



Die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Boizenburg / Elbe

Auftraggeber: Stadt Boizenburg / Elbe

Projektleitung: Dipl. Geogr. Katharina Staiger

Hamburg, am 26.09.2018

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.



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: stefan.holl@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Juni 2018 beauftragte die Stadt Boizenburg / Elbe die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, ergänzend zur Analyse 2016, die Einzelhandelsentwicklung in Boizenburg / Elbe erneut zu beleuchten. Im Zentrum der Betrachtung steht die Frage, wie die Grundversorgung in Boizenburg / Elbe gestärkt werden kann, dies auch vor dem Hintergrund der geplanten Ansiedlung eines Supermarktes an der Schwartower Straße.

Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Boizenburg / Elbe.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der verwendeten primärstatistischen Quellen, z. B. Einwohnerzahlen statistischer Ämter, Kaufkraftkennziffern von MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

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.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 26.09.2018
SH/KST-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Aufgabenstellung und Grundlagen	5
1. Aufgabenstellung und Ausgangslage	5
2. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen für den Einzelhandel	5
2.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	5
2.2 Landes- und Regionalplanung	6
3. Makrostandort Boizenburg / Elbe	8
II. Angebotssituation	12
1. Aktuelle Angebotssituation bei Nahrungs- und Genussmitteln in Boizenburg / Elbe	12
2. Fußläufige Einzugsgebiete	15
3. Angebotssituation bei Nahrungs- und Genussmitteln im Nahbereich	19
4. Fazit der Wettbewerbsbetrachtung	19
III. Ansiedlungsvorhaben	21
1. Standort und Sortimentskonzept	21
2. Voraussichtliches Einzugsgebiet und Kaufkraft	23
3. Umsatzprognose für das Vorhaben	24
4. Mögliche Auswirkungen	25
5. Raumordnerische Bewertung	26
Verzeichnisse	28

I. Aufgabenstellung und Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Ausgangslage

Die Stadt Boizenburg / Elbe kann in jüngerer Vergangenheit eine positive Einwohnerentwicklung verzeichnen und zählt aktuell ca. 10.600 Einwohner¹. Boizenburg / Elbe gliedert sich in die Kernstadt und acht von der Kernstadt räumlich abgesetzte Ortsteile. Die Stadt steht nicht nur im Wettbewerb zu Zentren im Umland, wie z. B. Lauenburg / Elbe, sondern auch zu den im Einzelhandel stark positionierten Oberzentren, wie z. B. Hansestadt Hamburg oder Lüneburg. Als präferierter Wohnstandort steht die Stadt vor der Herausforderung, den Einzelhandel attraktiv zu halten und weiter auszubauen. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2016 wurden die wichtigsten Rahmenbedingungen bereits herausgearbeitet, als eine wesentliche Zielsetzung wurde die Sicherung und Stabilisierung der wohnortnahen Grundversorgung herausgestellt:

- /// Stabilisierung der Innenstadt als wichtige Einzelhandelslage
- /// Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs
- /// geregelte Entwicklung in den Gewerbegebieten und Sonderstandorten.

2. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen für den Einzelhandel

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:

2.1 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).

¹ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Stand: 30.06.2017, aktuellere Zahlen wurden vom Statistischen Amt noch nicht veröffentlicht.

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).

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.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2005) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011), heranzuziehen. Das LEP Mecklenburg-Vorpommern wird derzeit fortgeschrieben. Beide Beteiligungsstufen sind abgeschlossen, mit der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der zweiten Stufe wurde begonnen. Insofern ist die Fortschreibung des LEP noch nicht beschlossen worden, so dass aktuell die Vorgaben des LEP Mecklenburg-Vorpommern (2005) weiterhin Anwendung finden.

Bezüglich dieser Prüfkriterien für Standorte für großflächigen Einzelhandel sind folgende wesentliche Ziele im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern genannt:

(1) Einzelhandelsgroßprojekte

Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO - hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels, die mit diesen in ihren Auswirkungen vergleichbar sind - sind mit Ausnahme von (7) nur in zentralen Orten zulässig, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in Ober- und Mittelzentren. **(Z)**

(2) Zulässigkeitskriterien

Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur zulässig wenn Größe, Art und Zweckbestimmungen einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des zentralen Ortes stehen

und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. **(Z)**

(3) Räumlich ausgewogene Versorgung

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden. **(Z)**

(4) Zentrenrelevante Sortimente

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden. **(Z)²**

(5) Nicht zentrenrelevante Sortimenten

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). **(Z)**

(6) Einzelhandelskonzepte

Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. **(Z)**

(7) Vorhaben in Stadt-Umland-Räumen

Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in den Randbereichen der Stadt-Umland-Räume dann angesiedelt werden, wenn die Ansiedlungsgemeinde mit der Kernstadt intensive funktionale Verflechtungen aufweist, verkehrlich mit Öffentlichem Personennahverkehr gut erreichbar ist und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion der Kernstadt nicht beeinträchtigt. Standortentscheidungen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Stadt-Umland-Räumen sind auf der Basis interkommunaler Abstimmungen – (regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte) zu treffen. **(Z)** (Kapitel 4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben des LEP).

Im **Regionalplan Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)³** werden im Kapitel 4.3.2 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben die gleichen Ziele wie im LEP formuliert.

² Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen grundsätzlich wohnortnah entwickelt werden (vgl. Begründung zu 4.3.2, LEP Mecklenburg-Vorpommern 2005).

³ RREP Westmecklenburg wird derzeit fortgeschrieben (1. Stufe des Beteiligungsverfahrens, Teilfortschreibung Kapitel 6.5 Energie)

3. Makrostandort Boizenburg / Elbe

Der ca. 10.600 Einwohner zählenden Stadt Boizenburg / Elbe ist die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, so dass der lokale Einzelhandel eine Versorgungsfunktion für die Verbraucher aus der Stadt selbst, aber auch für Verbraucher aus den kleineren Gemeinden im Nahbereich übernimmt. Zum Nahbereich zählen Bengerstorf, Besitz, Brahlstorf, Dersenow, Gresse, Greven, Neu Gülze, Nostorf, Schwanheide, Teldau, Tessin bei Boizenburg und Vellahn mit rd. 9.900 Einwohnern. Zusammen mit der Stadt Boizenburg / Elbe bezieht sich der grundzentrale Versorgungsraum auf rd. 20.500 Einwohner.

