl. Rostock und Zone I)	373.113	132,2	46,1
Einzugsgebiet Zone III (inkl. Rostock und Zone I + II)	567.205	197,9	69,0
Untersuchungsraum (inkl. Rostock + EZG I + II + III)	849.445	295,9	103,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: StaA MV 2023 (Stichtag 30.06.2023); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Bauzeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von zwei weiteren Jahren bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2029 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2029,
- Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentsspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2012 - 2022),
- Entwicklung der Onlineanteile in den jeweilige Branche und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2020 - 2024.

Umsatz-Kaufkraft-Relationen (Zentralität)¹⁹

Durch Gegenüberstellung der in Rostock bzw. in den Einzugsgebieten vorhandenen Kaufkraft mit der durch die Bestandsstrukturen (s. Kapitel 4.2) erzielten Umsätze wird ersichtlich, in welchen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Kaufkraft rechnerisch abfließt und in welchen Sortimentsbereichen Kaufkraft rechnerisch zufließt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Einzugsgebieten jeweils aufgrund der Erhebungsmethodik (s. Kapitel 2) bestimmte Angebotsstrukturen nicht erfasst wurden und gleichzeitig weitere Planvorhaben (s. Kapitel 4.2) und deren Umsätze Berücksichtigung finden. In der Realität dürfte sich die Zentralität somit in den jeweiligen Untersuchungsräumen und den jeweiligen Sortimentsbereichen leicht different darstellen²⁰.

Tabelle 9: Umsatz-Kaufkraft-Relation in Rostock und in den Einzugsgebieten in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Bezugsräume	Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) in %			
	Rostock	Einzugsgebiet Zone I (inkl. Rostock)	Einzugsgebiet Zone II (inkl. Rostock und Zone I)	Untersuchungsraum (inkl. Rostock + EZG I + II + III)
Bettwaren/ Matratzen	75	-	83	-
E-klein/Unterhaltungselektronik	76	-	64	-
GPK/Hausrat	127	-	129	-
Heimtextilien/HBT	75	-	76	-
Lampen	88	-	90	-
Möbel	136	-	-	164
Sportartikel	62	-	-	46

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2021; Einwohnerzahlen: StaNord 2021 (Stand: 30.06.2021); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * zu berücksichtigen ist insbesondere, dass nur die strukturprägenden Angebotsstrukturen erfasst wurden.

Anhand der vorstehenden Tabellen wird ersichtlich, dass Rostock einen wesentlichen Angebotsschwerpunkt in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen darstellt und bereits aktuell eine gute Kaufkraftbindung erfolgt. Während im Sortimentsbereich **GPK/Hausrat** Kaufkraftzuflüsse nach Rostock erfolgen, werden in den anderen untersuchungsrelevanten Sortimenten moderate (**Bettwaren/Matratzen**, **E-klein/Unterhaltungselektronik**, **Heimtextilien/HBT**, **Lampen**) bis deutliche (**Sportartikel**) Kaufkraftabflüsse ersichtlich. Dies ist zum einen auf die bestehenden, zum Teil gering ausgeprägten Angebotsstrukturen, zum anderen aber auch auf Einflüsse des Onlinehandels zurückzuführen.

¹⁹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert von unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

²⁰ Da Annahmen zum Umsatz der nicht erhobenen kleinteiligen Angebotsstrukturen (s. Kapitel 2) getroffen und berücksichtigt wurden, ist nicht zwangsweise davon auszugehen, dass die Zentralität in der Realität höher ausfällt.

Im Sortimentsbereich **Möbel** erfolgen – unter Berücksichtigung der weiteren Planvorhaben bzw. Erweiterungsmöglichkeiten im Rostocker Stadtgebiet (s. Kapitel 4.3, ohne Planvorhaben) – Kaufkraftzuflüsse. Ohne die als Bestand berücksichtigten weiteren Planvorhaben bzw. Erweiterungsmöglichkeiten (und ohne Planvorhaben) sind (im Jahr 2022) deutlich geringere Kaufkraftzuflüsse nach Rostock im Sortimentsbereich Möbel feststellbar. Aus fachgutachterlicher Sicht ist anhand der bereits aktuell in Rostock bestehenden Bestandsstrukturen nicht davon auszugehen, dass die bauplanungsrechtlich möglichen Verkaufsflächenerweiterungen der bestehenden Betriebe der FMA Schutow in vollen Umfang in Verbindung mit den Planvorhaben (Einrichtungshaus) realisiert werden.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. Eine Darstellung erfolgt im Anhang.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

In Rostock ist im Stadtteil Evershagen die Ansiedlung eines Möbel-Einrichtungshauses und eines Decathlon geplant. Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich Betrieben und Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 10: Sortimenten und Verkaufsflächen des Planvorhabens

	VKF-Anteil in %	VKF <u>Planung</u> in m ²
Einrichtungshaus		
Nicht zentrenrelevante Sortimente	94	22.560
Möbel	81	19.440
Bettwaren/Matratzen	3	720
Lampen ²¹	5	1.200
sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente (u.a. Teppiche, Elektrogroßgeräte, Bau- und Gartensortimente)	5	1.200
Zentrenrelevante Sortimente	6	1.440
GPK/Hausrat ²²	4	960
Heimtextilien/HBT ²³	1	330
E-Klein, Unterhaltungselektronik ²⁴	1	150
Gesamt Einrichtungshaus	100	24.000
Decathlon		
Nicht zentrenrelevante Sortimente	49	1.960
Sportgroßgeräte	25	990
Fahrräder ²⁵	16	640
Reitsportartikel	2	80
Sonstige Randsortimente	6	250
Zentrenrelevante Sortimente	51	2.040
Sportartikel ²⁶	51	2.040
Gesamt Decathlon	100	4.000
Gesamtvorhaben	100	28.000
Nicht zentrenrelevante Sortimente gesamt	88	24.520
Zentrenrelevante Sortimente gesamt	12	3.480

Quelle: Verkaufsfläche und Verkaufsflächenaufteilung: Angaben des Vorhabenträgers sowie vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2024.

²¹ Lampen und Leuchten, Leuchtmittel, siehe Kapitel 2 Methodik.

²² Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, siehe Kapitel 2 Methodik.

²³ Heimtextilien, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche, siehe Kapitel 2 Methodik.

²⁴ Elektrokleingeräte, Elektronik und Multimedia, siehe Kapitel 2 Methodik.

²⁵ Fahrräder und technisches Zubehör, siehe Kapitel 2 Methodik.

²⁶ Sportartikel / -kleingeräte, Sportbekleidung und Sportschuhe, Campingartikel, siehe Kapitel 2 Methodik.

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

In diesem Kapitel erfolgt eine Umsatzprognose für das Planvorhaben.

Das OVG NRW hat in seinen Urteilen vom 02.10.2013 (Az. 7 D 18/13.NE) und vom 28.09.2016 (Az. 7 D 96/14.NE) die Durchführung einer realitätsnahen Worst Case-Betrachtung zum Maßstab der Bewertung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen gemacht. Sofern es bei der Begutachtung um die Realisierung eines konkreten Vorhabens geht, *„sind die Auswirkungen gerade eines solchen Vorhabens hinreichend in Rechnung zu stellen“* (OVG NRW Az. 7 D 18/13.NE vom 02.10.2013). Um diesem gerecht werden zu können, ist es – sofern Daten vorliegen – hilfreich und zielführend, auf aktuelle Umsatzdaten des zu begutachtenden Unternehmens zurückzugreifen, um die zu prognostizierenden Auswirkungen in einer Sortimentsgruppe weder zu unter- noch zu überschätzen.

5.2.1 Einrichtungshaus

Für den Möbelmarkt erfolgt die Umsatzprognose auf Basis mehrerer, vom Betreiber (Firma Krieger) genannter und mit dem Planvorhaben vergleichbarer Standorte bereits bestehender Möbelmärkte.

Berücksichtigt werden muss, dass am Vorhabenstandort die Ansiedlung eines Wohnkaufhauses/Möbeleinrichtungshauses geplant ist, der Betreiber zum aktuellen Zeitpunkt aber noch nicht feststeht. Die durchschnittliche Flächenproduktivität für Wohnkaufhäuser weist eine Spannweite von 1.200 Euro/m² VKF (Minimum) bis 1.700 Euro/m² VKF (Maximum) auf²⁷.

Der Standort des Planvorhabens wird als Kopplungsstandort auch mit den im Umfeld vorhandenen Fachmärkten eine hohe Attraktivität und Strahlkraft aufweisen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Einzugsgebiet ein unterdurchschnittliches Kaufkraft-Niveau sowie ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld insbesondere mit den Möbelhäusern in Bentwisch, Rostock Schutow und Lambrechtshagen besteht.

Insgesamt ist daher anzunehmen, dass die Flächenleistungen des Planvorhabens unterhalb der Flächenleistungen der attraktivsten Standorte der Wohnkaufhäuser/Möbeleinrichtungshäuser des Bundesgebiets liegen werden.

Im Hauptsortiment Möbel wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes in einer oberen Variante dennoch eine Flächenproduktivität i. H. v. rd. **1.700 Euro/m² VKF für das Einrichtungshaus** angenommen. Dies entspricht dem oberen Spannwertwert gem. BBE 2024.

In den **Randsortimenten** werden aufgrund der teilweise zentrenrelevanten Einordnung der Sortimente im Sinne eines überspitzten Worst Case-Ansatzes in einer oberen Variante deutlich über den Maximalwerten liegende Flächenproduktivitäten angenommen. Diese variieren zwischen den einzelnen Sortimentsbereichen und sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

²⁷ BBE Handelsberatung GmbH: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, München, S. 43.

Tabelle 11: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des geplanten Einrichtungshauses im Worst Case

	VKF Planung in m ²	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
Einrichtungshaus			
Möbel	19.440	1.700	35,0
Bettwaren/Matratzen	720	1.600	1,2
Lampen	1.200	1.800	2,2
GP/K/Hausrat	960	1.700	1,6
Heimtextilien/HBT	330	1.700	0,6
E-Klein, Unterhaltungselektronik	150	1.800	0,3
sonstige nicht zentrenrelevante Sortiment (u.a. Teppiche, Elektrogroß- geräte, Bau- und Gartensortimente)	1.200	1.400	1,7
Gesamt Einrichtungshaus	24.000	1.770	42,4

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzprognose: Eigene Berechnungen u. a. auf Basis Informationen des Auftraggebers; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

5.2.1 Decathlon

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden nachfolgend die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Decathlon abgeleitet.

Wesentliche Grundlage der Umsatzprognose sind zunächst bundesweit veröffentlichte Kennwerte durchschnittlicher Flächenleistungen entsprechender Betreiber oder Betriebsformen bspw. der Hahn Gruppe²⁸ oder der BBE²⁹:

- Für den Betreiber Decathlon ist der verfügbaren Literatur keine verlässliche durchschnittliche Flächenleistung zu entnehmen. Die Ableitung einer durchschnittlichen Flächenleistung des geplanten Decathlon kann aber auf Basis veröffentlichter Kennwerte der Zeitschrift Textilwirtschaft (2021)³⁰ bzw. der für die deutschen Decathlon-Filialen veröffentlichten Umsätze sowie der Betriebszahlen und Verkaufsflächen erfolgen. Für Decathlon ist dementsprechend eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 2.451 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von 3.400 m² zu errechnen.

Die benannte Flächenleistung stellt jedoch nur einen Anhaltswert dar. Nachfolgend wird die Grundannahme der durchschnittlichen Flächenproduktivität auf Basis der nachfrageseitigen Faktoren, der angebotsseitigen Faktoren sowie der standortspezifischen Rahmenbedingungen am Standort weiter modifiziert. Im Ergebnis steht eine Beurteilung, ob angesichts der vorgenannten Faktoren von der durchschnittlichen Flächenproduktivität abgewichen werden muss.

²⁸ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2023/2024.

²⁹ Quelle: BBE 2024 – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel.

³⁰ Quelle: https://www.textilwirtschaft.de/business/sports/erfolgreiche-jahresbilanz-decathlon-festigt-spitzenposition-235278?utm_source=%2Fmeta%2Fnewsletter%2Ftoday&utm_medium=newsletter&utm_campaign=nl9063-basic&utm_term=6f198105e900363430b7290acbb9d29f

Angebots- und Nachfrageseitige Faktoren

- Die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Sportartikel sind eher gering ausgeprägt. Das Sortiment Sportartikel wird überwiegend von Sportfachmärkten angeboten. Diese konzentrieren sich sehr stark in Rostock und hier im HZ City-Kernbereich. Weitere größere Angebotsstrukturen befinden sich mit Schwerin, Stralsund und Greifswald in deutlicher Entfernung zum Planvorhaben.
- Die Stadt Rostock (93,6), der gesamte Untersuchungsraum (94,0) sowie auch die Einzugsgebiete (96,9 bis 91,7) weisen unterdurchschnittliche Kaufkraftniveaus auf (IfH Köln 2022).

Aus den vorstehenden Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen resultieren für den Betreiber keine wesentlichen Wirkungen auf dessen Flächenleistung (weder Absinken/Steigerung der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität)

Decathlon



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Das Standortumfeld ist durch Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe geprägt, die sich an der FMA Schutow (Rostock – östlich des Planvorhabens) sowie am dem westlich des Planvorhabens gelegenen Fachmarktzentrum/Shopping-Center Ostseepark (Lambrechtshagen) befinden.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute ÖPNV- und eine gute MIV-Anbindung auf.
- Neben den in den Angebots- und nachfrageseitigen Aspekten bereits berücksichtigten Wettbewerbseffekten wird der projektierte Decathlon von gewissen Kopplungsvorteilen mit den nahe gelegenen weiteren Einzelhandelsstrukturen profitieren.

Aus den vorstehenden standortspezifischen Rahmenbedingungen resultieren für den Betreiber Decathlon positive Wirkungen auf dessen Flächenleistung (Steigerung der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität)

Decathlon



Betriebstypische Besonderheiten

- Der geplante Decathlon weist eine marktübliche Verkaufsflächendimensionierung auf. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass die auf den Verkaufsflächen angebotenen Sortimente durch die bereits im Zielabweichungsverfahren definierten, sortimentspezifischen Verkaufsflächenbegrenzungen deutlich von dem typischen Marktkonzept des Betreibers abweichen. So

wird der Markt perspektivisch im Vergleich zum typischen Marktkonzept deutlich weniger Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Sportartikel und überdurchschnittlich ausgeprägte Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Sportgroßgeräte aufweisen. Dies wirkt sich negativ auf die Flächenleistung aus.

Aus den vorstehenden standortspezifischen Rahmenbedingungen resultieren für den Betreiber Decathlon negative Wirkungen auf dessen Flächenleistung (Absinken der Flächenproduktivität im Vergleich zur durchschnittlichen Flächenproduktivität)

Decathlon



Ableitung Flächenproduktivität

In der Zusammenschau der vorgenannten Argumente sind die zu Grunde gelegten (durchschnittlichen) Flächenproduktivitäten entsprechend der am Standort bestehenden Rahmenbedingungen zu modifizieren.

Es ist im Sinne eines Worst Case-Ansatzes davon auszugehen, dass der Decathlon eine maximale Flächenproduktivität **i. H. v. rd. 2.500 Euro/m² VKF** am Vorhabenstandort erzielen kann.

Die Flächenleistungen variieren zwischen den einzelnen Sortimentsbereichen und sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 12: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens weitere mögliche Fachmärkte im Worst Case

	VKF Planung in m ²	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
Decathlon			
Sportgroßgeräte	990	1.800	1,8
Fahrräder	640	2.200	1,4
Reitsportartikel	80	1.600	0,1
Sportartikel	2.040	3.000	6,1
Sonstige Randsortimente	250	2.000	0,5
Gesamt Decathlon*	4.000	2.500	9,4

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2022/2023); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

5.2.2 Umsatzprognose: Zusammenfassung

Es ergeben sich die folgenden maximalen Umsätze nach Sortimentsbereichen.

Tabelle 13: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens gesamt im Worst Case

	VKF Planung in m ²	max. Umsatz in Mio. Euro
nicht zentrenrelevante Sortimente		
Möbel	19.440	35,0
Bettwaren/Matratzen	720	1,2
Lampen	1.200	2,2
Fahrräder	640	1,4
Reitsportartikel	80	0,1
Sportgroßgeräte	990	1,8
sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente (u.a. Teppiche, Elektrogroßgeräte, Bau- und Gartensortimente)	1.450	2,2
gesamt nicht zentrenrelevante Sortimente maximal	24.520	43,8
zentrenrelevante Sortimente		
GPK/Hausrat	960	1,6
Heimtextilien/HBT	330	0,6
E-klein/Unterhaltungselektronik	150	0,3
Sportartikel	2.040	6,1
gesamt zentrenrelevante Sortimente maximal	3.480	8,6
GESAMTVORHABEN maximal	28.000	52,4

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers sowie vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2024; Einstufungen der Sortimente gemäß Sortimentslisten der Kommunen des Einzugsgebiets I und II (s. Kapitel 2).

