

<b>Stadt Boizenburg/Elbe</b>	<b>Berichtsvorlage</b>	<b>Drucksachen Nr. :</b> 045/16/30			
Status: öffentlich					
Beratungsgegenstand:					
<b>Einzelhandelskonzeption</b>					
<b>FB Bau und Ordnung</b> Auskunft erteilt: <b>Frau Schiller</b>				Erstellungsdatum: 23.03.2016	
<b>Beratungsfolge:</b>					
	<b>Gremium</b>	<b>Datum Sitzung</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Abstimmung (J/N/E)</b>	<b>TOP</b>
	Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Verkehr und Denkmalschutz	03.05.2016	Bericht		
	Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, Umwelt, Ordnung und Sicherheit	03.05.2016	Bericht		
	Stadtvertretung	12.05.2016	Bericht		

**Beschlussvorschlag:**

### Sachdarstellung und Begründung:

Die Stadt Boizenburg beabsichtigt auf Antrag des Projektentwicklers die planungsrechtlichen Grundlagen für das Ansiedlungsvorhaben REWE mit ca. 1800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und weiteren 200 m<sup>2</sup> VFL für Nebenshops an der Schwartower Straße zu schaffen. Als erster Schritt dazu ist die Erstellung eines aktuellen Einzelhandelskonzeptes notwendig, um auch die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung berücksichtigen zu können. Das letzte EHK stammt aus dem Jahre 1996. Die Veränderungen und aktuellen Entwicklungen in der Stadt, insbesondere in der Altstadt sowie die wachsende Bedeutung des Online- Handels sind die heutigen Herausforderungen. Mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes ist die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH mit folgender Aufgabenstellung beauftragt:

Wie kann der Einzelhandelsstandort Boizenburg insgesamt seine Marktposition sichern bzw. weiter ausbauen?

Wie kann die Nahversorgung für die Bürger gesichert und wohnortnah weiterentwickelt werden?

Wie kann die Innenstadt mit ihren Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen weiterentwickelt werden?

Im Vorfeld haben die Eigentümergesellschaft des Boize- Centers aus der Ringstraße, COOP (SKY- Markt in der Dr. Alexander- Straße) und die Einzelhändler der Altstadt und der Handwerker- und Gewerbeverein Bedenken gegen einen REWE- Markt mit dem Tenor geäußert, dass ein neuer Vollsortimenter mit der Erweiterung der vorhandenen Handelsflächen nicht zur besseren Kundenversorgung und besseren Ausschöpfung des vorhandenen Marktpotentials dient, sondern zu einem Verdrängungswettbewerb zu Lasten der vorhandenen Einzelhandelsflächen führt.

Frau Staiger und Frau Piatkowski von der GMA stellen die ersten Ergebnisse der Untersuchungen vor. Die dazugehörige Unterlage ist den Mitgliedern des ABSVD und des AWTOUS vorab zur Verfügung gestellt worden.

Schwächen der Angebots- und Nachfragesituation der Stadt Boizenburg:

Konkurrenz durch starke Einzelhandelsstandorte im östlichen Stadtgebiet  
Leerstände in der Innenstadt, Lücken im Gastronomieangebot, verkehrliche  
Herausforderungen, teils veraltete Strukturen, Auspendlerüberschuss  
Geringe Zahl der Beschäftigten / 1000 EW jedoch über dem Durchschnitt des Landkreises,  
mehr Sterbefälle als Geburten

Stärken der Angebots- und Nachfragesituation der Stadt Boizenburg

leistungsfähige Lebensmittelmärkte zur Nahversorgung, bereits sehr gute Ausstattung  
in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen und bei Bau-, Heimwerker- und  
Gartenbedarf, attraktiver Marktplatz, gute Infrastruktur, Wochenmarkt, wesentlicher Anteil  
der Verkaufsfläche im Ortskern  
Steigende Einwohnerzahl seit 2012, mehr Zuzüge als Fortzüge, attraktiver  
Wohnstandort, höheres Kaufkraftniveau als an Vergleichsstandorten,

Umsatzverteilungen:

Bereits sehr gute Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln

Die hohe Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich relativiert sich in  
Hinblick auf das Einzugsgebiet (516 m<sup>2</sup>/1.000 EW bzw. unterdurchschnittlich)

Gutes Angebot im Discounterbereich, unzureichendes Angebot im  
Vollsortimentsbereich (hier nur 2x Sky)

Die Ansiedlung von REWE wird gegenüber den nicht zeitgemäßen, schwächeren  
Betrieben zu verstärktem Wettbewerb führen

Wird ein nicht zeitgemäßer Markt durch einen modernen Vollsortimenter ersetzt, ist eine qualitative Verbesserung des Angebotes zu erwarten.

**Fazit:**

Boizenburg besitzt ein gutes Angebot im Discounterbereich, aber ein unzureichendes Angebot im Vollsortimentsbereich. Durch das Vorhaben REWE wird der Wettbewerb intensiviert, aber es würde auch ein attraktiver Vollsortimenter nach Boizenburg kommen. Umverteilungswirkungen größer als 10 % bedeuten auch, dass eine Aufgabe des SKY – Marktes nicht auszuschließen ist. Hier muss entschieden werden, ob mehr Wettbewerb für den Kunden die bessere Lösung darstellt, oder der bestehende Sky- Markt auf der Siedlung geschützt werden soll. Das Boize- Center auf dem Bahnhof genießt keinen Schutzbedarf, da der Standortbereich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, sondern im Gewerbegebiet liegt. Die coop eG hat sich mit Schreiben vom 23.03.16 um den Kauf des Grundstückes am alten Klärwerk beworben, wenn die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Sondergebiet des großflächigen Einzelhandels geschaffen werden.

**Alternativen:**

**Anlagen:** Entwurf EHK vom 15.04.2016