



Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Teterow

Auftraggeber: Stadt Teterow

Projektleitung: Irina Piatkowski M.E.S.
Raimund Ellrott Niederlassungsleiter

Hamburg, am 30.05.2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Die GMA übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Sekundärdaten.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040-30997778-0
Telefax: 040-30997778-9
E-Mail: irina.piatkowski@gma.biz / raimund.ellrott@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Die Stadt Teterow erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Ziel der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die vorhandenen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Teterow erneut zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Teterow und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Stadtrat dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 30.05.2018
ELL BIR

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	7
1. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	7
2. Aufgabenstellung in Teterow	8
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	9
3.1 Bauplanungsrecht	9
3.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	12
4. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Teterow	14
II. Angebots- und Nachfragesituation	17
1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Teterow	17
2. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Teterow	21
3. Nachfragesituation	22
3.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Teterow	22
3.2 Kaufkraftpotenzial für den Teterower Einzelhandel	24
4. Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern	25
4.1 Ausstattungskennziffern	25
4.2 Zentralitätskennziffer	27
III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Teterow	28
1. Bevölkerungsprognose	28
2. Kaufkraftprognose für den Teterower Einzelhandel bis zum Jahr 2025	28
3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	29
IV. Einzelhandelskonzept Teterow	32
1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	32
2. Sortimentskonzept	33
2.1 Begriffsdefinition	34
2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	35

2.3	Teterower Sortimentsliste	37
3.	Standortkonzept	40
3.1	Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“	40
3.2	Standortkonzept für die Stadt Teterow	44
3.3	Zentrale Versorgungsbereiche in Teterow	48
3.3.1	Hauptzentrum Teterow	49
3.3.2	Nahversorgungszentrum Poggestraße	53
3.4	Solitäre städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte und sonstige Lagen	56
3.5	Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	57
4.	Nahversorgungskonzept	58
4.1	Entwicklung der Nahversorgung	58
4.2	Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung	59
4.3	Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Teterow	61
5.	Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung	67
5.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	67
5.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Teterow	67
5.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Poggestraße	68
5.2	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	68
5.2.1	Solitäre städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte (keine zentralen Versorgungsbereiche) und städtebaulich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)	68
5.2.2	Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels	69
5.2.3	Sonstige städtebaulich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)	70
6.	Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	72
V.	Anhang	74
1.	Methodische Vorgehensweise	74
2.	Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	76
2.1	Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	76
2.1.1	Starker Rückgang der Einzelunternehmen im Handel	78
2.1.2	Warenhäuser, Fachmärkte und Shoppingcenter	78

2.1.3 Internethandel	78
2.1.4 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel	80
2.2 Konsumentenverhalten im Wandel	81
2.2.1 Demographische Entwicklung	81
2.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel	81
2.2.3 Entwicklung der Motorisierung	82
2.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen	83
2.4 Mittelfristige Entwicklungstrends	83
3. Begründung des Sortimentskonzeptes	86
Verzeichnisse	90

I. Grundlagen

1. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelsituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandelskonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und stellt letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung in Frage.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen¹. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

¹ vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13

Die Notwendigkeit der Einzelhandelskonzepte für zentrale Orte wurde im Rahmen der Zielsetzung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016, 4.3.2 (5) unterstrichen:

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

2. Aufgabenstellung in Teterow

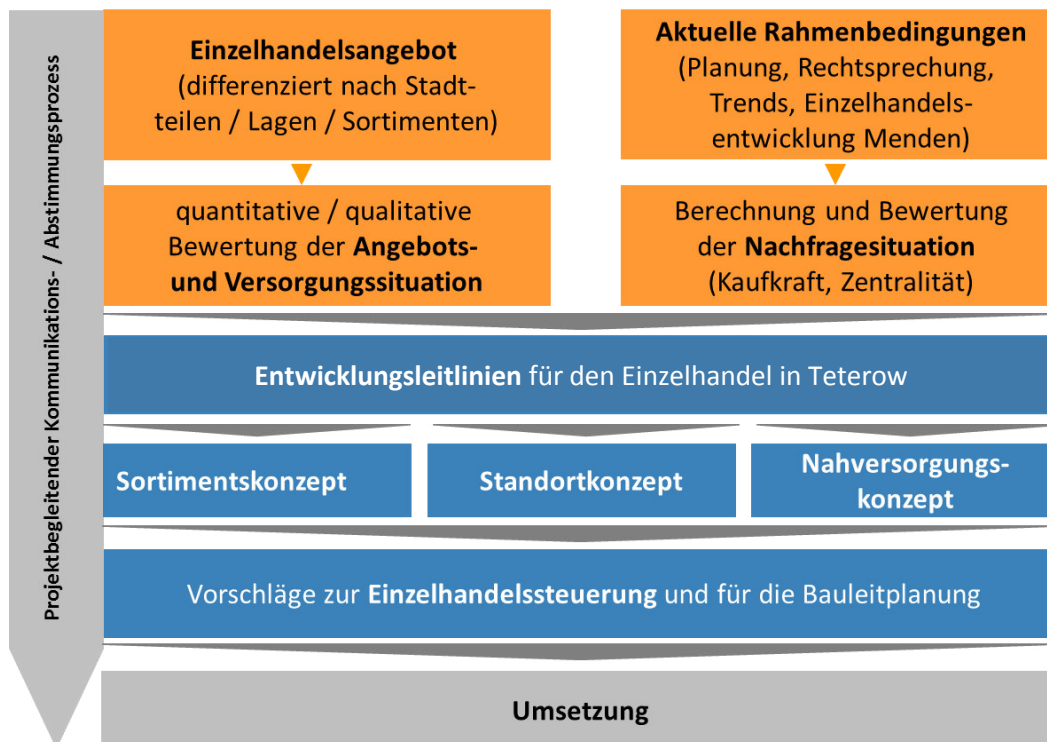
Vor dem Hintergrund der Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation sowie veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen wird mit dem vorliegenden Gutachten das Einzelhandelskonzept der Stadt Teterow aus dem Jahr 2010 (Gutachten des Büros BBE Retail Experts Hamburg) aktualisiert. Dabei werden die wesentlichen Aussagen aus dem Jahr 2010 (u. a. Definition und Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche, Sortimentsliste für die Stadt Teterow) überprüft, deren Grundlagen aktualisiert und bestehende Branchen- und Standortpotenziale herausgearbeitet.

Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Teterow
- /// Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- /// Überprüfung und Anpassung der Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Teterow
- /// Überprüfung und Anpassung der Empfehlungen für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Teterow (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption, branchenbezogene Potenziale)
- /// Überprüfung und Anpassung, Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- /// Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur inklusive Steuerungsempfehlungen
- /// Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Die Vorgehensweise bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Teterow wird in der nachfolgenden Abbildung zusammengefasst.

Abbildung 1: Projektablauf „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Teterow“



GMA-Zusammenstellung 2018

3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

3.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- /// Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),

- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- /// Liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- /// liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelage im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden

die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

Die Aufnahme der Stadt Teterow in das Städtebauförderungsprogramm erfolgte bereits im Jahre 1991. Grundlage für die Durchführung der Gesamtmaßnahme bildet der Rahmenplan für die Stadt Teterow und die im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung herausgearbeiteten Ziele einer behutsamen Stadtsanierung:

- /// Erhalt und Wiederherstellung der klaren Gliederung der Wohnviertel durch Straßen und Plätze
- /// Erhalt der kleinteiligen baulichen Struktur der Gebäude und typischer Gestaltungsmerkmale
- /// Bewahrung von Dachlandschaft und Berücksichtigung der Stadtsilhouette
- /// Die Wiederherstellung und Neugestaltung von Straßenraum und Pflanzflächen erlaubt neue Funktionen unter Erhalt des typischen Erscheinungsbildes
- /// Beseitigung von „Bausünden“ der Vergangenheit
- /// Verkehrsberuhigung
- /// Wahrung der markanten stadtbildprägenden Sichtbeziehungen.

Speziell mit Bezug auf Einzelhandelsentwicklung wurden bislang keine konkreten Ziele / Maßnahmen beschlossen.

Im Zeitraum von 1991 bis heute wurden insgesamt über 24,5 Millionen Euro Finanzhilfen aus der Städtebauförderung für die Stadtsanierung in Teterow zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Städtebauförderung wurden unter anderem 25 Straßen und Gassen unter Berücksichtigung historischer Bezüge und Materialien baulich und gestalterisch aufgewertet. Saniert wurden u. a. das Rathaus, die Stadtmühle und die Stadttore. Private Bauherren nutzten die bereitgestellten Mittel und sanierten mehr als 200 Wohn- und Geschäftshäuser.

3.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat im Mai 2016 das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V 2016) erlassen. Die Verordnung geht in Abschnitt 4.3.2 ausführlich auf Ziele für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ein:

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

(2) 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. (Z)

(3) 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 LEP M-V Abbildung 21 sowie
- weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

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

(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. (Z)

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). (Z)

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

kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die Zentralen Versorgungsbereiche festzulegen. (Z)

Eine städtebaulich integrierte Lage wird im Rahmen des LEP M-V 2016 (Begründung zu 4.3.2) wie folgt definiert:

„Städtebaulich integriert ist ein Einzelhandelsstandort dann, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen.“

Abbildung 2: Zentrenrelevante Kernsortimente (im LEP M-V: Abbildung 21)²

- Bekleidung, Wäsche
 - Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
 - Schuhe, Lederwaren
 - Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse
 - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
 - Uhren, Schmuck
 - Parfümeriewaren
 - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
 - Spielwaren
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
- und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Seit August 22.08.2011 ist das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg / Rostock (RREP)** rechtskräftig. Das RREP ergänzt die Ausführungen des LEP, allerdings sind seit der Novellierung des LEP M-V 2016 Ausnahmen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Stadt-Umland-Räumen bzw. großflächiger Nahversorgungseinrichtungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unter bestimmten Voraussetzungen vorgesehen, die im derzeit geltendem RREP 2011 keine Beachtung finden.

² Auf kommunaler Ebene kann bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten davon abgewichen werden.

4. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Teterow

Die Stadt Teterow ist im RREP Mittleres Mecklenburg / Rostock 2011 als Mittelzentrum ausgewiesen und soll somit überörtliche Versorgungsfunktionen übernehmen. Die Stadt ist Sitz des Amtes Mecklenburgische Schweiz, dem 15 Gemeinden angehören, sie selbst ist aber amtsfrei. Teterow weist derzeit ca. 8.500 Einwohner auf³ und stellt die drittgrößte Stadt im Landkreis Rostock nach Güstrow und Bad Doberan dar. Gemäß LEP Mecklenburg-Vorpommern 2016 umfasst der mittelzentrale Verflechtungsbereich von Teterow neben dem eigenen Nahbereich⁴ noch das Grundzentrum Gnoien mit dem entsprechenden Nahbereich⁵.

Die regionale **verkehrliche Erreichbarkeit** von Teterow ist durch die Lage an den Bundesstraßen 108 (Richtungen Rostock und Waren) und 104 (Richtungen Schwerin und Neubrandenburg), sowie Landstraße L 11 (nach Krakow am See) und Kreisstraßen K 30, K 44 und K 50 als gut zu bewerten. Die nächste Autobahn-Abfahrt der A 19 befindet sich rd. 18 km entfernt an der B 104 bei Güstrow. Innerhalb des öffentlichen Personennahverkehrs verfügt die Stadt über einen DB-Bahnhof und wird regelmäßig von Regional-Expresszügen angefahren. Der regionale Busverkehr wird von der Omnibusverkehrsgesellschaft Güstrow (OVG), die in Teterow einen Betriebshof unterhält, betrieben.

³ Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Datenstand 30.06.2017.

⁴ Alt Sührkow, Dahmen, Dalkendorf, Groß Roge, Groß Wokern, Groß Wüstenfelde, Hohen Demzin, Jördenstorf, Lelkendorf, Prebberede, Schorssow, Schwasdorf, Sukow-Levitzow, Teterow, Thürkow, Warnkenhagen

⁵ Altkalen, Behren-Lübchin, Boddin, Finkenthal, Gnoien, Lühburg, Walkendorf

Übersicht 1: Strukturdaten der Stadt Teterow

Ortsteil	Einwohner 2018 ¹	
	absolut	in %
Teterow Kernstadt	8.202	95,0
Ortsteil Pampow	144	1,7
Ortsteil Niendorf	119	1,4
Ortsteil Teschow	166	1,9
Gesamt	8.631	100,0
Einwohnerentwicklung 06.2012 – 06.2017 ²	2012 – 2017	
- Teterow	- 314 / - 3,6 %	
- Landkreis Rostock	+ 2.429 / + 1,1 %	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum	
einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau 2016 ³	Bundesdurchschnitt = 100	
- Teterow	- unterdurchschnittlich (83,6)	
- Landkreis Rostock	- unterdurchschnittlich (89,7)	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 30.06.2017 ⁴	ca. 3.814	
Beschäftigtenentwicklung 2013 – 2017 ⁵		
- Stadt Teterow	- steigend (+ 9,6%)	
- Landkreis Rostock	- steigend (+ 6,3 %)	
Pendlersaldo 2017 ⁴	+ 651	
Arbeitslosenquote März 2018 ⁴		
- Landkreis Rostock	4,9 %	
- Land Mecklenburg-Vorpommern	8,8 %	

¹ Stadt Teterow, Einwohnermeldeamt, Stand 18.01.2018. Die Einwohnerzahlen des Meldeamtes (nur Hauptwohnsitze) unterscheiden sich von denen des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern.

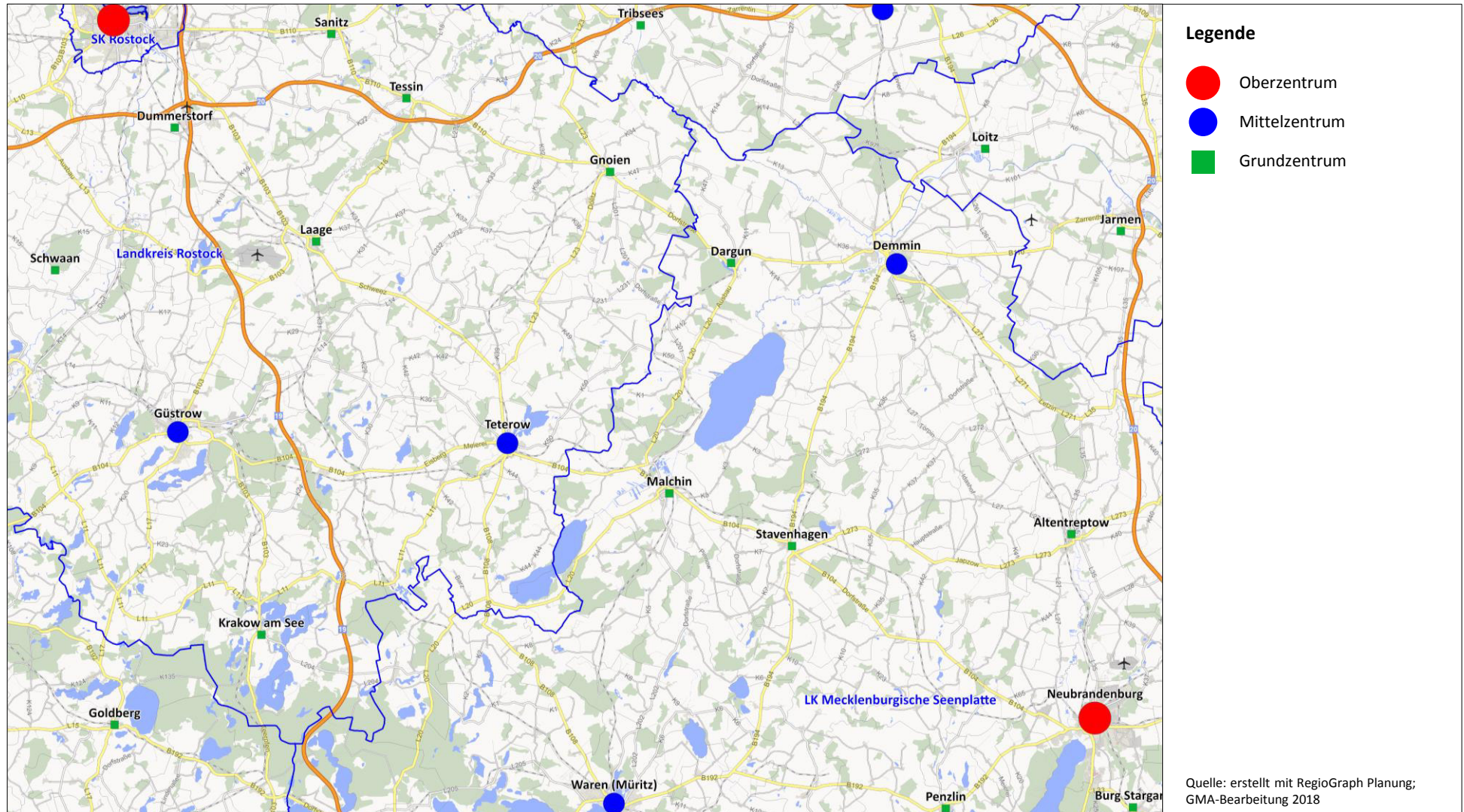
² Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand 30.06.2017 und 30.06.2012

³ MB Research 2016

⁴ Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2017; Stand Arbeitslosenquote: 03.2018

GMA-Zusammenstellung 2018

Karte 1: Lage von Teterow und zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



II. Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt Teterow

In Teterow ist auf folgende wesentliche Einzelhandelslagen hinzuweisen:

- /// **Hauptzentrum:** Der innerstädtische Haupteinkaufsbereich umfasst den Marktplatz, die Rostocker- und die Malchiner Straßen (innerhalb der Ringstraßen) sowie den östlichen Abschnitt der Warener Straße bis zur Kreuzung zur Schulstraße. Hier ist überwiegend kleinteiliger, meist inhabergeführter Einzelhandel und Ladenhandwerk angesiedelt. Der Bereich um den Fischersteig kann als fachmarktorientierter Ergänzungsbe- reich identifiziert werden. Somit weist das Teterower Hauptzentrum bipolare Struktu- ren auf.
- /// **Poggestraße:** Entlang der Poggestraße ist fachmarktorientierter Einzelhandel und La- denhandwerk mit überwiegender Nahversorgungsfunktion ansässig. Das Gebiet ist als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Poggestraße zu klassifizieren. Das Angebot umfasst in erster Linie die kurzfristigen, in Teilen auch mittel- und lang- fristigen Bedarfsbereiche.
- /// **Sonstige Standortlagen:** die strukturprägenden Anbieter in sonstigen integrierten Standortlagen stellen v. a. Lidl, Netto STV, Norma und Dänisches Bettenlager dar.
- /// **Dezentrale Einzelhandelsstandorte:** Nördlich der Innenstadt liegen das Fachmarkt- zentrum Rostocker Straße (Schwerpunkt nahversorgungs- und zentrenrelevante Sorti- mente) und das EGN Baumarkt. Als weitere solitäre Einzelhandelsstandorte mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten sind Möbel Banuat in der Malchiner Straße und BauXpert Schnepf an der Langhäger Chaussee zu identifizieren.
- /// In den Ortsteilen **Pampow, Niendorf** und **Teschow** sind keine Einzelhandelsstrukturen vorhanden.

