

EINZELHANDELS-, POTENZIAL- UND TRAGFÄHIGKEITSANALYSE

Boizenburg/Elbe



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp
Sven Carstensen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Aufsichtsrat:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)
Hartmut Bulwien
(Ehrenvorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Stadt Boizenburg/Elbe
Kirchplatz 1
19258 Boizenburg/Elbe

Projekt-Nr.: P2105-7620

Bearbeiter: Dipl. Geograph Robert Junger
Projektleiter: Dipl. Kaufm. Andreas Gustafsson

Hamburg, 23. Juli 2021

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 VORBEMERKUNG	1
2 MAKROSTANDORT BOIZENBURG/ELBE	4
3 EINZUGSGEBIET	9
3.1 Abgrenzung	9
3.2 Entwicklung des Nachfragevolumens 2020 vs. 2025	9
4 WETTBEWERBSSITUATION	13
5 BESTIMMUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH UND ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE	21
5.1 Merkmale und Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungs- bereiche	21
5.2 ZVB Stadtzentrum Boizenburg/Elbe	26
5.3 Sonstige Lagen	28
5.4 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	35
6 VERKAUFSFLÄCHENPOTENZIALE IN BOIZENBURG/ ELBE	42
6.1 Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet	42
6.2 Tragfähige Verkaufsflächenpotenziale in Boizenburg/Elbe	43
7 ERGEBNIS	48

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftraggeber erteilt dem Nutzer insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teile davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte von bulwiengesa auf der Website des Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß des Angebots und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Der Begriff „Gutachten“ steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Hamburg, der 23. Juli 2021

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Untersuchungsanlass

In Boizenburg stehen aktuell zwei größere Einzelhandelsvorhaben zur Gestaltung und Entscheidung an:

1. Verlagerung/Erweiterung Rewe und ggf. Lidl im Siedlungsbereich der Geest
2. Restrukturierung und Erweiterung des Boize-Centers im Bahnhofsbereich

Das Boize-Center und seine Umgebung um die Berliner Straße nehmen die wesentlichen zentralitätsbildenden mittleren und größeren Fachmarktfächen Boizenburgs auf, welche wesentlich für die Reichweite und die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt sind. Boizenburg versorgt ein weitläufiges und strukturschwaches Umland. Dessen Bewohner erledigen Versorgungskäufe distanzbedingt primär per Pkw und können sich hierfür nach Boizenburg oder auch in alternative nähere (z. B. Lauenburg, Büchen) oder entferntere (Lüneburg, Geesthacht, Schwarzenbek, HH-Bergedorf) Standorte wenden. Vor allem das Unterzentrum Lauenburg ist mit seinem Verbrauchermarkt nachweislich eine Einkaufsalternative für Haushalte aus dem Raum Boizenburg.

Die Vorhaben bedürfen einer städtebaulichen Prüfung, insbesondere auch im Gesamtkontext mit der Tragfähigkeit Boizenburgs für Einzelhandelsverkaufsflächen und der Belastbarkeit des Bestandsnetzes. Eine Analyse der Marktrahmendaten, dabei erstmals auch das mit zu versorgende Umland einschließend sowie eine Tragfähigkeitsanalyse sollen das in Boizenburg tragfähige Verkaufsflächenpotenzial ermitteln und mittelfristig mit einer Vorausschau bis 2025 versehen.

Ferner ist für eine wirksame Bauleitplanung eine Verifikation zentraler Versorgungsbereiche und eine städtebauliche Charakterisierung der weiteren großflächigen Standorte sowie eine fachliche Bestimmung zentrenrelevanter Sortimente erforderlich, denn diese Begriffe finden Eingang in die Bauleitplanung und müssen in Boizenburg deshalb sicher operationalisierbar sein.

Eine Einzelhandels-, Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse soll zentrenrelevante Sortimente und zentrale Versorgungsbereiche sowie nachhaltig tragfähige Verkaufsflächenspielflächen bestimmen und somit eine Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage für anstehende planrechtlich relevante Einzelhandelsvorhaben bilden. Im Falle einer Weiterverfolgung derartiger Vorhaben ist vom Vorhabenträger ggf. eine vertiefende projektbezogene Auswirkungsanalyse einzuholen.

Die Stadt Boizenburg/Elbe beauftragte die bulwiengesa AG mit Datum vom 03.06.2021 mit der Erstellung einer derartigen Potenzialanalyse.

Untersuchungsinhalt

Die durchgeführte Analyse folgt einschlägigen Standards und umfasst folgende wesentliche Untersuchungsinhalte:

- Kurzdarstellung wesentlicher Makrostandort-Merkale Boizenburgs (Einwohnerzahl und -entwicklung, soziodemografische Eckdaten, Stellung in der Raumordnung, Verkehrsinfrastruktur).
- Projektbeschreibung etwaiger Planvorhaben in Form einer Darstellung wesentlicher Grundzüge der Planung wie Dimensionierung, Funktionalität, Kunden- und Verkehrserschließung sowie eine grundsätzliche Aussage zur Marktgängigkeit von Standort und Planung.
- Bestimmung und Abgrenzung eines vorhabenrelevanten Einzugsgebietes auf Basis einer fachlichen Einschätzung unter Heranziehung topografischer, siedlungsstruktureller und verkehrlicher Faktoren sowie der Analyse des umgebenden Wettbewerbsnetzes.
- Berechnung der ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumina im Einzugsgebiet in den fünf Hauptwarengruppen:
 - Periodischer Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel/Kosmetik, Zeitungen/Zeitschriften, Nahrungsergänzung, Vitaminpräparate und Heimtierfutter)
 - Arzneimittel (Apotheken)
 - Modischer Bedarf (Bekleidung/Schuhe)
 - Elektroartikel
 - Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf
 - Sport- und Campingartikel, Freizeit
 - Möbel und Einrichtungsbedarf
 - Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik
 - Bücher/Poster
 - Spielwaren
 - Papier- und Schreibwaren
 - Zusammengefasste sonstige Hartwaren

Die Ermittlung des jeweiligen Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben in dieser Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, zusätzlich durch einen Elastizitätskoeffizienten¹.

- Vollerhebung und Leistungsbewertung (Umsatzschätzung) des vorhandenen Einzelhandels im Einzugsgebiet sowie in relevanten Lagebereichen im Umfeld, gegliedert nach Lagebereichen. In Boizenburg erfolgt zudem eine Vollerhebung des gesamten Einzelhandels. Soweit verfügbar werden reale Umsätze herangezogen, ansonsten erfolgt die Umsatzbewertung des Wettbewerbsnetzes durch die Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit betreiber-, betriebstypen- und branchenspezifischen Flächenproduktivitäten, gewichtet um Lage- und Objektmerkmale. Diesbezüglich berücksichtigen wir im Sinne einer größtmöglichen Aktualität auch wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich bereits hinreichend abgesichert sind und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung mithin operationalisierbar ist.
- Gesamtbewertung der Versorgungsleistung sowie integrierte Tragfähigkeitsanalyse für den Einzelhandel im Grundzentrum Boizenburg/Elbe in den vorstehenden Teilsortimenten.

¹ Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.

- Ermittlung tragfähiger Verkaufsflächen in Boizenburg für die oben aufgeführten Warengruppen anhand durchsetzbarer Kaufkraftbindungsquoten in der Stadt und im Umlandeinzugsgebiet. Hierzu berechnen wir realistische Zielumsätze je Warengruppe und leiten anhand auskömmlicher Flächenproduktivitäten das in Boizenburg grundsätzlich tragfähige Verkaufsflächenpotenzial ab. Im Abgleich mit der bereits vorhandenen Verkaufsflächenausstattung sind überschlägig auch bestehende Tragfähigkeitsspielräume oder umgekehrt ggf. Overstoring-Tendenzen erkennbar.

Die Aussagen, Berechnungen und Einschätzungen beruhen auf folgenden Ressourcen:

- Erhebung und Umsatzbewertung des Einzelhandels in sämtlichen Warengruppen im Einzugsgebiet bzw. zugeordneten Nahbereich des Grundzentrums Boizenburg
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten
- Erstellte Marktanalysen der bulwiengesa AG im Untersuchungsraum: (Stadt Lauenburg/Elbe, Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2019, P1805-4520; Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse Erweiterung des Aldi Marktes, Am Schleusenkanal in 21502 Geesthacht, P1411-1477)
- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Büchen 2019
- Die Rudolf-Tarnow-Straße in Hagenow als Nahversorgungszentrum – Verträglichkeitsanalyse, Lademann&Partner im Auftrag der Stadt Hagenow, 2017

- Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) Westmecklenburg 2011

Die Untersuchung wurde im dritten Quartal 2021 durchgeführt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie sind in der vorliegenden Analyse über aktuelle Recherchen und volkswirtschaftlich basierte Modelle vollumfänglich berücksichtigt, wie zum aktuellen Zeitpunkt leistbar. Mögliche Auswirkungen der Pandemie darüber hinaus, die sich in Folge noch ergeben können, sind dagegen nicht behandelt.

2 MAKROSTANDORT BOIZENBURG/ELBE

Lage und siedlungsstrukturelle Einbindung

Die Gemeinde Boizenburg/Elbe befindet sich an der westlichen Grenze des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Ludwigslust-Parchim und ist dem Mittelbereich des Mittelzentrums Hagenow zugeordnet. Boizenburg ist als Grundzentrum ausgewiesen. Zum grundzentralen Nahbereich des Grundzentrums gehören weitere 12 Gemeinden, welche über ein Gesamteinwohnerpotenzial von ca. 9.969 Einwohner verfügen (Datenstand 31.12.2020). Boizenburg weist einen Einwohnerstand von 10.722 Personen auf. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg soll Boizenburg zukünftig zu einem Mittelzentrum ausgebaut werden.²

Boizenburg selbst besteht aus den drei historisch gewachsenen Stadtbereichen Altstadt, der nördlich angrenzenden Siedlung sowie der östlichen Bahnhofsvorstadt. Neben dem Kernstadtgebiet sind insgesamt neun Ortsteile siedlungsstrukturell eigenständig um die Kernstadt verortet.

Der Raum Boizenburg gilt als ausgesprochen strukturschwacher ländlicher Raum mit einer geringen Siedlungsdichte. Fahrdistanzen zu nächstgelegenen Zentralorten ähnlicher zentralörtlicher Einstufung betragen rd. 12 bis 28 km (Lauenburg, Zarrentin, Neuhaus/Elbe) bzw. 27 bis 39 km höherer zentralörtlicher Einstufung (Geesthacht, Hagenow, Lüneburg).

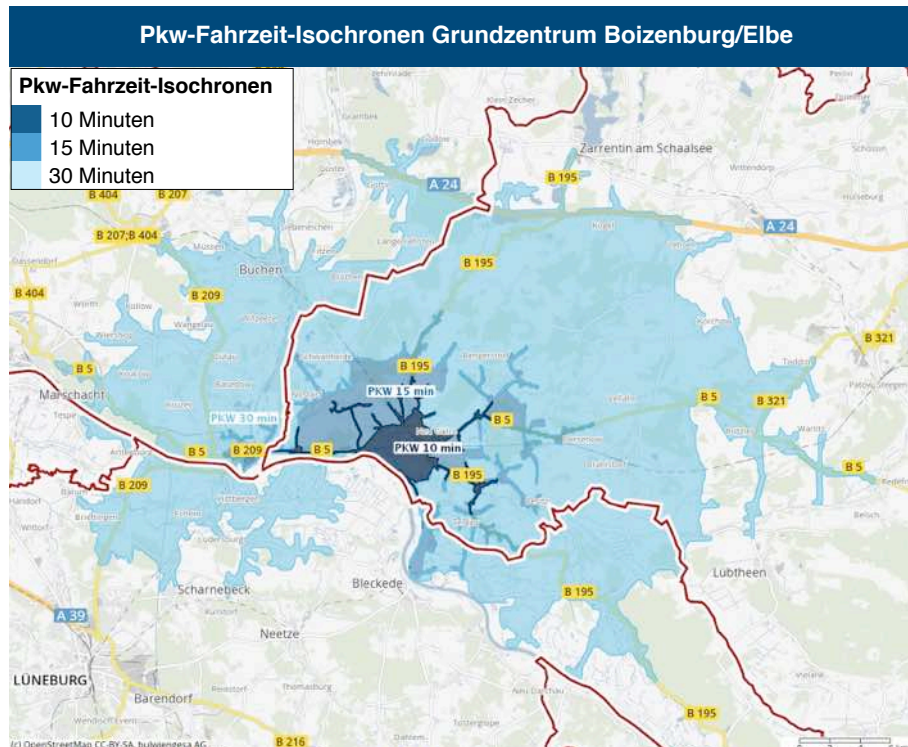
² RREP 2011 Abschnitt 4.2.2 (4) – „Das Grundzentrum Boizenburg soll zu einem Mittelzentrum entwickelt werden.“

Zentrale Orte im regionalen Umfeld		
Zentren	Zentralörtliche Funktion	Entfernung*
Lauenburg	Unterzentrum	12 km
Büchen	Unterzentrum	20 km
Geesthacht	Mittelzentrum	27 km
Zarrentin	Grundzentrum	28 km
Wittenburg	Grundzentrum	36 km
Hagenow	Mittelzentrum	39 km
Neuhaus/Elbe	Grundzentrum	23 km
Lüneburg	Oberzentrum	34 km

* Straßenkilometer (ca.) von Stadtzentrum zu Stadtzentrum

Verkehrlich ist Boizenburg über die in West-Ost-Richtung verlaufende B 5 (Geesthacht-Ludwigslust) sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 195 (Zarrentin-Wittenberge) gut in das regionale Umfeld eingebunden. Beide Bundesstraßen führen in kurzer Distanz am Standort des Boize-Centers vorbei. Rd. 20 km nördlich von Boizenburg kreuzt die B 195 die BAB 4 (Berlin-Hamburg), so dass auch eine überregionale Anbindung gewährleistet ist.

Eine Elbquerung ist in Boizenburg nicht möglich, sondern erst in Lauenburg in ca. 12 km westlicher Richtung über eine Brücke oder in rd. 17 km östlicher Richtung auf Höhe des südlich der Elbe gelegenen Zentralortes Bleckede als Fährverbindung möglich. Damit ist der Raum Boizenburg topografisch bedingt von der südlichen Elbseite nur schwer erreichbar, gleichzeitig sind Fahrten in das Oberzentrum Lüneburg umgekehrt mit längeren Fahrwegen verbunden.



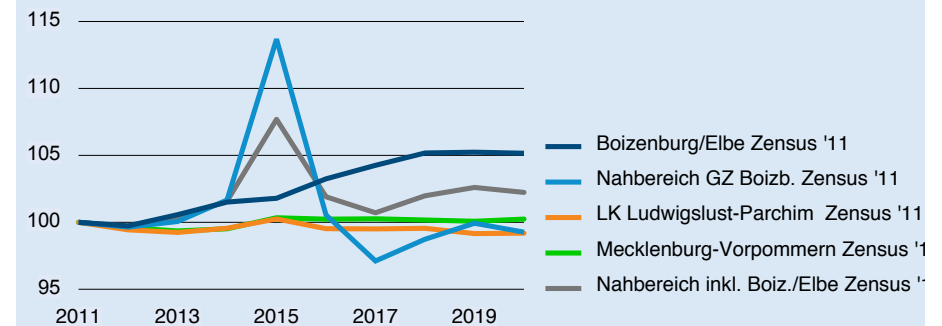
Einwohnerentwicklung

Seit 2011 hat sich die Einwohnerzahl Boizenburgs von 10.196 in 2011 um rd. 526 Einwohner bzw. 5,2 % auf 10.722 erhöht. Die Gemeinden im Nahbereich wiesen in den Jahren 2015/2016 eine Anomalie durch die Flüchtlingsmigration auf – in diesen Jahren fiel die Einwohnerzahl beträchtlich höher aus. Der Vergleich zu 2011 zeigt für den Nahbereich aktuell ein stabiles Einwohnerniveau an (-0,1 % 2011 zu 2020).

Einwohnerbestand und -entwicklung Boizenburg/Elbe

EW-Bestand (31.12.2020): 10.722

EW-Entwicklung 2011 bis 2020: +5,2 %



VZ= Volkszählung 1987

Darstellung im regionalen Vergleich in Indexform; 2011 = 100; Stand zum 31.12. des Jahres
Quelle: Statistisches Landesamt

Im Vergleich hat sich die Einwohnerzahl im Landkreis um rd. -0,8 % reduziert (1.733 Einw.). Das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern wies im Zeitraum 2011 bis 2020 eine stabile Einwohnerentwicklung auf (+0,2 %).

Einwohnerprognose

Aufgrund mangelnder kleinräumiger Bevölkerungsprognosen kann nur auf die aktuelle 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040 zurückgegriffen werden. Ausgehend vom Basisjahr 2017 der Prognose soll die Einwohnerzahl für den Mittelbereich des Mittelzentrums Hagenow um rd. -2,2 % bzw. von 62.192 auf 60.813 Einwohner zurückgehen.



Boizenburg liegt im äußerst westlichen Rand des Mittelbereiches. Die jährliche Veränderungsrate liegt bei rd. -0,1 %. Der Landkreis Ludwigslust-Parchim soll um rd. -6,4 % im selben Zeitraum schrumpfen. Es wird insoweit von einer stärkeren Bevölkerungsabnahme in West-Ost-Richtung innerhalb des Landkreises ausgegangen.

