

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Demmin (Fortschreibung)

ENTWURF ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Auftraggeber:

Hansestadt Demmin
Markt 1
17109 Demmin

Projektleitung:

Dipl.-oec. Mathias Vlcek

Gesamtverantwortung:

Dr. Ulrich Kollatz

BBE Handelsberatung GmbH

Büro Erfurt

Futterstraße 14

99084 Erfurt

Telefon: (0361) 77 80 660

Fax: (0361) 77 80 612

E-Mail: vlcek@bbe.de

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation / Zielsetzung	4
2. Rahmenvorgaben zur planungsrechtlichen Zulässigkeit im Einzelhandel	6
3. Standortrahmendaten Hansestadt Demmin	11
3.1. Geographische Lage/ Erreichbarkeit/ Landesplanerische Einstufung	11
3.2. Soziodemographische Rahmendaten	13
3.3. Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial	16
4. Einzelhandelsanalyse Demmin	18
4.1. Einzelhandelsbestand.....	18
4.2. Räumliche Angebotsstruktur	20
4.3. Sortimentsspezifische Einzelhandelsausstattung	25
4.4. Analyse der Nahversorgungsstruktur	28
4.4.1. Branchenspezifische Verkaufsflächenausstattung	28
4.4.2. Räumliche Verteilung des Lebensmittelangebots in Demmin	30
4.5. Zentralität des Demminer Einzelhandels.....	33
4.6. Stärken-Schwächen-Analyse	35
5. Einzelhandelsentwicklungskonzept Demmin.....	36
5.1. Nachfrageprognose	36
5.2. Entwicklungsrahmen des Demminer Einzelhandels	38
5.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept.....	43
5.3.1. Vorbemerkung.....	43
5.3.2. Lebensmittel (Food) – Nahversorgungskonzept.....	44
5.3.3. Non-Food	52
5.3.4. Zusammenfassung	54
5.3.5. Potenzialflächen.....	56
6. Zentrenkonzept Demmin	59
6.1. Ziele des Zentrenkonzepts	59
6.2. Grundlagen der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen	60
6.3. Identifikation strukturprägender Versorgungsbereiche in Demmin	63
6.3.1. Zentrale Versorgungsbereiche.....	63
6.3.2. Sonstige Versorgungslagen.....	65
6.4. Zentren- und Standortkonzept Demmin	67
6.4.1. Überblick über die Zentren-/ Standortstruktur.....	67
6.4.2. Zentraler Versorgungsbereich	69
6.4.3. Grundversorgungsstandorte	74
6.4.4. Sonderlagen.....	82

6.5. Sortimentskonzept Demmin	88
6.5.1. Begriffsdefinition.....	88
6.5.2. Zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente für Demmin	90
6.6. Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Demmin.....	94
7. Schlusswort	98

1. Ausgangssituation / Zielsetzung

Die Hansestadt Demmin verfügt über ein **Einzelhandelskonzept** aus dem Jahr 2017, wobei es sich um die erste Fortschreibung des ursprünglichen Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2005/2008 handelt. Das vorliegende Konzept basiert auf einer Standortanalyse und definiert den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich, weitere integrierte und nicht-integrierte Standortbereiche sowie Sonderlagen des Handels. Ferner wurde eine Sortimentsliste zur Definition von nahversorgungsrelevanten sowie innenstadt- und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten („Demminer Liste“) erstellt.

In den vergangenen Jahren haben sich sowohl die nachfrageseitigen als auch die angebotsseitigen **Rahmenbedingungen für den Einzelhandel** verändert. Vor diesem Hintergrund erwächst die Notwendigkeit der Anpassung des konzeptionellen Handlungsrahmens zur gesamtstädtischen Einzelhandels- und Standortsteuerung; ebenso ist die aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen.

Die BBE Handelsberatung hat von der Stadtverwaltung Demmin den Auftrag zur **Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption** erhalten. Das Ziel der Fortschreibung ist die Erarbeitung einer fachlich determinierten Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der weiteren Einzelhandelsentwicklung in Demmin. Somit entsteht Transparenz und Sicherheit für Investoren, aber auch Rechtssicherheit für die Kommune. Die Zielsetzung ist vor allem darauf ausgerichtet, dass zukunftsfähige und attraktive Einzelhandelsstrukturen für die Einwohner der Stadt Demmin und des Umlandes gesichert bzw. langfristig herausgebildet werden.

Grundsätzlich nimmt der Einzelhandel als Träger wichtiger Versorgungsfunktionen maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklungsperspektiven von Demmin. Der lokale Einzelhandel ist aktuell durch die Wechselbeziehungen zwischen dem Angebot in der Demminer Innenstadt, in Nahversorgungslagen und an dezentralen Standorten geprägt. Folgende wesentliche **Ziele** gilt es bei der zu erstellenden Einzelhandelskonzeption zu berücksichtigen:

- Demmin soll den Einwohnern der Stadt und des Umlandes ein breit gefächertes, ausgewogenes und attraktives Versorgungsangebot bereitstellen, um die landesplanerisch verankerte Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowohl für die Stadt selbst als auch für den Verflechtungsbereich langfristig zu erfüllen.
- Die Innenstadt von Demmin sollte als zentraler Einzelhandelsschwerpunkt gesichert und ausgebaut werden, um im interkommunalen Wettbewerb attraktiv und marktfähig zu bleiben. Dieser Bereich sollte als Angebotsschwerpunkt für sog. zentrenrelevante Sortimente gefestigt werden.
- Für Demmin sollen ausreichende Angebote der Grundversorgung bereitgestellt werden, möglichst in fußläufiger Entfernung zu Wohnquartieren und mit dem ÖPNV erreichbar. Die Abdeckung der Bedürfnisse des periodischen Nachfragebereichs soll für die Wohnbevölkerung engmaschig möglich und mit einem minimalen Zeit- und Kostenaufwand verbunden sein.

Bei der Erstellung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts liegt der Fokus auf der umfassenden Bewertung der Bestandsstrukturen und den derzeit erzielten Bindungsquoten des Demminer Einzelhandels. Perspektivisch soll in Demmin einzelhandelsseitig eine umfängliche Angebotspalette bereitgestellt werden, welche der Größe des Versorgungsgebietes des Mittelzentrums Demmin entspricht. Im Rahmen des **Einzelhandelskonzeptes** wird ermittelt, welche flächenseitigen Ansiedlungsspielräume im Demminer Einzelhandel noch gegeben sind, um eine Verbesserung sowohl der gesamt- als auch der überörtlichen Versorgungsfunktion zu erreichen.

Bei der Bearbeitung der Einzelhandelskonzeption wird der Fokus auf die Demminer Innenstadt und die bestehenden Nahversorgungsstandorte gelegt. Nach der Ermittlung von möglichen Entwicklungsperspektiven wird das **Zentrenkonzept** für die Stadt überarbeitet. Hierbei werden einerseits zentrale Versorgungsbereiche, aber auch Nahversorgungslagen und Sonderstandorte für Demmin definiert (Standortkonzept). Diesen Standorten wird dann in einem weiteren Schritt eine sortimentsseitige Funktionszuweisung in Bezug auf den jeweiligen Versorgungsauftrag zugeordnet (Sortimentskonzept).

Die vorliegende Einzelhandelskonzeption soll als strategische Arbeitsbasis für die weitere Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Demmin in den nächsten Jahren dienen. Durch den Beschluss der Stadtvertretung wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept gemäß **§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB** und ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Folgende Abbildung stellt überblicksartig den Prozess bzw. die **wesentlichen Bearbeitungsschritte** der Demminer Einzelhandelskonzeption dar:

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Demmin

Abstimmung/ Auftaktberatung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vor-Ort-Beratung zu den Zielen der Einzelhandelskonzeption ▪ Wesentliche Bearbeitungsschritte ▪ Abstimmung Zeitplan / Ablauf 	Aug 2021
Angebotsanalyse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analyse sekundärstatistischer Standortrahmendaten ▪ Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzials ▪ Aufnahme des lokalen Einzelhandelsbestands ▪ Analyse des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots, Bewertung der Strukturdaten des Einzelhandels 	Nov-Dez 2021
Einzelhandels- entwicklungskonzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaufkraftprognose für das Jahr 2030 ▪ Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen des lokalen Einzelhandels ▪ Ermittlung von Ansiedlungspotenzialen 	Dez 2021
Zentrenkonzept	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung ▪ Ausarbeitung des Zentrenkonzepts ▪ Definition der einzelnen Versorgungslagen ▪ Erarbeitung der ortsspezifischen Sortimentsliste ▪ Erarbeitung von Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung 	Jan 2022
Präsentation/ öffentliche Diskussion/ Überarbeitung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Präsentation des Konzeptes innerhalb der Verwaltung und politischer Entscheidungsgremien ▪ Offenlegung des Konzeptes ▪ Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen in das Konzept 	ab Feb 2022

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

2. Rahmenvorgaben zur planungsrechtlichen Zulässigkeit im Einzelhandel

Die Steuerung des Einzelhandels ist originär eine kommunale Aufgabe. Durch das Bauplanungsrecht kann eine Kommune aktiv auf die Einzelhandelsentwicklung Einfluss nehmen, darf jedoch keinen Marktprotektionismus oder Wettbewerbsschutz betreiben. Das aktuelle bauplanerische Instrumentarium reicht im Wesentlichen aus, um die räumlich-funktionale Steuerung des Einzelhandels in Einklang mit den eigenen städtebaulichen Vorstellungen und auch den raumordnerischen Vorgaben zu bringen.

Zu den Vorschriften, mit denen die Steuerung des Einzelhandels möglich ist, zählen vor allem

- **das Baugesetzbuch (BauGB),**
- **die Baunutzungsverordnung (BauNVO),**
- **das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und**
- **das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte,**

deren wesentliche Inhalte nachfolgend kurz dargestellt werden.¹

Im Rahmen der Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nach folgenden Gebietskategorien zu unterscheiden:

I. Einzelhandel in Gebieten mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit bestehenden Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) kommt es auf deren konkrete Festsetzungen an. Werden in einzelnen Bebauungsplänen die in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete definiert, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO zwar in allen Arten von Baugebieten, jedoch teilweise unter Beachtung von Flächenoberbegrenzungen, zulässig.

■ **Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)**

In Kleinsiedlungsgebieten (WS) sind lediglich zur Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig. Solche Läden sind i.d.R. als „Nachbarschaftsläden“ zu bezeichnen, deren Größe deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt.

■ **Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)**

In reinen Wohngebieten (WR) sind entsprechend der Zweckbestimmung gewerbliche Tätigkeiten, also auch Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO jedoch Läden zugelassen werden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Eine „Großflächigkeit“ eines Einzelhandelsgeschäftes ist auf alle Fälle ausgeschlossen.

■ **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in einem Bebauungsplan können gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO solche Läden zugelassen werden, die der Versorgung des Gebiets dienen. Hierbei muss der Laden funktional in das Wohngebiet eingebunden sein und in einem erheblichen Umfang von Bewohnern der näheren Umgebung aufgesucht werden.² Dies ist anhand objektiver Kriterien wie Größe, Beschaffenheit, wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung, fußläufiger Einzugsbereich des Ladens, Verkehrsanbindung, Parkplätze und den sonstigen örtlichen Gegebenheiten abzuleiten.

■ **Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)**

In Dorfgebieten (MD) sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, wobei der Gebietscharakter des Dorfgebiets gewisse Grenzen setzt. Generell unzulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einkaufszentren im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

1 Die formulierten Ausführungen dienen ausdrücklich nicht der Rechtsberatung, sondern lediglich der überblicksartigen Darstellung des bestehenden rechtlichen Instrumentariums.

2 vgl. Beschluss OVG Berlin-Brandenburg [10 S 29.10] vom 21.12.2011 / Beschluss OVG Lüneburg [1 MN 144/15] vom 28.09.2015.

■ **Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

In Mischgebieten (MI) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig, sofern diese Betriebe das Wohnen nicht wesentlich stören. Daher sind hier selbst großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, wobei es bei einer Geschossfläche von über 1.200 m² darauf ankommt, ob die Regelvermutung von § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann (vgl. auch folgende Seite 8). Grundsätzlich muss der Gebietscharakter eines Mischgebietes gewahrt bleiben, d.h. es muss eine qualitative und quantitative Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe fortbestehen.

■ **Kerngebiete (§ 7 BauNVO)**

In Kerngebieten (MK) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig. Durch die Festsetzung eines Kerngebiets werden auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bzw. Einkaufszentren im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO geschaffen.

■ **Gewerbe-/ Industriegebiete (§ 8/9 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet (GE) sind laut § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und im Industriegebiet (GI) laut § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig, wobei der Begriff des Gewerbebetriebes umfassend zu verstehen ist und auch Einzelhandelsbetriebe einschließt. In beiden Gebietstypen ist selbst ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig, wenn diesem die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO beschriebenen Auswirkungen fehlen. Nach der Regelungssystematik des § 11 Abs. 3 Sätze 3/4 BauNVO muss für dieses Vorliegen jedoch eine sog. Atypik des Betriebes nachgewiesen werden. Eine solche atypische Fallgestaltung kann sich insbesondere aus der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und aus dem Warenangebot des Betriebs ableiten.

Bei der Festsetzung der vorstehend beschriebenen Baugebiete, hauptsächlich von Mischgebieten und Gewerbegebieten, ist eine Einschränkung bzw. auch ein völliger Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben möglich. Im Rahmen ihres planerischen Ermessens darf eine Kommune steuern, ob und in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebiets zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. Voraussetzung ist, dass städtebauliche Gründe gemäß § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben und die Abweichung von der typisierten Baugebietszusammensetzung nach der Baunutzungsverordnung rechtfertigen.³

II. Einzelhandel im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist zunächst zu klären, ob sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Entspricht die nähere Umgebung nach der Art der baulichen Nutzung einem bestimmten Gebietstyp der Baunutzungsverordnung (§§ 2 - 9), so richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens allein nach den für diesen Gebietstyp zulässigen Arten der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 2 BauGB, vgl. vorstehende Ausführungen).

Ohne eine klare Zuordnung zu einem Gebietstyp der Baunutzungsverordnung ist das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB entscheidend, maßgeblich sind dabei Art und Maß der baulichen Nutzung ebenso wie Bauweise und überbaute Grundstücksfläche. Die nähere Umgebung beschränkt sich dabei nicht nur auf die unmittelbaren bzw. optisch sichtbaren Nachbargrundstücke, sondern kann auch weiter entfernt liegende Grundstücke umfassen, auf die sich die Ausführung des Vorhabens in bodenrechtlicher Hinsicht auswirken kann.⁴

Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es sich an den durch die umgebende Bebauung gebildeten Rahmen hält. Auch ein aus dem Rahmen fallendes Vorhaben (bspw. ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb) kann sich dennoch einfügen, wenn es im Verhältnis zu seiner näheren Umgebung weder bewältigungsbedürftige Spannungen erzeugt noch vorhandene Spannungen verstärkt.

³ vgl. Urteil BVerwG [4 B 3.13] vom 30.05.2013.

⁴ vgl. Urteil BVerwG [4 C 9/77] vom 26.05.1978.

Gemäß § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von Einzelhandelsvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein. So soll der Schutz des Einzelhandels an solchen Standorten in der Ansiedlungsgemeinde und auch in umliegenden Gemeinden sichergestellt werden, die bisher funktionsgerecht in das städtebauliche Ordnungssystem eingebunden sind.

Schädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB hat ein Vorhaben, wenn es die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche beachtlich beeinträchtigt bzw. stört. Soweit durch ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu reklamieren sind, ist es bauplanungsrechtlich unzulässig.

III. Einzelhandel im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Im Außenbereich sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig, da dieser Bereich i.d.R. einer Bebauung nicht zugänglich ist.

Neben der vorstehend beschriebenen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den einzelnen Gebietskategorien enthält der § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben. Danach sind die vorstehend genannten Betriebe nur in Kerngebieten und in für diese Betriebe ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.

Die in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten landesplanerischen oder städtebaulichen Auswirkungen werden im Satz 2 beispielhaft konkretisiert. Demnach können solche Auswirkungen insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden oder auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sein. Für die Anwendung von § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten, sondern es genügt bereits die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind die vorstehenden Auswirkungen i.d.R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet (Vermutungsregel). Das Kriterium der Großflächigkeit ist dabei von dem vorstehenden Tatbestandsmerkmal der Auswirkungen zu trennen. Die Baunutzungsverordnung unterwirft Einzelhandelsnutzungen nur dann dem Regelungssystem des § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb⁵ handelt. Beide Kriterien – das Merkmal der Großflächigkeit und das Überschreiten der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche – müssen erfüllt sein, damit ein Einzelhandelsvorhaben nur in einem Kern- oder Sondergebiet zulässig ist.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO gilt die – widerlegbare – Vermutung des vorstehenden Satzes 3 nicht, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen (Ausnahmeregel). Es werden dabei städtebauliche und betriebliche Besonderheiten benannt, die bei der Bewertung konkret zu berücksichtigen sind. Dazu zählen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs.

Bei der kommunalen Bauleitplanung kommt den landesrechtlichen Rahmenvorgaben, d.h. den im **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern** formulierten Zielen eine wesentliche Bedeutung zu. Das Landesraumentwicklungsprogramm beinhaltet textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung für den Gesamttraum Mecklenburg-Vorpommern. Dabei sind die Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben, die im Rahmen öffentlicher Planungen zu berücksichtigen sind, d.h. diese sind zwingend einzuhalten.

Umseitig werden überblicksartig die Ziele dargestellt, welche für die Entwicklung des Einzelhandels – d.h. für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Umnutzungen von Einzelhandelsbetrieben – in Demmin relevant sind.

⁵ Einzelhandelsbetriebe sind i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 + 2 BauNVO großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. vgl. Urteil BVerwG [4 C 10.04] vom 24.11.2005.

Diese werden im Landesraumentwicklungsprogramm unter Punkt 4.3.2 beschrieben und richten sich im Wesentlichen an den raumordnerischen Prinzipien Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot aus.

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

Durch die Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten soll eine leistungsfähige und auf die jeweilige Bevölkerung abgestellte Versorgungsinfrastruktur vorgehalten werden. Insbesondere sollen zentrale Orte entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitstellen, damit die Bevölkerung in den jeweiligen Verflechtungsbereichen mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Daher sind zur Erfüllung der Versorgungsfunktion großflächige Einzelhandelsvorhaben, die i.d.R. einen großen Einzugsbereich besitzen, nur in zentralen Orten zu entwickeln.

Gemäß dem vorstehenden Zentralitäts- bzw. Konzentrationsgebot sind großflächige Einzelhandelsprojekte in Demmin grundsätzlich zulässig, da die Stadt als Mittelzentrum ausgewiesen ist.

■ **(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)**

Mit dem sog. Kongruenzgebot soll erreicht werden, dass sich Einzelhandelsgroßprojekte in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments an der jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des zentralen Ortes orientieren.

Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot liegt vor, wenn der betriebliche Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungskommune wesentlich überschreitet und somit das Einzelhandelsprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde nicht entspricht. Im Landesraumentwicklungsprogramm wird dabei der Verflechtungsbereich der zentralen Orte räumlich definiert, für welchen die jeweilige Stadt eine Versorgungsfunktion besitzt.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionen von zentralen Versorgungsbereichen nicht gefährden. Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird i.d.R. verstoßen, wenn durch ein Vorhaben der zentralörtliche Versorgungskern in der Ansiedlungskommune oder in umliegenden Orten negativ tangiert wird. Diese negativen Effekte wären zu unterstellen, wenn infolge der Entwicklung eines Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind bzw. eine Funktionsentleerung dieser Bereiche zu erwarten ist.

Das formulierte Beeinträchtigungsverbot bezieht sich nicht nur auf Neuansiedlungen, sondern ebenfalls auf Erweiterungen oder Änderungen von bestehenden Einzelhandelsgroßprojekten.

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

Mit dem Integrationsgebot soll der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten⁶ an zentrale Standorte gelenkt werden; dies sind Innenstädte, aber auch Stadtteilzentren oder Nahversorgungszentren. Das Zielerfordernis der städtebaulichen Integration dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, dem Erhalt und der Weiterentwicklung der gewachsenen Ortsstrukturen, aber auch der sparsamen Flächeninanspruchnahme sowie der Vermeidung motorisierten Individualverkehrs und leistet somit einen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

6 Zentrenrelevante Kernsortimente sind die Sortimente gemäß Festlegung im Landesraumentwicklungsprogramm (Abb. 21) sowie weitere Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden (ortspezifische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- ***eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,***
- ***das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und***
- ***die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.***

Die vorstehende Ausnahmeregel trifft insbesondere auf großformatige Betriebe des Lebensmittelhandels zu, da für solche Märkte oft in zentralen Versorgungsbereichen – gerade in Innenstädten – die flächenseitigen Ansiedlungsvoraussetzungen nicht gegeben sind. Daher ist bei Vorliegen der formulierten Ausnahmetatbestände auch eine Ansiedlung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen⁷ möglich.

- ***(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Z)***

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Möbel-/ Einrichtungshäuser, Bau-/ Gartenmärkte) benötigen i.d.R. zur Umsetzung ihres Unternehmenskonzeptes große Flächen, die nicht immer städtebaulich integrierbar sind. Vor der Inanspruchnahme neuer Standorte in städtebaulicher Randlage sollen zunächst bestehende integrierte Standorte bezüglich einer Ansiedlung geprüft werden.

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)

Mit zunehmender Größe der Betriebe erhöht sich i.d.R. der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente, die häufig nicht nur unwesentliche Auswirkungen erwarten lassen und zwingend einer gesonderten Prüfung bedürfen.

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

Die Kommunen werden angehalten, ihre Einzelhandelsentwicklung mit städtebaulichen Entwicklungskonzepten zu steuern. Dies setzt ein strategisches, abgestimmtes und konzeptionelles Handeln zwischen Kommune und Einzelhandel voraus. Mit einem Einzelhandelskonzept soll hauptsächlich die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen als das Grundgerüst für funktionsgerechte Versorgungsstrukturen erfolgen.

Dem Landesraumentwicklungsprogramm ist das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte** nachgelagert, in dem die räumliche und strukturelle Entwicklung der relevanten Planungsregion – ergänzend und regional ausformend zum Landesraumentwicklungsprogramm – dargestellt wird. Der Regionalplan stellt ein Bindeglied zwischen der landesweiten Planung und der Kommunalplanung dar. Der Regionalplan wird aus dem Landesraumentwicklungsprogramm abgeleitet.

Der Regionale Planungsverband als Planträger hat sich auf die im Landesraumentwicklungsprogramm formulierten Ziele weitgehend verständlich und diese in ihrer Grundbedeutung übernommen. Folglich sind neben den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms keine weiteren Maßgaben für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben auf regionaler Ebene relevant.

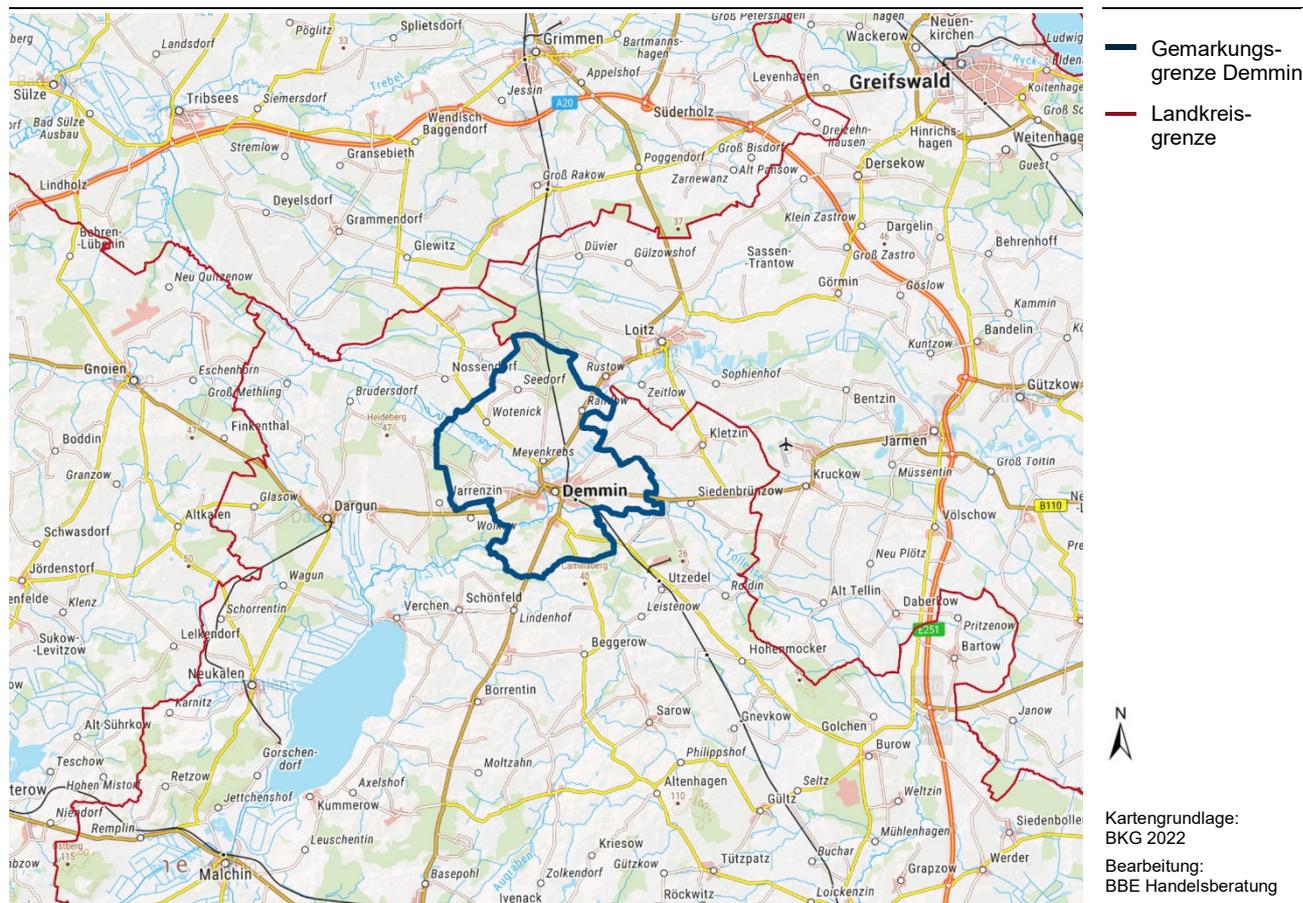
⁷ Die Zentralen Versorgungsbereiche sind durch die Kommunen im Rahmen ihrer Nahversorgungs- und Zentrenkonzepte zu ermitteln und planerisch zu sichern.

3. Standortrahmendaten Hansestadt Demmin

3.1. Geographische Lage/ Erreichbarkeit/ Landesplanerische Einstufung

Die Hansestadt Demmin ist in Bezug auf ihre **geographische Lage** im östlichen Zentrum des Landes Mecklenburg-Vorpommern und hier im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte verortet. Demmin ist im nördlichen Bereich des benannten Landkreises situiert; ein Teil der Stadtgrenze stellt gleichzeitig die Gemarkungsgrenze zum Landkreis Vorpommern-Greifswald dar. In der näheren Umgebung von Demmin befinden sich ausschließlich kleinere Kommunen mit einer ländlichen bzw. kleinstädtisch geprägten Siedlungsstruktur.

Karte 1: Lage von Demmin im regionalen Kontext



Demmin besitzt keine direkte Autobahnanbindung; die nächstliegende Anschlussstelle an die Autobahn A20 ist ca. 20 Kilometer östlich der Stadt entfernt, in nördlicher Richtung ist die A20 in etwa 25 Kilometern zu erreichen. Die überörtliche **verkehrliche Erreichbarkeit** erfolgt über die beiden Bundesstraßen B110 und B194, deren Trassierung direkt durch die Kernstadt verläuft. Beide Straßenzüge stellen das innerörtliche Hauptverkehrsgerüst dar und sind durch eine hohe Fahrzeugfrequenz geprägt. Demmin ist weiterhin durch Landes- und Kreisstraßen mit den umliegenden, ländlich geprägten Orten vernetzt. In Summe der bestehenden Verkehrswege ist für Demmin – trotz des fehlenden direkten Autobahnanschlusses – eine gute verkehrliche Erreichbarkeit zu konstatieren.