Künftig soll Boizenburg / Elbe gemäß RREP Westmecklenburg zu einem Mittelzentrum entwickelt werden. Bedingt durch die Lage im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg sollen in Boizenburg / Elbe in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufgenommen werden.

Boizenburg / Elbe konnte in den vergangenen Jahren eine deutliche Einwohnerzunahme, welche aus Wanderungsgewinnen resultiert, verbuchen. Die Wachstumsrate lag wesentlich über dem Durchschnitt im Landkreis Ludwigslust-Parchim und von Mecklenburg-Vorpommern.

Tabelle 1: Einwohnerveränderung 2014 – 2017 im regionalen Vergleich

Stadt / Landkreis	Einwohner		Veränderung 2014 – 2017	
	2014	2017	absolut	in %
Boizenburg / Elbe	10.254	10.594	+ 340	+ 3,3
LK Ludwigslust-Parchim	212.304	212.809	+ 505	+ 0,2
Mecklenburg-Vorpommern	1.597.321	1.610.788	+ 13.467	+ 0,8

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (Stand: 30.06.)

Im Rahmen des ISEK 2016⁴ wurde eine Einwohnerprognose mit folgende Werten erstellt:

/// 2020: 11.110 Einwohner

/// 2030: 11.419 Einwohner

Angesichts der positiven Entwicklung der letzten Jahre dürften diese Einwohnerzahlen erreicht werden, zumal die Ausweisung neuer Wohngebiete vorgesehen ist. Erweiterungsflächen für den Wohnungsneubau sind insbesondere im Ortsteil Schwartow (Anschluss an B-Plan 30) sowie entlang der Schwartower Straße vorgesehen⁵. Insgesamt sind hier 78 Wohneinheiten geplant, was

⁴ ISEK Boizenburg / Elbe 2016, regional-realistisches Szenario, Basis: statistische Daten der Einwohnermeldestelle für die Jahre 2012 – 2014.

⁵ ISEK Boizenburg / Elbe 2016, Seite 51.

knapp 300 Einwohnern bzw. rd. 0,5 Mio. € zusätzlicher Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln entsprechen würde. In vorhandenen Bebauungsplänen wurden ebenfalls die Potenziale für Wohnungsneubau untersucht; hier ergab sich eine Kapazität⁶ für rd. 100 Einfamilienhäuser.

Mit Blick auf die Versorgungsfunktion des Einzelhandels von Boizenburg / Elbe für 12 Orte im Nahbereich ist die Einwohnerveränderung (2014 – 2017) in diesen Orten zu beachten. Bedingt durch einen Sondereinfluss⁷ verbuchte Nostorf einen hohen Einwohnerrückgang. Der überwiegende Teil der Gemeinden verzeichnete hingegen Zunahmen (ohne Nostorf ein Plus von fast 200 Personen). In der Summe war die Einwohnerzunahme in Boizenburg / Elbe und in den meisten kleineren Orten ausreichend, um die Einwohnerzahl von rd. 20.500 im Nahbereich zu halten.

Tabelle 2: Einwohnerveränderung 2014 – 2017 im Nahbereich von Boizenburg / Elbe

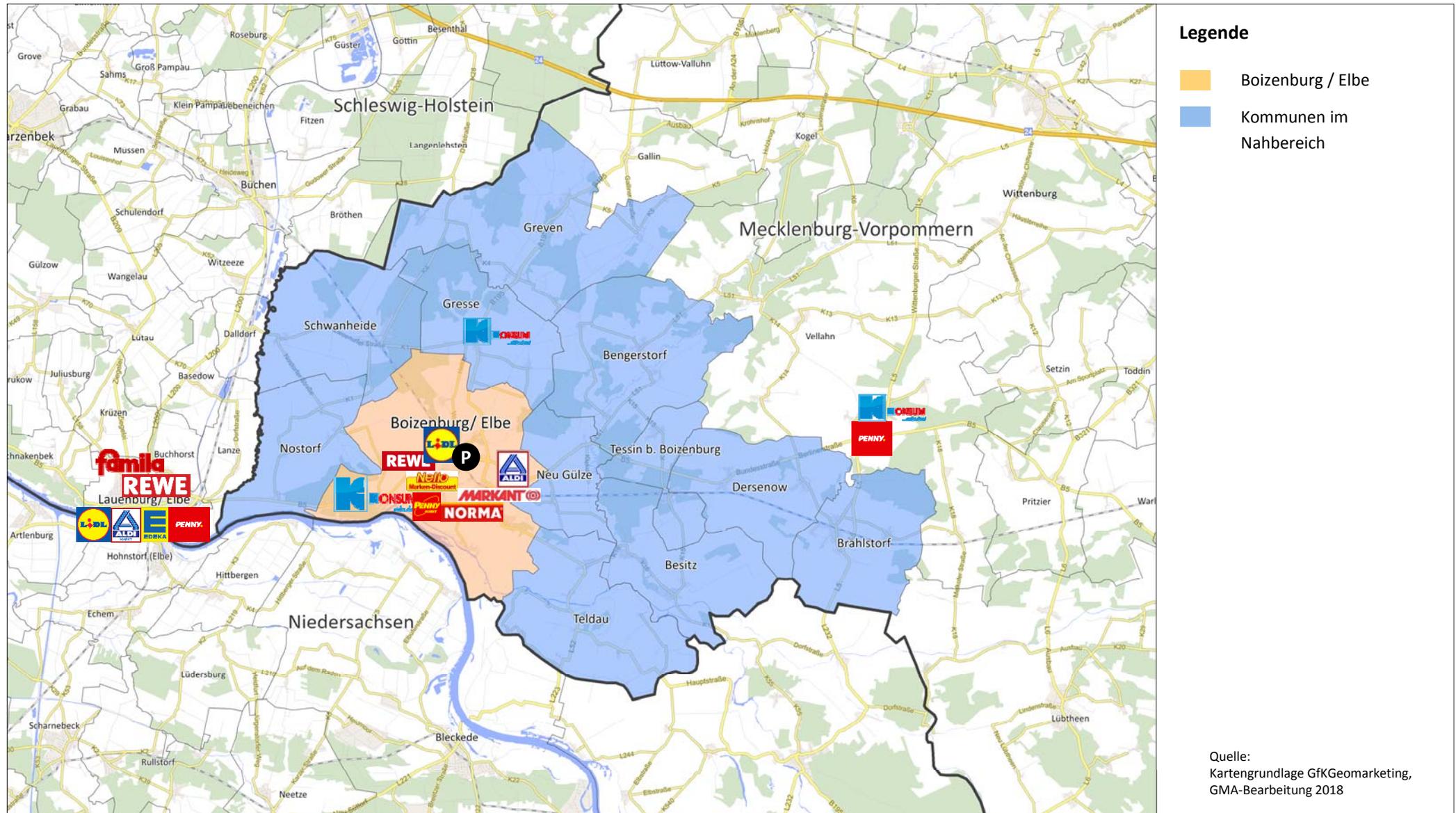
Stadt / Landkreis	Einwohner		Veränderung 2014 – 2017	
	31.12.2014	30.06.2017	absolut	in %
Bengerstorf	557	558	1	0,2
Besitz	427	448	21	4,9
Brahlstorf	694	707	13	1,9
Dersenow	453	473	20	4,4
Gresse	672	706	34	5,1
Greven	697	739	42	6,0
Neu Gülze	786	765	- 21	- 2,7
Nostorf	1.196	672	- 524	- 43,8
Schwanheide	715	706	-9	- 1,3
Teldau	927	1.005	78	8,4
Tessin bei Boizenburg	416	427	11	2,6
Vellahn	2.703	2.696	- 7	- 0,3
Summe Orte im Nahbereich	10.243	9.902	- 341	- 3,3
Boizenburg / Elbe	10.254	10.594	340	3,3
Summe mit Boizenburg	20.497	20.496	-1	0,0