Die weit östlich von Boizenburg gelegenen Mittelbereiche Ludwigslust (-5,2 %) und Parchim (-12,6 %) zeigen deutlich höhere prognostizierte Bevölkerungsabnahmen. Für Schwerin (-0,4 %) als Landeshauptstadt wird wie für den Mittelbereich Hagenow nur von einem sehr geringen Rückgang ausgegangen. Der westliche Teil Mecklenburg-Vorpommerns – auch Boizenburg – profitiert durch die Nähe zur Metropolregion Hamburg und weist insoweit geringere Bevölkerungsverluste auf.

Temporär zeigen die Prognosen bis 2025 ein leichtes Einwohnerwachstum an. Der Mittelbereich Hagenow (2017: 62.192 Einw./2025: 62.473 Einw.) soll demnach um +0,5 % an Einwohner zulegen.

Wir übernehmen im Rahmen einer konservativen Annahme die vorliegenden Daten für den Mittelbereich Hagenow – auch wenn zumindest für die Stadt Boizenburg eine nochmals positivere Einwohnerentwicklung wahrscheinlich ist. Dementsprechend wird bei Ansetzen dieser Veränderungsrate von 2020 bis 2025 die Bevölkerung um rd. +0,3 % ansteigen.

Beschäftigung und Pendler

In Jahr 2019 wohnten 4.869 Beschäftigte in Boizenburg. Beschäftigt waren dort 3.396 Arbeitnehmer. Die Arbeitsplatzzentralität und -quote ist in den vergangenen fünf Jahren stabil, dennoch hat sich die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort als auch Arbeitsort Boizenburg

erhöht. Parallel hierzu ist die Pendlertätigkeit gestiegen. Sowohl Ein- als auch Auspendler haben zugenommen. Da die Auspendler stärker anstiegen, hat sich der Pendlersaldo von -1.285 auf 1.474 erhöht.

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlerverflechtungen		
	2014	2019
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort	3.158	3.396
SVP-Beschäftigte am Wohnort	4.439	4.869
Einwohner	10.350	10.730
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte am Arbeitsort/Einwohner)	30,5 %	31,6 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäft. am Wohnort x 100)	71	70
Einpendler	1.662	1.859
Auspendler	2.947	3.333
Auspendlerquote (Auspendler/Beschäftigteam Wohnort)	66,4 %	68,5 %
Pendlersaldo	-1.285	-1.474

Quellen: Statistisches Landesamt, Agentur für Arbeit

Quellorte der Einpendler sind vorwiegend aus dem LK Ludwigslust-Parchim (Σ 1.073), weitere 70 Pendler stammen aus den restlichen Landesteilen. Aus Niedersachsen pendeln ca. 350 Arbeitnehmer nach Boizenburg. Aus Hamburg (ca. 80) und Schleswig Holstein (ca. 200) kommen ebenfalls bedeutende Anteile.

Zielorte von in Boizenburg wohnhaften Arbeitnehmern mit externem Arbeitsort sind vorwiegend die Nachbarstädte Lauenburg (305) und Geesthacht (216), Schwarzenbek (65) sowie weitere ca. 475 Arbeitnehmer in das verbleibende Gebiet von Schleswig-Holstein. Hamburg ist für 600 Personen der Arbeitsort. Nach Orten in Mecklenburg-Vorpommern pendeln insgesamt 961 Personen aus, davon u. a. 111 in

die Landeshauptstadt Schwerin, 165 Arbeitnehmer in die Gemeinde Gallin (BAB 24 Hamburg-Berlin) sowie 169 nach Hagenow. Nach Niedersachsen pendeln 548 Arbeitnehmer, davon 356 alleine in den LK Lüneburg.

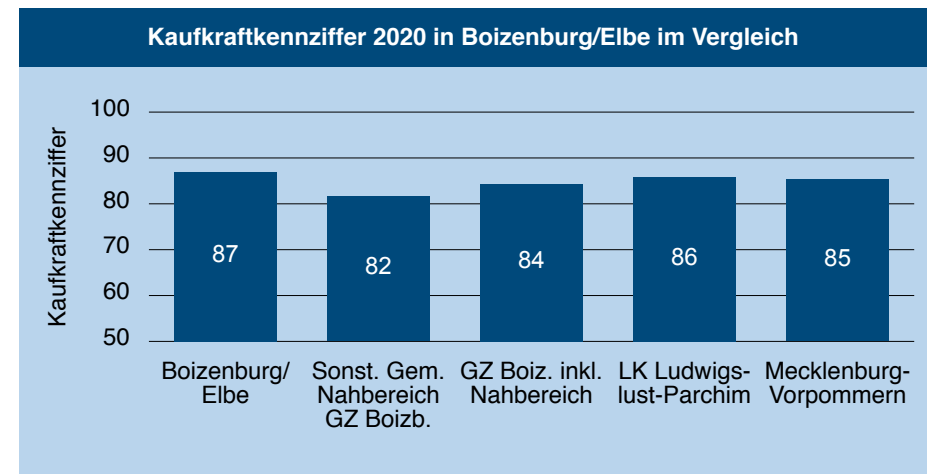
Mit den sonstigen Gemeinden im LK Ludwigslust-Parchim besteht ein positiver Pendlersaldo. So pendeln 1.073 Arbeitnehmer aus dem ländlichen Raum nach Boizenburg zum Arbeiten, rd. 800 Beschäftigte arbeiten außerhalb von Boizenburg in den restlichen Gemeinden des Landkreises. Insoweit kann Boizenburg aus dem direkten (östlichen) Umland Pendlergewinne verzeichnen, wohingegen großräumig sowie mit den Nachbarzentren Lauenburg und Geesthacht ein negativer Pendlersaldo besteht.

Tourismus

Im Jahre 2019 konnte Boizenburg 9.388 Übernachtungen bei ca. 4.859 Ankünften verzeichnen. Damit liegt die durchschnittliche Übernachtungsdauer bei ca. 1,93 Tagen. Die Bettenauslastung liegt mit 21 % auf einem geringen Niveau. Die Tourismusintensität beläuft sich auf 875 Übernachtungen je 1.000 Einwohner und liegt damit stark unter dem Bundes- (5.959 Übern./Tsd. Einw.), Landes- (21.215 Übern./Tsd. Einw.) und Landkreisdurchschnitt (5.498 Übern./Tsd. Einw.). Das touristische Potenzial Boizenburgs für den Einzelhandel liegt damit bei einem geringen Einwohneräquivalent von ca. 26 Einwohnern p. a. auf einem geringen Niveau und wird im Rahmen von externen Zuflüssen berücksichtigt.

Kaufkraft

Boizenburg weist im regionalen Vergleich mit 87 Punkten ein leicht überdurchschnittliches Niveau auf. Das Kaufkraftniveau im Nahbereich des Grundzentrums Boizenburg liegt leicht unterhalb der Boizenburger Kaufkraft.



Quelle: MB-Research (2020), Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

3 EINZUGSGEBIET

3.1 Abgrenzung

Das grundzentrale Einzugsgebiet (EZG) Boizenburg wird marktanalytisch unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Situation, der Lage des Vorhabens im Raum, bezüglich verkehrlicher und topografischer Kriterien sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt. Ausschlaggebende Faktoren für die Ausdehnung und Gliederung des Einzugsgebietes sind ferner die Barrierewirkungen der Elbe. Als das Einzugsgebiet limitierende Faktoren sind insbesondere die Nähe zum Zentralort Lauenburg im Westen sowie die Anfahrzeitwiderstände gen Osten und Norden zu nennen.

Das Einzugsgebiet des Grundzentrums Boizenburg wird im wesentlichen durch das EKZ Boize-Center mittels marktführender Fachmärkte geprägt. Das Boize-Center dürfte durch die Angebotsmasse den Gesamtstädtischen Rahmen bzw. Ausstrahlung vorgeben. Es ist nicht anzunehmen, dass die Innenstadt oder Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet das Einzugsgebiet des Boize-Centers nennenswert überschreiten dürften.

Das abgegrenzte Boizenburger Einzugsgebiet umfasst insgesamt 20.691 Einwohner mit Hauptwohnsitz (Stand 31.12.2020) und wurde in zwei Zonen mit unterschiedlicher, in sich etwa homogener Einkaufsorientierung gegliedert. Das Einzugsgebiet entspricht dem grundzentralen Verflechtungsraum von Boizenburg.

Die Stadt Boizenburg mit ca. 10.722 Einwohnern stellt das Kern-Einzugsgebiet (Zone 1) dar.

Umliegende Gemeinden der Zone 2 weisen vermehrte Abflüsse an Konkurrenzstandorte durch teilweise weite Entfernung zum Grundzentrum Boizenburg bei gleichzeitig geringen Anfahrwiderständen zu Zentralorten wie Büchen und Lauenburg auf.

Im Einzelhandelskonzept von Lauenburg 2019 konnten hier Zuflüsse zum dortigen Familia-Fachmarkt nachgewiesen werden. Die Umlandzone 2 bewegt sich mit 9.969 Einwohnern fast auf dem Niveau des Zentralortes Boizenburg selbst. Die stark ländlich geprägten Gemeinden weisen nur ein geringes Einwohnerpotenzial und damit eine geringe bis nicht vorhandene Tragfähigkeit für eigene Versorgungsstrukturen auf. Zu den Umlandgemeinden zählen Bengersdorf, Besitz, Brahlsdorf, Dersenow, Gresse, Greven, Neu Gülze, Nostorf, Schwanheide, Teldau, Tessin b. Boizenburg und Vellahn.

3.2 Entwicklung des Nachfragevolumens 2020 vs. 2025

Die Nachfrage ist als ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen berechnet, d. h. Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels sind aus dem Nachfragevolumen bereits exkludiert. Sie steht insoweit vollständig dem stationären Ladenhandel zur Verfügung.

Unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus ermittelt sich für das Jahr 2020 im Einzugsgebiet ein jährliches ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen von ca. 73,5 Mio. Euro.

Differenziert nach Hauptwarengruppen entfällt das Gros der ladenhandelsrelevanten Nachfrage auf den Periodischen Bedarf. Diese die Nahversorgung abdeckende Warengruppe macht mit etwa 45,6 Mio. Euro p. a. ca. 62 % des Gesamtnachfragevolumens aus. Die übrigen

Sortimente bewegen sich in Größenordnungen zwischen jeweils ca. 6,4 und 11,6 Mio. Euro p. a.

Prognose 2025

Besonderen Einfluss auf die Nachfrageentwicklung haben die Parameter Einwohnerverlauf, regionales Kaufkraftniveau sowie die Entwicklung der bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben, die dem stationären Ladeneinzelhandel zur Verfügung stehen. Sie werden von bulwiengesa differenziert nach Hauptwarengruppen für einen 5-Jahres-Zeitraum vorausgeschätzt.

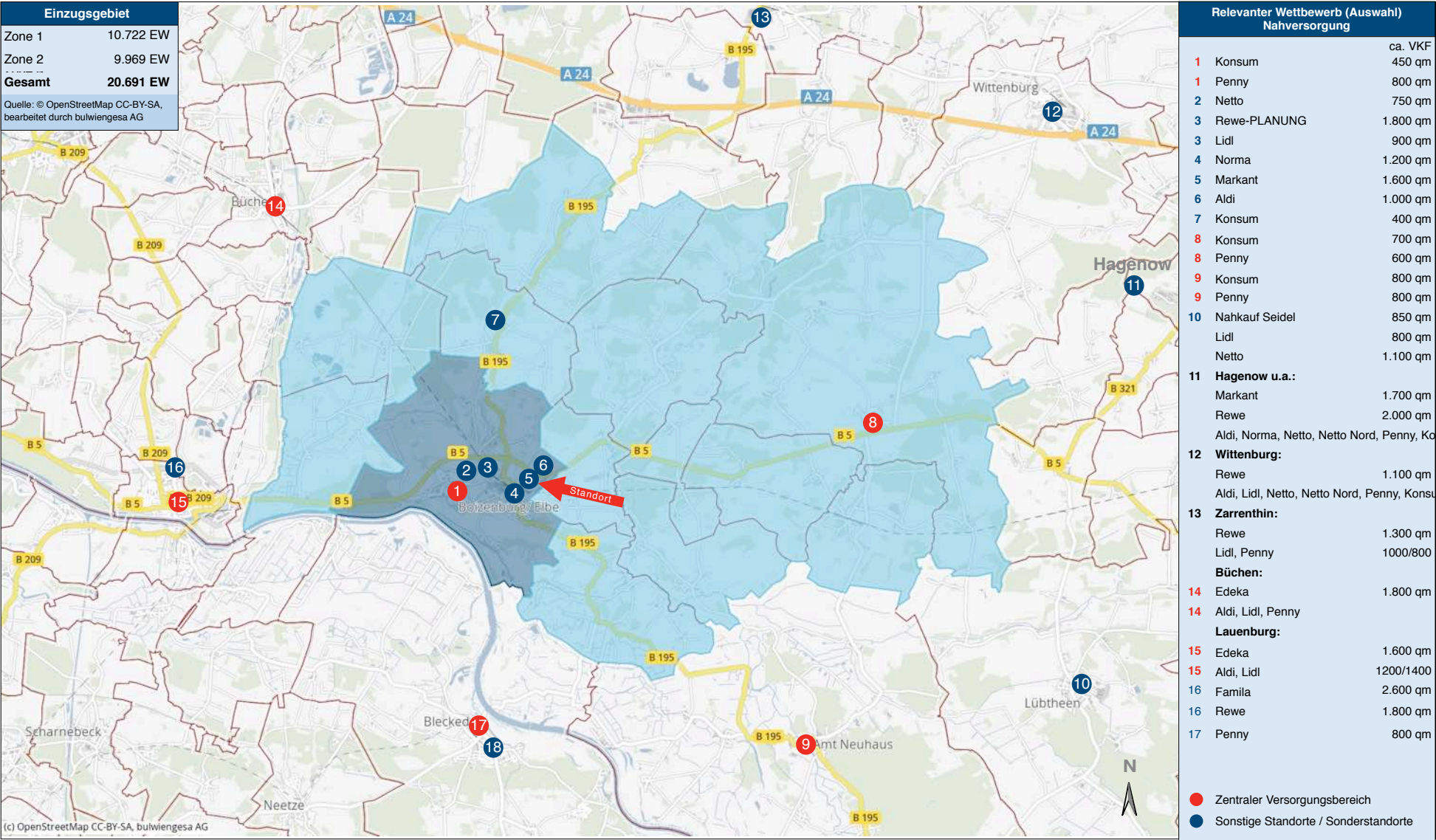
Im Einzugsgebiet wird bis in das Jahr 2025 die Einwohnerbasis von 2020 um rd. +0,3 % ansteigen (siehe Kap. 2). Die jährliche Veränderungsrate liegt dabei bei <+0,1 % bis zum Jahre 2025. Bei Ansetzen dieser Veränderungsrate wird die Bevölkerung in Boizenburg demnach im Jahr 2025 rd. 10.752 Einwohner umfassen. Der Verflechtungsbereich stellt in 2025 ca. 9.997 Einwohner. Dies stellt eine stark konservative Betrachtung dar. Alleine im Zeitraum 2015 bis 2020 stieg die Einwohnerzahl Boizenburgs um 3,3 % an und liegt damit um ein Vielfaches höher als im Prognosezeitraum 2020 bis 2025. Unter Berücksichtigung des Sondereffektes der Flüchtlingsmigration in 2015/2016 ist ein positiverer Einwohnerverlauf in Zukunft wahrscheinlicher als hier mit Rückgriff auf die Einwohnerprognose berechnet. Dies dient einem konservativen Szenario bzw. lässt weiteren Spielraum bei gegenteiligen Einwohnerbefunden der nächsten Jahre zu.

Die Mittelfristvorausschau bis 2025 wurde mit Stand Spätsommer 2020 unter Berücksichtigung der absehbaren Nachfrageveränderungen im Zuge der Covid-19-Pandemie in 2020 erstellt und unterliegt hinsichtlich des weiteren Fortgangs in 2021 größeren Unsicherheiten.

Die Vorausschau berücksichtigt die ladenhandelsrelevante Nachfrage, d. h. an den Distanz- und Onlinehandel abgetretene bzw. in Zukunft voraussichtlich noch abzutretende Marktanteile sind bereits herausgerechnet. Hier sind je Warengruppe grundsätzlich unterschiedliche Verläufe zu erwarten. Dabei ist u. a. von Bedeutung, in welchen Segmenten bereits in der Ausgangslage hohe Marktanteile auf den Distanzhandel entfallen (v. a. Mode, Consumer Electronics, Teile des Persönlichen Bedarfs) und somit weitere Marktanteilsgewinne verlangsamt werden. In anderen Segmenten gewinnt der Distanzhandel ausgehend von einem niedrigeren Niveau (v. a. Lebensmittel) zwar rasch an Marktanteilen, jedoch wächst dort z.T. der stationäre Handel weiterhin.

Im Zeitraum 2020 bis 2025 wird im Ladenhandel insgesamt eine Erholung um etwa +5 bis +6 % erwartet, vorwiegend getragen von der Nahversorgung. Der Distanzhandel dürfte im gleichen Zeitraum allerdings um ca. +25 bis +30 % zulegen können. Das Ausgabenniveau in 2019 im Stationären Handel dürfte v. a. in den Warengruppen Mode/Schuhe, Elektrik/Technik und Teilen des Persönlichen Bedarfs nicht mehr erreicht werden. Ausgaben für Möbel/Einrichtungsbedarf im Stationären Handel dürften ihr Niveau halten bzw. wieder erreichen. Das Segment Heimwerken/Garten/Sport/Freizeit hat auch stationär durchaus eine leichte Wachstumsperspektive, u. a. getragen von der stark wachsenden Warengruppe Fahrräder/Zubehör.