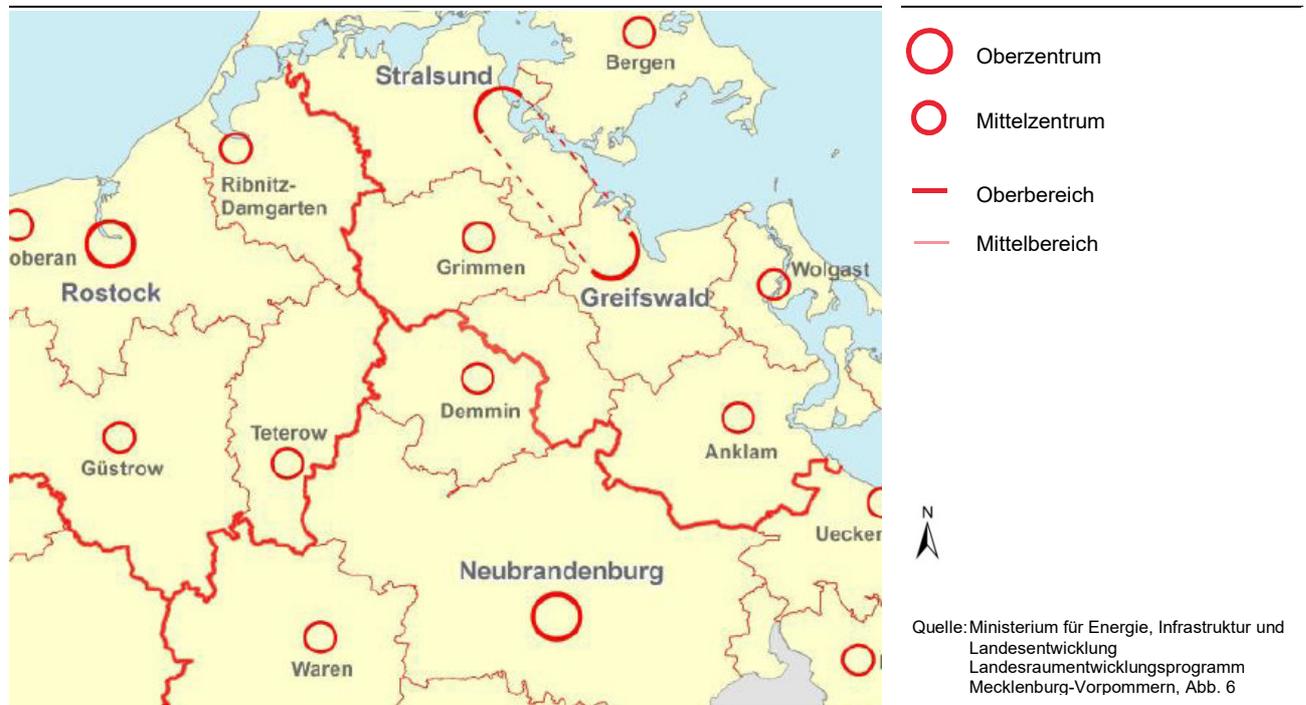
Demmin ist an das **Schiennetz** der Deutschen Bahn angeschlossen und liegt an der Regionalbahnstrecke Stralsund – Neubrandenburg/Berlin. Der Bahnhof befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet und ist etwa einen Kilometer vom Zentrum entfernt.

Die Erschließung des Stadtgebiets durch den **ÖPNV** erfolgt durch eine Stadtbuslinie, welche die kleinräumige Erreichbarkeit innerhalb von Demmin sicherstellt. Weiterhin ist Demmin über Regionalbuslinien an umliegende Orte angebunden, wobei diese Buslinien ebenfalls Haltestellen im Stadtgebiet anfahren. Die zentrale Abfahrtsstelle des Busverkehrs befindet sich am Bahnhofsvorplatz; hier ist der lokale ÖPNV-Knotenpunkt eingerichtet.

Demmin wird in der **Landesplanung** als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden; sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden. Im regionalen Kontext sind die Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister, Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung.⁸

Der ausgewiesene **mittelzentrale Verflechtungsbereich** von Demmin umfasst neben dem eigenen Nahbereich die Nahbereiche der Grundzentren Dargun, Loitz und Jarmen.⁹ In dem Mittelbereich Demmin leben aktuell ca. 34.080 Personen.

Karte 2: Raumstruktur Mecklenburg-Vorpommern (Ausschnitt)



Gemäß der zentralörtlichen Systematik obliegt allen höherrangigen zentralen Orten¹⁰ auch die Aufgabe der Grundversorgung; dem Mittelzentrum Demmin ist daher auch ein **Nahbereich** zugewiesen. In diesem Verflechtungsbereich¹¹ wohnen rd. 17.090 Personen, so dass Demmin für diese Einwohner eine flächendeckende und qualifizierte Grundversorgung zu sichern hat, die ebenfalls entsprechende Versorgungseinrichtungen beinhaltet.

⁸ Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Pkt. 3.2.

⁹ Die Nahbereiche der Grundzentren Jarmen und Loitz gehören zum Mittelbereich des Mittelzentrums Demmin und zum Oberbereich des Oberzentrums Stralsund / Greifswald.

¹⁰ Jeder höherstufige zentrale Ort übernimmt auch die Funktionen der niedrigeren zentralörtlichen Funktionsstufe. Insofern übernehmen alle Ober- und Mittelzentren auch grundzentrale Aufgaben.

¹¹ Zum Grundversorgungsbereich Demmin zählen neben der Stadt selbst die zum Amt Demmin-Land zugehörigen Gemeinden Beggerow, Borrentin, Hohenbollentin, Hohenmocker, Kletzin, Lindenberg, Meesiger, Nossendorf, Sarow, Schönfeld, Siedenbrünzow, Sommersdorf, Utzedel, Verchen und Warrenzin mit rd. 6.650 Einwohnern.

vgl. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Anh. 1.

3.2. Soziodemographische Rahmendaten

Demmin ist mit ca. 10.400 Einwohnern nach der Kreisstadt Neubrandenburg sowie nach Waren (Müritz) und nach Neustrelitz die viertgrößte Stadt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Die **Bevölkerung** von Demmin hat sich in den letzten knapp zehn Jahren um -10,4 % vermindert. Der Einwohnerrückgang fiel im Vergleich zum Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (-3,3 %) höher aus, wobei in der Region mit Blick auf den positiven Landestrend (+0,3 %) eine gegenläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen ist.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Demmin im Vergleich

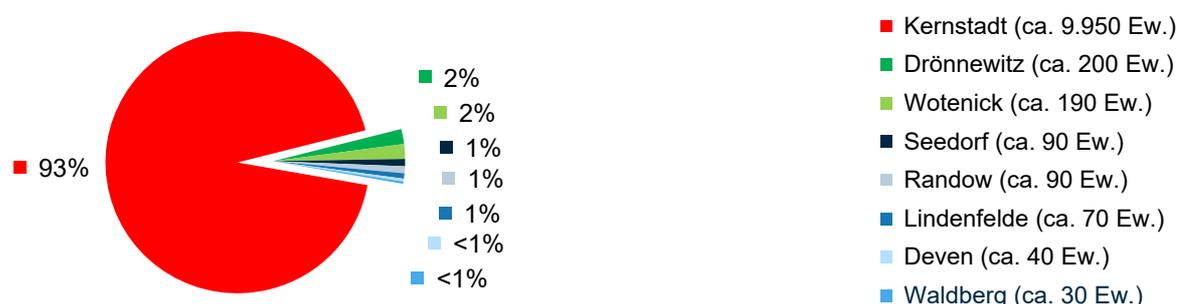
	Einwohner		Veränderung	Einwohner 2031	Veränderung
	12/2011	06/2021	%		%
	abs.	abs.			
Demmin	11.645	10.438	-10,4		
LK Mecklenburg. Seenplatte	266.593	257.859	-3,3	242.842	-5,8
Mecklenburg-Vorpommern	1.606.899	1.610.923	+0,3	1.573.574	-2,3

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Bevölkerung zum 31.12.2011/30.06.2021
Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung, 5. Bevölkerungsprognose Mecklenburg-Vorpommern bis 2040

Für einwohnerseitig kleinere Kommunen existiert keine aktuelle kleinräumige **Bevölkerungsprognose**. Auf Basis der Entwicklung in der Vergangenheit und der zu erwartenden Bevölkerungszahl im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wird die Einwohnerzahl in Demmin in den nächsten Jahren jedoch tendenziell weiter zurückgehen; die Bevölkerungsabschmelzung dürfte über dem Rückgang im umliegenden Landkreis ausfallen.

Die **Siedlungsstruktur** von Demmin ist durch die Kernstadt und verschiedene periphere Ortsteile gekennzeichnet, wobei die Kernstadt mit ca. 9.900 Einwohnern den Bevölkerungsschwerpunkt bildet. Die Kernstadt zeigt sich nicht als baulich geschlossener Siedlungsbereich, da die Flussläufe der Peene und der Tollense jeweils eine natürliche Zäsur innerhalb dieses Siedlungsgebietes darstellen.

Abbildung 2: Räumliche Bevölkerungsstruktur von Demmin



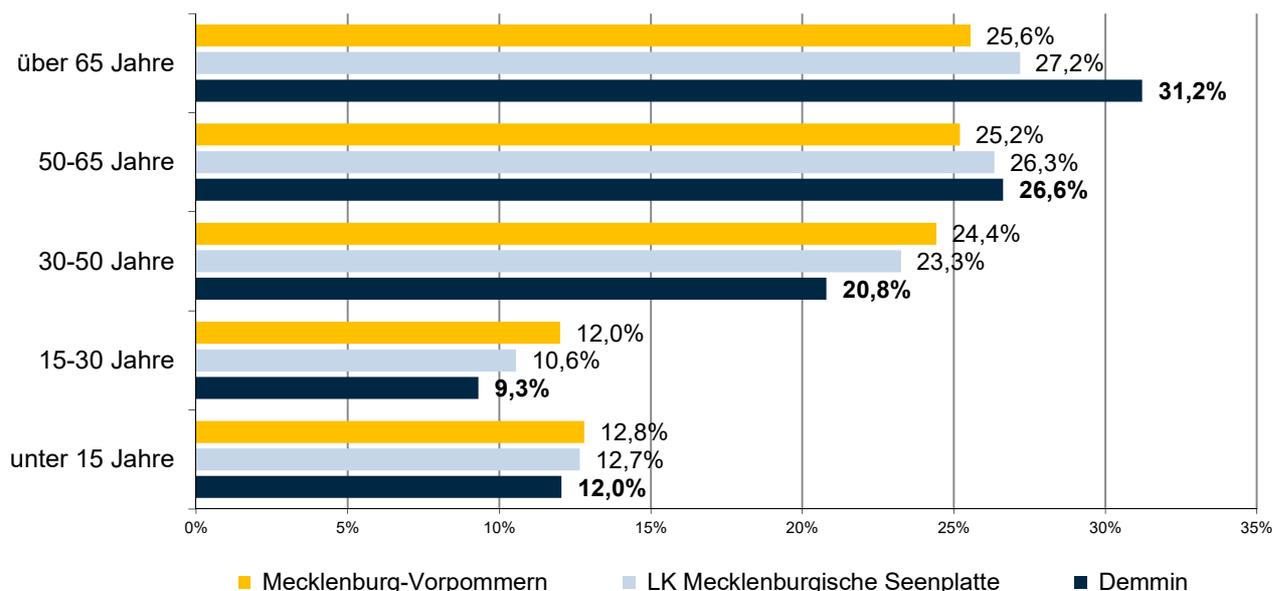
Quelle: Stadtverwaltung Demmin, Einwohner 31.12.2021¹²

Neben der Kernstadt gehören sieben dezentrale Ortsteile zu Demmin, die einen dörflich geprägten Siedlungscharakter besitzen. Die beiden einwohnerstärksten Ortsteile sind Drönnewitz und Wotenick mit rd. 200 Personen; die restlichen Ortsteile weisen eine Bevölkerung von unter 100 Personen auf. Die Einwohnerzahlen der einzelnen Ortsteile liegen relativ niedrig, erreichen jedoch in der Gesamtheit einen Bevölkerungsanteil von rd. 7 %.

¹² Die Einwohnerzahl der Stadt Demmin entspricht aus melderechtlichen Gründen nicht exakt den Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern.

In Bezug auf die **Altersstruktur** weist Demmin in den jüngeren Altersgruppen (bis 30 Jahre) eine vom Landesdurchschnitt abweichende Tendenz auf; ein geringerer Einwohneranteil zeigt sich im Landesvergleich auch deutlich in der Altersgruppe zwischen 30 bis 50 Jahren. Demgegenüber ist der Großteil der Demminer Bevölkerung (rd. 31 %) über 65 Jahre alt, so dass tendenziell eine Überalterung der lokalen Bevölkerung zu erkennen ist.

Abbildung 3: Altersstruktur Demmin im Landesvergleich



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Bevölkerung nach Altersgruppen am 31.12.2020

Die **Pendler** können ein zusätzliches Potenzial für den Einzelhandel darstellen, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg und am Arbeitsort getätigt werden. Mit einem Pendlersaldo von etwa +1.100 Personen – der in der letzten Dekade tendenziell gesunken ist – besitzt Demmin mehr Ein- als Auspendler, was die Position der Stadt als wichtigen Arbeitsplatzstandort¹³ für die umliegende Region verdeutlicht. Folglich sind auf Grund der positiven Arbeitsplatzzentralität zusätzliche Kaufkraftpotenziale für den Demminer Einzelhandel zu erwarten.

Tabelle 2: Pendlersaldo von Demmin

	2011	2021
	Personen	Personen
Einpendler / Auspendler	3.032 / 1.636	2.893 / 1.778
Pendlersaldo	+1.396	+1.115

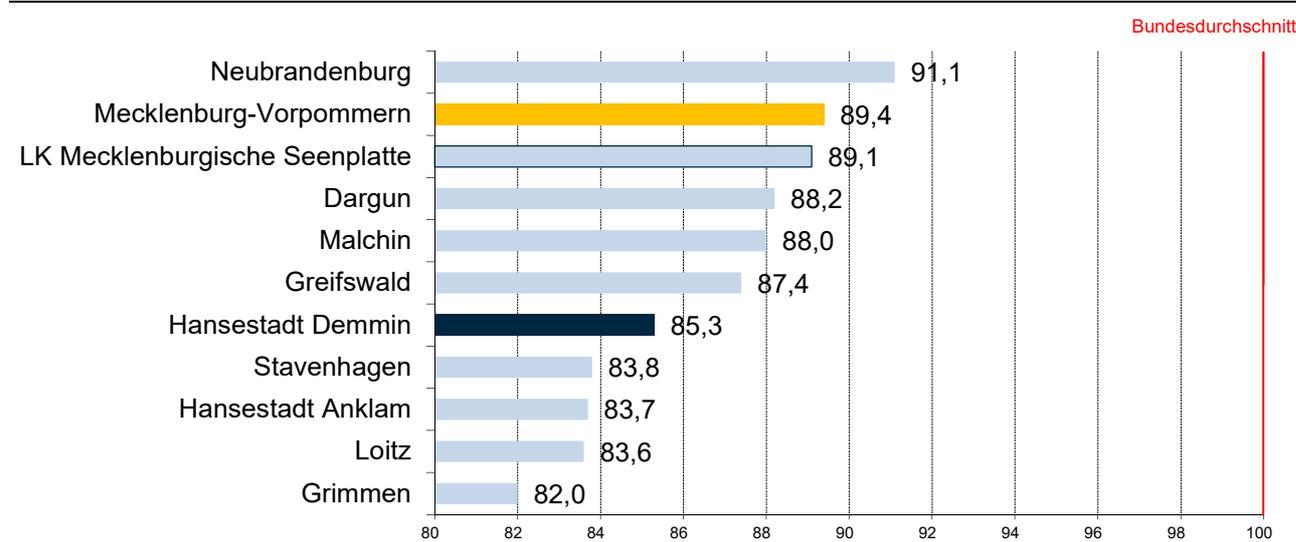
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten 2011/2021

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** – durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt – stellt für den Handel einen wichtigen Faktor dar. Die Kennziffer gibt – unabhängig von der Größe einer Stadt bzw. Region – das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, das nach Abzug einzelhandelsfremder Aufwendungen (z.B. Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel verfügbar ist.

¹³ Größere bzw. strukturprägende Arbeitgeber sind u.a. das Lithonplus-Werk und das Kalksandsteinwerk von HeidelbergCement, die Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft, der Energieversorger E.DIS, die Demminer Maschinenbau Technik (DMT) oder das Kreis-krankenhaus Demmin.

Im nationalen Vergleich weist Demmin – wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen – eine niedrige einzelhandelsrelevante Kaufkraft auf, die mit 85,3 % unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0 %) rangiert. Folglich steht dem lokalen Einzelhandel in Demmin ein im Bundesvergleich geringeres Ausgabevolumen zur Verfügung.

Abbildung 4: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern



Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2021

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex von Demmin fällt auch im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich aus, da die lokale Kaufkraft sowohl unterhalb des Durchschnittswerts des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (89,1 %) als auch des Landes Mecklenburg-Vorpommern (89,4 %) liegt.

Der **Tourismus** kann für den lokalen Einzelhandel eine wichtige Determinante darstellen, da hieraus Umsatzpotenziale resultieren.¹⁴ Im Jahr 2019 konnte Demmin etwa 17.400 Gästeübernachtungen aufweisen; die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag bei 1,9 Tagen, was überwiegend auf Kurzzeitbesuche hindeutet. Mit Blick auf andere touristische Destinationen in Mecklenburg-Vorpommern fällt die Tourismusintensität in Demmin gering aus.

Auf Basis der Touristenzahl – diese dürfte im Jahr 2020 auf Grund der COVID-19-Pandemie und die damit einhergehenden Maßnahmen weiter zurückgegangen sein – sind die jährlichen Potenziale für den Demminer Einzelhandel auf knapp 0,3 Mio. EUR¹⁵ zu schätzen und verbreitern somit nur äußerst geringfügig die Nachfragebasis des lokalen Handels (vgl. folgende Tabelle 3). Zusammengefasst spielt der Tourismus für den örtlichen Einzelhandel nur eine untergeordnete Rolle.

14 Der Einzelhandel profitiert vom Tourismus, da etwa 17 % der Ausgaben von Übernachtungsgästen dem Einzelhandel zu Gute kommen. Im Durchschnitt geben Touristen in dem Reisegebiet „Mecklenburgische Seenplatte“ rd. 15,20 EUR pro Tag im Einzelhandel aus, wobei 4,70 EUR auf den Lebensmitteleinzelhandel und 10,50 EUR auf den sonstigen Einzelhandel entfallen.
Quelle: dwif Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr, Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland.

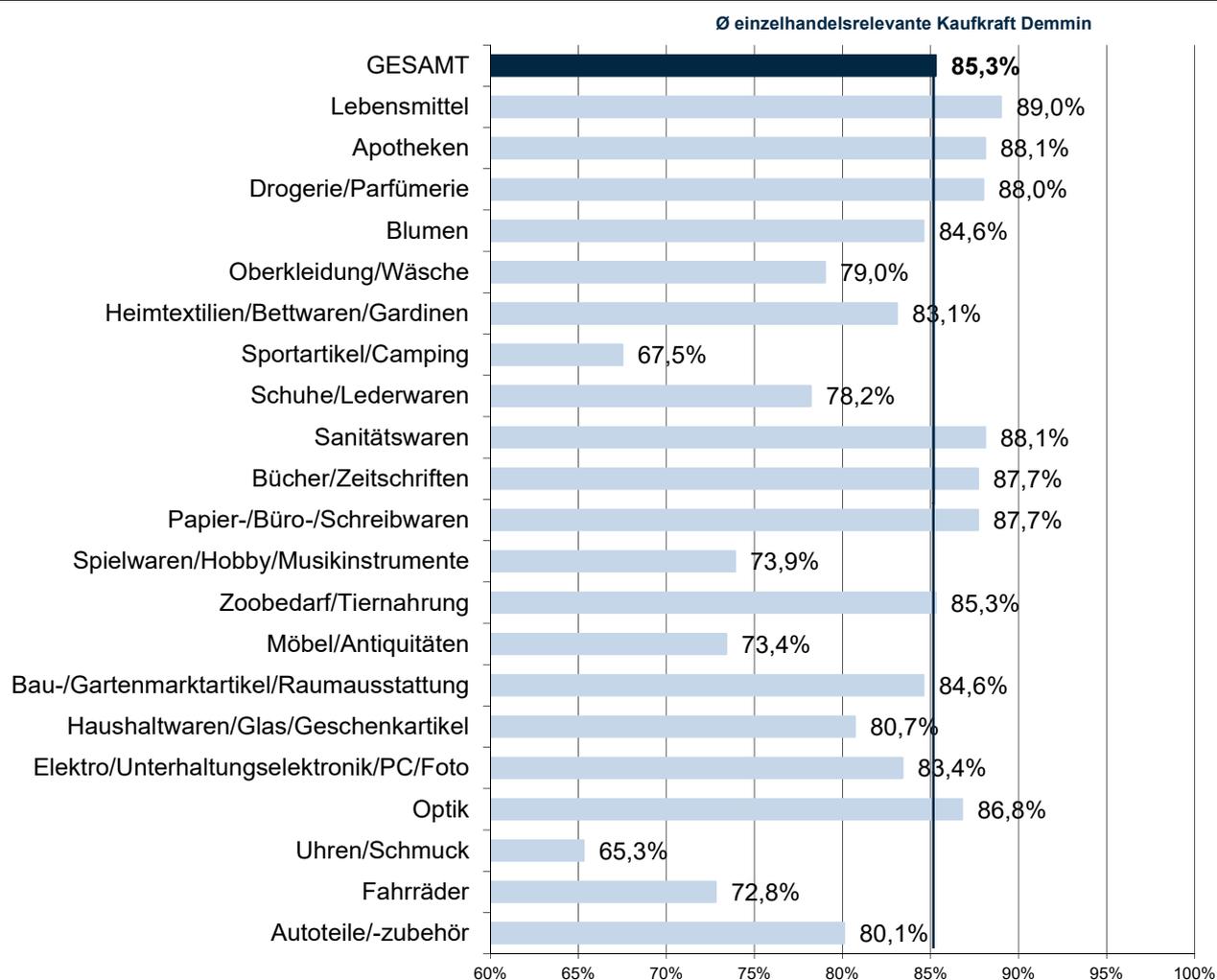
15 Bei 17.388 Gästeübernachtungen ergibt sich ein Nachfragepotenzial von 0,26 Mio. EUR p.a., welches von dem örtlichen Einzelhandel gebunden werden kann. Hiervon entfallen 0,08 Mio. EUR auf den Lebensmittelhandel und 0,18 Mio. EUR auf den sonstigen Einzelhandel.

3.3. Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial

Das Marktpotenzial wird durch die jährlichen **bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben** für die verschiedenen Einzelhandels assortimente bestimmt. Bei diesen Verbrauchsausgaben werden die Ausgabevolumina für Direktvertrieb, Home-Shopping und sonstige Anbieter abgezogen, so dass nur die reinen Ausgaben für den Einzelhandel der jeweiligen Branche¹⁶ ausgewiesen sind.

Der Durchschnittswert der Verbrauchsausgaben wird mit Hilfe der **sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer**¹⁷ an die lokalen Verhältnisse in Demmin angepasst. Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder einer Region für spezielle Sortimente bzw. Warengruppen im Einzelhandel wider. Sie weicht von der durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, die zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt (vgl. Abb. 4). Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen des Einzelhandels abgebildet.¹⁸

Abbildung 5: Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern für Demmin



Quelle: MB-Research Nürnberg, Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern 2021 für die Stadt Demmin

16 Quelle: Institut für Handelsforschung Köln, Marktvolumina 2021.

17 Quelle: MB-Research Nürnberg, Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern 2021.

18 Hinsichtlich der unterschiedlichen demographischen und auch einkommenseitigen Determinanten weichen die sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern teilweise deutlich von der durchschnittlichen Kaufkraft einer Stadt oder einer Region ab. Dies wird auch in Demmin offenkundig, da innerhalb der einzelnen Branchen teilweise deutliche Spreizungen bestehen.

Die beiden vorstehenden Determinanten – d.h. die Verbrauchsausgaben je Branche und die sortiments-spezifischen Kaufkraftkennziffern – werden mit dem **Einwohnerpotenzial** von Demmin multipliziert. Somit errechnet sich das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen, das dem lokalen Einzelhandel zur Verfügung steht.¹⁹ Dieses beläuft sich in Demmin auf ca. 57,8 Mio. EUR p.a., wobei der Großteil der Konsumausgaben auf den sog. kurzfristigen Bedarf entfällt.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial in Demmin

		Marktpotenzial Demmin	
		Mio. EUR	%
1	Lebensmittel	23,37	
2	Apotheken	5,65	
3	Drogerie/Parfümerie	3,26	
4	Blumen	0,57	
Summe kurzfristiger Bedarf		32,85	56,8
5	Oberkleidung/Wäsche	4,38	
6	Heimtextilien/Bettwaren/Gardinen	0,39	
7	Sportartikel/ -bekleidung/ -schuhe	0,79	
8	Schuhe/Lederwaren	0,98	
9	Sanitätswaren	0,99	
10	Bücher/Zeitschriften	0,92	
11	Papier-/Büro-/Schreibwaren	0,74	
12	Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente	0,74	
13	Zoobedarf/Tiernahrung	0,51	
Summe mittelfristiger Bedarf		10,44	18,0
14	Möbel/Antiquitäten	3,14	
15	Bau-/Gartenmarktartikel/Raumausstattung	3,96	
16	Glas/Porzellan/Geschenkartikel/Hausrat	0,94	
17	Elektro/Unterhaltungselektronik/PC/Foto	4,47	
18	Optik	0,47	
19	Uhren/Schmuck	0,52	
20	Fahrräder	0,60	
21	Autoteile/-zubehör	0,45	
Summe langfristiger Bedarf		14,55	25,2
Gesamtes Marktpotenzial Demmin		57,84	100,0

Berechnung: BBE Handelsberatung

¹⁹ Das Marktpotenzial wird nach folgender Formel berechnet:
Einwohnerzahl je Ort x Verbrauchsausgabe je Sortiment x sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer.

4. Einzelhandelsanalyse Demmin

4.1. Einzelhandelsbestand

Für die vorliegende Analyse wurden alle Einzelhandelsbetriebe und deren Verkaufsflächen im Dezember 2021 im Rahmen einer Vollerhebung in Demmin aufgenommen und nach dem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Handelsbranche zugeordnet (vgl. Methodik in Anlage 1).

In Demmin agieren aktuell knapp 110 Betriebe des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks. Selbige Betriebe verfügen über eine **Verkaufsfläche** von etwa 29.200 m². Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße aller Handelsbetriebe liegt bei ca. 270 m² je Betrieb.

Tabelle 4: Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in Demmin im Zeitvergleich

	Verkaufsfläche m ²	Betriebe abs.	Ø Betriebsgröße m ² /Betrieb	Verkaufsflächendichte m ² /Einwohner
2008	33.900			2,8
2016	32.960			3,0
2021	29.220	107	~270	2,8

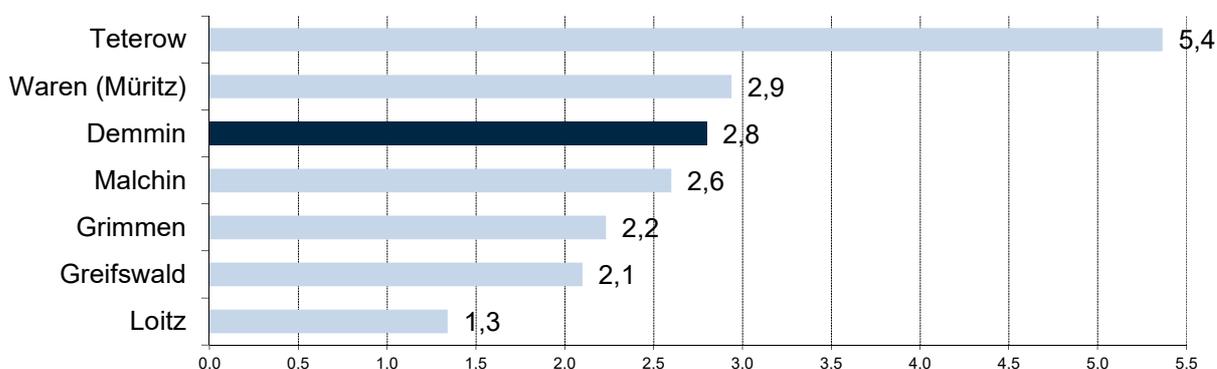
Quelle: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Demmin, Dez. 2008 + Jan 2017 / BBE Handelsberatung, Flächenerhebung Dezember 2021

Mit Blick auf die **Flächenentwicklung** ist seit dem Jahr 2008 eine Abschmelzung von ca. 14 % der Verkaufsfläche zu beobachten. Der Flächenrückgang ist vor allem auf die zwischenzeitliche Absiedlung von zwei großformatigen Handelsbetrieben (Baumarkt in der Jarmener Chaussee [ca. 2.800 m² VK], Möbelhaus in der Brinkstraße [ca. 1.500 m² VK]) zurückzuführen.