Der Sortimentsbereich **Sportgroßgeräte** wird nach der Rostocker Sortimentsliste (EHK Rostock 2020) und den Sortimentslisten der Kommunen des Einzugsgebiets I-II als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Diese werden in der Regel durch spezialisierte Fachmärkte oder spezialisierte Händler vertrieben. In Teilen werden Sportgroßgeräte zudem auf kleineren Flächen von Sportfachmärkten als Randsortimente angeboten. Die mit den Sportgroßgeräten einhergehenden Umsatzumverteilungen werden sich auf verschiedene lokale Anbieter und in großen Teilen auch aufgrund der geringen lokalen Angebotsstrukturen auf Onlineanbieter verteilen

(stationäre Kaufkraftrückbindung aus dem Onlinehandel). Aufgrund dieser Aspekte sowie der Nicht-Zentrenrelevanz des Sortimentsbereichs ist nicht zu erwarten, dass aus dem Sortimentsbereich Sportgroßgeräte Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen resultieren.

Ähnlich verhält es sich mit den beiden Randsortimenten **Fahrräder** und **Reitsportartikel**. Diese sind insbesondere in Rostock und in umliegenden Kommunen nicht zentrenrelevant und werden im Zuge des Planvorhabens auf untergeordneter Verkaufsfläche als Randsortimente offeriert. Wesentliche versorgungsstrukturelle Auswirkungen und insbesondere negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten, weshalb diese Sortimente ebenfalls nicht tiefergehend untersucht werden.

In den **sonstigen nicht zentrenrelevanten Sortimenten** werden perspektivische Jahresumsätze i. H. v. rd. 2,2 Mio. Euro prognostiziert. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils bei den sonstigen Sortimenten und angesichts der Nicht-Zentrenrelevanz der Sortimente sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in dieser Sortimentsgruppe zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der kommunal- und landesplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in das EHK Rostock 2020 und in das REHK SUR Rostock 2011 ein?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LEP MV 2016) ein?

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen ist ein zentraler Analyseschritt des Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen zulässt.

Für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in den Einzugsgebieten bzw. dem Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) von Relevanz.

Prognose

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt bzw. die Marktreife des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung erfolgen. Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen, insbesondere der Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner in den relevanten Sortimentsbereichen (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile) zu berücksichtigen. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt somit unter Berücksichtigung der vorstehenden Faktoren aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2029.

Streuumsätze

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen insbesondere angesichts der guten verkehrlichen Anbindung (MIV) des Vorhabenstandorts sowie aufgrund der zu erwartenden Standortattraktivität in Kombination mit den weiteren, bereits am Standortbereich angesiedelten Möbelmärkten und Fachmärkten zu einer leicht

über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Da die Sortimente des geplanten Fachmarktstandorts absehbar variierende Strahlkräfte und damit verbunden differierende Kundenherkünfte aufweisen werden (s. Kapitel 4.1), ist auch von differierenden Streuumsätzen auszugehen. Aufgrund des bereits weitreichenden Untersuchungsraumes wird der „Streuumsatz“ in den Hauptsortimenten Möbel und Sportartikel mit 0 % angenommen – somit sind die vorhabenbedingten Umsätze zu 100 % umsatzumverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Angeichts des enger abgegrenzten Raumes für die Randsortimente des Vorhabens wird für die Sortimentsbereiche Bettwaren/Matratten, E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat, Heimtextilien/HBT und Lampen ein „Streuumsatz“ von je rd. 5 % angenommen.

Kaufkraftrückbindung

Das Planvorhaben wird seine Umsätze insbesondere in den Zonen des Einzugsgebiets generieren. Zudem ist davon auszugehen, dass durch das Planvorhaben auch Streuumsätze durch Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe von Kunden, die außerhalb des Einzugsgebiets wohnen, gebunden werden (s.o.).

Ergänzend sind darüber hinaus die in den einzelnen Sortimentsbereichen sehr unterschiedlich ausgeprägten Angebotsstrukturen sowie die damit verbundenen aktuell nur geringen Kaufkraftbindungen zu berücksichtigen. Als weitere relevante Kenngröße ist zudem die Versorgungsfunktion, die Rostock als Oberzentrum übernehmen soll (= Zielzentralität), einzubeziehen.

Insbesondere im Sortiment Sportartikel ist aufgrund der vorstehenden Aspekte sowie weiterer, nachfolgend dargestellten Faktoren eine Rückbindung von Kaufkraft zu erwarten.

Grundlage der Berechnungen (s. Tabelle 14) ist somit die in Rostock nach der Versorgungsfunktion anzustrebende Kaufkraftbindung (= Zielzentralität), welche mit 150 % (= Kaufkraft in Rostock multipliziert mit 150 %) angesetzt wird. Diese wird der aktuell gebundenen Kaufkraft (Umsätze) der Bestandsstrukturen in Rostock und den Umlandkommunen (SUR Rostock) gegenübergestellt. Hieraus ergeben sich Kaufkraftpotenziale, die durch den projizierten Decathlon perspektivisch gebunden werden können:

Tabelle 14: Kaufkraftrückbindung im Sortiment Sportartikel

Sortimentsbereich	Sportartikel
Kaufkraft Rostock in Mio. Euro	25,8
Kaufkraft Rostock in Mio. Euro inkl. Zielzentralität	38,7
Aktuell gebundene Kaufkraft der Bestandsstrukturen des SUR Rostock	29,4
„Kaufkraftpotenziale“ in Mio. Euro	9,3
KK-Rückbindung in %	50
Rückbindung in Mio. Euro	4,6
Begründung	Aktuell alle größeren Wettbewerber (u.a. Intersport, Galeria, mehrere Sportmarken im Outlet) vorhanden Attraktiver Anbieter geplant Kein Decathlon im Untersuchungsraum angesiedelt

Quelle: Eigene Darstellung; Kaufkraftwerte IFH 2022; Umsätze Berechnung Stadt + Handel; Kaufkraftkennwerte und Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Im Sortiment Sportartikel sind dementsprechend Kaufkraftrückbindungen i. H. v. rd. 4,6 Mio. Euro. durch das Planvorhaben Decathlon anzunehmen.

Diese Kaufkraftrückbindung wird bei den nachfolgend dargestellten vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen berücksichtigt.

Umsatzumverteilungen

Die Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen erfolgt auf Basis des für das jeweilige Sortiment anzunehmenden Einzugsgebiets (s. Kapitel 4.1).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen ergeben sich die nachfolgend dargestellten Umsatzumverteilungen. Zu beachten ist insbesondere, dass in den nachfolgenden Tabellen nur Kommunen bzw. Lagen aufgeführt, die von empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffen sind.

Die Sortimentsbereiche **Bettwaren/ Matratzen, E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat, Heimtextilien/HBT, Lampen** (Randsortimente des Möbelhauses) werden im **Einzugsgebiet Zone I und II** untersucht.

Tabelle 15: Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen Bettwaren/ Matratzen, E-klein/Unterhaltungselektronik (Worst Case) Prognose 2029

Kommune	Lagedetail	Bettwaren/Matratzen			E-klein/ Unterhaltungselektronik		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung max.		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung max.	
		in Mio. Euro		in %	in Mio. Euro		in %
Rostock	HZ City-Kernbereich	< 0,5	*	*	30,6	0,1	1
	FMA Schutow	3,0	0,5	17	< 0,1	*	*
	Sonstige Lagen	1,1	0,1	9	0,5	*	*
Bentwisch	FMZ Hanse Center	2,4	0,3	11	10,9	*	*
Lambrechtsh.	FMZ Ostseepark	0,8	0,1	16	11,1	0,1	1
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz	Streuumsatz' aus Bereichen außerhalb des Einzugsgebiets i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes	< 0,1			< 0,1		
GESAMT**		-	1,2	-	-	0,3	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erfassung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 16: Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat, Heimtextilien/HBT (Worst Case) Prognose 2029

Kommune	Lagedetail	GPK/Hausrat			Heimtextilien/HBT		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung max.		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung max.	
		in Mio. Euro		in %	in Mio. Euro		in %
Rostock	HZ City-Kernbereich	5,0	0,1	1	1,0	*	*
	FMA Schutow	15,7	0,9	6	4,1	0,3	6
	Sonstige Lagen	2,5	0,1	3	1,5	*	*
Bentwisch	FMZ Hanse Center	7,1	0,3	4	2,8	0,1	5
Lambrechtsh.	FMZ Ostseepark	1,5	0,1	6	0,9	0,1	6
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz	Streuumsatz' aus Bereichen außerhalb des Einzugsgebiets i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes	< 0,1			< 0,1		
GESAMT**		-	1,6	-	-	0,6	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erfassung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 17: Umsatzumverteilungen in dem Sortimentsbereich Lampen (Worst Case) Prognose 2029

Kommune	Lagedetail	Lampen		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung max.	
		in Mio. Euro		in %
Rostock	FMA Schutow	4,5	1,2	26
	Sonstige Lagen	0,4	0,1	17
Bentwisch	FMZ Hanse Center	2,7	0,6	23
Lambrechtsh.	FMZ Ostseepark	0,4	0,1	26
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz	Streuumsatz' aus Bereichen außerhalb des Einzugsgebiets i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes	0,1		
GESAMT**		-	2,2	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erfassung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Auswirkungen in den Sortimentsbereichen **Möbel** und **Sportartikel** werden im in Kapitel 4.1 abgegrenzten Untersuchungsraum untersucht. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Einzugsgebiete insbesondere im Sortiment Sportartikel in der Realität deutlich kleiner als das Gesamteinzugsgebiet des Planvorhabens ausfallen dürften. Dies wird nachfolgend insbesondere bei den Umsatzumverteilungen berücksichtigt, welche zu einem deutlich überwiegenden Teil die zum Planvorhaben nächstgelegenen, im EZG I bzw. EZG II befindlichen Angebotsstrukturen betreffen.

Tabelle 18: Umsatzumverteilungen im Hauptsortiment Möbel (Worst Case) Prognose 2029

Kommune	Lagedetail	Möbel		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung max.	
			in Mio. Euro	in %
Rostock	FMA Schutow	73,2	12,9	18
	Sonstige Lagen	19,4	2,1	11
Bentwisch	FMZ Hanse Center	57,8	7,9	14
Greifswald	Sonstige Lagen	34,9	0,5	1
Gülzow-P.	Sonstige Lagen	13,5	0,3	2
Güstrow	SO Neue Straße	< 6,0	0,3	5
	SO Rövertannen	6,7	0,3	5
Lambrechtsh.	FMZ Ostseepark	16,2	3,7	23
Lüssow	Sonstige Lagen	< 4,5	0,1	2
Pampow	Sonstige Lagen	34,0	0,9	3
Schwerin	Sonstige Lagen	30,5	0,3	1
Stralsund	Sonstige Lagen	45,0	0,5	1
Tessin	Sonstige Lagen	35,5	3,0	8
Teterow	Sonstige Lagen	< 26,0	1,1	4
Wismar	Sonstige Lagen	17,4	0,4	3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz	Streuumsatz' aus Bereichen außerhalb des Einzugsgebiets		-	
	Kaufkraftrückbindung		-	
GESAMT**		-	35,0	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erfassung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 19: Umsatzumverteilungen im Hauptsortiment Sportartikel (Worst Case) Prognose 2029

Kommune	Lagedetail	Sportartikel		
		Perspektivische Umsätze	Umsatzumverteilung max.	
			in Mio. Euro	in %
Rostock	HZ City-Kernbereich	9,9	0,6	7
Bentwisch	FMZ Hanse Center	< 4,0	0,1	4
Broderstorf	Sonstige Lagen	12,1	0,4	3
Lambrechtsh.	FMZ Ostseepark	< 1,5	0,2	16
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz	Streuumsatz' aus Bereichen außerhalb des Einzugsgebiets		-	
	Kaufkraftrückbindung		4,6	
GESAMT**		-	6,1	-

Quelle: Verkaufsfläche: Erfassung Stadt + Handel 03/2023; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2023/2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 100 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden/empirisch nicht valide darstellbar; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentraler Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) werden im Folgenden für das Planvorhaben aufgezeigt.

Vor dem Hintergrund der z. T. schwierigen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Lage kleinerer Zentren erscheinen üblicherweise pauschal angesetzte Schwellenwerte, wie etwa 10 %, als Aufgreifschwelle oder Verträglichkeitsschwelle, für die Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den städtebaulichen Kontext als nicht geeignet. Nachfolgend werden daher bereits die ermittelten absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungswerte in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen in den städtebaulichen Kontext gestellt, wenn sich Umsatzumverteilungen in empirisch valide darstellbarer Höhe für einen zentralen Versorgungsbereich ergeben. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass auch vorbelastete Zentren in angemessener Art und Weise in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt werden.

Zu beachten ist, dass nachfolgend nur jene zentrale Versorgungsbereiche bzw. FMA/FMS/FMZ und sonstige Lagen näher betrachtet werden, welche von relevanten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen tangiert werden.

6.2.1 Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Bei dem Sortimentsbereichen **Bettwaren/Matratzen, Lampen** und **Möbel** handelt es sich um Sortimente bzw. Sortimentsbereiche, die nach dem LEP MV 2016, dem EHK Rostock 2020 sowie den meisten Kommunen des jeweiligen Einzugsgebiets als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. In diesen Sortimentsbereichen befinden sich die Angebotsstrukturen überwiegend außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Nur in einigen Fällen sind diese auch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt. Umsatzumverteilungen ergeben sich daher v. a. für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte sowie unter Beachtung der kumulativen Umsatzumverteilungen (Umsatzumverteilungen in mehreren nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen) ist in Teilen nicht auszuschließen, dass sich Strukturverschiebungen im Wettbewerbsgefüge (bspw. Standortaufgaben nicht mehr marktdäquat aufgestellter Wettbewerber) ergeben können. Dies gilt allerdings vor dem Hintergrund der Wettbewerbsstrukturen und ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nur für Wettbewerbsstrukturen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Explizit ist darauf zu verweisen, dass es sich bei diesen Auswirkungen um wettbewerbliche Auswirkungen auf Bestandsstrukturen in dezentralen Lagen (systemgleiche oder ähnliche Wettbewerber) ohne städtebauliche Relevanz für Zentren- und Nahversorgungsstrukturen handelt.

Mit der Realisierung des Planvorhabens könnten in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen versorgungsstrukturelle Auswirkungen verbunden sein. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend näher betrachtet. Die diesbezüglich zu berücksichtigende, wesentliche Grundlage stellen die landesplanerisch bzw. regionalplanerisch vorgesehenen Versorgungsfunktionen der Kommunen nach dem Zentrale Orte System dar. Langfristige Bedarfsgüter sollen demnach vorrangig durch die Oberzentren sowie ergänzend durch die Mittelzentren auch für die im Umfeld befindlichen Kommunen niedrigerer Hierarchiestufe bzw. für Kommunen ohne zentralörtlichen Status zur Verfügung gestellt werden.

Hinsichtlich der Einordnung der auf die strukturprägenden Anbieter nicht zentrenrelevanter Sortimente entfallenden Umsatzumverteilungen bzw. den daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen ist zudem zu berücksichtigen, dass die DSSW-Studie zu Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe³¹ einen Verträglichkeitsschwellenwert für nicht zentrenrelevante Sortimente von 20 % definiert.

6.2.1.1 Sortimentsbereich Möbel und typische nicht zentrenrelevante Randsortimente von Möbelhäusern (Bettwaren/Matratzen, Lampen)

Die relevanten Wettbewerbsstrukturen in den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Möbel, Bettwaren/Matratzen und Lampen befinden sich im Untersuchungsraum überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Umsatzumverteilungen ergeben sich somit vorrangig zu Lasten der außerhalb der ZVB befindlichen systemgleichen und systemähnlichen Anbieter (insbesondere Wohnkaufhäuser). Da die Möbelanbieter große Einzugsgebiete aufweisen, oft an Kopplungsstandorten mit anderen strukturprägenden Anbietern angesiedelt sind und neben dem Hauptsortiment Möbel auch unterschiedliche Randsortimente anbieten, kann davon ausgegangen werden, dass Standortaufgaben bzw. daraus potenziell resultierende versorgungsstrukturelle Auswirkungen erst ab einem Schwellenwert von mehr als 10 % zu erwarten sind.