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (30.06.)

⁶ ISEK Boizenburg / Elbe 2016, Seite 51.

⁷ Dies hängt mit der Einrichtung einer Erstaufnahme für Flüchtlinge zusammen.

Karte 1: Nahbereich des Grundzentrums Boizenburg / Elbe



Mit Ausnahme von Vellahn leben in den übrigen Kommunen des Nahbereiches weniger als 1.000 Personen, sodass die wirtschaftliche Tragfähigkeit zur Entwicklung von Nahversorgungsangeboten nicht gegeben ist⁸. Perspektivisch kann dies auch nicht aufgebaut werden. Dies unterstreicht die Versorgungsbedeutung des Einzelhandels von Boizenburg / Elbe für diese Gemeinden.

Boizenburg / Elbe bietet aktuell 3.308 Arbeitsplätze⁹, was in Relation zur Einwohnerzahl 312 Beschäftigte je 1.000 Einwohnern entspricht. Der Referenzwert im Landkreis Ludwigslust-Parchim liegt bei 305 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern, sodass für Boizenburg / Elbe sogar ein überdurchschnittlicher Beschäftigtenbesatz vorliegt. Die Bedeutung als Arbeitsplatzstandort zeigt sich in aktuell über 1.800 Einpendlern, welche insbesondere aus dem Nahbereich nach Boizenburg / Elbe einpendeln. Allerdings überwiegen die Auspendler, was lagebedingt mit der Nähe zu Hamburg bzw. zu Lüneburg zusammenhängt.

Tabelle 3: Beschäftigtenbesatz und Pendlerdaten

Stadt / Landkreis	Beschäftigte am Arbeitsort	Einwohner	Beschäftigte je 1.000 EW	Einpendler	Auspendler	Saldo
Boizenburg / Elbe	3.308	10.594	312	1.829	3.290	- 1.461
LK Ludwigslust-Parchim	64.964	212.809	305	13.013	35.975	- 22.962
Mecklenburg-Vorpommern	567.650	1.610.788	352	31.383	74.871	- 43.488

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2017

⁸ Der filialisierende Lebensmitteleinzelhandel ist bereits seit Anfang dieser Dekade auf Standorte ausgerichtet, von welchen aus ein Kerneinzugsgebiet mit mindestens 4.000 Einwohner erschlossen wird.

⁹ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Stand: 30.06.2017, Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

II. Angebotssituation

1. Aktuelle Angebotssituation bei Nahrungs- und Genussmitteln in Boizenburg / Elbe

Ergänzend zu der in 2015 erfolgten Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Boizenburg / Elbe wurde Mitte 2018 erneut sämtliche Einzelhandelsbetriebe mit dem Angebotsschwerpunkt „täglicher Bedarf“ erhoben.

Unter räumlichen und sachlichen Gesichtspunkt ist festzuhalten:

Das **innerstädtische Angebot** bei Nahrungs- und Genussmitteln verteilt sich auf den Konsum-Markt und wenige kleinteilige Betriebe. Auch der Rossmann Drogeriemarkt führt im Randsortiment Nahrungs- und Genussmittel, u. a. Getränke, Weine, Kaffee / Tee, Trockensortiment, Biowaren. Im Ergänzungsbereich besteht eine Filiale von Penny. Insgesamt liegt in der Innenstadt eine Verkaufsfläche¹⁰ von rd. 1.450 m² vor, auf welcher ein Umsatz von rd. 5 Mio. € im vergangenen Jahr erwirtschaftet wurde. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 450 m² kann der Konsum-Markt, welcher in Erdgeschosslage eines Wohn- und Geschäftshauses integriert ist, kein umfassendes Sortiment vorhalten. Erweiterungsmöglichkeiten sind am jetzigen Standort nicht gegeben. Bedingt durch die kleinteilige Gebäudestruktur sind innerhalb der Altstadt keine Flächen vorhanden, welche für einen großflächigen Supermarkt zusammengelegt werden könnten. Dies wurde seitens der Verwaltung in den vergangenen Jahren mehrfach überprüft. Flächenpotenziale könnten geschaffen werden, indem Gebäudeensemble abgerissen werden oder zentral gelegene Plätze, wie z. B. der Marktplatz, überbaut werden würden. Die Penny-Filiale am Ellernholzplatz weist mit rd. 770 m² Verkaufsfläche eine für Penny noch übliche Einheit auf, wenngleich sich ein deutlicher Modernisierungsbedarf abzeichnet.