Ferner hat sich vor allem in den letzten Jahren eine Flächenabschmelzung von insbesondere kleineren und mittelständischen Handelsbetrieben in fast allen Branchen vollzogen, was mit einem fühlbaren Rückgang der Ladeneinheiten speziell in der Demminer Innenstadt (-34 %) und auch einem Flächenrückgang (-17 %) in diesem Bereich einherging.²⁰

Die **einwohnerspezifische Verkaufsflächendichte** von Demmin rangiert mit ca. 2,8 m² je Einwohner oberhalb des bundesdeutschen Ausstattungswerts von rd. 1,5 m² je Einwohner, so dass für die lokale Bevölkerung eine attraktive Ausstattung mit Handelsfläche besteht. Im Vergleich mit umliegenden Orte in der Region lässt sich die Flächenausstattung von Demmin wie folgt einordnen:

Abbildung 6: Verkaufsflächendichte (m² Verkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Städte



Quelle: Flächenmonitoring der BBE Handelsberatung / Auswertung publizierter Einzelhandelskonzepte

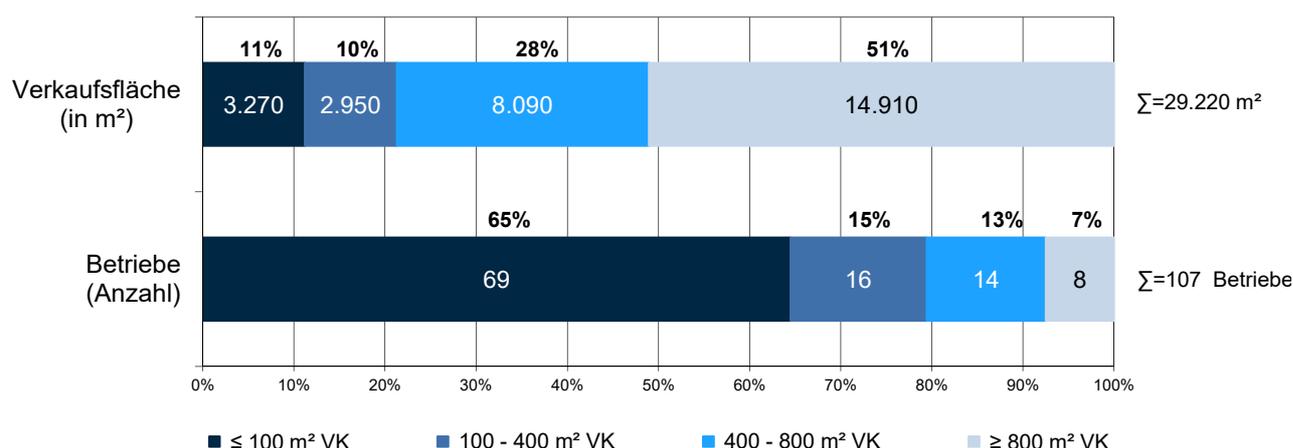
²⁰ Im Jahr 2008 waren in der Innenstadt noch 87 Handelsbetriebe ansässig, diese Zahl hat sich im Jahr 2016 auf 77 Betriebe (-11 %) und aktuell auf 57 Betriebe (-34 %) vermindert. Der Flächenrückgang im Vergleich zum Jahr 2008 lag bei ca. 1.620 m² Verkaufsfläche.

Mit Blick auf andere Städte²¹ im regionalen Umfeld erreicht Demmin einen vergleichsweise üblichen Flächenausstattungsgrad, wobei zentrale Orte i.d.R. eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächendichte (meist deutlich über 2,0 m² je Einwohner) aufweisen. Diese Orte übernehmen auch eine Versorgungsfunktion für ihren umliegenden Raum und halten somit meist höhere Flächenangebote vor.

Dies ist auch in Demmin der Fall, da in dem ausgewiesenen Nahbereich von Demmin rd. 6.650 Personen wohnen. In den kleinen Gemeinden (Einwohnerzahl durchschnittlich ca. 440 Personen je Ort) des Nahbereichs ist mit Ausnahme von vereinzelt Grundversorgungsangeboten kein Einzelhandel ausgebildet, so dass sich diese Bewohner größtenteils in Demmin mit versorgen. Demnach relativiert sich die Flächendichte von Demmin, da der lokale Handel eine Versorgungsfunktion für Demmin und auch den überörtlichen Nahbereich mit insgesamt rd. 17.100 Personen (vgl. Seite 12) übernimmt.

Die **Größenstruktur des Einzelhandels** ist aus Verbrauchersicht ein wichtiger Indikator der Leistungsfähigkeit und der Anziehungskraft des Einzelhandels. Gerade großformatige Geschäfte können durch eine hohe Sortimentsbreite und -tiefe mehr Kunden binden als kleinere Handelsbetriebe und weisen aus Kundensicht eine höhere Attraktivität auf. In Bezug auf die Gliederung des Demminer Einzelhandelsbesatzes nach Größenklassen ergibt sich folgendes Bild.

Abbildung 7: Betriebsgrößenklassen des Demminer Einzelhandels



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, Dezember 2021

Die Verkaufsflächenstruktur in Demmin basiert überwiegend auf kleinformatischen Einzelhandelsbetrieben, da 69 Geschäfte und somit der Großteil der 107 Handelsbetriebe (ca. 65 %) eine Verkaufsfläche von unter 100 m² aufweisen. Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt in dieser Größenklasse nur knapp 50 m² je Ladenlokal; der Großteil dieser Betriebe ist in der Demminer Innenstadt verortet.

Demgegenüber besitzen die 22 großformatigen Handelsbetriebe (Verkaufsfläche ab 400 m²) – die an der Gesamtzahl der Betriebe einen Anteil von lediglich 20 % repräsentieren – mit einer gemessenen Verkaufsfläche von rd. 23.000 m² einen Anteil von 79 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

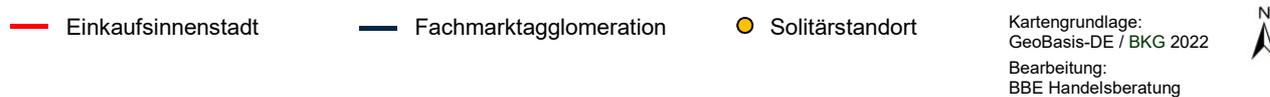
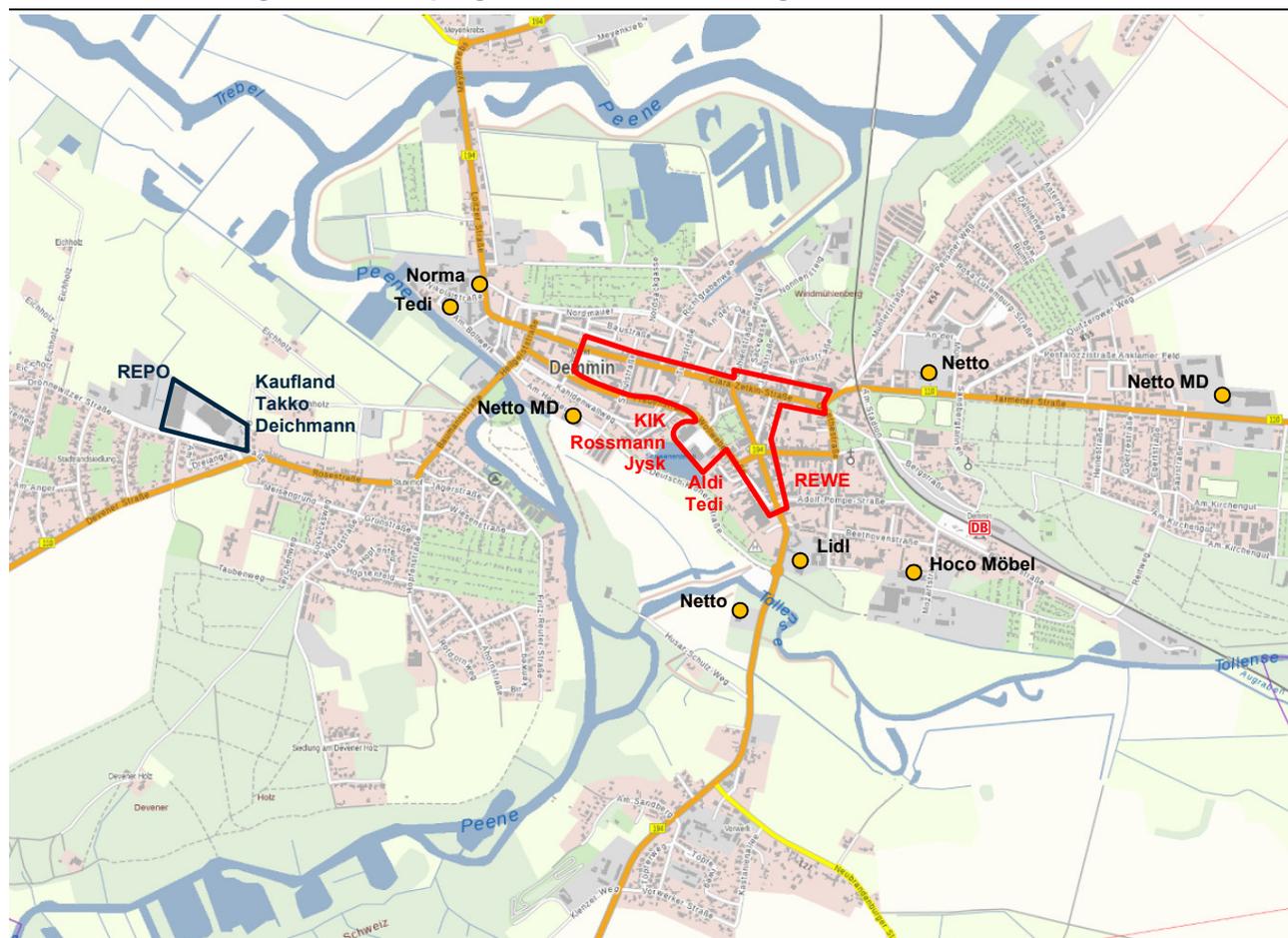
Die kleinteilige Handelsstruktur in Demmin ist an sich nicht untypisch für gewachsene Kleinstädte; sie birgt jedoch grundsätzlich ein erhöhtes Erosionsrisiko, da es perspektivisch zusehends schwieriger wird, auf einer Kleinfläche dauerhaft einen auskömmlichen Ertrag für einen tragfähigen Vollerwerb eines Handelsbetriebes zu erwirtschaften.

²¹ Die ausgewählten Kennziffern der Flächendichte dienen lediglich der Orientierung. Die einzelnen Werte sind nicht direkt miteinander vergleichbar, da die Städte über unterschiedliche Einwohnerzahlen, Ortsgrößen, Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturen, Historien etc. verfügen und zudem die jeweiligen Erhebungen zeitlich versetzt liegen. Es soll lediglich ein Trend der Flächenausstattung dargestellt werden.

4.2. Räumliche Angebotsstruktur

Für die Analyse der **räumlichen Verteilung** des Einzelhandelsangebots in Demmin wird eine Untergliederung nach dem Angebot in der Ortsmitte (zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept 2008), in Fachmarkttagglomerationen²² und an Solitärstandorten vorgenommen. Folgende Karte skizziert die strukturprägenden Einzelhandelsstandorte in Demmin.

Karte 3: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in Demmin



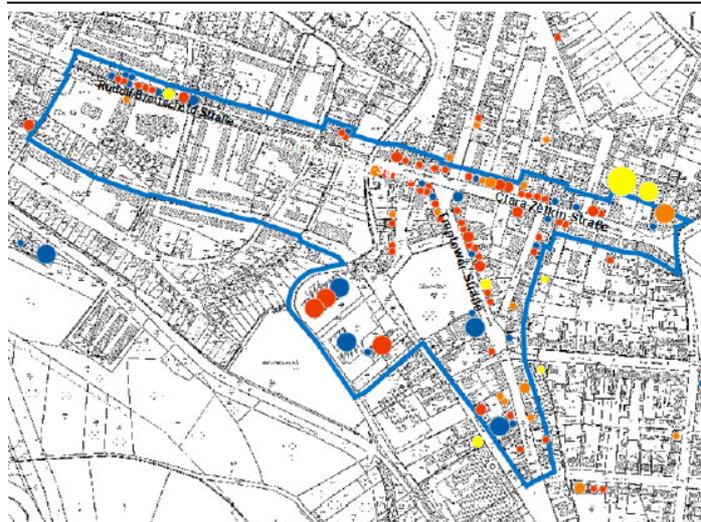
In der Demminer **Innenstadt** – diese inkludiert sowohl den Geschäftsbereich um die Clara-Zetkin-Straße / Treptower Straße / Rudolf-Breitscheid-Straße als auch das Einkaufszentrum Brauereipark (vgl. folgende Abb. 8) – ist ein gemessener Flächenbestand von rd. 7.700 m² vorzufinden; dies entspricht einem Anteil von 27 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche, die innerstädtische Angebotsmasse liegt relativ hoch. In dem traditionellen Hauptgeschäftsbereich entlang der vorstehend benannten Straßenzüge ist ein Handelsbesatz von 51 Betrieben mit ca. 4.600 m² Verkaufsfläche vorhanden; die sechs Betriebe in dem angrenzenden Einkaufszentrum Brauereipark verfügen über ca. 3.100 m² Verkaufsfläche.

Mit Blick auf die Sortimentsabdeckung reißt die Demminer Innenstadt ein relativ breites Warenspektrum an, in vielen innenstadtprägenden Sortimenten ist ein kompetentes Angebot vorzufinden. Die beiden Standort-

²² vgl. Definition in Anlage 2.

bereiche ergänzen einander, da einerseits in dem traditionellen Hauptgeschäftsbereich kleine und attraktive Fachgeschäfte situiert sind; dieses Angebot wird durch großformatige Fachmarktanbieter im Einkaufszentrum Brauereipark zielgerichtet ergänzt. So können beide Bereiche arbeitsteilig eine attraktive Nachfrageabdeckung gewährleisten.

Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Angebotslage



	Verkaufsfläche		Geschäfte	
	m ²		abs.	
2008	9.340		87	
2016	8.730	-7 %	77	-11 %
2021	7.720	-17 %	57	-34 %

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Demmin, Dez. 2008 + Jan 2017, Flächenerhebung Dezember 2021

Die Entwicklung des innerstädtischen Handelsbestands ist in den letzten Jahren rückläufig. Laut dem damaligen Einzelhandelskonzept war im Jahr 2008 in der Einkaufsinnenstadt eine Verkaufsfläche von rd. 9.300 m² ausgebildet; diese hat sich um etwa 1.600 m² (-17 %) vermindert. Die Abschmelzung ergab sich vor allem durch die Absiedlung von kleineren Handelsbetrieben; der Substanzverlust von circa einem Drittel der Geschäfte ist unübersehbar. Ein Teil der Gewerbeflächen wurde durch komplementäre Nutzungen (v.a. Dienstleistungsanbieter) nachbelegt, ferner stehen verschiedene Ladenflächen leer.

Der Handelsbesatz in dem traditionellen Hauptgeschäftsbereich ist hauptsächlich in kleinformatischen Geschäften organisiert, was auf die kleinstrukturierte Bebauung der Demminer Innenstadt zurückzuführen ist. Mit einem Asia-Textilmarkt in der Treptower Straße 32 (Fa. Deeptex, Nachbelegung des vormaligen Sky-Marktes mit ca. 500 m² VK) ist lediglich eine größere Handelsfläche vorzufinden.

In der Innenstadt besteht eine meist durchgehende heterogene Bebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern; die Erdgeschosszonen sind überwiegend mit Handels- und Gewerbenutzungen belegt. Die durchschnittliche Ladenfläche liegt bei lediglich rd. 90 m² je Geschäft, knapp die Hälfte aller innerstädtischen Handelsbetriebe verfügt jedoch über eine Verkaufsfläche von unter 50 m². *Profilbildende Magnetbetriebe* sind in diesem Bereich nicht vorzufinden; die beiden größten Betriebe (Fa. Deeptex, Fa. Zick Zack,) sind in einem unteren bzw. ausschließlich discountlastigen Preissegment etabliert.

Abseits der Hauptgeschäftslage Clara-Zetkin-Straße / Treptower Straße schließt sich in westlicher Richtung die Rudolf-Breitscheid-Straße an. Hier findet sich ein ausgedünnter Handelsbesatz wieder, eine zentralitätsbildende Wirkung kommt diesem Bereich nicht zu; dies trifft auch auf den östlichen Bereich der Clara-Zetkin-Straße zu. An der mittleren Treptower Straße wurde der Bereich um den REWE-Markt ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich zugeschlagen, direkte fußläufige Austauschbeziehungen sind jedoch nicht sichtbar.

Insgesamt mangelt es in dem traditionellen Hauptgeschäftsbereich an *größeren und leistungsfähigen Fachgeschäften* mit einer überörtlichen Ausstrahlung, an welcher die gesamte Innenstadt und insbesondere die kleineren Bestandsanbieter partizipieren könnten. Dieses Manko senkt nicht nur die Strahlkraft, die Reichweite und die Frequentierung der Demminer Innenstadt, sondern limitiert auch die Innovationskraft und das Investitionsvermögen der bestehenden Betriebe ebenso wie die Resistenz gegenüber aperiodischen Umsatzschwankungen.

Neben den Handelsbetrieben existieren in der Innenstadt fast 40 *komplementäre Angebote* (v.a. Dienstleistungen, Gastronomie), ferner dient die Innenstadt auch als Wohnstandort und ist Sitz der Stadtverwaltung. In Summe mit dem Handelsangebot erzielt dieser Bereich folglich eine hohe Multifunktionalität.

Unter *städtebaulichen Gesichtspunkten* zeigt sich der abgegrenzte Geschäftsbereich mit seinem dispersen Standortmuster (vgl. Abb. 8) nicht als komprimierte und verdichtete Handelslage, da die Einzelhandelsbetriebe relativ weitläufig in dem Innenstadtbereich verteilt liegen. Der abgegrenzte Bereich bildet vor allem auf Grund bestehender Funktionsunterbrechungen *keine zusammenhängende Einkaufslage*; ferner sind an den äußeren Polen keine Magnetanbieter vorzufinden, die als Frequenzbringer fungieren würden.

Eine „Einkaufsmeile“ wäre beispielsweise gegeben, wenn sich die Handels- und Dienstleistungsanbieter um einen zentralen Platz gruppieren oder beidseitig an einer Einkaufsstraße (mit einem Magnetbetrieb an dem jeweiligen Endpunkt) verortet wären. Eine solch verdichtete Handelslage ist nicht vorzufinden, zumal die Entfernung zwischen den äußeren Eckpunkten des abgegrenzten Innenstadtbereichs (d.h. zwischen Markt und August-Bebel-Platz) rd. 900 Meter (!) und in Nord-Süd-Richtung knapp über 400 Meter beträgt.²³

Des Weiteren wirkt sich die *sehr hohe Verkehrsbelastung* – insbesondere auf der Clara-Zetkin-Straße und der weiterführenden Rudolf-Breitscheid-Straße – negativ auf die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität dieses Bereiches aus.

Leerstehende Ladenflächen haben eine hohe Signalwirkung und belasten den Marktauftritt einer Innenstadt in besonderem Maße. Der innerstädtische *Leerstand* umfasst 17 Ladengeschäfte; nur drei Leerstandsobjekte weisen eine Fläche von über 100 m² auf. Der Großteil der Leerstände besitzt eine durchschnittliche Flächengröße von rd. 40 m² je Laden und liegt somit unter der Mindestbetriebsgröße zahlreicher Branchen. Eine qualifizierte Nachnutzung durch Handelsbetriebe ist daher bei einem Großteil der Leerstandsflächen unwahrscheinlich. Ein struktureller Nachteil der Innenstadt besteht somit in dem Mangel an mittleren und größeren Potenzialflächen.

Abbildung 9: Hauptgeschäftslage von Demmin



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im südwestlichen Innenstadtbereich wurde im Jahr 2008 auf dem brachgefallenen Gelände einer vormaligen Brauerei ein innerstädtischer Fachmarktstandort entwickelt, der über die Marienstraße bzw. die Parkanlage Marienhain an die Hauptgeschäftslage angebunden ist. Neben einem Discounter (Aldi) agieren hier ein Drogeriemarkt (Rossmann), ein Möbelmarkt (Jysk), ein Textilfachmarkt (KIK) und ein Multisortimentsmarkt (Tedi). Mit der Eröffnung dieses Standortes hatte sich die innerörtliche Frequenz in Demmin fühlbar erhöht.

Der Standortbereich ist durch moderne und attraktive, wenn auch *baulich einfache Fachmarktstrukturen* geprägt. Nennenswerte Disfunktionalitäten zu dem Angebot der Hauptgeschäftslage treten nicht auf, da für die Fachmärkte in der Clara-Zetkin-Straße / Treptower Straße keine entsprechende Potenzialfläche zur Verfügung steht und eine Ansiedlung in diesem Bereich unrealistisch ist.

²³ Unter Berücksichtigung des kleinstädtischen Charakters von Demmin bzw. der Einwohnerzahl kann sich dieser gesamte Bereich nicht zu einer komplexen Einzelhandelslage entwickeln.

Der Standortbereich besitzt eine hohe Angebotsmasse und eine *zentralitätsbildende Wirkung* für Demmin, da hier großformatige und leistungsstarke Filialisten teilweise mit einem Alleinstellungsmerkmal etabliert sind. Im Gegensatz zu diesem Standort ist das Angebot in der Clara-Zetkin-Straße / Treptower Straße maßgeblich durch kleinformatische Betriebe geprägt, so dass sich die Handelsbetriebe beider Lagen auf Grund ihrer unterschiedlichen konzeptionellen Ausrichtung deutlich voneinander unterscheiden und hinsichtlich der andersgearteten Positionierung keine direkten Konkurrenzbeziehungen zu beobachten sind.

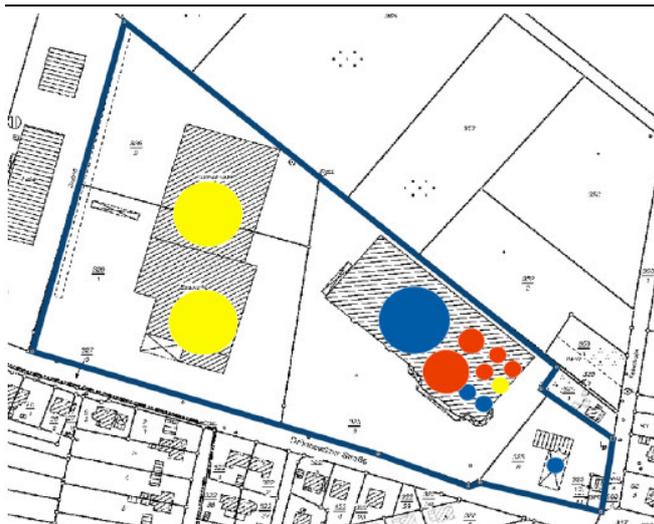
Abbildung 10: Innerstädtische Fachmarktlage Brauereipark



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im westlichen Kernstadtbereich ist an der Drönnewitzer Straße ein **Fachmarktzentrum** ausgebildet, das mit etwa 11.200 m² Verkaufsfläche ein sehr hohes versorgungsstrukturelles Gewicht besitzt. Der Handelsstandort ist durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit geprägt und fokussiert auf Grund seiner städtebaulichen Randlage vorwiegend auf motorisierte Verbraucher; dies wird auch in den großzügigen Parkplatzkapazitäten deutlich. Im Fazit löst das Fachmarktzentrum – insbesondere durch seine Angebotsmasse – eine hohe Strahlkraft sowohl auf lokale Kunden als auch auf Verbraucher aus dem Umland von Demmin aus.

Abbildung 11: Sonderstandort Drönnewitzer Straße und Angebotslage



	Verkaufsfläche		Geschäfte	
	m ²		abs.	
2008	11.320		12	
2016	12.020	6 %	10	-17 %
2021	11.210	-1 %	9	-25 %

Quelle: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Demmin, Dez. 2008 + Jan 2017, Flächenerhebung Dezember 2021

Der langjährig etablierte Handelsstandort – Kaufland wurde bereits im Jahr 2000 eröffnet – setzt sich aus zwei Bereichen zusammen. In einem geschlossenen Einkaufszentrum mit einer kleinen innenliegenden Mall sind mit Kaufland, Takko und Deichmann drei großformatige Handelsbetriebe ansässig, deren Angebot durch komplementäre Betriebe arrondiert wird.

Der Standortbereich ist durch eine funktionale, fachmarkttypische Gebäudestruktur ohne besondere architektonische und städtebauliche Qualitäten geprägt. Die Bausubstanz wirkt zeitgemäß, ebenso die Anordnung und der Zuschnitt der einzelnen Handelsflächen. Die Fachmarkttagglomeration ist insgesamt durch einen konstanten Handelsbesatz geprägt, flächenseitige Veränderungen betrafen lediglich kleinformatige Anbieter in der Vorkassenzone des Kaufland-Bereiches.

Westlich an die Kaufland-Immobilie schließt der REPO-Markt an, dieser Anbieter betreibt einen Möbelmarkt und einen Multisortimentsmarkt (mit Schwerpunkt auf Baumarkt- und Einrichtungsartikeln). Der REPO-Standort wurde ursprünglich durch die vormalige Baumarktkette extra eröffnet und als „klassischer“ Bau- und Gartenmarkt betrieben.

Abbildung 12: Fachmarkttagglomeration Drönnewitzer Straße



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Neben dem Innerstadthandel und dem Handelsbestand in dem Fachmarktzentrum an der Drönnewitzer Straße sind weitere Handelsbetriebe in **Streulagen**²⁴ ansässig. Dieses Angebot bezieht sich – neben verschiedenen kleineren mittelständischen Betrieben – vor allem auf sechs Lebensmittelmärkte (Lidl, Norma, Netto Marken-Discount [2x], Netto [2x]), einen großflächigen Möbelanbieter (Hoco) und einen Multisortimentsmarkt (Tedi). Auf Grund der benannten großformatigen Fachmärkte erreichen diese Streulagen einen summierten Flächenanteil von einem Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.

In den peripheren Demminer **Ortsteilen** – außerhalb der Kernstadt – sind keine Handelsbetriebe ansässig. Die Ausprägung von umfänglichen und komplexen Handelsstrukturen ist in den einzelnen Ortsteilen auf Grund der jeweils geringen Bevölkerungszahl (vgl. Abb. 2) und des daraus folgenden niedrigen Nachfragevolumens – auch zukünftig – nicht möglich und auch städtebaulich nicht wünschenswert.

Abschließend wird die **räumliche Angebotsstruktur** des Einzelhandels von Demmin synoptisch abgebildet.

Tabelle 5: Verkaufsflächen und Geschäfte in Demmin nach Standortkategorien

	Verkaufsfläche		Geschäfte		Ø Betriebsgröße
	m ²	%	abs.	%	m ² /Betrieb
Innenstadt (zentraler VB)	7.720	27	57	53	~140
Fachmarktzentrum Drönnewitzer Straße	11.220	38	9	9	~1.250
Streulagen	10.280	35	41	38	~250
Gesamt	29.220	100	107	100	~270

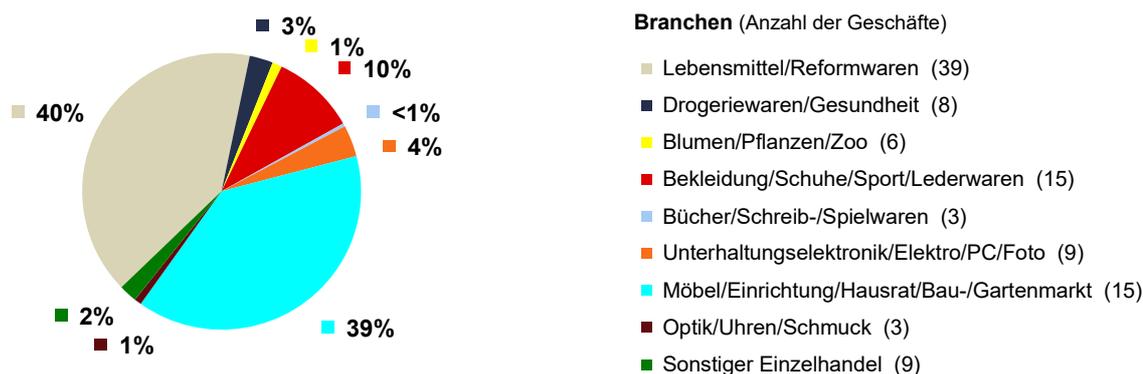
Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, Dezember 2021

24 Als Streulagen sind nicht-zentrale Einzelhandelslagen zu definieren, die nur durch einen geringen bzw. vereinzelt durchsatz mit Einzelhandelsbetrieben gekennzeichnet sind.