Rostock

- Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen Möbel, Bettwaren/Matratzen und Lampen von mehr als 10 % ergeben sich im Rostocker Stadtgebiet bezüglich mehrerer strukturprägender Anbieter in der FMA Schutow und in den sonstigen Lagen.
- Hinsichtlich der Anbieter in der FMA Schutow und in den sonstigen Lagen sind anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte im Sortimentsbereich Möbel sowie der die gleichen Anbieter betreffenden Umsatzumverteilungen in den Randsortimenten Bettwaren/Matratzen und Lampen (sowie GPK/Hausrat und Heimtextilien/HBT) vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht vollständig auszuschließen. Bedingt durch die aktuelle Versorgungssituation in Rostock bzw. die zukünftig durch das Planvorhaben verbesserte Versorgung im Sortimentsbereich Möbel sind trotz möglicher vorhabenbedingter Betriebsaufgaben keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Bentwisch, Lambrechtshagen

- Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen Möbel, Bettwaren/Matratzen und Lampen von mehr als 10 % ergeben sich im Stadt-Umland-Raum Rostocks bezüglich mehrerer strukturprägender Anbieter in Bentwisch und Lambrechtshagen.

³¹ DSSW 2016

- Hinsichtlich der Anbieter in Lambrechtshagen sind anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte im Sortimentsbereich Möbel sowie der die gleichen Anbieter betreffenden Umsatzumverteilungen in den Randsortimenten Bettwaren/Matratten und Lampen (sowie GPK/Hausrat und Heimtextilien/HBT) vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht vollständig auszuschließen. Bedingt durch die der Stadt Rostock als Oberzentrum im langfristigen Bedarfsbereich zugeordneten Versorgungsfunktion für die Rostocker Bevölkerung sowie die Bevölkerung der Kommunen des Stadt-Umland-Raumes sind unter Berücksichtigung der zukünftig durch das Planvorhaben verbesserten Versorgung in den Sortimentsbereichen Möbel, Bettwaren/Matratten und Lampen trotz möglicher vorhabenbedingter Betriebsaufgaben keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Lambrechtshagen zu erwarten.
- In Bentwisch sind angesichts der zum Planvorhaben größeren Entfernung, der attraktiven Kopplungslage aus Wohnkaufhaus (Höffner) und Mitnahmemarkt (Sconto) sowie der gegenüber dem Planvorhaben deutlich größere Dimensionierung des dortigen Wohnkaufhauses Höffner keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen wie Marktschließungen zu erwarten.

Weitere relevante Wettbewerbsstrukturen

- Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen im Hauptsortiment Möbel und den relevanten Randsortimenten belaufen sich in den weiteren Lagebereichen des Untersuchungsraumes auf jeweils unter 10 %. Vor diesem Hintergrund sind keine Standortaufgaben der strukturprägenden Anbieter und somit auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

In den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen Möbel, Bettwaren/Matratten und Lampen sind trotz nicht vollständig auszuschließender Standortaufgaben von Wettbewerbern an der FMA Schutow in Rostock und an der FMA Ostseepark in Lambrechtshagen keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

6.2.2 Bewertung der städtebaulichen Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der zentrenrelevanten Sortimente

Bei den Sortimentsbereichen:

- E-klein/Unterhaltungselektronik,
- GPK/Hausrat,
- Heimtextilien/HBT,
- Sportartikel

handelt es sich um Sortimente bzw. Sortimentsbereiche, die nach dem LEP MV 2016, dem EHK Rostock 2020 sowie den meisten Kommunen des jeweiligen Einzugsgebiets als zentrenrelevant eingestuft werden.

Die Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich E-klein/Unterhaltungselektronik konzentrieren sich mit dem ZVB HZ City-Kernbereich Rostock, der FMA Brinckmansdorf (Rostock) und dem FMZ Ostseepark in Lambrechtshagen an wenigen Standorten im Untersuchungsraum. Darüber hinaus bestehen in einigen ZVB sowie in den sonstigen Lagen einiger Kommunen deutlich geringere Angebotsstrukturen (< 200 m²) oft in Form von Randsortimenten größerer Fachmärkte.

Das Angebot in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat sowie Heimtextilien/HBT weist in den zentralen Versorgungsbereichen nennenswerte Verkaufsflächenschwerpunkte auf (hier insbesondere Innenstadtzentren). Darüber hinaus bestehen aber auch in den SO/FMZ/FMA bzw. den sonstigen Lagen der Kommunen deutliche bzw. im Vergleich zu den ZVB zum Teil deutlich gewichtigere Angebotsstandorte, die insbesondere durch die Randsortimente von Möbelmärkten bzw. weiterer großflächiger Fachmarktkonzepte bedingt werden.

Das Sortiment Sportartikel wird überwiegend von Sportfachmärkten angeboten. Diese konzentrieren sich sehr stark im HZ City-Kernbereich Rostock sowie in den sonstigen Lagen von Broderstorf und am FMZ Hansecenter in Bentwisch. Weitere größere Angebotsstrukturen befinden sich mit Schwerin, Stralsund und Greifswald in deutlicher Entfernung zum Planvorhaben.

Umsatzumverteilungen ergeben sich aufgrund der dargestellten Angebotssituation in den untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimentsbereichen daher für Angebotsstrukturen in den ZVB, aber auch für die strukturprägenden Wettbewerber außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Umsatzumverteilungen hier insbesondere systemgleiche und systemähnliche Wettbewerber betreffen (oft hier auch die Randsortimentsbereiche) und somit zu relativieren sind. Gleichwohl ist darauf zu verweisen, dass die Umsatzumverteilungen aufgrund der Lage der tangierten strukturprägenden Wettbewerber in sonstigen Lagen keine städtebauliche Relevanz aufweisen und primär als wettbewerbliche Auswirkungen zu werten sind.

Auswirkungen auf den ZVB HZ City-Kernbereich Rostock

Für die Bestandsstrukturen im ZVB HZ City-Kernbereich Rostock ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- E-klein/Unterhaltungselektronik i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 %. Diese tangieren insbesondere den größten Elektronikanbieter im ZVB, Media Markt.
- GPK/Hausrat i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 %. Diese tangieren vorrangig die typischen Haushaltswaren und Wohneinrichtungsanbieter sowie nachrangig die Randsortimentsflächen von Fachgeschäften und Drogeriefach- und Lebensmittelmärkten.
- Heimtextilien/HBT in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe.
- Sportartikel i. H. v. max. 0,6 Mio. Euro bzw. max. 7 %. Diese tangieren vorrangig jene Fachmärkte, die ein zum Planvorhaben Decathlon vergleichbares Sortiment anbieten (u.a. Intersport und Galeria).

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der ZVB HZ City-Kernbereich ist aktuell durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen geprägt, wobei Schwerpunkte in den typischen innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen bestehen. Es liegt eine breite Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und Fachgeschäften und Boutiquen vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Prägend für den historischen Stadtkern ist die hohe Baudichte, die mit kleinteiligen Gebäude- und Ladenstrukturen einhergeht. Es besteht eine hohe städtebauliche Qualität und eine hohe Aufenthaltsqualität. Der ZVB HZ City-Kernbereich des Oberzentrums Rostock stellt somit einen vitalen ZVB dar, welcher durch die Angebotskonzentration eine hohe Strahlkraft und ein weites Einzugsgebiet aufweist. Dies gilt vor allem, da viele der im Umland befindlichen Kommunen nur sehr geringe einzelhandelsrelevante Angebotsstrukturen aufweisen. Die Stadt Rostock, bzw. der ZVB HZ City Kernbereich übernimmt somit Versorgungsfunktionen für viele Kommunen des Umlandes. Dies gilt auch für die Kommunen des Einzugsgebiets in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen.
- Da sich die Umsatzumverteilungen in Sortimentsbereichen GPK/Hausrat (und Heimtextilien/HBT) jeweils auf eine Vielzahl von Bestandsbetrieben bzw. überwiegend auf die im Wettbewerb vergleichbaren Fachmärkte verteilen, sind anhand der monetären wie auch prozentualen Höhe der Umsatzumverteilungswerte in beiden Sortimentsbereichen vorhabenbedingte Betriebsaufgaben für den ZVB HZ City Kernbereich Rostock auszuschließen. Auch im Sortimentsbereich E-klein/Unterhaltungselektronik sind keine Betriebsaufgaben zu erwarten, da sich die Umverteilungen zwar überwiegend auf Media Markt konzentrieren, diese in Bezug auf den Gesamtumsatz des Marktes jedoch nur einen kleinen Bruchteil darstellen und daher keine Relevanz entfalten.
- Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Sportartikel konzentriert sich im Untersuchungsraum auf wenige Standorte. Einen wichtigen Standort stellt der ZVB HZ City Kernbereich Rostock mit rd. 2.900 m² Verkaufsfläche dar. Insgesamt wird anhand der Angebotssituation, der Umsatz-Kaufkraft-Relation und der Kaufkraftrückbindungspotenziale ersichtlich, dass aktuell nur ein Teil der Kaufkraft im Sortimentsbereich Sportartikel durch die lokalen Angebotsstrukturen gebunden wird und deutliche Kaufkraftabflüsse erfolgen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass insbesondere die aktuell in Rostock bzw. Rostocker Umland bestehenden Sportartikelanbieter deutlich überdurchschnittliche Umsätze erzielen. Da sich die Sportartikelanbieter des ZVB HZ City-Kernbereich, wie oben dargestellt, zudem an einem attraktiven Standort befinden und von verschiedenen Standortvorteilen (u.a. Kopplungsvorteile) profitieren, ist davon auszugehen, dass diese auch nach Realisierung des Planvorhabens Umsätze erzielen werden, die einen Fortbestand der Betriebe nicht in Frage stellen.

- Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ City-Kernbereich** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die weiteren ZVB in Rostock

Für die Bestandsstrukturen in den Rostocker ZVB BSRZ Warnemünde, STZ Dierkow, STZ Evershagen, STZ Groß Klein, STZ Innenstadt Doberaner Platz, STZ Lichtenhagen, STZ Nordwest Lütten Klein, STZ Reutershagen, STZ Schmarl, STZ Südstadt, STZ Toitenwinkel ergeben sich in den untersuchungsrelevanten zentrenrelevanten Sortimenten E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat, Heimtextilien/HBT, Sportartikel keine vorhabenbedingten empirisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Rostocker ZVB BSRZ Warnemünde, STZ Dierkow, STZ Evershagen, STZ Groß Klein, STZ Innenstadt Doberaner Platz, STZ Lichtenhagen, STZ Nordwest Lütten Klein, STZ Reutershagen, STZ Schmarl, STZ Südstadt, STZ Toitenwinkel in deren heutigem Bestand und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind durch das Planvorhaben daher nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die FMA Schutow

Für die Bestandsstrukturen der FMA Schutow ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- E-klein/Unterhaltungselektronik in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe.
- GPK/Hausrat i. H. v. max. 0,9 Mio. Euro bzw. max. 6 %. Diese tangieren vorrangig die Randsortimentsflächen von IKEA und POCO.
- Heimtextilien/HBT i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 6 %. Diese tangieren ebenfalls vorrangig die Randsortimentsflächen von IKEA und POCO.
- Sportartikel in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe.

Einordnung:

- Hinsichtlich der Anbieter in der FMA Schutow sind anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat und Heimtextilien/HBT sowie der die gleichen Anbieter betreffenden Umsatzumverteilungen in den weiteren Sortimenten (Möbel, Bettwaren/Matratzen und Lampen) vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht vollständig auszuschließen. Bedingt durch die aktuelle Versorgungssituation in Rostock bzw. die zukünftig durch das Planvorhaben verbesserte Versorgung sind trotz möglicher vorhabenbedingter Betriebsaufgaben keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Mit der Realisierung des Planvorhabens sind in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat und Heimtextilien/HBT und Sportartikel an der FMA Schutow keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Rostock

Für die Bestandsstrukturen der sonstigen Lagen Rostocks ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- E-klein/Unterhaltungselektronik in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe.
- GPK/Hausrat i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 3 %. Diese verteilen sich auf mehrere Anbieter im Stadtgebiet, welche das Sortiment auf Randsortimentsverkaufsflächen anbieten.
- Heimtextilien/HBT in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe.
- Sportartikel in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe.

Einordnung:

- Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere Anbieter im Stadtgebiet und betreffen überwiegend Randsortimentsverkaufsflächen größerer Fachmärkte bzw. Möbelmärkte.
- Bedingt durch die geringe bzw. moderate Höhe, der auf die einzelnen Wettbewerber entfallenden Umsatzumverteilungen, sind keine Betriebsaufgaben zu erwarten.

Mit der Realisierung des Planvorhabens sind in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat und Heimtextilien/HBT und Sportartikel in den sonstigen Lagen Rostocks keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf das FMZ Hansecenter in Bentwisch

Für die Bestandsstrukturen des FMZ Hansecenter in Bentwisch ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- E-klein/Unterhaltungselektronik in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe.
- GPK/Hausrat i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 4 %. Diese tangieren vorrangig die Randsortimentsflächen der am FMZ Hansecenter angesiedelten Betriebe Höffner und Sconto.
- Heimtextilien/HBT i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 5 %. Diese tangieren vorrangig die Randsortimentsflächen der am FMZ Hansecenter angesiedelten Betriebe Höffner und Sconto.
- Sportartikel i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 4 %.

Einordnung:

- Hinsichtlich der Anbieter in Bentwisch sind anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat und Heimtextilien/HBT sowie der die gleichen Anbieter betreffenden Umsatzumverteilungen in den Sortimenten Möbel, Bettwaren/Matratzen und Lampen vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht zu erwarten. Dies ist insbesondere auf die attraktive Kopplungslage von Höffner und Sconto sowie die zum Vorhaben deutlich größere Dimensionierung des Wohnkaufhauses Höffner zurückzuführen.

Mit der Realisierung des Planvorhabens sind in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat und Heimtextilien/HBT und Sportartikel am FMZ Hansecenter in Bentwisch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Broderstorf

Für die Bestandsstrukturen der sonstigen Lagen Broderstorfs ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- E-klein/Unterhaltungselektronik in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe.
- GPK/Hausrat in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe.
- Heimtextilien/HBT in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe.
- Sportartikel i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 3 %. Diese tangieren vorrangig die Betriebe Globetrotter, Nike, Schöffel, Adidas, Puma und Camel Active.

Einordnung:

- Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere Anbieter in Broderstorf. Bedingt durch die geringe bzw. moderate Höhe, der auf die einzelnen Wettbewerber entfallenden Umsatzumverteilungen, sind keine Betriebsaufgaben zu erwarten.

Mit der Realisierung des Planvorhabens sind in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat und Heimtextilien/HBT und Sportartikel in den sonstigen Lagen Broderstorfs keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf das FMZ Ostseepark in Lambrechtshagen

Für die Bestandsstrukturen des FMZ Ostseepark in Lambrechtshagen ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen

- E-klein/Unterhaltungselektronik i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 1 %. Diese tangieren vorrangig den am FMZ angesiedelten Betrieb Media Markt.

- GPK/Hausrat i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 6 %. Diese tangieren vorrangig die Randsortimentsflächen des am FMZ angesiedelten Betriebs Roller.
- Heimtextilien/HBT i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 6 %. Diese tangieren vorrangig die Randsortimentsflächen des am FMZ angesiedelten Betriebs Roller.
- Sportartikel i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 16 %. Diese tangieren vorrangig den am FMZ angesiedelten Betrieb Intersport.

Einordnung:

- Hinsichtlich der Anbieter am FMZ Ostseepark in Lambrechtshagen sind anhand der Höhe der ermittelten Umsatzwerte in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat und Heimtextilien/HBT sowie der die gleichen Anbieter betreffenden Umsatzumverteilungen in den Sortimenten Möbel, Bettwaren/Matratzen und Lampen vorhabenbedingte Betriebsaufgaben nicht vollständig auszuschließen. Bedingt durch die der Stadt Rostock als Oberzentrum im langfristigen Bedarfsbereich zugedachten Versorgungsfunktion für die Rostocker Bevölkerung sowie die Bevölkerung der Kommunen des Stadt-Umland-Raumes sind unter Berücksichtigung der zukünftig durch das Planvorhaben verbesserten Versorgung trotz möglicher vorhabenbedingter Betriebsaufgaben keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Lambrechtshagen zu erwarten.
- Insgesamt wird anhand der Angebotssituation, der Umsatz-Kaufkraft-Relation und der Kaufkraftrückbindungspotenziale im Sortimentsbereich Sportartikel ersichtlich, dass aktuell nur ein Teil der Kaufkraft durch die lokalen Angebotsstrukturen gebunden wird und deutliche Kaufkraftabflüsse erfolgen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass insbesondere die aktuell in Rostock bzw. Rostocker Umland bestehenden Sportartikelanbieter deutlich überdurchschnittliche Umsätze erzielen. Da sich die Sportartikelanbieter Intersport am FMZ Ostseepark zudem an einem attraktiven hoch frequentierten und verkehrsgünstig gelegenen Kopplungsstandort befindet und somit von verschiedenen Standortvorteilen profitiert, ist davon auszugehen, dass dieser auch nach Realisierung des Planvorhabens Umsätze erzielen wird, die einen Fortbestand des Betriebs nicht in Frage stellen.