Die Mittelfristvorausschau für den Verflechtungsraum Boizenburg/Elbe lässt daher insbesondere für die Nahversorgung anhaltende Wachstumspotenziale der Nachfrage in einer Größenordnung von durchaus +11 % erkennen. Der Aperiodische Bedarf zeigt dagegen teilweise erhebliche zu erwartende Nachfragerückgänge an. Nur in einzelnen Warengruppen ist hier ein positiver Trend erkennbar. So gehen wir im Segment Bau/Garten/Sport/Freizeit von einem deutlichen Nachfragezuwachs im Einzugsgebiet aus.



Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet				
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.			
	2020	2025*	Δ absolut	Δ in %
Periodischer Bedarf	73,5	81,3	7,8	10,6
Aperiodischer Bedarf	45,6	45,6	0,0	0,1
davon				
Modischer Bedarf	11,6	10,3	-1,3	-11,2
Elektro/Technik	6,4	6,4	-0,1	-1,1
Bau/Garten/Heimwerken	11,1	12,1	1,1	9,6
Einrichtungsbedarf	8,5	8,8	0,3	3,3
Sonstige Hartwaren/ Persönlicher Bedarf	8,0	8,1	0,1	0,7
Einzelhandel gesamt	119,1	126,9	7,8	6,6
Periodischer Bedarf:	Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflege und Kosmetik, Pharmaziewaren (inkl. apothekenpflichtige Medikamente), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung			
Aperiodischer Bedarf, davon:				
Modischer Bedarf	Bekleidung, Schuhe, Kurzwaren, Accessoires			
Elektro/Technik	Haushaltstechnik, Unterhaltungs- u. Kommunikations-elektronik, Computer und Zubehör, Tonträger und Foto			
Bau/Garten/Freizeit	Bau- u. Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Blumen/Pflanzen, Camping, Fahrräder, Fahrrad- und Kfz-Zubehör, Sportartikel (Hardware)			
Einrichtungsbedarf	Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge, Heimtextilien, Lampen u. Leuchten			
Persönlicher Bedarf Sonstige Hartwaren/	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Schreibwaren, Optik, Waffen, Spielwaren, Bücher, Geschenkartikel, Musikalien Uhren/Schmuck, med.-orthopäd. Artikel, Zooartikel (o. Futter)			

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, * 2025: Prognose

Die ladenhandelsrelevante Nachfrage nach Gütern des Modischen Bedarfs lässt nach einem starken Rücksetzer durch die Covid-19-Pandemie und dadurch forcierten Marktanteilsverlusten an den Distanz- und Onlinehandel einen mittelfristigen Nachfragerückgang von bis zu -11 % im Worst Case erwarten. Der weitaus größte Teil davon geht auf den Einbruch in 2020 zurück, der sich in 2021 zumindest anfänglich fortsetzen dürfte und in den Folgejahren voraussichtlich nur teilweise wieder kompensiert werden kann.

Weitere Warengruppen verhalten sich im Zeitablauf unauffälliger, jedoch ist der Stationäre Handel auch bei erneut anziehendem privaten Konsum durch Marktanteilsverluste an den Onlinehandel gehandicapt.

4 WETTBEWERBSSITUATION

Wettbewerbsplanungen

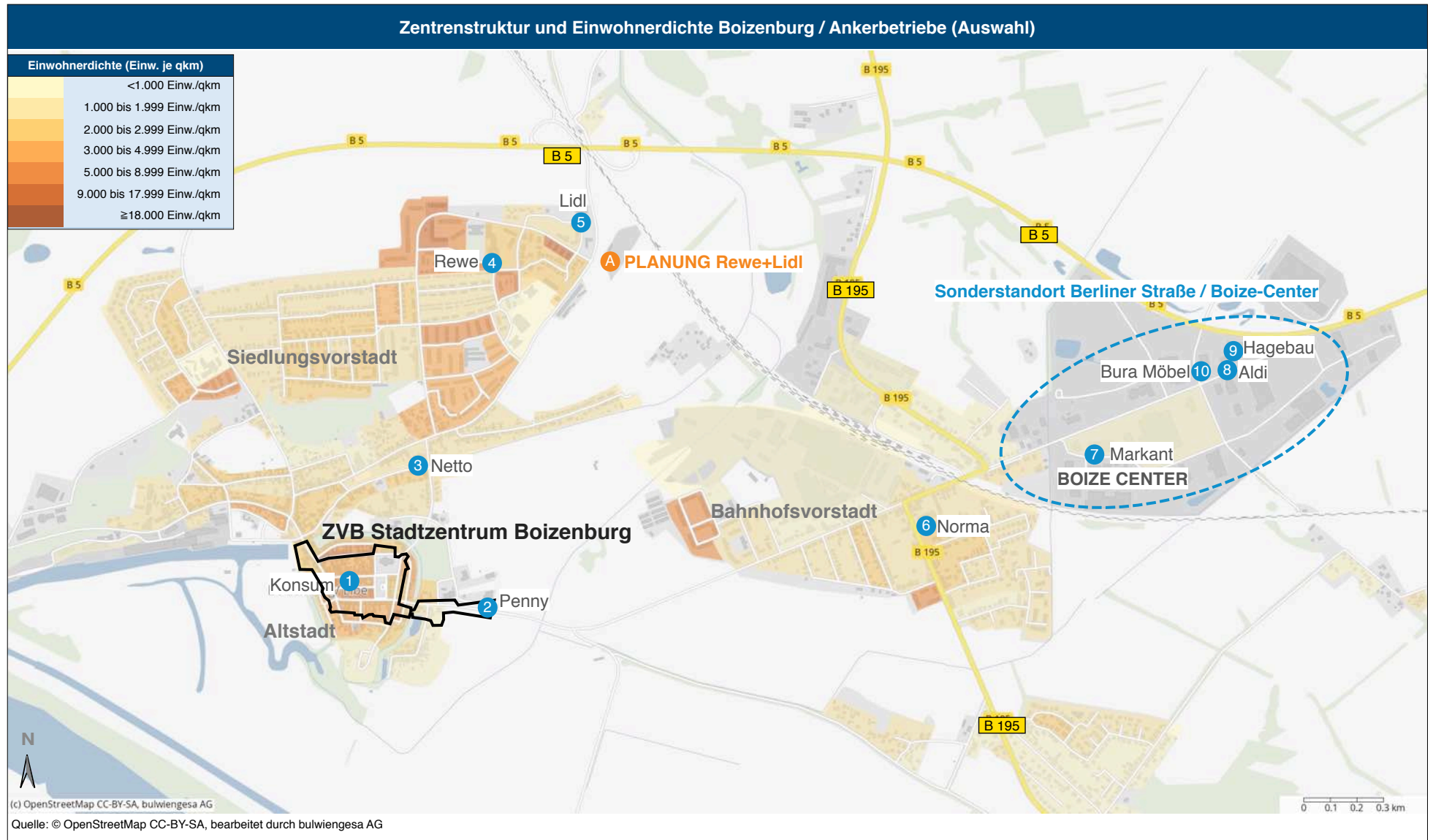
Wir berücksichtigen im Sinne der größtmöglichen Aktualität wettbewerbsrelevante Einzelhandelsplanungen, soweit diese baurechtlich abgesichert sind und Betreiber/Betriebstyp bekannt sind; die Planung mithin operationalisierbar ist. Aktuell sind keine Planvorhaben mit einem solchen Planungsstand bekannt.

Lt. vorliegenden Informationen werden folgende Vor-Planungen im Stadtgebiet Boizenburg derzeit von Betreiber-/Investorenseite verfolgt und nachstehend einer Kurzcharakterisierung unterzogen:

- Rewe-/Lidl-Neuaufstellung inkl. Verlagerung im nördlichen Stadtgebiet Boizenburg an die östliche Schwartower Straße. Für den Rewe kann eine zukünftige Zielverkaufsfläche von rd. 1.600 bis 1.800 qm unterstellt werden. Typische Lidl Zielverkaufsflächen bewegen sich in einer Dimensionierung von 1.000 bis 1.400 qm. Der Planstandort dient der Nahversorgung insb. des höhergelegenen und einwohnerstärksten Siedlungsbereiches der Stadt Boizenburg auf der Geest. Mit der geplanten Verlagerung aus dem zentralen Siedlungsbereich der Siedlungsvorstadt verschlechtert sich die Nahversorgungsabdeckung durch die Verlagerung an den östlichen Siedlungsrand (vgl. nachstehende Karte). Aktuell weist der Rewe-Markt durch die Lage inmitten von Geschosswohnungsbauten eine Einbettung von ca. 3.300 Einwohnern im fußläufigen 700-m-Radius auf. Lidl kommt aktuell auf ca. 2.100 Einwohner. Durch die Verlagerung beider Märkte an einen Standort würden zukünftig nur noch rd. 1.700 Einwohner innerhalb von 700 Metern wohnen. Für Einwohner der westlichen Siedlungsvorstadt steigt die Wege-Entfernung damit an.

Ein zusammengefasster Verbundstandort aus Rewe und Lidl würde tatsächlich schlagkräftiger agieren können, jedoch zu Lasten der am Rewe-Bestandsstandort benachbarten Betriebe (Getränkemarkt, Küchenfachmarkt, Apotheke). Diese und die Dienstleister im Umfeld sind auf den Frequenzbringer und Ankerbetrieb des Rewe-Supermarktes im direkten Umfeld angewiesen. Ohne einen solchen Standortpartner in rückwärtiger und introvertierter Lage zur Schwartower Straße sind die Betriebe in ihrer Funktion eingeschränkt.

- Für das Boize-Center an der Berliner Straße ist eine Neuaufstellung des Supermarktes auf dem Nachbargrundstück und Ausbau zu einem großformatigen Verbrauchermarkt geplant. Die freigezogene Fläche im Fachmarktbaukörper würde durch die bereits ansässigen – dann erweiterten – Fachmärkte absorbiert werden. Das Boize-Center ist siedlungsstrukturell nur sehr mäßig integriert mit rd. 700 Einwohner im 700-Meter-Radius. Mit der Entwicklung eines Verbrauchermarktes würde der Standort gestärkt und erstmals der Betriebstyp Verbrauchermarkt in Boizenburg angesiedelt. Für die grundzentrale Ausstrahlung in den raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsraum ist der Standort mit umgebenden Fachmärkten geeignet. Damit erfüllt der geplante Verbrauchermarkt insb. die übergeordnete Nahversorgungsfunktion für den raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsraum des Grundzentrums Boizenburg mit einem tiefen Sortiment im Periodischen Bedarf.



Wettbewerb im Grundzentrum Boizenburg/Elbe

Auf Basis einer Bestandserhebung der bulwiengesa AG im Januar 2021 sowie Aktualisierung im Juli 2021 für die Stadt Boizenburg und den umgebenden grundzentralen Nahbereich wurde im gesamten Ladenhandel im Stadtgebiet Boizenburg ein Verkaufsflächenbesatz von rd. 21.700 qm ermittelt. Das Umsatzvolumen wird derzeit auf ca. 66,6 Mio. Euro geschätzt. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Flächenleistung von rd. 3.100 Euro/qm Verkaufsfläche, welche durch Großflächen mit niedrigen Flächenproduktivitäten (Baumarkt, Möbelmarkt) stark beeinflusst wird.

Der Angebotsschwerpunkt in Boizenburg befindet sich mit rd. 12.600 qm Verkaufsfläche bzw. 57 % in der östlichen Bahnhofsvorstadt. Hier existiert neben dem kleinstrukturierten Einzelhandel der Innenstadt/Altstadt das wesentliche grundzentral wirkende Angebot der Stadt Boizenburg u. a. mit dem Boize-Center sowie dem Lagebereich Hagebaumarkt, Aldi und Bura-Möbelmarkt weiter östlich gelegen. Das Boize-Center wird vorwiegend durch Fachmärkte geprägt, neben Markant, Deichmann, Kik und TEDi ist ein Rossmann-Drogeriemarkt am Standort vertreten. Ferner ist ein Norma-Discounter samt arrondierendem Kleinhandel zwischen Boize-Center und Stadtzentrum gelegen.

Das Stadtzentrum von Boizenburg umfasst derzeit eine Verkaufsfläche von rd. 4.400 qm und vereinigt ca. 24 % des Gesamtumsatzes von Boizenburg auf sich. Das Zentrum weist Angebotsschwerpunkte in den Sortimenten Periodischen Bedarf, Mode und Hartwaren/Persönlicher Bedarf auf. Die Hauptwarengruppen Elektro/Technik, DIY/Garten/Freizeit und Einrichtungsbedarf machen nur jeweils ca. 2 bis 7 % des Flächenbesatzes im Stadtzentrums aus. Im Periodischen Bedarf stellen ein Konsum-Frischemarkt sowie Rossmann-Drogeriemarkt im altstädtischen Kernbereich sowie Penny, am Rande der Altstadt gelegen, die Nahversorgungsankerbetriebe. Diese werden ergänzt durch

Kleinhandel (u. a. Bäcker, Apotheken). Weitere prägende Anbieter sind ein Modemarkt, Möbelhaus sowie ein Bau-/Hobbymarkt. Die Innenstadt weist mit der Drogeriemarkt-Doublette eine erhöhte Wettbewerbsintensität zum Boize-Center mit der zweiten Drogeriemarktfiliale auf, wohingegen im Segment Lebensmittel eine Ergänzungsfunktion zu unterstellen ist, da Konsum im Altstadtbereich durch seine Alleinlage samt eines ausgeprägten fußläufigen Bevölkerungspotenzials profitiert.

Die Siedlungsvorstadt im nördlichen Stadtbereich weist mit ca. 3.000 qm Verkaufsfläche rd. 16 % der städtischen Verkaufsfläche auf. Diese konzentriert sich nahezu vollständig auf den Periodischen Bedarfsbereich. Wesentliche Anbieter sind ein Rewe-Supermarkt, Lidl-Discounter sowie ein Getränkefachmarkt.

Im weiteren Stadtgebiet sind darüber hinaus weitere 1.700 qm VKF in Streulagen verortet. Wesentliche Anbieter sind ein Netto-Discounter plus Getränkemarkt im Verbund nördlich des Stadtzentrums.

Nahbereich bzw. Einzugsgebiet des Grundzentrums Boizenburg/Elbe

In den umliegenden Gemeinden von Boizenburg konzentriert sich das Angebot im Wesentlichen auf den Periodischen Bedarfsbereich. In der Gemeinde Gresse nördlich von Boizenburg agiert ein Konsum-Frischemarkt als Nahversorger. In Vellahn rd. 20 km östlich von Boizenburg stellen ein Penny-Discounter sowie Konsum-Markt die wesentlichen Träger der Nahversorgung dar. Als sonstige prägende Betriebe sind ein Gartenbaubetrieb, Hofkontor sowie Kleinhandel/Hofläden in den Gemeinden Neu Gülitze, Tessin und Bengersdorf zu nennen.

Verkaufsflächen- und Umsatzverteilung im Einzugsgebiet Boizenburg/Elbe														
Lagebereiche	Periodischer Bedarf		Modischer Bedarf		Elektro/Technik		DIY/Garten/Freizeit		Einrichtungsbedarf		Hartwaren/ Persönl. Bedarf		Gesamt	
	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz	VKF	Umsatz
	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro	qm	Mio. Euro
ZVB Stadtzentrum Boizenburg/Elbe	1.800	9,1	960	2,1	90	0,5	320	0,7	250	0,7	930	3,1	4.350	16,2
Boize-Center	1.900	9,3	1.020	2,2	50	0,3	50	0,1	60	0,1	400	0,4	3.480	12,3
Sonstige Bahnhofsvorstadt	2.400	10,7	90	0,5	30	0,2	5.100	6,2	1.340	1,3	200	0,3	9.160	19,0
Σ Bahnhofsvorstadt	4.300	20,0	1.110	2,7	80	0,4	5.150	6,2	1.400	1,4	600	0,7	12.640	31,3
Siedlungsvorstadt	2.650	12,4	30	0,2	20	0,1	60	0,1	210	0,6	60	0,1	3.030	13,5
Sonstige Streulagen	940	4,6	60	0,1	10	0,0	430	0,6	140	0,2	100	0,1	1.680	5,6
Σ Stadt Boizenburg/Elbe	9.690	46,0	2.160	5,0	200	1,0	5.960	7,8	2.000	2,9	1.690	3,9	21.700	66,6
Vellahn	1.520	6,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	40	0,2	1.560	6,7
Bengersdorf/Gresse/ Neu Gülze/Tessin	400	1,2	40	0,1	0	0,0	1.400	1,6	0	0,0	50	0,1	1.890	3,0
Σ Zone 2	1.920	7,7	40	0,1	0	0,0	1.400	1,6	0	0,0	90	0,2	3.450	9,6
Σ Nahbereich GZ Boizenburg	11.610	53,8	2.200	5,1	200	1,0	7.360	9,3	2.000	2,9	1.780	4,2	25.150	76,3

Quelle: bulwiengesa AG

Wettbewerb: Diverse Anbieter/Fachmärkte Boizenburg/Elbe (Auswahl)



Berliner Straße: Hagebau-Baumarkt



Berliner Straße: Aldi-Discounter



Berliner Straße: Elbe-Landhandel



Berliner Straße: Bura-Möbel



Boize-Center: Hauptgebäude Shops/Fachmärkte Außenantritt



Boize-Center: Nebengebäude Fachmärkte Deichmann/Rossmann mit Außenantritt

Fotos: bulwiengesa AG

Wettbewerb: Lebensmittelmärkte Boizenburg/Elbe (Auswahl)



Boizenburg, Stadtzentrum: Konsum Frischemarkt, Königstraße



Boizenburg: Penny-Discounter, Ellernholzplatz



Boizenburg, Streulage: Rewe, Dr.-Alexander-Straße



Boizenburg, Streulage: Siedlungsvorstadt: Netto Discounter, Schwartower Straße



Boizenburg, Streulage: Lidl-Discounter, Schwartower Straße



Boizenburg, Streulage: Norma-Discounter, Bahnhofstraße

Fotos: bulwiengesa AG

Wettbewerb: restliches Einzugsgebiet und Zentralorte der Umgebung (Auswahl)



Vellahn: Konsum SB-Frischemarkt



Gresse: Konsum SB-Frischemarkt



Amt Neuhaus: Konsum SB-Frischemarkt + separater Konsum Getränkemarkt



Lauenburg/Elbe: Edeka-Neubau



Lauenburg: Famila SB-Warenhaus (Fachmärkte Nord)



Lauenburg: Rewe-Markt (Fachmärkte Nord)

Fotos: bulwiengesa AG

Regionales Wettbewerbsumfeld

Das regionale Wettbewerbsumfeld ist im benachbarten Zentralort Lauenburg durch leistungsstarken Fachmarktbesatz im Periodischen (u. a. Famila-SBWH, Edeka-Neubau, Rewe, Rossmann, Drogeriemarkt-Planung, Aldi, Lidl, Penny, Das Futterhaus) und Aperiodischen Bedarfsbereich (Lauenburger Baumarkt, Dänisches Bettenlager, Kik) geprägt. Der Edeka-Markt im Stadtzentrum von Lauenburg wurde erst kürzlich Anfang 2021 neu aufgestellt und erweitert. Vornehmlich Famila empfängt dort nachweislich Kunden aus dem Raum Boizenburg. Etwa 4 % der Famila-Kunden stammten 2019 alleine aus der Stadt Boizenburg³, weitere aus dem Boizenburger Umland.