4.3. Sortimentsspezifische Einzelhandelsausstattung

Auf Basis der Vollerhebung aller Einzelhandelsflächen in Demmin (rd. 29.200 m² VK) werden die einzelnen Betriebe nach ihrem Sortimentsschwerpunkt der jeweiligen Einzelhandelsbranche zugeordnet.²⁵ Die lokale **Verkaufsflächenstruktur** in Demmin bildet die folgende Graphik ab.

Abbildung 13: Branchenstruktur des Demminer Einzelhandels



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, Dezember 2021

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** stellt die Lebensmittelbranche mit rd. 11.800 m² Verkaufsfläche einen flächenseitigen Angebotsschwerpunkt dar. Einerseits wird diese Branche durch neun großformatige Lebensmittelmärkte (Kaufland, REWE, Aldi, Lidl, Norma, Netto Marken-Discount [2x], Netto [2x]) geprägt, andererseits sind zahlreiche kleinere Ladenhandwerker und drei Getränkemärkte vorhanden.

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte rangiert im interkommunalen Vergleich mit rd. 1,1 m² pro Einwohner²⁶ auf einem hohen Niveau, wobei in zentralen Orten i.d.R. eine Konzentration von insbesondere großformatigen Lebensmittelmärkten und demzufolge eine höhere Angebotsdichte vorzufinden ist. Auf Grund des flächenseitigen und auch diversifizierten Angebots kann ein kundenattraktives Angebot sowohl für die lokalen Verbraucher als auch die Bewohner im Nahbereich von Demmin gezeigt werden.

In Demmin sind fünf Apotheken mit einer Offizinfläche von insgesamt ca. 300 m² vorzufinden; drei Apotheken sind im Zentrum, zwei Apotheken in der Nähe des Krankenhauses lokalisiert. Auf Basis der örtlichen Einwohnerzahl errechnet sich eine Apothekendichte von 4,8 Apotheken je 10.000 Einwohner. Der Demminer Wert stellt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (2,3 Apotheken/10.000 Ew.) und auch zum Landesdurchschnitt (2,5 Apotheken/10.000 Ew.)²⁷ einen hohen Ausstattungsgrad dar. Die Apothekendichte relativiert sich jedoch unter Einbezug der Einwohner in den umliegenden Gemeinden von Demmin, da hier keine entsprechenden Versorger vorzufinden sind.

In der Branche Drogeriewaren ist mit Rossmann ein Drogeriemarkt vorhanden, der funktionsgerecht in der Innenstadt etabliert ist. Die Nachfrage nach diesen Produkten wird ferner in zwei kleineren Spezialgeschäften und von Anbietern des Lebensmittelhandels²⁸ gedeckt, da dieses Sortiment in allen Lebensmittelmärkten im Randsortiment geführt wird. Ferner werden Drogeriewaren auch in den Multisortimentsmärkten verkauft.

Im Sortimentsbereich Blumen existiert ein umfängliches und ausreichendes Angebot, das durch fünf kundenattraktive Floristikanbieter geprägt ist.

25 Die branchenseitige Zuordnung eines Betriebes erfolgt nach seiner Hauptwarengruppe. Die in Handelsbetrieben geführten Randsortimente ordnen sich dem Kernsortiment in ihrem Umfang und ihrer Wichtigkeit deutlich unter und ergänzen dieses. Die einzelnen Randsortimente werden jedoch bei der Berechnung der sortimentspezifischen Bindungsquoten (vgl. folgende Abb. 15) berücksichtigt.
 26 Die einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt laut Ausstattungskennziffern der BBE Handelsberatung in vergleichbaren Städten bei ca. 0,6 bis 0,7 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner. Der bundesdurchschnittliche Wert liegt bei ca. 0,44 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner. Die angegebenen Werte dienen lediglich als Orientierungsgröße, nicht als Zielwerte.
 27 Quelle: ABDA, Die Apotheke 2020, Apothekendichte in Deutschland nach Bundesländern im Jahr 2019.
 28 Hier verfügt speziell der Kaufland-Verbrauchermarkt über ein sehr kompetentes Angebot.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** stellt die Angebotspalette an modischen Sortimenten (Bekleidung, Wäsche, Sportartikel, Schuhe, Lederwaren) hinsichtlich seiner Magnetfunktion einen wichtigen Attraktivitätsfaktor für eine (Innen-)Stadt dar. Im Segment Textilien sind in Demmin zehn Betriebe auf rd. 2.300 m² Verkaufsfläche aktiv. Das Angebot wird durch zwei Textilfachmärkte (KIK, Takko) mit jeweils ca. 500 m² Verkaufsfläche geprägt.

Die zahlenmäßige Angebotsstruktur wird in Demmin durch acht Textilfachgeschäfte bestimmt; diese sind funktionsgerecht in der Einkaufsinnenstadt etabliert. Das Angebot ist – mit Ernstings Family ist nur ein Filialist ansässig – durch inhabergeführte Geschäfte gekennzeichnet, wobei die beiden größten Anbieter ausschließlich discountlastige Waren anbieten.²⁹ Die anderen Betriebe stellen auf Grund ihrer meist höherwertigen Ausstattung sowie Spezialisierung einen wichtigen Attraktivitätsfaktor für die Demminer Innenstadt dar.

In der Branche Heimtextilien/Kurzwaren sind zwei kleine Fachgeschäfte vorhanden. Diese Warengruppen werden auch im Randsortiment von Einrichtungsfachmärkten mit geführt.

In der Sportbranche (Sportartikel/ -bekleidung/ -schuhe/ Camping) ist derzeit nur ein Fachgeschäft für Angelbedarf vorhanden; die Nachfrage fließt fast vollständig aus Demmin ab.

Im Sortiment Schuhe/Lederwaren gibt es in Demmin lediglich zwei Anbieter mit einer Verkaufsfläche von knapp über 400 m². Ein umfangreiches Angebot präsentiert lediglich Deichmann, da der zweite Betrieb auf den Verkauf von orthopädischen Schuhen spezialisiert ist.

Der Sanitätsfachhandel ist durch sechs leistungsstarke Anbieter vertreten, die für die Stadtgröße ein sehr gutes Angebot präsentieren und auch eine Umlandversorgung übernehmen. Diese kleine, jedoch qualitativ gut ausgeprägte Branche spiegelt auch die demographische Entwicklung von Demmin bzw. speziell den hohen Bevölkerungsanteil älterer Bürger wider (vgl. Abb. 3); zumal in Demmin durch das Kreiskrankenhaus die Nachfrage nach diesen Produkten hier zentralisiert wird.

In der Innenstadt agiert eine kleine Buchhandlung, die auf Grund ihrer limitierten Fläche nur ein eingeschränktes Angebot zeigen kann.

In der Branche Papier-/Büro-/Schreibwaren und in der Spielwarenbranche ist jeweils nur ein kleineres Fachgeschäft ansässig. Diese Waren werden auch in Multisortimentsmärkten mit angeboten.

Die Zoobranche ist durch ein attraktives Zoofachgeschäft vertreten, des Weiteren werden Futtermittel auch in einem sog. Landhandel geführt. Das Segment Heimtierernahrung wird ferner in allen Lebensmittelmärkten mit verkauft.

Die Güter des **langfristigen Bedarfsbereichs** sind durch eine seltenere bzw. aperiodische Nachfrage gekennzeichnet. In Demmin ist in der Möbelbranche mit dem Möbelfachmarkt Jysk, mit Hoco Möbel und mit REPO Möbel ein – für kleinstädtische Verhältnisse – umfangreiches Angebot organisiert, das durch zwei Küchenstudios abgerundet wird.

Für die flächenintensive Branche Bau-/Gartenmarktartikel/Raumausstattung ist eine hohe Flächenausstattung zu konstatieren, da mit REPO ein großflächiger Anbieter angesiedelt ist. Das Angebot wird durch einen Baustoffhandel, einen Landhandel und kleinere Betriebe arrondiert.

Das Sortiment Glas/Porzellan/Keramik/Geschenk- und Haushaltswarenartikel wird vor allem in den beiden Multisortimentsmärkten von Tedi geführt; weiterhin sind vereinzelte Fachgeschäfte in diesem Segment tätig.³⁰

Die Branche Elektrogeräte/Unterhaltungselektronik/Foto/PC wird durch ein größeres Euronics-Fachgeschäft geprägt, kleinere Elektrogeschäfte, ein Fotostudio und Telefonshops ergänzen dieses Angebot. In Summe kann eine Grundversorgung für Demmin sichergestellt werden.

29 Diese Anbieter offerieren auf einem niedrigen Niveau ausschließlich Billigtextilien (meist von ostasiatischen Produktionsstandorten). Die Präsentation der Ware und die Außenwerbung erfolgen mit einfachsten Mitteln. Als Kaufargument dient bei diesen Geschäften lediglich der Preis.

30 In der Teterower Straße war vormals mit Mac Geiz ein weiterer Betrieb ansässig; bedingt durch einen Brandschaden ist das Geschäft geschlossen. Nach Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses ist mit einer Wiederansiedlung zu rechnen.

In den Branchen Optik und Uhren/Schmuck existieren drei Anbieter, die ein attraktives Sortiment präsentieren. Alle Betriebe sind funktionsgerecht im Zentrum bzw. ein Optiker am Demminer Krankenhaus adressiert. Die Fahrradbranche ist durch zwei kompetente mittelständische Anbieter gekennzeichnet, die in Randlage zum Zentrum jeweils ein attraktives Geschäft (inkl. Service) betreiben.

In der Branche Kfz-Zubehör ist ein Anbieter vorzufinden; das Sortiment wird von verschiedenen Betrieben im Randsortiment und teilweise auch in Autohäusern bzw. Werkstätten mit geführt.

Nachstehend werden in der Tabelle 6 die Flächen und die Betriebe in den einzelnen Branchen in Demmin tabellarisch zusammengefasst abgebildet.

Tabelle 6: Strukturdaten des Einzelhandels in Demmin

	Verkaufs- fläche m ²	Einzelhandels- betriebe abs.	Ø Geschäfts- größe m ² /Betrieb	Verkaufsflächen- dichte m ² /Einwohner
Lebensmittel	11.820	39	~300	1,13
Apotheken	280	5	~60	0,03
Drogerie/Parfümerie	520	3	~170	0,05
Blumen	220	5	~40	0,02
Oberkleidung/Textilien/Wäsche	2.270	10	~230	0,22
Heimtextilien	50	2	~20	<0,01
Sportartikel	100	1	~100	0,01
Schuhe/Lederwaren	430	2	~210	0,04
Sanitätswaren/-bedarf	260	6	~40	0,02
Bücher/Zeitschriften	30	1	~30	<0,01
Papier-/Büro-/Schreibwaren	40	1	~40	<0,01
Spielwaren	40	1	~40	<0,01
Zoobedarf/Tiernahrung	110	1	~110	0,01
Möbel/Antiquitäten	5.450	5	~1.090	0,52
Bau-/Gartenmarktartikel	4.550	6	~760	0,44
Haushaltwaren/Geschenkartikel	1.380	4	~340	0,13
Elektro/Unterhaltungselektronik	1.070	9	~120	0,10
Optik	190	2	~50	0,02
Uhren/Schmuck	50	1	~50	<0,01
Fahrräder	230	2	~110	0,02
Autoteile/-zubehör	130	1	~130	0,01
Gesamt	29.220	107	~270	2,80

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, Dezember 2021

4.4. Analyse der Nahversorgungsstruktur

4.4.1. Branchenspezifische Verkaufsflächenausstattung

In Demmin ist in der Lebensmittelbranche eine Verkaufsfläche von ca. 11.800 m² vorhanden (vgl. Tab. 6). Auf Basis der Bevölkerungszahl errechnet sich eine **einwohnerspezifische Verkaufsflächendichte** von rd. 1,1 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner. Aus gutachterlicher Sicht wird somit zwar ein hoher, jedoch auch ein üblicher Versorgungsgrad³¹ erreicht, da zentrale Orte auch eine Versorgungsfunktion für ihr Umfeld bzw. ihren Verflechtungsbereich mit übernehmen.

Dies ist auch in Demmin der Fall, da in allen Gemeinden im Nahbereich der Stadt kein größerer Lebensmittelmarkt vorzufinden ist und die Verbraucher somit zum Einkauf von Lebensmitteln auch nach Demmin tendieren. Demmin übernimmt demnach nicht nur eine Versorgungsfunktion für seine lokalen Kunden, sondern auch für die Bewohner des Nahbereiches der Stadt. In diesem Bereich leben insgesamt ca. 17.100 Personen (vgl. Seite 12), so dass sich der ausgewiesene Wert der Flächenausstattung für Demmin relativiert.³²

Um einen vergleichbaren Überblick über die für die Versorgung maßgeblich relevanten Lebensmittelanbieter (ab 400 m² VK)³³ zu erhalten, wird nachstehend die **betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte** für Demmin ermittelt. Dabei werden nur die strukturprägenden Lebensmittelmärkte (d.h. Discounter, Super-/Verbrauchermärkte - vgl. Definition in Anlage 3) berücksichtigt, die ein umfassendes Lebensmittelangebot präsentieren und das Grundgerüst der lokalen Nahversorgung darstellen. Alle anderen Anbieter (bspw. Getränkemarkte, Nahrungsmittelhandwerker, Spezialgeschäfte) werden hier nicht betrachtet.

Folgende Tabelle 7 beschreibt die Dichtewerte für Demmin in Bezug auf die einzelnen Betriebstypen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.

Tabelle 7: Betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte in Demmin

	Region/ Anbieter	Anzahl	Vk.Fl.	Vk.Fl. je	Vk.Fl. je	DICHTE- INDEX
		Märkte	Gesamt	Objekt	Einwohner	
		abs.	m ²	m ² /Markt	m ² /Einwohner	
Discounter	Vergleich Deutschland	15.887	12.600.000	~790	0,151	100
	Demmin (Aldi, Lidl, Norma, 2x Netto, 2x Netto Marken-Discount)	7	5.620	~800	0,538	356
Supermarkt	Vergleich Deutschland	10.980	11.300.000	~1.030	0,136	100
	Demmin (REWE)	1	770	~770	0,074	54
Verbraucher- markt / SB-Warenhaus	Vergleich Deutschland	2.001	9.700.000	~4.850	0,117	100
	Demmin (Kaufland)	1	3.390	~3.390	0,325	278
Gesamt	Vergleich Deutschland	28.868	33.600.000	~1.160	0,404	100
	Demmin	9	9.780	~1.090	0,937	232

Quelle: HDE Zahlenspiegel 2020 / Definition Betriebstypen vgl. Anlage 3 / Einwohner Deutschland: 83.155.031 Pers. / Demmin: 10.438 Pers.

31 Die einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt laut Ausstattungskennziffern der BBE Handelsberatung in vergleichbar großen Städten bei ca. 0,6 bis 0,7 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Im Bundesvergleich wird eine Flächendichte von ca. 0,44 m² je Einwohner erreicht.
 32 Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl in dem Nahbereich von Demmin (ca. 17.090 Personen, vgl. Seite 12) errechnet sich eine einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte von 0,69 m² je Einwohner, die im Rahmen von bundesdurchschnittlichen Vergleichswerten liegt.
 33 Ab dieser Verkaufsfläche kann i.d.R. ein handelsseitig ausreichendes Lebensmittelangebot abgebildet werden.

Ausgehend von einer betriebstypenspezifischen Verkaufsflächendichte von rd. 0,94 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner wird in Demmin im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (ca. 0,40 m²/Ew.) ein überdurchschnittlicher Versorgungsgrad erreicht, der deutlich über dem bundesweiten Referenzwert liegt. Da Demmin auch eine anteilige Versorgungsfunktion für zahlreiche umliegende kleinere Gemeinden ohne eine adäquate Lebensmittelversorgung übernimmt, relativiert sich das erhöhte Flächenangebot.³⁴

Bei der Differenzierung hinsichtlich der einzelnen Betriebstypen erreichen die Lebensmitteldiscounter einen Dichteindex von 356, somit liegt der Wert der Verkaufsflächendichte circa 3,6-mal über dem Bundesdurchschnitt. Grundsätzlich ist in den ostdeutschen Flächenländern in diesem Segment meist eine überdurchschnittliche Flächendichte zu beobachten, was u.a. auf die – im Bundesvergleich – geringere Kaufkraft (vgl. Abb. 4) und die erhöhte Nachfrage nach discountorientierten Waren zurückzuführen ist.

Im Gegensatz zu dem Betriebstyp Discounter fällt der Dichteindex bei Supermärkten geringer aus und erreicht nur 54 % des bundesdeutschen Referenzwertes. Dies deutet auf eine unterdurchschnittliche Ausstattungsdichte hin, wobei gerade die Existenz eines attraktiven und höherwertigen Supermarktes einen wichtigen Angebotsbaustein für eine qualitativ umfängliche Lebensmittelversorgung innerhalb einer Kleinstadt darstellt. Aktuell kann der einzige Supermarkt REWE bezüglich seiner geringen Fläche von ca. 770 m² seinen Vollsortimentsanspruch nicht einlösen.

Das Segment Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus erzielt in Demmin im Vergleich zu bundesdurchschnittlichen Werten einen hohen Ausstattungsgrad (Dichteindex = 278). Dies ist auf die Existenz eines Verbrauchermarktes sowie die für diese Betriebsform notwendige Verkaufsfläche zurückzuführen, wobei die Fläche des Kaufland-Marktes im unteren Bereich der Marktzutrittsgröße dieses Betreibers rangiert. Grundsätzlich stellt der Verbrauchermarkt ein sehr wichtiges Element bei der qualitativen Sicherung der Grundversorgung für Demmin und insbesondere auch für die Gemeinden im Umland dar.

Abbildung 14: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Demmin (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Im Fazit wird in Demmin – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl – bezüglich der **Durchmischung der einzelnen Betriebsformen** ein ausgewogenes und kundenattraktives Versorgungsangebot vorgehalten, wenngleich das Angebot überwiegend als discountlastig einzustufen ist. Die Struktur des Lebensmittelangebots ist durch eine sehr gute Bandbreite von neun verschiedenen und konzeptionell unterschiedlich ausgerichteten Lebensmittelmärkten gekennzeichnet, deren Angebot u.a. durch zahlreiche Nahrungsmittelhandwerker, SB-Geschäfte und Getränkemärkte arrondiert wird. Somit existiert sowohl für die lokalen Bewohner als auch für die Einwohner im Umland von Demmin eine ansprechende Auswahlvielfalt, wobei sich der hohe Flächenausstattungswert für Demmin unter Berücksichtigung der Einwohner im Nahbereich der Stadt relativiert.

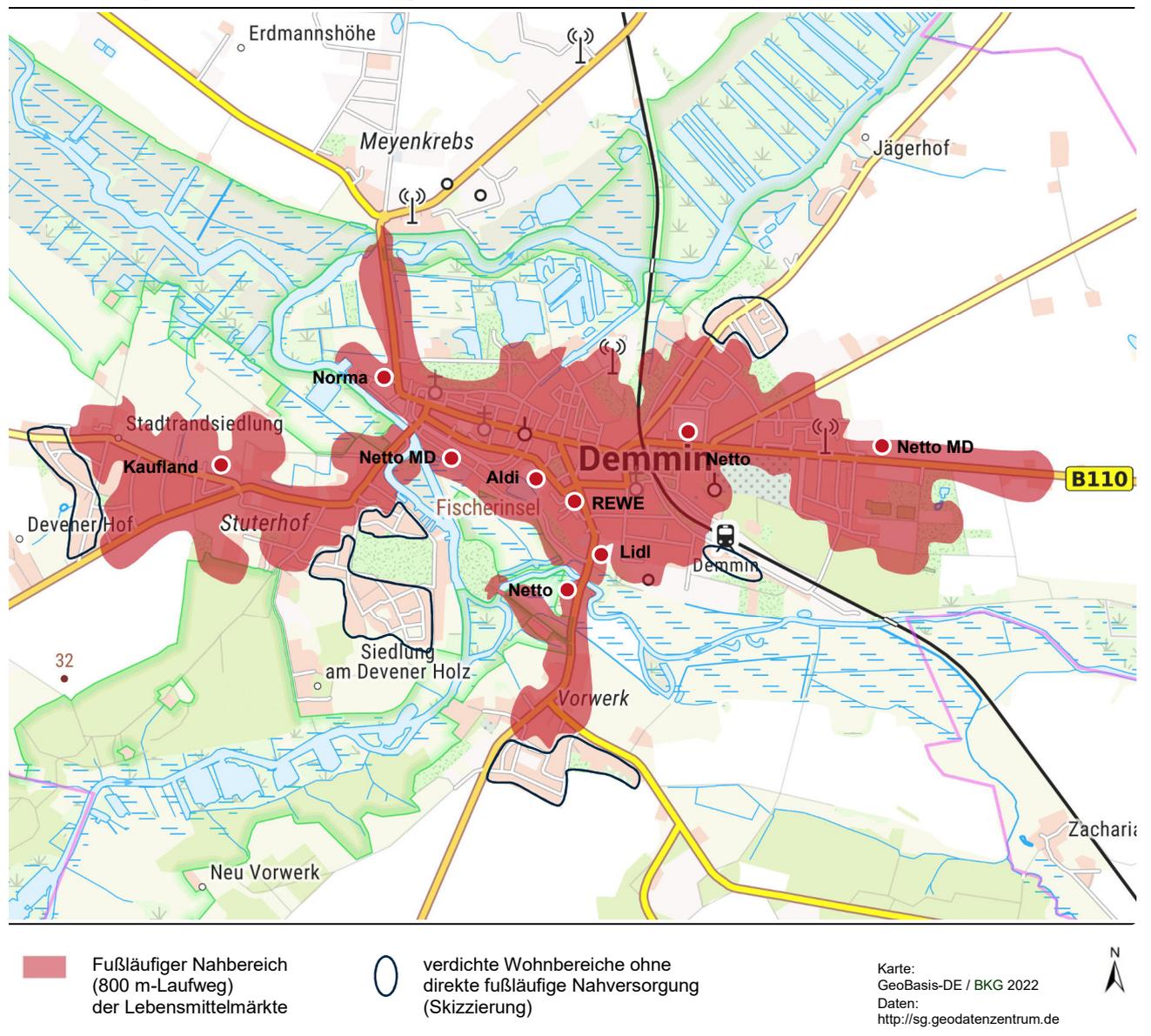
³⁴ Bei den Vergleichswerten handelt es sich um bundesdurchschnittliche Werte. Da in Städten – insbesondere in zentralen Orten – im Vergleich zu kleineren Gemeinden i.d.R. ein höheres Flächenangebot vorgehalten wird, sind diese bundesweiten Vergleichswerte nicht vollumfänglich mit den Demminer Werten vergleichbar.

4.4.2. Räumliche Verteilung des Lebensmittelangebots in Demmin

Die prospektive Einzelhandelsentwicklung in Demmin soll sich im Bereich der Grundversorgung³⁵ u.a. auf die möglichst **flächendeckende wohnortnahe Versorgung** der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfsbereichs, insbesondere mit Lebensmitteln fokussieren. Dies ergibt sich vor allem aus der Prämisse des demographischen Wandels (vgl. Abb. 3) und der Zielsetzung, unnötigen Einkaufsverkehr zu vermeiden bzw. Verkehr generell zu minimieren.

Nachstehend werden kartographisch die **fußläufigen Nahbereiche**³⁶ der strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Demmin dargestellt. Dabei wird auf die tatsächlichen Laufwege abgestellt (keine Radien), d.h. es werden auch Zäsuren oder Barrieren mit berücksichtigt.

Karte 4: Angebotsnetz und fußläufige Nahbereiche der Demminer Lebensmittelmärkte



35 Unter Grundversorgung wird die Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs-/ Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.
36 Als fußläufiger Einzugsbereich wird allgemein unabhängig von den jeweils standörtlichen Gegebenheiten bei Lebensmittelmärkten ein Radius von 500 m bis maximal 800 m angesetzt, was ca. 8 bis 12 Gehminuten entspricht. In ländlich geprägten Orten bzw. Gebieten können auch Laufwege bis 1.000 m unterstellt werden.

Mit Blick auf die Karte 4 liegen die lokalen Lebensmittelmärkte relativ gleichmäßig über das Demminer Kernstadtgebiet verteilt, so dass die einzelnen Märkte für den Großteil der Bevölkerung der Kernstadt eine fußläufige Nahversorgung anbieten können. Insgesamt wohnen in den **Nahbereichen** der in der vorstehenden Karte 4 dargestellten Lebensmittelmärkte – unter Berücksichtigung der Überschneidungsbereiche – etwa 7.560 Personen. Demnach ist eine wohnortnahe Versorgung des Großteils der lokalen Bevölkerung möglich, da rd. **76 % der Bewohner der Kernstadt**³⁷ fußläufig einen Lebensmittelmarkt erreichen können.

Die Zahl der Einwohner in den Nahbereichen der Lebensmittelmärkte unterscheidet sich naturgemäß hinsichtlich der Standortqualität und auch des bebauten Umfeldes des jeweiligen Marktes. So weisen Lebensmittelmärkte in integrierten Lagen innerhalb ihres Nahbereiches tendenziell eine hohe Einwohnerzahl in ihrem fußläufigen Umfeld auf. Dies wird hauptsächlich bei den Märkten in der Innenstadt (REWE, Aldi) und bei Märkten in Randlage zu verdichteten Wohnsiedlungsbereichen (Netto [Jarmener Straße], Lidl, Norma, Netto Marken-Discount [Am Hanseufer]) deutlich.

Tabelle 8: Einwohner in den Nahbereichen der Demminer Lebensmittelmärkte

Markt	Standort	Einwohner Nahbereich	
		Personen	
Kaufland	Drönnewitzer Straße 49	~910	
Norma	Nicolaistraße 4	~1.740	
Netto Marken-Discount	Am Hanseufer 4	~1.990	
Aldi	Wollweberstraße 5a	~3.390	
REWE	Treptower Straße 35	~3.090	
Lidl	Treptower Straße 1	~1.810	
Netto	Stavenhagener Straße 1a	~740	
Netto	Jarmener Straße 57-58	~2.840	
Netto Marken-Discount	Jarmener Chaussee 5c	~1.290	
Durchschnitt		~1.980	

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen / sehr geringes - sehr hohes Bevölkerungspotenzial im Nahbereich

Grundsätzlich ist eine flächendeckende und engmaschige Lebensmittelversorgung in Demmin auf Grund der dispersen Siedlungsstruktur (auch bedingt durch das Flussnetz der Penne bzw. Tollense) sowie der leicht bewegten Topographie innerhalb des Stadtgebietes und der daraus resultierenden fußläufigen Erreichbarkeithemmnisse nur schwer umzusetzen. Naturgemäß sind somit in Demmin – wie auch in anderen Städten – Wohnbereiche vorhanden, in deren unmittelbarer Umgebung kein Lebensmittelmarkt ansässig ist.

Hierbei handelt es sich um die auslaufenden Wohnlagen in den Randzonen der Kernstadt; in diesen Bereichen ist eine überwiegend lockere Wohnbebauung vorzufinden. Eine tatsächliche Unterversorgung ist für diese Gebiete nicht zu konstatieren, da die Einwohner nur geringfügig längere Distanzen zur Deckung der Nachfrage zurücklegen müssen.

Prinzipiell sind in den skizzierten Stadtbereichen die räumlichen Standortvoraussetzungen zur Inbetriebnahme eines Lebensmittelmarktes – auch unter betreiberspezifischen Gesichtspunkten – schwierig und auch zukünftig nicht realistisch; zumal das bestehende Netz an Lebensmittelmärkten bereits eine hohe Abdeckung des Kernstadtgebietes erreicht.