Mit der Realisierung des Planvorhabens sind in den zentrenrelevanten Sortimentsbereichen E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat und Heimtextilien/HBT und Sportartikel am FMZ Ostseepark in Lambrechtshagen keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben in den Sortimentsbereichen E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat und Heimtextilien/HBT und Sportartikel auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Fazit:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum sowie versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.3 EINORDNUNG IN DIE RELEVANTEN PLANKONZEPTE

6.3.1 EHK Rostock 2020

Das EHK Rostock 2020 formuliert die folgenden, zum Teil auch standortbezogene Zielstellungen und Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels. Das Planvorhaben wird nachfolgend in diese eingeordnet.

Vorhabenstandort:

Das EHK Rostock 2020 weist den Standort des Planvorhabens als Fachmarkttagglomeration Schutow (Entwicklungsfläche) bzw. Sonderstandort für die großflächigen Einzelhandel aus.

„Für die Fachmarkttagglomeration sind vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze folgende Empfehlungen zu geben:

- Sicherung und Stärkung der Fachmarkttagglomeration unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes als Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.
- Die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollte ausgeschlossen werden (Ausnahme stellt Decathlon dar - positives Zielabweichungsverfahren). Zentrenrelevante Randsortimente sind zentrenverträglich zu gestalten.
- Erweiterung der Fachmarkttagglomeration nach Westen unter Berücksichtigung des Branchenkonzeptes Möbel, 2014 sowie der Ausnahmeregelung für den Sportfachmarkt Decathlon“.

Ansiedlungsleitsätze

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

- 3.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z. T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie dürfen sich daher auch an eigens ausgewiesenen Fachmarktstandorten bzw. Fachmarkttagglomerationen ansiedeln. Definierte Sonderstandorte gelten als Vorrangstandorte für die Ansiedlung solcher Betriebe. Dabei kommt der Fachmarkttagglomeration Schutow ein besonderer Stellenwert als Standort für den Möbeleinzelhandel zu (vgl. dazu Branchenkonzept Möbel).
- 3.3 Für zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen gilt Grundsatz 4. Innerhalb der Grenzen

der ausgewiesenen Fachmarktstandorte und in deren Umfeld ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment auszuschließen.

Grundsatz 4: Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (sog. Fachmärkte)

4.1 Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Fachmärkten)

- außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, aber innerhalb eines Sonderstandortes,
- dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Innerhalb dieser 10 % gelten folgende Einschränkungen.
- Überschreiten die zentrenrelevanten Randsortimente eines Vorhabens eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² können negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur nicht ausgeschlossen werden. Im Einzelfall ist daher die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse i. S. v. § 11(3) BauNVO nachzuweisen, die als Grundlage für eine künftige Sondergebietsausweisung dient.

4.2 Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Fachmärkten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebstypischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur in den umliegenden Zentren im Einzelfall zu überprüfen.

Bezüglich des Planvorhabens ist in diesem Kontext festzustellen:

- Das Projektierte Einrichtungshaus weist nach der Rostocker Sortimentsliste ein nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment auf und ist somit am Standort FMA Schutow konzeptkonform.
- Nach Grundsatz 4 dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebs einnehmen. Bei Überschreiten von 800 m² ist zudem deren Verträglichkeit nachzuweisen. Das projektierte Einrichtungshaus weist einen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten von max. rd. 6% auf, welcher mit 1.440 m² jedoch den Schwellenwert von 800 m² überschreitet. Somit ist die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen. Diese ist im vorliegenden Fall zu konstatieren (s. Kapitel 6.2).
- Hinsichtlich des Einrichtungshauses ist insbesondere das Branchenkonzept Möbel Rostock 2014 zu berücksichtigen.
 - Das Branchenkonzept stellt eine sektorale Vertiefung des EHK Rostock 2007 dar und fungiert insbesondere als Abwägungsgrundlage für städtebaulich-planerische und für einzelhandelsrelevante Fragestellungen in den kommenden Jahren.

- Das Branchenkonzept Möbel Rostock 2014 geht grundsätzlich davon aus, dass: „die Etablierung eines zweiten Wohnkaufhauses nachhaltig zur Profilierung des Möbelstandortes Rostock in der Wahrnehmung der Konsumenten beitragen [kann]. Insbesondere die Ansiedlung an einem leistungsfähigen Kopplungsstandort kann dabei die lokale Kaufkraftbindung erhöhen und zu einer nennenswerten Steigerung der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen. Zudem kann „eine Weiterentwicklung in diesem Segment für Rostock als zielführend bezeichnet werden, da sie den wesentlichen entwicklungsbezogenen Vorstellungen der Hansestadt Rostock entspricht (Profilierung des Möbelstandortes Rostock in der Wahrnehmung der Konsumenten, Rückgewinnung bisher in das Umland abfließender Kaufkraft).“ (Branchenkonzept Möbel Rostock 2014, S. 35-37).
- Hierbei muss berücksichtigt werden, dass die avisierte Verkaufsfläche des Planvorhabens das im Rahmen des Branchenkonzepts Möbel Rostock 2014 ermittelte zusätzlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreitet (Branchenkonzept Möbel Rostock 2014, S. 37). Zu berücksichtigen ist jedoch, dass seit der Erstellung des Branchenkonzepts Möbel Rostock 2014 fast zehn Jahre vergangen sind. Seit 2014 haben deutliche Marktveränderungen, insbesondere auch deutliche Kaufkraftsteigerungen stattgefunden. Es ist daher davon auszugehen, dass die 2014 ermittelten Potenziale bis zum heutigen Zeitpunkt angestiegen sind. Zudem zeigt die Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (vgl. Kapitel 6.2), dass durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und auch keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

Nach fachlichem Dafürhalten entspricht das projektierte Einrichtungshaus daher weiterhin den im Branchenkonzept Möbel Rostock 2014 formulierten Zielstellungen und Leitlinien.

Das geplante Einrichtungshaus ist somit konform zu den Zielstellungen des EHK Rostock 2020.

Das Planvorhaben **Decathlon** weist mit dem Sortiment Sportartikel ein nach der Rostocker Sortimentsliste zentrenrelevantes Hauptsortiment auf.

Bezogen auf das EHK Rostock 2018 stellt die Ansiedlung des Decathlon-Sportfachmarktes eine definierte Ausnahme dar und ist somit konzeptkonform (s. EHK Rostock 2018, S. 133).

6.3.2 EHK SUR Rostock 2011

Das REHK SUR Rostock 2011 übernimmt die im Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock formulierten Entwicklungszielstellungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte (F-Zentren) im Stadtgebiet Rostocks und ergänzt diese um übergeordnete Leitlinien der Entwicklung für die Standortbereiche des Umlandes.

Der Standortbereich des Planvorhabens liegt innerhalb des ausgewiesenen F-Zentrums Fachmarkttagglomeration Schutow, welcher auch als überregional bedeutsamer Einzelhandelsstandort/Fachmarktzentrum ausgewiesen wird. Das REHK SUR Rostock 2011 enthält über die Benennung/Ausweisung der F-Zentren hinaus keine konkreten Empfehlungen zur Entwicklung dieser Bereiche bzw. verweist auf die im EHK Rostock 2020 enthaltenen Entwicklungszielstellungen.

Das REHK SUR Rostock befindet sich derzeit in der Fortschreibung, jedoch sind zum aktuellen Stand noch keine das Vorhaben betreffende, veränderten Ziele und Grundsätze bekannt und können dementsprechend noch nicht berücksichtigt werden.

Nach fachlichem Dafürhalten steht das Planvorhaben den Zielstellungen des REHK SUR Rostock 2011 nicht entgegen.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN VORGABEN

Für das Planvorhaben ist die Kongruenz hinsichtlich der relevanten Vorgaben des Landesrechts zu prüfen. Dabei erfolgt eine Einordnung in den LEP MV 2016.

Z 4.3.2 (1) Konzentrationsgebot

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

Bzgl. 4.3.2 (1) Ziel ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben stellt ein Einzelhandelsgroßprojekt bzw. eine Einzelhandelsagglomeration dar. Die Hansestadt Rostock ist nach dem LEP MV 2016 als Oberzentrum ausgewiesen.

Das Vorhaben ist somit konform zu Ziel 4.3.2 (1) Konzentrationsgebot des LEP MV 2016.

Z 4.3.2 (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 überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. Z 4.3.2 (2) ist festzuhalten:

- Das Oberzentrum Rostock übernimmt eine auch landesplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion, welche über das Stadtgebiet der Hansestadt deutlich hinausgeht (s. Kapitel 3.1). Das Planvorhaben trägt somit zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des Oberzentrums bei.

Abbildung 6: Mittel- und Oberzentren mit Verflechtungsbereichen



Quelle: LEP MV 2016

- Anhand des in Kapitel 4.1 aufgezeigten Einzugsgebiets des Planvorhabens wird ersichtlich, dass dieses den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Rostock im Westen und Osten geringfügig überschreitet. Dies ist insbesondere auf das weit ausstrahlende Sortiment Möbel zurückzuführen (s. Kapitel 2). Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Einkaufsorientierung der Kunden mit zunehmender Entfernung zum Planvorhaben, insbesondere in den Randbereichen des Einzugsgebiets, deutlich abnimmt. Insgesamt zeigt sich somit, dass das Einzugsgebiet des Planvorhabens den Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Das Vorhaben ist demnach konform zu Z 4.3.2 (2) Kongruenzgebot des LEP MV 2016.

Z 4.3.2 (3) Integrationsgebot

- *Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)*
- *Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich*
 - *eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
 - *das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
 - *die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*
- *Zentrenrelevante Kernsortimente sind*

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

Bzgl. Z 4.3.2 (4) ist festzuhalten:

- Der Standort des Planvorhabens befindet sich außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs.
- Das Planvorhaben **Decathlon** weist mit dem Sortiment Sportartikel ein nach der Rostocker Sortimentsliste und der Sortimentsliste des LEP MV 2016 zentrenrelevantes Hauptsortiment auf. Bezüglich des Decathlon wurde bereits hinsichtlich des Integrationsgebots ein positives Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Für das Planvorhaben Decathlon besteht hinsichtlich Z 4.3.2 (3) Integrationsgebot ein positives Zielabweichungsverfahren.

Z 4.3.2 (4)

- *„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.“*
- *Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).“*

Bzgl. Z 4.3.2 (4) ist festzuhalten:

- Der Standort des Planvorhabens befindet sich in städtebaulicher Randlage.
- Das Planvorhaben (Einrichtungshaus + Decathlon) stellt als projektierte Fachmarktstandort mit gemeinsamer Stellplatzanlage und gemeinsamer Zufahrt ein auch aus Kundensicht wahrgenommenes, zusammenhängendes Einzelhandelsgroßprojekt bzw. Einkaufszentrum dar. Bedingt durch die deutliche, mit der Vorhabenrealisierung notwendige Grundstücksgrößenordnung (Gebäude, Parkflächen, verkehrliche Erschließung etc.) ist eine Ansiedlung des Planvorhabens in städtebaulich integrierter Lage im Rostocker Stadtgebiet aktuell absehbar nicht möglich. Der Standort Schutow bietet sich aus stadtplanerischer Sicht und auch nach dem Branchenkonzept Möbel Rostock 2014 und dem EHK Rostock 2020 insbesondere für die Ansiedlung von großflächigem nicht zentrenrelevantem Einzelhandel – wie im Zuge des Planvorhabens überwiegend realisiert – in besonderer Weise an. Durch die Konzentration an der ausgewiesenen Fachmarkttagglomeration Schutow wird der Flächenverbrauch reduziert und die Verkehrsbelastung insgesamt reduziert.

- Eine Anbindung an den ÖPNV sowie eine Erreichbarkeit mit dem Fahrrad über einen einseitig bzw. selbständigen Radweg und einen Radwanderweg besteht (s. Kapitel O).
- Eine sortimentsspezifische „Einzelfallprüfung“ der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse. Diesbezüglich wurde ersichtlich, dass durch das Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Das Planvorhaben Einrichtungshaus ist demnach konform zu Z 4.3.2 (4) des LEP MV 2016.

Der Vorhabenbestandteil Einrichtungshaus ist kongruent zu den relevanten Zielen 4.3.2 (1, 2 und 4) des LEP MV 2016.

Der Vorhabenbestandteil Decathlon ist kongruent zu den relevanten Zielen 4.3.2 (1, 2) des LEP MV 2016. Hinsichtlich Z 4.3.2 (3) Integrationsgebot besteht ein positives Zielabweichungsverfahren.

In Rostock ist im Stadtteil Evershagen die Ansiedlung eines Möbel-Einrichtungshauses mit 24.000 m² VKF und eines Decathlon-Fachmarktes mit 4.000 m² VKF geplant.

Stadt + Handel hat bereits in 2024 eine Auswirkungsanalyse für den in Rede stehenden Standort erstellt, welche über das benannte Vorhaben hinaus noch die ergänzende Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes sowie weiterer Fachmärkte geprüft und bewertet hat³². Die vorliegende Analyse basiert größtenteils auf dieser Auswirkungsanalyse und stellt lediglich eine Anpassung hinsichtlich der zu prüfenden Betriebe und Sortimente dar. Alle Angaben und Berechnungen weisen demnach den Datenstand der Analyse aus 09/2024 auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben gegenüber der ursprünglichen Analyse in seiner Dimensionierung wesentlich reduziert wurde (Entfall des Möbelmitnahmemarktes und der weiteren Fachmärkte (außer Decathlon) sowie VKF-Reduktion des Einrichtungshauses um 11.000 m² VKF). Die bereits zuvor als unkritisch zu bewertenden Vorhabenbestandteile stellen sich – wie aufgrund dessen sachlogisch und auch vorstehend ausgeführt – weiterhin als verträglich dar.

Die Verkaufsflächen und Sortimentierung sollen in einem aufzustellenden B-Plan festgesetzt werden. Es ergibt sich ein landesplanerisches und kommunalplanerisches Regelungs- bzw. Begründungserfordernis (§ 11 Abs. 3 BauNVO, LEP MV 2016, EHK SUR Rostock 2011).

Der Vorhabenstandort befindet sich an der nach dem EHK Rostock 2020 ausgewiesenen Fachmarktagglomeration Schutow bzw. im Bereich einer ausgewiesenen Entwicklungsfläche.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und wie folgt bewertet:

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

Das projektierte Einrichtungshaus ist als konzeptkonform zum EHK Rostock 2018 zu bewerten.

Der Decathlon ist angesichts der Ausnahmeregelung des EHK Rostock 2018 konzeptkonform.

Einordnung gemäß SUR Rostock 2011

Nach fachlichem Dafürhalten steht das Planvorhaben den Zielstellungen des REHK SUR Rostock 2011 nicht entgegen.

Das REHK SUR Rostock befindet sich derzeit in der Fortschreibung, jedoch sind zum aktuellen Stand noch keine das Vorhaben betreffende, veränderten Ziele und Grundsätze bekannt und können dementsprechend noch nicht berücksichtigt werden.

³² Stadt + Handel (09/2024): Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung unterschiedlicher Fachmärkte in Rostock Schutow, Gemarkung Evershagen, Dortmund.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Der Vorhabenbestandteil Einrichtungshaus ist kongruent zu den relevanten Zielen 4.3.2 (1, 2 und 4) des LEP MV 2016.

Der Vorhabenbestandteil Decathlon ist kongruent zu den relevanten Zielen 4.3.2 (1, 2) des LEP MV 2016. Hinsichtlich Z 4.3.2 (3) Integrationsgebot besteht ein positives Zielabweichungsverfahren.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

In Kapitel 6.3 wurden die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht. Diesbezüglich wurde ersichtlich, dass

- von Auswirkungen des Planvorhabens vor allem wettbewerbliche Bestandsstrukturen (überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen oder Sonder-/Fachmarktstandorten) tangiert werden;
- versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind;
- anhand der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in allen untersuchten Sortimentsbereichen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen resultieren.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Rostock und in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

Fazit:

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK Rostock 2020) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP MV 2016³³).