Das Nonfood-Angebot in Lauenburg verringerte sich im Zeitablauf zwar und Lauenburg und seine Innenstadt haben anders als noch bis in die 2000er Jahre diesbezüglich keinen erkennbaren Angebotsvorsprung mehr vor Boizenburg, der in Lauenburg am nördlichen Stadtrand agierende Famila-Verbrauchermarkt mit seinem ergänzenden Nonfood-Sortiment zieht jedoch weiterhin Kunden aus dem Raum Boizenburg an, denn dieser Betriebstyp ist in Boizenburg bisher nicht verfügbar.

Der Zentralort Büchen wirkt insbesondere durch Angebote des Periodischen Bedarfs in das westliche Einzugsgebiet von Boizenburg ein. Im zweigeteilten Zentrum agieren sämtliche wesentliche Anbieter. Hier sind die Fachmärkte von Edeka, Lidl, Aldi, Penny und ein Getränkemarkt im Segment Periodischer Bedarf aktiv. Kik und der Freizeitmarkt Schauen & Kaufen sind als fachmarktbasierte Anbieter im Aperiodischen Bereich vertreten.

Das Grundzentrum Neuhaus/Elbe verfügt als prägender Anbieter über zwei Lebensmittelmärkte (Penny, Konsum inkl. separaten Getränkemarkt), einen weiteren Getränkemarkt sowie einen kleineren Gartenbau- und Baufachmarkt. Das Aperiodische Angebot fällt dagegen spärlich aus.

Übergeordnete Zentren sind in rd. 39 km Entfernung das Mittelzentrum Hagenow mit ansprechendem Besatz im Periodischen und Aperiodischen Bedarf, wenngleich das Angebot im Aperiodischen Bedarf in Hagenow nicht besonders breit und tief aufgestellt ist. Ein Rewe-Markt stellt im Verbund mit Aldi den dominierenden Vollsortimenter des Mittelzentrums dar, beide Objekte sollen neu aufgestellt und erweitert werden.

Geesthacht als Mittelzentrum weist ein gut ausgebautes Angebot im Einzelhandel auf, welches deutlich über den Umfang von Hagenow hinausgeht und eine große Anzahl von Fachmärkten und eine attraktive Fußgängerzone einschließt. Geesthacht ist über die B 5 aus Boizenburg in ca. 27 km anfahrbar.

Das Oberzentrum Lüneburg befindet sich in rd. 34 km Entfernung und weist ein attraktives, oberzentral breitgefächertes Angebotsspektrum in allen Hauptwarengruppen auf.

³ Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Lauenburg 2019: S.84ff „Kundenbefragung Innenstadt+Famila“

5 BESTIMMUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH UND ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

Für Boizenburg liegt kein beschlossenes Einzelhandelskonzept inkl. eines Zentrenkonzeptes vor. Daher soll das Stadtgebiet auf das Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen anhand fachlicher Kriterien überprüft und zentrenrelevante Sortimente anhand der tatsächlichen Gegebenheiten identifiziert und eine entsprechende Sortimentsliste aufgestellt werden. Dies erfolgt anhand einschlägiger auch gerichtlich bestätigter Kriterien und unter Heranziehung einer Vollerhebung der Erdgeschossnutzungen in den in Frage kommenden Stadtbereichen und der Fortentwicklung einschlägiger fachlicher Standards.

5.1 Merkmale und Abgrenzungskriterien zentraler Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsenen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch den Hauptzentren nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren mit teilträumlichen Versorgungsfunktionen.

Ein gesondertes Schutzbedürfnis derartiger zentraler Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist u. a. im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen, wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht,

dass davon „keine schädlichen Auswirkungen“ auf „zentrale Versorgungsbereiche“ ausgehen dürften, was im Regelfall durch den Vorhabenträger in Form eines Fachgutachtens nachzuweisen ist.

Auch das Interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ferner der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit der Aufstellung von flächendeckenden vereinfachten Bebauungsplänen im Innenbereich zum Zwecke des Zentrumschutzes eröffnet und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesentwicklungspläne bzw. Raumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden.

Eine entsprechende verbindliche Zielsetzung findet sich auch im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern 2016, dargelegt im Abschnitt 4.3.2, „Integrationsgebot“:

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

Gefordert ist insoweit eine räumliche Einbettung eines großflächigen Einzelhandelsvorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich. Lediglich bei Vorliegen gewisser Ausnahmetatbestände, nämlich wenn

- eine integrierte Lage im Sinne der Vorschrift nachweislich nicht möglich ist (z. B. fehlende Flächen bei geschützter kleinteiliger Bebauungsstruktur im Ortskern);
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und wenn
- die Ansiedlung vorhandene zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt,

dürfen Großflächen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches entwickelt werden.

Erschwerend für eine Identifikation und räumliche Abgrenzung „zentraler Versorgungsbereiche“ ist, dass bisher keine verbindliche Legaldefinition über die Beschaffenheit eines zentralen Versorgungsbereiches existiert. Auch das LEP enthält hierzu bislang keine Vorgaben.

Hinweise hierfür werden von der Rechtsprechung gegeben. Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11, Oktober 2007) lautet wie folgt:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“

Das BVerwG führte in einer Entscheidung vom 17.12.2009⁴ weiter aus, dass es für den „zentralen Versorgungsbereich“ entscheidend sei, dass er nach *„Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Ver-*

⁴ Vgl. Az 4C 2.08

sorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion“ habe. Der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ ist also nicht primär räumlich im Sinne einer geografischen Mittelpunktslage sondern vielmehr funktional zu verstehen.

Der zu versorgende Einzugsbereich kann dabei eine überörtliche, örtliche wie auch teilörtliche Ausdehnung haben, solange er sich nicht lediglich auf den oben genannten „unmittelbaren Nahbereich“ beschränkt, worunter meist ein fußläufig erreichbarer Bereich verstanden wird.

Entsprechend kann es sich bei einem „zentralen Versorgungsbereich“ sowohl um das (alleinige) Hauptzentrum einer Gemeinde, bei ausreichender Gemeindegröße aber auch um ein nachgeordnetes Subzentrum der Bezirks- oder Stadtteilversorgung handeln.

Desgleichen ist es möglich, dass sich zwei im Wettbewerb zueinander stehende oder im Idealfall sich funktional ergänzende Versorgungsbereiche die Versorgung eines Gebietes teilen.

Neben Leitsätzen der Rechtsprechung haben sich übereinstimmende flankierende fachliche Kriterien zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche durchgesetzt.

Maßgeblich für eine Einstufung einer Geschäftslage als „zentraler Versorgungsbereich“ ist zunächst die Masse und der Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche als Orientierungswert in ländlichen Räumen mindestens 1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollten. Doch macht erst die weitere Arrondierung mit ladennahen Dienstleistern, Gastronomie

oder ggfs. sonstige publikumswirksamen Einrichtungen der Daseinsfürsorge den Zentrencharakter aus⁵.

Zumindest unterhalb eines Hauptzentrums ist in kleineren Orts-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren ferner eine ausreichende Nahversorgungsfunktion, d. h. meist das Vorhandensein eines oder mehrerer Lebensmittelmärkte, ein entscheidendes Kriterium für die Qualifikation eines Lagebereiches als „zentralen Versorgungsbereich“. Das Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes bildet de facto auch die Voraussetzung für eine geforderte regelmäßig über einen fußläufigen Nahbereich hinausgehende Reichweite. Hierbei kommt lt. OVG Münster (s. Fußnote) auch der „Zukunftsfähigkeit“ des standortprägenden Lebensmittelmarktes eine bedeutende Rolle zu. Im beispielgebenden Fall wurde der Charakter eines ZVB vom OVG u. a. deshalb bestritten, weil neben der insgesamt geringen Angebotssubstanz der standortprägende Lebensmittelmarkt auf einer – gemessen an den Flächenansprüchen des Betriebstyps – stark unterdimensionierten Verkaufsfläche <500 qm agierte, am vorhandenen Standort nicht zu ertüchtigen war und insoweit als abgänglich gelten konnte.

Dem gebotenen Nahversorgungscharakter nachgeordneter Zentren mit reduzierter Angebotsmasse entsprechend, können einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) demzufolge keine zentralen Versorgungsbereiche sein, auch wenn sie durch diese Betriebe eine weitreichende Ausstrahlung aufweisen mögen.

⁵ Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-VKF von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

Ebenso reicht ein einzelner Lebensmittelmarkt mit einem oder wenigen Konzessionären oder begleitenden Fachmärkten mangels zureichender Angebotsbreite regelmäßig nicht aus, um als ZVB qualifiziert zu werden. Selbiges gilt für die aktuell bei Kunden und Betreibern beliebten Verbundstandorte Lebensmittel-Vollsortimenter/Discounter.

In städtischen Umfeldern ist hinsichtlich Angebotsumfang, Nutzungsmischung und Nutzungsdichte in der Regel ein strengerer Maßstab als in aufgelockerter bebauten und weniger dicht besiedelten ländlichen Räumen anzulegen. Einzelne oder wenige Grundstücke mit Lücken im Geschäftsbestand können im Gesamtzusammenhang durchaus übersprungen werden. Markante Zäsuren wie Bahntrassen, vielstreifige Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegebiete, Wasserläufe oder Grünzüge dagegen limitieren im Regelfall die Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches zumindest dann, wenn keine ausreichend sichere und fußläufig komfortable Quermöglichkeit besteht. Auch eine fehlende Sichtverbindung kann ein bedeutendes Indiz für eine Trennwirkung von Barrieren sein.

Sodann muss die verkehrliche Erschließung ausreichend gewährleistet sein, ebenso die Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Zentrums. Dies bedeutet auch, dass die Verkehrsinfrastruktur am Standort den zu- und abfließenden Pkw-Kunden- und Wirtschaftsverkehr ausreichend bewältigen kann und dass hinreichende standortintegrierte oder zumindest standortnahe Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen.

Ferner soll das Zentrum auch über den öffentlichen Verkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum angemessen vernetzt sein. Dabei sind zwischen städtisch verdichteten und ländlichen Räumen unterschiedliche Maßstäbe an die Qualität der ÖV-Erschließung – vor allem an eine angemessene Taktdichte – anzulegen.

Während ein kleineres Orts- oder ein städtisches Stadtteilzentrum über öffentlichen Nahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum z. B. in Form einzelner Bus- oder Straßenbahnlinien verknüpft ist, werden bei Hauptzentren mittlerer und größerer Städte gewöhnlich höhere Maßstäbe angesetzt. Sie sollen an einen ÖV-Knoten (Hauptbahnhof/ZOB) angeschlossen sein, welcher ihren Versorgungsraum radial und möglichst auch umsteigefrei erschließt.

Nahversorgung soll aus dem zurechenbaren Kernversorgungsgebiet fußläufig oder per Rad möglich sein, was eine entsprechend hinreichende siedlungsstrukturelle Integration voraussetzt. Klassische „Grüne-Wiese-Standorte“ außerhalb des Siedlungszusammenhangs kommen als zentralen Versorgungsbereiches insoweit nicht in Betracht.

Hinsichtlich des fußläufig erschlossenen Einwohnerpotenzials sind keine verbindlichen Mindestvorgaben oder Richtwerte bekannt. Im Allgemeinen wird als Nahbereich eine annähernd 10-minütige Geh-Isochrone operationalisiert, welche näherungsweise durch einen 700-Meter-Radius abgebildet werden kann.

Hinsichtlich der Wohndichte in einem fußläufigen Umfeld können nach vielfältigen Vergleichsuntersuchungen der bulwiengesa AG in unterschiedlichen Siedlungsstrukturen nebenstehende Benchmarks – bezogen auf einen 700-m-Radius – gelten. Diese Maßstäbe sind aus städtisch verdichteten Räumen abgeleitet.

Für eine angemessene fußläufige Nahversorgungsfunktion eines siedlungsintegrierten Standortes soll dort mindestens die untere Grenze einer durchschnittlichen Versorgungsfunktion, mithin etwa 3.000 Einwohner angestrebt werden. Dies entspricht bei vollständiger Siedlungseinbettung einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von etwa 20 Ew./ha, welche selbst für Einfamilienhausgebiete bereits niedrig wäre. Realistischer ist als Maßgabe bei Einfamilienhausbebauung eine Einwohner-

dichte von etwa 30-40 Ew./ha und dies bedeutet, dass bereits eine halbseitige Siedlungsanbindung de facto ausreichend wäre. Insoweit ist der Maßstab bereits großzügig angesetzt.

Nicht mehr nennenswert – selbst für die meisten ländlichen, durch aufgelockert und lückenhaft bebaute dörfliche Siedlungsstrukturen geprägten Verhältnisse – sind Einwohnerzahlen unter 1.000 in einem fußläufigen Umfeld. Im Bereich 1.000 bis 3.000 Einwohner mögen besondere Umstände ggf. eine Abwägung zulassen. Diese Vorgaben sind für zentrale Versorgungsbereiche ebenso wie für eine ausreichende Siedlungseinbindung solitärer Lebensmittelmärkte anwendbar.

In den durch Büro- und Geschäftsnutzungen geprägten Innenstädten der Oberzentren und Metropolen kann es vorkommen, dass trotz enger mehrgeschossiger Mantelbebauung keine ausreichende fußläufige Einwohnerdichte besteht. Dies widerspricht nicht den Vorgaben, da diese oberzentralen Hauptzentren zwar Lebensmittelmärkte für Kunden, Besucher und Beschäftigte enthalten, jedoch ansonsten keine Nahversorgungsfunktion erfüllen. Diese obliegt in Oberzentren den jeweiligen Stadtteil- und Nahversorgungszentren sowie dem dezentralen Nahversorgungsnetz.

Benchmark Einwohner im 700-m-Nahbereich

- Stark ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **5.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
- Durchschnittlich ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **3.000 bis 5.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
- Abgeschwächte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **1.000 bis 3.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
- Keine nennenswerte fußläufige Versorgungsfunktion: **< 1.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld

Verbindlichkeit einer ZVB-Bestimmung

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Ausweisung und Abgrenzung eines bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche damit auch gerichtlich überprüfbar ist. Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt hierbei insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden können⁶ oder ggf. die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches auch zur Gänze neu geplant werden kann.

⁶ Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77f.

Grundstücke oder Teilbereiche, die einem zentralen Versorgungsbereich ausreichend räumlich-funktional zugeordnet sind, dürfen umgekehrt nicht willkürlich oder aus politischen Motiven aus diesem ausgenommen werden.

Vgl. hierzu den Leitsatz des BVerwG vom 12.2.2009⁷:

„Die Gemeinde kann einen tatsächlich vorhandenen ‚zentralen Versorgungsbereich‘ durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Wirkung für § 34 Abs. 3 BauGB räumlich eingrenzen, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem ‚zentralen Versorgungsbereich‘ abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“

Die Ausweisung unqualifizierter Lagebereiche als zentrale Versorgungsbereiche oder vice versa das Ignorieren von faktisch bestehenden zentralen Versorgungsbereichen kann sich somit durchaus als unwirksam erweisen.

Abgesehen von der Vorwegnahme von in die Zukunft gerichteten planerischen Absichten (vor allem die Entwicklung neuer oder die Erweiterung bestehender ZVBs) zählt bei der Identifikation und Abgrenzung zunächst also stets das, was faktisch zum Prüfzeitpunkt auch vorhanden ist.

Grundsätzlich sollte in zentralen Versorgungsbereichen die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewahrt sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise nicht in Betracht; geeignet sind dagegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete, neuerdings Urbane Gebiete und in Nahversorgungs-

⁷ AZ BVerwG 4 B 5/090

zentren und ländlichen Räumen ggf. auch besondere Wohngebiete und Dorfgebiete.