37 In der Kernstadt leben ca. 9.950 Einwohner (vgl. Abb. 2).

Ungeachtet des Gesamtwerts der städtischen Flächendichte variiert die Ausstattung innerhalb der einzelnen Siedlungsbereiche. So findet sich in der Kernstadt eine sehr gute Lebensmittelversorgung wieder, in den ländlich geprägten und nicht verstäderten **Ortsteilen** ist dagegen keine Grundversorgung in Form eines größeren Lebensmittelmarktes ausgebildet.

Das fehlende Angebot in den dezentralen Ortsteilen ist vor allen mit der geringen Mantelbevölkerung zu begründen; hieraus resultiert ein niedriges einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial. Folglich sind der Ansiedlung von Handelsbetrieben prinzipiell deutliche Grenzen gesetzt und die Installation eines größeren bzw. filialiserten Lebensmittelmarktes ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen heute und auch perspektivisch i.d.R. nicht möglich.³⁸

Ferner ist auf das anzahlmäßig sehr gut ausgebildete kernstädtische Lebensmittelangebot zu verweisen, das bezüglich seiner Auswahlvielfalt auch eine Strahlkraft auf die Bewohner in den dezentralen Ortsteilen und deren Einkaufsentscheidung ausübt. Somit ist der Markteintritt eines Lebensmittelmarktes in den peripheren Ortsteilen auch unter Beachtung des Konkurrenzdrucks äußerst schwierig, zumal nur eine eingeschränkte Betreiberauswahl existiert.

Des Weiteren sind die bestehenden kernstädtischen Lebensmittelmärkte jeweils verkehrsgünstig aus den einzelnen dezentralen Ortsteilen zu erreichen, da diese an einem innerörtlichen Hauptverkehrsträger – fast alle Märkte verfügen über einen Anschluss an eine Bundesstraße – verortet sind.

38 Ein Lebensmittelmarkt, dessen übliche Marktzutrittsgröße i.d.R. bei rd. 800 m² liegt, benötigt am Ansiedlungsort bzw. in seinem Einzugsgebiet ein minimales Konsumentenpotenzial von rd. 3.000 Personen. Dieses Einwohnerpotenzial weisen die peripheren Ortsteile von Demmin bei Weitem nicht auf (vgl. Abb. 2).

4.5. Zentralität des Demminer Einzelhandels

Die **Umsatz-Kaufkraft-Relation** (Zentralität) stellt das Verhältnis zwischen den erzielten Einzelhandelsumsätzen³⁹ je Sortiment⁴⁰ und dem Nachfragevolumen des Einzelhandels (vgl. Tab. 3) dar. Somit können Aussagen über die Fähigkeit von Demmin getroffen werden, die Kaufkraft der örtlichen Einwohner und der Bewohner anderer Gebiete an den lokalen Einzelhandel zu binden.

Die Zentralität ist ein Indikator für die Einzelhandelsattraktivität. Eine Kennziffer von über 100 % drückt aus, dass eine Stadt mehr Einzelhandelsumsatz bindet, als aus ihrem Einwohnerpotenzial zu erwarten ist. Bei einer Kennziffer von unter 100 % besteht per Saldo demnach ein Umsatzabfluss. Aus den erzielten Werten kann auch abgeleitet werden, inwieweit **quantitative Angebotslücken** des Einzelhandels von Demmin bei der Versorgung der lokalen Einwohner vorhanden sind.

Nachstehende Übersicht stellt die Bindungsintensität des Demminer Einzelhandels nach Bedarfsbereichen⁴¹ zusammengefasst dar. Die Kaufkraftbindung liegt über alle Bedarfsstufen hinweg bei 147 % und deutet auf einen Kaufkraftzufluss hin, so dass die Versorgungsleistung der Stadt mit der Ausweisung als Mittelzentrum korrespondiert.

Tabelle 9: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Demminer Einzelhandels nach Bedarfsbereichen

	Marktpotenzial	Umsatz	Zentralität
	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Kurzfristiger Bedarfsbereich	32,85	58,10	177
Mittelfristiger Bedarfsbereich	10,44	10,67	102
Langfristiger Bedarfsbereich	14,55	16,15	111
Gesamt	57,84	84,92	147

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Bei der Betrachtung der Umsatz-Kaufkraft-Relation wurden die Branchen nach drei **Bedarfsbereichen** zusammengefasst. Eventuelle rechnerische Defizite einer Branche können demnach durch andere Branchen innerhalb der einzelnen Bedarfsbereiche ausgeglichen werden. Aus diesem Grund werden die sortiments-spezifischen Bindungsquoten ermittelt und in der umseitigen Abbildung 15 ausgewiesen; in diesem Zusammenhang ist auch auf die qualitative Branchenbewertung unter dem vorstehenden Punkt 4.3 zu verweisen.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich weist der Demminer Einzelhandel per Saldo in allen Sortimenten einen hohen Kaufkraftzufluss aus dem Umland auf, der vor allem durch das umfangreiche flächenseitige Angebot in den einzelnen Branchen ausgelöst wird. Als Magnetbranche fungiert der Lebensmittelhandel.
- Im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt die Bindungsquote per Saldo bei durchschnittlich 102 %, die Marktabdeckung zeigt sich für eine mittelzentrale Angebotsstruktur zufriedenstellend. In den modischen Segmenten Textilien, Schuhe und Sport – Indikatorbranchen einer Stadt – kann der lokale Handel per Saldo keinen zusätzlichen Kaufkraftzufluss auslösen. Dagegen führt die gute Angebotsstruktur bei Sanitätswaren und bei Zoobedarf/Tiernahrung zu einer hohen Zentralität. Die Sortimente

39 Die Bewertung des Umsatzes (Brutto-Jahresumsatz) jedes einzelnen Geschäftes erfolgt auf Grundlage der ortstypischen Raumleistung, die mit der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes multipliziert wird. Die Kennwerte der Raumleistung werden aus den Erfahrungen der spezialisierten BBE-Branchenberater abgeleitet. Ferner werden diese Raumleistungen auch mit der aktuellen Handelsliteratur oder mit Veröffentlichungen von Großbetriebsformen abgeglichen.

Durch die Vor-Ort-Begehung jedes einzelnen Geschäftes werden in die Umsatzbewertung ebenfalls qualitative Aspekte, die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Anbieter oder mikroräumliche bzw. lageseitige Standortbedingungen berücksichtigt.

40 Bei dieser Berechnung werden die Umsätze je Sortiment zugrunde gelegt. Führt ein Betrieb mehrere Einzelsortimente (z.B. Lebensmittelmärkte oder Multisortimentsmärkte), so werden die Erlöse innerhalb dieser Sortimentsgruppe der jeweiligen Branche zugeordnet.

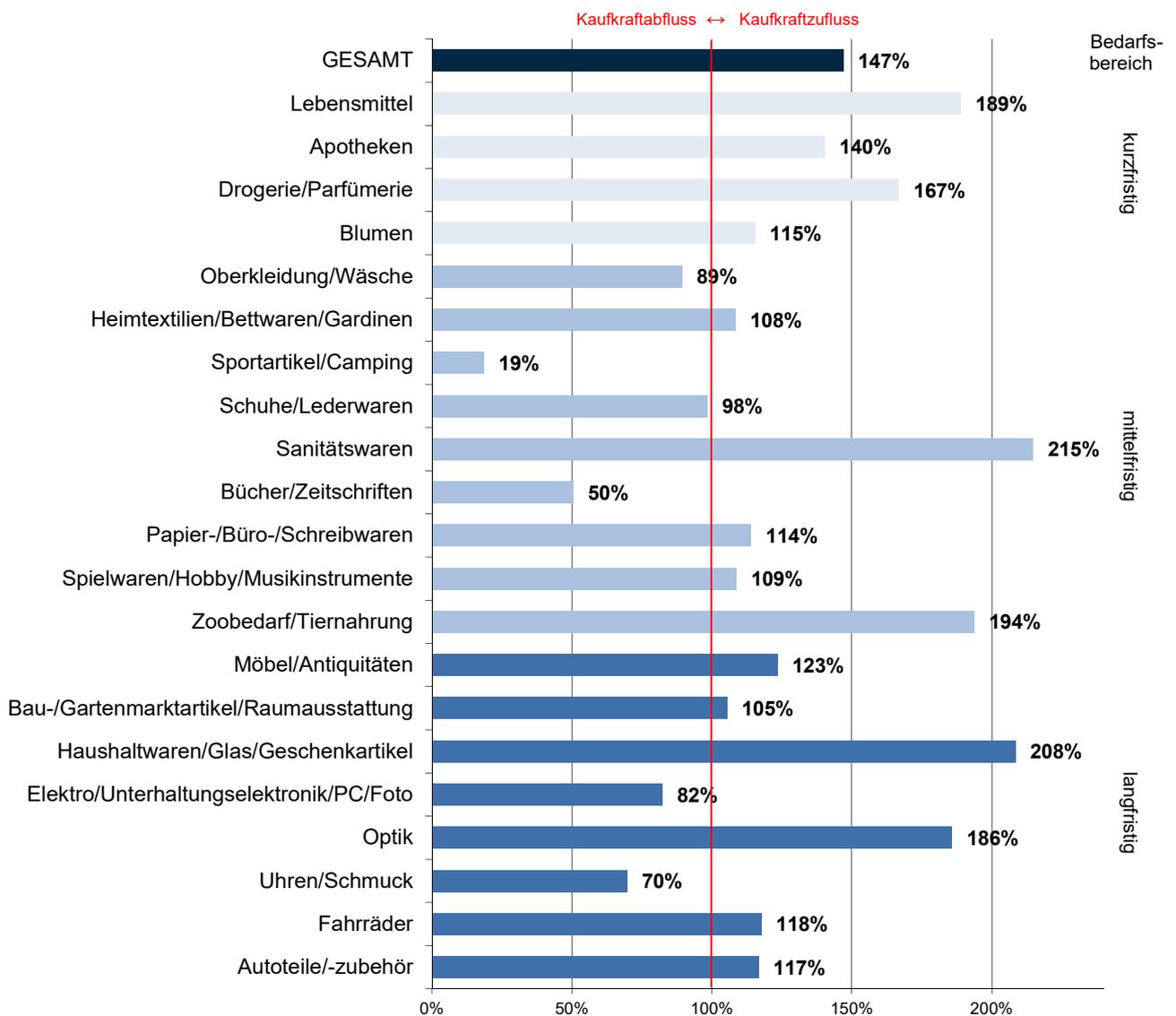
41 Die Bedarfsbereiche wurden nach der Fristigkeit der einzelnen Sortimente eingeteilt (vgl. Anlage 1).

Schreib- und Spielwaren werden neben zwei Fachanbietern zwar größtenteils im Randsortiment geführt, sind jedoch dadurch flächenseitig gut ausgeprägt.

- Die Umsatzbindung des gesamten langfristigen Bedarfsbereichs bewegt sich im Durchschnitt bei 111 %, in fast allen Branchen – mit Ausnahme bei Elektrowaren und Uhren/Schmuck – kann der lokale Handel zusätzliche Kundenpotenziale aus dem Umfeld von Demmin vor Ort binden.

Die nachfolgend eingefügte Abbildung 15 verdeutlicht die Kaufkraftbindung von Demmin und weist die sortimentspezifischen Kaufkraftbindungsquoten aus. Der städtische Handel induziert neben einer **hohen Eigenversorgungsquote** in zahlreichen Branchen auch eine stadtübergreifende Ausstrahlung auf umliegende Orte und löst Kaufkraftzuflüsse nach Demmin aus. Dementsprechend kann Demmin seine landesplanerisch zugedachte Versorgungsfunktion als Mittelzentrum zum größten Teil funktionsgerecht erfüllen, wengleich sich in einigen Sortimenten ein flächenseitiger Zusatzbedarf zeigt.

Abbildung 15: Sortimentsspezifische Kaufkraftbindungsquoten von Demmin



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

4.6. Stärken-Schwächen-Analyse

Die nachstehende Stärken-Schwächen-Analyse stellt überblicksartig eine zusammenfassende Bewertung der Standortrahmendaten von Demmin und des lokalen Einzelhandels dar.

Abbildung 16: Stärken-Schwächen-Analyse des Einzelhandelsstandortes Demmin

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ zentralörtliche Einstufung als Mittelzentrum ▪ großer mittelzentraler Verflechtungsbereich mit rd. 34.100 Personen (gemessen an der Einwohnerzahl Demmins), im Grundversorgungsbereich Demmin leben bereits 17.100 Personen ▪ gute verkehrliche Erreichbarkeit von Demmin aus der umliegenden Region durch verkehrsexponierte Lage an den Bundesstraßen B110/B194 ▪ positiver Pendlersaldo bzw. hohe Arbeitsplatz-zentralität, dadurch Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland nach Demmin ▪ attraktive gesamtstädtische Flächenausstattung (2,8 m² VK/Ew.) ▪ Kaufkraftzuflüsse für den lokalen Einzelhandel in zahlreichen Branchen, stadtübergreifende Ausstrahlung des örtlichen Handels ▪ sehr gute räumliche Lebensmittelversorgung, insbesondere durch konzeptionell unterschiedlich positionierte Lebensmittelmärkte ▪ zahlreiche Magnetbetriebe (v.a. kundenattraktive Fachmärkte) mit hoher und regionaler Strahlkraft ▪ gut ausgeprägter Innenstadthandel, jedoch maßgeblich durch Fachmarktzentrum in innerstädtischer Randlage bedingt ▪ Multifunktionalität der Innenstadt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demmin weist z.T. negative Rahmenbedingungen auf (u.a. Bevölkerungsrückgang, Überalterung, geringe Kaufkraft) ▪ perspektivisch rückläufige Nachfrage durch sinkende Bevölkerungszahlen in der Region ▪ Handel in der Innenstadt ist kleinteilig strukturiert, limitierte Flächenpotenziale in der Innenstadt zur Ansiedlung von großformatigen Handelsbetrieben ▪ hohe Verkehrsbelastung der Innenstadt ▪ keine „klassisch“ ausgeprägte Hauptgeschäftslage ▪ hoher Leerstand in der Innenstadt an kleinen Ladenflächen, die zur Inbetriebnahme von modernen Handelskonzepten wegen ihrer Kleinteiligkeit nicht in Frage kommen ▪ Trading-Down-Tendenzen durch discountlastige Betriebe in der Innenstadt

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

5. Einzelhandelsentwicklungskonzept Demmin

5.1. Nachfrageprognose

Mit der folgenden Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für den Demminer Einzelhandel wird unter Berücksichtigung der bestehenden Angebotsstrukturen eruiert, welche branchenspezifischen Ansiedlungspotenziale für die Stadt in den nächsten Jahren bestehen. Dabei sollen vorhandene Kaufkraftabflüsse (vgl. Abb. 15) abgebaut und ein attraktives und ausgewogenes sowie zugleich versorgungsstrukturell sinnvolles Einzelhandelsangebot bereitgestellt werden, das der Größe des Versorgungsgebietes der Stadt Demmin (vgl. Verflechtungsbereich in Karte 2) entspricht.

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzials zum Prognosehorizont 2030 fließen verschiedene Determinanten ein, für die fundierte Prognosen bzw. Annahmen zugrunde gelegt werden. Ein wesentlicher Faktor – der maßgeblich Einfluss auf die zukünftige Einzelhandelsnachfrage nimmt – ist die **Bevölkerungsentwicklung**. Die Bevölkerungsprognose für Demmin bzw. die umliegenden Gebiete geht bis zum Jahr 2030 von einem weiteren Einwohnerrückgang aus (vgl. Tab. 1). Da für Demmin keine Bevölkerungsschätzung vorliegt, wurde auf Grund der Entwicklung in der Vergangenheit und der zu erwartenden Bevölkerungszahl im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ein Einwohnerrückgang von 10 % angenommen.

Tabelle 10: Konsumentenpotenzial für den Demminer Handel im Jahr 2030

	Einwohner		Veränderung
	06/2021	2030	06/2021 - 2030
	abs.	abs.	%
Demmin	10.438	9.390	-10,0

Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Bevölkerung zum 30.06.2021

Für die Prognose des Kaufkraftvolumens in der folgenden Dekade werden neben der Bevölkerungsschätzung folgende weitere **Eingangsgrößen** zugrunde gelegt:

- Die einzelhandelsrelevante bzw. die sortimentsspezifische Kaufkraft (vgl. Abb. 4/5) wird sich in Demmin und in dem Verflechtungsbereich der Stadt in den nächsten Jahren auf einem etwa gleichbleibenden Niveau bewegen bzw. leicht ansteigen. Dies ist aus der Entwicklung in der Vergangenheit und der arbeitsmarktpolitischen Situation (u.a. Beschäftigungsverhältnisse, Lohnniveau, Arbeitslosenquote) abzuleiten.
- Die Konsumenten verhalten sich für die Dauer des Prognosezeitraums „normal“; die coronabedingten Minderausgaben im stationären Handel werden sich relativieren. Es ist nicht von extremen Veränderungen des gegenwärtigen Spar- und Ausgabeverhaltens der Bevölkerung auszugehen. Auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Lage wird unterstellt, dass die Binnennachfrage nur unwesentlich ansteigen wird.
- Der Anteil der Ausgaben⁴² im Einzelhandel an den privaten Konsumausgaben wird sich im Verhältnis zu den verfügbaren Einkommen marginal vermindern. Dies ist mit dem stärkeren Anstieg der Preise für einzelhandelsfremde Ausgaben (Dienstleistungen, Reisen, Miete, Energie, private Vorsorge etc.) im Verhältnis zu den Preisen für Einzelhandelswaren zu begründen. Der Handel kann somit von den steigenden Lohn- und Einkommensverhältnissen in Deutschland nur unterdurchschnittlich partizipieren.

⁴² Für die Berechnung der zukünftigen Verbrauchsausgaben im Einzelhandel sind inflationsbereinigte (reale) Werte zugrunde zu legen, da in der nominalen Entwicklung mögliche inflationäre Tendenzen nicht berücksichtigt werden und somit keine Rückschlüsse auf realistische Entwicklungspotenziale möglich sind.

- Die realen Ausgaben im Einzelhandel werden sich geringfügig erhöhen. Innerhalb der Einzelhandelsbranchen wird es zu geringfügigen Verschiebungen im Ausgabeverhalten kommen, wobei lediglich marginale Wachstumsimpulse in einzelnen Branchen zu erwarten sind.
- Eine Ausweitung des Marktgebietes des Demminer Einzelhandels ist im weiteren Zeitablauf unwahrscheinlich. Dies ist auch aus dem leistungsstarken Handelsangebot im weiteren Umfeld (z.B. in Greifswald, Neubrandenburg, Waren (Müritz), Teterow) abzuleiten. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Attraktivität dieser Orte nachlassen wird.

Als Konsequenz der aufgezeigten Entwicklungen empfiehlt sich eine **vorsichtige Prognose** des Nachfragevolumens des Demminer Einzelhandels. Bis zum Jahr 2030 ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Determinanten von einem Rückgang des jährlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens von derzeit rd. 57,8 Mio. EUR (vgl. Tab. 3) auf rd. 53,3 Mio. EUR auszugehen. Dies entspricht einer Verminderung gegenüber der aktuellen einzelhandelsrelevanten Nachfrageplattform um knapp 8 %.

Tabelle 11: Prospektive Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Marktpotenzials in Demmin

	Marktpotenzial		Veränderung	
	06/2021	2030	06/2021-2030	
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	%
Demmin	57,84	53,30	-4,54	-7,8

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Zuzüglich zu dem vorstehenden Marktpotenzial für das Jahr 2030 sind Nachfragevolumina zu rechnen, die aus sog. **Streuumsätzen** resultieren. Diese Erlöse ergeben sich beispielsweise von Durchreisenden, Besuchern, Einpendlern oder durch Zufallskunden. Demnach wird sich das Nachfragevolumen durch die genannten Faktoren erhöhen, wenngleich lediglich die Pendler (vgl. Tab. 2) einen erhöhten Nachfrageimpuls bedingen.

5.2. Entwicklungsrahmen des Demminer Einzelhandels

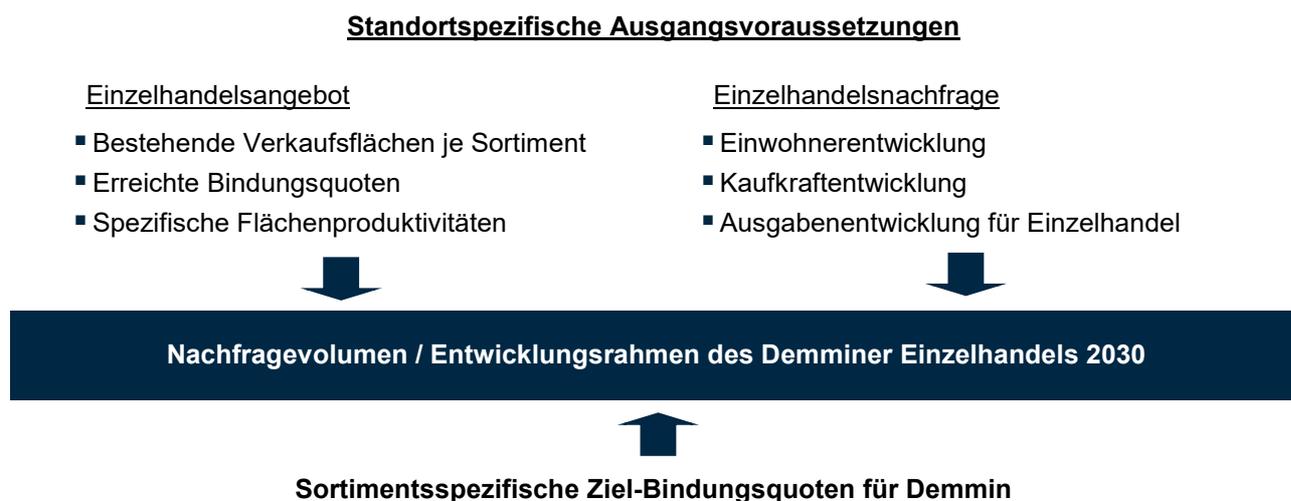
Der **zukünftige Verkaufsflächenbedarf** für den Demminer Einzelhandel wird unter Verwendung folgender Prämissen für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 berechnet:

- Aktuelles Einzelhandelsangebot in Demmin und die erzielten Umsätze je Sortiment,
- Prospektives Kaufkraftvolumen in Demmin im Jahr 2030,
- Zielwerte hinsichtlich der zukünftigen Kaufkraftbindung des Demminer Einzelhandels.

Die wesentlichen Eingangsparameter für die Modellrechnung sind die aktuellen Bestandsdaten des Einzelhandels, die im Rahmen der Standortanalyse erhoben und ausgewertet wurden (vgl. Pkt. 4). Hierbei sind insbesondere die bestehenden Verkaufsflächen und deren Leistungsfähigkeit sowie die erreichte Kaufkraftbindungsquote (vgl. Abb. 15) je Sortiment von Bedeutung. Auf Grundlage des zu erwartenden Nachfragevolumens bis zum Jahr 2030 (vgl. Tab. 11) und sortimentspezifischer Ziel-Bindungsquoten errechnen sich die flächenseitigen Entwicklungsmöglichkeiten für den Demminer Einzelhandel.

In der folgenden Abbildung 17 werden die zugrunde gelegten Parameter zur Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens überblicksartig dargestellt.

Abbildung 17: Methodik der Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Der Verkaufsflächenbedarf für die Stadt Demmin wird aus der prognostizierten Nachfrageplattform für das Jahr 2030 und den dann zu erwartenden branchenspezifischen Bindungsquoten⁴³ unter Ansetzung einer **Ziel-Kaufkraftbindungsquote** ermittelt. Auf Grundlage dieses sog. Marktanteilskonzepts⁴⁴ errechnet sich unter Berücksichtigung einer branchenüblichen Flächenproduktivität⁴⁵ die Verkaufsfläche, die in den nächsten Jahren eine Abdeckung des zu kalkulierenden Nachfragevolumens sichern kann. Unter Beachtung des bestehenden Einzelhandelsangebots wird somit eine abgestimmte und versorgungsstrukturell sinnvolle Entwicklung der lokalen Verkaufsflächenausstattung erreicht.

43 Die einzelhandelsrelevante Nachfrage wird für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 berechnet. Demgegenüber werden die aktuellen sortimentspezifischen Umsätze der jeweiligen Betriebe gestellt, wobei für die Folgejahre ein gleichbleibendes Umsatzniveau unterstellt wird. Somit errechnen sich die im Jahr 2030 zu erwartenden Bindungsquoten, die auf Grund des rückläufigen Nachfragevolumens naturgemäß im Vergleich zu den aktuellen Bindungsquoten höher ausfallen werden (Abb. 15 vs. Abb. 20). Prinzipiell wurde bei der Berechnung unterstellt, dass keine Handelsbetriebe aus dem Markt ausscheiden werden.

44 Bei dem Marktanteilskonzept wird das relevante Nachfragevolumen der möglichen Kaufkraftabschöpfung (= Marktanteil) gegenübergestellt.

45 Die Verkaufsflächenproduktivität (auch Raumleistung genannt) eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Umsatz pro m² Verkaufsfläche. Die Produktivität wird für den Prognosezeitraum als konstant angenommen.

Für die folgende Modellrechnung wird in zwei Szenarien unterschieden. In Szenario A wird unterstellt, dass Demmin die lokale Kaufkraft vollständig binden kann und die Versorgungsfunktion auf die Einwohner der Stadt abgestellt ist. In Szenario B wird angenommen, dass die Bedeutung des Demminer Einzelhandels gesteigert wird und die Stadt ebenfalls anteilig einen Teil der Kaufkraft aus dem mittelzentralen Verflechtungsbereich binden kann.

Abbildung 18: Szenarien der Kaufkraftbindung für Demmin

Szenario A

Der lokale Einzelhandel wird zukünftig die Kaufkraft der Bewohner von Demmin vollständig vor Ort binden. Kaufkraftzuflüsse aus dem Verflechtungsbereich werden nicht kalkuliert. Es wird in den Branchen, die derzeit einen Kaufkraftabfluss aus Demmin aufweisen (vgl. Abb. 15), eine Ziel-Bindungsquote von 100 angesetzt.

Szenario B

Der lokale Einzelhandel wird – wie in Szenario A – die Kaufkraft der Bewohner von Demmin vollständig vor Ort binden. Da die Stadt Demmin auch eine Versorgungsfunktion für die Orte in ihrem mittelzentralen Verflechtungsbereich übernehmen soll, wird eine Kaufkraftbindung in diesem Bereich unterstellt. Es wird – differenziert nach Bedarfsbereichen – eine erhöhte Ziel-Bindungsquote von über 100 angesetzt.

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Bei der Quantifizierung des Entwicklungsrahmens des Demminer Einzelhandels ist u.a. die **zentralörtliche Ausweisung** der Stadt zu beachten, wobei das anzustrebende Angebot mit der landesplanerischen Einstufung korrespondieren muss. Die Stadt Demmin wird in der Landesplanung als Mittelzentrum (vgl. Karte 2) ausgewiesen und hat somit auch eine Versorgungsfunktion für die Orte in ihrem Verflechtungsbereich zu übernehmen.

Gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm sollen in Mittelzentren die Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dieser landesplanerisch definierte Versorgungsauftrag – den Demmin als Mittelzentrum für seinen Verflechtungsbereich übernehmen soll – ist bei der Darstellung der weiteren Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Prinzipiell ist der Stadt Demmin daher eine **offensive und zentralitätsstärkende Strategie** bei ihrer Einzelhandelsentwicklung zu empfehlen.

Bei der anzustrebenden Versorgungsfunktion von Demmin muss berücksichtigt werden, dass die Bewohner im überörtlichen Verflechtungsbereich nur partiell zum Einkauf nach Demmin fahren. Dies ist insbesondere durch das attraktive und leistungsfähige Einzelhandelsangebot in umliegenden Städten wie beispielsweise in Greifswald, Neubrandenburg, Waren (Müritz) oder in Teterow zu begründen. Somit würde die Annahme einer „Vollversorgung“ aller Einwohner im Verflechtungsbereich durch den Demminer Handel zu einer deutlichen Überbewertung der Ansiedlungspotenziale führen.

Bei der Bestimmung des prospektiven Verkaufsflächenrahmens wird keine vollständige, sondern lediglich eine **anteilige Bindungsquote des Demminer Einzelhandels** in dem Verflechtungsbereich angenommen; diese wird zudem nach den einzelnen Bedarfsstufen differenziert. Demnach werden in den Orten im Verflechtungsbereich auch weiterhin Potenziale für eine mögliche Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben bestehen, wenngleich auf Grund der Einwohnerzahlen in den umliegenden kleineren Gemeinden keine maßgebliche Einzelhandelsentwicklung – mit Ausnahme von Grundversorgungsangeboten – erfolgen wird.