³³ Für den Vorhabenbestandteil Decathlon ist hinsichtlich des Integrationsgebotes bereits ein Zielabweichungsverfahren positiv beschieden worden.

Anhang

Analysen der untersuchungsrelevanten zentralen Versorgungsbereiche und SO/FMZ/FMA

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die relevanten höherrangigen im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle relevanten höherrangigen zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Von zentraler Bedeutung sind in diesem Kontext insbesondere die Parameter **Entfernung zum Planstandort**, **Wettbewerbsrelevanz der Angebotsstandorte** und **Anfälligkeit für Wettbewerb der relevanten zu bewertenden Lagebereiche**.

- Bei dem Parameter **Anfälligkeit für Wettbewerb** wird die Gesamtattraktivität bzw. Aufstellung des jeweiligen ZVB bewertet. Je höher die Attraktivität bzw. besser die Aufstellung ist, desto stärker können die Zentren die Kunden auch bei steigendem Wettbewerb binden bzw. desto weniger sind Auswirkungen des Planvorhabens auf die Zentren zu erwarten.

	eher sehr geringe Anfälligkeit für Wettbewerb		eher geringe Anfälligkeit für Wettbewerb
	eher moderate Anfälligkeit für Wettbewerb		eher hohe Anfälligkeit für Wettbewerb

- Bezüglich der **Wettbewerbsrelevanz der Angebotsstandorte** wird bei zentralen Versorgungsbereichen nachfolgend vorrangig eine Bewertung bezüglich der zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen.

	eher sehr geringe Wettbewerbsrelevanz		eher geringe Wettbewerbsrelevanz
	eher moderate Wettbewerbsrelevanz		eher hohe Wettbewerbsrelevanz

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf die Einzelhandelskonzepte der jeweiligen Kommunen sowie auf die eigenen Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Rostock - ZVB Hauptzentrum City-Kernbereich

Rostock - HZ

Lage Untersuchungsraum	Süd-Östlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 11 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Rostock und teilweise darüber hinaus
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Fachgeschäfte/Fachmärkte sowie Fachgeschäfte/Fachmärkte mit Randsortimenten aus diversen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Galeria Kaufhof, Intersport, Randsortimentsverkaufsflächen).
Vitalität/mögliche Verschädigung des ZVB	Der ZVB HZ City-Kernbereich ist aktuell durch Angebote aus allen Warengruppen und Bedarfsstufen geprägt, wobei Schwerpunkte in den typischen innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen bestehen. Es liegt eine breite Angebotsmischung aus großflächigen Betrieben und Fachgeschäften und Boutiquen vor. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Prägend für den historischen Stadtkern ist die hohe Baudichte, die mit kleinteiligen Gebäude- und Ladenstrukturen einhergeht. Es besteht eine hohe städtebauliche Qualität und eine hohe Aufenthaltsqualität. Der ZVB HZ City-Kernbereich des Oberzentrums Rostock stellt somit einen vitalen ZVB dar, welcher durch die Angebotskonzentration eine hohe Strahlkraft und ein weites Einzugsgebiet aufweist. Dies gilt vor allem, da viele der im Umland befindlichen Kommunen nur sehr geringe einzelhandelsrelevante Angebotsstrukturen aufweisen. Die Stadt Rostock, bzw. der ZVB HZ City Kernbereich übernimmt somit Versorgungsfunktionen für viele Kommunen des Umlandes. Dies gilt auch für die Kommunen des Einzugsgebiets in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen.
Anfälligkeit für Wettbewerb	
Wettbewerbsrelevanz	zentrenrelevante Sortimentsbereiche mittel, nicht zentrenrelevante Sortimente eher gering

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - ZVB Besonderes Stadtraumzentrum Warenmünde

Rostock - BSRZ Warenmünde

Lage Untersuchungsraum	Nord-Östlich des Vorhabenstandorts
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 12 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Warnemünde
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch überwiegend Fachgeschäfte (z.T. auch Randsortimente) aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. EDEKA).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Starkes maritim-touristisches Zentrum mit hohem Anteil an kleinteiligen und individuellen Einzelhandelsbetrieben. Ergänzung um Ladenhandwerksbetrieben, private und öffentliche Dienstleistungen und Gastronomiebetriebe. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebau-liche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	eher sehr gering



Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - ZVB Stadtteilzentrum Dierkow

Rostock - STZ Dierkow

Lage	Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 20 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Dierkow
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Randsortimente aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. REWE, Tedi).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur ist durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe überwiegend des kurzfristigen Bedarfs in Verbindung mit Dienstleistungen und medizinischen Einrichtungen geprägt. Die Betriebe sind v.a. in dem kleinen Einkaufszentrum östlich des Hannes-Meyer-Platzes angesiedelt. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	eher sehr gering



Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - ZVB Stadtteilzentrum Evershagen

Rostock - STZ Evershagen

Lage	Nord-Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 7 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Evershagen
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Randsortimente aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. ALDI, E-Center, PENNY, Netto, ROSSMANN).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur ist v.a. durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe des kurzfristigen Bedarfs in Verbindung mit Gastronomie und Dienstleistungen geprägt. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.

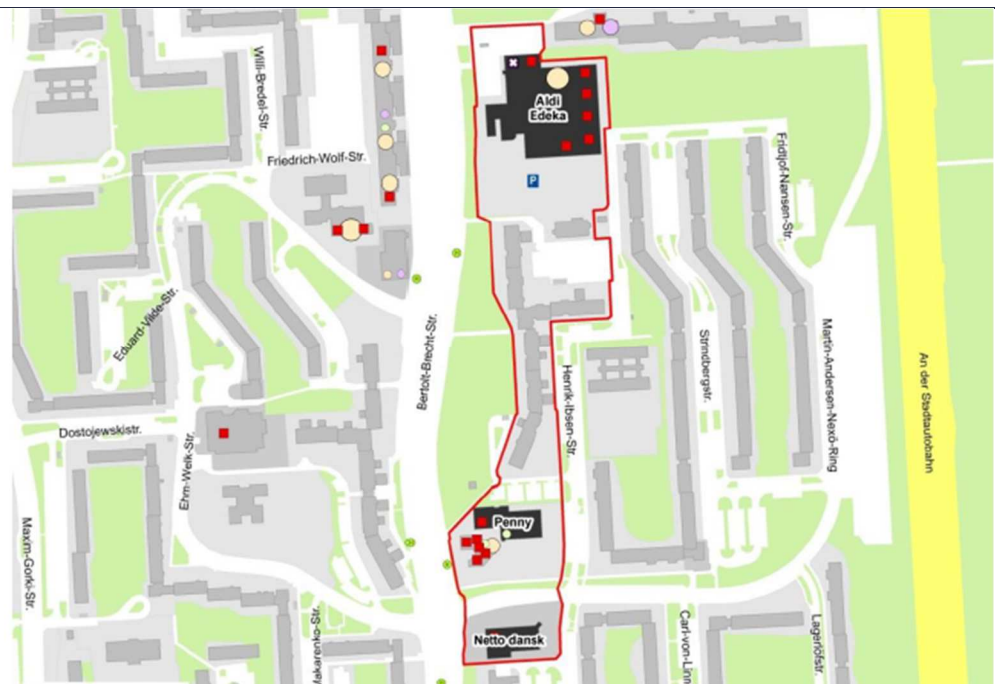


Wettbewerbsrelevanz	eher sehr gering
---------------------	------------------



Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - ZVB Stadtteilzentrum Groß Klein

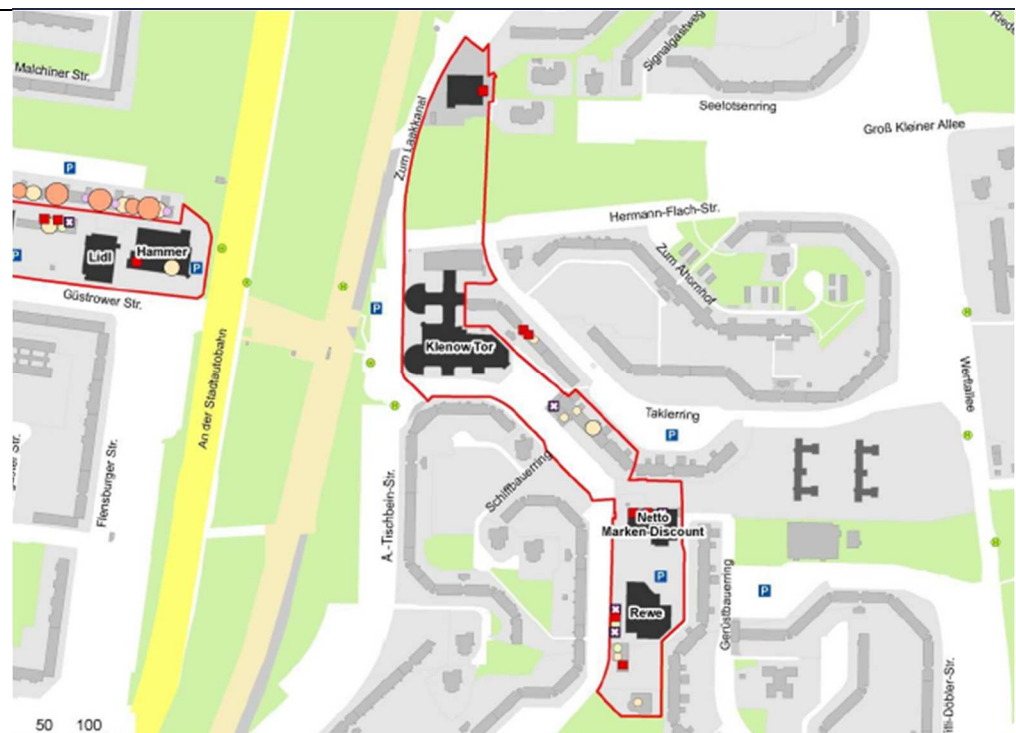
Rostock - STZ Groß Klein

Lage	Nord-Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 9 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Stadtbereich Groß Klein
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Randsortimente aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Netto, Netto Stavenhagen REWE, PENNY, Tedi)
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Das Stadtteilzentrum Groß Klein orientiert sich im Wesentlichen an den prägenden Einzelhandelsbetrieben, ausgehend vom Lebensmitteldiscounter im Norden über das Einkaufszentrum Klenow Tor im Norden bis hin zu den Lebensmittelmärkten im Süden, östlich des Schiffbauerrings. Ergänzt werden die Angebote durch Dienstleistungen. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	Eher sehr gering



Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - ZVB Stadtteilzentrum Innenstadt Doberaner Platz

Rostock - STZ Innenstadt Doberaner Platz

Lage	Süd-Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 15 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Randsortimente aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. REWE, LIDL, PENNY, ROSSMANN)
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur ist durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch einige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Der ZVB orientiert sich überwiegend in westlicher und südlicher Richtung des Doberaner Platzes, welcher einen Verkehrsknotenpunkt und den zentralen Platz im Zentrum darstellt. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	eher sehr gering



Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - ZVB Stadtteilzentrum Lichtenhagen

Rostock - STZ Lichtenhagen

Lage	Nord-Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 8 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Lichtenhagen
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachgeschäfte/Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. LIDL, REWE, ROSS-MANN, Hammer)
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur ist im Wesentlichen durch strukturprägende Einzelhandelsbetriebe (überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich) geprägt. Die westliche Grenze stellt dabei die Parchimer Straße, die östliche Grenze die Straße An der Stadtautobahn und die südliche Grenze die Güstrower Straße dar. Nördlich schließt sich Wohnbebauung an. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	eher gering



Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - ZVB Stadtteilzentrum Northwest Lütten Klein

Rostock - STZ Northwest Lütten Klein

Lage	Nördlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 9 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Lütten Klein
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachgeschäfte/Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Netto Stavenhagen, PENNY, E-Center, ROSSMANN, dm, Jysk, Woolworth)
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Der Angebotsschwerpunkt im ZVB liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Angebote. Ergänzt wird das Angebot um einige Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.



Wettbewerbsrelevanz	eher gering
---------------------	-------------



Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - ZVB Stadtteilzentrum Reutershagen

Rostock - STZ Reutershagen

Lage	Süd-Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 7 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Reutershagen
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Randsortimente aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Netto, PENNY, REWE, ROSSMANN, Mäc Geiz).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur ist durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe des kurzfristigen Bedarfs, ergänzt durch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs in Verbindung mit Gastronomie und Dienstleistungen geprägt. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV, insbesondere durch den Busbahnhof.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
	□□□
Wettbewerbsrelevanz	eher sehr gering
	□□□

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - ZVB Stadtteilzentrum Schmarl

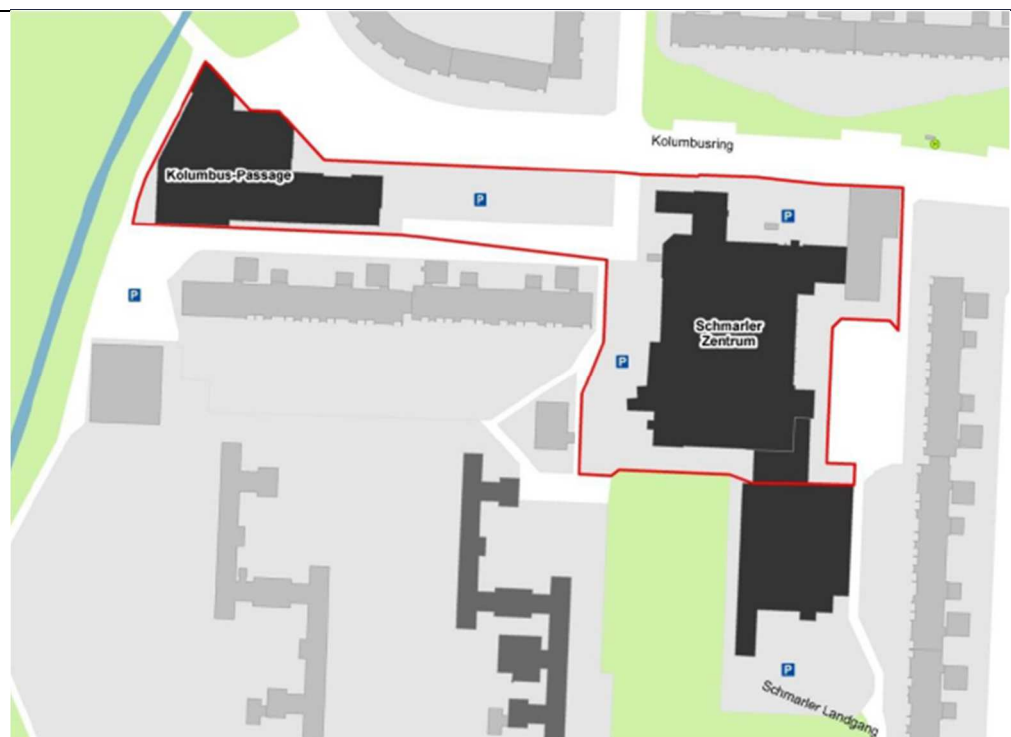
Rostock - STZ Schmarl

Lage	Nord-Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 10 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Schmarl
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Randsortimente aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Netto, PENNY, Tedi).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Der Angebotsschwerpunkt im ZVB liegt bei nahversorgungsrelevanten Angeboten. Ergänzt werden diese um einige mittel- und langfristige Angebote, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote. Als Magnetbetriebe fungieren die Betriebe in der Kolumbus-Passage sowie im Schmarler Zentrum. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	eher sehr gering



Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - ZVB Stadtteilzentrum Südstadt

Rostock - STZ Süd- stadt

Lage	Süd-Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 13 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Südstadt
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Randsortimente aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. REWE, PENNY, ROSSMANN, Tedi).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Der Schwerpunkt im ZVB liegt bei kurz- und mittelfristigen Angeboten. Ergänzt werden diese um Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Angebote. Der ZVB wird begrenzt durch die Nobelstraße im Westen, die Ziolkowskistraße im Osten, den Südring im Norden und die Majakowskistraße im Süden. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	☐ ☐ ☐ Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	eher sehr gering ☐ ☐ ☐

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - ZVB Stadtteilzentrum Toitenwinkel