In faktisch bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen können im Ausnahmefall überkommene anderweitige Gebietsausweisungen vorliegen (häufig: ältere Gewerbegebiete), sollten jedoch nach Erkennen und Feststellung des zentralen Versorgungsbereiches angepasst werden.

Zusammenfassung ZVB-Bestimmung

Folgende Kriterien sind regelmäßig für die Bestimmung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche relevant:

- Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Fußläufige Verknüpfung der Nutzungen im ZVB untereinander
- bei Nahversorgungsfunktion ausreichende siedlungsstrukturelle Integration/ca. 3.000 Einwohner im fußläufigen Umfeld
- Gesicherte verkehrliche Erschließung des Zentrums MIV/ÖV
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren z. B. Bahntrassen, Gewässer etc.
- Planungsrechtlicher Ausweis des Lagebereiches

5.2 ZVB Stadtzentrum Boizenburg/Elbe

Unter Beachtung vorstehend ausgeführter Kriterien zur Ausweisung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann in Boizenburg lediglich das Stadtzentrum im Altstadtkernbereich als einziger zentraler Versorgungsbereich identifiziert werden.

Das Stadtzentrum umfasst nahezu den gesamten Altstadtbereich. Wesentliche Straßenzüge sind die Klingbergstraße, Baustraße, Königstraße, Fiefhusen, Reichenstraße, Markt, Kirchplatz, Mühlenstraße und die Markttorstraße bzw. der Ellernholtplatz. Im Norden endet der zentrale Versorgungsbereich auf Höhe der Straße Amtsgärten, im Süden reicht der Zentrumsbereich bis zur südlichen Straßenseite der Reichenstraße. Im Westen endet das Zentrum westlich der Klingbergstraße, im Osten reicht der Zentrumsbereich über den historischen Wallgraben bis einschließlich des fußläufig angebundenen Standortes des Penny-Discounters. Dort sind – neben Penny – der Bau+Hobby Markt Eisen Heinrich und ein Grillrestaurant ansässig. Stellplätze im Bereich „An der Quöbbe“ dienen der Ergänzung der zeitlich befristeten Stellplatzkapazitäten im Altstadtbereich. Mehrere fußläufige Verbindungen über den Wallgraben verknüpfen die östlichen Stellplätze von Penny, Eisen-Heinrich sowie öffentliche Parkplätze mit dem Altstadtkernbereich. Aufgrund der Ausdehnung von maximal rd. 600 m in West-Ost-Richtung ist das Zentrum gut zu Fuß erreichbar.

Der östliche Zentrumsbereich geht über den Wallring hinaus bis zum Penny-Discounter. Es besteht in der Marktorstraße im Abschnitt zwischen Penny und der Altstadt auf Höhe des Wallringes eine tlw. Unterbrechung im Geschäftsbesatz, welche zuletzt durch einen Leerstand in der Marktorstraße 13 weiter ausdünnte. Der östliche Zentrumsbereich erfüllt jedoch funktionale Ergänzungsfunktion insb. im Bereich der Stellplatzanlagen und ist fußläufig gut mit dem Altstadtbereich ver-

knüpft. Eine weitere Arrondierung oder Ausweitung des östlichen Teils des zentralen Versorgungsbereichs ist aufgrund der planerischen Ausweisungen südlich der Marktorstraße/Bahnhofstraße als Europäisches Vogelschutzgebiet Mecklenburgisches Elbtal (SPA = Special Protection Area) einer Bebauung nicht zugänglich. Weitere angrenzende Flächen sind bereits bebaut oder weisen wichtige städtebauliche Funktionen auf. Großflächige Nahversorgungseinrichtungen benötigen eine Grundstücksgröße ab 5.000 qm, welche im Zentrumsbereich oder direkt daran angrenzend nicht aktivierbar sind. Insgesamt erscheint damit der Zentrumsbereich in seiner Kapazität zur Aufnahme von großflächigen Ankerbetrieben voll ausgereizt und nicht mehr für weitere Arrondierungen geeignet.

Das Stadtzentrum ist insgesamt kleinteilig strukturiert und durch eine historische Siedlungs- und Baustruktur gekennzeichnet. Der Altstadtbereich wird stark durch Wohnnutzung in den Erdgeschossen bzw. Obergeschossen geprägt und weist ein attraktives Stadtbild auf.

Das Zentrum wird vorwiegend durch inhabergeführten Einzelhandel geprägt. Ankerbetriebe sind neben dem vorgelagerten Penny-Markt und Eisen-Heinrich im Osten vor allem ein Konsum-Frischemarkt und ein Rossmann Drogeriemarkt im zentralen Altstadtzentrum. Ergänzend sind öffentliche Einrichtungen (Bürgerhaus, Stadthaus, Polizei) um den zentralen Markt-/Kirchplatz angeordnet. Gastronomie ist durchweg mit Restaurants, Imbissen sowie Cafés gegeben. Im Freizeitbereich sind ein Kino sowie das Fliesenmuseum bedeutende Anlaufpunkte. Ferner existieren zahlreiche ladennahe Dienstleister im Zentrum, z. B. große Filialen der Volksbank sowie Sparkasse und kleinere Versicherungsbüros. Diverse Arzthäuser liegen verstreut im Zentrumsbereich.

Das Zusammenspiel aus dem größtenteils kleinstrukturierten, inhabergeführten Einzelhandel sowie ergänzenden Komplementärnutzungen führen zu einer starken Belebung des Altstadtbereichs.

Mit rd. 2.100 Einwohnern in 700-m-Radius besteht unter Berücksichtigung der weitläufigen Grüngürtel, Wallanlagen und Gewässerläufe eine durchaus gute fußläufige Versorgungsfunktion.

Die ÖPNV-Anbindung des zentralen Versorgungsbereichs wird über die Bushaltestelle „Boizenburg, Markt“ zentral gewährleistet. Hier verkehren die Buslinien 500, 515, 516, 520, 521, 525, 526, 527, 530, 531, 532 sowie 533. Die Buslinien bieten Anbindungen an das übrige Stadtgebiet, an die umliegenden Gemeinden sowie an die (Regio)-Buslinien bis nach Lüneburg oder Gallin. Im Stadtverkehr Boizenburg besteht mindestens eine stündliche Taktung. Damit ist das Boizenburger Zentrum gut per ÖPNV aus dem gesamten Stadtgebiet sowie den angrenzenden Gemeinden erreichbar.



Quelle: Flächennutzungsplan Stadt Boizenburg, 4. Änderung

5.3 Sonstige Lagen

Sonstige Einzelhandelsschwerpunkte innerhalb Boizenburgs sind neben dem Lagebereich Berliner Straße/Boize-Center die Standortlagen im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Fritz-Reuter-Straße und das Umfeld Dr. Alexander-Straße/Metlitzer Weg.

Die Anwendung der Prüfkriterien auf alle vorgenannten Standorte belegt allerdings, dass bei ihrer konsequenten Auslegung unterhalb der Boizenburger Altstadt gegenwärtig kein weiterer Lagebereich in Boizenburg die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches umfänglich erfüllen kann.

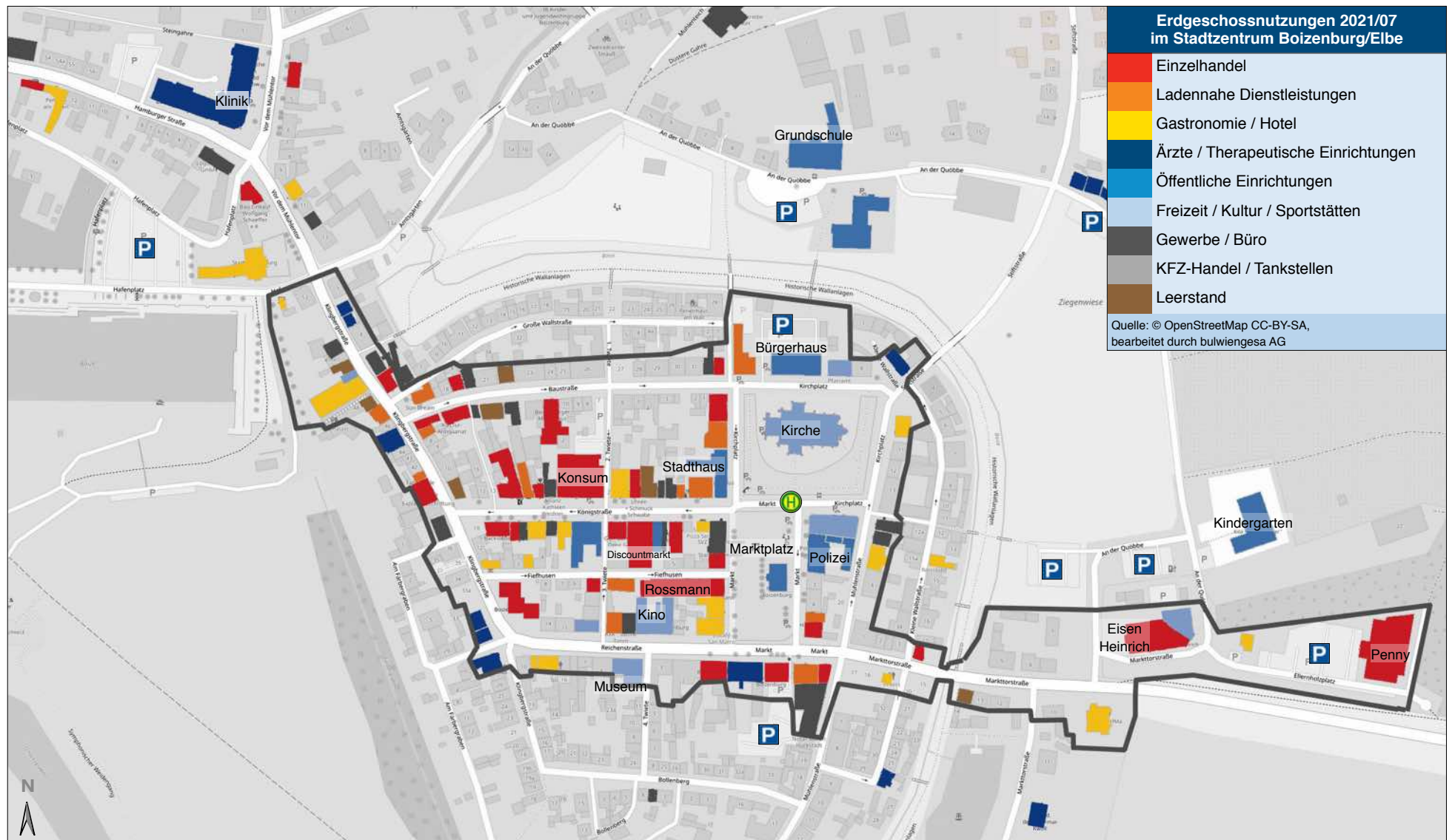
Unbestritten ist, dass solitäre Lebensmittelmärkte nebst evtl. zugehörigen Konzessionären oder einzelnen umgebenden Ladeneinheiten für die Klassifikation zum zentralen Versorgungsbereich mangels ausreichender Angebotsbreite nicht in Betracht kommen; ebenso wenig städtebaulich randständige Standorte in rein gewerblich geprägten Umfeldern wie z. B. das FMZ Boize-Center bzw. das Umfeld der Berliner Straße im östlichen Gewerbegebiet.

Hervorzuheben ist zunächst, dass das Einzelhandelsangebot an allen beiden genannten Standorten primär der Nahversorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs dient. Diese Warengruppe macht dort jeweils rd. 90 % der Gesamtverkaufsfläche aus. Ferner verfügen beide Standorte über mehr als 1.000 qm Gesamt-VKF, wenngleich diese Mindestgröße an der Bahnhofstraße nur wenig überschritten und de facto weitestgehend vom ansässigen Norma-Lebensmittelmarkt gestellt wird.

Sie weisen jedoch nach aktuellen Standards nicht die notwendige Angebotsbreite und Mindestanzahl von Einzelhandelsbetrieben für eine hinreichende Klassifikation als ZVB im Gesamtkontext auf.

Standortprofile und Prüfung möglicher (Sub)-Zentren auf ausreichende Qualifikation für zentrale Versorgungsbereiche			
Lagebereich	Stadtzentrum Boizenburg	Lagebereich Bahnhofsvorstadt (Umfeld Bahnhofstraße / Fritz-Reuter-Straße)	Lagebereich Siedlungsvorstadt (Umfeld Dr. Alexander-Straße / Metlitzer Weg)
Merkmale			
Marktgebiet/Stadtteil	Boizenburg Altstadt	Bahnhofsvorstadt	Siedlungsvorstadt
Beschreibung	Gut gemischter Einzelhandelsumfang mit Dominanz auf inhabergeführten Fachgeschäften. Es fehlen typische Fachmärkte mit grundzentraler Versorgungsfunktion aufgrund der baulichen Kleinteiligkeit.	Nahversorgungszentrum, durch Barrieren eingeschränkte Wohngebietsorientierung; Kleinzentrum um einen Discounter	Nahversorgungszentrum mit besonderer Wohngebietsorientierung; Verbundstandort Vollsortiment/Getränkemarkt
Einwohner im 700-m-Nahbereich	ca. 2.100 EW	ca. 1.500 EW	ca. 3.300 EW
Baulich-strukturelle Merkmale	Kleinstrukturierte Altstadt, viele inhabergeführte Einzelgeschäfte	Solitärer Lebensmittelmarkt sowie straßenbegleitend aufgelockerte zentrenergänzende Nutzungen	Fachmarktzeile mit vorgelagerem Stellplatz, arondierter DL/Gastronomie-Besatz in benachbarten Ein-/Mehrfamilienhäusern
Marktgängigkeit/Restrukturierungsbedarf	Rossmann und Konsum-Frischemarkt unterhalb Standarddimensionierung typischer Fahrstandorte	Idealdimensionierung + moderner Marktauftritt	Marktgängige Standarddimensionierung des Rewe-Supermarktes (Erweiterungs-/Verlagerungswunsch besteht), Fachmarktzeile leicht in die Jahre gekommen
Anzahl Ladeneinheiten	28	4	4
Ankerbetriebe	Konsum, Rossmann	Norma	Rewe, Getränkemarkt, Elbe Küchen
Aktive Verkaufsfläche	4.350 qm	1.300 qm	2.000 qm
... davon Periodischer Bedarf	1.800 qm 41 %	1.200 qm 92 %	1.750 qm 88 %
Ergänzende Dienstleister/Gastronomieeinheiten	Amt Boizenburg, Bürgerbüro Boizenburg, Raiffeisenbank, Sparkasse, div. Friseure, Cafés, Makler, Versicherung, Imbiss, Kino Boizenburg	Amt Boizenburg/Land, Raiffeisenbank, Friseur, Makler, Versicherung, 2x Imbiss, Tatroo, Boizenburger Hof	Friseur, Sonnenstudio, Nagelstudio, Bügel-Service, Physiotherapie, Quick's Bürgermeister
Reichweite/Versorgungsfunktion	Grundzentrale Ausstrahlungsleistung	Erweiterte Nahversorgung	Erweiterte Nahversorgung
Verkehrerschließung	Fußläufig gut, leistungsfähige MIV-Anbindung, ausreichende Stellplatzausstattung im Zentralbereich, gute Stellplatzausstattung im Randbereich Bus: 0 Meter Boizenburg Markt	Fußläufig gut, leistungsfähige MIV-Anbindung, gute Stellplatzausstattung Bus/Bahn: 100 Meter Boizenburg Bahnhof	Fußläufig sehr gut, verkehrlich gewährleistet, Ausreichend Stellplätze. Bus: 100 Meter Metlitzer Weg
	Gute Mischung des Einzelhandelsangebotes. Das Einzelhandelsangebot und insb. die Ankerbetriebe entfalten nur geringe Zugkraft aufgrund Unterdimensionierung. Kleinstrukturierte Bausubstanz ohne großformatige Erweiterungspotenziale.	Gute Standortvoraussetzungen für einen ZVB, jedoch Angebotsumfang mit sehr wenigen arrondierenden Ladeneinheiten.	Gute Standortvoraussetzungen für einen ZVB, jedoch Angebotsumfang mit sehr wenigen arrondierenden Ladeneinheiten.
Gesamtbewertung	ZVB-Einstufung	Keine ausreichenden Voraussetzungen für einen ZVB	Keine ausreichenden Voraussetzungen für einen ZVB

Quelle: Erhebung bulwiengesa AG



ZVB Stadtzentrum Boizenburg/Elbe



Boizenburg, Stadtzentrum, Königstraße (u. a. Gumz Mode+Sport+Spiel, Konsum Frischemarkt, Hochzeitspeicher, Discount-Markt (Mode))



Boizenburg, Stadtzentrum, Markttorstraße



Boizenburg, Stadtzentrum, Baustraße



Boizenburg, Stadtzentrum, Klingbergstraße (u. a. Elbe-Buchhandlung)