In Wohngebietslage ist in der **Ludwig-Reinhard-Straße** ein Rewe Supermarkt (früher Sky) seit Jahrzehnten ansässig, welcher im Vergleich zum Markant Supermarkt deutlich näher zur Innenstadt liegt. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.260 m² liegt eine für einen modernen Vollversorger zu kleine Einheit vor. Da nur sehr begrenzte Investitionen hinsichtlich der Gestaltung des Verkaufsraums, des Eingangsbereiches, der Vorkassenzone und der Warenpräsentation in den zurückliegenden Jahren erfolgten, wird ein hoher Modernisierungsbedarf offensichtlich. Bedingt durch die Gebäudestruktur sind jedoch keine Möglichkeiten zur Erweiterung gegeben. Dieser Supermarkt ist vollständig in Wohnbebauung integriert, im fußläufigen Nahbereich leben rd. 2.350 Einwoh-

¹⁰ Die Verkaufsfläche von Rossmann (rd. 540 m²) wird nicht zur Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln gerechnet, die Zuordnung erfolgt über den Umsatzanteil.

ner, was einer Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 4,3 Mio. € entspricht. Bedingt durch seine Lage abseits der Hauptverkehrsachse Schwartower Straße ist dieser Standort aus dem grundzentralen Nahbereich nicht optimal zu erreichen. Eine Modernisierung dieses Supermarktes wird nur bei guten Rahmenbedingungen am Standort erfolgen. Dies würde voraussetzen, dass ein größeres räumliches Einzugsgebiet erschlossen werden kann, d. h. mit Kunden aus dem Umland. Dies ist lagebedingt nicht möglich. Insofern wird sich der „trading-down-Prozess“ weiter fortsetzen. Kurzfristig ist eine Schließung dieser für den Betreiber unrentablen Filiale – auch ohne eine Neuansiedlung – zu erwarten. Dies wurde bereits signalisiert.

- Im **Boize-Center** ist der größte Supermarkt der Stadt (Markant mit rd. 1.350 m² Verkaufsfläche, früher Sky) lokalisiert. Einschließlich einer Bäckerei-Filiale und der Umsatzanteile des Rossmann Drogeriemarktes bei Nahrungs- und Genussmitteln wird der Umsatz auf ca. 4,7 Mio. € geschätzt. Auch wenn das Boize-Center in verkehrlicher Hinsicht günstig aus dem Umland zu erreichen ist, ist das gesamte Objekt modernisierungsbedürftig. Dies betrifft v. a. das äußerliche Erscheinungsbild. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.350 m² stellt Markant keinen modernen und zukunftsfähigen Vollversorger dar.
- Außerhalb der Altstadt** ist in der **Schwartower Straße** eine Netto-Filiale (rd. 750 m² Verkaufsfläche) lokalisiert, welche deutlich unter der von Netto Markendiscount üblichen Einheiten (rd. 1.050 m² Verkaufsfläche) liegt. Auch die Aldi-Filiale in der Berliner Straße liegt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche unter den modernen Einheiten von Aldi-Nord (rd. 1.200 m² Verkaufsfläche). Hingegen weist die Filiale von Norma (rd. 1.000 m² Verkaufsfläche) eine übliche Größe auf, auch die Lidl-Filiale wurde auf rd. 900 m² erweitert und modernisiert.

Foto 1: Konsum, Königstraße



GMA 2018

Foto 2: Penny, Ellernholzplatz



Foto 3: Rewe, Ludwig-Reinhard-Straße



Foto 4: Lidl, Am Keesboom



Foto 5: Aldi, Berliner Straße



Foto 6: Netto, Schwartower Straße



Foto 7: Norma, Bahnhofstraße



Foto 8: Markant-Filiale, Boize-Center



GMA 2018

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass in den zurückliegenden Jahren keine wesentliche Attraktivierung des Lebensmitteleinzelhandels in Boizenburg / Elbe erfolgte. Der Renovierungsstau an den beiden ehemaligen Sky-Standorten besteht nach wie vor. An der Ludwig-Reinhard-Straße haben die immobilienseitigen Rahmenbedingungen (Eigentümerstruktur, Flächenverfügbarkeit, Zufahrtsmöglichkeiten für Kunden aus dem Nahbereich) eine Entwicklung verhindert.

Hinsichtlich des Boize-Centers hat die Verwaltung in Anlehnung an das GMA Einzelhandelskonzept kein Interesse an einer flächenseitigen Aufwertung des Boize-Centers.

2. Fußläufige Einzugsgebiete

Mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit der Vollversorger / Discounter spielt deren räumliche Verteilung im Stadtgebiet eine große Rolle, wobei sich hinsichtlich des jeweiligen fußläufigen Nahbereiches (10 min-fußläufige Entfernungen)¹¹ deutliche Unterschiede zeigen.

Tabelle 4: Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte / Discounter in der Kantstadt