Die Ziel-Bindungsquoten werden so angesetzt, dass insbesondere keine Beeinträchtigung der umliegenden gleich- oder höherrangigen **zentralen Orte**, d.h. von ausgewiesenen Ober- und Mittelzentren⁴⁶ anzunehmen

⁴⁶ Im regionalen Umfeld von Demmin befinden sich die Mittelzentren Grimmen, Anklam und Teterow. Nördlich von Demmin ist das Oberzentrum Greifswald (gemeinsames Oberzentrum mit Stralsund) situiert, südlich liegt das Oberzentrum Neubrandenburg.

ist. Ebenso wird beachtet, dass die bestehenden Grundzentren im Umfeld von Demmin⁴⁷ weiterhin ihrer landesplanerisch angedachten Versorgungsfunktion gerecht werden können. Diese besteht in der Abdeckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in Ergänzung zu den höherstufigen zentralen Orten, d.h. diese Orte haben einen Versorgungsauftrag für die allgemeine tägliche Grundversorgung ihrer jeweiligen Bevölkerung und ihres Verflechtungsbereiches zu übernehmen.⁴⁸

In der nachstehenden Abbildung 19 werden die Eingangsparameter, die für die folgende Berechnung des **flächenseitigen Entwicklungsrahmens des Einzelhandels** in Demmin bis zum Jahr 2030 relevant sind, überblicksartig dargestellt.

Abbildung 19: Bestimmungsgrößen zur rechnerischen Ermittlung des Verkaufsflächenrahmens

Entwicklungsperspektiven für Demmin	
Ausgaben im Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stagnation bzw. nur geringfügig steigende Ausgaben für den Einzelhandel in der nächsten Dekade
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ marginale Steigerung der lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Demmin und im regionalen Umfeld ▪ nur langfristige Annäherung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft an den Bundesdurchschnitt
Bevölkerungsentwicklung / Entwicklung Marktpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Demmin ▪ leichtes Absinken des Nachfragepotenzials in Demmin ▪ zusätzliche Impulse für den örtlichen Einzelhandel auf Grund einer positiven Pendlerquote
Einzelhandelsbestand Demmin	<ul style="list-style-type: none"> ▪ flächenseitig bereits gut ausgeprägter Einzelhandelsbestand (rd. 2,7 m² Verkaufsfläche je Einwohner) ▪ umfangreiches und diversifiziertes Angebot in zahlreichen Branchen, jedoch auch Branchen mit geringem Angebotsbestand
Zentralität / Bindungsquote	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe gesamtstädtische Einzelhandelszentralität (146 %), jedoch auch partiell Branchen mit einem flächenseitigen Ansiedlungsbedarf ▪ unterschiedliche Ausrichtung der prospektiven Kaufkraftbindung nach Bedarfsbereichen
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der bestehenden Einzelhandelszentralität ▪ partieller Ausbau des Einzelhandels in schwächer ausgeprägten Branchen ▪ Sicherung einer qualitativ hochwertigen Versorgung für Demmin und die Orte im Verflechtungsbereich ▪ keine raumordnerische Beeinträchtigung von umliegenden zentralen Orten

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Im Fazit der vorstehenden Ausführungen wird der Stadt Demmin aus fachgutachterlicher Sicht eine Orientierung an dem skizzierten Positivszenario (Szenario B, vgl. Abb. 18) empfohlen, um die mittelzentrale Versorgungsbedeutung von Demmin zu sichern und branchenspezifisch dynamisch zu ertüchtigen. Unter Berücksichtigung des Nahbereichs bzw. des mittelzentralen Verflechtungsbereichs des Demminer Einzelhandels ist im kurzfristigen Bereich eine idealtypische Ziel-Bindungsquote von 120 %, im mittel- und langfristigen Be-

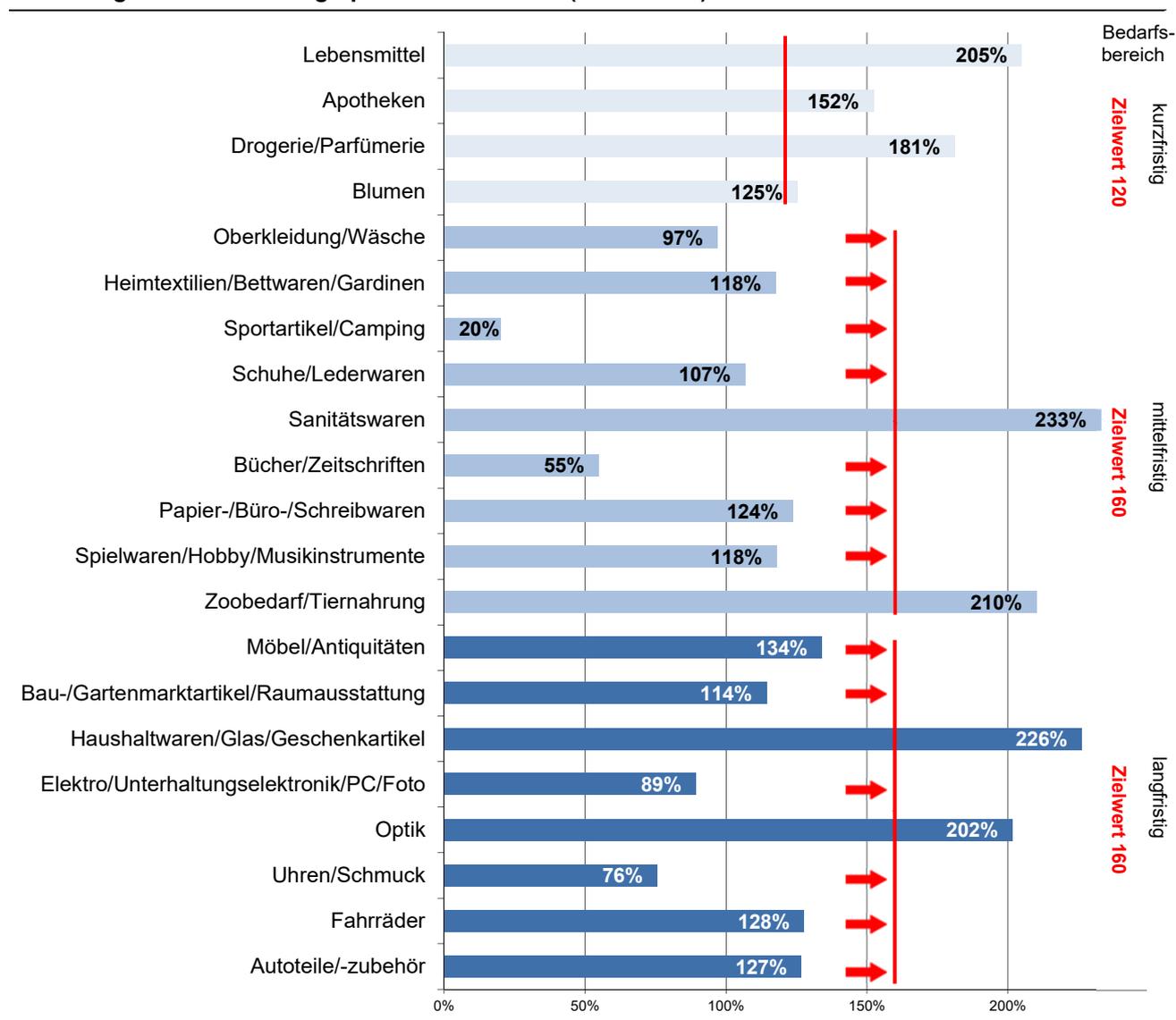
47 Im mittelzentralen Verflechtungsbereich von Demmin liegen die Grundzentren Dargun, Loitz und Jarmen. Südlich von Demmin liegen mit Altentreptow, Stavenhagen und mit Malchin drei weitere Grundzentren; diese sind dem Mittelbereich Neubrandenburg zugehörig.

48 Grundzentren sollen als überörtlich bedeutsame Standorte von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert werden. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Pkt. 3.2 (8).

darfsbereich von 160 %⁴⁹ versorgungsstrukturell sinnvoll. Hierbei wurde auch der Anteil des Online-Handels beachtet, da ein Teil der lokalen Nachfrage nicht dem stationären Handel zur Verfügung steht.

In der folgenden Darstellung werden die zu erwartenden Bindungsquoten der einzelnen Branchen im Jahr 2030⁵⁰ und die empfohlenen **Ziel-Bindungsquoten** für den Demminer Einzelhandel zu diesem Zeitpunkt dargestellt.

Abbildung 20: Ziel-Bindungsquoten für Demmin (Szenario B)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

49 Die Kaufkraftbindungsquote von 160 % entspricht auf Basis der Bevölkerungszahl von Demmin einer zu versorgenden Einwohnerzahl von ca. 16.700 Personen. Im mittelzentralen Verflechtungsbereich von Demmin leben ca. 34.080 Einwohner (vgl. Seite 12), so dass bei dieser Bindungsquote allenfalls ein Teil der Bewohner des Verflechtungsbereiches von Demmin mitversorgt werden kann. Es werden daher auch zukünftig Einkaufsfahrten von Bewohnern aus den Orten dieses Verflechtungsbereiches in umliegende Städte oder Käufe im Online-Handel notwendig sein.

50 Bei der Modellierung der Bindungsquoten für das Jahr 2030 wird die zu diesem Zeitpunkt zu erwartende Kaufkraft in Demmin von rd. 53,3 Mio. EUR zugrunde gelegt (vgl. Tab. 11). Auf der anderen Seite werden der lokalen Kaufkraft die aktuell erzielten Umsätze des Demminer Handels gegenüber gestellt. Da sich das Marktpotenzial bis zum Jahr 2030 vermindern wird, werden bei einem unterstellten gleichbleibenden Umsatz erhöhte branchenspezifische Zentralitäten – im Vergleich zum aktuellen Zeitpunkt (vgl. Abb. 15 vs. Abb. 20) – ausgewiesen.

Bei der Betrachtung wurde nicht berücksichtigt, dass sich ggf. unrentable Betriebe vom Markt zurückziehen werden. In diesem Fall wird sich die lokale Nachfrageplattform und folglich der Flächenbedarf erhöhen.

Mit Blick auf die Zielwerte und unter Berücksichtigung des rückläufigen Marktpotenzials zeichnet sich in der auf das Jahr 2030 projizierten Bestandssituation in einigen Branchen – z.B. in allen Branchen des kurzfristigen Bedarfsbereiches – ein quantitativer Flächenüberhang ab, da der Zielwert der Kaufkraftbindung bereits erreicht bzw. überschritten wurde. Ein tatsächlicher Flächenüberhang ist jedoch nicht zu konstatieren, da Demmin – bereits auch heute – lediglich einen größeren Teil des Verflechtungsbereiches mit versorgt.

Bei der vorgenommenen Berechnung ist zu unterstellen, dass hinsichtlich des **Prognosecharakters der Kaufkraftentwicklung** naturgemäß keine endgültige Aussage über die tatsächliche Entwicklung getroffen werden kann. Demzufolge sind die flächenseitigen Potenziale als Ansiedlungsoptionen zu sehen, deren Dimensionierung ggf. auch überschritten werden kann. Grundsätzlich ist bei Ansiedlungsvorhaben – insbesondere die deutlich über dem berechneten Erweiterungsbedarf liegen – im Rahmen einer Einzelfallentscheidung abzuwägen, ob bzw. welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sich auf den lokalen Bestands-handel in Demmin zeigen könnten.

Die folgende Darstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes orientiert sich an dem beschriebenen Szenario B (vgl. Abb. 18). Es wird eine vollständige Kaufkraftbindung (100 %) der lokalen Nachfrage angenommen, während darüber hinaus im überörtlichen Verflechtungsbereich des Demminer Einzelhandels eine **anteilige Kaufkraftbindungsquote** unterstellt wird.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird für die Stadt Demmin eine Bindungsquote von 120 % und im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich von 160 % angesetzt, um so auch langfristig eine anteilige Versorgung der Bevölkerung im Umfeld von Demmin zu gewährleisten.⁵¹ Folglich kann auch im gewissen Umfang sichergestellt werden, dass bei Vorhandensein eines optimal ausgeprägten Angebots vor Ort die Kaufkraftabwanderung in andere Städte und auch in Richtung des Online-Handels minimiert werden kann.

Die Kaufkraftbindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich von 120 % entspricht auf Basis der aktuellen Bevölkerungszahl von Demmin einer zu versorgenden Personenzahl von ca. 12.530 Personen. Im Nahbereich von Demmin leben derzeit 17.100 Personen (vgl. Seite 12), so dass nur eine anteilige Versorgung der Bevölkerung im näheren Umfeld von Demmin erreicht wird.

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wird eine – auf den ersten Blick hohe – Kaufkraftbindungsquote von 160 % angesetzt, was einer zu versorgenden Einwohnerzahl von ca. 16.700 Personen entspricht. Im mittelzentralen Verflechtungsbereich von Demmin leben jedoch ca. 34.100 Einwohner (vgl. Seite 12), so dass selbst bei Erreichen dieser Kaufkraftbindungen keine Vollversorgung aller Bewohner des Verflechtungsbereichs von Demmin erfolgen kann. Die Bindungsquote ist demnach auf eine „verträgliche“ Abschöpfung des Nachfragevolumens in diesem Verflechtungsbereich – auch unter Berücksichtigung der abfließenden Nachfrage zum Online-Handel – ausgelegt; insbesondere bestehen für die Grundzentren Malchin, Loitz und Jarmen ebenfalls noch Ansiedlungspotenziale in diesen beiden Bedarfsbereichen.

⁵¹ Jeder höherrangige zentrale Ort übernimmt auch die Funktionen der niedrigeren zentralörtlichen Funktionsstufe. Insofern übernehmen alle Ober- und Mittelzentren auch grundzentrale Aufgaben.

5.3. Einzelhandelsentwicklungskonzept

5.3.1. Vorbemerkung

Auf Basis der Erkenntnisse aus der Einzelhandelsanalyse (vgl. Pkt. 4) und der angesetzten Bindungsintensität (vgl. Abb. 20) werden im Folgenden konkrete Nutzungsmöglichkeiten für die funktionale **Ertüchtigung des Demminer Einzelhandels** erarbeitet. Die nachstehenden Ansiedlungsvorschläge beziehen sich auf Nutzungen, die auf Grundlage der derzeitigen angebots- und nachfrageseitigen Strukturen und der prospektiven Entwicklung der Nachfrage in Demmin umsetzbar sind.

Ein Augenmerk wird auf die vorhandenen Angebotsstrukturen gelegt, um die Attraktivität von Demmin als Handelsstandort insgesamt zu stärken. Weiterhin werden auch die Umsetzungsfähigkeit und fachspezifische Gesichtspunkte (bspw. Marktfähigkeit, Mindestbetriebsgrößen) berücksichtigt.⁵²

Ferner werden bei der Weiterentwicklung des Demminer Einzelhandels auch lagespezifische Aspekte mit beachtet. Grundsätzlich kann beispielsweise bereits eine ausreichende gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung vorhanden sein, jedoch besteht die Möglichkeit der Fehlallokation von Verkaufsfläche. Dies kann sich z.B. in einer eingeschränkten Betriebstypenvielfalt oder einem unzureichenden Branchenbesatz in der Innenstadt oder in Nahversorgungslagen zeigen.

Die ausgewiesenen zusätzlichen Einzelhandelsflächen sind nicht als **starre Obergrenze der Verkaufsflächenentwicklung** in Demmin zu verstehen. Bei einer wesentlichen Überschreitung sind jedoch ggf. Umsatzumverteilungseffekte bzw. eine Marktverdrängung bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben zu erwarten, die im Einzelfall unter der Berücksichtigung von versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten zu bewerten sind. Ferner sind größere Flächen, die auf eine raumordnerische Beeinträchtigung von umliegenden zentralen Orten deuten, abzulehnen (vgl. landesplanerisches Kongruenzgebot auf Seite 9).

Durch eine Abwägung der ausgewiesenen Verkaufsflächenpotenziale (vgl. folgende Tab. 12) mit dem konkreten Abgleich eines avisierten Neu- bzw. Erweiterungsvorhaben, u.a. nach

- Art des geplanten Vorhabens (Betriebskonzept) und Betriebstyp (bspw. Fachgeschäft, Fachmarkt),
- Größe der Verkaufsfläche,
- Lage- und Standortqualität,
- Einzugsgebiet und
- dem quantitativen Bestand und der qualitativen Ausprägung der lokalen Bestandsbetriebe

können bereits vorab die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und insbesondere die städtebauliche Verträglichkeit eines Vorhabens eingeschätzt und bewertet werden.

Des Weiteren können auch Vorhaben – die flächenseitig über den dargestellten Ansiedlungspotenzialen liegen – im Einzelfall zur Attraktivierung der gesamtstädtischen Angebotspalette beitragen, sofern diese mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen in Demmin übereinstimmen. Dies bedeutet jedoch, dass diese Vorhaben in den stadtentwicklungspolitisch präferierten Lagen, d.h. in der Regel im **zentralen Versorgungsbereich** oder an **städtebaulich integrierten Lagen** entwickelt werden. Eine mögliche Verdrängung von bestehenden Angeboten in dezentralen Lagen – z.B. in der Fachmarktlage Drönnewitzer Straße – ist dabei als hinnehmbar und unter versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekten ggf. sogar als wünschenswert einzustufen.

Vorstehend wurde die Anlehnung der zukünftigen Einzelhandelsausrichtung am Szenario B empfohlen und Demmin gemäß seiner landesplanerischen Einstufung zu einem leistungsfähigen Versorgungsstandort weiterzuentwickeln. Die folgenden Ausführungen beziehen sich deshalb auf diesen Betrachtungsfall.

⁵² Die folgenden Aussagen zu den offenen Potenzialen ersetzen nicht die betriebswirtschaftliche Machbarkeitsberechnung im Einzelfall. Ferner können naturgemäß die zukünftigen Trends bei der Entwicklung der einzelnen Branchen nicht berücksichtigt werden. Die empfohlenen Flächengrößen stellen einen Anhaltspunkt der Flächendimensionierung dar.

5.3.2. Lebensmittel (Food) – Nahversorgungskonzept

Unter Punkt 4.4 wurde eine Analyse der Grundversorgungsstrukturen von Demmin erstellt. Auf Basis des Bestandes an Lebensmittelverkaufsfläche und der zu erwartenden Nachfrage bis zum Jahr 2030 ist zukünftig kein rechnerischer Mehrbedarf an Verkaufsfläche in Demmin vorhanden. Die Angebotsanalyse zeigt, dass für die Einwohnerzahl von Demmin mit rd. 1,1 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner (vgl. Tab. 6) eine **ausreichende Gesamtlebensmittelverkaufsfläche** besteht, wenngleich das Angebot überwiegend als discountlastig einzustufen ist. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung und der Durchmischung der einzelnen Betriebsformen ist ein – für die Stadtgröße – ausgewogenes Versorgungsangebot vorhanden, wobei als Träger der Lebensmittelversorgung die drei Betriebstypen Verbrauchermarkt, Supermarkt und Discounter fungieren (vgl. Tab. 7).

Die **strukturprägenden Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels** liegen verhältnismäßig gleichmäßig über das Kernstadtgebiet verteilt, so dass eine gute fußläufige Abdeckung eines großen Teils des Kernstadtgebietes möglich ist. Als Maßgabe ist demnach ausdrücklich die Sicherung der bestehenden Märkte an dem jeweiligen Standort zu sehen. Die Standortqualität der einzelnen Lebensmittelmärkte lässt sich aus Betreibersicht wie folgt kurz einschätzen:

- **Kaufland:** optimaler Standort in Randlage der Kernstadt bei gleichzeitiger Anbindung an eine Bundesstraße, sehr gute verkehrliche Lagegunst; Werbewirksamkeit des Standortes auf den passierenden Verkehr der B110 gegeben, großzügige Parkplatzanlage; mit Takko und mit Deichmann sind zwei attraktive Fachmärkte am Standort vertreten, auch der REPO-Markt besitzt eine überörtliche Ausstrahlung; zeitgemäße Handelsimmobilie; Verkaufsfläche von Kaufland liegt mit rd. 3.400 m² im unteren Bereich der üblichen Marktzutrittsgröße.
→ Markt ist sehr gut positioniert, kein Handlungsbedarf.
- **Norma/ Lidl:** Lage der Märkte direkt an der B110, dadurch sehr hohe Werbewirksamkeit auf den passierenden Verkehr; sehr gute verkehrliche Anfahbarkeit, aber auch fußläufig aus den angrenzenden Wohnquartieren erreichbar; jeweils ausreichende Parkierungsflächen direkt vor den Markteingängen; beide Märkte befinden sich im Standortverbund mit Ladenhandwerken; Lidl als auch Norma entsprechen mit rd. 800 m² nicht mehr der aktuellen konzeptüblichen Flächendimensionierung.
→ sehr gute Standortqualität beider Märkte, flächenseitige Attraktivierung der Filialen ist zu erwarten.
- **Aldi:** innerörtliche Lage direkt an der B110; gute verkehrliche Anfahbarkeit, wenngleich der Straßenzug als Einbahnstraße ausgewiesen ist; Aldi befindet sich in einem Fachmarktzentrum („Brauereipark“), umfängliche Kopplungen und Synergien zu den anderen Fachmarktanbietern möglich; direkte Anbindung an den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich; sehr hohes Einwohnerpotenzial bereits im fußläufigen Nahbereich; Markt entspricht dem aktuellen Konzept und hat mit ca. 1.000 m² eine übliche Standortdimensionierung.
→ Aldi ist optimal am Standort positioniert.
- **REWE:** Markt befindet sich in Innenstadtrandlage, hohes Einwohnerpotenzial im Nahbereich; gute Erreichbarkeit, wenngleich die Anfahbarkeit der deutlich zu kleinen Parkplatzanlage nur beengt möglich ist; REWE hat den Standort von Sky übernommen, wobei die Filiale ursprünglich von dem Discounter Plus eröffnet wurde; REWE-Fläche fällt mit ca. 770 m² für ein Vollsortimentskonzept zu niedrig aus, der Markt entspricht nicht der konzeptionellen Ausrichtung von REWE, die Präsentation eines Vollsortiments ist nicht möglich; die geschlossene Bausubstanz lässt eine Erweiterung des Marktes nicht zu, der Markt ist innerhalb seines baulichen Umfelds „gefangen“; REWE besitzt keine markt- und kundengerechten Objektbedingungen.
→ REWE kann auf Grund der Verkaufsfläche (diese orientiert sich an einem Discountkonzept) seinen Vollsortimentsanspruch nicht einlösen; die Anfahbarkeit und die Parkplatzanlage stellen sich für den Betreiber suboptimal dar; sofern der Supermarkt in Demmin gehalten werden soll, sind eine Verlagerung und Vergrößerung des Marktes notwendig.

- Netto Marken-Discount (Am Hanseufer): verkehrsorientierte Lage an der innerörtlichen Ortsumgebung bei gleichzeitig sehr hoher Werbewirksamkeit auf den passierenden Verkehr, sehr gute verkehrliche Anfahrbarkeit; großzügige Parkplatzanlage direkt vor dem Markteingang; hohes Einwohnerpotenzial im Nahbereich, der Marktstandort ist jedoch topographisch tieferversetzt zur Demminer Innenstadt, dadurch deutlich fußläufige Erreichbarkeitsdefizite; Marktstandort erscheint auf Grund seiner Solitär- als städtebaulich nicht integriert; Verkaufsfläche fällt mit unter 800 m² für das aktuelle Netto-Konzept zu niedrig aus.
→ flächenseitige Attraktivierung des Netto-Marktes am Standort wäre zu erwarten.
- Netto (Stavenhagener Straße): städtebaulich nicht-integrierter Solitärstandort an der B194; sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit und direkte Sichtachse zu diesem lokalen Hauptverkehrsträger, großzügige Parkplatzanlage; keine Bevölkerung im unmittelbaren Umfeld; Netto befindet sich im Standortverbund mit einem Getränkemarkt, in der Vorkassenzone von Netto runden ein Bäcker/Fleischer das Discountangebot des Marktes ab; Verkaufsfläche des Marktes fällt mit ca. 640 m² gering aus, wenngleich Netto auch flächenseitig kleinere Märkte betreibt; eine Markterweiterung wäre mit einem Eingriff in die Bausubstanz möglich.
→ kein Handlungsbedarf.
- Netto (Jarmener Straße)/ Netto Marken-Discount (Jarmener Chaussee): sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit auf Grund der Lage der Märkte unmittelbar an der B110, direkte Anfahrbarkeit von diesem Verkehrsträger auf die Parkplatzanlage der Märkte möglich; hohe werbliche Ausstrahlung auf den Verkehr der B110 gegeben; fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohnquartieren möglich; Netto befindet sich im Standortverbund mit einem Getränkemarkt, ein Bäcker/Fleischer in der Vorkassenzone runden das Angebot ab, die Verkaufsfläche ist mit etwa 800 m² konzeptüblich; Netto Marken-Discount hat eine Verkaufsfläche von knapp über 800 m², eine Erweiterung und Modernisierung des Marktes wäre angezeigt.
→ sehr gute Standortqualität beider Märkte, flächenseitige Attraktivierung der Filiale von Netto Marken-Discount wäre zu erwarten.

Im Ergebnis der vorstehenden Kurzeinschätzung zeigt sich bei allen Lebensmittelmärkten – einzige Ausnahme bildet der REWE-Markt – eine konzeptkonforme Standortqualität. Demnach ist von einer weiteren Belegung der bestehenden Standorte durch die einzelnen Lebensmittelmärkte auszugehen; Verlagerungsbedarfe zeigen sich nicht.

Der **REWE-Markt** wird an dem bestehenden Standort seine Filiale nicht weiter aufrechterhalten können. Der Markt – resultierend aus der Übernahme von Sky – weist mit rd. 770 m² eine deutlich zu geringe Verkaufsfläche auf; die Standortqualität (Anfahrbarkeit, Parkplätze) und auch der verwinkelte Zuschnitt des Marktes lassen den langfristigen Betrieb dieser Filiale nicht zu. Die geringe Fläche wird auch im Vergleich zum Gesamtstädtischen Ausstattungswert in diesem Segment deutlich; die Flächendichte für Supermärkte liegt in Demmin bei lediglich 54 % (vgl. Tab. 7) und somit deutlich unterhalb des bundesweiten Ausstattungsgrades.

Die notwendige Überarbeitung des REWE-Marktes kann nicht an dem Bestandsstandort erfolgen. Dies ergibt sich aus der fehlenden Flächenverfügbarkeit, da der Markt zwischen der Treptower- und der Wollweberstraße „gefangen“ ist. Die Ansiedlung eines modernen Vollsortimentsmarktes mit einer entsprechenden Parkplatzanlage benötigt eine Fläche von minimal rd. 6.000 m²; dieses Potenzial ist an dem Bestandsstandort nicht gegeben.

Im Ergebnis ist für die Sicherung dieses Vollsortimentsmarktes in Demmin eine räumliche **Verlagerung** zu empfehlen. Nach Prüfung verschiedener Potenzialflächen zeigt sich eine Verlagerung an den vormaligen Bestandsstandort in der Jarmener Chaussee 5 – in Nachbarlage zu der Filiale von Netto Marken-Discount – als sinnvoll. Dies resultiert aus folgenden Gründen:

- Der Potenzialstandort ist bereits bebaut; die Einzelhandelsimmobilie steht vollständig leer. Der Bereich stellt einen städtebaulichen Missstand in der östlichen Ortseingangslage von Demmin dar. Mit

der Inwertsetzung dieses Standortbereiches erfolgt eine städtebauliche Aufwertung und Neugestaltung dieses Standortbereiches; eine Neuversiegelung von Fläche ist nicht notwendig.