Im Januar 2018 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzel- handels in Teterow durchgeführt (vgl. Tabelle 1). Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der Stadt Teterow **insgesamt:**

- /// 90 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 44.725 m² Verkaufsfläche
- /// ca. 74,3 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- /// 28 Betriebe (= ca. 31 % aller Betriebe)⁶
- /// ca. 9.435 m² VK (= ca. 21 % der Gesamtverkaufsfläche)⁷
- /// ca. 31,4 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 42 % des Gesamtumsatzes)²

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfallen:

- /// 62 Betriebe (= ca. 69 % aller Betriebe)
- /// ca. 35.260 m² VK (= ca. 79 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 43,0 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 58 % des Gesamtumsatzes)

⁶ Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

⁷ bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen und der Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: Einzelhandelsbestand nach Branchen

Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz** (brutto)	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	28	31,1	9.465	21,2	31,4	42,2
Gesundheit, Körperpflege	7	7,8	1.660	3,7	7,6	10,2
Blumen, zool. Bedarf	4	4,4	670	1,5	1,9	2,6
Bücher, Schreib- / Spielwaren; Bekleidung, Schuhe, Sport	21	23,3	4.240	9,5	8,8	11,8
Elektrowaren, Medien, Foto	8	8,9	870	1,9	3,3	4,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	9	10,0	16.930	37,9	11,3	15,2
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	5	5,6	10.170	22,7	8,3	11,2
Optik / Uhren, Schmuck, sonstige Sortimente***	8	8,9	720	1,6	1,8	2,4
Einzelhandel insgesamt	90	100,0	44.725	100,0	74,4	100,0

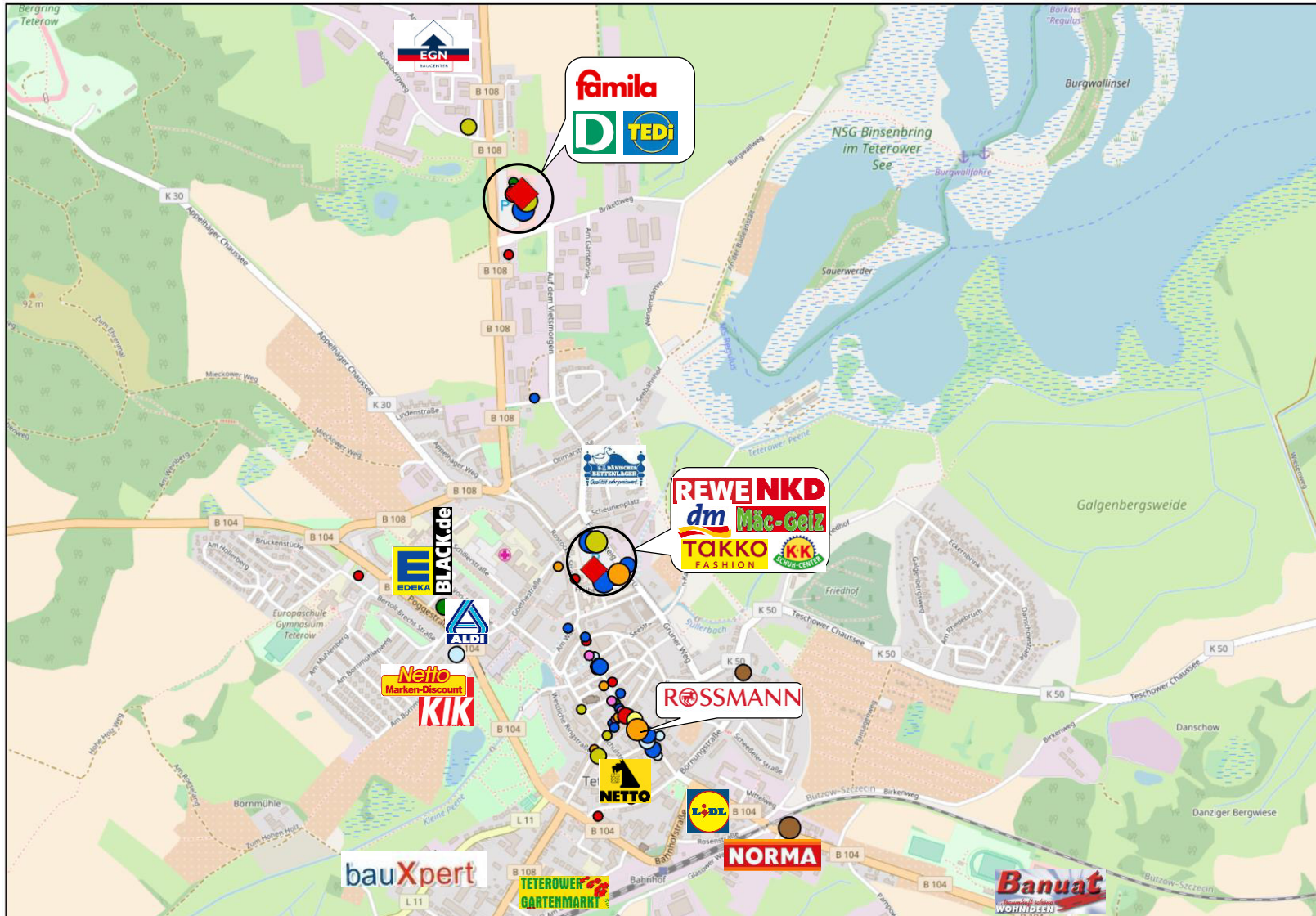
* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet

*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Angelshop, Gebrauchtwagen etc.

GMA-Erhebungen 2018 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen); Bei unter drei Betrieben pro Sortiment wurden die Angaben aus Datenschutzgründen zusammengefasst.

Karte 2: Wesentliche Standortbereiche des Einzelhandels und prägende Anbieter in Teterow



Legende

Größenklassen

- ◇ über 1.500 m² VK
- ◇ 800 bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

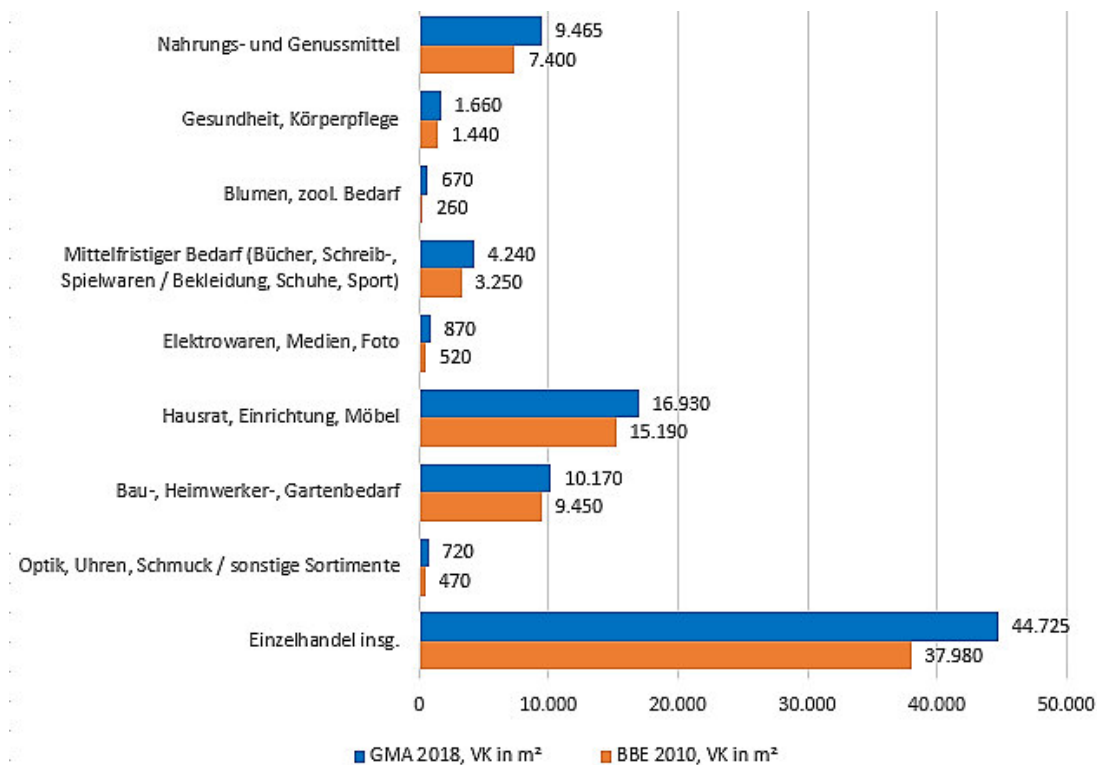
Kartengrundlage:
OpenStreetMap & LkKfS-MVT;
GMA-Bearbeitung 2018

2. Entwicklung des Einzelhandelsbestandes in Teterow

Im Januar 2018 wurde im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes eine Erhebung des Einzelhandels im Teterower Stadtgebiet durchgeführt, was eine vergleichende Betrachtung und Bewertung mit den Einzelhandelsdaten des Jahres 2010 (Einzelhandelskonzept für die Stadt Teterow, BBE) ermöglicht.

Bezogen auf die Anzahl der Betriebe ist in Teterow seit 2010 ein Rückgang von 100 auf 90 Betriebe festzustellen, was v. a. auf die Schließung der kleinflächigen inhabergeführten Geschäfte in der Altstadt und Ansiedlung der flächengrößeren Fachmärkte am Fischersteig zurückzuführen ist.

Abbildung 3: Verkaufsflächenvergleich 2010 / 2018



Verkaufsflächenveränderung, absolut in m², prozentuale Veränderung jeweils bezogen auf die Voruntersuchung; die Verkaufsfläche der Mehrbranchenunternehmen wurden zur Vergleichbarkeit der Daten dem Sortimentschwerpunkt zugeordnet. GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, gerundet). Sortimente, die in weniger als 3 Betrieben als Kernsortimente angeboten werden, wurden aus Datenschutzgründen zusammengefasst.

Bei der Betrachtung der branchenbezogenen Verkaufsflächenentwicklungen ist zunächst darauf hinzuweisen, dass gewisse Abweichungen innerhalb der einzelnen Branchen tlw. auf die Unterschiede in der Branchensystematik der Gutachterbüros GMA und BBE zurückzuführen sind. Generell wird deutlich, dass der Verkaufsflächenzuwachs um rd. 18 % v. a. auf die Ansiedlung des Fachmarktzentums Fischersteig im Jahr 2013 sowie Erweiterungen / Neuansiedlungen im Nahversorgungszentrum Poggestraße zurückzuführen sind.

3. Nachfragesituation

3.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Teterow

Die Abgrenzung des Marktgebietes des Einzelhandelsstandortes Teterow stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Teterow wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in Teterow
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Teterow und im Umland
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Teterow und im Umland und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte
- /// Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel der Stadt Teterow folgendes Marktgebiet abgrenzen:⁸

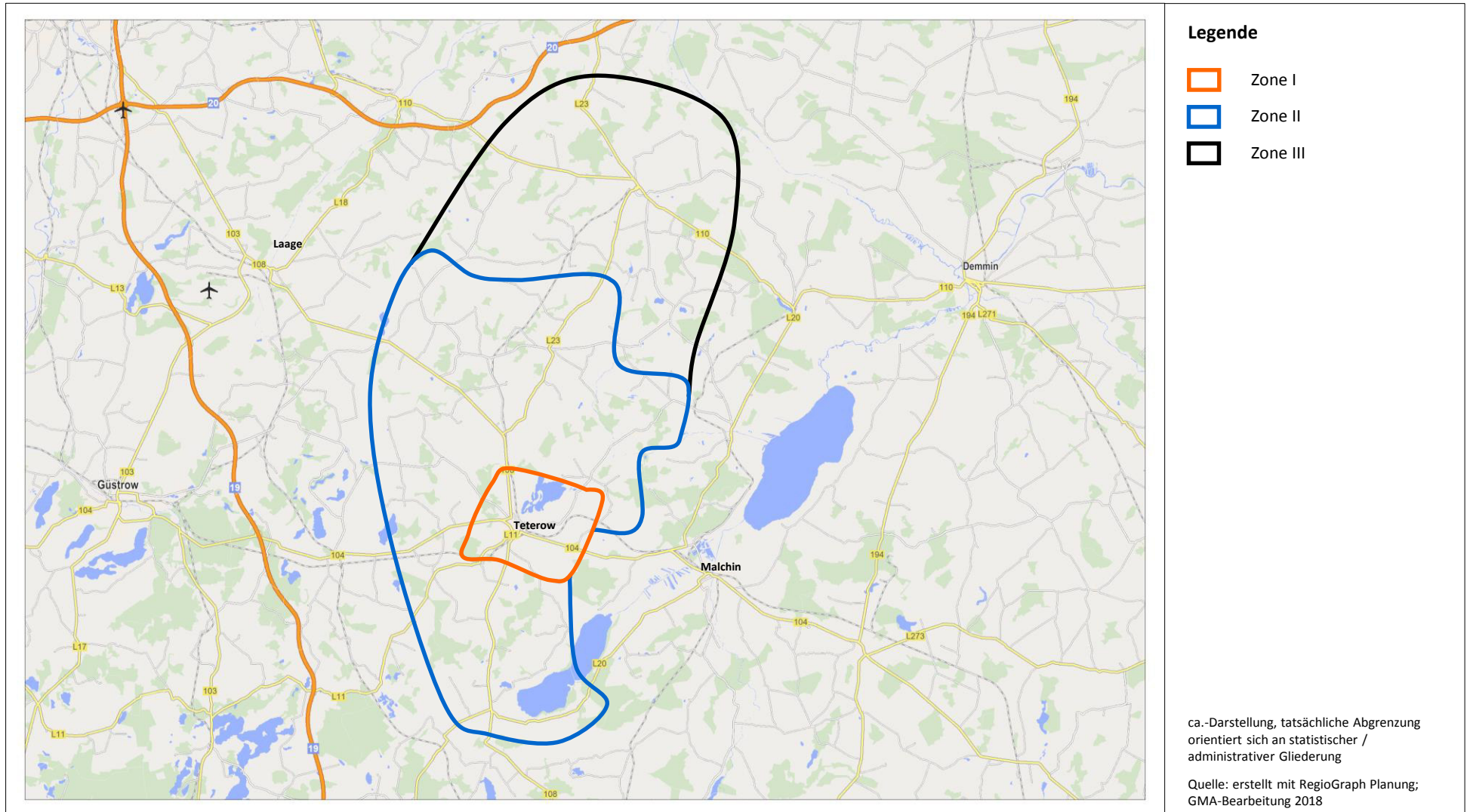
/// Zone I: Stadt Teterow gesamt	ca.	8.500 EW
/// Zone II: Nahbereich	ca.	8.130 EW
/// Zone III: Mittelbereich	ca.	5.840 EW
Zonen I – III gesamt	ca.	22.470 EW

Das Marktgebiet des Einzelhandels in Teterow wird durch leistungsstarke Einzelhandelsstandorte im Umfeld begrenzt. Hier sind v. a. die Oberzentren Rostock und Neubrandenburg sowie Mittelzentren Güstrow, Demmin und Waren (Müritz) zu benennen. In gewissem Umfang ist darüber hinaus auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, u. a. durch Pendlerverflechtungen oder Touristen, auszugehen.

Des Weiteren ist zu beachten, dass nicht alle in Teterow ansässigen Einzelhandelsbetriebe in gleichem Umfang in das Marktgebiet ausstrahlen. Auf einzelbetrieblicher Ebene bestehen z. T. Kundenverflechtungen, die über das abgegrenzte Marktgebiet hinausgehen. Die Anziehungskraft hängt insofern – neben der Fristigkeit des Bedarfs – v. a. von der Attraktivität und Größe des Anbieters ab.

⁸ Quelle Einwohnerzahlen: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Datenstand 30.06.2017.

Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Teterow



3.2 Kaufkraftpotenzial für den Teterower Einzelhandel

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. € 5.570.

Davon entfallen auf

/// Nahrungs- und Genussmittel ca. € 2.035 p. a.

/// Nichtlebensmittel ca. € 3.535 p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Teterow liegt dieser mit 83,6 unter dem Bundesdurchschnitt.⁹ Auch die Gemeinden der Zonen II (Kaufkraftkoeffizient: 78,6 – 94,6) und III (75,9 – 90,6) weisen unterdurchschnittliche Werte auf.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für die Stadt Teterow ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 39,7 Mio. €¹⁰ und im Marktgebiet von Teterow von

ca. 104,6 Mio. €.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Teterow und das zugeordnete Marktgebiet wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

⁹ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

¹⁰ Vgl. Tabelle 2, Zone I.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Teterower Einzelhandels

Branchen	Zone I	Zone II	Zone III	Gesamt
	in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel	14,5	14,1	9,7	38,3
Gesundheit, Körperpflege	2,9	2,8	1,9	7,6
Blumen, zoologischer Bedarf	1,0	1,0	0,7	2,7
kurzfristiger Bedarf insgesamt	18,4	17,9	12,3	48,6
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1,9	1,8	1,2	4,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	5,0	4,8	3,3	13,1
mittelfristiger Bedarf insgesamt	6,9	6,6	4,5	18,0
Elektrowaren, Medien, Foto	3,8	3,7	2,5	10,0
Hausrat, Einrichtung, Möbel	4,3	4,2	2,9	11,4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3,5	3,4	2,3	9,2
Optik / Uhren, Schmuck	0,8	0,8	0,6	2,2
Sonstige Sortimente*	2,0	1,9	1,3	5,2
langfristiger Bedarf insgesamt	14,4	14,0	9,6	38,0
Einzelhandel insgesamt	39,7	38,5	26,4	104,6

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen); GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

4. Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern

4.1 Ausstattungskennziffern

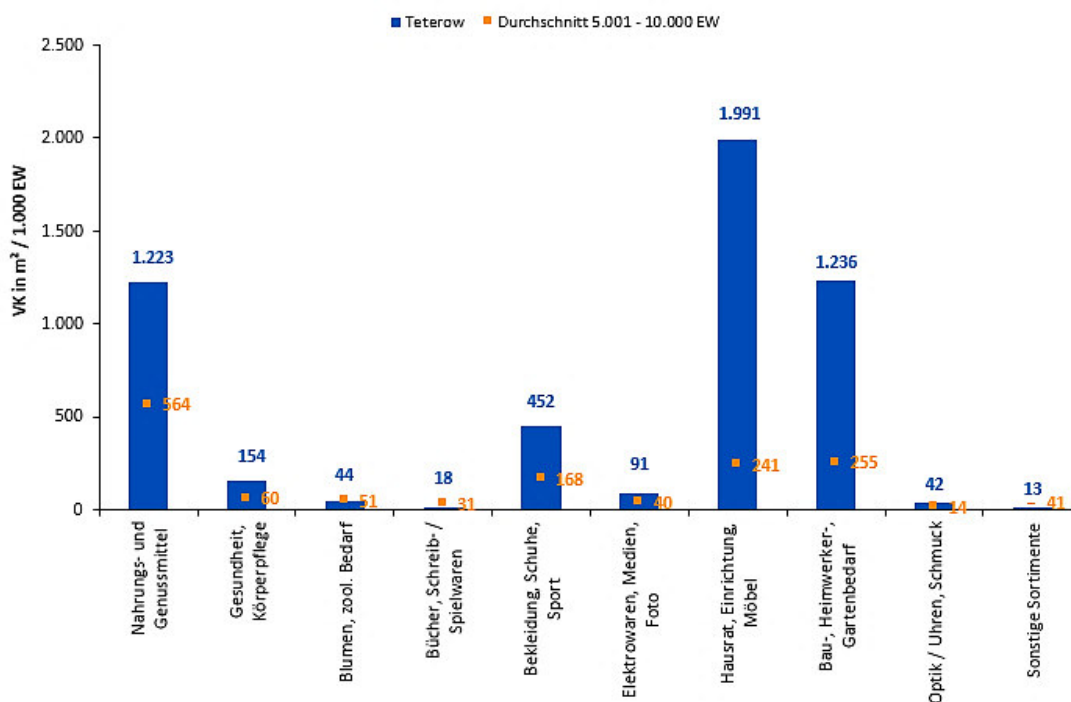
Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Teterow.

Hierzu ist anzumerken, dass dieser Kennziffernvergleich lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern kann. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt.

Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

Die **branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung** zeigt, dass in Teterow insgesamt eine weit überdurchschnittliche Ausstattung (insgesamt 5.263 m² / 1.000 EW ggü. 1.465 m² / 1.000 EW bei Städten und Gemeinden mit 5.001 – 10.000 Einwohnern) zu attestieren. Eine besonders hohe Ausstattung liegt v. a. bei Nahrungs- und Genussmitteln, Hausrat, Einrichtung, Möbel und Baumarktsortimenten vor. Auch bei den anderen Warengruppen, mit Ausnahme von Schnittblumen / zoologischer Bedarf, Bücher / Schreib- und Spielwaren sowie sonstigen Sortimenten (z. B. Fahrräder, Musikalien, Sonderposten / Second Hand etc.), ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen.

Abbildung 4: Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)



Quelle: GMA-Erhebung 2018, Durchschnitt für Kommunen mit 5.001 – 10.000 Einwohnern.

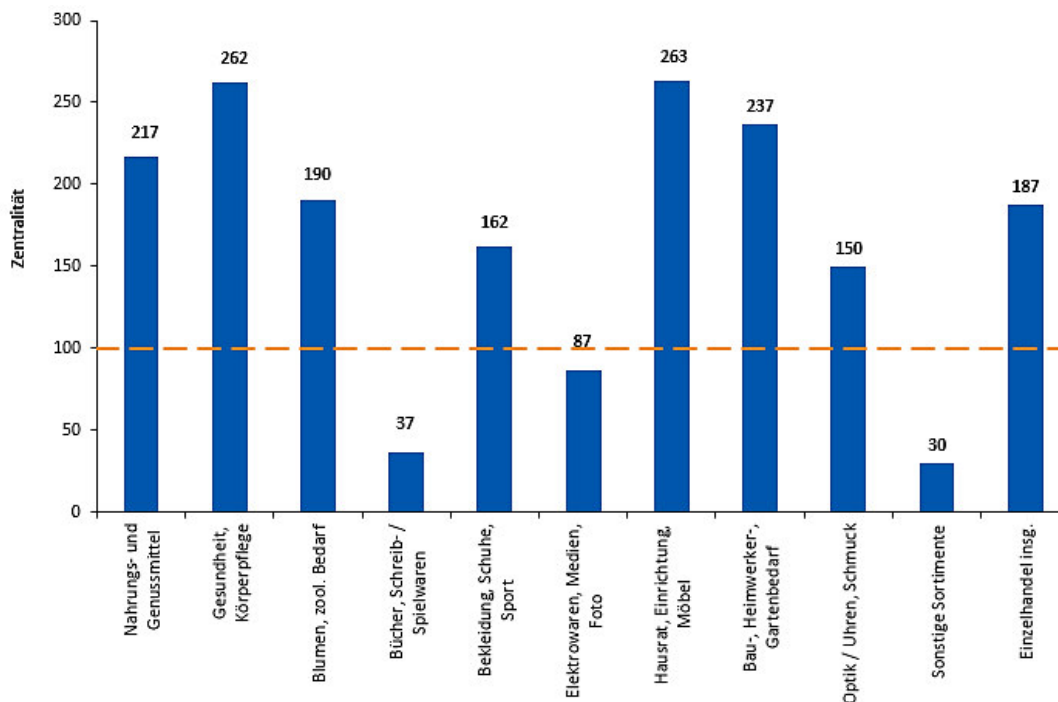
Die hohe Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln ist auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion Teterows sowie Abwesenheit von Einzelhandelsangeboten im Nahbereich zurückzuführen, während im Mittelbereich (Grundzentrum Gnoien) hauptsächlich nahversorgungsrelevante Angebote strukturprägend sind.

Der wesentliche Unterschied zur GMA-Kennziffer im Sortimentsbereich Hausrat, Einrichtung, Möbel und Bau-, Heimwerker, Gartenbedarf ist v. a. auf einen großflächigen Möbelanbieter und zwei Baumärkte im Stadtgebiet zurückzuführen. Da es sich hierbei um sehr flächenintensive Angebotsformen handelt, bestehen zwischen verschiedenen Kommunen häufig sehr große Unterschiede beim direkten Vergleich der Verkaufsflächenausstattung.

4.2 Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität¹¹ zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Teterow insgesamt mehr Umsätze getätigt werden. Die Einzelhandelszentralität von insgesamt 187 deutet per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse in das Teterower Stadtgebiet hin (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Einzelhandelszentralität der Stadt Teterow



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, gerundet)

Vor dem Hintergrund der bereits dargestellten räumlichen Lage des Mittelzentrums Teterow, der nicht vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Nahbereich sowie überwiegend nahrungs- und genussmittelrelevanten Angeboten im Mittelbereich werden in fast allen Sortimenten des Nichtlebensmittelsektors hohe Zentralitätswerte erreicht. Im Nahrungs- und Genussmittelsegment sowie bei Gesundheit und Körperpflege ist der Zentralitätswert von über 200 für Teterow im Vergleich zu anderen Mittelzentren ähnlicher Größenordnung als sehr hoch, aber unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen Struktur im Teterower Verflechtungsraum als angemessen zu bewerten.

¹¹ Die Einzelhandelszentralität stellt den in Teterow getätigten Einzelhandelsumsatz der in Teterow vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

III. Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Teterow

1. Bevölkerungsprognose

Für den Zeitraum zwischen 2012 und 2017 ist wie in Kapitel I.3 dargestellt für die Stadt Teterow ein Bevölkerungsrückgang von etwa 3,6 % zu verzeichnen. Bis zum **Prognosejahr 2025** ist für die Stadt Teterow gemäß der aktuellen kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Landkreis Rostock von einem Bevölkerungsrückgang im Stadtgebiet von ca. 6,9 % auf rd. 7.913 Einwohner auszugehen¹². Die Stadt Teterow geht jedoch von einem Zuzug aus, der per Saldo zu einem Einwohnerzuwachs in Teterow führen wird, sobald neuer, zeitgemäßer Wohnraum (u. a. im Norma-Umfeld) geschaffen wird. Zurzeit gibt es nach Angaben der Stadt Teterow viele Anfragen, die bislang noch nicht bedient werden konnten. Aktuell liegt in Teterow kein Wohnungsbauentwicklungskonzept vor. Allerdings wurde die Verwaltung per Beschluss der Stadtvertretung beauftragt, die Ausweisung neuer Wohnbaustandorte zu prüfen: der Wohnungsbau im Norma-Umfeld steht bereits fest, weitere Ergebnisse lagen zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Mai 2018) noch nicht vor.

2. Kaufkraftprognose für den Teterower Einzelhandel bis zum Jahr 2025

Die Entwicklung der Kaufkraftvolumina in der Stadt Teterow bis zum Jahr 2025 steht vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum.

Das der GMA-Kaufkraftprognose zugrunde liegende Szenario des Verbraucherverhaltens lässt sich wie folgt skizzieren:

- /// Die Verbraucher verhalten sich für die Dauer des Prognosezeitraums „normal“, d. h. es werden keine größeren Veränderungen des aktuellen Ausgabe- und Sparverhaltens erwartet.
- /// Die Preise für Dienstleistungen werden schneller ansteigen als die Preise im Einzelhandel. Als Folge dieser Entwicklung wird der Ausgabenanteil des Einzelhandels am verfügbaren Einkommen leicht zurückgehen.
- /// Die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel steigen nominal von derzeit ca. € 5.570 auf ca. € 5.680 im Jahr 2025.
- /// Die Bevölkerungszahl in Teterow wird gemäß der aktuellen Prognose für den Landkreis Rostock perspektivisch auf rd. 7.910 Einwohner zurückgehen (**Variante 1**).

¹² Quelle: Bevölkerungsprognose für den Landkreis Rostock 2030, Januar 2017, regional-realistisches Szenario.

- Die Stadt Teterow geht aber von einem Zuzug aus, der mit der Schaffung der neuen Wohnbauflächen einhergehen wird (**Variante 2: positive Bevölkerungsentwicklung**).

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Teterow (Prognose)

Branchen	Kaufkraft in Mio. €		
	2017	2025 (Variante 1)	2025 (Variante 2)
Nahrungs- und Genussmittel	14,5	13,8	15,0
Gesundheit, Körperpflege	2,9	2,8	3,1
Blumen, zoologischer Bedarf	1,0	0,9	1,0
Bücher, Schreib-, Spielwaren	1,9	1,7	1,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	5,0	4,6	5,0
Elektrowaren, Medien, Foto	3,8	3,6	3,9
Hausrat, Einrichtung, Möbel	4,3	4,1	4,4
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3,5	3,3	3,6
Optik / Uhren, Schmuck	0,8	0,8	0,8
sonstige Sortimente*	2,0	1,9	2,0
Einzelhandel gesamt	39,7	37,5	40,6

* sonstige Sortimente: z. B. Sportgeräte, Autozubehör; GMA-Berechnungen 2018 (ca.-Werte, gerundet)

In der Stadt Teterow kann im Jahr 2025 mit einem Kaufkraftvolumen von **ca. 37,5 Mio. €** gerechnet werden, was einem nominalen Rückgang von ca. 2,2 Mio. € (- 5,9 %) entspricht. Sollten neue Wohnbauflächen geschaffen werden, kann das vorhandene Kaufkraftvolumen auf **rd. 40,6 Mio. €** anwachsen (= + 2,3 %), was sowohl auf die Erhöhung der Pro-Kopf-Ausgabebeträge als auch auf die Einwohnerzuwächse (vorsichtige Schätzung: rd. 8.600 EW in 2025) zurückzuführen sein wird.

3. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Durch die Analyse des Einzelhandelsbestandes konnte aufgezeigt werden, dass trotz der Nähe zu leistungsstarken Oberzentren in Teterow eine bereits sehr gute Einzelhandelsausstattung zu verzeichnen ist, was auf die schwachen Einzelhandelsstrukturen im mittelzentralen Verflechtungsbereich zurückzuführen ist. Jedoch schließt eine aus heutiger Sicht gute Verkaufsflächenausstattung eine gezielte Weiterentwicklung und Modernisierung der vorhandenen Branchenstruktur nicht aus; vielmehr soll Teterow weiterhin bestrebt sein, die erreichte mittelzentrale Versorgungsbedeutung zu stärken und an die modernen Kundenanforderungen anzupassen.

Hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale sind unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Teterow die nachfolgend dargestellten Bewertungen und Empfehlungen zu treffen.

Übersicht 2: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none"> quantitativ insgesamt überdurchschnittliche Ausstattung alle Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels im Teterower Stadtgebiet vorhanden, ausgewogene Verteilung von Vollsortimentern und Discountern 	Modernisierung / Erweiterungen von Märkten mit Nachholbedarf einzelfallbezogen prüfen, Sicherung der wohnortnahen Versorgung; keine Neuansiedelungen
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none"> überdurchschnittliche Ausstattung in Teterow insgesamt neben den Drogeriefachmärkten Rossmann und dm auch Apotheken im Stadtgebiet ansässig 	Aktuell kein akuter Handlungsbedarf. Modernisierung / Erweiterung von Rossmann i. S. v. Anpassung an moderne Kundenbedürfnisse sollte ermöglicht werden; keine Neuansiedelungen
Blumen, zool. Bedarf	<ul style="list-style-type: none"> quantitative Ausstattung leicht unterdurchschnittlich im Bereich Schnittblumen / Zimmerpflanzen einige Fachgeschäfte Angebot im zoologischen Bedarf konzentriert sich auf den Bauernmarkt Poggestraße sowie Randsortimenten der Lebensmittelmärkte (hier nur Tierfutter) 	grundsätzlich noch gewisse Erweiterungspotenziale gegeben, jedoch kein akuter Handlungsbedarf; Konzentration auf Bestandssicherung/ -optimierung
Bücher, Schreib- und Spielwaren	<ul style="list-style-type: none"> quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung kein Spielwarenfachgeschäft ansässig Bei Büchern ist Buchhandlung Steffen angebotsprägend 	<p>Ansiedlung eines Spielwarenanbieters grundsätzlich wünschenswert, jedoch bedarf ein Spielwarenfachgeschäft grundsätzlich ein deutlich größeres Einzugsgebiet, um tragfähig am Markt agieren zu können</p> <p>Sicherung und Stärkung des Angebotes bei Büchern und Schreibwaren wünschenswert, v. a. im Hauptzentrum</p>
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none"> quantitativ gute Verkaufsflächenausstattung etwa 63 % der Verkaufsflächen innerhalb des Hauptzentrums angebotsprägend in und außerhalb des Hauptzentrums sind v. a. Fachmarktanbieter des niedrigpreisigen Segments (Kik, Takko, 	Sicherung und Stärkung des Angebotes im Hauptzentrum, keine weitere Ansiedlung in dezentralen Standortalen

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
	NKD, K+K Schuhe, Deichmann). Größere Anbieter aus dem mittelpreisigen Segment sind v. a. das Modehaus 25, Textil Gundlach und Sport 2000	
Elektrowaren, Medien, Foto	<ul style="list-style-type: none"> quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung Ausweitung des Angebotes erfolgte mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes am Bornmühlenweg (Nahversorgungszentrum Poggestraße) Knapp 70 % der Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden 	keine Stärkung der dezentralen Lagen, ansonsten kein akuter Handlungsbedarf
Hausrat, Einrichtung, Möbel	<ul style="list-style-type: none"> quantitativ deutlich überdurchschnittliche Ausstattung bedingt durch das Möbelhaus Banuat auch zwei Küchenfachmärkte und Fachmärkte für Haushaltswaren / Einrichtung (z. B. Tedi, Black.de, Mäc Geiz, Dänisches Bettenlager) ansässig 	kein akuter Handlungsbedarf; Modernisierung des Angebotes / Erscheinungsbildes von Möbel Banuat wäre aber zu begrüßen; anzustreben ist zudem eine Verlagerung vom Dänischen Bettenlager in das Hauptzentrum
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	<ul style="list-style-type: none"> aus quantitativer Sicht deutlich überdurchschnittliche Ausstattung im Vollsortiment, gute Ausstattung bei Spezialanbietern zwei großflächige Baumärkte (EGN, BauXpert) in Teterow vorhanden 	kein akuter Handlungsbedarf, Modernisierung / Verbesserung des Erscheinungsbildes von BauXpert wäre wünschenswert
Optik, Uhren / Schmuck	<ul style="list-style-type: none"> quantitativ und qualitativ angemessene Ausstattung Fachangebote sind ausschließlich im Hauptzentrum ansässig 	kein akuter Handlungsbedarf
sonstige Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung keine großflächigen Anbieter 	Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes und / oder eines Sonderpostenmarktes (vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung des Sonderpostenmarktes) wäre grundsätzlich denkbar

GMA-Empfehlungen 2018

Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sollte das Hauptaugenmerk auf der Bestandssicherung und ggf. Modernisierung liegen.

IV. Einzelhandelskonzept Teterow

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Teterow ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehen ist.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren:

/// Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Teterow

- Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung

/// Schutz und Stärkung des Hauptzentrums Innenstadt (inkl. Ergänzungsbereich Fischersteig) als dominierende Einkaufslage

- Stärkung des Hauptzentrums gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- Schaffung von Investitionssicherheit

/// Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs

- Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Poggestraße und Nahversorgungsstandorte durch Erhalt und Modernisierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
- Umgang mit großflächigen Nahversorgungsvorhaben und deren Steuerung

/// Zentrenverträgliche Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandelsstandorte mit regionaler Ausstrahlung in Teterow

Umgang mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben und deren Steuerung

Abbildung 6: Ziele des Einzelhandelskonzeptes



GMA-Darstellung 2018

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine (vgl. Abbildung 6):

- Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentli-

chen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

- Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).

Im Rahmen des LEP M-V 2016 4.3.2 (3) wurde auf die zentrenrelevanten Sortimente wie folgt Bezug genommen:

„...Zentrenrelevante Kernsortimente sind

– die Sortimente gemäß LEPM-V Abbildung 21 sowie

– weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).“

- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Diese sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.
- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Kriterien:

- /// Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- /// Flächenbedarf
- /// Bedeutung für die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- /// städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Teterow
- /// räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant** einzustufen, wenn sie

- /// Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen
- /// für einen leichten Transport geeignet sind (ohne Pkw)
- /// geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- /// Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes sind
- /// Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt aufzeigen (z. B. Schuhe und Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind darüber hinaus Warengruppen zuzuordnen,

- /// die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- /// die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- /// bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- /// hohe Flächenansprüche bestehen
- /// die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- /// eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel)
- /// keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können

- /// sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

Zur weiteren differenzierten Bewertung der Einzelsortimente werden folgende wesentliche Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz zugrunde gelegt.

Übersicht 3: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
2. Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
3. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppenansprache
4. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
5. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
6. Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz	städtebauliche Zielsetzungen, Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt / in den zentralen Versorgungsbereichen

GMA-Darstellung 2018

- /// Das erste Kriterium wurde allgemein als „**Warenbeschaffenheit / Transport**“ definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrentauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- /// Das zweite Kriterium „**Flächenbedarf**“ zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.
- /// Als drittes Kriterium gibt die „**Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt**“ Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Produktes. Weist der Artikel eine hohe Alltagstauglichkeit und breite Zielgruppenansprache auf, ist er dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen oder regt der Artikel zu Spontankäufen an, weist der Artikel eher zentrenrelevante Eigenschaften auf.
- /// Das vierte Kriterium „**Magnetfunktion**“ bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität (z. B. „Filialisten“) tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden

gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.

- /// Als fünftes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten“** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. Mit zunehmender Spezialisierung eines Sortimentes nimmt i. d. R. die Intensität von Kopplungskäufen ab.
- /// Als sechstes Bewertungskriterium sind die stadtentwicklungspolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Teterow bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die Entwicklungspotenziale in den einzelnen Sortimenten als auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen einzelner Standortlagen zu bewerten.

2.3 Teterower Sortimentsliste

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Teterow dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Teterow orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, aus der Teterower Sortimentsliste herausgenommen werden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien bewertet und unter Berücksichtigung konkreten örtlichen Gegebenheiten in Teterow den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Übersichten 4 und Anhang 4). Die Sortimentsliste der Stadt Teterow orientiert sich dabei an der Liste des Jahres 2010, welche hinsichtlich der gegenwärtigen Angebotssituation in Teterow, zwischenzeitlich erfolgter Rechtsprechungen sowie den zukünftigen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen überprüft und fortgeschrieben wurde.

Die wesentlichen Veränderungen / Anpassungen der Sortimentsliste bestehen v. a. darin, dass Tiernahrung im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes als nahversorgungsrelevant eingestuft wurde, während Tierpflegemittel / zoologischer Bedarf einen zentrenrelevanten Sortiment darstellt (Einstufung 2010: nicht zentrenrelevant). Die Gründe dafür sind, dass Tiernahrung als fester Bestandteil der Randsortimente der strukturprägenden Nahversorgungsanbieter regulär angeboten wird, während ein Fachanbieter für den zoologischen Bedarf (Bauernmarkt) im Nahversorgungszentrum Poggestraße anzutreffen ist. Auch wurden Zeitungen / Zeitschriften als nahversorgungsrelevant eingestuft (2010: zentrenrelevant), da fester Angebotsbestandteil jedes Nahversorgungsstandortes. Fahrräder / Fahrradzubehör wurden als zentrenrelevant eingestuft (2010: nicht zentrenrelevant), mit der Zielsetzung künftige Neuansiedlungen in die Innenstadt zu lenken.

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// die positive Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- /// die negative Festsetzung: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Teterow zukünftig gesteuert werden kann.