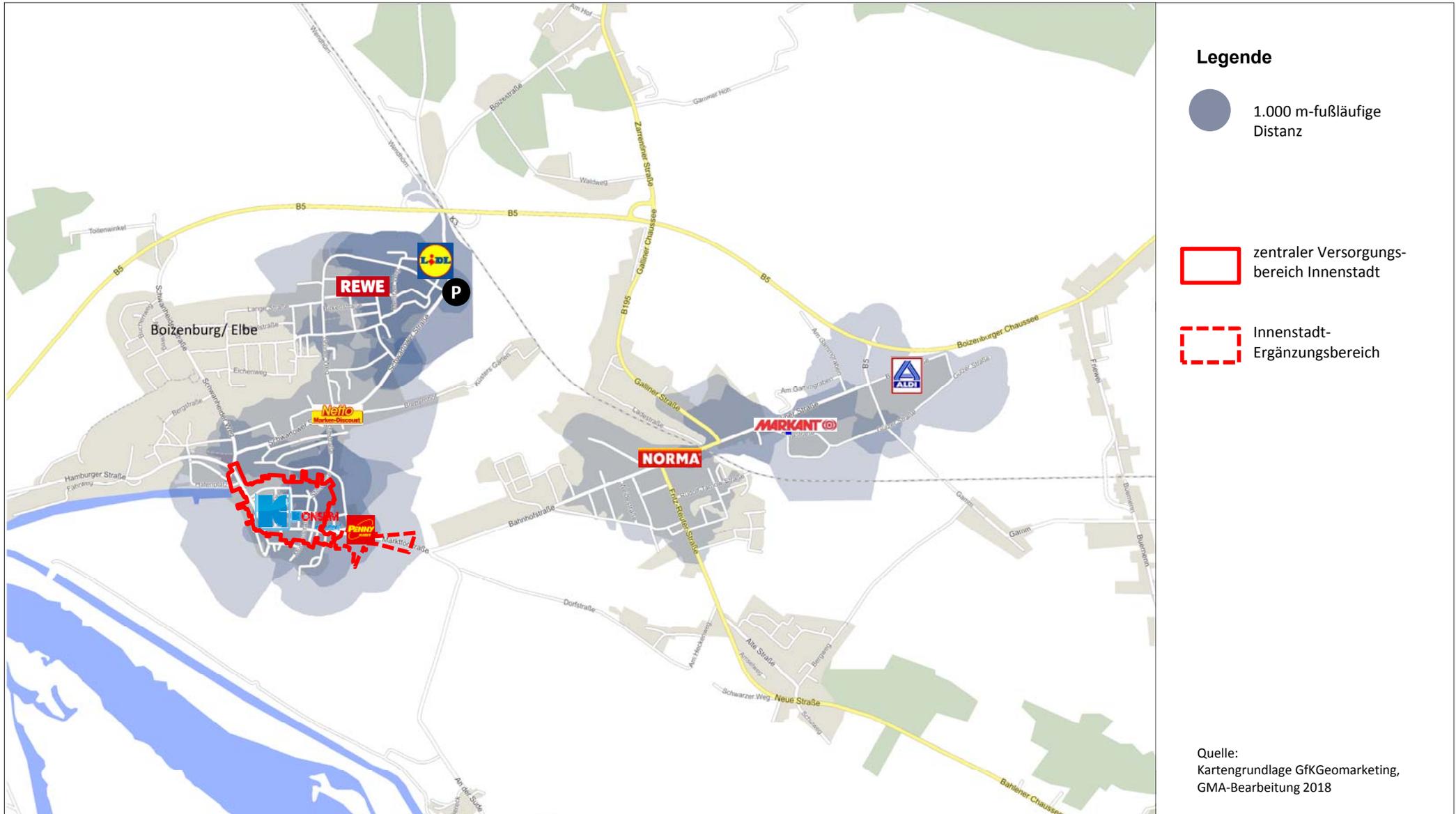
Lage	Betreiber	Einwohner fußläufig	Kaufkraft in Mio. €
Schwartower Straße 47	Netto	3.892	7,1
Ludwig-Reinhard-Straße	Rewe	2.383	4,3
Am Keesboom 4	Lidl	2.215	4,0
Königstraße 20	Konsum-Markt	1.833	3,3
Bahnhofstraße 12	Norma	1.542	2,8
Elerholzplatz 1	Penny	1.294	2,3
Ringstraße 10	Markant	442	0,8
Berliner Straße 30	Aldi	77	0,1
Schartower Straße (ohne Neubaugebiet)	Planstandort	2.052	3,7

Quelle: GfK Geomarketing, GMA-Bearbeitung 2018

Unter dem Supermärkten bzw. Discountern leben im fußläufigen Nahbereich der Netto-Filiale die meisten Einwohner. Auffallend ist, dass im Nahbereich des Konsum-Marktes in der Innenstadt gerade in etwa 1.800 Einwohner fußläufig erreicht werden. Hingegen versorgen sowohl der Rewe Supermarkt als auch der Lidl Discounter deutlich mehr Einwohner als der Konsum-Markt in der Innenstadt. Der zweite Vollversorger in Boizenburg / Elbe erreicht mit rd. 400 Einwohnern quasi kaum einen fußläufigen Nahbereich. Interessant ist, dass vom geplanten Standort des neuen Supermarktes in der Schartower Straße rd. 2.050 Einwohner fußläufig erreicht werden. Im Vergleich zur Rewe-Filiale wird damit fast dieselbe Einwohnerzahl versorgt werden können.

¹¹ Die 10 min-fußläufige Entfernungen wird mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen, Fluss, Bahntrassen als Zäsur).

Karte 2: Verteilung der Supermärkte / Discounter und deren fußläufige Einzugsgebiete in der Kernstadt



Karte 3: Fußläufiges Einzugsgebiet des Rewe-Supermarktes in der Ludwig-Reinhard-Straße



Karte 4: Fußläufiges Einzugsgebiets des Vorhabens an der Schwartower Straße



3. Angebotssituation bei Nahrungs- und Genussmitteln im Nahbereich

In den Gemeinden des zugehörigen Nahbereichs beschränkt sich das Angebot auf Gresse und Vellahn. In **Gresse** ist ein kleiner Konsum-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 400 m² ansässig. In **Vellahn** ist ebenfalls Konsum mit rd. 450 m² Verkaufsfläche und eine Penny-Filiale mit rd. 800 m² Verkaufsfläche vertreten. Die Konsum bzw. die Penny-Filiale tragen kaum dazu bei, dass die Kaufkraft im Nahbereich zu einem erheblichen Anteil gebunden wird. In den Kommunen des Nahbereiches steht ein Kaufkraftvolumen bei Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 17,3 Mio. € zur Verfügung, dem ein Umsatz von rd. 5 – 6 Mio. € gegenübersteht. Dies zeigt, dass der überwiegende Teil der Kaufkraft an andere Einkaufsorte abfließt.