- Die Standortqualität entspricht den Maßgaben eines filialisierten Lebensmittelmarktes, somit kann die wünschenswerte Standortsicherung dieses Vollsortimentsmarktes in Demmin an diesem Standort langfristig sichergestellt werden. Im Rahmen des Neubaus können die aktuellen betreiberspezifischen und auch die brandschutztechnischen, hygienischen und energetischen Maßgaben für einen Supermarkt umgesetzt werden.
- Der Standort des avisierten Supermarktes ist aus dem östlichen Verflechtungsbereich von Demmin zeitnah anfahrbar. Da hier kein entsprechender Vollsortimentsmarkt ansässig ist, kann REWE in diesem Segment eine Versorgungsfunktion für diesen ländlich geprägten Raum übernehmen.⁵³ Eine Durchfahrt von Kunden zu dem innerstädtischen Standort oder auch zu dem Kaufland-Markt kann folglich entfallen.
- Der Standortbereich war vormals bereits durch Einzelhandel belegt und ist dementsprechend durch Handel vorgeprägt. An diesem Standort – im Einzelhandelskonzept 2008 als Wohngebietszentrum ausgewiesen – waren vormals ein REWE- und ein Aldi-Markt, eine Filiale von Takko und von Reno sowie ein Bäcker und ein Blumengeschäft mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.200 m² ansässig.⁵⁴

Abbildung 21: Vormalige Belegung des Wohngebietszentrums Jarmener Chaussee

Abb. 4: Zentraler Versorgungsbereich: Wohngebietszentrum Jarmener Chaussee



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Demmin, Dez. 2008

Im Rahmen einer Umstrukturierung des Standortes haben sich alle benannten Betriebe abgesiedelt. Die Nachnutzung erfolgte durch einen Baumarkt; die Aldi-Fläche wurde durch Netto Marken-Discount nachbelegt, die summierte Verkaufsfläche beider Betriebe lag bei rd. 3.580 m². Aktuell ist an dem Standort lediglich noch der Discounter mit knapp über 800 m² Verkaufsfläche aktiv.

- Der Plan-Standort ist als nicht-wohnsiedlungsintegriert zu bewerten. Auf Grund der Randlage zu der westlich angrenzenden Wohnbebauung kann der Standort jedoch eine Grundversorgungsfunktion für die hier lebende Bevölkerung übernehmen. Im fußläufigen Nahbereich (bis zu 800 Meter Laufweg) wohnen knapp 1.300 Personen

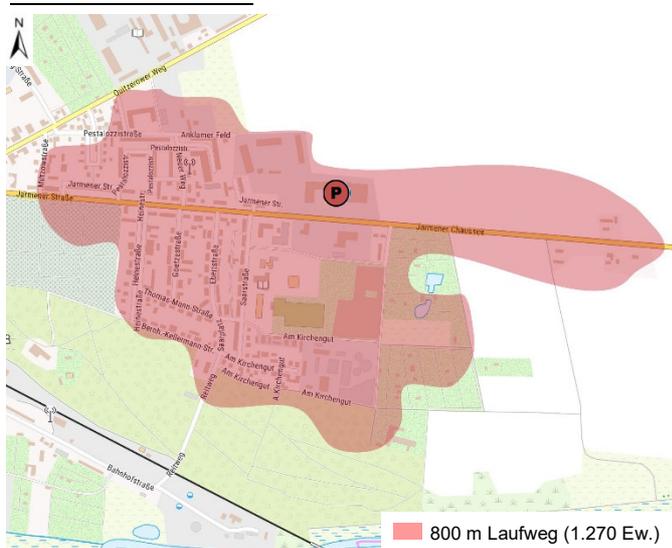
Umseitig wird überblicksartig eine Bewertung der avisierten Standortverlagerung des REWE-Supermarktes eingefügt.

53 Östlich von Demmin liegt die Landstadt Jarmen; das Lebensmittelangebot ist mit Aldi, Penny, Norma und Netto ausschließlich discountgeprägt.
54 Ursprünglich wurde der Standort bereits im Jahr 1995 durch die damalige Supermarktkette Extra mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.200 m² eröffnet.

Bewertung der geplanten Standortverlagerung REWE
Projektangaben:

Vorhaben	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlagerung des REWE-Marktes (aktuell ca. 770 m² VK) auf eine Potenzialfläche in der Jarmener Chaussee ▪ geplante Neufäche des REWE-Marktes (inkl. Bäcker) beträgt max. 2.000 m², somit Flächenaufwuchs gegenüber dem Bestandsmarkt um ca. 1.230 m² ▪ Installation eines Backshops inkl. Cafébereich
Standort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage an der Jarmener Chaussee, nördlich und östlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an; südlich dominiert eine gewerbliche Nutzung ▪ westlich des Netto-Marktes beginnt eine mehrgeschossige und verdichtete Wohnbebauung, südwestlich liegt eine Berufsschule ▪ sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus der Kernstadt und aus den östlich angrenzenden Gemeinden des Verflechtungsbereichs ▪ fußläufige Anbindung an westlich befindlichen Wohngebiete durch kombinierten Fuß-/ Fahrradweg
Foto	
Lage gem. EHZK	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ▪ Einstufung als Sonderlage (gem. Einzelhandelskonzept)
Nahversorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsfunktion für den östlichen Teil der Demminer Kernstadt ▪ ca. 1.300 Einwohner im fußläufigen Nahbereich
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine direkte ÖPNV-Anbindung, nächstliegende Bushaltestelle in der Jarmener Straße
Städtebauliche Lagequalität	<ul style="list-style-type: none"> ▪ städtebauliche Randlage im östlichen Kernstadtgebiet, jedoch Anbindung an eine verdichtete Wohnsiedlung mit mehrgeschossigen Zeilenbauten (v.a. straßenbegleitend der Jarmener- und der Saarstraße); südwestlich prägt eine Berufsschule den Standortbereich ▪ südlich der Jarmener Chaussee ist autoaffines Gewerbe (Tankstelle, Autohaus) angesiedelt, südöstlich ist eine Wohnbebauung vorzufinden, es schließt sich eine Dauerkleingartenanlage an ▪ das direkte Standortumfeld ist insbesondere durch die Filiale von Netto Marken-Discount geprägt ▪ Liegenschaft ist mit brachgefallenen Einkaufsmärkten belegt, keine qualifizierten Verwertung der Immobilien; das Areal ist langjährig nahezu ungenutzt ▪ der Standortbereich stellt einen städtebaulichen Missstand dar ▪ mit der Inwertsetzung werden eine städtebauliche Neuordnung und eine optische Aufwertung dieses Gebietes – im östlichen Ortseingangsbereich der Kernstadt adressiert – erreicht
Prospektives Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gesamtstädtisches Einzugsgebiet ▪ überörtliches Einzugsgebiet, das im Wesentlichen die im Umfeld von Demmin liegenden Gemeinden – vor allem östlich von Demmin – umfasst

Lage:



Bewertung:

Gesamtstädtischer Bedarf

- REWE stellt arbeitsteilig mit Kaufland das Grundgerüst der Lebensmittelversorgung im Vollsortimentsbereich⁵⁵ für Demmin dar
- REWE erfüllt als einziger Supermarkt eine wichtige qualitative Versorgungsfunktion für Demmin und die Orte im überörtlichen Verflechtungsbereich

Städtebauliche Auswirkungen

- an dem REWE-Altstandort wird ein Leerstand induziert
- geringe städtebauliche Auswirkungen, da der REWE-Altstandort außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches liegt und keine wesentliche optische Wirkung auf sein Umfeld hat (z.B. keine breite Schaufensterfront)
- Nachbelegung des Altstandortes durch Handel oder Dienstleistungs-/ Freizeitangebote sehr wahrscheinlich

Versorgungsstrukturelle Auswirkungen

- langfristige Sicherung bzw. Bindung des REWE-Marktes in Demmin
- REWE ist der einzige Supermarkt in Demmin, somit besitzt der Markt ein Alleinstellungsmerkmal
- mit dem Marktneubau wird ein zeitgemäßes Supermarktkonzept offeriert
- qualitative Aufwertung der gesamtstädtischen Angebotsstrukturen in der Lebensmittelbranche, Sicherung der Grundversorgung für Demmin
- keine schädlichen Auswirkungen auf das Lebensmittelangebot in Demmin, zumal die Umsatzumverlagerungen wesentlich die naheliegende Filiale von Netto Marken-Discount und den Vollsortimentsmarkt von Kaufland betreffen; beide Betriebe liegen nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- keine „Versorgungslücke“ in der Innenstadt, da hier die naheliegenden Filialen von Aldi und von Lidl – die Verkaufsfläche beider Märkte liegt jeweils über der REWE-Bestandsfläche – übernehmen (vgl. Karte 4)

Kompatibilität mit dem EHZK

- Kompatibilität mit den Zielen des EHZK gegeben, da für die Bevölkerung ein breit gefächertes und attraktives Versorgungsangebot bereitgestellt werden soll, insbesondere bei der Grundversorgung mit Lebensmitteln
- der Standort ist als städtebaulich teil-integriert einzustufen, somit keine vollständige Übereinstimmung mit dem Integrationsgrundsatz im EHZK

55 Ein Vollsortimentsmarkt deckt nahezu alle Warengruppen innerhalb des Lebensmittelsortiments ab, er ermöglicht eine fast lückenlose Versorgung. Als Ergänzungssortimente werden auch Drogeriewaren und Tiernahrung geführt. Die durchschnittliche Artikelzahl liegt in Supermärkten bei 12.000 bis 15.000 Artikeln und somit deutlich über der durchschnittlichen Auswahlbreite von Discountern mit 1.500 bis 4.000 Artikeln, die vor allem schnelldrehende Waren führen.

Fazit:

Der REWE-Markt ist bezüglich seiner Fläche und der suboptimalen Lagequalität in der aktuellen Form nicht zeitgemäß positioniert; eine dauerhafte Belegung dieses Standortes ist nicht möglich. Für den Supermarkt konnte kein wohnsiedlungsintegrierter Ersatzstandort innerhalb der Demminer Kernstadt gefunden werden, der das Flächenpotenzial und die notwendige Erreichbarkeit für einen Supermarkt bietet.

An dem Verlagerungsstandort – dieser ist bereits durch eine großflächige Handelsnutzung vorgeprägt – kann ein attraktives Supermarktkonzept ausgerollt werden. Das Vorhaben dient der langfristigen Standortversicherung des Vollsortimentsmarktes in Demmin. Durch die Verlagerung wird zudem die wohnortnahe Versorgung im östlichen Kernstadtgebiet gestärkt bzw. qualitativ verbessert.

Mit der Revitalisierung der geplanten Liegenschaft geht eine städtebauliche Aufwertung dieses Standortbereiches einher. Gleichzeitig wird ein attraktiver Handelsstandort in Randlage zu der hier befindlichen Wohnsiedlung geschaffen.

Empfehlung:

Der Projektstandort ist für die beschriebene Ansiedlung auf Grund seiner vormaligen Handelsnutzung prädestiniert. Auf Grund des Flächenpotenzials ist die Ansiedlung von weiteren Betrieben möglich, allerdings sind großflächigen Handelsbetriebe und Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Ausnahme nahversorgungsrelevante Sortimente) zwingend auszuschließen.

Die bestehende REWE-Fläche in der Treptower Straße ist für die Ansiedlung eines Supermarktes und auch eines Discounters zu klein und auch baulich nicht geeignet; die hohe Flächenausstattung mit Lebensmittelverkaufsfläche begründet zudem keinen weiteren Bedarf in Demmin. Dagegen ist die Fläche für die Nachnutzung mit einem Non-Food-Fachmarktkonzept, mit einer Freizeiteinrichtung (z.B. Fitnessseinrichtung, auch Reha-Einrichtung) oder einem Dienstleistungsbetrieb bestens geeignet.

Quelle: GeoBasis-DE / BKG 2022 / Nexiga Basemaps; BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

Mit Blick auf die **betriebstypenspezifische Ausstattung** mit Lebensmittelmärkten wird sich perspektivisch ein konzeptionell unterschiedliches bzw. ein diversifiziertes Angebot in Demmin zeigen. Dieses setzt sich aus einem Verbrauchermarkt, einem Supermarkt und sieben Discountern zusammen. Demnach ist die Ansiedlung eines weiteren Betriebstyps (vgl. Anl. 3) nicht notwendig, zumal der Markteintritt eines SB-Warenhauses in Demmin auf Grund der limitierten Einwohnerzahl heute und auch zukünftig nicht realistisch ist.

In dem aktuellen Besitz von Demmin ist kein **Bio-Markt** vorhanden, so dass dieses spezielle Segment derzeit noch nicht abgedeckt wird. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach Bio-Lebensmitteln weiter verstärken wird.⁵⁶ Je nach Betreiberfügbarkeit benötigt ein Bio-Markt eine Verkaufsfläche ab ca. 300 m². Als Standort kommt hierbei eine Lage in dem zentralen Versorgungsbereich oder an einem siedlungsintegrierten Standort in Zentrumsrandlage in Frage; ideal wäre beispielsweise auch die Nachnutzung des REWE-Marktes in der Treptower Straße.

In der nachstehenden Karte 5 wird deutlich, dass sich die **zukünftige Nahversorgungsstruktur** in Demmin räumlich geringfügig verändern wird. Mit der Absiedlung des REWE-Marktes in der Treptower Straße wird sich die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes lediglich für einen geringen Bevölkerungsteil im Bereich des Demminer Bahnhofs verschlechtern, wobei die Einwohner in diesem Bereich lediglich einen geringfügig längeren Laufweg zum Erreichen des naheliegenden Aldi- bzw. Lidl-Marktes in Kauf nehmen müssen.⁵⁷ Gerade die beiden benannten Märkte werden weiterhin die Nahversorgung für die Innenstadt und den südöstlichen Kernstadtbereich übernehmen.

Nach der Verlagerung des Supermarktes vermindert sich der Anteil der Bevölkerung, die im fußläufigen Nahbereich einen Lebensmittelmarkt erreichen kann, minimal von derzeit ca. 7.560 Personen (vgl. Seite 31) auf dann ca. 7.490 Personen. Folglich ist jedoch eine wohnortnahe Versorgung des Großteils der lokalen

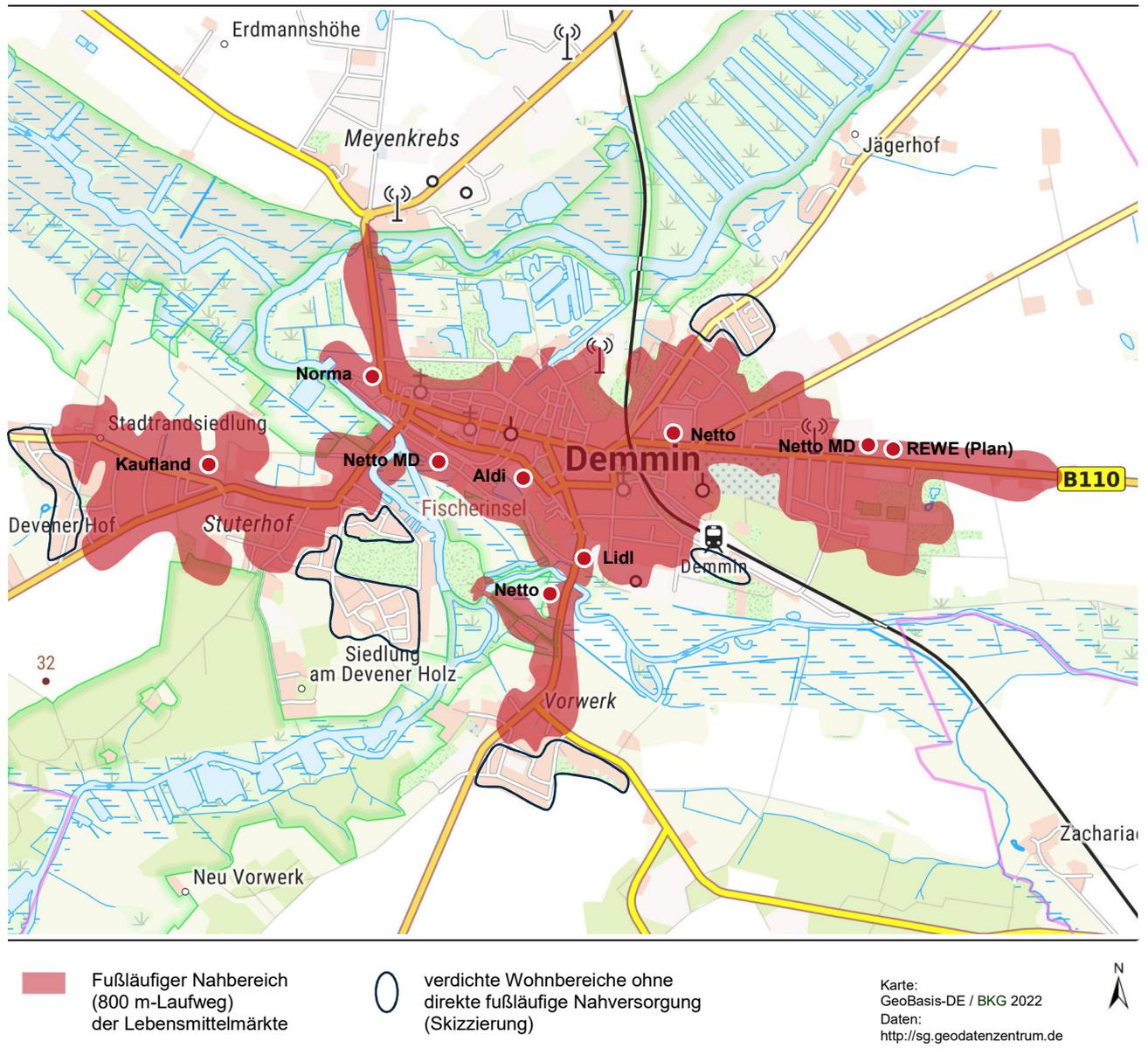
⁵⁶ Als Ansiedlungshemmnis für einen Bio-Markt ist in Demmin die vergleichsweise niedrige einzelhandelsrelevante Kaufkraft (vgl. Abb. 4) zu sehen. Ferner liegt die Einwohnerzahl für den Markteintritt eines filialisierten Bio-Marktes relativ niedrig.

⁵⁷ In der A.-Pompe-Straße ist zudem ein kleiner Lebensmittelfrischemarkt ansässig, der eine Grundversorgung abbilden kann.

Bewohner weiterhin möglich, da für rd. **75 % der Bewohner der Kernstadt**⁵⁸ ein Lebensmittelmarkt fußläufig erreichbar ist. Unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen in Demmin stellt dieser Wert einen sehr guten Abdeckungsgrad dar.

Nachstehend wird kartographisch das Angebotsnetz der Lebensmittelmärkte in Demmin skizziert, wobei bereits die Verlagerung des REWE-Marktes an die Jarmener Chaussee berücksichtigt wurde.

Karte 5: Fußläufige Nahbereiche der strukturprägenden Lebensmittelanbieter (Ziel-Konzept)



Um die **Nahversorgung mit Lebensmitteln** weiter zu optimieren, wäre eine (Neu-)Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in den skizzierten unterversorgten kernstädtischen Gebieten notwendig. Bei diesen Siedlungsbereichen handelt es sich jedoch um Gebiete mit einer geringen Bevölkerungsverdichtung. Da die Einwohner in diesen Bereichen nur eine geringfügig längere Laufstrecke zur Deckung der Lebensmittelnachfrage in Kauf nehmen müssten, ist in diesen Siedlungsgebieten der Markteintritt eines Lebensmittelmarktes nicht zu empfehlen. Ferner ist unter betriebswirtschaftlichen Aspekten die Eröffnung eines entsprechenden Marktes

58 In der Kernstadt leben ca. 9.950 Einwohner (vgl. Abb. 2).

auf Grund der geringen Bevölkerungsverdichtung und der bereits bestehenden hohen Ansiedlungsdichte in Demmin praktisch unmöglich.

Mit Blick auf die vorstehende Karte 5 wird deutlich, dass eine räumliche **Optimierung der Nahversorgungsstruktur** durch die zusätzliche Ansiedlung von Lebensmittelmärkten nicht zwingend notwendig ist. Modelltheoretisch wäre eine Optimierung der räumlichen Angebotsstruktur zwar möglich, jedoch ist eine Verlagerung von bestehenden Märkten auf Grund der bereits langfristig eingeführten Angebotsstandorte tendenziell nicht realistisch. Grundsätzlich sollten daher die bestehenden Lebensmittelmärkte – speziell in wohnsiedlungsintegrierten Lagen – gestärkt werden, um das aktuelle Netz an Lebensmittelmärkten zu sichern (Bestandssicherung).

Das **Ziel der Bestandssicherung** beinhaltet die räumliche Sicherung der einzelnen Lebensmittelmärkte, um den lokalen Verbrauchern und auch Konsumenten aus dem Umfeld von Demmin sowohl ein discounterorientiertes Angebot als auch ein Vollsortiment zu offerieren. Die Bestandssicherung umfasst die Schaffung bzw. die Sicherung optimaler Standortvoraussetzungen, hierzu zählen u.a. die Gewährleistung der verkehrlichen und fußläufigen Erreichbarkeit der Märkte, die Gewährleistung eines ÖPNV-Anschlusses, der möglichst barrierefreie Zugang dieser Märkte aus dem Umfeld, die Schaffung von attraktiven Angebotsstrukturen oder auch eine angemessene Flächenerweiterung der Betriebe – trotz der hohen gesamtstädtischen Flächendichte – auf jeweils marktconforme Konzepte. Hierbei muss prinzipiell auf eine maßvolle und standortangepasste Erweiterung geachtet werden, um keine wesentlichen Kaufkraftumverlagerungen von anderen Nahversorgungsstandorten oder aus der Innenstadt zu induzieren.

In den nicht-verstäderten bzw. den **ländlich geprägten Ortsteilen** von Demmin ist kein Lebensmittelmarkt ansässig. Grundsätzlich ist bezüglich der limitierten Einwohnerzahlen in den einzelnen dezentralen Ortsteilen (vgl. Abb. 2) der wirtschaftliche Betrieb sowohl von Lebensmittelmärkten als auch von größeren inhabergeführten Lebensmittelgeschäften schwierig.⁵⁹ Dies resultiert u.a. aus folgenden Gründen:

- Die Kundenakzeptanz ist bei kleineren Lebensmittelgeschäften nur bedingt ausgeprägt. Der „Wocheneinkauf“ wird i.d.R. in größeren Märkten getätigt, lediglich das „Vergessene“ wird dann vor Ort gekauft.
- Kleineren Geschäften wird keine Preiskompetenz zugetraut, der Einkauf wird vom Kunden oft als zu teuer eingeschätzt.
- Verbraucher mit einem Kfz decken ihre Nachfrage oft auf dem Arbeitsweg oder bei separaten Einkaufsfahrten. Kleinere Lebensmittelgeschäfte in Ortsteilen werden vordringlich meist nur von älteren und nicht-mobilen Konsumenten besucht.
- Kleinere Lebensmittelgeschäfte können kein vollumfängliches Sortiment offerieren. Auf Grund der Sortimentslücken – die auch aus dem nur teilweise stattfindenden Warenabverkauf resultieren – kann die Nachfrage nicht vollumfänglich abgedeckt werden.

Das Fehlen von größeren Lebensmittelanbietern ist vor allem auf die geringe Mantelbevölkerung in den einzelnen peripheren Ortsteilen und das hieraus resultierende niedrige Nachfragepotenzial zurückzuführen.⁶⁰ Ferner wird die Lebensmittelversorgung bereits durch Lebensmittelmärkte in der Kernstadt übernommen, so dass auch zukünftig in kleineren Ortsteilen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bzw. auch eines größeren Lebensmittelgeschäftes nicht realistisch ist.⁶¹

59 Bei einer ortsteilbezogenen Einwohnerzahl von beispielsweise 200 Personen errechnet sich ein Nachfragevolumen nach Lebensmitteln von ca. 0,45 Mio. EUR (vgl. Berechnungsmethodik unter Pkt. 3.3). Würde z.B. ein entsprechender Markt mit 200 m² Verkaufsfläche einen Marktanteil von maximal 30 % erzielen, errechnet sich ein Jahresumsatz von rd. 0,13 Mio. EUR. Auf Basis der Verkaufsfläche ergibt sich eine Raumleistung von 650 EUR/m². Bei diesem Wert ist der rentable Betrieb eines entsprechenden Marktes langfristig nicht möglich, da i.d.R. von solchen Betrieben eine Raumleistung von minimal 2.500 EUR/m² erzielt werden muss.

60 Als minimale Untergrenze benötigt ein Lebensmittelmarkt von rd. 800 m² VK i.d.R. eine Einwohnerzahl von minimal rd. 3.000 Personen.

61 Neben den strukturellen Nachteilen von kleineren SB-Geschäften besteht grundsätzlich das Problem der Betreiberverfügbarkeit. Da diese Geschäfte i.d.R. nur einen geringen Gewinn erwirtschaften, stellt sich der Betrieb oft wenig lukrativ dar. Aus diesem Grund findet auch selten die Übernahme eines Bestandsbetriebes statt, da es sich meist um sog. Grenzertragsbetriebe handelt. Die Ansiedlung in kleineren Ortsteilen mit einer geringen Mantelbevölkerung ist i.d.R. nicht umsetzbar.

5.3.3. Non-Food

Auf Grundlage des Einzelhandelsbestands, der aktuellen sortimentspezifischen Kaufkraftbindung (vgl. Pkt. 4.3/4.5) und der angesetzten Zielwerte hinsichtlich der prospektiven Umsatzbindung der Stadt Demmin (vgl. Abb. 20) errechnet sich in verschiedenen Non-Food-Branchen ein Flächenmehrbedarf.⁶²

Diese Ansiedlungspotenziale wurden für den Prognosezeitraum von rd. 10 Jahren ermittelt. Da in diesem Zeitraum mit einem sukzessiv rückläufigen Nachfragevolumen zu rechnen ist, liegt die aktuelle Flächennachfrage derzeit naturgemäß höher. Nachfolgend werden mögliche Ansiedlungsoptionen diskutiert.

- Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird in den modischen Sortimenten **Textilien**, **Schuhe/Lederwaren** und **Sport** bis zum Jahr 2030 ein rechnerischer Flächenmehrbedarf von ca. 1.400 m² signalisiert. Grundsätzlich ist die Modebranche mit die wichtigste Leitbranche und trägt wesentlich zur Attraktivitätssteigerung einer Stadt bei. Eine höhere Angebotsvielfalt führt dabei erfahrungsgemäß nicht unbedingt zu einem verstärkten örtlichen Wettbewerb, sondern erzeugt i.d.R. zusätzliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und eine verstärkte Kundenakzeptanz einer Stadt. Aus diesem Grund sollte – um eine höhere lokale Angebotsdichte in den modischen Sortimentsbereichen zu erzielen – der Markteintritt von Modeanbietern in Demmin forciert werden.

In den Modebranchen besitzen insbesondere überregional aktive Filialisten eine hohe Anziehungskraft und können wesentlich zur Attraktivierung von Demmin als Einkaufsstadt beitragen. Ferner kann durch ein verstärktes Angebot auch einer weiteren Kundenabwanderung zum Online-Handel vorgebeugt werden. Grundsätzlich sollte versucht werden, flächenseitig größere Modegeschäfte zu etablieren, um die Auswahlbreite und -tiefe innerhalb der einzelnen Modelabels zu erhöhen. Hierbei sind auch unterschiedliche bzw. polarisierende Konzepte empfehlenswert, da so eine möglichst breite Kundenbasis angesprochen werden kann.

Die Ansiedlung von Modeanbietern ist auf den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich zu lenken. In der Demminer Innenstadt sind überwiegend kleinflächige Potenzialflächen in Form von Leerständen vorhanden, wobei auch zwei größere Angebotsreserven (vgl. folgende Abb. 23) vorzufinden sind.

Die vorstehende Einschätzung trifft nicht nur auf die Textilbranche, sondern auch auf die Schuh- bzw. die Sportbranche zu (vgl. Abb. 20), da diese Sortimente eine wichtige Ergänzung zu dem Segment Textilien darstellen und so optimale Kopplungen zwischen den Branchen induziert werden können.

- Im Segment **Heimtextilien** (u.a. Gardinen, Bettwaren, Stoffe, Kurzwaren, Einrichtungsgegenstände) zeigen sich bis 2030 nur geringe Ansiedlungspotenziale; die Eröffnung eines weiteren Betriebes ist nicht notwendig, wenngleich ein vergrößertes Angebot in diesem Segment wünschenswert ist.
- Für den **Buchhandel** ist eine angespannte Marktsituation zu reklamieren, da der Online-Handel hohe Marktanteile in dieser Branche generiert und im stationären Bucheinzelhandel tendenziell von stagnierenden Erlösen auszugehen ist. Dennoch ist für diese Branche ein zusätzlicher Flächenbedarf erkennbar, da die bestehende innerstädtische Buchhandlung auf Grund ihrer limitierten Fläche das Nachfragevolumen nicht vollständig abdecken kann. Eine flächenseitige Erweiterung wäre wünschenswert, die sich jedoch am Bestandsstandort des Betriebes augenscheinlich nicht umsetzen lässt. Bei einer Verlagerung oder Neuansiedlung wäre eine Fläche von minimal 200 m² vortrefflich, eine entsprechende Buchhandlung könnte eine wichtige Magnetfunktion für die Innenstadt übernehmen.
- In der **Spielwarenbranche** und in der Branche **Papier-/ Büro-/ Schreibwaren** sind zwei kleinere Fachgeschäfte aktiv; diese Waren werden auch im Randsortiment in größeren Märkten geführt. Die Erweiterung dieses Sortiments ist rechnerisch um je ca. 100 m² sinnvoll und wünschenswert; hierbei ist jedoch auf die demographische Entwicklung und die entsprechend geringe sortimentspezifische

⁶² Der Verkaufsflächenbedarf wird aus der Division der offenen bzw. aus Demmin und dem anteiligen Verflechtungsbereich abfließenden Nachfrage und der durchschnittlichen Raumleistung je Sortiment ermittelt.