Übersicht 4: Teterower Sortimentsliste (zusammenfassende Darstellung)

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>davon nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke) ▪ Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf ▪ pharmazeutische Artikel ▪ Reformwaren ▪ Schnittblumen ▪ Tiernahrung ▪ Zeitungen, Zeitschriften <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) ▪ Bastelartikel ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Bücher ▪ Elektro-Haushaltsgeräte (Groß- und Kleingeräte) ▪ Fahrräder, Fahrradzubehör ▪ Geräte der Telekommunikation ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Korbwaren ▪ Heimtextilien, Haus- / Bett- / Tischwäsche, Zierkissen, Badtextilien ▪ Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel ▪ medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren ▪ Münzen, Briefmarken ▪ Musikinstrumente, Musikalien ▪ Optik / Akustik ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Spielwaren ▪ Sportartikel, Sportkleingeräte ▪ Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe) ▪ Uhren, Schmuck ▪ Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto ▪ Tiere, Tierpflegemittel, zool. Bedarf 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antennen / Satellitenanlagen ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge ▪ Berufsbekleidung ▪ Büromaschinen, Büroorganisationsmittel ▪ Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) ▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) ▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ▪ Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds** ▪ Kfz-Zubehör, Motorradzubehör ▪ Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper ▪ Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) ▪ Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) ▪ Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel ▪ Sanitärartikel, Fliesen ▪ Sportgroßgeräte ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** kein Einzelhandel im engeren Sinne / GMA-Empfehlungen 2018

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Teterow in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

Nachfolgend erfolgt zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“. Anschließend werden die unterschiedlichen Standortbereiche in Teterow im Einzelnen näher beschrieben.

3.1 Begriffsklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:¹³

§ 11 Abs. 3 BauNVO weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.

§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.

§ 34 Abs. 3 BauGB knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.

§ 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung

¹³ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt. In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW¹⁴ verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht¹⁵ (BVerwG) bestätigt wurden. Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Innenstadt), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05). Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- /// planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- /// sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- /// nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.¹⁶

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden¹⁷ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.¹⁸

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.

Abbildung 7: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche

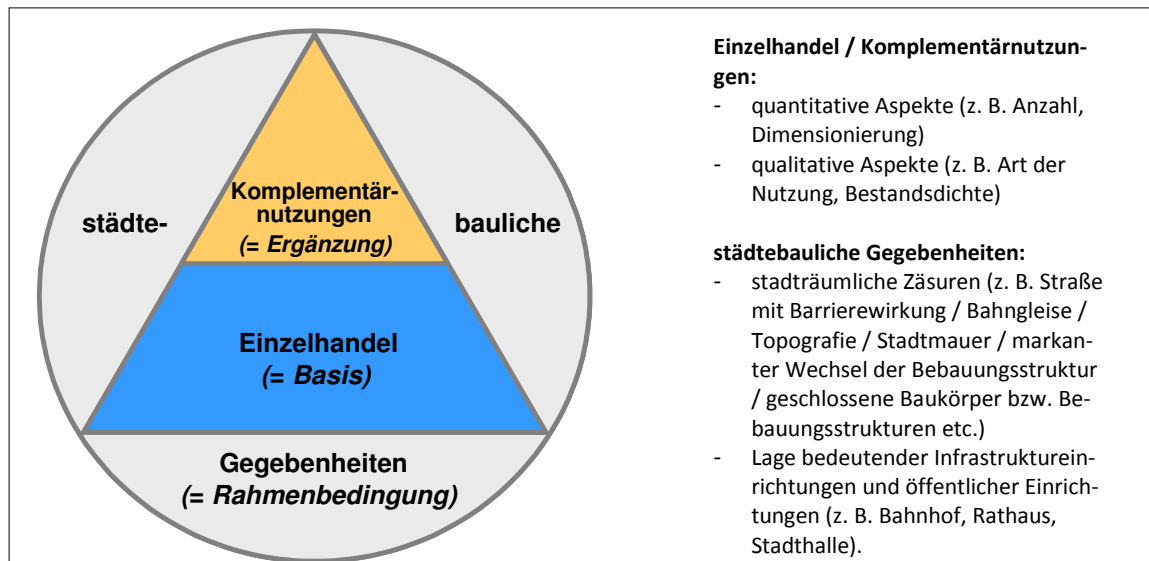
¹⁴ vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

¹⁵ vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 sowie vom 17.12.2003 - 4 C 2/08.

¹⁶ d. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

¹⁷ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

¹⁸ d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.



GMA-Darstellung 2018

Ausgehend von den dargelegten rechtlichen Anforderungen zur Identifizierung und Festlegung zentraler Versorgungsbereiche sind folgende Kriterien bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen:

- /// städtebaulich integrierte Lage
- /// räumlich abgrenzbarer Bereich
- /// zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht (= Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus)
- /// Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische Angebote und ggf. Kultur und Freizeit)
- /// Entwicklungsfähigkeit (Flächenpotenziale).

Es ist herauszustellen, dass es sich bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches letztlich immer um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien handelt, wenngleich die Kriterien Integration und zentrale Versorgungsfunktion (= „funktionales Gewicht“, „über den Nahbereich hinaus“) als unverrückbare „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung¹⁹ erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- /// **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese wird durch das LEP Mecklenburg-Vorpommern als Lage in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen definiert, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren z. B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Hierzu ist ein baulicher Zusammenhang mit

¹⁹ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

Wohnbebauung in der näheren Umgebung in mindestens zwei Himmelsrichtungen notwendig. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes sein. Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu berücksichtigen.

- /// **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- /// **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden²⁰ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.²¹
- /// In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- /// **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Bereich als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist dafür nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein Zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

²⁰ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

²¹ d. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

3.2 Standortkonzept für die Stadt Teterow

Unter Berücksichtigung ausgewählter Kriterien wurde folgende Zentren- und Standortstruktur entwickelt (vgl. Abbildung 8):

Abbildung 8: Zentren- und Standortkonzept Teterow

Hauptzentrum	Nahversorgungszentrum	Solitäre Nahversorgungsstandorte	Sonderstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel
Hauptzentrum Teterow (bipolares Zentrum Altstadt / Fischersteig)	Poggestraße	<ul style="list-style-type: none"> Bahnhofstraße (derzeit Lidl / Getränkeland) Heinrich-Von-Thünen-Straße (derzeit Netto STV) Malchiner Straße (derzeit Norma) 	<ul style="list-style-type: none"> Rostocker Straße (Famila Fachmarktzentrum) Am Kellerholz (derzeit: EMG Baumarkt) Langhäger Chaussee (derzeit: BauXpert Schnepf Baumarkt) Malchiner Straße (derzeit: Möbel Banuat)
Zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		(Nah-)Versorgungsstandorte mit einer Ausrichtung sowohl auf das Wohnumfeld als auch auf ein größeres Einzugsgebiet (Pkw-Kunden), nur städtebaulich integrierte Lagen	Nicht-integrierte, autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen Einzelhandels

GMA-Darstellung 2018

Der **zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum“** ist vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- differenziertes Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Fach-einzelhandel,
- für Teterower umfangreiches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

Kennzeichnend für ein **Nahversorgungszentrum** sind i. d. R. folgende Merkmale:

- Versorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. umliegende Wohngebiete, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht,
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- Vorhandensein mindestens eines Magnetbetriebes: Lebensmittelvollsortimenters oder Discounters; ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich,

- eingeschränktes Dienstleistungs- / Gastronomieangebot.

/// Als **solitäre Nahversorgungsstandorte** qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen v. a. der ergänzenden (fußläufigen) Nahversorgung der Bevölkerung. Gleichzeitig besitzt jeder der genannten Standorte zu einem gewissen Grad auch eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung, da jeder der Anbieter nur einmal in Teterow vertreten ist.

Da Lebensmittelmärkten eine elementare Funktion für die Aufrechterhaltung der Grundversorgung der Stadt und eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung zukommt, sind ihre Standorte ebenfalls nach Möglichkeit zu sichern und bei innerörtlichen Standortplanungen zu berücksichtigen. Allerdings ist festzuhalten, dass es sich bei solchen Versorgungsbereichen nicht um zentrale Versorgungsbereiche i. S. des BauGB handelt, sodass sie keinem erhöhten Schutz²² unterliegen.

/// **Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels** sind vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- gesamtstädtische / überörtliche Versorgungsbedeutung,
- städtebaulich nicht integrierte, gewerblich geprägte Lage,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel,
- kein oder nur rudimentäres Angebot an Komplementärnutzungen.
- die Bezeichnung „nicht zentrenrelevanter Einzelhandel“ bezieht sich dabei nicht auf die Bestandsnutzungen, sondern auf die Entwicklungsziele hinsichtlich der Neuansiedelungen / Erweiterungen

/// Darüber hinaus sind weitere Einzelhandelsbetriebe in Teterow verteilt, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Nahversorgungslagen oder Sonderstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sog. **sonstige Lagen**, wozu sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen.

Nachfolgend erfolgt zunächst eine Übersicht der baurechtlichen Situation sowie kartographische Darstellung der Teterower Standortbereiche.

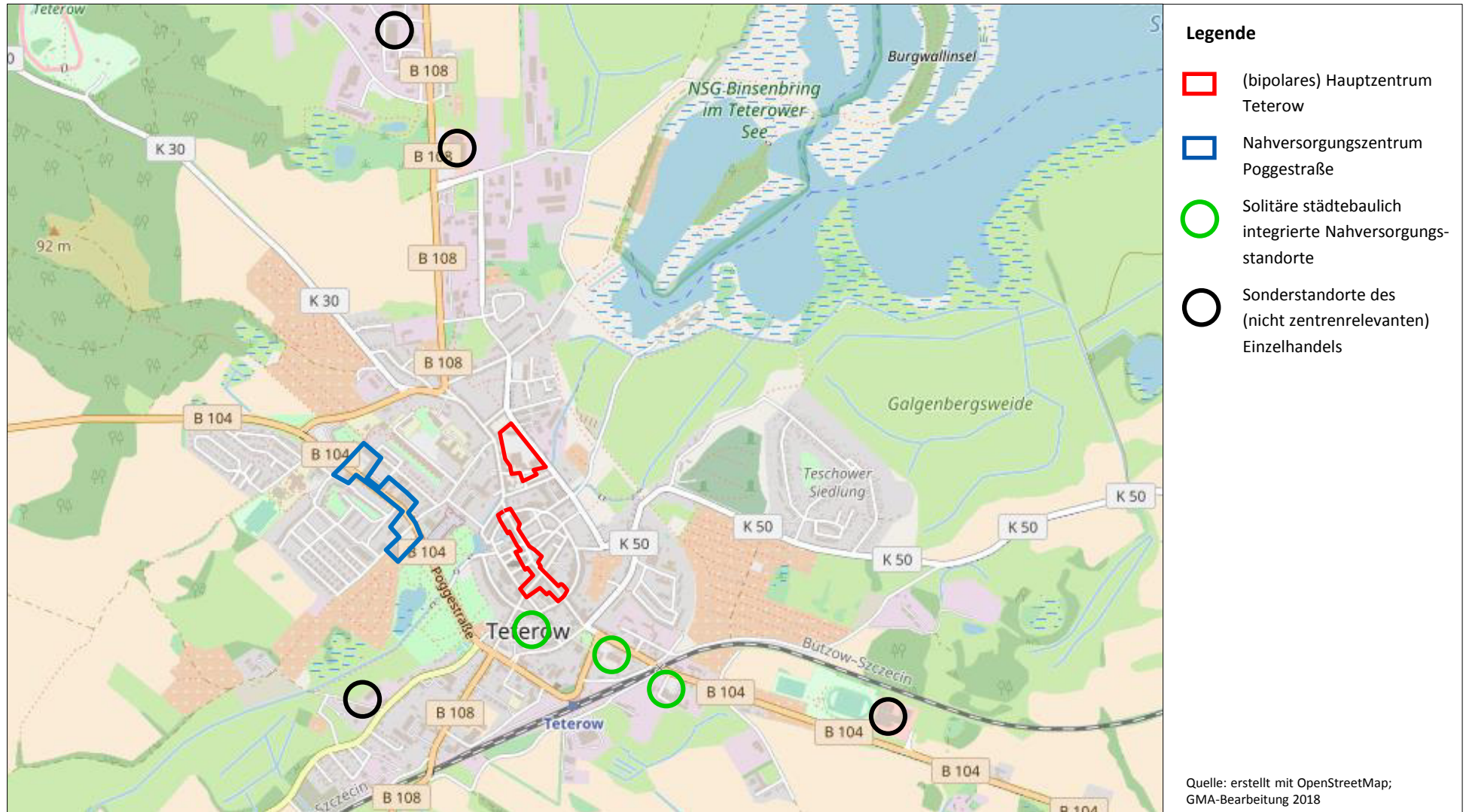
²² Im Sinne eines schutzwürdigen Bereichs gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO.

Tabelle 4: Baurechtliche Situation der angestrebten Standortstruktur (Standortstrukturkonzept Teterow 2025)

Ankermieter	Adresse	Standortlage gemäß Einzelhandelskonzept 2018	VK in m ²	Baurechtliche Situation	bekannte Erweiterungsabsichten	Betriebsform
Rewe	Fischersteig 21	Hauptzentrum (Zentrumsbereich Fachmarktzentrum Fischersteig)	1.400 (zzgl. weitere Fachmärkte)	vorhabenbezogener B-Plan Nr. 54 SO "EKZ Fischersteig"	–	Supermarkt
Edeka	Poggestraße 8	Nahversorgungszentrum Poggestraße	1.250 (zzgl. Black.de)	VE-Plan Nr. 16 SO Dienstleistungszentrum Poggestraße	–	Supermarkt
Aldi	Poggestraße 2 A		1.000	unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	–	Discounter
Netto (rot)	Am Bornmühlenweg 2		800 (zzgl. KiK)	unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	–	Discounter
Netto (STV)	Heinrich-Von-Thünen-Straße 38	solitärer Nahversorgungsstandort	700	B-Plan Nr. 25 SO Einzelhandel Lebensmittel-SB-Markt	–	Discounter
Lidl	Bahnhofstraße 14	solitärer Nahversorgungsstandort	800 (Standortverbund mit Getränkeland: 350 m ²)	Ist: B-Plan Nr. 40 MI "Postviertel" und 1. Änd. B-Plan Nr. 40 Plan: 2. Änderung B-Plan Nr. 40 SO Großflächiger Einzelhandel	Lidl: auf 1.480 m ² VK; Getränkeland: auf 500 m ² VK	Discounter
Norma	Malchiner Straße 88	solitärer Nahversorgungsstandort	600	Ist: unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) Plan: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 62 SO "Norma"	Erweiterung auf 1.200 m ² VK	Discounter
Famila	Rostocker Straße 162	Sonderstandort	2.900 (inkl. Vorkassenbereich, zzgl. Tedi, Deichmann)	VE-Plan Nr. 12 SO Großflächiger Einzelhandel	–	großer Supermarkt
EGN Baumarkt	Am Kellerholz 3	Sonderstandort	3.000	B-Plan Nr. 17 GE "Bocksbergweg"	–	Baumarkt
BauXpert	Langhäger Chaussee 26 - 28	Sonderstandort	6.100	B-Plan Nr. 34 SO / WA (Baumarkt/Baustoffhandel)	–	Baumarkt
Möbel Banuat	Malchiner Straße 153	Sonderstandort	14.000	B-Plan Ntr. 26, 1. Änderung SO/GE "Nienendorfer Furt"	–	Möbelmarkt

GMA-Aufbereitung 2018

Karte 4: Übersicht Zentren- und Standortstruktur in Teterow



3.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Teterow

Im Folgenden werden Empfehlungen zur Abgrenzung der beiden zentralen Versorgungsbereiche in Teterow dargestellt. Zunächst werden folgende Aspekte behandelt:

- /// Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche mittels Zentrenprofil
- /// Kartographische Darstellung der Nutzungsstruktur

Die **zentralen Versorgungsbereiche** wurden aufbauend auf der Zentrenstruktur des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010 sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in Teterow definiert und abgegrenzt. Sie werden anhand einer zweistufigen Zentrenstruktur (Hauptzentrum und Nahversorgungszentrum) kategorisiert.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Teterow sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgten auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme der Erdgeschossnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzungen basieren auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) und sind weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wurde von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken.

Nachfolgend werden die zentralen Versorgungsbereiche in Teterow anhand von **Zentrenprofilen** detailliert dargestellt und bewertet. Dabei werden insbesondere zu folgenden Aspekten Aussagen getroffen:

- /// Versorgungsgebiet
- /// Ausstattung und strukturprägende Betriebe sowie Einordnung in das Standortgefüge / Standortumfeld
- /// Räumliche und städtebauliche Situation (und ggf. sich daraus ergebende Abgrenzungskriterien)
- /// Ziele und Handlungsempfehlungen.

3.3.1 Hauptzentrum Teterow

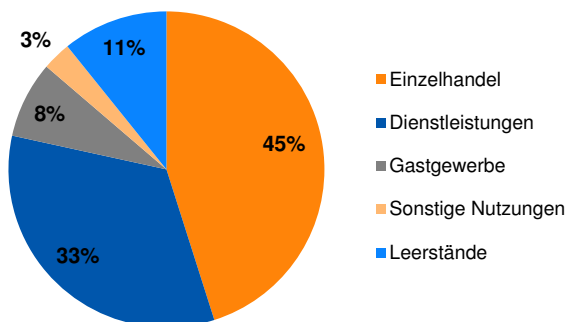
Versorgungsgebiet: gesamtes Teterower Stadtgebiet, überörtliches Einzugsgebiet (mittelzentraler Verflechtungsbereich)

Ausstattung

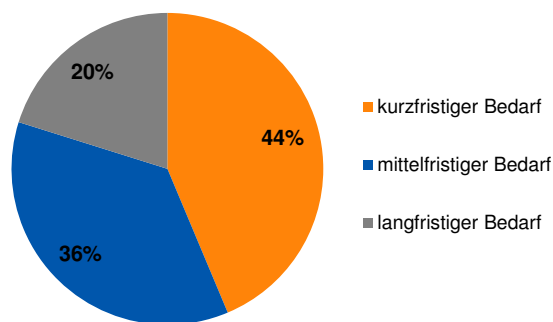
Einzelhandelsdaten	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	11	24	1.825	26
Gesundheits- / Körperpflegeartikel / Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	6	13	1.230	18
Bücher, Schreib-, Spielwaren / Bekleidung, Schuhe, Sport	15	33	2.530	36
Elektrowaren, Medien, Foto	5	11	340	5
Optik / Uhren, Schmuck	6	13	360	5
Hausrat, Einrichtung, Möbel, sonstige Sortimente*	3	7	710	10
Einzelhandel insgesamt	46	100	6.995	100

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren); bei weniger als 3 Betrieben pro Sortiment wurden die Angaben aus Datenschutzgründen zusammengefasst