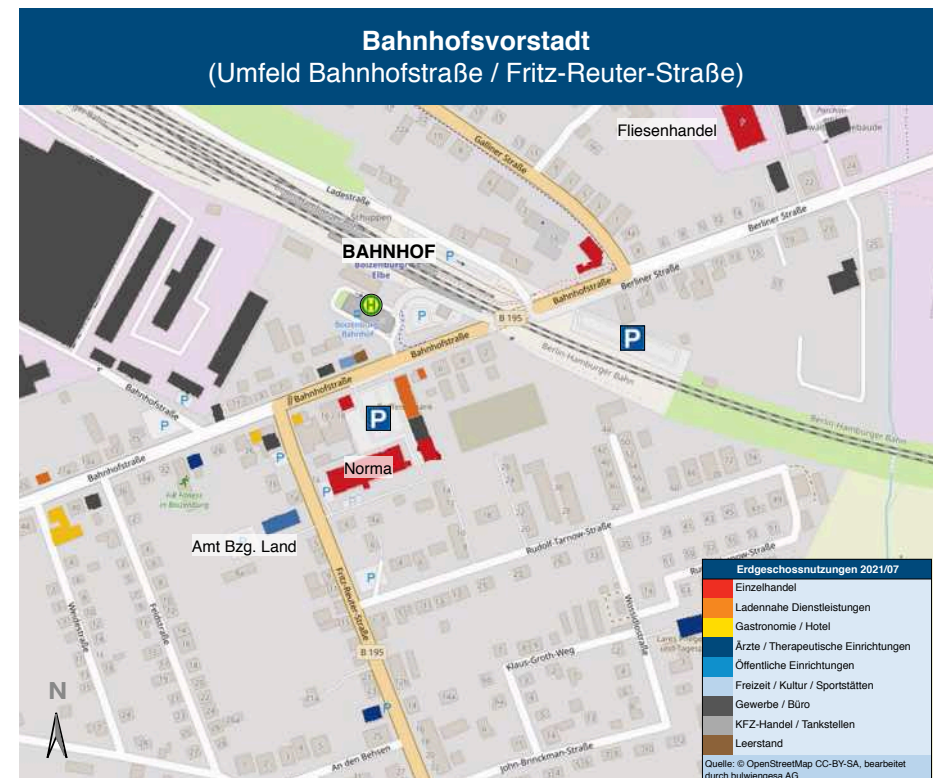


Boizenburg, Stadtzentrum, Marktplatz (u. a. Rossmann)



Boizenburg, Stadtzentrum, Markt/Reichenstraße (u. a. Vodafone, Sparkasse, Raumaustatter)

Fotos: bulwiengesa AG



Umfeld Lagebereich Siedlungsvorstadt (Rewe) und Bahnhofsvorstadt (Norma) Boizenburg/Elbe



Siedlungsvorstadt – Metlitzer Weg



Siedlungsvorstadt – Metlitzer Weg: Rewe Supermarkt sowie begleitender Handel



Siedlungsvorstadt – Metlitzer Weg: Dienstleister und Gewerbeeinheit



Bahnhofsvorstadt – Bahnhofstraße: Norma, Apotheke, Bankfiliale und Bäckerei



Bahnhofsvorstadt – Bahnhofstraße: Blickrichtung Süd-westen zur Einmündung Fritz-Reuter-Straße



Bahnhofsvorstadt: Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Fritz-Reuter-Straße

Fotos: bulwiengesa AG

Hierfür sollten rd. 10 Einzelhandelsbetriebe zzgl. ergänzender Dienstleister und Gastronomieeinheiten konzentriert sein. Zwar verfügt der Bereich Metlitzer Weg/Fritz-Reuter-Straße durch die Kombination Vollsortiment/Getränkemarkt/Küchenfachmarkt/Apotheke über wichtige Betriebsformen der Nahversorgung, darüber hinaus fehlt es jedoch auch dort an nennenswerten weiteren arrondierenden Geschäften.

In der Bahnhofsvorstadt im Bereich Bahnhofstraße/Fritz-Reuter-Straße agiert als Ankerbetrieb ein modern aufgestellter Norma-Discounter im Verbund mit einer Apotheke und Bäckerei. Im weiteren Straßenverlauf der Bahnhofstraße ist ein weiterer Bäcker auf einem Nachbargrundstück ansässig. Weiterer Handelsbesatz ist nicht im direkten Umfeld aktiv. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch eine Raiffeisenbank, das Amt Boizenburg Land, Friseur und gewerbliche Büros (Anwalt, Makler, Versicherung).

Das Umfeld Metlitzer Weg/Fritz-Reuter-Straße in der Siedlungsvorstadt weist neben dem Rewe-Supermarkt auch einen ergänzenden Getränkefachmarkt auf. Eine zweite Getränkefachmarkt-Filiale des Betreibers findet sich nördlich der Altstadt im Verbund mit dem Netto-Discounter. Ferner sind am Standort die beschriebenen Anbieter Apotheke und Küchenfachmarkt aktiv. Dienstleister sind im Bereich des Metlitzer Weges in den Erdgeschossen mehrerer Wohnhäuser ansässig. Ansonsten ist das Umfeld durch Geschosswohnungsbau geprägt, damit vergleichsweise dicht bebaut und einwohnerstark. Der Lagebereich befindet sich relativ mittig innerhalb der Wohnlage der Siedlungsvorstadt, so dass hier eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet ist. Der im weiteren Umfeld siedlungsrandständig situierte Lidl-Discounter weist dagegen nur eine stark reduzierte Einwohner-einbettung auf und ist dem Lagebereich nicht mehr zuzuordnen. Der bestehende Rewe-Supermarkt agiert aktuell mit rd. 1.300 qm Verkaufsfläche auf einer nicht üppigen, jedoch marktgängigen Dimensionierung für einen Supermarkt und vermag am Standort ein entspre-

chendes Angebot bereitzustellen. Dem Augenschein nach besteht durchaus ein gewisses Erweiterungspotenzial auf dem großzügigen vorgelagerten Stellplatzbereich.

Letztlich ist es der für eine echte Zentrumsausprägung zu geringe Angebotsumfang, der beiden Standortlagen bei der ZVB-Einstufung im Wege steht, wenngleich im Falle der Siedlungsvorstadt durch die wenigen Anbieter eine markante Gesamtverkaufsfläche aktiv ist.

Gesamtfazit: Zentrale Versorgungsbereiche in Boizenburg

Bei konsequenter Anwendung einschlägiger Prüfkriterien weist Boizenburg lediglich mit dem gewachsenen altstädtischen Geschäftszentrum **ZVB Stadtzentrum Boizenburg** einen ausreichend qualifizierten zentralen Versorgungsbereich auf. Weitere zentrale Versorgungsbereiche bestehen in Boizenburg nicht. Alle übrigen Lagen sind entweder als

- **Nahversorgungsstandorte** (soweit es ausreichend integrierte Lebensmittelmärkte, Lebensmittel-Verbundstandorte betrifft),
- **Streulagen** (sonstige ausreichend integrierte Einzelstandorte und Ladengruppen) oder
- **Sonderlagen** (GE Berliner Straße/FMZ Boize-Center) klassifiziert.

5.4 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm 2016 gelten für Mecklenburg-Vorpommern folgende Sortimente als grundsätzlich zentrenrelevant, die durch ortsspezifische Sortimentslisten ergänzt oder spezifiziert werden können:⁸

- 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 Großgeräte)

und (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Der Vorschlag für das nachstehende Sortimentskonzept dient vorbereitend zur künftigen Einzelhandelssteuerung einer Gliederung des ladenhandelsrelevanten Branchenspektrums in Bestandteile, die

- primär den innerstädtischen ZVB vorbehalten sein sollen (**zentrenrelevante Sortimente**);
- auch dezentral wohnortnah der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (**nahversorgungsrelevante Sortimente**);
- grundsätzlich keinerlei aus der Einzelhandelssteuerung begründeten räumlichen Ansiedlungsbeschränkungen unterliegen (**nicht zentrenrelevante Sortimente**).

Im Folgenden wird nunmehr eine ortsspezifische Sortimentsliste für die Stadt Boizenburg abgeleitet:

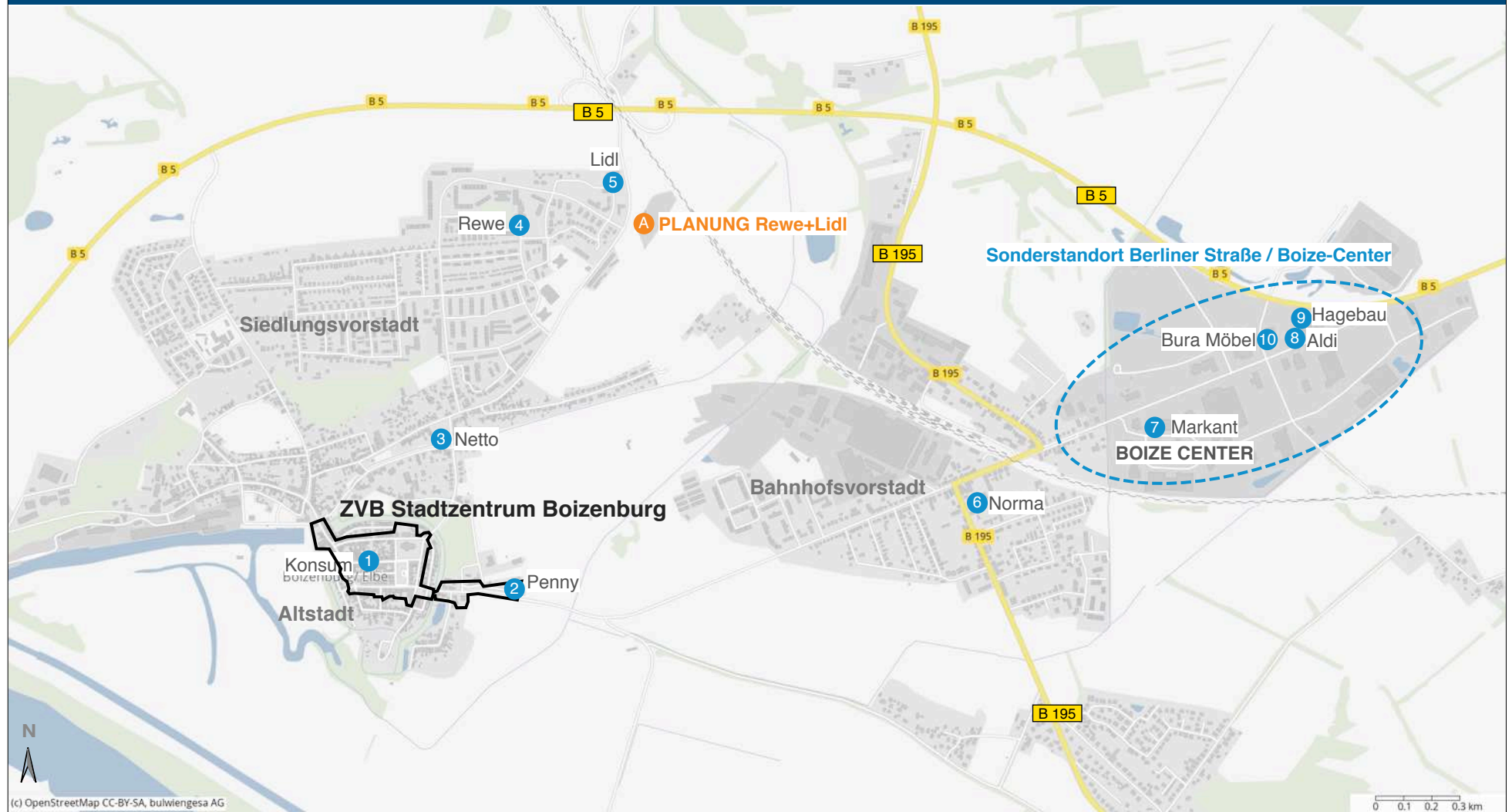
■ Zentrenrelevante Sortimente

Nach überwiegend fachlicher und rechtlicher Auffassung ist eine entsprechende Sortimentszuordnung auf Basis einer Marktanalyse jeweils aus den örtlichen Verhältnissen abzuleiten. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich grundsätzlich durch folgende Kriterien aus:

- Sie leisten einen spürbaren Beitrag zur Frequentierung zentraler Versorgungsbereiche und/oder prägen das dortige Angebot.
- Die Innenstadt stellt den marktführenden Standortbereich für diese Sortimente dar.

⁸ Vgl. Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) 2016, S. 55 Abb. 21

Zentrenstruktur Boizenburg / Ankerbetriebe (Auswahl)



- Zentrenrelevante Sortimente werden kundenseitig regelmäßig in der Innenstadt erwartet.
- Zentrenrelevante Sortimente benötigen i. d. R. keine unmittelbar zugeordneten Stellplätze bzw. die angebotenen Waren können auch ohne Auto transportiert werden. Ausnahme: Lebensmittel, aufgrund typischerweise auch größerer Einkaufsmengen.
- Zentrenrelevante Sortimente weisen ein erhöhtes Kopplungspotenzial untereinander auf (Einkäufe werden miteinander verknüpft).
- Zentrenrelevante Sortimente leisten eine breite Kundenansprache und richten sich nicht nur an wenige Special Interest-Kunden.
- Die Belastbarkeit durch ein innenstadttypisches Mietniveau ist bei Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten üblicherweise gewährleistet.

Nicht alle zentrenrelevanten Sortimente erfüllen alle aufgeführten Merkmale gleichermaßen. Bei der Zuordnung eines Sortimentes zu den zentrenrelevanten Sortimenten sollte jedoch die Mehrzahl der Kriterien zutreffen.

Zur Schließung von Sortimentslücken in einer Innenstadt kann in begründeten Fällen auch ein Sortiment als zentrenrelevant klassifiziert werden, das dort aktuell nicht oder nur ungenügend vertreten ist. Allerdings sollte für dieses Sortiment im Falle einer derartigen Einstufung eine realistische Ansiedlungschance in der Innenstadt bestehen.

■ Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

Kriterien für nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Bestandteil des flächendeckenden wohnortnahen Versorgungsnetzes mit Verbrauchsgütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs prägend für zentrale Standorte der Nahversorgung, regelmäßig darüber hinaus auch in ausreichend integrierten Stadtteil-Streulagen anzutreffen.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auch zentrenrelevant. Sie werden jedoch in den Raumordnungsprogrammen der Länder – auch im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern zutreffend – abweichend davon geregelt.
- Großflächige nahversorgungsrelevante Anbieter sind i. d. R. Lebensmittelmärkte. Sie dienen der Daseinsvorsorge der gesamten – auch der nicht mobilen – Bevölkerung. Neben einer gesicherten Verkehrsanbindung per MIV/ÖV und einer ausreichenden eigenen Stellplatzausstattung ist ein räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung charakteristisch für Nahversorgungsstandorte.

■ Nicht zentrenrelevante Sortimente

Nicht zentrenrelevante Sortimente müssen keine besonderen städtebaulichen Standortanforderungen erfüllen. Folgende Kriterien gelten für nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten haben meist einen extensiven Flächenbedarf gekoppelt mit geringem Flächenertrag und niedriger Mietbelastbarkeit.
- Das Sortiment ist allenfalls in Ausnahmefällen (z. B. in einem exklusiven Angebotsgenre) in einer eigenen, nicht örtlichen Marktmieten ausgesetzten Immobilie des Händlers oder in Randlagen in Innenstädten tragfähig. Dieses Kriterium schlägt in ländlichen Räumen zuweilen nicht durch. Dort können bei allgemein niedrigen Mietkosten durchaus auch innerstädtische Standorte ausreichend tragfähig für Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sein, sofern dies die Stadtstruktur aufgrund seiner historischen kleinteiligen Bebauung zulässt.
- Großformatige und sperrige Waren erfordern eine direkte Stellplatzzuordnung.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind in Innenstädten und Ortskernen weder marktführend, noch standortprägend vertreten.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente werden kundenseitig an zentralen Standorten nicht erwartet.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente weisen geringe Verbundeffekte/Synergien mit zentrenrelevanten Sortimenten auf.

- Das Sortiment bedient einen eingeschränkten Special Interest-Kundenkreis.

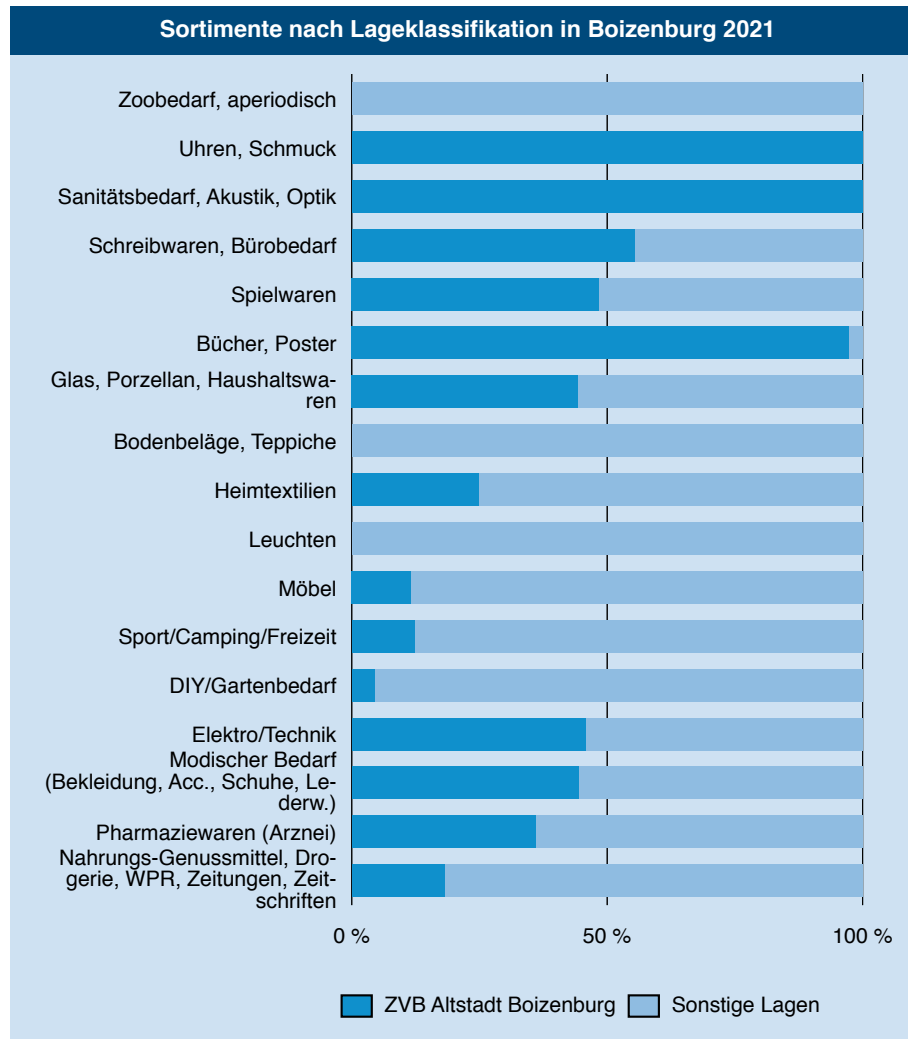
Auch hier müssen zur Bestimmung eines Sortimentes als nicht zentrenrelevant nicht alle aufgeführten Merkmale gleichermaßen zutreffen, mehrheitlich sollte dies jedoch der Fall sein.