4. Fazit der Wettbewerbsbetrachtung

Unter räumlichen und sachlichen Gesichtspunkten ist festzuhalten:

- /// Das Angebot bei Nahrungs- und Genussmitteln in Boizenburg / Elbe ist sehr discountlastig. Mit rd. 5.000 Einwohnern ist bei Discountern die wirtschaftliche Tragfähigkeit für eine Filiale gegeben. In Boizenburg / Elbe einschl. Nahbereich (6 Discounter) entfallen nur etwa 3.400 Einwohner auf einen Discounter.
- /// Auch das Verhältnis zwischen Discounter und Vollversorger bezogen auf den grundzentralen Nahbereich weist darauf hin, dass sich die Discounter (auch bedingt durch die Möglichkeit, die landesplanerischen Steuerungsregeln unterlaufen zu können) deutlich dynamischer als die Vollsortimenter entwickelten.
- /// Die beiden Vollversorger Rewe und Markant sind seit Langem nicht mehr zeitgemäß, insbesondere die Rewe Einheit weist einen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Für moderne Vollversorger rechnet man rd. 7.000 Einwohner / Vollversorger, d. h. im grundzentralen Nahbereich wäre noch ein Supermarkt verträglich. Da aber auch kleinere Märkte, wie die Konsum-Märkte ein Angebot vorhalten, wird nicht die zusätzliche Ansiedlung eines Supermarktes, sondern die Optimierung bestehender Märkte empfohlen. Dies schließt mögliche Verlagerungen von Bestandsimmobilien mit ein.
- /// Einschließlich weiterer Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Tankstellen-Shops, Getränkemärkte, welche sich im Stadtgebiet verteilen, wurde ein Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln von rd. 27 – 28 Mio. € im vergangenen Jahr erwirtschaftet. Bezieht man den Umsatz im grundzentralen Nahbereich mit ein, liegt ein Umsatz von rd. 32 – 33 Mio. € vor. Bezogen auf die Kaufkraft (rd. 36,5 Mio. €) ergibt sich eine Zentralität von rd. 89 %. Dies bedeutet, dass die Kaufkraft im grundzentralen Nahbereich durch

die Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und kleinere Anbieter nicht ausreichend gebunden werden kann. Dies hängt insbesondere mit den unzureichenden Formaten der Vollversorger und der Discountlastigkeit zusammen.

III. Ansiedlungsvorhaben

1. Standort und Sortimentskonzept

In der Schwartower Straße ist wie bereits 2015 geplant, einen Supermarkt anzusiedeln. Aktuell liegen Planungen mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² und einer Bäckereifiliale vor. Das zur Überplanung vorgesehene Areal liegt im nordöstlichen Kernstadtgebiet an der Hauptverkehrsachse Schwartower Straße. Östlich der Schwartower Straße erstrecken sich z. T. verdichtete Wohngebiete im Bereich der Dr.-Alexander-Straße, Am Ziegelberg, Am Schwartower Steig sowie am Keesboom. Im fußläufigen Nahbereich leben rd. 2.050 Einwohner.

Bedingt durch die Lage an der Hauptverkehrsachse Schwartower Straße ergibt sich aus allen Bereichen der Kernstadt eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die B 5 verläuft etwa 400 m nördlich des Vorhabenstandortes, sodass darüber eine gute Erreichbarkeit aus den Ortsteilen und den meisten Kommunen des Nahbereichs des Grundzentrums Boizenburg / Elbe gewährleistet wird.

Karte 5: Planstandort an der Schwartower Straße

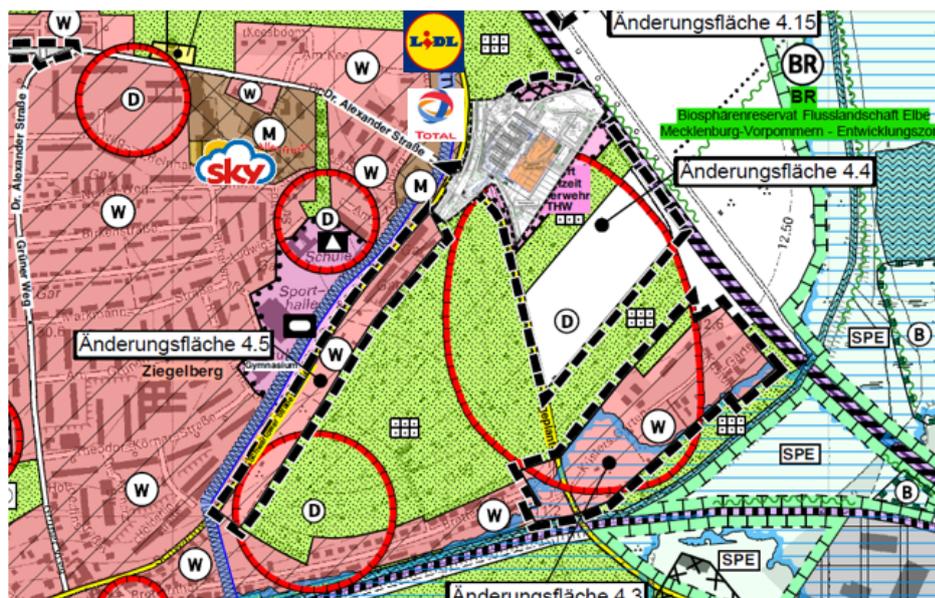


Quelle: Openstreetmap CC-BY-SA 2.0/ Stadt Boizenburg / Elbe; GMA-Darstellung 2018

Die Stadt Boizenburg hat im Rahmen der 4. F-Planänderung eine Änderungsfläche 4.5 "Südöstliche Rand-bebauung Schwartower Straße" aufgenommen. Das Ziel ist hierbei, den straßenparallelen Wohnungsbau aus der Altstadt kommend schrittweise in Richtung Nordosten auf der östlichen Straßenseite der Schwartower Straße zu entwickeln. Derzeit befinden sich hier Kleingärten. Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt und die Infrastruktur liegt bereits in der Straße. Die 4. F-Planänderung ist wirksam.