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



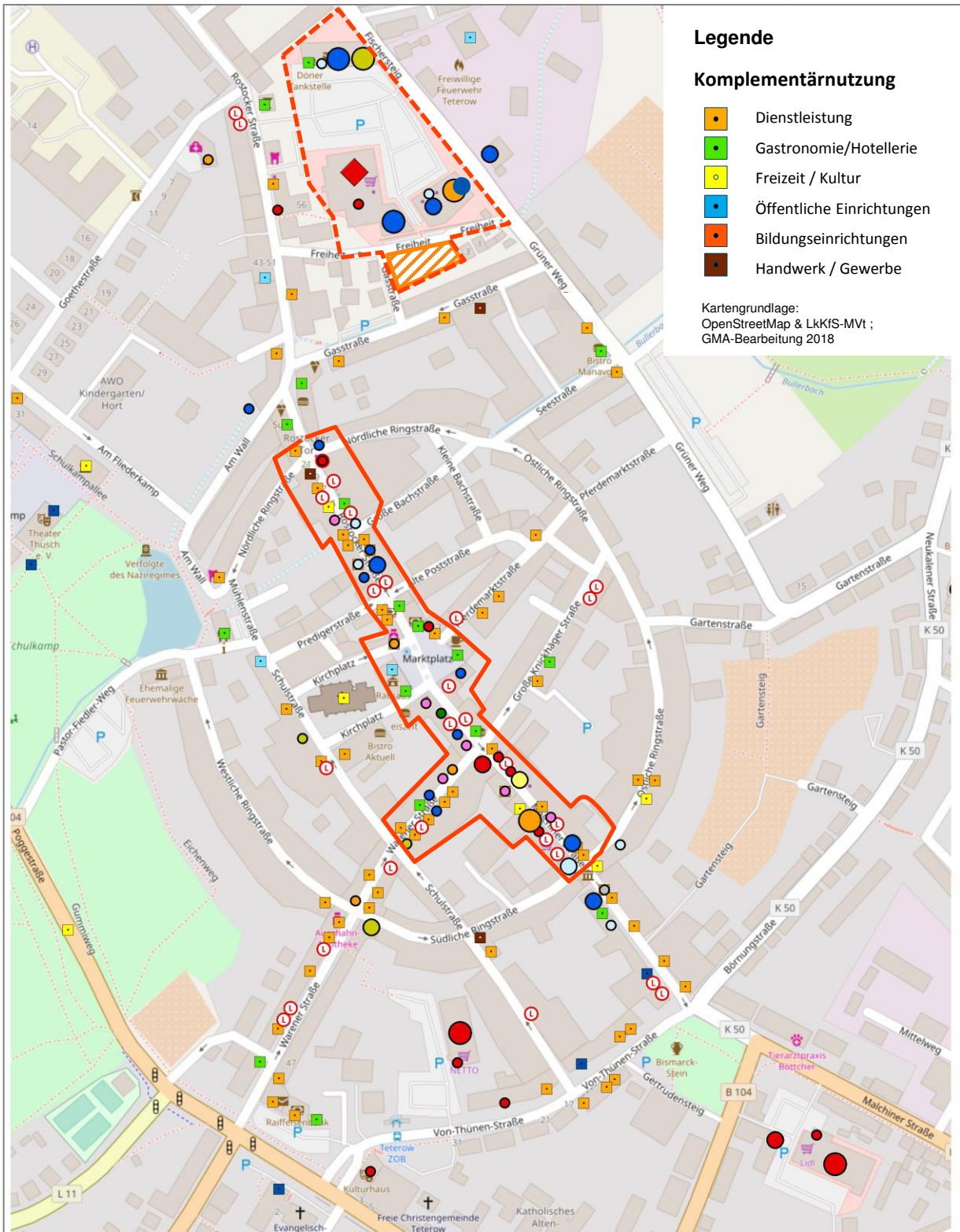
Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- 800 bis unter 1.500 m² Rewe
- 400 bis unter 800 m² Dm, Rossmann, NKD, Takko, Mäc Geiz
- bis unter 400 m² Praline, Buchhandlung Steffen, Modehaus 25, Ernsting's Family, K+K Schuhe, Anika Schuh, Sport 2000, Elektrowaren Dettmann

Karte 5: Hauptzentrum Teterow



Legende

Komplementärnutzung

- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe

Kartengrundlage:
OpenStreetMap & LkKfS-MVt ;
GMA-Bearbeitung 2018

Einzelhandel

Größenklassen

- ◇ über 800 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

- Hauptzentrum (Bereich Altstadt)
- Hauptzentrum (Bereich Fischersteig)
- Potenzialfläche

Räumliche Situation

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Teterow ist bipolar und umfasst Teile der Altstadt innerhalb der Ringstraßen sowie das Fachmarktzentrum Fischersteig nördlich der Altstadt. In der Altstadt erstreckt sich das Hauptzentrum über den Marktplatz, die Rostocker- und die Malchiner Straßen sowie den östlichen Abschnitt der Warener Straße bis zur Kreuzung zur Schulstraße. Der Bereich um den Fischersteig kann als Ergänzungsbereich des Hauptzentrums identifiziert werden, zumal in der Altstadt keine Flächenpotenziale zur Ansiedlung strukturprägender Fachmärkte bestehen, die für die mittelzentrale Versorgungsfunktion Teterows von Bedeutung waren.

Der Bereich um den Netto-Markt (STV) kann hingegen nicht als Teil des zentralen Versorgungsbereichs ausgewiesen werden. Aufgrund der geschlossenen Bebauung entlang der südlichen Ringstraße, Warener Straße und Schulstraße können der Netto-Markt und die benachbarten Komplementärnutzungen / Dienstleistungen am Platz des Friedens hauptsächlich über die Heinrich-Von-Thünen-Straße erreicht werden, zeigen somit der Altstadt „den Rücken“ und weisen kaum einen funktionalen Zusammenhang mit den Altstadt-Nutzungen auf. Es besteht zwar eine Fußgängeranbindung an die Warener Straße nahe Ecke südliche Ringstraße. Jedoch ist die Nutzungsmischung in der Warener Straße bis zum Hauptzentrum ziemlich dispers, so dass die dazwischenliegenden Straßenbereiche nicht dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum zugerechnet werden können.

Angebots- und Nachfragesituation

Das Teterower Hauptzentrum stellt mit 46 Einzelhandelsbetrieben und knapp 7.000 m² Verkaufsfläche den Einzelhandelsschwerpunkt in Teterow dar. Mit 45 Komplementärnutzungen ist ebenfalls ein umfangreiches Angebot bei den ergänzenden Nutzungen, insbesondere bei Dienstleistungen vorhanden. Das kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Hauptzentrum konzentriert sich auf die Altstadt. Das Fachmarktzentrum Fischersteig nördlich der Altstadt stellt den eindeutigen Einzelhandelsschwerpunkt des Hauptzentrums im Bereich der fachmarktorientierten mittel- und großflächigen Angebote dar. Neben den Fachmärkten am Ergänzungsstandort Fischersteig kann im Hauptzentrum v. a. Rossmann als wichtiger Frequenzbringer identifiziert werden. Der Angebotsschwerpunkt im Hauptzentrum Teterow entfällt auf Bekleidung, Schuhe, Sport mit rd. 2.400 m² VK. Bei Nahrungs- und Genussmitteln sind über 1.800 m² VK anzutreffen. Der ehemalige Frischemarkt Claasen in der Malchiner Straße steht derzeit leer, stattdessen wird die Lebensmittelversorgung durch den neuen Rewe-Markt im Ergänzungsbereich Fischersteig gewährleistet.

Somit kann zwischen der Altstadt und dem Fachmarktbereich Fischersteig eine Arbeitsteilung festgestellt werden. Während die Altstadt hauptsächlich die Funktion eines Dienstleistungs-, Kultur- und Veranstaltungsstandortes übernimmt und aus diesem Grund hinsichtlich der Aufenthaltsqualität gestärkt werden soll (Stichwort: Sanierungsplan Altstadt), erfüllt der Standort Fischersteig mit modernen Fachmarktkonzepten eine gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion mit Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs.

Städtebauliche Situation

Das Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern von Teterow“ wurde am 24. März 1993 förmlich festgelegt. Die Erhaltungssatzung für den „Historischen Stadtkern von Teterow“ wurde am 06. November 1991 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen; die Genehmigung dieser Satzung erfolgte am 13. Mai 1993. Die Ortsgestaltungssatzung für die Stadt Teterow erlangte mit Wirkung vom 09. Februar 1994 Rechtskraft. Die Regulierung der Einzelhandelsentwicklung in der Altstadt blieb jedoch durch die o. g. Satzungen unberührt.

Das Hauptzentrum Teterow stellt einen bipolaren zentralen Versorgungsbereich dar. Bedingt durch den historischen Stadtgrundriss sind große Teile der Altstadt überwiegend durch kleinteilige, eingeschossige Ladeneinheiten in Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Im Bereich Fischersteig nördlich der Altstadt sind 2013 größere Ladeneinheiten entstanden (u. a. Rewe, dm, NKD, Takko, MäcGeiz etc.). Somit wurde eine einzelhändlerische Stärkung des Hauptzentrums erreicht.

In den Randbereichen der Altstadt sind v. a. Wohnnutzungen prägend, der Einzelhandelsbesatz und zentrenprägende Komplementärnutzungen sind hier kaum noch vorhanden, so dass diese Bereiche aufgrund der faktischen Prägung nicht als Teile des zentralen Versorgungsbereichs erfasst werden können.

Verkehrlich ist die Altstadt über die Ringstraßen erschlossen. Der Fachmarktbereich Fischersteig ist über die gleichnamige Straße anfahrbar. Parkplätze sind in der Altstadt straßenbegleitend sowie auf

dem Parkplatz in der Großen Knickhäger Straße (außerhalb der Hauptzentrum-Abgrenzung) zu finden. Des Weiteren verfügt das Fachmarktzentrum Fischersteig über ein großzügiges ebenerdiges Parkplatzangebot. Der Teterower ZOB und Bahnhof sind südlich unweit des Zentrums über die Heinrich-Von-Thünen-Straße bzw. Bahnhofstraße erreichbar.

Entwicklung seit 2010

Im Vergleich zu der BBE-Untersuchung von 2010 war im Hauptzentrum ein Anstieg der Verkaufsfläche um rd. 2.400 m² zu verzeichnen, dies ist überwiegend auf die Fertigstellung des Fachmarktzentrums Fischersteig in 2013 zurückzuführen. Dabei ist anzumerken, dass einige dispers in der Altstadt liegende Einzelhandelsbetriebe bedingt durch die aktuell kompaktere Abgrenzung des Hauptzentrums im Vergleich zu 2010 (damals wurde der komplette Altstadt-Bereich innerhalb der Ringstraßen als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen) nun außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen und deswegen bei der Berechnung der Flächendifferenz nicht berücksichtigt wurden (wobei deren funktionales Gewicht als äußerst geringfügig einzustufen ist).

Entwicklungspotenziale und Ziele

Entwicklungspotenziale sind nach Errichtung des Fachmarktzentrums Fischersteig vor allem in den Bereichen mit Leerständen zu finden. Dies betrifft insbesondere den Altstadt-Bereich.

Entwicklungsziele:

- Weiterentwicklung und Stärkung der Altstadt als vielfältiges Zentrum (Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs-, Veranstaltungs- und Wohnstandort)
- Bestandssicherung und ggf. weitere Attraktivierung des Fachmarktstandortes Fischersteig
- Behebung der Leerstände
- Konzentration des kleinflächigen Einzelhandels und Dienstleistungen auf das Hauptzentrum im Bereich der Altstadt
- Entsprechende Verlagerung der Einzelhandels- und Komplementärnutzungen aus den Altstadt-Randbereichen in die Hauptlage
- Belegung der ehem. Frischemarkt-Fläche durch eine Verlagerung (z. B. Kuchenträume Gabelin oder Heimtextilien / Textil Gundlach) oder Neuansiedlung

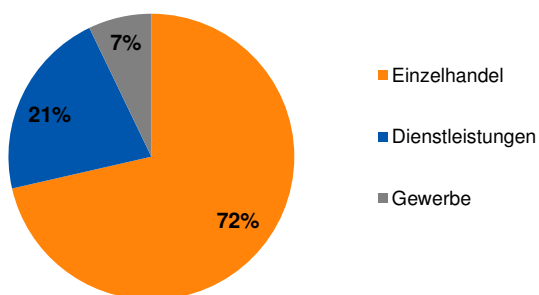
3.3.2 Nahversorgungszentrum Poggestraße

Versorgungsgebiet: in erster Linie Wohngebiet Poggestraße (Abgrenzung: B 108 / Rostocker Straße / nördliche Ringstraße / Pastor-Fiedler-Weg; rd. 2.950 Einwohner²³); darüber hinaus auch gesamtstädtische Versorgungsbedeutung

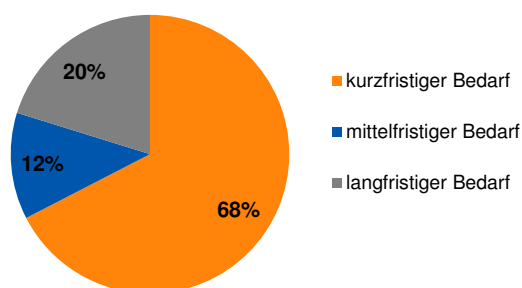
Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	abs.	in %
Kurzfristiger Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- / Körperpflegeartikel / Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf)	7	70	3.270	67
Mittel- / langfristiger Bedarf	3	30	1.580	33
Einzelhandel insgesamt	10	100	4.850	100

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

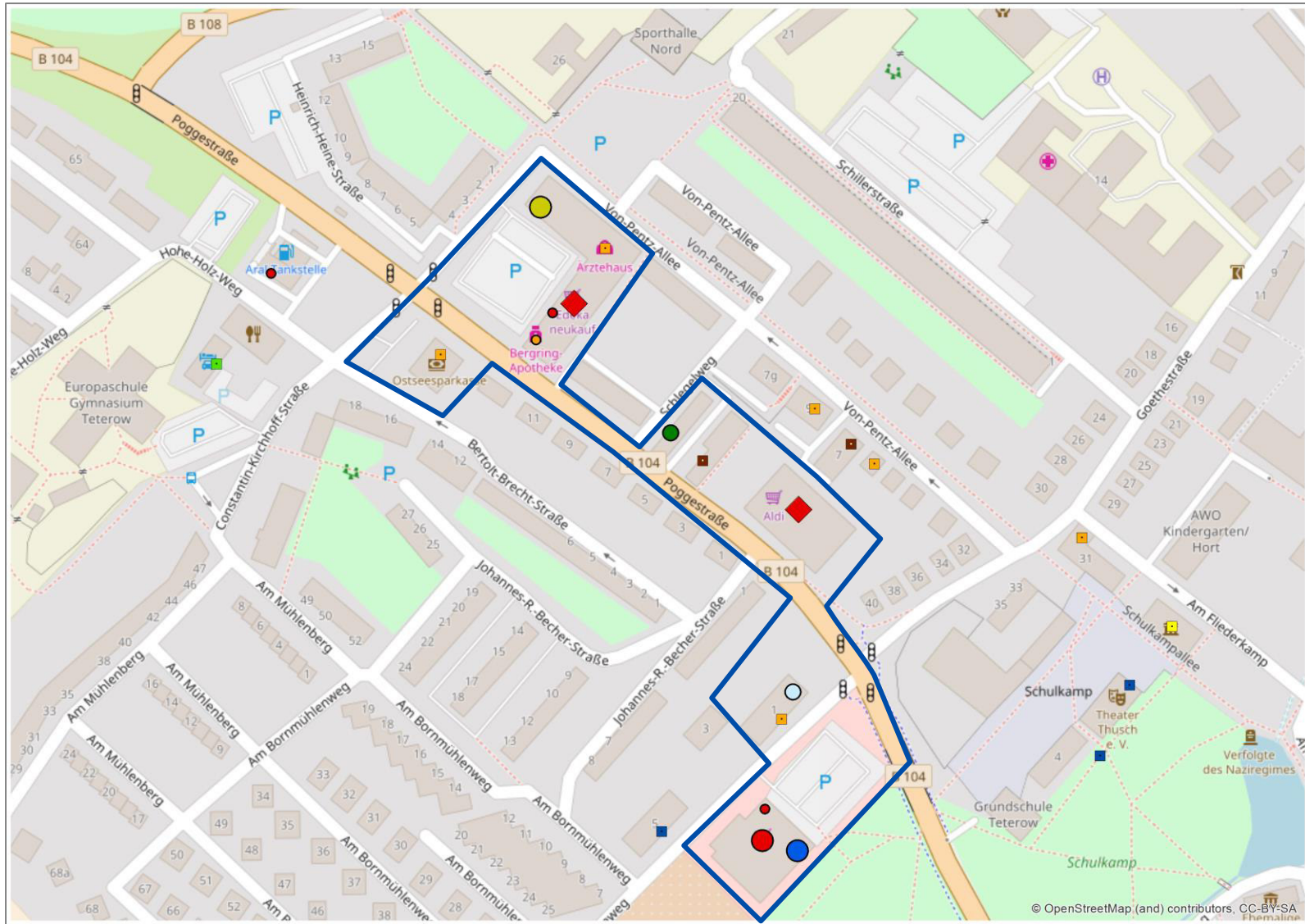


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- 800 bis unter 1.500 m² Edeka, Aldi
- 400 bis unter 800 m² Netto, KiK, Black.de
- bis unter 400 m² Bauernmarkt, Elektrowaren "Ralf Kunisch"

²³ Quelle: Stadt Teterow, Datenstand Januar 2018

Karte 6: Nahversorgungszentrum Poggestraße



Legende

Größenklassen

- ◇ über 1.500 m² VK
- ◇ 800 bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Komplementärnutzung

- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe

- Nahversorgungszentrum

Räumliche Situation

Das Nahversorgungszentrum Poggestraße liegt im westlichen Stadtgebiet an der B 104 im Bereich der Heinrich-Heine-Straße / Poggestraße / Am Bornmühlenweg. Das Umfeld ist heterogen, durch straßenbegleitende Zeilenbebauung sowie kleinteilige Wohnnutzung in offener Bauweise geprägt. Auch Grünflächen / Bildungseinrichtungen sind im näheren Umfeld anzutreffen.

Angebots- und Nachfragesituation

Insgesamt sind im Nahversorgungszentrum Poggestraße 10 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt ca. 4.850 m² VK und einige Komplementärnutzungen (v. a. Sparkasse, Ärztehaus) ansässig. Ca. 3.300 m² VK entfallen auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Somit verfügt das Nahversorgungszentrum Poggestraße über ein entsprechendes funktionales Gewicht und eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion.

Städtebauliche Situation / Entwicklungen seit 2010

Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 kann die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Poggestraße ausgeweitet werden (2010: nur die Fachmarktzeile um den Edeka-Markt). So hat der Aldi-Markt aus dem Edeka-Standortverbund verlagert und erweitert. Funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Märkten besteht aber weiterhin. Auch liegen weitere Einzelhandels- und Komplementärnutzungen dazwischen (z. B. Bauernmarkt, Ärztehaus, Fliesenlegerbetrieb), so dass ein fast durchgängiger Nutzungsbesatz zu konstatieren ist. Auch kann der Netto-Markt im Standortverbund mit Kik dem Zentrumsbereich zugewiesen werden, insbesondere seitdem die Verbundeffekte durch die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes, Am Bornmühlenweg 1 verstärkt worden sind.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Derzeit bestehen im Bereich des Nahversorgungszentrums keine weiteren Flächenpotenziale. Das oberste Ziel soll darin bestehen, die Betriebe im Bestand zu sichern und stets an die modernen Standortanforderungen der dort ansässigen Filialanbieter anzupassen / ggf. zu erweitern (vorbehaltlich einer Verträglichkeit mit dem Hauptzentrum Teterow).
- Vorbehaltlich einer Flächenverfügbarkeit, die ggf. durch einen Leerstand entsteht: Ergänzung nahversorgungsrelevanter Dienstleistungsbetriebe (z. B. Friseur, Schneiderei, Post, Reinigung, gastronomischen Angebote)

3.4 Solitäre städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte und sonstige Lagen

In den städtebaulich integrierten Lagen sind Betriebe ansässig, welche ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen für die unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen. Dabei handelt es sich um solitär gelegene, fußläufig gut erreichbare Lebensmittelmärkte mit wesentlicher Nahversorgungsfunktion (**solitäre Nahversorgungsstandorte**), die jedoch keinen zentralen Versorgungsbereich darstellen und ggf. durch kleinflächige Angebotsformen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Bäckerei, Getränkemarkt) ergänzt sind.

Da den Lebensmittelmärkten eine elementare Funktion für die Aufrechterhaltung der Grundversorgung der Stadt und eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung zukommt, sind ihre Standorte ebenfalls nach Möglichkeit zu sichern und bei innerörtlichen Standortplanungen zu berücksichtigen. Allerdings ist festzuhalten, dass es sich bei solchen Versorgungsstandorten nicht um zentrale Versorgungsbereiche i. S. des BauGB handelt, sodass sie keinem erhöhten Schutz²⁴ unterliegen.

Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger und stellt keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar. Die Schutzwürdigkeit entfällt, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet, bzw. wenn die fußläufigen Nahbereiche der Lebensmittelmärkte sich wesentlich überschneiden.