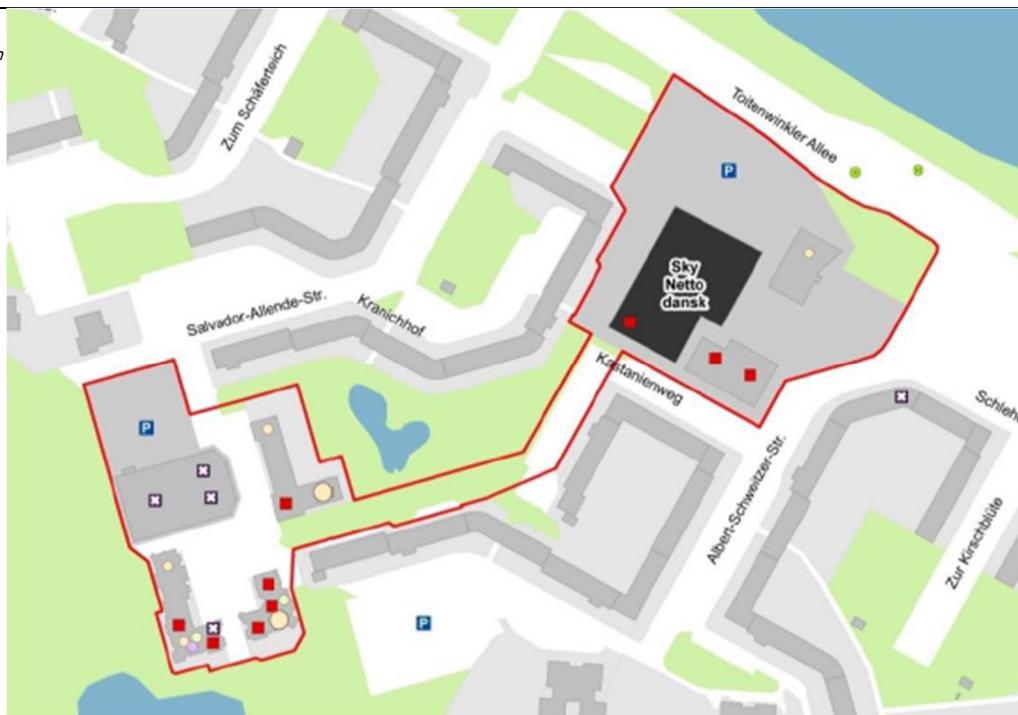
Rostock - STZ Toitenwinkel

Lage	Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 18 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für den Ortsteil Toitenwinkel
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Randsortimente aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. REWE, Netto Stavenhagen, Tedi).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Angebotsschwerpunkte liegen überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich (nahversorgungsrelevante Angebote) sowie im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch mehrere Dienstleistungen. Das Stadtteilzentrum Toitenwinkel umfasst zwei Pole, welche durch eine fußläufige Verbindung gesäumt von Wohnbebauung und Grünflächen verknüpft werden. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	eher sehr gering



Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - Fachmarkttagglomeration Brinckmansdorf

Rostock - FMA Brinckmansdorf

Lage	Süd-Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 19 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	-.
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Matratzen Concord, Hoco Küchen, Media Markt).
Vitalität/ mögliche Verschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur ist v.a. durch Einzelhandelsbetriebe des kurz- und langfristigen Bedarfs geprägt.

Anfälligkeit für Wettbewerb



Wettbewerbsrelevanz eher gering



Abgrenzung der FMA
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - Fachmarkttagglomeration Rövershagener Chaussee

Rostock - FMA Röversha- gener Chaussee

Lage	Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 16 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus einigen unter- suchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Hagebaumarkt, Grönfingers Garten- center).
Vitalität/ mögliche Vor- schädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur ist v.a. durch Einzelhandelsbetriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs geprägt.

Anfälligkeit für Wettbe-
werb



Wettbewerbsrelevanz eher gering



Abgrenzung der FMA

(Veränderungen im dargestellten
Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - Fachmarkttagglomeration Schutow

Rostock - FMA Schutow

Lage	Vorhabenstandort
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	Vorhabenstandort
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch viele Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus vielen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Poco, Jysk, Möbel Wikinger, IKEA, Bauhaus).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur ist v.a. durch Einzelhandelsbetriebe des mittel- und langfristigen Bedarfs geprägt.

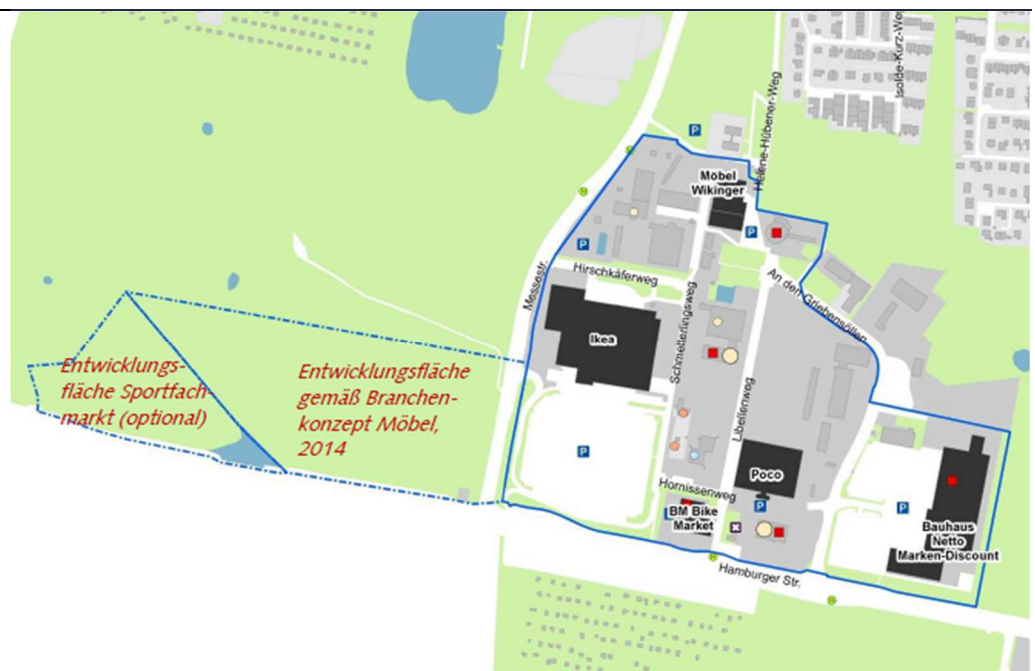
Anfälligkeit für Wettbewerb



Wettbewerbsrelevanz sehr hoch



Abgrenzung der FMA
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - Fachmarktstandort Charles-Darwin-Ring

Rostock – FMS Charles-Darwin-Ring

Lage	Süd-Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 17 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch einen Fachmarkt z.T. mit Randsortimentsangeboten einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Hagebaumarkt).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur ist v.a. durch Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs geprägt.

Anfälligkeit für Wettbewerb

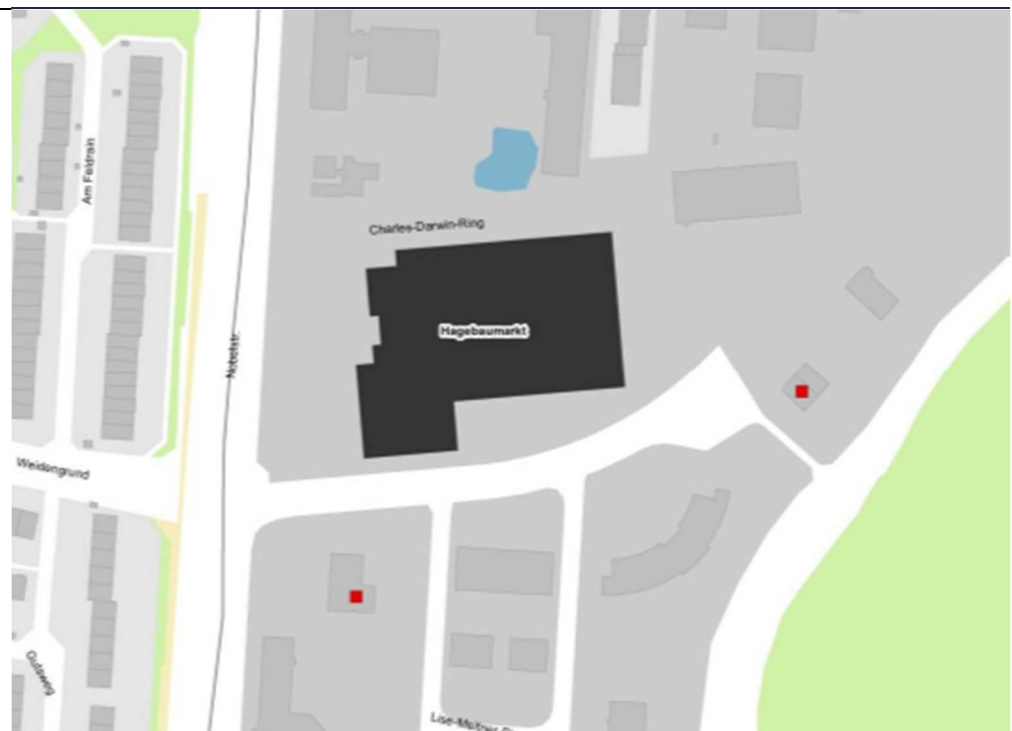


Wettbewerbsrelevanz eher gering



Abgrenzung des FMS

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

Rostock - Fachmarktstandort Trelleborger Straße

Rostock - FMS Trelleborger Straße

Lage	Nördlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 10 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	-.
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch einen Fachmarkt z.T. mit Randsortimentsangeboten aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Toom Baumarkt).
Vitalität/ mögliche Verschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur ist v.a. durch Einzelhandelsbetriebe des mittelfristigen Bedarfs geprägt.

Anfälligkeit für Wettbewerb

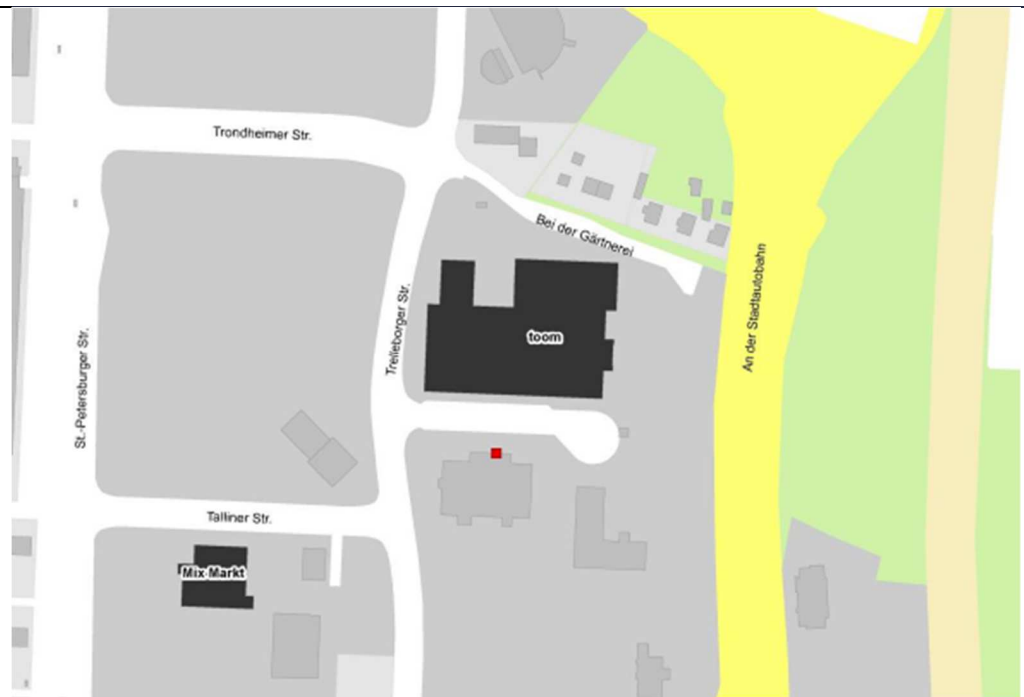


Wettbewerbsrelevanz eher gering



Abgrenzung des FMS

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Rostock 2020.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Rostock 2020.

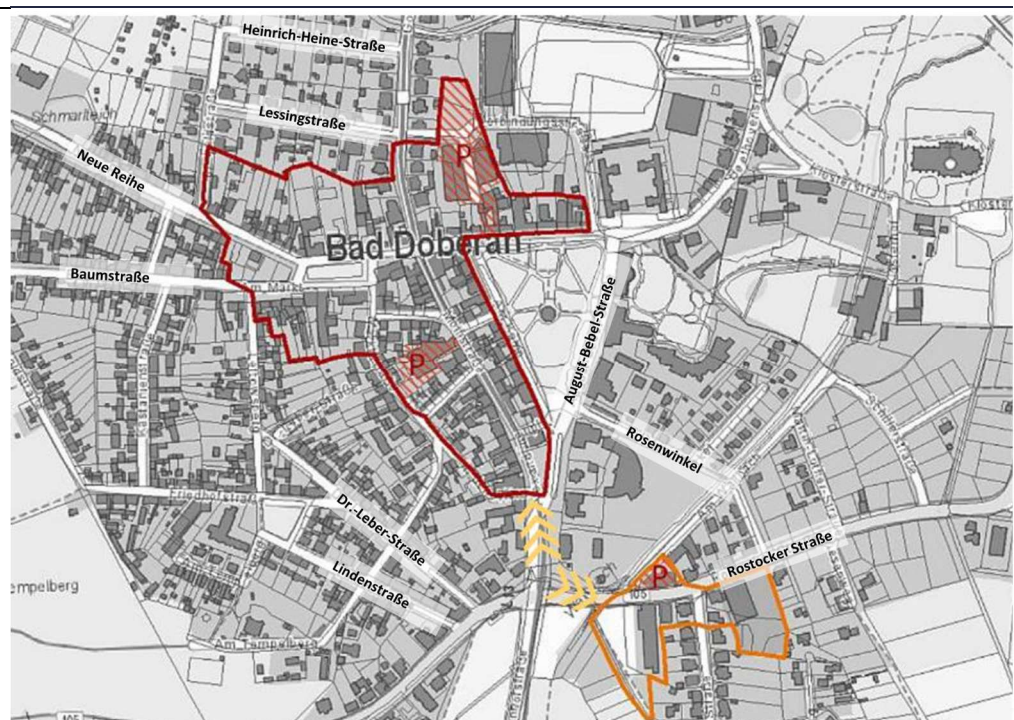
Bad Doberan – ZVB Innenstadtzentrum Bad Doberan

Bad Doberan – IZ Bad Doberan

Lage	Westlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 15 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Bad Doberan
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachgeschäfte/Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen.
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur des ZVB Innenstadtzentrum Bad Doberan ist durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfs in Verbindung mit Gastronomie, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen geprägt. Es handelt sich um den bedeutendsten Einzelhandelsstandort des Mittelzentrums Bad Doberan, der eine wichtige Versorgungsfunktion für die Einwohner Bad Doberans übernimmt und auch als Anziehungspunkt für Touristen relevant ist. Eine Magnetfunktion haben insbesondere der Lebensmitteldiscounter Netto (Dansk) sowie der Drogeriemarkt Rossmann. Zudem besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	eher sehr gering



Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Bad Doberan 2016.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Bad Doberan 2016.

Bad Doberan - Sonderstandort Fachmarkt-Agglomeration Walkenhagen

Bad Doberan – SO Fachmarkt-Agglomeration Walkenhagen

Lage	Westlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 12 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Mäc Geiz, Repo).
Vitalität/ mögliche Verschädigung des ZVB	Die Angebotsstrukturen des SO Fachmarkt-Agglomeration Walkenhagen werden durch mehrere, zwischen der B 105 im Süden, der Straße An der Krim im Westen und der Straße Am Walkmüller Holz im Norden und Osten gelegene Fachmärkte – u.a. Edeka, dm, Aldi, Repo-Markt, Takko und Ernsting's family geprägt. Die Angebotschwerpunkte liegen bei nahversorgungsrelevanten Angeboten sowie Angeboten aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.
Anfälligkeit für Wettbewerb	



Wettbewerbsrelevanz	eher gering
---------------------	-------------



Abgrenzung der FMA

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Bad Doberan 2016.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Bad Doberan 2016.