Zusammenfassend sind nicht zentrenrelevante Sortimente somit nicht prägend für das innerstädtische Angebot und aufgrund ihrer Standortanforderungen im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich kaum ansiedlungsfähig bzw. dort oftmals nicht wirtschaftlich zu betreiben.

Auf Basis der örtlichen Situation leiten wir für die Stadt Boizenburg die nachstehende Sortimentsklassifikation ab. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind darin abschließend aufgeführt; nicht zentrenrelevante Sortimente beispielhaft.

Die aktuelle Erhebung in Boizenburg zeigt, dass tatsächlich nur wenige Teilsortimente mit mehr als 50 % der Verkaufsfläche innerhalb des ZVB Stadtzentrum Boizenburg vertreten sind. Gleichwohl überwiegen andere Faktoren, so dass diese ebenfalls als zentrenrelevant klassifiziert werden sollten.

Die Sortimente des Periodischen Bedarfs sowie Bekleidung, Sportbekleidung, Wäsche, Bücher/Poster, Schreibwaren/Bürobedarf, Spielwaren und ferner Akustik/Optik/Sanitätsbedarf erfüllen überwiegend die Merkmale zentrenrelevanter Sortimente und werden in Boizenburg nahezu überwiegend oder vollständig an städtebaulich integrierten Standorten, vorwiegend in der Boizenburger Innenstadt, angeboten. Sie gelten insoweit als zentrenrelevant.



Eindeutig als nahversorgungsrelevante Sortimente sind die Teilsortimente Nahrungs-/Genussmittel, Drogeriewaren inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitschriften/Zeitungen zu klassifizieren, wenngleich diese stark dezentral außerhalb der Innenstadt im weiteren Stadtgebiet von Boizenburg verortet sind.

Rd. 80 % der Verkaufsfläche und parallel dazu auch rd. drei Viertel des Umsatzvolumens in Boizenburg stammen aktuell von außerhalb des Stadtzentrums.

Bei nachstehenden Sortimenten weist die Marktverteilung nicht eindeutig auf ihre Zentrenrelevanz in Boizenburg hin. Ihre Einordnung wird daher nochmals gesondert begründet:

- Schwierigkeiten in der Zuordnung bestehen zudem bei diversen Teilsortimenten, welche nur mit < 100 qm in Boizenburg vertreten sind. Hierunter fallen u. a. Uhren, Schmuck, Edelmetalle, Musikalien und Leuchten.
- In den Sortimenten
 - Heimtextilien (25 %),
 - Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren (44 %) und
 - Schuhe (33 %)

entfällt jeweils nur ein relativ geringer Teil der Verkaufsfläche auf die Innenstadt. Diese Angebote werden dort jedoch kundenseitig üblicherweise erwartet und sind in Form profilierter Fachgeschäfte auch mit Kompetenz vorhanden; im Falle Heimtextilien besteht ein Fachgeschäft im Kernsortiment in der Altstadt. Schuhe werden in einem Fachgeschäft und Sportfachgeschäft kompetent geführt. Bei dem Sortiment GPK/Haushaltswaren sind zwei Geschäfte im Hauptsortiment im Zentrum aktiv, als Sonderfall kann der Anbieter Eisen-Heinrich im östlichen Zentrumsabschnitt nahe

Penny gelten, welcher einen Großteil seines größeren Fachbetriebes mit Waren des Sortiment GPK/HHW führt.

Im Segment Schreibwaren/Bürobedarf ist kein Fachgeschäft im gesamten Stadtgebiet vertreten. Dieses Sortiment wird ausschließlich als Teilsortiment bei Anbietern in der Innenstadt oder bei Discounter/Drogeriemärkten angeboten. Obwohl das Flächenangebot im Zentrum von Boizenburg auf Teilsortimentsebene nicht üppig ausfällt, sind diese Sortimente als zentrenrelevant einzustufen, da sie durch Kunden mehrheitlich dort erwartet werden.

Zoobedarf ist über das Teilsortiment Heimtiernahrung in faktisch allen Lebensmittel- und Drogeriemärkten als Teilsortiment vertreten. Sonstige Zooartikel werden überwiegend in flächenextensiven Fachmärkten oder als Baumarktteilsortiment mit geringer Flächenauslastung angeboten. Zoobedarf ist in Boizenburg daher nicht zentrenrelevant.

Es zeigt sich, dass in Boizenburg grundsätzlich eine funktionale Aufteilung zwischen dem Altstadtzentrum sowie der Fachmarktlage Boize-Center bestehen. Während in der Altstadt historisch kleinteilig und tlw. denkmalgeschützt sämtliche wichtige, kleinflächige Ladenkonzepte agieren, sind im Boize-Center neben dem Standortbereich rund um Hagebau/Aldi/Bura-Möbel die Gesamtheit der grundzentral ausstrahlenden mittleren und großflächigen Verkaufsflächeneinheiten vertreten.

Insoweit besteht eine funktionale Arbeitsteilung von Altstadt und Boize-Center. Die Altstadt weist aufgrund der kleinteiligen Parzellierung nur eine sehr geringe Anzahl an größeren Handelsflächen noch aus der DDR-Zeit stammend auf. Sie fungiert als Stadtdenkmal und Zentraler Standort für Dienstleistung, öffentliche Verwaltung, Gastronomie, tlw. Büroflächen und Wohnstandort. Die Altstadt zieht Ausflügler und Touristen an, kann im beschränkten Umfang Nahversorgung

leisten und einige kleinflächige Special Interest-Anbieter aufnehmen. Jedoch stellt sie keine grundzentrumsadäquate Versorgung mit größeren und mittleren Flächeneinheiten bereit.

Vorschlag Boizenburger Sortimentsliste: Katalog zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)		Nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielhaft)
	darin nahversorgungsrelevante Sortimente	
Bekleidung und Sportbekleidung	Lebensmittel	Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
Schuhe und Sportschuhe	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmaziewaren	Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video
Lederwaren	Getränke ¹	Bau- und Heimwerkerbedarf
Spielwaren	Tabakwaren	Bad- und Sanitärbedarf
Schreibwaren/Bürobedarf	Zeitungen/Zeitschriften	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Uhren/Schmuck	Blumen, Floristik	Zoobedarf
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Möbel inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
Geschenkartikel		Leuchten
Bücher		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf		Fahrzeuge, Kfz-Teile und -Zubehör
Musikalien, Kunstgegenstände		Fahrräder und Zubehör
Heimtextilien		Sportartikel (Hardware, spezielle Sportarten)
		Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
		Rollläden und Markisen

¹ Als eigenständige und auf ein Teilsortiment beschränkte Vertriebsform "Getränkemarkt" aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage

6 VERKAUFSFLÄCHENPOTENZIALE IN BOIZENBURG/ELBE

6.1 Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

Ausgangslage

Die Kaufkraftbindung je Marktzone und Sortiment erklärt den Umsatz, der mit Einwohnern der jeweiligen Marktzone erzielt wird. In der Summe erklärt sich der Gesamtumsatz je Warengruppe.

In der Gesamtbilanz kann Boizenburg gegenwärtig gut 60 % der ansässigen Nachfrage vor Ort binden – für ein Grundzentrum ist dies weiterhin ein guter Wert, der trotz abgeschwächtem Nonfood-Angebot durch relativ weite Wege zu übergeordneten Zentralorten erklärt werden kann. Den größten Beitrag liefert dabei die Nahversorgung: die lokale Kaufkraftbindung für Periodischen Bedarf dürfte gegenwärtig bei knapp 80 % liegen und deutet Kaufkraftneubindungspotenzial an.

In den Nonfood-Warengruppen liegt die lokale Kaufkraftbindung zwischen maximal 15 bis 30 % für Möbel und Elektroartikel und zwischen 60 und 80 % für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie für einige Hartwarensortimente.

Im näheren Umland der Zone 2 fällt die Kaufkraftbindung meist auf ein Niveau um 25 bis 60 % der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet ab (durchschnittliche Kaufkraftbindung in Zone 2: 40 %).

Somit stammen knapp 60 % des Einzelhandelsumsatzes in Boizenburg aus dem eigenen Stadtgebiet und etwa 92 % aus dem gesamten gegenwärtigen Einzugsgebiet.

Zielumsatzableitung für Boizenburg

Realistische Umsatzziele für einen Zentralort lassen sich über durchsetzbare Kaufkraftbindungsquoten in Stadt und Einzugsgebiet ableiten. Hierzu liegen zur Orientierung für Einzelwarengruppen zahlreiche Benchmarks aus Grund- und Unterzentren vor.

Grundsätzlich bietet Boizenburg aufgrund seiner abgesetzten Lage in einem dünn besiedelten ländlichen Raum mit relativ weiten Wegen zu übergeordneten Zentren recht gute Voraussetzungen für eine relativ hohe Eigenbindung in Branchen, die aus der Nachfrage eines Grundzentrums heraus tragfähig sind.

Aus der weitläufigen Zone 2 sind bereits erhöhte Abflüsse in benachbarte Gemeinden und Zentralorte (Büchen, Lauenburg, Hagenow, Bleckede, Lüneburg) ins Kalkül zu ziehen.

Üblicherweise kann eine Pkw-Fahrtsisochrone von 10 Minuten in den meisten ländlichen Räumen als kennzeichnende Marke für die Reichweite grundzentraler Versorgung herangezogen werden. In strukturschwachen Räumen kommen auch 15 Minuten in Betracht.

Im Falle Boizenburgs reicht eine 15-Minuten-Anfahrtsisochrone für den grundzentral prägenden Standort Boize-Center bis knapp an die Grenze des grundzentralen Nahbereiches, die reicht im Westen bis kurz vor Lauenburg. Die Gemeinde Vellahn mit den beiden Lebensmittelmärkten fällt gerade noch in die 15-Minuten-Isochrone und verdeutlicht die Notwendigkeit von prägnanten Betrieben der Nahversorgung auf halber Strecke zum Mittelzentrum Hagenow östlich von Boizenburg. Eine Ausdehnung des Boizenburger Einzugsgebietes in die Räume Büchen und Lauenburg halten wir für wenig realistisch. Eine

zusätzliche Orientierung ist eher noch aus dem Raum Amt Neuhaus zu erwarten.

In der Stadt Boizenburg kann bei optimaler grundzentraler Ausstattung eine Kaufkraftbindung von grob 65 bis 70 % über alle Sortimente hinweg angestrebt werden. Die Spanne reicht von geringen 20 % für Elektro-/Technikartikel bis 85 % im Periodischen Bedarf.

Aus den übrigen Umlandgemeinden nimmt die Orientierung auf Boizenburg mit zunehmender Distanz ab, wobei die eigene Tragfähigkeit meist gering ist. Lediglich in Vellahn besteht im Periodischen Bedarfsbereich ein ausreichendes Bevölkerungspotenzial bei gleichzeitig großer Distanz zu Zentralorten wie Boizenburg und dem Mittelzentrum Hagenow mit den dort vorhandenen Angeboten.

Insgesamt könnten in Boizenburg bei idealtypischem Angebot gegenwärtig knapp 74 Mio. Euro p. a. umgesetzt werden. Externe Zuflüsse stehen für (Streu-)Kunden mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes bzw. grundzentralen Verflechtungsraumes. Diese stammen vorwiegend aus dem Raum Neuhaus/Elbe sowie aus den nördlichen Gemeinden am Rande des Einzugsgebietes.

6.2 Tragfähige Verkaufsflächenpotenziale in Boizenburg/Elbe

Methodik

In der vorstehenden Tabelle werden realistisch erzielbares Umsatzpotenzial und Kaufkraftbindung differenziert nach Marktzonen und Hauptwarengruppen dargestellt.

In einem zweiten Schritt berechnen wir aus dem Zielumsatz über die Gewichtung mit auskömmlichen Flächenproduktivitäten für jede Teilwarengruppe eine für die gegenwärtigen Marktverhältnisse voraussichtlich nachhaltig tragfähige Verkaufsfläche in Boizenburg. Als Flächenproduktivität ziehen wir zunächst die in der Gegenwart in Boizenburg bereits erwirtschafteten Flächenproduktivitäten heran oder orientieren uns an marktüblichen Branchenwerten, falls diese Sortimente bisher als Hauptsortimente nicht vorhanden sind. Da erweiterte oder neu angesiedelte Betriebe in aller Regel auch zusätzlichen Wettbewerbsdruck entfalten, wurde ein Abschlag von rd. 10 % auf die gegenwärtige Auslastung als pauschal vertretbaren Verdrängungsdruck unterstellt.

Aus der Gewichtung des durch optimale Kaufkraftbindung erreichbaren Zielumsatzes mit

- a) näherungsweise der gegenwärtigen (100 %) oder einer branchenüblichen Flächenproduktivität
- b) um -10 % für abgesenkten Flächenproduktivität

errechnen sich Zielkorridore für voraussichtlich in Boizenburg ausreichend tragfähige Verkaufsflächen je Warengruppe. Bei nicht zentrenrelevanten und typischerweise flächenextensiven Sortimenten ziehen

Aktuelle sowie Ziel-Kaufkraftbindung/Nachfragevolumen/Ziel-Umsatz im Einzugsgebiet Boizenburg/Elbe							
Warengruppe		Zone 1	Zone 2a-c	Einzugsgebiet Gesamt	Externer Zufluss	Projekturnsatz total	Bindungsreserve
Periodischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	32,3 Mio. €	29,6 Mio. €	61,9 Mio. €			
	max. Ziel-Bindung	85 %	60 %	73 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	27,4 Mio. €	17,8 Mio. €	45,2 Mio. €	3,2 Mio. €	48,4 Mio. €	5,5 Mio. €
Arzneimittel	Nachfragevolumen p. a.	6,3 Mio. €	5,4 Mio. €	11,7 Mio. €			
	max. Ziel-Bindung	30 %	20 %	25 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	1,9 Mio. €	1,1 Mio. €	3,0 Mio. €	0,2 Mio. €	3,1 Mio. €	0,0 Mio. €
Modischer Bedarf	Nachfragevolumen p. a.	6,3 Mio. €	5,2 Mio. €	11,6 Mio. €			
	max. Ziel-Bindung	50 %	35 %	43 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	3,2 Mio. €	1,8 Mio. €	5,0 Mio. €	0,6 Mio. €	5,6 Mio. €	0,6 Mio. €
Elektro/Technik	Nachfragevolumen p. a.	3,5 Mio. €	2,9 Mio. €	6,4 Mio. €			
	max. Ziel-Bindung	20 %	15 %	18 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	0,7 Mio. €	0,4 Mio. €	1,1 Mio. €	0,1 Mio. €	1,3 Mio. €	0,3 Mio. €
Heimwerker-/Gartenbedarf	Nachfragevolumen p. a.	4,5 Mio. €	3,8 Mio. €	8,4 Mio. €			
	max. Ziel-Bindung	70 %	55 %	63 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	3,2 Mio. €	2,1 Mio. €	5,3 Mio. €	1,2 Mio. €	6,5 Mio. €	0,2 Mio. €
Freizeit-/Sportbedarf	Nachfragevolumen p. a.	1,3 Mio. €	1,1 Mio. €	2,4 Mio. €			
	max. Ziel-Bindung	75 %	55 %	66 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	1,0 Mio. €	0,6 Mio. €	1,6 Mio. €	0,2 Mio. €	1,8 Mio. €	0,3 Mio. €
Möbel/Einrichtung	Nachfragevolumen p. a.	4,7 Mio. €	3,8 Mio. €	8,5 Mio. €			
	max. Ziel-Bindung	33 %	25 %	29 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	1,5 Mio. €	1,0 Mio. €	2,5 Mio. €	0,5 Mio. €	3,0 Mio. €	0,0 Mio. €
HHW/GPK	Nachfragevolumen p. a.	,8 Mio. €	,7 Mio. €	1,5 Mio. €			
	max. Ziel-Bindung	70 %	60 %	65 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	0,6 Mio. €	0,4 Mio. €	1,0 Mio. €	0,1 Mio. €	1,1 Mio. €	0,2 Mio. €
Bücher/Poster	Nachfragevolumen p. a.	,6 Mio. €	,5 Mio. €	1,1 Mio. €			
	max. Ziel-Bindung	60 %	40 %	51 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	0,4 Mio. €	0,2 Mio. €	0,6 Mio. €	0,1 Mio. €	0,6 Mio. €	0,0 Mio. €
Spielwaren	Nachfragevolumen p. a.	,3 Mio. €	,2 Mio. €	,5 Mio. €			
	max. Ziel-Bindung	70 %	60 %	66 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	0,2 Mio. €	0,1 Mio. €	0,3 Mio. €	0,1 Mio. €	0,4 Mio. €	0,0 Mio. €
Papier-/Schreibwaren	Nachfragevolumen p. a.	,3 Mio. €	,2 Mio. €	,5 Mio. €			
	max. Ziel-Bindung	85 %	60 %	74 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	0,2 Mio. €	0,1 Mio. €	0,4 Mio. €	0,1 Mio. €	0,4 Mio. €	0,0 Mio. €
Sonstige Hartwaren	Nachfragevolumen p. a.	2,4 Mio. €	2,0 Mio. €	4,5 Mio. €			
	max. Ziel-Bindung	45 %	30 %	38 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	1,1 Mio. €	0,6 Mio. €	1,7 Mio. €	0,2 Mio. €	1,9 Mio. €	0,2 Mio. €
GESAMT	Nachfragevolumen p. a.	63,3 Mio. €	55,5 Mio. €	118,9 Mio. €			
	max. Ziel-Bindung	65 %	47 %	57 %			
	max. Ziel-Umsatz p. a.	41,3 Mio. €	26,2 Mio. €	67,6 Mio. €	6,5 Mio. €	74,1 Mio. €	7,4 Mio. €

Quelle: Berechnung bulwiengesa AG

Rundungsdifferenzen möglich

wir den Korridor größer und senken die Auslastung des unteren Eckwertes um ca. -20 % ab.