Als solitäre Nahversorgungsstandorte wurden folgende Standorte identifiziert:

- /// **Lidl, Bahnhofstraße** (Verbundstandort mit einem Getränkemarkt): Nahversorgungsfunktion für den fußläufigen Nahbereich, Teschower Siedlung und Ortsteil Teschow; wesentliche Überschneidung des Nahbereichs mit Netto (STV) und Norma.
- /// **Netto (STV), Heinrich-von-Thünen-Straße**: Nahversorgungsfunktion für den fußläufigen Nahbereich, wesentliche Überschneidung des Nahbereichs mit Lidl.
- /// **Norma, Malchiner Straße**: Nahversorgungsfunktion für den fußläufigen Nahbereich sowie Ortsteile Pampow und Niendorf²⁵, wesentliche Überschneidung des Nahbereichs mit Lidl. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2010 wurde der Norma-Standort als ein peripherer Sonderstandort „abgestuft“ (ursprüngliche Einstufung gemäß Einzelhandelskonzept 2007: Nahversorgungsstandort). Die aktuellen GMA-Untersu-

²⁴ Im Sinne eines schutzwürdigen Bereichs gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO.

²⁵ Die Nahversorgungsfunktion wurde im Rahmen der Kundenwohnortenerhebung im Januar 2018 empirisch bestätigt.

chungen haben ergeben, dass Norma als ein solitärer Nahversorgungsstandort entsprechend der Anforderungen des LEP M-V 2016 eingestuft werden kann. Aus städtebaulicher Sicht ist Norma zwar etwas randständig gelegen, ist aber den Wohngebieten in seinem unmittelbaren Umfeld direkt zugeordnet und verfügt über ein fußläufiges Einzugsgebiet. Die Bahngleise sind sowohl fußläufig als auch per Fahrrad über die dafür eingerichteten, befestigten Fußgänger- und Radwege beiderseits der Malchiner Straße, die direkt auf Norma zulaufen, sehr gut überwindbar und stellen keine Barriere dar. Des Weiteren verfügt Norma über eine gute ÖPNV-Anbindung. Somit ist der Standort auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten gut erreichbar. Mittelfristig - mit Entstehung der Wohnbauflächen im Bereich der nördlich der Malchiner Straße lokalisierten Kleingärten sowie entsprechender wohnwirtschaftlicher Umwidmung der unmittelbar östlich an Norma angrenzenden ehem. Gewerbenutzungen werden die Wohnanteile im unmittelbaren Norma - Umfeld weiter steigen.

Darüber hinaus bestehen nicht-lebensmittelrelevante Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen Lagen** im Stadtgebiet (Streulagen). Hierzu zählen Betriebe sowohl in siedlungsräumlich integrierten Lagen (z. B. Dänisches Bettenlager, Teterower Gartenmarkt) als auch dezentrale, nicht integrierte Standorte in überwiegend autokundenorientierter Lage (z. B. Kuchen- / Fenster- / Türen-Anbieter, Am Schwarzen See im Gewerbe- und Industriegebiet).

3.5 Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen) ist – ergänzend zum Haupt- und Nahversorgungszentrum – die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen können daher Sonderstandorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen werden, die im Sinne einer „Arbeitsteilung“ die Zentren im Idealfall funktional ergänzen sollen. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbe- reiche an diesen Standorten planungsrechtlich auszuschließen.

Als **Sonderstandorte** des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels (Ziel) werden die Standortbereiche **Am Kellerholz (EGN Baumarkt)**, **Malchiner Straße (Möbel Banuat)** sowie **Langhäger Chaussee (Bauexpert)** ausgewiesen. Sie weisen einen Besatz mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment auf. Im **Fachmarktzentrum Rostocker Straße** sind derzeit Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Lebensmittel) zu finden. Mit Ausnahme von Anbietern im Vorkassen- und Mallbereich sind hier kaum ergänzende Nutzungen ansässig. Aufgrund der nicht integrierten Lage und

starken gewerblichen Prägung des Umfeldes sowie der fehlenden Komplementärnutzungen ist dieser Standort nicht als zentraler Versorgungsbereich zu definieren.

Da die vier o.g. Standorte sich aufgrund ihrer autokundenorientierten Lage grundsätzlich für Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment eignen, sollten diese Sonderstandorte daher zukünftig als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Bestehende Betriebe genießen einen Bestandsschutz und dürfen im Rahmen der jeweiligen bestehenden Bebauungspläne modernisiert / angepasst werden.

Übersicht 5: Übersicht Sonderstandorte

Standort	Magnetbetriebe	Verkaufsfläche am Standort in m ²	
Am Kellerholz	EGN Baumarkt		3.000
Malchiner Straße	Möbel Banuat		14.000
Langhäger Chaussee	BauXpert		6.100
Fachmarktzentrum Rostocker Straße	Familia, Deichmann, Tedi	NuG	1.850
		Nonfood	2.100*
		gesamt	3.950

NuG 0 Nahrungs- und Genussmittel; * inkl. Nonfood-Flächen des Anbieters Familia; GMA-Darstellung 2018

4. Nahversorgungskonzept

4.1 Entwicklung der Nahversorgung

Ein wichtiges Ziel der Teterower Einzelhandelspolitik stellt die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung im Stadtgebiet dar. Verschiedene generelle Entwicklungen sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite haben sich in den vergangenen Jahren unterschiedlich auf die allgemeine räumliche Entwicklung der Nahversorgung ausgewirkt. Dabei waren in den letzten Jahren / Jahrzehnten insbesondere folgende räumliche Konsequenzen festzustellen:

- / **Suburbanisierung der Handelsstandorte:** In der Folge der Suburbanisierung insbesondere der Wohnfunktion zogen auch die Handelsstandorte nach. Mit der i. d. R. großflächigen Handelsentwicklung an dezentralen Standortlagen kam es zunehmend zu einer Verselbstständigung und Zunahme der Eigenzentralität von räumlich isolierten Einzelhandelsstandorten.
- / **Zunehmender Bedeutungsverlust der Zentren:** Die zunehmende „Eigendynamik der Standorte“ bewirkte einen Bedeutungsverlust der zentralen Lagen insbesondere in Mittel- und Kleinstädten wie Teterow, aber auch in Stadtbezirken / Quartierslagen in

Großstädten. In der Folge abgewanderter Grundversorgungseinrichtungen lösen sich zunehmend auch die ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote auf. Letztlich kann dieser Prozess zu einer umfangreichen Auflösung räumlicher Strukturen und damit einhergehend der Qualität der jeweiligen Bereiche sowohl als Wohn- als auch als Wirtschaftsstandort führen.

4.2 Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung

Die Lebensmittelmärkte sind als Hauptträger der Nahversorgung zu klassifizieren. Weitere Betriebe des kurzfristigen, täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die verschiedenen Betriebstypen unterscheiden sich dabei in einer Vielzahl von Kriterien. Dies betrifft nicht nur die Verkaufsflächengröße, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung). Diese Aspekte sollen in der nachstehenden Übersicht für die gängigen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels dargestellt werden.

Übersicht 6: Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)

Betriebstyp	Verkaufsflächen- größe in m ²	Sortimentschwer- punkt ¹	durchschnittliche An- zahl der Artikel ¹	Einordnung der Nahversorgungsfunktion
SB-Warenhaus	> 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 8 %	11.175 (33 %) 7.950 (16 %) 25.400 (51 %) Gesamt: 49.525	aufgrund der meist großen Verkaufsflächen ist der Betriebstyp oft nur schwer in zentralen Lagen integrierbar; spricht weites Einzugsgebiet an, daher häufig nur geringe Nahversorgungsfunktion
Großer Supermarkt	2.500 – 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 17 %	15.740 (62 %) 4.810 (19 %) 4.480 (17 %) Gesamt: 15.330	aufgrund hoher Flächenanforderungen häufig nur schwer in Wohngebietslagen integrierbar
Supermarkt	1.500 – 2.500	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 21 %	8.760 (76 %) 2.010 (17 %) 840 (7 %) Gesamt: 11.610	maßgeblicher Träger der Nahversorgung; häufig Magnet und Frequenzbringer in Neben- und Nahversorgungszentren und auch kleinen Gemeinden
Discounter	800 – 1.500	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 28 %	1.584 (75 %) 273 (13 %) 264 (12 %) Gesamt: 2.121	in Standort- und Anbieterabhängigkeit teils wichtige Nahversorgungsfunktion
Lebensmittelhandwerk	i. d. R. < 100	Metzgerei- und Bäckereiartikel	keine Angaben	Rückgrat der Nahversorgung, v. a. im ländlichen Raum und in peripher gelegenen Stadtteilen; z. T. inkl. Ergänzungssortimente

¹ in Anlehnung an EHI Handelsdaten aktuell 2017; EHI Retail Institute; GMA-Erfahrungswerte; Werte spiegeln den allgemeinen Markttrend wider.

* Nonfood I-Sortiment: Drogerie, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung / Tierpflege

** Nonfood II-Sortiment: Sonstiges Nonfoodsortiment (mittel- bis langfristig)

GMA-Darstellung 2018

4.3 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Teterow

Die Analyse des **Einzelhandelsbestandes im Lebensmittelbereich** in Teterow zeigt in rein quantitativer Hinsicht insgesamt eine sehr gute Angebotssituation. So ist hinsichtlich der Verkaufsflächendichte in Teterow eine sehr gute Ausstattung festzustellen, was insbesondere auch auf die Ansiedlung des Rewe – Marktes im Fachmarktzentrum im Fischersteig in 2013 zurückzuführen ist. Bei einer weiteren Analyse der Nahversorgungsstruktur bzw. des Teterower Nahversorgungsnetzes wird deutlich, dass die übrigen Lebensmittelmärkte unterschiedliche Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen.

Gleichzeitig werden die strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Teterow aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und Abwesenheit von großflächigen Nahversorgungsstrukturen im Teterower Nahbereich auch durch die Kunden aus dem Umland (insb. aus dem raumordnerischen Nahbereich) aufgesucht. Rewe zusammen mit den Fachmärkten in der Agglomeration Fischersteig sowie das Famila Fachmarktzentrum in der Rostocker Straße sind gleichzeitig auch für die mittelzentrale Versorgungsfunktion Teterows von Relevanz.

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für die Stadt Teterow wurden um die **wesentliche Lebensmittelmärkte** (> 400 m² Verkaufsfläche) zunächst 600 m-Isodistanzen dargestellt, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren. Die Entfernung von 600 m wird unter Berücksichtigung der Verteilung der Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet und des demographischen Wandels im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet und entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von knapp unter 10 Minuten Gehzeit.

Da es sich bei der Darstellung der Nahversorgungsradien lediglich um eine sehr theoretische Betrachtung der Versorgungssituation handeln würde, bei der v. a. die in der Stadt Teterow zu beachtenden topografischen sowie örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten (z. B. Bundes-, Landstraßen oder Bahntrassen als Zäsur) unberücksichtigt bleiben würden, wird in der nachfolgenden Karte 7 die tatsächliche fußläufige Netzabdeckung (600 m fußläufige Isodistanzen) dargestellt. Dabei finden die tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Berücksichtigung²⁶. Die innerhalb dieser Bereiche lebende Bevölkerung wird als „versorgt“, die außerhalb einer tatsächlichen fußläufigen Entfernung von 600 m zu einem Lebensmittelmarkt wohnhafte Bevölkerung als „nicht versorgt“ klassifiziert.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sollte für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln in Teterow möglichst flächendeckend

²⁶ Die 600 m- fußläufigen Entfernungen werden mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzen oder „Schleichwege“ (bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

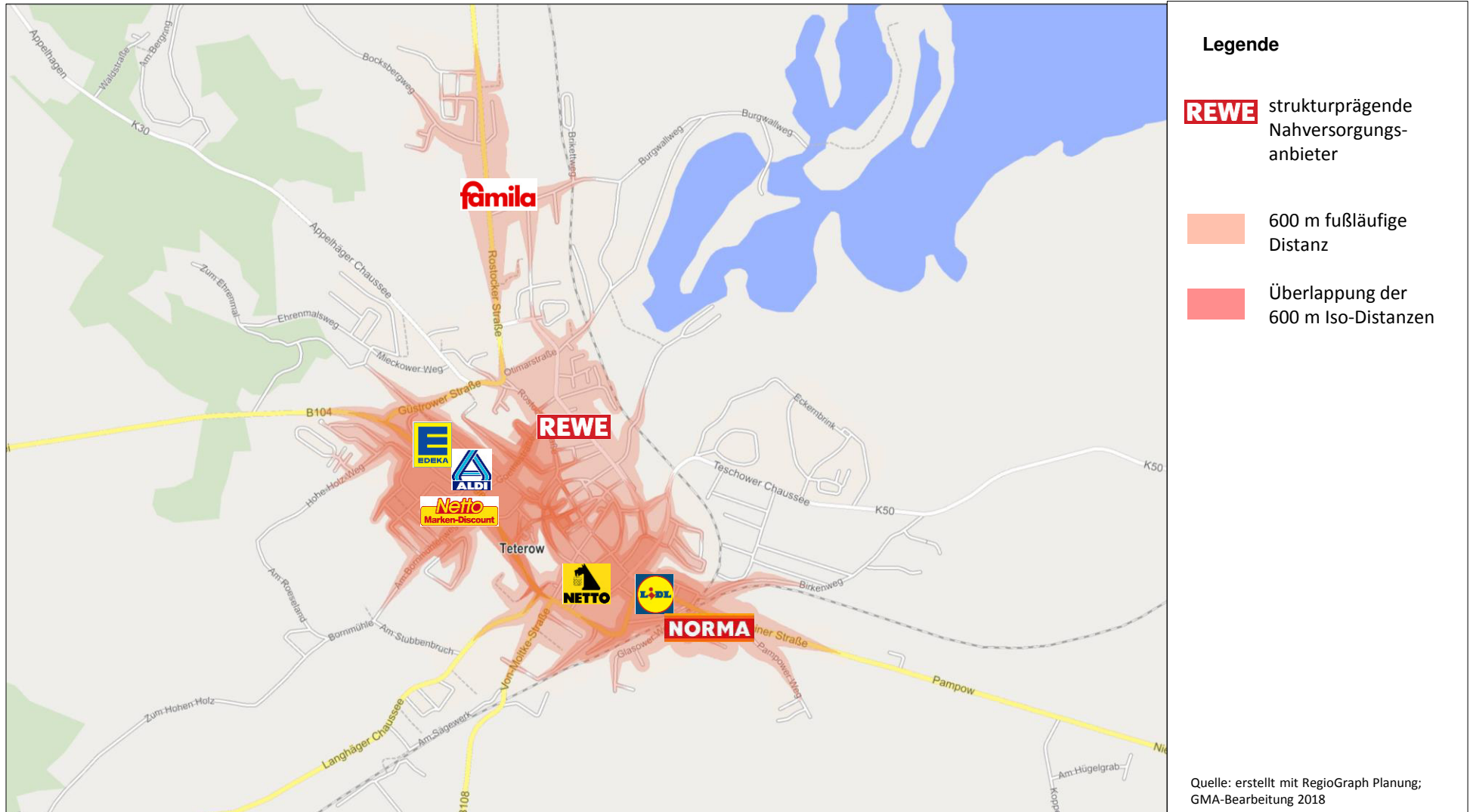
gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden. Aus der nachfolgenden Karte wird ersichtlich, dass einige Teilräume derzeit über keine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit (Lebensmittelmarkt) verfügen. Dies betrifft v. a. die Teschower Siedlung im Kernort Teterow sowie Ortsteile Pampow, Niendorf und Teschow.

Im Bereich der Altstadt innerhalb der Ringstraßen wurde der dort ansässige kleinflächige Edeka-Markt nach der Etablierung des Fachmarktzentrums Fischersteig geschlossen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass der ehemalige Edeka-Markt in der Altstadt über keine objekteneigene Stellplätze verfügte, sodass der Markt den aktuellen Anforderungen der Kunden nicht mehr entsprechen konnte. Ausreichend dimensionierte Entwicklungsflächen für einen Lebensmittelmarkt stehen in der Altstadt aber nicht zur Verfügung, weswegen seinerzeit als eine Kompromisslösung für groß- und mittelfristige Fachmarktangebote auf den Standort Fischersteig ausgewichen werden musste. Aktuell wird die Nahversorgung der Altstadt durch die Anbieter Rewe, Lidl und Netto STV problemlos gewährleistet.

Lücken in der fußläufig erreichbaren Nahversorgungsstruktur sind derzeit v. a. östlich der Altstadt in der Teschower Siedlung (rd. 450 EW) und in den Ortsteilen Pampow (ca. 140 EW), Niendorf (ca. 120 EW) und Teschow (knapp 170 EW)²⁷ vorhanden. Angesichts einer geringen Bevölkerungszahl im jeweiligen Teilraum ist hier keine Etablierung der strukturprägenden Nahversorgungsstrukturen sinnvoll. Für die Teschower Siedlung und den Ortsteil Teschow übernimmt der Lidl Lebensmitteldiscounter eine wesentliche Nahversorgungsfunktion. Für die Ortsteile Niendorf und Pampow ist das der Anbieter Norma.

²⁷ Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Teterow, Einwohnermeldeamt, Stand 18.01.2018. Die Einwohnerzahlen des Meldeamtes (nur Hauptwohnsitze).

Karte 7: Nahversorgungssituation in Teterow (fußläufige Netzabdeckung)



Übersicht 7: Bewertung der Nahversorgungssituation in Teterow

Bereich	Wesentliche Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
	< 400	400 – 800	> 800	
Hauptzentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckereien ▪ Metzgeren ▪ Kleine Lebensmittelgeschäfte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dm ▪ Rossmann 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rewe 	<p>quantitativ: insgesamt gute Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren, was insb. auf das Fachmarktzentrum Am Fischersteig zurückzuführen ist.</p> <p>qualitativ: strukturprägende Anbieter mit modernen (Rewe, dm) bzw. zeitgemäßen (Rossmann) auftritt</p> <p>räumlich: Der Altstadt-Bereich wird sowohl durch den Rewe-Markt im Norden (ZVB-Bereich Fischersteig) als auch durch die südlich anschließende Discounter Lidl und Netto STV (solitäre Nahversorgungsstandorte) versorgt. Zudem erfolgt durch den Rewe-Markt eine fußläufige Nahversorgung der nördlich der Fischersteig liegenden Wohngebiete. Flächendeckende Nahversorgung wird gewährleistet.</p> <p>→ kein wesentlicher Handlungsbedarf, ggf. Anpassungsmöglichkeiten bislang kleinflächiger Altstadt - Anbieter an aktuelle Markterfordernisse prüfen; Hauptaugenmerk sollte auf Sicherung des Bestandes gelegt werden. Nachbelegung des leerstehenden Frischemarktes in der Altstadt durch einen anderen Lebensmittelmarkt erscheint aufgrund der hohen gesamtstädtischen Verkaufsfächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie mangelnder Standortqualitäten (kaum Parkplatzkapazitäten) schwer umsetzbar zu sein. Nachbelegung der Fläche mit einem zentrenrelevanten Einzelhandels- / Dienstleistungsbetrieb durch Verlagerung aus der Peripherie bzw. Neuansiedlung ist wünschenswert.</p>
Nahversorgungszentrum Poggestraße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckereien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto Marken-Discount 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Edeka ▪ Aldi 	<p>quantitativ: Umfangreiches Nahversorgungsangebot mit zwei Discountern und einem Supermarkt, Drogeriewaren werden als Randsortimente der Lebensmittelmärkte ausreichend angeboten.</p> <p>qualitativ: alle Anbieter mit zeitgemäßem / modernen Marktauftritt</p>

Bereich	Wesentliche Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
	< 400	400 – 800	> 800	
				<p>räumlich: Durch Lage der Märkte beiderseits der Haupteerschließungsstraße Poggestraße wird flächendeckende Versorgung der umliegenden Wohngebiete erreicht.</p> <p>➔ kein wesentlicher Handlungsbedarf, Sicherung der bestehenden Nahversorgungsfunktion und des funktionalen Gewichts</p>
<p>Solitäre Nahversorgungsstandorte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäckereien ▪ Metzgerei ▪ Getränkemarkt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lidl ▪ Norma ▪ Netto (STV) 		<p>quantitativ: insgesamt gute Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren (als Randsortimente der Lebensmittelmärkte)</p> <p>qualitativ: bestehende Lebensmittelmärkte mit z. T. Nachholbedarf (Verkausflächendimensionierung, Marktauftritt), insb. der Anbieter Norma (Malchiner Straße) mit deutlich unterdurchschnittlicher Verkaufsflächenausstattung und dadurch ohne zeitgemäßen Marktauftritt; Anbieter Netto (STV) erscheint z. T. nicht marktgerecht / wenig kundenfreundlich.</p> <p>räumlich: Durch Konzentration der Märkte im südlichen Stadtgebiet wird eine beinahe flächendeckende Versorgung der umliegenden Wohngebiete erreicht. Lediglich die Teschower Siedlung sowie Ortsteile verfügen über geringe Mantelbevölkerung, so dass hier kein strukturprägender Nahversorger etabliert werden kann. Folgende Anbieter sind für die Nahversorgung dieser Bereiche zuständig: Lidl für Teschower Siedlung und den Ortsteil Teschow; Norma für die Ortsteile Pampow und Niendorf</p> <p>➔ Handlungsbedarf besteht v. a. in Hinblick auf den Norma-Markt (Modernisierung und Erweiterung); bei den angestrebten Erweiterungen / Modernisierungen der solitären städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte muss die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt sowie eine flächendeckende Nahversorgung weiterhin gewährleistet sein. Der entsprechende Nachweis in Hinblick auf die geplante Norma-Erweiterung wurde im Rahmen der GMA-Auswirkungsanalyse vom Februar 2018 erbracht.</p>

Bereich	Wesentliche Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie			Bewertung der Versorgungssituation
	< 400	400 – 800	> 800	
Sonderstandort Rostocker Straße	▪ Bäckerei		▪ Famila	<p>quantitativ: Umfangreiches Nahversorgungsangebot</p> <p>qualitativ: Famila durchweg mit zeitgemäßem Marktauftritt und Verkaufsflächendimensionierung, hat aber seit der Rewe – Ansiedlung am Fischersteig etwas an Kundenzuspruch verloren.</p> <p>räumlich: Fußläufiger Nahbereich im Norden der Stadt Teterow weist kaum Wohnbevölkerung auf. Angebotsschwerpunkt in Gewerbegebietslage an Rostocker Straße mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion sowie für den Teterower Nah- und Mittelbereich (Fahrstandort).</p> <p>➔ Kein akuter Handlungsbedarf</p>

ZVB = zentraler Versorgungsbereich; GMA-Zusammenstellung 2018

5. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.²⁸ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nachversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Teterow branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

5.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Teterow

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum sollen keine Beschränkung hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Das heißt, dass sowohl großflächige²⁹ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier zulässig.