Kriterien	Bewertung
Lage	Lage am nordöstlichen Stadtrand in Richtung Schwartow, ca. 400 m südlich der B 5 und ca. 100 m südöstlich von Lidl
Erscheinungsbild	Derzeit überwiegend Kleingärten / Klärwerksfläche auf der Fläche, Wohngebiete auf der westlichen Seite der Schwartower Straße. künftig: Wohngebiete werden zusätzlich auf der östlichen Seite der Schwartower Straße entwickelt und unmittelbar südwestlich an Planstandort angrenzen
Erreichbarkeit / Erschließung PKW	gute Erreichbarkeit mit dem PKW, Ortseingang, sehr gute Erreichbarkeit aus der Siedlungsvorstadt und aus dem gesamten Stadtgebiet
Erreichbarkeit ÖPNV	Derzeit keine direkte Anbindung; Haltepunkt „Metzinger Weg“ noch in fußläufiger Entfernung. Künftig: ÖPNV-Haltestelle in Planung
Erreichbarkeit Fußgänger / Fahrradfahrer	Gute Erreichbarkeit aus den Wohngebieten, welche westlich jenseits der Schwartower Straße und künftig auch unmittelbar südwestlich des Vorhabenstandortes liegen
Exposition / Sichtbarkeit	Künftig eine sehr gute Sichtbarkeit von der Schwartower Straße
Umfeldnutzungen	westlich Wohngebiete, Total-Tankstelle; nordwestlich: Lidl; nördlich: Kleingärten, B 5-Trasse; östlich: Kläranlage, Bahntrasse; südlich / südwestlich: derzeit Kleingärten, künftig südwestlich Wohngebiete
Städtebauliche Lage	Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Boizenburg / Elbe, jedoch wird der Planstandort angesichts der Änderungsfläche 4.5 gemäß F-Plan künftig von Wohngebieten in einem nennenswerten Umfang umschlossen sein. Insofern ist künftig von einem stark ausgeprägten Wohngebietsbezug auszugehen
Bewertung gemäß LEP MV 2016 / Einzelhandelskonzept	In Hinblick auf die 4. F-Planänderung (Änderungsfläche 4.5) kann die Lage als städtebaulich integriert bewertet werden. Ansiedlung eines großflächigen Betriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist grundsätzlich zulässig

Abbildung 1: Lage des Planstandortes



Quelle: F-Plan Boizenburg / Elbe, GMA-Darstellung 2016

Beim Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter mit dem Umsatz- und Angebotsschwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmitteln. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² über 30.000 unterschiedliche Artikel, wobei in den letzten Jahren die Artikelzahl der Frischwaren bei fast allen Betreibern stetig erhöht wurde. Zudem wurden häufig Spezialsortimente eingeführt bzw. weiter ausgebaut, wie z. B. Bio-Lebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten. Im Nonfood-Sortiment werden Drogeriewaren (inkl. freiverkäufliche Arzneimittel), Wasch- und Putzmittel, Tiernahrung und Kleintextilien (Strumpfwaren) geführt. Aktionswaren aus weiteren Nonfood-Sortimenten spielen hingegen nur eine untergeordnete Rolle.

Gerade in den letzten Jahren wurden von allen Supermarktbetreibern der erlebnisorientierte Einkauf immer mehr betont. So wurde durch breitere Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktionen sowie niedrigen Regalen das Einkaufen für Verbraucher bequemer gemacht. Auf der Verkaufsfläche wird zudem häufig der Back-off mit Vorbereitungsbereich platziert, was wiederum zusätzliche Fläche bedeutet. Mit größeren Einheiten werden insbesondere die Ansprüche an altersgerechte Einkaufsmöglichkeiten bzw. die Ansprüche von gehandicapten Menschen mehr berücksichtigt. Die Mustereinrichtungspläne unterschiedlicher Betreiber von Supermärkten verdeutlichen, dass nur ein sehr geringer Anteil der angestrebten Verkaufsflächenerweiterungen für zusätzliche Warenregale oder „neue“ Sortimente verwandt wird. Zu beachten ist, dass bei diesen modernen Einheiten sämtliche betriebliche Anforderungen, wie z. B. die Warenbewirtschaftung vereinfacht werden (Rangieren mit dem Hubwagen) und hieraus Kostenvorteile gegenüber Altobjekten entstehen.

Fazit: Ein Vollversorger bietet im Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente an und muss insofern wohnortnah angesiedelt werden. Der Standort an der Schwartower Straße ist aus der Siedlungsvorstadt gut fußläufig bzw. mit dem Fahrrad erreichbar und weist einen wesentlichen Wohngebietsbezug auf (verdichtete Wohngebiete auf der gegenüberliegenden Seite der Schwartower Straße sowie künftig unmittelbar südwestlich an den Standort angrenzend). Zudem ist der Standort den örtlichen Gegebenheiten angemessen mit dem ÖPNV erreichbar, was sich zukünftig durch die neugeplante Haltestelle weiter verbessern wird. Insofern ist der Standort städtebaulich integriert. Hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens ist auf die entsprechenden Ausführungen im Einzelhandelskonzept für die Stadt Boizenburg / Elbe 2016 hinzuweisen.

2. Voraussichtliches Einzugsgebiet und Kaufkraft

Das Kernsortiment des geplanten Supermarktes bezieht sich auf Nahrungs- und Genussmittel. Für dieses Kernsortiment ist von einer Pro-Kopf-Ausgabe von **ca. 2.035 €** auszugehen. Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau¹² zu beachten, welches in Boizenburg / Elbe

¹² Quelle: MB Research, Nürnberg, 2018.

bei 89,2 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau liegt. In sämtlichen Gemeinden des Nahbereichs liegt ebenfalls ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor, welches zwischen 81,4 und 94,7 schwankt.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens deckt sich mit dem regionalplanerisch zugewiesenen Nahbereich von Boizenburg / Elbe und umfasst rd. 20.500 Einwohner, die über rd. 36,5 Mio. € Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln verfügen. Kleinräumig kann zwischen dem fußläufigen Einzugsgebiet und weiteren Stadtquartieren bzw. dem Umland differenziert werden:

- /// fußläufig: 2.050 Einwohner
- /// weitere Stadtquartiere: 8.550 Einwohner
- /// Nahbereich: 9.900 Einwohner.

3. Umsatzprognose für das Vorhaben

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung des Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.¹³ Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

Im Kernsortiment ist für das Vorhaben ein Umsatz von rd. 5,7 Mio. € p.a. zu erwarten.

Tabelle 5: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes bei Nahrungs- und Genussmitteln

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
10 Gehminuten	3,7	35	1,3	23
sonstige Stadtquartiere	15,5	15	2,3	41
Nahbereich	17,3	10	1,7	31
Summe	36,5	14 - 15	5,4	95
Streuumsatz			0,3	5
Summe Food			5,7	100

GMA-Berechnungen 07 / 2018

¹³ In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Hinzu kommt der Umsatz mit den Nonfood-Sortimenten von rd. 0,8 Mio. €, der Gesamtumsatz ist mit ca. 6,5 Mio. € zu beziffern. Dieser Umsatz entspricht dem üblichen Umsatz von Supermärkten in eher ländlich geprägten Räumen bzw. in einem Raum mit unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveau.