Insgesamt handelt es sich bei der Ableitung tragfähiger Verkaufsflächen um Orientierungswerte für die künftige Einzelhandelssteuerung und nicht um eine Bedarfsermittlung. Der Verkaufsflächenrahmen kann beispielsweise unterschritten werden, wenn es sich um eine eingeschränkt leistungsfähige Angebotsstruktur handelt oder wenn der Genre-Mix unausgewogen ist.

Beispiel: In einer Branche fehlen Anbieter des mittleren und gehobenen Preissegments – dann wäre die erzielbare Kaufkraftbindungsquote nicht ausgeschöpft und die vorhandene Verkaufsfläche möglicherweise trotzdem nicht wirtschaftlich ausgelastet, obwohl sie innerhalb des berechneten Rahmens liegt. Umgekehrt können überdurchschnittlich ausstrahlungskräftige Betriebe den Orientierungsrahmen auch ausweiten, wenn sie mehr auswärtige Kunden anziehen, als dies vor Ort allgemein üblich ist, mithin wenn sie das vom übrigen Handel determinierte Einzugsgebiet einzelbetrieblich überschreiten können.

Tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial – Aktuell

Alles in allem ergibt sich für die Gegenwart ein Zielumsatz von rechnerisch nahezu 74 Mio. Euro p. a. für den Einzelhandel in Boizenburg⁹, welcher je nach Auslastungs-Benchmark einem Korridor von ebenfalls rechnerisch ca. 1.500 bis 4.800 qm zusätzlicher Verkaufsfläche innerhalb der Stadt Boizenburg entspricht. Gemessen am aktiven Gesamtbestand von rd. 21.700 qm ergibt sich ein relativ großer Spielraum von einem Verkaufsflächenpotenzial von bis zu 20 %.

⁹ exkl. rezeptpflichtige Medikamente

Die warengruppenspezifische Betrachtung offenbart deutliche Unterschiede:

- Im Periodischen Bedarf besteht derzeit eine Potenzialreserve von rd. 1.200 bis 2.200 qm Verkaufsfläche, die einen Ausbau des bestehenden Marktnetzes bzw. die Ergänzung des Angebotes beispielsweise im Bereich eines vollwertigen Verbrauchermarktes ermöglicht. Im Teilsegment Drogeriewaren innerhalb des Periodischen Bedarfs besteht schon heute eine Sättigungstendenz in Boizenburg. Wir empfehlen auf Grund der bereits hohen Wettbewerbsintensität und durchschnittlichen Netzauslastung eine Orientierung am mittleren Schwellenwert.
Das aktuelle Angebot kann auch mit der geplanten Neuaufrüstung des Rewe-Marktes in der Siedlungsvorstadt bestehende Nachfrageabflüsse z. B. nach Lauenburg kaum reduzieren. Für eine deutliche Reduktion von Kaufkraftabflüssen ist ein Betriebstyp erforderlich, welcher Agglomerationsvorteile mit bestehenden, ausstrahlungsstarken Fachmärkten ausspielen kann, ferner eine höhere Artikelzahl aufweist und die Ergänzung um ein Nonfood-Basisangebot bieten kann.
- Im Apotheken-/Arzneimittelsegment besteht ein gutes Angebot mit drei Apotheken im Stadtgebiet. Es ergeben sich keine Spielräume. Der Markt ist durch das vorhandene Angebot ausgeschöpft, da ein Großteil der Nachfrage in höherrangige Zentralorte mit ansässigen Spezialapotheken in Nähe von Krankenhäusern/Arztzentren abfließt.
- Obgleich die Nachfrageperspektive im Modischen Bedarf wenig positiv aussieht, ergeben sich in diesem Sortiment Potenzialreserven von ca. 300 bis knapp 500 qm VKF.

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale im Verflechtungsraum Boizenburg/Elbe – Gegenwart 2020									
Sortiment	Bestand Umsatz	Ziel- Umsatz	Auskömmliche Auslastung		Rechnerisch tragfähige Verkaufsfläche		Vorhandene Verkaufsfläche	Rechnerische Flächenreserve	
	Mio. Euro p. a.	Mio. Euro p. a.	Euro/qm VKF p. a. von	bis	qm von	qm bis	qm	qm min.	qm max.
Periodischer Bedarf	42,9	48,4	4.100	4.500	10.751	11.800	9.550	1.201	2.250
Arzneimittel	3,1	3,1	20.000	24.000	130	156	130	0	26
Modischer Bedarf	5,0	5,6	2.100	2.300	2.439	2.671	2.150	289	521
Elektro/Technik	1,0	1,3	4.500	5.300	242	285	190	52	95
Heimwerker-/Gartenbedarf	6,3	6,5	1.100	1.200	5.427	5.921	5.370	57	551
Freizeit-/Sportbedarf	1,4	1,8	1.800	2.200	799	977	560	239	417
Möbel/Einrichtung	3,0	3,0	1.200	1.500	2.000	2.499	2.000	-0	499
HHW/GPK	0,9	1,1	1.000	2.000	552	1.104	900	-348	204
Bücher/Poster	0,6	0,6	3.500	4.500	138	177	190	-52	-13
Spielwaren	0,4	0,4	1.900	2.200	168	195	160	8	35
Papier-/Schreibwaren	0,4	0,4	1.900	2.200	186	216	180	6	36
Sonstige Hartwaren/Persönl. Bedarf	1,7	1,9	4.500	7.000	274	426	270	4	156
Total	66,7	74,1	2.803	3.206	23.106	26.426	21.650	1.456	4.776

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

- Im Segment Elektro/Technik ergeben sich aktuell keine nennenswerten Spielräume. Der Markt ist durch das vorhandene Basisangebot nahezu ausgeschöpft (Potenzialreserve < 100 qm VKF).
- In der Warengruppe Heimwerker-/Gartenbedarf besteht ein Potenzial von 100 bis 500 qm zusätzlicher Verkaufsfläche, aufgrund des ausreichenden Angebotes im Bereich Heimwerken/Baustoffe vorzugsweise als Teilsortimente im Bereich Gartenbedarf.
- Im Freizeit-/Sport-/Campingsegment ist ein Potenzial von rd. 200 bis 400 qm berechnet.
- Im Segment Einrichtungsbedarf ergibt sich eine rechnerische Potenzialreserve von ca. 0 bis 500 qm VKF, resultierend aus einem bisher unterproportionalen begleitenden Fachsortimentsangebot (Heimtextilien, Bettwaren, Leuchten, Teppiche/Bodenbeläge), für dessen Ansiedlung Spielraum grundsätzlich besteht.
- In der Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik und Haushaltswaren bestehen Spielräume von maximal 200 qm. Aufgrund der bereits in der Ausgangslage geringen Auslastung sind hier lediglich weitere Randsortimentsbausteine bei Fachmärkten denkbar.
- Die Teilsortimente Bücher/Poster, Spielwaren und Papier-/Schreibwaren weisen nur geringe Flächenreserven auf bzw. bewegen sich bereits in nahezu ausgeschöpften Marktumfeldern. Hier besteht keine Aussicht auf Ansiedlung eines umfassenden Fachgeschäftes, sondern lediglich ein latentes Potenzial zum Ausbau von Teilsortimenten oder Randsortimentsbausteinen.
- In den sonstigen Warengruppen des Persönlichen Bedarfs besteht ein Verkaufsflächenpotenzial von rechnerisch 0 bis 150 qm.

Tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial – Mittelfristausblick

Die zuvor durchgeführte Tragfähigkeitsanalyse ist zunächst für die Gegenwart sowie die aktuelle Wettbewerbssituation in Boizenburg und Umgebung berechnet.

Die Mittelfristvorausschau zur Entwicklung des Nachfragevolumens im stationären Ladenhandel lässt insbesondere für die Nahversorgung anhaltende Wachstumspotenziale in einer Größenordnung von +5 % bis +11 % bis in das Jahr 2025 erkennen. In der Prognose ergeben sich mittelfristig vor allem im Periodischen Bedarf einigermaßen verlässliche Steigerungspotenziale für die Nachfrageentwicklung und somit grundsätzlich auch für die Tragfähigkeit sowie den Ausbau oder die Entwicklung z. B. eines neuen Betriebstypus der Nahversorgung.

In den meisten Nonfood-Warengruppen wie z. B. Bekleidung sind Wachstumspotenziale entweder niedrig, unsicher oder die Prognosen sind ohnehin rückläufig. Saldiert ergeben sich hier insoweit abgeschwächte Steigerungspotenziale. In den Hauptwarengruppen Heimwerker-/Gartenbedarf sowie Freizeit-/Sport-/Campingsegment sind Potenziale auch in Zukunft erwartbar, ebenso mit einem stabilen Ausblick im Hardwaresegment.

7 ERGEBNIS

Die durchgeführte Einzelhandels-, Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse führt zu folgendem Fazit:

Boizenburg weist noch gute makrostandortseitige Rahmenbedingungen trotz der schwachen Kaufkraftkennziffer im Vergleich zum Bundesdurchschnitt auf. Neben der Nähe zum Oberzentrum Hamburg und den daraus resultierenden Abstrahleffekten verfügt Boizenburg über eine Zunahme an Beschäftigten am Arbeitsort und Wohnort über einen positiven Wirtschaftstrend. Einpendlergewinne stammen vorwiegend aus dem Gebiet östlich von Boizenburg, während Pendler mit Wohnort in Boizenburg stark nach Westen orientiert sind. Für den zentralen Bereich des Mittelzentrums Hagenow und damit für Boizenburg wird ein positiver Einwohnerrend von 2020 bis 2025 von etwa +0,3 % prognostiziert. Tatsächlich ist zumindest für die Stadt Boizenburg eine nochmals positivere Einwohnerentwicklung wahrscheinlich.

Innerhalb des Stadtgebietes von Boizenburg ist lediglich der Lagebereich Altstadt als zentraler Versorgungsbereich zu klassifizieren. Das ZVB Stadtzentrum Boizenburg stellt zwar nicht den umsatzstärksten Einzelhandelsstandort in Boizenburg dar, erfüllt jedoch alle Voraussetzungen eines zentralen Versorgungsbereichs. Wenngleich die Innenstadt aufgrund der kleinteiligen Baustruktur keine großformatigen modernen Betriebstypen des periodischen und aperiodischen Bedarfs aufzunehmen vermag, so stellt die Altstadt für den inhabergeführten Fachhandel einen Standortvorteil dar. Das Zusammenspiel aus dem größtenteils kleinstrukturierten, inhabergeführten Einzelhandel sowie ergänzenden Komplementärnutzungen führen zu einer starken Belebung des Altstadtbereichs.

Das Altstadtzentrum ist stark auf Fachhandelsgeschäfte spezialisiert und übernimmt auch im Bereich der Nahversorgung eine entsprechende Funktion. Das Boize-Center als ausstrahlungsstärkster Handelsstandort nimmt dagegen die wesentlichen Fachmarktfächen des Grundzentrums auf. Im Falle von Boizenburg ist eine langjährige Funktionsteilung zwischen Altstadt und Boize-Center erkennbar.

Die Innenstadt ist durch die städtebauliche Kleinteiligkeit alleine nicht in der Lage, die Versorgungsfunktion als Grundzentrum sicherzustellen. Boizenburg ist in einem sehr dünn besiedelten ländlichen Raum ohne nennenswerte Eigenversorgung ein wichtiger Handelsstandort, insbesondere für aperiodische Sortimente. Das südöstlich gelegene Grundzentrum Amt Neuhaus verfügt in diesem Segment nur über marginale Angebotsstrukturen.

Der ZVB Stadtzentrum Boizenburg entspricht den städtebaulich integrierten Lagen gemäß den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016, Kap. 4.3.2 Einzelhandels-großprojekte Ziff. 03:

"(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)"

Der ZVB Stadtzentrum Boizenburg ist aufgrund der baulichen Kleinteiligkeit in seiner Kapazität zur Aufnahme von großflächigen Ankerbetrieben begrenzt, voll ausgelastet und nicht mehr für weitere Arrondierungen geeignet. Das Zentrum ist nicht für die Aufnahme von großflächigen Nahversorgungseinrichtungen geeignet. Insoweit liegt ein wichtiger Ausnahmetatbestand gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen Mecklenburg-Vorpommern 2016, Kap. 4.3.2 Einzelhandelsgroßprojekte Ziff. 03 der Entwicklung von großflächigen

Nahversorgungseinrichtungen außerhalb des Stadtzentrums Boizenburg vor.

In Boizenburg bestehen zusätzlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale von derzeit rechnerisch rd. 1.500 bis 4.700 qm. Insgesamt handelt es sich bei der Ableitung tragfähiger Verkaufsflächen um Orientierungswerte für die künftige Einzelhandelssteuerung und nicht um eine Bedarfsermittlung.

Eine ausbaufähige Eigenversorgung kann im Segment Vollsortiments-/Supermärkte identifiziert werden. Neben dem Markant-Supermarkt weist auch der geplante zukünftige Rewe-Markt eine nicht ausreichende Dimensionierung auf, um den Verflechtungsbereich des Grundzentrums Boizenburg vollumfassend zu versorgen und in diesen hineinzuwirken. Ein bedeutender Nachfrageteil im Bereich der Nahversorgung fließt in umliegende Zentralorte ab und wird insb. in Lauenburg u. a. in SB-Warenhäusern gebunden. Durch die Entwicklung eines modernen Verbrauchermarktes kann das Manko der Eigenversorgung behoben werden. Um dieses Ziel vollumfänglich zu erreichen, ist ein reichweitenstarker Standort mit Agglomerationsvorteilen zu benachbarten Fachmärkten gegenüber einem introvertierten oder solitären Standort vorzuziehen. Vor dem Hintergrund einer markanten Wettbewerbsintensität der Lebensmittelmärkte ist ferner ein Ausbau bestehender Märkte der Schaffung per Saldo neuer Standorte vorzuziehen. Der fußläufigen Nahversorgungsabdeckung zuwiderlaufende Standortverlagerungen von Lebensmittelmärkten sind darüber hinaus städtebaulich abzuwägen.

Im Teilsegment Drogeriewaren innerhalb des Periodischen Bedarfs besteht schon heute eine Sättigungstendenz in Boizenburg durch die beiden Drogeriemärkte von Rossmann im Boize-Center sowie im Kernbereich der Altstadt. Die Filiale am Marktplatz stellt zusammen

mit dem Konsum-Frischemarkt einen zentralen Ankerbetrieb des ansonsten kleinteiligen Handelsbesatzes dar. Hier sollte besonderes Augenmerk auf die Sicherung des Drogeriemarktes im Altstadtzentrum gelegt werden.

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
ALQ	Arbeitslosenquote	MA	Marktanteil
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MF	Mietfläche
BA	Bauabschnitt	MI	Mischgebiet
BAB	Bundesautobahn	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	MZ	Mittelzentrum
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche	OG	Obergeschoss
BIP	Bruttoinlandsprodukt	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	OTZ	Ortsteilzentrum
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	PH	Parkhaus
EFH	Einfamilienhaus	Pkw	Personenkraftwagen
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	PP	Parkplätze/Stellplätze
EH	Einzelhandel	qm	Quadratmeter
EKZ	Einkaufszentrum	ROG	Raumordnungsgesetz
EW	Einwohner	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
EZG	Einzugsgebiet	SG	Samtgemeinde
FGZ	Fußgängerzone	SM	Supermarkt
FM	Fachmarkt	SO	Sondergebiet
GE	Gewerbe	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UE	Unterhaltungselektronik
GG	Gebrauchsgüter	UKZ	Umsatzkennziffer
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VA	Verbrauchsausgaben
GVZ	Güterverkehrszentrum	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GZ	Grundzentrum	VKF	Verkaufsfläche
HAKA	Herrenoberbekleidung	VM	Verbrauchermarkt
HWS	Hauptwohnsitz	VZ	Versorgungszentrum
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WA	Allgemeines Wohngebiet
KIKA	Kinderbekleidung	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Kfz	Kraftfahrzeug	WZ	Wohnnahes Zentrum
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
Konz.	Konzessionär	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
LEP	Landesentwicklungsplan, Landesentwicklungsprogramm (Bayern, Baden-Württemberg)		
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		