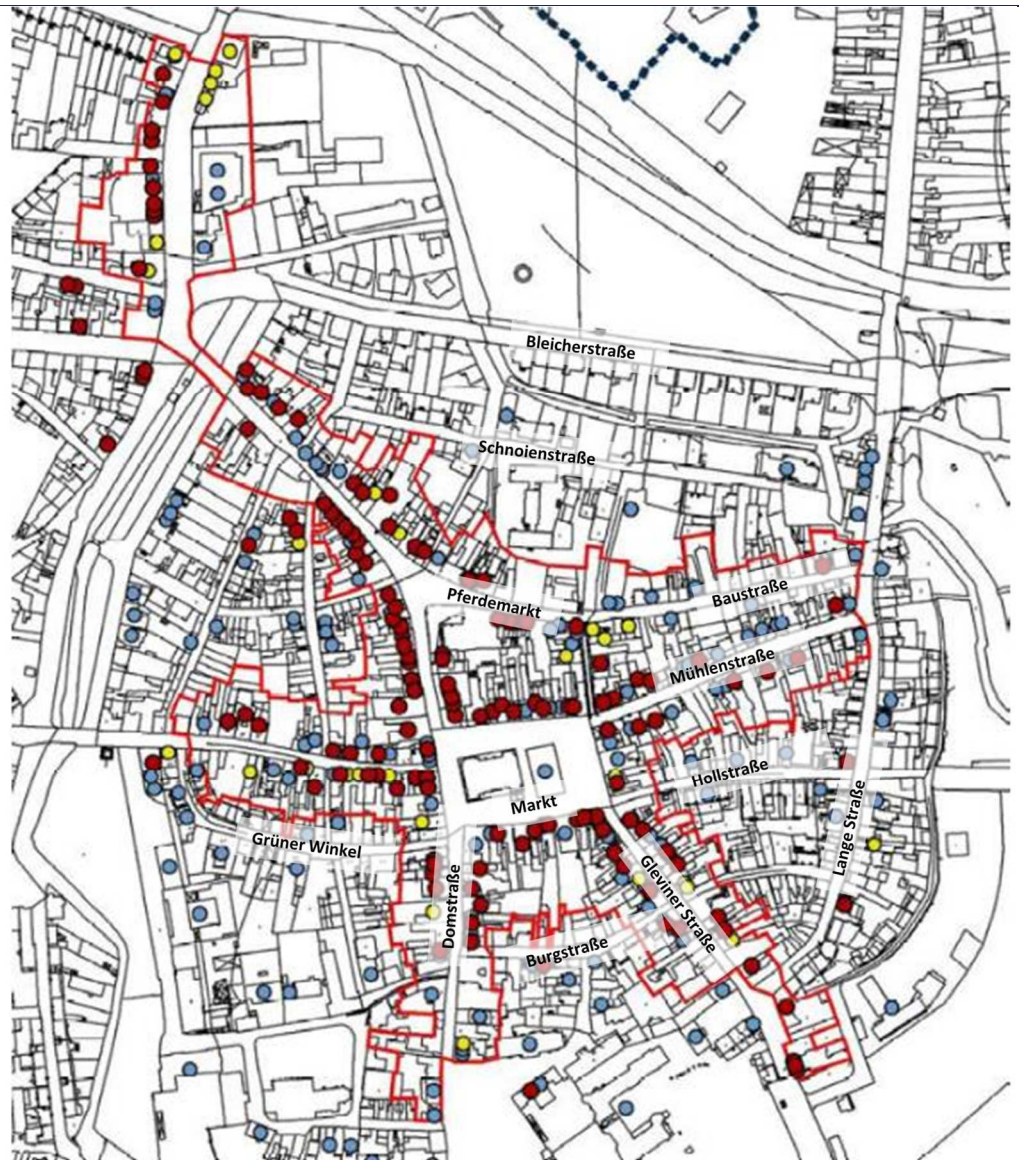
Güstrow - ZVB Innenstadtzentrum Güstrow

Güstrow - IZ Güstrow

Lage	Südlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 39 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Güstrow sowie die umliegenden Grundzentren
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachgeschäfte/Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen.
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur des IZ Güstrow ist überwiegend durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich geprägt. Ergänzt werden diese um einige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Angesiedelt sind die Betriebe überwiegend in der Fußgängerzone. Als Magnetbetriebe des IZ dienen insbesondere Norma, CAP, dm, Rossmann, Kik und Takko. Zudem besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV (insbesondere durch den naheliegenden Bahnhof Güstrow) und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	□□□ Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	□□□ eher sehr gering

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Güstrow 2016.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Güstrow 2016.

Güstrow - ZVB Nebenzentrum Distelberg

Güstrow – NZ Distelberg

Lage	Südlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 35 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsgebiete
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Jysk).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur ist durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt. Ergänzend sind Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie Gastronomie und Dienstleistungsangebote vorhanden. Als Magnetbetriebe befinden sich im NZ Rewe, Aldi, Penny, Kik, Jysk sowie Deichmann und Reno. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen. ■ □ □
Wettbewerbsrelevanz	eher gering
	■ □ □

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Güstrow 2016.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Güstrow 2016.

Güstrow - ZVB Nebenzentrum Güstrow-Süd

Güstrow – NZ Güstrow-Süd

Lage	Südlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 42 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion vorrangig für die südlich des Innenstadtzentrums gelegenen Siedlungsbereiche
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Tedi).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur im ZVB NZ Güstrow Süd ist vorrangig durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägt, die um Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie vereinzelte Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen ergänzt werden. Die Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend entlang der Friedrich-Engels-Straße angesiedelt. Als Magnetbetriebe fungieren Lidl, Familia, Netto und Tedi. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	eher gering



Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Güstrow 2016.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Güstrow 2016.

Güstrow - ZVB Nebenzentrum Heideweg

Güstrow – NZ Heideweg

Lage	Südlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 43 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche.
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. B1 Baumarkt).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Der Angebotsschwerpunkt im ZVB NZ Heideweg liegt im Bereich des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Diese werden durch einige Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Nutzungen ergänzt. Die Nutzungen sind überwiegend entlang des Heidewegs angesiedelt, wobei die Magnetbetriebe Familia, Netto und B1-Baumarkt einen räumlichen Verkaufsflächenschwerpunkt darstellen. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	■ □ □ Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	□ □ □ eher sehr gering

Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Güstrow 2016.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Güstrow 2016.

Güstrow – Sonderstandort Rostocker Chaussee

Güstrow – SO

Rostocker Chaussee

Lage	Südlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 35 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturensuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Hagebaumarkt).	Angebotsstrukturen durch Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus einigen unter-
Vitalität/ mögliche Vor-schädigung des ZVB	Die Angebotsschwerpunkte des SO Rostocker Chaussee liegen mit den Magnetbetrie- ben Hagebaumarkt und Agrar Shop im mittel- und kurzfristigen Bedarfsbereich. Er- gänzt wird das Angebot um wenige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Der Einzelhandelsbesatz konzentriert sich direkt entlang der Straßen Wolfskrögen und Lindbruch.
Anfälligkeit für Wettbe- werb	

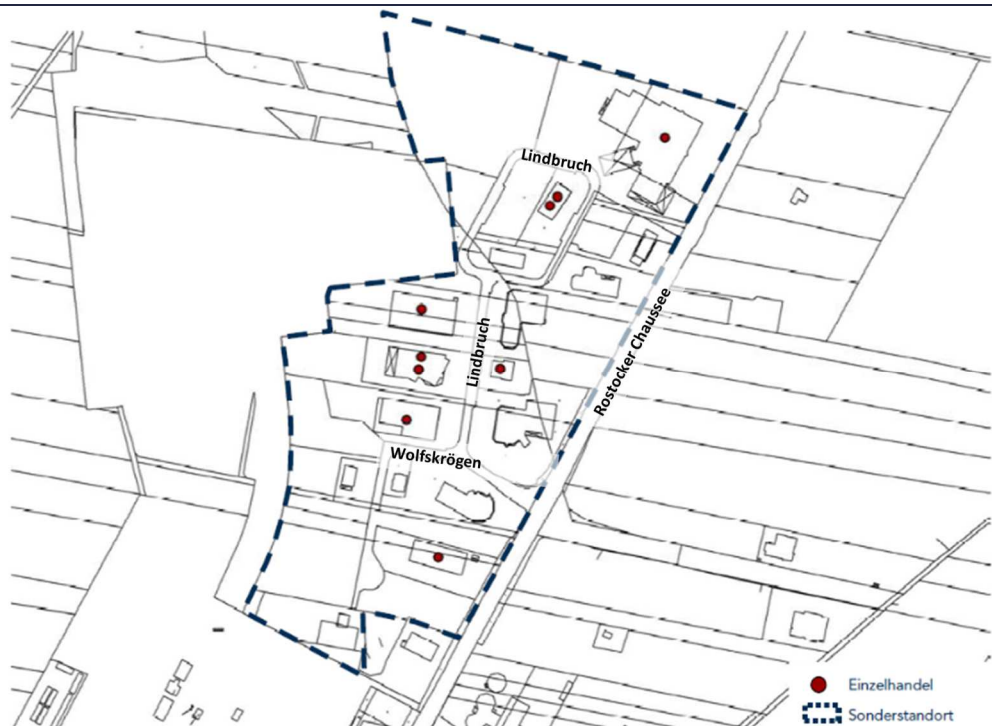


Wettbewerbsrelevanz eher gering



Abgrenzung des SO

(Veränderungen im dargestell-
ten Einzelhandelsbesatz mög-
lich)



Quelle: EHK Güstrow 2016.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Güstrow 2016.

Güstrow – Sonderstandort Neue Straße

Güstrow – SO Neue Straße

Lage	Südlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 39 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	-
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen.
Vitalität/ mögliche Verschädigung des ZVB	Der Angebotsschwerpunkt im SO Neue Straße liegt bei den nahversorgungsrelevanten Angeboten. Daneben existieren wenige Dienstleistungen. Der vorhandene Einzelhandelsbesatz konzentriert sich auf den südlichen Bereich der Neuen Straße zwischen Eisenbahnstraße und Nebelgang. Als strukturprägender Magnetbetrieb fungiert Netto.
Anfälligkeit für Wettbewerb	



Wettbewerbsrelevanz	eher sehr gering
---------------------	------------------



Abgrenzung des SO

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Güstrow 2016.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Güstrow 2016.

Güstrow – Sonderstandort Rövertannen

Güstrow – SO Rövertannen

Lage	Südlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 35 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Kommunale und regionale Versorgungsbedeutung. Ergänzung der Versorgungsstruktur.
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Roller, Obi).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Der Angebotsschwerpunkt im SO Rövertannen liegt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Der Sonderstandort ist durch drei großflächige Einzelhandelsbetriebe (Obi Baumarkt, Möbelhaus Roller, Raab Karcher Baustoffhandel) geprägt.

Anfälligkeit für Wettbewerb

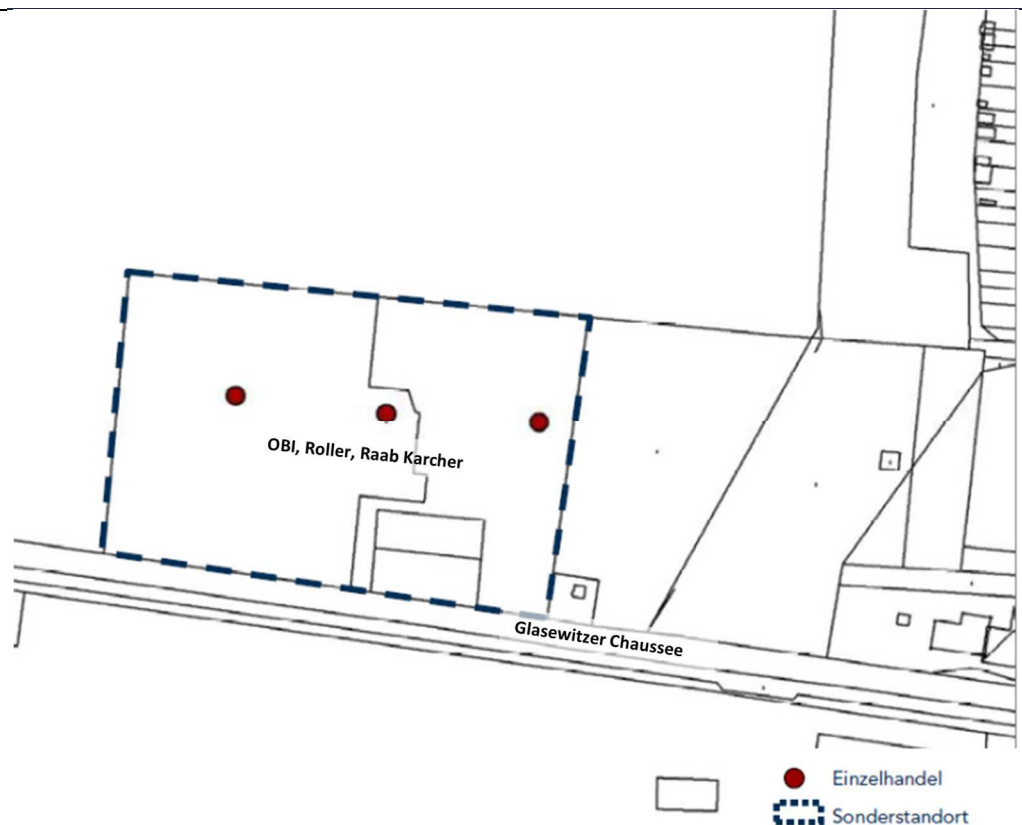


Wettbewerbsrelevanz mittel



Abgrenzung des SO

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Güstrow 2016.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Güstrow 2016.

Ostseebad Kühlungsborn – ZVB Innenstadtzentrum Kühlungsborn-Ost

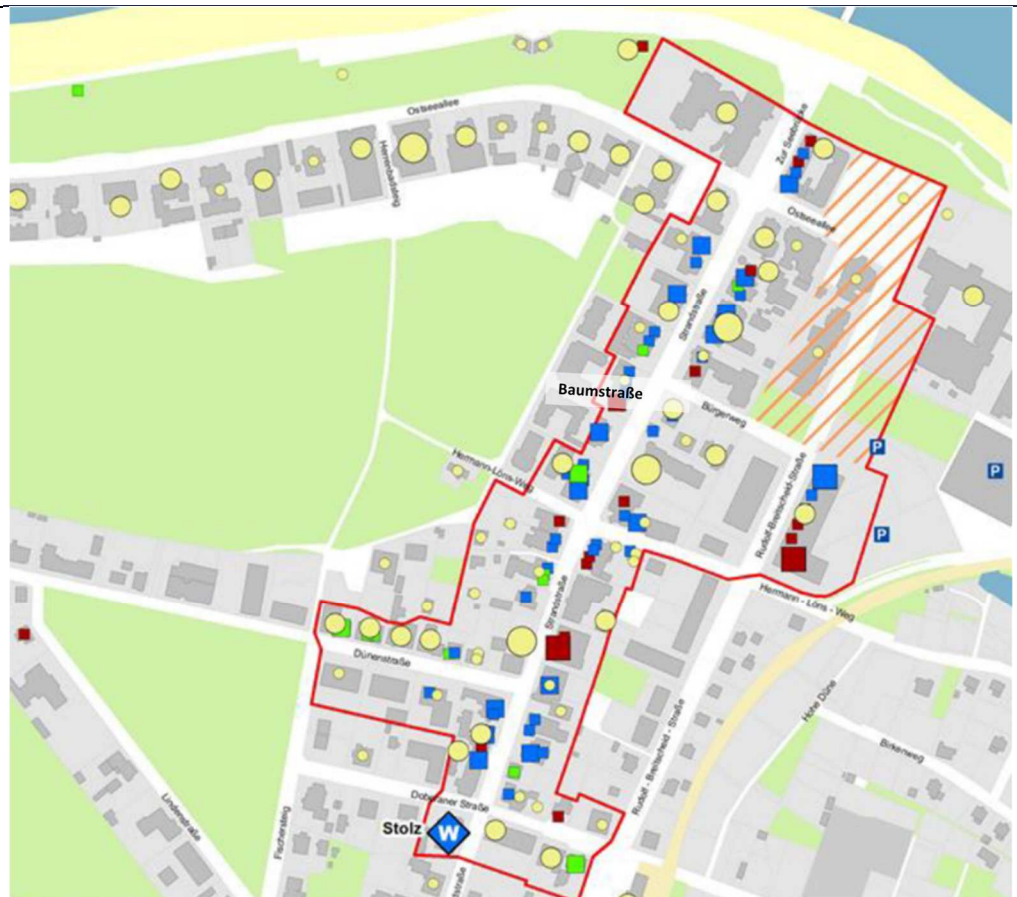
Ostseebad Kühlungsborn – IZ Kühlungsborn-Ost

Lage	Nord-Westlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 29 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das östliche und südliche Stadtgebiet
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachgeschäfte (z.T. auch Randsortimente) aus einigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen.
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Nutzungsstruktur des IZ Kühlungsborn-Ost ist überwiegend durch verschiedene Einzelhandelsbetriebe im mittelfristigen Bedarfsbereich geprägt. Ergänzt werden diese um Angebote des kurz- und langfristigen Bedarfs sowie um einige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie öffentliche Einrichtungen. Die wichtigste Einzelhandelslage des zentralen Bereiches ist die linear verlaufende Strandstraße. Als Magnetbetriebe des IZ dienen insbesondere Edeka, Stolz und Rossmann. Zudem besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	eher sehr gering



Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Kühlungsborn 2015.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Kühlungsborn 2015.