Das bipolare Hauptzentrum (Fischersteig / Altstadt) besitzt eine gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsbedeutung. Während am Fischersteig hauptsächlich fachmarktorientierte Angebote angesiedelt sind, sollte die historische Altstadt hauptsächlich im Bereich der kleinflächigen Fachangebote, Dienstleistungen, Gastronomie und Aufenthaltsqualität profiliert werden.

Aufgrund der städtebaulichen Situation (Denkmalschutz) und der kleinparzelligen Nutzungsstruktur in der Altstadt sollen großflächige Betriebe im zentralen Versorgungsbereich im Bereich Fi-

²⁸ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

²⁹ großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

schersteig angesiedelt werden. Sollten sich aber – aus welchen Gründen auch immer – Flächenpotenziale in der historischen Altstadt innerhalb der ZVB-Abgrenzung ergeben – sollen auch diese zur Ansiedlung bzw. Verlagerung flächengrößerer Betriebe (z. B. Dänisches Bettenlager, Küchenräume Gabelin, Textil Gundlach) genutzt werden.

5.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Poggestraße

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Poggestraße soll der Angebotsschwerpunkt bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln bzw. weiterzuentwickeln / zu stärken sind. Großflächige Betriebe (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Einzelhandel sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Innenstadt im Nahversorgungszentrum auszuschließen. Auch die Realisierung von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist aus städtebaulichen Gründen im Nahversorgungszentrum nicht zu empfehlen. Betriebe unterhalb der Großflächigkeit sind im Sinne einer Angebotsergänzung sowohl im zentrenrelevanten als auch im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich. In diesem Fall ist ggf. eine Einzelfallprüfung erforderlich³⁰.

5.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.2.1 Solitäre städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte (keine zentralen Versorgungsbereiche) und städtebaulich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen und Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Die städtebaulich integrierten **Nahversorgungsanlagen** übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen, die der Definition des LEP M-V 2016 (Begründung zu 4.3.2) entsprechen.

Großflächige Betriebe mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** sind an den ausgewiesenen **Nahversorgungsstandorten** zulässig, sofern sie keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen.³¹ Aufgrund der hohen Verkaufsflächenausstattung in Teterow sollen **großflächige Neuansiedelungen vermieden werden. Erweiterungen** der Bestandsbetriebe i.S.v. Anpassungen an moderne Betriebsformate sind **zulässig**, sofern zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden. Die Dimen-

³⁰ Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Angeboten und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder einer Agglomeration aus mehreren Fachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Hauptzentrum Teterow zu erwarten sind.

³¹ vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

sionierung eines Betriebes soll sich an der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches (Hauptzentrum / Nahversorgungszentrum) bzw. des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes orientieren. Das funktionale Gewicht eines zentralen Versorgungsbereichs soll durch eine Erweiterung an einem integrierten Nahversorgungsstandort nicht überschattet werden.

Für den Fall einer angestrebten **Verlagerung** eines Nahversorgers sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV- Netz und städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sowie bauplanrechtlicher Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Nachnutzung des Altstandortes, um so mögliche Neuansiedelungen zu vermeiden. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandsschutz. Um die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes zu sichern, ist zu empfehlen, bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne zu überplanen.

Die Ansiedlung von **kleinflächigem** nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel soll an den Nahversorgungsstandorten **möglich** sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dabei ist zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und **mittelflächigen Fachmarktangeboten** wie z. B. Drogeriemarkt, Textilfachmarkt oder einer **Agglomeration**³² aus mehreren Fachmärkten. Hier muss der **Nachweis** erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.³³

Großflächige Ansiedlungsvorhaben im **sonstigen zentrenrelevanten Sortimentsbereich** sind auszuschließen. **Großflächige** Einzelhandelseinrichtungen mit **nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind auf die Sonderstandorte zu lenken.

5.2.2 Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren bestehenden Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in deren Entwicklung nicht zu behindern, sollte an den genannten Sonderstandorten zu-

³² Gemäß Begründung zu LEP M-V 2016, 4.3.2 wird eine Agglomeration wie folgt definiert: „Ansammlungen mehrerer selbständiger Einzelhandelsbetriebe, auch nicht großflächiger Natur, welche in enger räumlicher und funktionaler Nachbarschaft zueinander stehen... Die raumordnungsrechtliche Relevanz von Einzelhandelsagglomerationen wurde in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. u. a. BVerwG vom 10.11.2011-4CN9.10 und Nds OVG Urteil vom 10.07.2014-1KN 121/11) anerkannt. Danach sind Einzelhandelsgroßprojekte neben Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandelsbetrieb hervorrufen. Von einer Agglomeration in diesem Sinne kann man dann ausgehen, wenn die Einzelhandelsbetriebe von potenziellen Kunden als „eine“ Einheit als Einkaufsgelegenheit wahrgenommen werden. Maßgeblich hierfür ist, dass sie jeweils zu Fuß untereinander leicht erreicht werden können.“

³³ In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² VK zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist.

künftig die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) planungsrechtlich ausgeschlossen werden. An diesen Standorten sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Zur Sicherung des Standortes und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist den bestehenden zentren- / nahversorgungsrelevanten Betrieben Möglichkeiten zur Umstrukturierung / Modernisierung im Rahmen des Bestands bzw. des jeweils geltenden Bebauungsplanes (ohne Erweiterung) einzuräumen. Mögliche Umstrukturierungsvorhaben sind im Einzelfall im Hinblick auf deren städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu untersuchen.

5.2.3 Sonstige städtebaulich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber sind im Teterower Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen (sog. Annexhandel) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, und
- /// das Warenangebot aus eigener Herstellung oder in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb angebotenen Handwerksleistung steht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Teterow zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann

dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.³⁴

Abbildung 9: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Teterow	Nahversorgungszentrum Poggestraße	Solitäre städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte	Sonderstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel	sonstige Lagen	
						Städtebaulich integrierte Lagen	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (z. B. Gewerbe- / Industriegebiete)
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	✓	ⓘ	⚡ **	⚡ ***	⚡ **
	nicht großflächig	✓	✓	✓	⚡	ⓘ	⚡
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡	⚡ **	⚡	⚡ **
	nicht großflächig	✓	ⓘ	ⓘ	⚡	ⓘ	⚡
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig*	✓	⚡	⚡	✓	⚡	⚡
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	⚡

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen
 ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich
 ⚡ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen
 * großflächiger Einzelhandel ab 800 m² VK
 ** Ausnahme: Annexhandel
 *** Ausnahme: Verlagerung eines bestehenden Nahversorgers bei einem gleichzeitigen Ausschluss der sortimentsgleichen Nachnutzung des Altstandortes grundsätzlich möglich (Einzelfallprüfung)

GMA-Darstellung 2018

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m² VK) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente³⁵ auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² VK anzuregen. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies

³⁴ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

³⁵ Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OGV NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Teterow führen.

6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Teterow erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

/// **Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch die Stadtvertretung Teterow** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- Städtebauliche Ziele der Stadt Teterow für die Einzelhandelsentwicklung
- Festlegung der Zentren- und Standortstruktur
- Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche
- Teterower Sortimentsliste
- Steuerungsempfehlungen Einzelhandelsentwicklung

/// **Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Neue Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch die Stadtvertretung beschlossen worden ist.³⁶

/// **Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**

Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Teterower Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von zentrenrelevantem

³⁶ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Einzelhandel außerhalb des Hauptzentrums bzw. der großflächigen nahversorgungsrelevanten Anbieter außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Teterow zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

V. Anhang

1. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern sowie Datenmaterial des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Teterow aus dem Jahr 2010³⁷ zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen³⁸ aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Teterower Stadtgebiet erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels³⁹ wurde im Januar 2018 durchgeführt. Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in nachfolgender Tabelle 5 aufgeführten Branchen zugeordnet.

Tabelle 5: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)

³⁷ „Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens 2007 und Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Entwicklung eines Einkaufszentrums (Fischersteig) für die Stadt Teterow“, Einzelhandelskonzept im Auftrag der Stadt Teterow, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG i. L., Mai 2010.

³⁸ Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

³⁹ Dabei ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

Branche	Sortimente
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Hausrat, Möbel, Einrichtung	Haushaltswaren (Glas / Porzellan / Keramik), Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

GMA-Darstellung 2018

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden Lagekategorien:

- / zentrale Lagen
 - Lagen in zentralen Versorgungsbereichen einer Kommune
- / siedlungsräumlich integrierte Lagen
 - Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in min. zwei Himmelsrichtungen)
- / siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen
 - Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (ein baulicher Zusammenhang mit der näheren Umgebung besteht in max. einer Himmelsrichtung)

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels in der Stadt Teterow sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige innenstadttypische Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in den Suchräumen des Teterower Hauptzentrums (Bipolares Zentrum Altstadt / Fischersteig) und des Nahversorgungszentrums Poggestraße. Neben den genutzten Einheiten (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten in einer fortschreibungsfähigen Datei erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer

kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Teterower Stadtgebiet analysiert und bewertet. Ein besonderer Focus lag dabei auf den **zentralen Lagen**. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in Recklinghausen können nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen.

Abbildung 10: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung

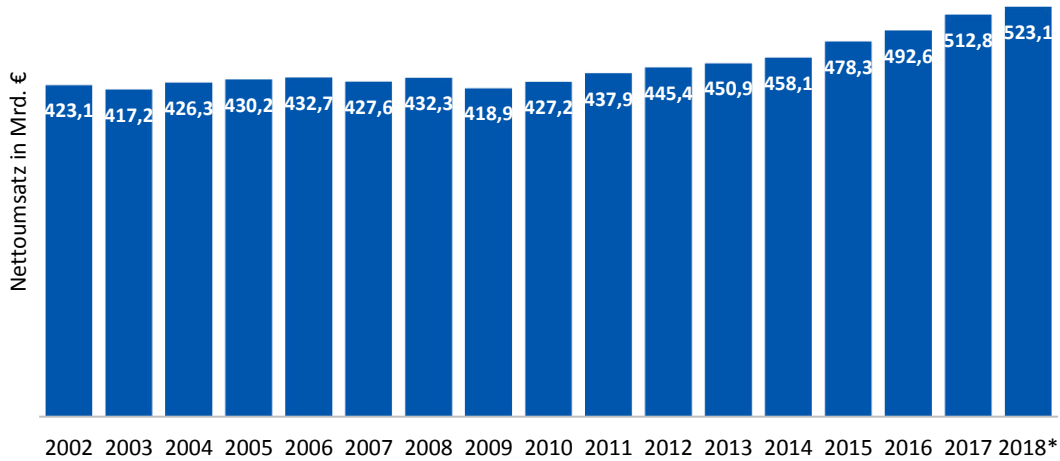


GMA-Darstellung 2018

2.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Der volkswirtschaftliche Stellenwert des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 480 Mrd. € Jahresumsatz ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden.

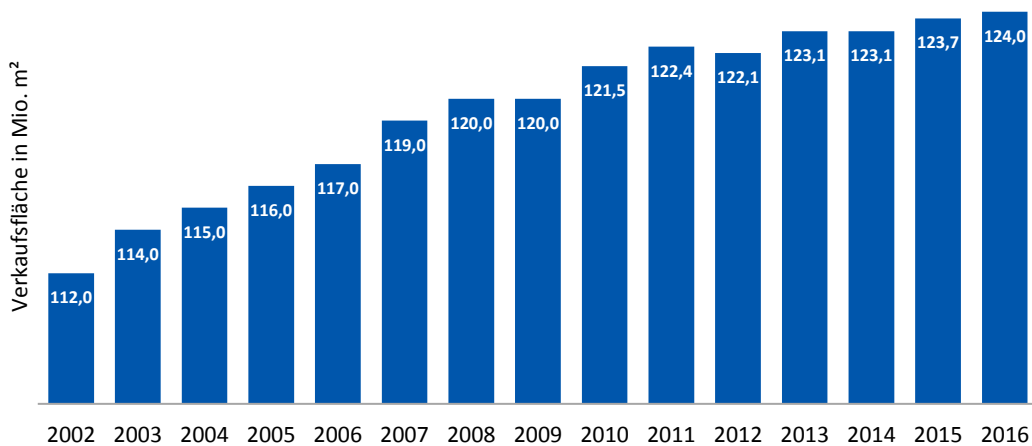
Abbildung 11: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)



Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2018, * Prognose, GMA-Darstellung 2018

Der deutsche Einzelhandel war bis 2011 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet; in den Folgejahren hat sich der Verkaufsflächenzuwachs deutlich verringert und war zwischenzeitlich während der Finanzkrise ab dem Jahr 2011 sogar durch einen leichten Rückgang gekennzeichnet. Deutlich zeigt sich die Finanzkrise in der Betrachtung des Einzelhandelsumsatzes; hier ist 2009 ein Rückgang zu verzeichnen gewesen, der jedoch durch ein kontinuierliches Wachstum bis 2011 ausgeglichen werden konnte.

Abbildung 12: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2002 – 2016



Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2017, GMA-Darstellung 2018

2.1.1 Starker Rückgang der Einzelunternehmen im Handel

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Aktuelle Untersuchungen zufolge nahm der Anteil von Einzelunternehmen von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell rd. 20 % ab.⁴⁰ Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Online-Handel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

2.1.2 Warenhäuser, Fachmärkte und Shoppingcenter

Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte vielerorts verloren⁴¹. In den Innenstädten wurden diese durch Handelsmarken (sog. „**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel) abgelöst. Auch Neuentwicklungen von **Shoppingcentern** fanden – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiveren Planungsrechts an Grüne-Wiese-Standorten – zunehmend in Innenstädten statt. Betrug der Anteil innerstädtischer Shoppingcenter bis 1990 ca. 47 %, wuchs ihr Anteil durch Neueröffnungen auf ca. 85 % zwischen den Jahren 2011 und 2015.⁴² Gerade die Shops in den Centern traten in den Wettbewerb mit ähnlichen Textilangeboten in den Warenhäusern, auch für Shoppingcenter zeichnet sich nach 40 Jahren erfolgreicher Marktbearbeitung ein nachlassendes Wachstum und steigender Revitalisierungsbedarf ab.⁴³

2.1.3 Internethandel

Während der stationäre Einzelhandel zwischen 2007 und 2016 nur ein leichtes Plus (rd. 11 %) verzeichnete, verdoppelte der Versandhandel (inkl. Online-Handel) seinen Umsatz; der Online-Handel weist sogar eine Wachstumsrate von 10 % und mehr auf.

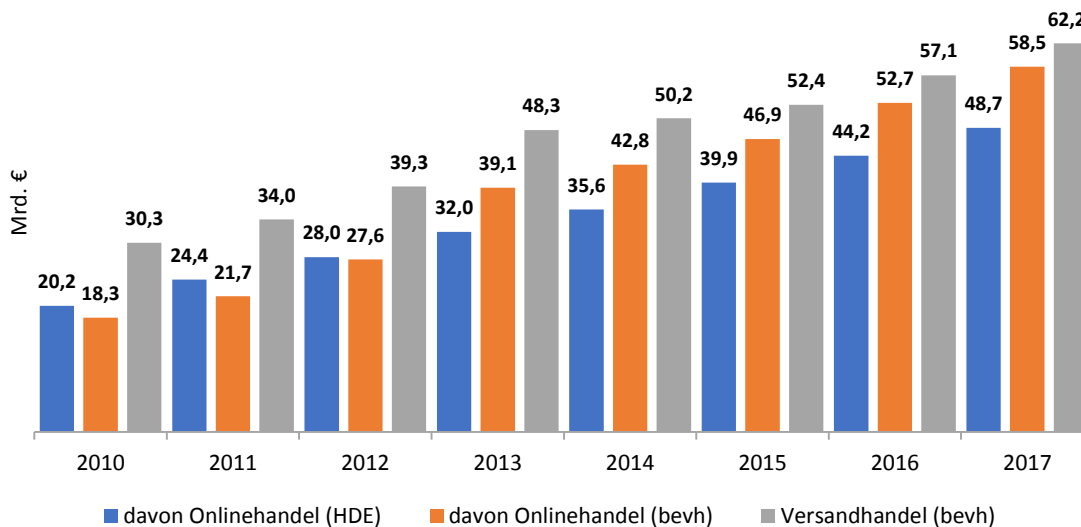
⁴⁰ GMA-Grundlagenforschung.

⁴¹ Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorte in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. 1 ff.

⁴² Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2016

⁴³ Vgl. hierzu: GMA und Sonae Sierra: Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland, Hamburg 2010.