4. Mögliche Auswirkungen

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip des Gravitationsmodells basiert. Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- / die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- / der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

Mit Blick auf die zu erwartenden Umsatzumlenkungen ist zu berücksichtigen, dass es sich um nicht um die Ansiedlung eines neuen Betreibers handelt, sondern ein „Ersatzstandort“ für die jetzige Rewe-Filiale entwickelt werden soll. In diesem Falle wird der Umsatz des Bestandsmarktes durch die neue Filiale quasi „mitgenommen“, was sich aus dem fast identischen fußläufigen Einzugsgebiet beider Standorte ergibt. Im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel erreicht der Mehrumsatz etwa 2,1 Mio. € und im Nonfood-Sortiment etwa 0,3 Mio. €.

Im Detail sind folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben (Nahrungs- und Genussmittel)

		in Mio. €	in %
Bestandsumsatz Supermarkt Filiale		3,5	
Boizenburg / Elbe	Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in der Innenstadt	0,2	4– 5
	Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern im Boize-Center	0,5	11– 12
	Umsatzumlenkungen ggü. sonstigen Anbietern	1,3	9– 10
Umsatzumlenkungen ggü. Anbietern in Lauenburg, Lüneburg		0,2	
Umsatz insgesamt		5,7	- 7 - 8 - -

GMA-Berechnungen 2018; ca.-Werte; gerundet

Die Umverteilungen beziehen sich primär auf die Wettbewerber in Boizenburg / Elbe und auf die Lagen außerhalb der Innenstadt. Aufgrund der geringen Sortimentsüberschneidungen mit den relevanten Betrieben in Gresse und Vellahn sind dort keine Umsatzrückgänge zu erwarten. In einer geringen Größe werden Umsatzrückgänge an diversen Standorten in Lauenburg und Lüneburg ausgelöst, d. h. durch das Vorhaben wird ein Teil der aus Boizenburg / Elbe abfließenden Kaufkraft vermindert.

Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge in den Nonfood Sortimenten fallen ausgesprochen gering aus, beziehen sich auf zahlreiche Sortimente und verteilen sich auf unterschiedliche Betriebe, u. a. Markant, Discounter, Rossmann.

5. Raumordnerische Bewertung

Nach dem aktuell geltenden Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2005 wird das Vorhaben im Hinblick auf die raumordnerischen Ziele wie folgt bewertet:

- /// **(1) Einzelhandelsgroßprojekte:** Boizenburg / Elbe stellt ein Grundzentrum dar. Dem Ziel wird entsprochen.
- /// **(2) Zulässigkeitskriterien:** Das Vorhaben steht in einem angemessenen Verhältnis zur Größe und Versorgungsfunktion des Grundzentrums Boizenburg / Elbe, der grundzentrale Nahbereich wird nicht wesentlich überschritten (= ca. 95 % des Umsatzes stammen aus der Stadt Boizenburg / Elbe und dem zugehörigen Nahbereich).
- /// **(3) Raumordnerisch ausgewogene Versorgung:** Demnach darf das Vorhaben keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen mit sich bringen. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzrückgänge werden die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ in Boizenburg / Elbe nicht beeinträchtigen. Die Umverteilungen verteilen sich auf unterschiedliche Betriebe. Die wohnortnahe Versorgung wird in Boizenburg / Elbe und im grundzentralen Nahbereich ebenfalls nicht gefährdet, die Umsatzumverteilung ist als rein wettbewerbliche Wirkung zu sehen. Vielmehr wird durch das Vorhaben der grundzentrale Versorgungsauftrag gesichert.
- /// **(4) Zentrenrelevante Sortimente:** Supermarkt bietet im Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente an und muss insofern wohnortnah angesiedelt werden. Vom Standort an der Schwartower Straße werden 2.050 Personen in 10 Gehminuten erreicht und damit fast genauso viele Personen wie vom jetzigen Rewe-Standort (rd. 2.400 Personen). Berücksichtigt man die geplante Neubaugebiete im Bereich der

Schwartower Straße und im Ortsteil selbst (+ 300 Personen), so wird perspektivisch dieselbe Einwohnerzahl wieder erreicht. Der Wohngebietsbezug ist derzeit bereits gegeben, zukünftig wird sich dies noch verbessern.

- Da das Vorhaben eine Standortentwicklung außerhalb der Innenstadt darstellt, ist zudem nachzuweisen, dass das Vorhaben die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährdet. Das Vorhaben bezieht sich auf einen Supermarkt, welcher nicht durch weitere Fachmärkte arrondiert werden soll. Insofern wird kein weiterer wesentlicher Einkaufsschwerpunkt für zentrenrelevante Sortimente aufgebaut, d. h. für den innerstädtischen Einzelhandel verbleiben ausreichend Kaufkraftvolumen, um die Attraktivität, etwa durch zusätzliche Betriebe, zu erhöhen.

Verzeichnisse

	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Nahbereich des Grundzentrums Boizenburg / Elbe	10
Karte 2: Verteilung der Supermärkte / Discounter und deren fußläufige Einzugsgebiete in der Kernstadt	16
Karte 3: Fußläufiges Einzugsgebiet des Rewe Supermarktes in der Ludwig-Reinhard-Straße	17
Karte 4: Fußläufiges Einzugsgebiete des Vorhabens an der Schwartower Straße	18
Karte 5: Planstandort an der Schwartower Straße	21
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Einwohnerveränderung 2014 – 2017 im regionalen Vergleich	8
Tabelle 2: Einwohnerveränderung 2014 – 2017 im Nahbereich von Boizenburg / Elbe	9
Tabelle 3: Beschäftigtenbesatz und Pendlerdaten	11
Tabelle 4: Fußläufige Nahbereiche der Supermärkte / Discounter in der Kantstadt	15
Tabelle 5: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes bei Nahrungs- und Genussmitteln	24
Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben (Nahrungs- und Genussmittel)	25