Ostseebad Kühlungsborn – ZVB Innenstadtzentrum Kühlungsborn-West

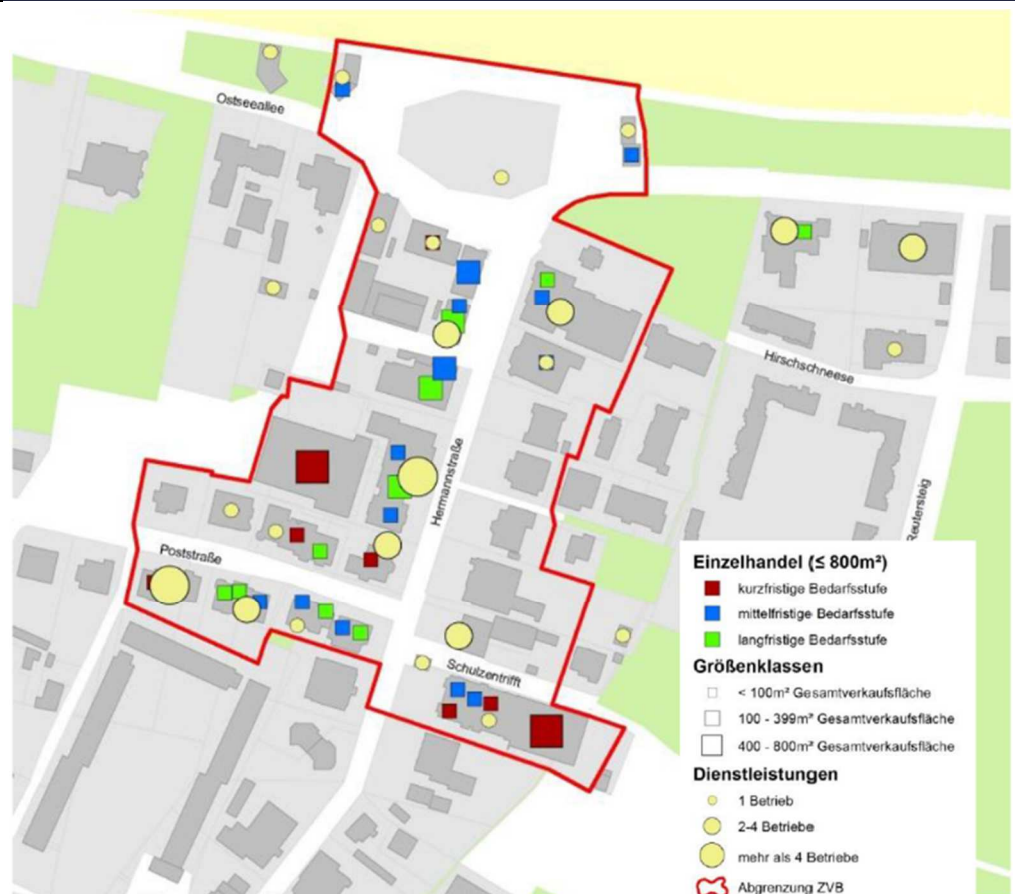
Ostseebad Kühlungsborn – IZ Kühlungsborn-West

Lage	Nord-Westlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 33 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	Stadtweite Versorgungsfunktion
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachgeschäfte (z.T. auch Randsortimente) aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen.
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Die Angebotsstrukturen im ZVB IZ Kühlungsborn-West liegen bei den nahversorgungsrelevanten Angeboten, sowie Angebote aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Daneben existieren einige Dienstleistungen. Der Bereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Hermannstraße. Als strukturprägende Magnetbetriebe fungieren Lidl und Netto. Es besteht eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV.
Anfälligkeit für Wettbewerb	Insgesamt sind keine nennenswerten Vorschädigungen bzw. nennenswerte städtebauliche Missstände im ZVB festzustellen.
Wettbewerbsrelevanz	eher sehr gering



Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: EHK Kühlungsborn 2015.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis EHK Kühlungsborn 2015.

Lambrechtshagen – Fachmarktzentrum Ostseepark

Lambrechtshagen – FMZ Ostseepark

Lage	Westlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 5 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	-.
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachgeschäfte/Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus vielen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Intersport, Globus, ROSS-MANN, Roller, Media Markt).
Vitalität/ mögliche Verschädigung des ZVB	Die Angebotsschwerpunkte im FMZ Ostseepark liegen im kurz-, mittel und langfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Angesiedelt sind die meisten Betriebe im Gebäudekomplex des Ostseepark-Centers. Als Magnetbetriebe fungieren Globus, ALDI, Roller und Modemark Rötter.
Anfälligkeit für Wettbewerb	.
	□ □ □
Wettbewerbsrelevanz	eher sehr hoch
	■ ■ ■

Abgrenzung des FMZ

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: OpenStreetMap, Veröffentlicht unter Odbl.

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel

Bentwisch – Fachmarktzentrum Hanse Center

Bentwisch – FMZ Hanse Center

Lage	Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 20 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	-.
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus vielen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Höffner, Sconto, Kaufland, dm, Profimarkt, Toom Baumarkt).
Vitalität/ mögliche Vorschädigung des ZVB	Der Angebotsschwerpunkt im FMS Hanse Center liegt sowohl bei den nahversorgungrelevanten Angeboten als auch im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Daneben existieren wenige Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen. Die Einzelhandelsbetriebe sind entlang der Hansestraße angesiedelt. Als Magnetbetriebe dienen die Betriebe im Hanse Center sowie Möbel Höffner.
Anfälligkeit für Wettbewerb	

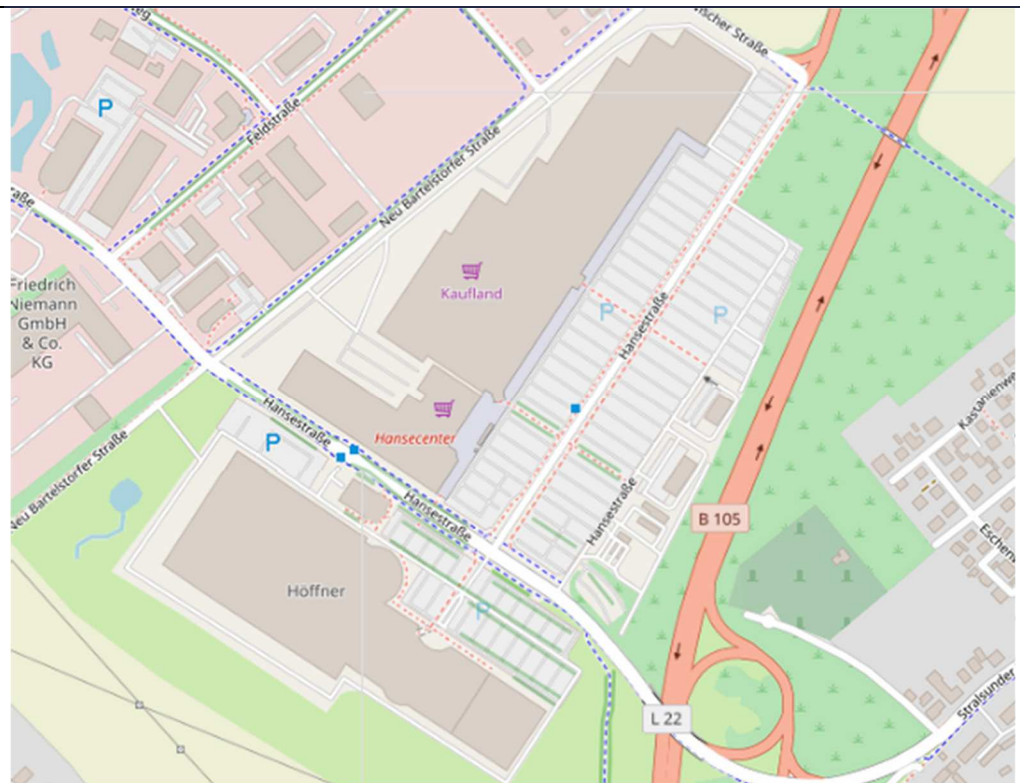


Wettbewerbsrelevanz	eher sehr hoch
---------------------	----------------



Abgrenzung des ZVB

(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: OpenStreetMap, Veröffentlicht unter OdbL.

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel.

Roggentin – Fachmarkttagglomeration Globus Roggentin

Roggentin – FMA Globus Roggentin

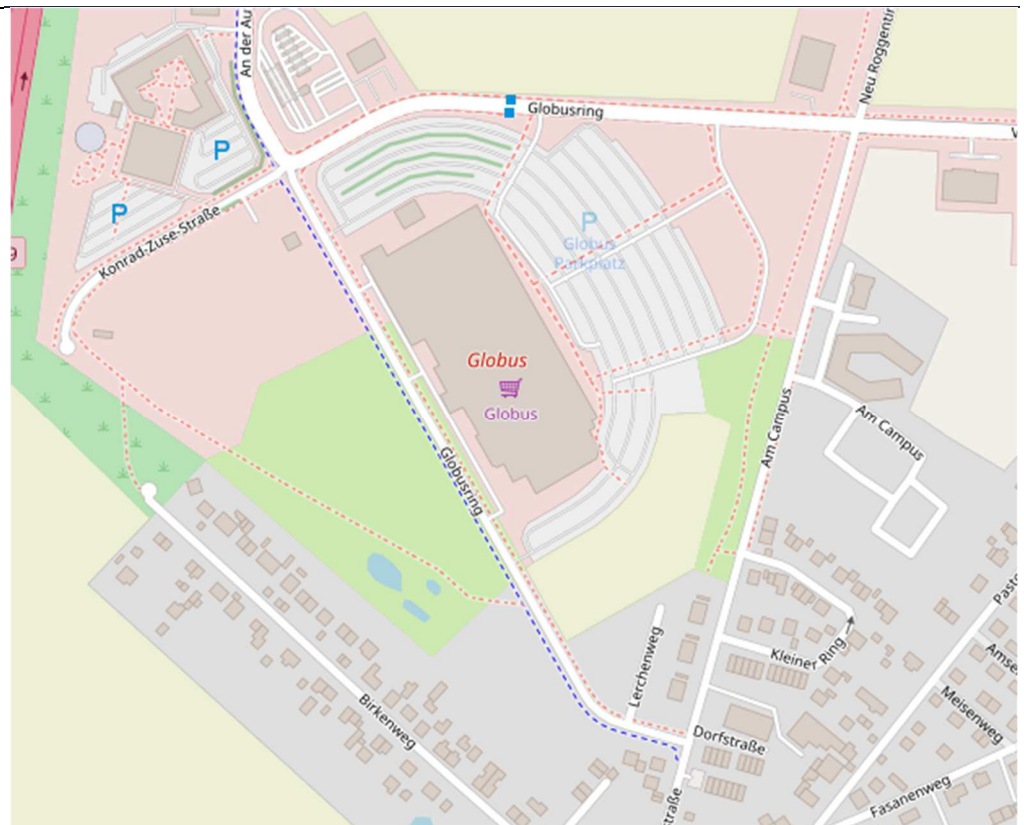
Lage	Süd-Östlich des Vorhabenstandorts
Untersuchungsraum	
Entfernung zum Vorhabenstandort	rd. 21 Minuten (Google Maps)
Versorgungsfunktion	-.
Relevante Wettbewerbsstrukturen	Angebotsstrukturen durch Fachmärkte (z.T. auch Randsortimente) aus wenigen untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen (u.a. Globus, Globus Baumarkt).
Vitalität/ mögliche Verschädigung des ZVB	Die Angebotsschwerpunkte in der FMA Globus Roggentin liegen überwiegend im kurzfristigen Bedarfsbereich. Ergänzt wird das Angebot durch wenige Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Der Magnetbetrieb Globus befindet sich im Globusring, westlich der Dorfstraße.
Anfälligkeit für Wettbewerb	



Wettbewerbsrelevanz	eher sehr gering
---------------------	------------------



Abgrenzung der FMA (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: OpenStreetMap, Veröffentlicht unter OdbL.

Quelle: Eigene Darstellung Stadt+Handel.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage und Kommunalgrenze der Stadt Rostock	13
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	14
Abbildung 3:	Zoniertes Einzugsgebiet des Planvorhabens und Wettbewerbssituation im Umfeld des Planvorhabens – Hauptsortimente Möbel und Sportartikel	18
Abbildung 4:	Höherrangige zentrale Versorgungsbereiche und SO/FMZ/FMS im EZG I und II	19
Abbildung 5:	zentrale Versorgungsbereiche und SO/FMZ/FMS in Rostock	20
Abbildung 6:	Mittel- und Oberzentren mit Verflechtungsbereichen	57

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum (inkl. Prognose 2029)	20
Tabelle 2:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Bettwaren/Matratzen, E-klein/Unterhaltungselektronik	22
Tabelle 3:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen GPK/Hausrat, Heimtextilien/HBT	23
Tabelle 4:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Lampen	24
Tabelle 5:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Hauptsortiment Sportartikel	25
Tabelle 6:	Untersuchungsrelevante Bestandsstrukturen im Hauptsortiment Möbel	26
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Bettwaren/Matratzen, E-klein/Unterhaltungselektronik, GPK/Hausrat, Heimtextilien/HBT, Lampen im EZG II	28
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten Möbel und Sportartikel im Untersuchungsraum	28
Tabelle 9:	Umsatz-Kaufkraft-Relation in Rostock und in den Einzugsgebieten in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	29

Tabelle 10:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	31
Tabelle 11:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des geplanten Einrichtungshauses im Worst Case	33
Tabelle 12:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens weitere mögliche Fachmärkte im Worst Case	36
Tabelle 13:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens gesamt im Worst Case	36
Tabelle 14:	Kaufkraftrückbindung im Sortiment Sportartikel.....	40
Tabelle 15:	Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen Bettwaren/ Matratzen, E-klein/Unterhaltungselektronik (Worst Case) Prognose 2029.....	41
Tabelle 16:	Umsatzumverteilungen in den Sortimentsbereichen GPK/Hausrat, Heimtextilien/HBT (Worst Case) Prognose 2029	41
Tabelle 17:	Umsatzumverteilungen in dem Sortimentsbereich Lampen (Worst Case) Prognose 2029.....	42
Tabelle 18:	Umsatzumverteilungen im Hauptsortiment Möbel (Worst Case) Prognose 2029	43
Tabelle 19:	Umsatzumverteilungen im Hauptsortiment Sportartikel (Worst Case) Prognose 2029.....	43

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBE Handelsberatung GmbH (2024): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels in Bayern 2024, München.

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

Branchenkonzept Möbel Rostock (2014): Branchenkonzept Möbel für die Hansestadt Rostock (Stadt + Handel)

DSSW (2016): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

EHI (2024): EHI handelsdaten aktuell 2024, Köln.

EHI Retail Real Institut (2014): Whitepaper Möbeleinzelhandel IfH Köln.

EHK Bad Doberan 2016: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bad Doberan 2016 (cima)

EHK Güstrow 2016: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für Güstrow 2016 (Stadt + Handel)

EHK Ostseebad Kühlungsborn 2015: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ostseebad Kühlungsborn 2015 (Junker und Kruse)

EHK Rostock 2020: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock 2018 (teilweise aktualisiert 2020) (Lademann).

GfK (2024): Einwohnerdaten auf Straßenabschnittsebene

Hahn Gruppe (2024): Hahn Retail Estate Report 2023/2024, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

LEP MV (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016

REHK SUR Rostock (2010): Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Rostock (BBE)

StaA MV (2023): Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern 2023

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	Mio.	Millionen
B	Bundesstraße	NuG	Sortimentsbereich
BAB	Bundesautobahn		Nahrungs- und
BauGB	Baugesetzbuch		Genussmittel
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NVZ	Nahversorgungszentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	NZ.....	Nebenzentrum
bspw.	beispielsweise	ÖPNV	öffentlicher
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht		Personennahverkehr
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise	OZ	Ortszentrum
d. h.	das heißt	p. a.	per annum
EW	Einwohner	rd.	rund
gem.	gemäß	S.	Seite
ggf.	gegebenenfalls	s.	siehe
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. o.	siehe oben
HZ.....	Hauptzentrum	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
		z. T.	zum Teil

—

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,

Handelsregisternummer

HRB 33826

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43