Abbildung 13: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland



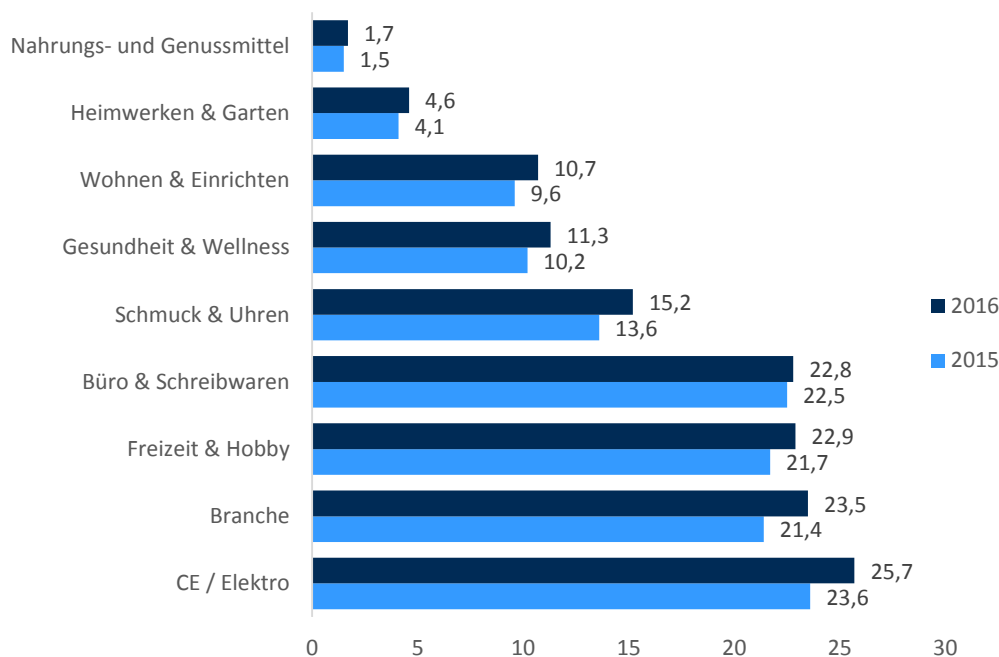
Quelle: bevh, GMA-Darstellung 2018

Für das Jahr 2017 geht der bevh von einem Gesamtumsatz für den Versandhandel von 62,2 Mrd. € aus. Vergleicht man den Wert des Onlinehandels lt. bevh im Jahr 2017 von 52,7 Mrd. € mit dem Umsatz des gesamten Einzelhandels für 2017⁴⁴, so liegt der Anteil des Onlinehandels bei 10 %. Allerdings schwanken die Anteile des Onlinehandels je nach Branche stark. Während im Bereich Consumer-Electronics / Elektro und im Bereich Mode Werte von mehr als 20 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbereich der Anteil lediglich bei rd. 4,1 %. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, der einen Großteil der Umsätze im gesamten Einzelhandel repräsentiert, weist mit unter 1,5 % immer noch sehr geringe Anteile im Onlinehandel auf.

Die Übergänge zwischen Onlinehandel und stationärem Einzelhandel sind mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an, in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle. Weiter ist in Großstädten ist zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen (z. B. Cyberport, Mymuesli, Fashion For Home, Zalando).

⁴⁴ der Umsatz beträgt 2017 laut HDE 512,8 Mrd. €

Abbildung 14: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen



Quelle: IFH Köln / HDE Handelsverband Deutschland, Handel digital Online-Monitor 2017, GMA-Darstellung 2018

2.1.4 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Ergänzend zu Supermärkten und Großflächenkonzepten haben sich in Deutschland discountorientierte Angebotsformen entwickelt und fest etabliert. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen. Sie verfügen aktuell über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %⁴⁵. Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen deutlichen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte von ca. 11.200 (2010) auf etwa 8.900 (2015) Geschäfte⁴⁶.

Als **Standorte** für großflächige Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert. Im Rückblick begünstigte der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel lange die größeren Zentren. In den einwohnerschwächeren Gemeinden und Stadtteilzentren fand zunächst in vielen Fällen eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes statt, was v.a. im ländlichen Raum zu größeren Wegstrecken führte. Mittlerweile ist mit der fortschreitenden Verdichtung der Filialnetze eine gewisse Umkehrung dieses Trends zu beobachten. So rücken verstärkt auch kleinere Kommunen in den Fokus der Betreiber.

⁴⁵ Quelle: EHI Köln, Einzelhandelsdaten aktuell 2016.

⁴⁶ ebd.

Tabelle 6: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Discounter	Supermarkt	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m ²	ab 1.200 m ²	ab 2.500 m ²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	80 – 85 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000	ca. 25.000 – 50.000
Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstück	ab 4.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 7.000 m ²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

Quelle: GMA-Standortforschung 2018, ca.-Werte

2.2 Konsumentenverhalten im Wandel

2.2.1 Demographische Entwicklung

Gesellschaftliche sowie demographische Veränderungen vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, genannt seien etwa die im Rahmen der Demographieentwicklung prognostizierte Schrumpfung der Bevölkerung durch das niedrige Geburtenniveau, die steigende Lebenserwartung und die demographische Alterung oder die wachsende Zahl der Haushalte begleitet von einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Des Weiteren lässt sich in vielen Regionen Deutschlands eine Land-Stadt-Migration feststellen. So verzeichnen Metropolregionen hohe Zuwanderungsgewinne, viele ländliche Räume hingegen Abwanderungsverluste. Ein weiterer Trend in diesem Kontext ist die Abwanderung aus den neuen in die alten Bundesländer. Nachdem sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken⁴⁷.

2.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Die starke Preisorientierung breiter Bevölkerungsschichten hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; gleichzeitig profitieren an machen Standorten auch Anbieter des hochpreisigen Segments von einer in einigen Bevölkerungsteilen gestiegenen Kaufkraft. Zudem lässt sich der Kunde immer weniger in feste Kategorien einpassen. Daher hat sich in den letzten Jahren der Typus des „hybriden Verbrauchers“ herausgebildet. Er erwirbt beim selben Einkaufsgang teure Markenware im Fachhandel und im Anschluss Billigprodukte beim Discounter. Dies führt – in Kombination mit der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung – zu einer deutlichen Reduzierung

⁴⁷ Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem haben sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

der Kundenbindung im Einzelhandel, die wiederum alternative Bezugsquellen wie z. B. den Online-Handel begünstigt.

Abbildung 15: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers



GMA-Grundlagenforschung 2018

2.2.3 Entwicklung der Motorisierung

Von Ende der 50er Jahre bis 2016 hat sich der Pkw-Bestand in Deutschland auf ca. 45,1 Mio. Pkw gesteigert⁴⁸. Der **Anstieg der Mobilität** ...

- ... löste eine Stadt-Umland-Wanderung aus, d.h. es entstanden stadtnahe Wohnstandorte, die ab einer gewissen Größe zur Entwicklung neuer Versorgungslagen führten. In den letzten Jahren sind Tendenzen einer **Reurbanisierung** zu erkennen, die jedoch sozial sowie demographisch sehr selektiv sind und den innerstädtischen Einzelhandel somit vor neue Herausforderungen stellen. Einzelhandelsketten konzentrieren sich heute z. T. wieder auf eine weitere Verdichtung ihrer Filialnetze, um die größeren Wegstrecken in ländlichen Gebieten zu kompensieren.
- ... ermöglichte die **Etablierung autokundenorientierter Standorte** außerhalb geschlossener Siedlungskörper. Als besonders „profitable“ Einzelhandelsstandorte kristallisierten sich v. a. die Schnittstellen von Fern- und Bundesstraßen sowie Durchgangs- und Ausfallstraßen mit hoher Verkehrsfrequenz heraus.
- ... bedingte einen **stetig wachsenden Stellplatzbedarf** und stellte damit den Handel in den Innenstädten vor schwierig oder nur sehr kostenaufwändig zu lösende Probleme.

⁴⁸ vgl. Kraftfahrt-Bundesamt, Stand: 1. Januar 2016

- Die **Benutzung des Pkw zum Warentransport** erhöhte sukzessive die Bedeutung des sog. „One-Stop-Shopping“. Von der Entwicklung des „Kofferraumeinkaufs“ profitierten v. a. Großflächenbetriebe mit einem breiten und tiefen Warenangebot, wie z. B. SB-Warenhäuser sowie Fachmarktglomerationen und Einkaufszentren.

2.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Neben Unternehmensprozessen und gesellschaftlichen sowie demographischen Veränderungen hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Für die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren** waren in den vergangenen Jahren folgende Trends festzustellen:

- Die **Konzentration** im Einzelhandel führte in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes und zu einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes auf leistungsfähige, nachfragestarke Standorte. Als Gegentrend lässt sich die Entwicklung von City-Konzepten beobachten; diese funktionieren jedoch nur in stark frequentierten Innenstädten und Ortszentren.
- Die große Bedeutung des Online-Handels hat in den deutschen Innenstädten bereits zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen geführt.⁴⁹
- Die 1b- und 1c-Lagen haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen** (z. B. durch Spielhallen) **und Leerstandsbildung** auf.
- Die mittelständischen Anbieter hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich rückläufige Gesamtmarktanteile.

In vielen Kommunen wird die Handelsentwicklung seit langem mit einem kommunalen Einzelhandelskonzept gesteuert. Es werden die zulässigen Gebiete für den Einzelhandel festgelegt und eine sortimentsgenaue Steuerung der Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen vorgenommen⁵⁰.

2.4 Mittelfristige Entwicklungstrends

Unter Berücksichtigung der zunehmenden Digitalisierung der Gesellschaft und der damit wachsenden Bedeutung des Online-Handels wird die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels maß-

⁴⁹ So wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen. Auch am Schuheinzelhandel geht die Entwicklung nicht spurlos vorüber. So meldete u. a. die Schuhkette Görtz die Schließung mehrerer Filialen. Als Grund wurde explizit der ins Internet abwandernde Umsatz genannt.

⁵⁰ vgl. hierzu: W. Spannowsky, S. Holl: Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit; Kaiserslautern 2012.

geblich durch das **Zusammenwirken des stationären Handels mit digitalen Vertriebskanäle** bestimmt. Darüber hinaus wird der Einkauf von den Verbrauchern in Zukunft noch stärker unter dem Aspekt seines **Freizeit- und Erlebniswertes** beurteilt. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass der Einzelhandel diesen Trends, zusammen mit gesamtgesellschaftlichen Tendenzen wie dem demographischen Wandel, durch neue Betriebstypen und Präsentationsformen zunehmend Rechnung trägt.

Vor dem geschilderten Hintergrund wird sich die **Entwicklung des Einzelhandels in der mittelfristigen Perspektive** nach Einschätzung der GMA folgendermaßen darstellen:

Optimierung der Multi- / Omni-Channel-Konzepte

Die Verschmelzung des stationären Handels mit verschiedenen digitalen Vertriebskanälen wird in Kombination mit vereinfachten Zahlungsmethoden (u. a. PayPal) und neuen Social-Shopping-Anwendungen, über die der Kunde Punkte o.Ä. sammelt oder Coupons erhält (wie z. B. „H&M Club“), zunehmend an Bedeutung gewinnen. Viele Händler setzen mittlerweile auf das Prinzip „Click&Collect“, wobei die Bestellung online abgewickelt wird, die Ware dann aber im nächsten Store abgeholt werden kann. Damit auch mittelständische Einzelhandelsunternehmen Online-Shops oder digitale Schaufenster einrichten können, wurde von einigen Städten Projekte unter dem Namen „Online-City“ oder „Digitale Einkaufsstadt“ ins Leben gerufen.

Showrooming und Vor-Ort-Digitalisierung

Handelsimmobilien werden verstärkt zu Showrooms mit hohem Erlebnis- und Wohlfühlfaktor umgestaltet, bei denen v. a. die Serviceleistungen einen zentralen Punkt darstellen (z. B. McTrek). Gleichzeitig spielen vor Ort auch digitale Medien (z. B. Tablets) als zusätzliche Informationsträger eine Rolle. Zunehmend wird in vielen Stores kostenfreies WLAN angeboten. Dieses Angebot soll auch die Nutzung der Social-Shopping-Anwendungen, welche über das Smartphone zu bedienen sind, erleichtern.

Verkaufsflächen wachsen moderat

Der Zuwachs weiterer Verkaufsflächen verlief in den zurückliegenden Jahren eher moderat. In einigen Branchen sind Flächenbereinigungen festzuhalten; so wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelhandels vom Markt genommen, auch der stationäre Schuhhandel spürt die Konkurrenz des Online-Handels. Neue Verkaufsflächen werden sich zukünftig überwiegend außerhalb der Stadtzentren ansiedeln.

Konzentrationstendenz im Einzelhandel setzt sich fort

Der Marktanteil von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von über 2,5 Mrd. € wird mittelfristig auf fast 85 % anwachsen. Andererseits werden v. a. kleinflächige und unrentable Betriebe in ungünstigen Standortlagen aus dem Markt ausscheiden. Dies gilt

in besonderem Maße für die neuen Bundesländer, wo viele Betriebe über eine unzureichende Eigenkapitaldecke verfügen.

/// Filialisierungswelle hält an

Die Filialisierungstendenz setzt sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen noch wachsen.

/// Lebensmittelhandel im Wandel

Der wachsende Ausbau des Convenience- und Gastronomie-Angebotes sowie neue Vertriebswege über Lieferdienste und Drive-Ins führen zu einer Erneuerung des klassischen Lebensmitteleinkaufs und fördern die Etablierung neuer Nischenanbieter (u. a. Kochhäuser). Auch in dieser Branche werden Omni-Channel-Konzepte eingesetzt. Neben dem Prinzip „Click&Collect“ können Lebensmittel online bestellt und mit einem Lieferdienst in einer bestimmten Zeitspanne nach Hause geliefert werden.

/// Fachmärkte und Discounter boomen

Die Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft wird auch in den kommenden Jahren v. a. durch Fachmärkte und Discounter bestimmt. Beide Betriebstypen werden ihre Marktanteile weiter ausbauen.

3. Begründung des Sortimentskonzeptes

Sortiment	Bewertungskriterien								Zuordnung 2018
	derzeitiger Verkaufsfächenschwerpunkt im Stadtgebiet		Warenbeschaffenheit / Transport	Flächenbedarf	Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt	Magnetfunktion	Synergieeffekte zu typischen Innenstadtsortimenten	Städtebauliche / stadtentwicklungspolitische Zielsetzung	
	ZVB	sonst. Lage im Stadtgebiet							
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika	●		●	●	●	●	●	●	●
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke)	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf	●		●	●	●	●	●	●	●
pharmazeutische Artikel	●		●	●	●	●	●	●	●
Reformwaren	n.v.	n.v.	●	●	●	●	●	●	●
Schnittblumen	●		●	●	●	●	●	●	●
Tiernahrung	●		●	●	●	●	●	●	●
Zeitungen, Zeitschriften	●		●	●	●	●	●	●	●
Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)	n.v.	n.v.	●	●	●	●	●	●	●
Bastelartikel	●		●	●	●	●	●	●	●
Bekleidung, Wäsche	●		●	●	●	●	●	●	●
Bücher	●		●	●	●	●	●	●	●
Elektro-Haushaltsgeräte (Kleinteile wie Mixer, Bügeleisen, außer Elektrogroßgeräte)	●		●	●	● / ●	● / ●	● / ●	●	●

Sortiment	Bewertungskriterien							Zuordnung 2018	
	derzeitiger Verkaufsfächenschwerpunkt im Stadtgebiet		Warenbeschaffenheit / Transport	Flächenbedarf	Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt	Magnetfunktion	Synergieeffekte zu typischen Innenstadtsorten		Städtebauliche / stadtenwicklungspolitische Zielsetzung
	ZVB	sonst. Lage im Stadtgebiet							
Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware)	●		●	●	● / ●	● / ●	● / ●	●	●
Fahrräder, Fahrradzubehör		●	● / ●	● / ●	●	●	●	●	●
Geräte der Telekommunikation	●		● / ●	● / ●	●	●	●	●	●
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Korbwaren	●		●	●	●	●	●	●	●
Heimtextilien, Haus- / Bett- / Tischwäsche, Zierkissen, Badtextilien		●	●	●	●	●	●	●	●
Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel		●	● / ●	● / ●	● / ●	● / ●	● / ●	●	●
medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren	●		●	●	●	●	●	●	●
Münzen, Briefmarken	n.v.	n.v.	● / ●	● / ●	● / ●	● / ●	● / ●	●	●
Musikinstrumente, Musikalien	n.v.	n.v.	● / ●	● / ●	● / ●	●	●	●	●
Optik / Akustik	●		●	●	●	●	●	●	●
Schuhe, Lederwaren	●		●	●	●	●	●	●	●
Spielwaren	●		●	●	●	●	●	●	●
Sportartikel, Sportkleingeräte	●		●	●	●	●	●	●	●
Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)	●		●	●	●	●	●	●	●
Tiere, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf	●		● / ●	● / ●	●	●	●	● / ●	●

Sortiment	Bewertungskriterien								Zuordnung 2018
	derzeitiger Verkaufsfächenschwerpunkt im Stadtgebiet		Warenbeschaffenheit / Transport	Flächenbedarf	Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt	Magnetfunktion	Synergieeffekte zu typischen Innenstadtsortimenten	Städtebauliche / stadtenwicklungspolitische Zielsetzung	
	ZVB	sonst. Lage im Stadtgebiet							
Uhren, Schmuck	●		●	●	●	●	●	●	●
Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto	●		● / ●	● / ●	●	●	●	●	●
Antennen / Satellitenanlagen	n.v.	n.v.	●	●	●	●	●	●	●
Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge		●	●	●	●	●	●	●	●
Büromaschinen, Büroorganisationsmittel		●	●	●	●	●	●	●	●
Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)		●	●	●	●	●	●	●	●
Elektroinstallationsbedarf		●	● / ●	● / ●	●	●	●	●	●
Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher)		●	●	●	●	●	●	●	●
Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen		●	●	●	●	●	●	●	●
Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds		●	●	●	●	●	●	●	●
Kfz-Zubehör, Motorradzubehör		●	●	●	●	●	●	●	●
Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper		●	● / ●	● / ●	●	●	●	●	●
Matratzen / Bettwaren (z. B. Steppbettdecken)		●	●	●	●	●	●	●	●
Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)		●	●	●	●	●	●	●	●

Sortiment	Bewertungskriterien								Zuordnung 2018
	derzeitiger Verkaufsfächenschwerpunkt im Stadtgebiet		Warenbeschaffenheit / Transport	Flächenbedarf	Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt	Magnetfunktion	Synergieeffekte zu typischen Innenstadtsortimenten	Städtebauliche / stadtentwicklungspolitische Zielsetzung	
	ZVB	sonst. Lage im Stadtgebiet							
Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel		●	●	●	●	●	●	●	●
Sanitärartikel, Fliesen		●	●	●	●	●	●	●	●
Sportgroßgeräte	n.v.	n.v.	●	●	●	●	●	●	●
Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten		●	●	●	●	●	●	●	●
<p>● = zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Eigenschaft ● = zentrenrelevante Eigenschaft ● = nicht-zentrenrelevant Eigenschaft n. v. Sortiment derzeit in Teterow nicht vorhanden GMA-Zusammenstellung 2018 auf Basis der o. g. Kriterien bzw. der spezifischen Standortbedingungen in Teterow</p>									

Verzeichnisse

	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage der Stadt Teterow und zentralörtliche Funktion	16
Karte 2: Wesentliche Standortbereiche des Einzelhandels und prägende Anbieter in Teterow	20
Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Teterow	23
Karte 4: Übersicht Zentren- und Standortstruktur in Teterow	47
Karte 5: Hauptzentrum Teterow	50
Karte 6: Nahversorgungszentrum Poggestraße	54
Karte 7: Nahversorgungssituation in Teterow (fußläufige Netzabdeckung)	63
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Einzelhandelsbestand nach Branchen	19
Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Teterower Einzelhandels	25
Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Teterow (Prognose)	29
Tabelle 4: Baurechtliche Situation der angestrebten Standortstruktur (Standortstrukturkonzept Teterow 2025)	46
Tabelle 5: GMA-Branchensystematik	74
Tabelle 6: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	81
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Untersuchungsaufbau	9
Abbildung 2: Zentrenrelevante Kernsortimente (im LEP M-V: Abbildung 21)	13
Abbildung 3: Verkaufsflächenvergleich 2010 / 2018	21
Abbildung 4: Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)	26
Abbildung 5: Einzelhandelszentralität der Stadt Teterow	27
Abbildung 6: Ziele des Einzelhandelskonzeptes	33
Abbildung 7: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	41
Abbildung 8: Zentren- und Standortkonzept Teterow	44
Abbildung 9: Übersicht Steuerungsempfehlungen	71
Abbildung 10: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung	76

Abbildung 11: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)	77
Abbildung 12: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2002 – 2016	77
Abbildung 13: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland	79
Abbildung 14: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen	80
Abbildung 15: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	82