Kaufkraft in der Spielwarenbranche in Demmin zu verweisen (vgl. Abb. 5). Dennoch ist in den beiden Branchen ein Erweiterungsbedarf zu sehen.

- Im langfristigen Bedarfsbereich besteht in der **Möbelbranche** ein rechnerischer Flächenbedarf von etwa 1.000 m². Das genannte Flächenpotenzial liegt unterhalb der Marktzutrittsgröße von potenziellen Betreibern,⁶³ so dass die Inbetriebnahme eines Möbelhauses nicht realistisch ist. Ferner fällt das Nachfragepotenzial in Demmin bzw. im Umfeld der Stadt für den rentablen Betrieb eines größeren Möbelhauses zu gering aus, so dass die Ansiedlung nicht erfolversprechend sein kann. Realisierbar wäre u.U. die Entwicklung von Spezialanbietern (bspw. Küchenstudio, Möbelstudio, Möbelfachmarkt) oder die Erweiterung eines bestehenden Anbieters.
- Im Segment Consumer Electronics (**Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik/ Foto/ Computer/ Telefonie**) besteht ein rechnerischer Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsbedarf von rd. 600 m², da ein Teil der lokalen Kaufkraft aus Demmin abfließt. Die Nachfrage wird vornehmlich von Großbetriebsformen (sog. Elektrofachmärkte) außerhalb von Demmin gebunden und fließt auch in den Online-Handel; das Segment zählt nach Bekleidung mit zu den umsatzstärksten Warengruppen im Online-Handel. Die Inbetriebnahme eines größeren Marktes innerhalb der Innenstadt scheint auf Grund der fehlenden Flächenpotenziale unrealistisch; die Erweiterung eines zentrumsnahen Standorts (wie der derzeitige Euronics-Markt) oder die Nachbelegung des REWE-Altstandortes ist zu favorisieren.
- Im **Uhren-/Schmuckhandel** ist auf Basis des Nachfragepotenzials ein Flächenzuwachs möglich, wenngleich das Bestandsgeschäft in der Treptower Straße eine Grundversorgung abbilden kann.
- Das Nachfragepotenzial in der **Fahrradbranche** hat sich allgemein (vor allem im Segment E-Bike), also auch in Demmin in den letzten Jahren erhöht und wird auch in der Folgezeit stabil bleiben. In der Zweiradbranche ist daher – trotz der hohen bestehenden Eigenversorgungsquote – ein zusätzlicher Flächenbedarf (rechnerischer Erweiterungsbedarf ca. 100 m²) zu sehen, der durch die Erweiterung des bestehenden Anbieters oder eines größeren, fachmarktähnlichen Geschäfts abgedeckt werden könnte. Neben dem Zweiradverkauf muss eine Werkstatt das Sortiment ergänzen.
- In Demmin ist ein zusätzlicher Bedarf in der Branche **Autoteile/ -zubehör** erkennbar, wobei in diesem Nischensegment auf Grund der limitierten Nachfrage lediglich die Erweiterung eines Bestandsbetriebes in Frage kommt.

Die aufgelisteten Ansiedlungsvorschläge dienen einer Optimierung des lokalen Angebotsbestands und sind im gesamtstädtischen Zusammenhang zu sehen, um im gegebenen Fall eine optimale und mit Synergieeffekten verbundene Entwicklung für Demmin zu erreichen. Der Markteintritt von zusätzlichen Betrieben oder weiteren Flächen über den skizzierten Bedarf ist generell möglich, da mit dem Einzelhandelskonzept **kein Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb** erfolgen soll. Im folgenden Zentrenkonzept wird jedoch die Standortlage definiert, d.h. welche Sortimente sind in welchen Standortbereichen zulässig.

⁶³ Die Marktzutrittsgröße für einen Möbelmitnahmemarkt liegt bei ca. 3.000 m², für ein Wohnkaufhaus bei minimal 10.000 m².

5.3.4. Zusammenfassung

In der folgenden Tabelle erfolgt überblicksartig eine zusammenfassende Darstellung der angesprochenen Erweiterungsbedarfe im Demminer Einzelhandel.

Tabelle 12: Entwicklungspotenziale für den Demminer Einzelhandel (Zusammenfassung)

Branche	Betriebstyp	Bemerkung
Lebensmittel	Bio-Supermarkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlung eines Bio-Supermarktes, wobei i.d.R. eine Verkaufsfläche ab 300 m² zu veranschlagen ist <p><u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich, bei nicht gegebener Flächenverfügbarkeit auch im Ergänzungsbereich bzw. wohnsiedlungsintegrierter Standort innerhalb der Kernstadt, möglichst zentrumsnah</p>
Textilien/ Schuhe/ Sport	Fachgeschäft/ Fachmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ansiedlung weiterer Modeanbieter (keine discountlastigen Betriebe) in der Demminer Innenstadt, um auf Kopplungen innerhalb der Modebranche zurückgreifen zu können ▪ Fokussierung auf Textil-/ Schuhfilialisten mit hoher Ausstrahlungskraft ▪ Entwicklung möglichst großer Ladenflächen (>200 m² VK) ▪ rechnerische Ansiedlungsbedarfe: Textilien bei 800 – 850 m² VK / Schuhe: 200 – 250 m² VK / Sport: 400 – 450 m² VK ▪ Etablierung von Magnetanbietern ▪ Erweiterung bestehender innerstädtischer Modeanbieter wünschenswert <p><u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich, bei nicht gegebener Flächenverfügbarkeit auch im Ergänzungsbereich</p>
Heimtextilien	Fachgeschäft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ flächenseitige Erweiterung eines Bestandsgeschäftes bzw. Neuansiedlung eines weiteren Fachgeschäfts (Mindestfläche ca. 100 m² VK) <p><u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich</p>
Bücher	Fachbuchhandlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotsausbau des bestehenden Betriebes oder Neuansiedlung ▪ zusätzlicher Flächenbedarf liegt bei ca. 200 m² VK ▪ ein entsprechend großer Betrieb kann eine Magnetfunktion für die Innenstadt übernehmen <p><u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich</p>
Spielwaren/ Schreibwaren	Fachgeschäft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterung eines bestehenden Betriebes bzw. Markteintritt eines leistungsstarken Fachgeschäfts ▪ zusätzlicher Flächenbedarf liegt bei minimal je 100 m² VK ▪ Kombination mit dem Segment Baby-/ Kinderausstattung möglich <p><u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich</p>
Möbel	Fachmarkt/ Spezialanbieter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ freies Nachfragepotenzial, jedoch ist lediglich der Markteintritt von Möbelspezialanbietern (z.B. Küchenstudio, Möbelstudio, Möbelfachmarkt) realistisch <p><u>Standort:</u> verkehrsgünstiger, möglichst integrierter Standort; Ansiedlung auch am Fachmarktstandort Drönnewitzer Straße möglich und wünschenswert</p>

Consumer Electronics	Fachmarkt	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung des bestehenden Elektrogeschäftes an der Baumannstraße möglich; ggf. auch Neuansiedlung rechnerischer zusätzlicher Flächenbedarf liegt bei ca. 600 - 700 m² <u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich, bei nicht gegebener Flächenverfügbarkeit auch im Ergänzungsbereich bzw. wohnsiedlungsintegrierter Standort innerhalb der Kernstadt, möglichst zentrumsnah
Uhren/ Schmuck	Fachgeschäft	<ul style="list-style-type: none"> flächenseitige Erweiterung eines Fachgeschäftes <u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich
Fahrrad	Fachmarkt	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung eines bestehenden Anbieters bzw. Inbetriebnahme eines größeren Fahrradmarktes (Mindestfläche ab 300 m² VK) Ergänzung des Sortiments durch Werkstatt und Serviceangebote notwendig (wie bereits bei den bestehenden Fachgeschäften) <u>Standort:</u> zentraler Versorgungsbereich, bei nicht gegebener Flächenverfügbarkeit auch im Ergänzungsbereich
Autozubehör	Fachgeschäft	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung des bestehenden Anbieters, Sortiment kann auch als Randsortiment geführt werden <u>Standort:</u> verkehrsgünstiger, möglichst integrierter Standort

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Anmerkung: Bei den vorstehenden quantitativen Entwicklungspotenzialen wurden mögliche Abschmelzungen von leistungsschwachen oder sog. Grenzertragsbetrieben nicht berücksichtigt. Naturgemäß würden sich demzufolge weitere Ansiedlungspotenziale ergeben.

Die ausgewiesenen Ergänzungsbedarfe basieren auf einer Steigerung der **Marktbedeutung des Demminer Einzelhandels** im eigenen Stadtgebiet und (anteilig) im Verflechtungsbereich der Stadt. Diese gründen sich unter Berücksichtigung der zukünftigen Kaufkraftentwicklung u.a. auf eine Erhöhung der Marktanteile des Demminer Einzelhandels. Selbige ist raumordnerisch vertretbar, da die Umsätze der bestehenden Anbieter und der empfohlenen Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen deutlich unter dem Marktvolumen in dem Verflechtungsbereich der Stadt Demmin liegen.

Die skizzierten Flächengrößen sollen als Leitplanke bzw. Anhaltspunkt dienen, welche Sortimente in Demmin als notwendig bzw. wünschenswert zu klassifizieren sind, um einen dauerhaft abgerundeten Branchenmix für die lokalen Konsumenten und die Verbraucher im räumlichen Umfeld der Stadt zu präsentieren.

Die angesetzte Kaufkraftbindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich (120 %) entspricht auf Grundlage der Bevölkerungszahl von Demmin einer zu versorgenden Einwohnerzahl von 12.530 Personen; die Kaufkraftbindungsquote im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich von 160 % einer zu versorgenden Bevölkerung von 18.720 Personen. Im mittelzentralen Verflechtungsbereich vom Demmin leben ca. 34.080 Einwohner, somit kann selbst bei Erreichen dieser angesetzten Kaufkraftbindungen **keine Vollversorgung** aller Bewohner innerhalb dieses mittelzentralen Verflechtungsbereich erfolgen.

Die Bindungsquoten sind auf eine „verträgliche“ Abschöpfung der Nachfrage in diesem Verflechtungsbereich ausgelegt. Somit besitzen die Orte in dem ausgewiesenen Verflechtungsbereich ebenfalls Spielräume für den Markteintritt von Einzelhandelsbetrieben in allen Bedarfsbereichen, wenngleich sich – mit Ausnahme der Grundversorgung – auf Basis der geringen Bevölkerungszahl gerade in den kleinen Gemeinden im Umfeld von Demmin keine dauerhaft tragfähigen Einzelhandelsstrukturen herausbilden können.

Grundsätzlich können die bestehenden Flächen sowie insbesondere die Erweiterungsverkaufsflächen in Demmin nur dann wirtschaftlich ausgelastet werden, wenn es der Stadt Demmin auch weiterhin gelingt, einen Umsatzzufluss aus dem Verflechtungsbereich zu erzielen. Dazu ist u.a. ein komplexes und umfassendes Einzelhandelsangebot in der Stadt notwendig. Dies ist auch eine Voraussetzung, um die Kaufkraftabwanderungen zu anderen Orten und hauptsächlich zum Online-Handel so gering wie möglich zu halten.

5.3.5. Potenzialflächen

Für den Großteil der vorstehenden Ansiedlungspotenziale wird eine Entwicklung in dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich vorgeschlagen. Als Potenzialflächen kommen u.a. **Leerstandsobjekte** in Frage, wobei diese Gewerbeflächen überwiegend in kleinteilig organisierten, zum Teil auch älteren Immobilien untergebracht sind.

In der Demminer Innenstadt wurden derzeit 17 freie Ladenlokale ausgemacht.⁶⁴ Ein großer Teil der Angebotsreserven befindet sich in einem augenscheinlich ordentlichen Zustand (sowohl im Innen- als auch im Außenzustand) und könnte sofort durch eine Einzelhandelsnutzung belegt werden.

Abbildung 22: Innerstädtische Leerstandsflächen – sofort nutzbar (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Der prominenteste Leerstand (wenngleich derzeit als Lager-/ Abstellfläche teilgenutzt) ist das historisierende Kaufhaus in der Clara-Zetkin-Straße (auch Todenhagen-Kaufhaus). Das in der Nachwendezeit von der Jola-Handelskette übernommene und dann im Jahr 1995 geschlossene mehrgeschossige Kaufhaus zeigt sich in einem sanierten Außenzustand und stellt sich unter städtebaulichen Aspekten attraktiv dar.

Ein zweiter großformatiger Leerstand besteht mit einem weiteren vormaligen Kaufhaus in der Clara-Zetkin-Straße 26. Der dreigeschossige Funktionsbau – in der Vorwendezeit errichtet – steht zu einem Großteil leer und könnte auf Grund der großzügigen Grundflächen zweifelsohne durch Handel genutzt werden.

Abbildung 23: Prominente Innerstädtische Leerstandsflächen



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Neben zahlreichen sofort beziehbaren Ladenflächen sind in der Innenstadt auch vereinzelte Gewerbeeinheiten vorzufinden, die einer kompletten bzw. auch nur einer teilweisen Überarbeitung bedürfen. Diese Betriebe

⁶⁴ In der Treptower Straße 30 wurde ein Ladenlokal (vormals M&c Geiz) durch einen Brand zerstört und befindet sich aktuell im Wiederaufbau. Dieses Geschäft wurde nicht als Leerstand gezählt.

stehen für eine kurzfristige Nutzung nicht zur Verfügung, zumal es partiell auch einer Komplettsanierung der Immobilie bedarf.

Der Großteil der 17 Leerstände⁶⁵ verfügt augenscheinlich über eine Fläche von unter 100 m² je Geschäft; die durchschnittliche Flächengröße liegt bei diesen kleinformatischen Angebotsreserven unter 40 m² je leerstehenden Laden und somit unter der Mindestbetriebsgröße fast aller Handelsbranchen. Eine qualifizierte Nachnutzung des gesamten Leerstands bzw. auch nur eines großen Teils hiervon durch Handelsbetriebe ist daher sehr unwahrscheinlich.

Als Möglichkeit der Inwertsetzung von kleineren Leerstandsflächen bzw. zur Schaffung von größeren Ladeneinheiten ist die Zusammenlegung von Geschäften in Betracht zu ziehen, wobei im Einzelfall aus zwei benachbarten Leerständen oft eine langfristig marktgängige Ladeneinheit geschaffen werden kann. Diese Möglichkeit erscheint offenkundig bei einem Großteil der innerstädtischen Leerstandsflächen baulich jedoch nicht durchführbar und gestaltet sich meist hinsichtlich der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse schwierig; zumal die Leerstandsflächen größtenteils räumlich nicht beieinander liegen. Die Zusammenlegung von dis-funktionalen Kleinflächen zu größeren Einheiten erfordert i.d.R. eine größere Investition, die sich auf Grund der Mietsituation in Demmin – wie auch in anderen Kleinstädten – wirtschaftlich nicht darstellen lässt.

Bei einer flächenseitigen Erweiterung des Innenstadthandels ist neben der Nutzung von Leerstandsreserven insbesondere eine **Bebauung von Potenzial-/ Brachflächen** bzw. die Schließung von Baulücken in Betracht zu ziehen. Aktuell konnten in der Innenstadt im Kreuzungsbereich der Treptower Straße/ Schillerstraße/ eine verwertbare Potenzialfläche identifiziert werden, die beispielsweise durch ein Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden könnte.⁶⁶

Eine weitere Potenzialfläche zeigt sich in Form des vormaligen Postamts in der Clara-Zetkin-Straße. Das zweigeschossige verklinkerte Postamt könnte im Erdgeschoss einer Handelsnutzung zugeführt werden, im Obergeschoss ist eine Sport-/ Freizeitnutzung möglich. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks stehen Flächen zur weiteren Nutzung (z.B. Parkmöglichkeiten) zur Verfügung.

Im Fazit sind – auf Grund der kleinteiligen, historisch geprägten und überwiegend geschlossenen Baustruktur – mit Ausnahme der beiden skizzierten Grundstücke keine weiteren größeren Potenzialflächen für eine Bebauung und mögliche Handelsnutzung vorhanden. Die flächenseitigen Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich als eingeschränkt zu bewerten.

Abbildung 24: Innerstädtische Potenzialflächen



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen

Derzeit werden zahlreiche innerstädtische Gewerbeeinheiten durch **einzelhandelsfremde Nutzungen** belegt; oft auch als Nachnutzung von leergezogenen Handelsbetrieben. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei einer erhöhten Nachfrage nach Einzelhandelsflächen diese Potenziale einer Einzelhandelsnutzung wieder zugeführt werden könnten. Wie im Fall der Leerstandsflächen ist jedoch zu konstatieren, dass der

65 Ausgenommen sind das ehemalige Jola-Kaufhaus und das Kaufhaus in der Clara-Zetkin-Straße 26 (vgl. Abb. 22).

66 Die Fläche wird derzeit durch einen unbefestigten Parkplatz genutzt.

Großteil dieser Ladeneinheiten nur eine geringe Verkaufsfläche besitzt und für eine Belegung mit leistungsfähigen Handelskonzepten nicht geeignet ist.

Im **Ergebnis** der vorstehenden Diskussion ist eine Unterbringung von größeren Einzelhandelsbetrieben – speziell in den „unterversorgten“ innenstadtrelevanten Branchen – in der Demminer Innenstadt tendenziell schwierig.

- Der innerörtliche Immobilienbestand setzt sich aus einer fast vollständig geschlossenen sowie überwiegend kleinteiligen und kompakten Bebauungsstruktur zusammen; dies spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Ladengröße der leerstehenden Gewerbeflächen von rd. 40 m² Verkaufsfläche je Leerstand wieder. Die Weiterentwicklung, die Attraktivierung der Demminer Innenstadt und die überwiegende Nutzung von kleinformatigen Leerstandsflächen durch zusätzliche Handelsnutzungen sind tendenziell unwahrscheinlich.
- Die kleineren Leerstandsflächen sind für die Ansiedlung von modernen und zeitgemäßen Handelskonzepten nicht geeignet; vor allem nicht für überregional agierende Filialisten, die als Frequenzbringer oder Magnetbetriebe fungieren würden.⁶⁷ Für zahlreiche bestehende Leerflächen sind alternative, einzelhandelsfremde Nutzungen⁶⁸ auszuarbeiten, die zu einer Attraktivierung und Multifunktionalität der Innenstadt beitragen können.
- Einer wesentlichen Bedeutung kommt die Nutzung von Potenzialflächen zu, speziell dem leerstehenden Kaufhaus in der Clara-Zetkin-Straße 26. Diese Handelsimmobilie verfügt über ein großzügiges Flächenpotenzial, befindet sich in zentraler Innenstadtlage und kann – auch im Zusammenspiel mit einer qualitativen Inwertsetzung des gegenüberliegenden Postgebäudes – eine Magnetfunktion übernehmen.⁶⁹ Als bauliche Dominante strahlt die Immobilie zudem auf ihr räumliches Umfeld aus und kann bei einer qualifizierten Nutzung Synergie- und Kopplungseffekte auslösen.

67 Auf Grund des Angebotsüberhangs an Ladenflächen werden mieterseitig – insbesondere von Filialisten – oft nur Geschäfte ohne jegliche funktionale Mängel und mit einer ausreichenden Mietfläche in frequentierten Hauptgeschäftslagen akzeptiert.

68 Die Einzelhandelslandschaft unterliegt seit Jahren einem Strukturwandel, der sich zunächst zwischen inhabergeführten Fachgeschäften und Kleinfilialisten hin zu überregionalen Filialisten, Franchisesystemen und fachmarktorientierten Vertriebsformen vollzog. Seit etwa einer Dekade tritt zudem verstärkt die Konkurrenz des Online-Handels hinzu, der zusehends das „typische“ Fachgeschäft in kleineren bis mittleren Städten ablöst.

Diese Entwicklung setzt bestehende Fachgeschäfte nicht nur unter wirtschaftlichen Druck, sondern limitiert auch die Weiterführung der Handelsbetriebe im Zuge eines Generationenwechsels; ebenso wie die Neugründung von Geschäften. Somit stehen immer häufiger keine Betreiber als Nachfolge für ausscheidende Betriebe – insbesondere in Kleinstädten – zur Verfügung; ebenso ist die Zahl der Existenzgründungen im Handel in kleineren Orten rückläufig.

69 Die Nutzung der Potenzialflächen bzw. auch der größeren Leerstandsobjekte kann die Verwaltung nur bedingt beeinflussen, da dies eine originär privatwirtschaftliche Aufgabe ist. Problematisch stellen sich i.d.R. die betreiberspezifischen Anforderungen der Handelsbetriebe und die Höhe der Mietzahlungen dar, auf der anderen Seite bestehen auch wirtschaftliche Zwänge der Immobilieneigentümer; dies zeigt sich gerade bei Sanierungen bzw. Investitionen und dem hierfür notwendigen finanziellen Aufwand.

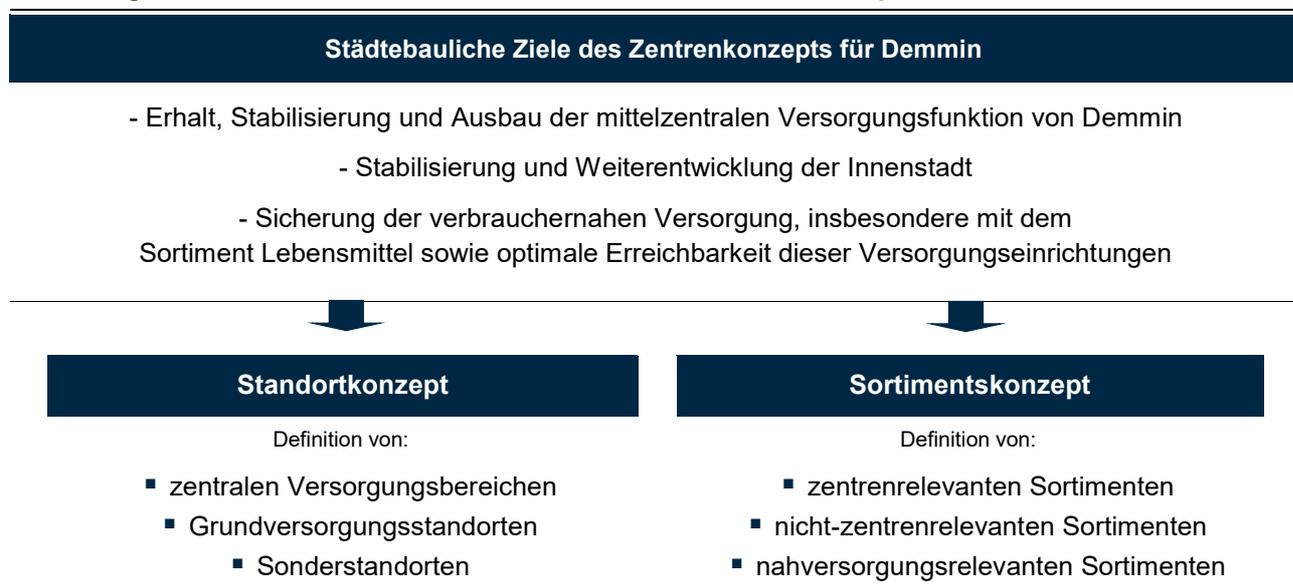
6. Zentrenkonzept Demmin

6.1. Ziele des Zentrenkonzepts

Mit dem folgenden Zentrenkonzept werden die **städtebaulichen Zielvorstellungen** von Demmin zur Einzelhandelsentwicklung determiniert. Hierzu werden hierarchisch abgestufte Versorgungsbereiche definiert und diesen eine Versorgungsaufgabe zugewiesen. Somit soll möglichst im gesamtörtlichen Kontext ein räumlich ausgewogenes und zugleich versorgungsstrukturell sinnvolles Einzelhandelsnetz entwickelt werden, das den lokalen Siedlungsstrukturen von Demmin Rechnung trägt.

Auf der anderen Seite wird durch das Zentrenkonzept auch eine Planungs- und Investitionssicherheit, gerade für Betriebe im zentralen Versorgungsbereich oder an Grundversorgungsstandorten geschaffen. Mit der funktionalräumlichen Gliederung und der Ausweisung der jeweiligen Versorgungsfunktion sollen u.a. folgende Ziele erreicht werden:

Abbildung 25: Städtebauliche Ziele und Standort-/ Sortimentskonzept für Demmin



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Demmin sind die beiden städtebaulich relevanten Punkte Standort- und Sortimentskonzept zu bestimmen. Im **Standortkonzept** werden die räumlichen Vorstellungen zur Ansiedlung und Weiterentwicklung von Einzelhandelsstandorten definiert. Es werden zentrale Versorgungsbereiche identifiziert und abgegrenzt, die für den Erhalt und die Stabilisierung der Versorgungsfunktion von Demmin wichtig sind. Weiterhin werden Grundversorgungsstandorte und Sonderlagen mit ihren jeweiligen Versorgungsfunktionen festgelegt.

Im **Sortimentskonzept** wird ein branchenbezogenes Leitbild für Demmin erstellt, das ein wichtiges Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung darstellt. Auf Basis der Bestandssituation und der Entwicklungsziele erfolgt eine Zuordnung der Branchen zu einzelnen Versorgungslagen. Grundsätzlich wird im Sortimentskonzept definiert, welche Waren als zentren- bzw. nicht-zentrenrelevant sowie als nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

6.2. Grundlagen der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen

Auf Basis der dargestellten Ist-Situation im lokalen Einzelhandel sowie der Stadt- und Siedlungsstruktur wird nachfolgend für Demmin ein Zentrenkonzept abgeleitet. Das Zentrenkonzept verfolgt nicht den Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb und stellt auch **keinen Konkurrenzschutz** für Handelsbetriebe dar, da die Entwicklung des Handels eine originär privatwirtschaftliche Aufgabe ist. Mit dem Konzept soll jedoch eine räumlich-funktionale Steuerung des Einzelhandels hin zu einer geordneten Stadtentwicklung erfolgen; insbesondere sollen langfristig nicht korrigierbare Fehlentwicklungen vermieden werden.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches ist dabei von hoher städtebaulicher Bedeutung, da somit eine Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität von Demmin sichergestellt wird; ebenso spielt die Gewährleistung einer attraktiven wohnortnahen Versorgung angesichts der demografischen Entwicklung und auch der geringen Mobilität älterer Menschen eine wichtige Rolle.

Bei dem Begriff „**zentraler Versorgungsbereich**“ handelt es sich um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁷⁰ Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe und sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Handelsfunktion ergänzen, so dass dieser Bereich einen funktionalen Mittelpunkt darstellt.

Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche – vor allem mit dem ÖPNV und für Fußgänger – verkehrsgünstig erreichbar. Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus.⁷¹

Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgegrenzten Bereich – z.B. in einem Fachmarktzentrum – kann nicht zwangsläufig als zentraler Versorgungsbereich deklariert werden.⁷² Einem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, das die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs und mit Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann.

Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsichtlich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken. Innerhalb von Städten kann es demnach mehr als einen zentralen Versorgungsbereich und unterschiedliche Hierarchiestufen bzw. **Typen von Versorgungsbereichen**⁷³ geben:

- **Innenstadtzentren (A-Zentren)** versorgen meist einen größeren Einzugsbereich (Stadtgebiete und darüber hinaus) und bieten regelmäßig ein umfassendes Spektrum von Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich an. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot i.d.R. durch die öffentliche Verwaltung, finanz- und konsumorientierte Dienstleister, medizinische Einrichtungen, freie Berufe, Gastronomie, Entertainment- und Kulturanbieter (abhängig von der Stadtgröße).
- **Neben- oder Stadtteilzentren (B-Zentren)** haben i.d.R. einen mittleren Einzugsbereich (Stadtteile, Stadtbezirke größerer Städte), in denen ein breiteres Spektrum von Waren des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch des langfristigen) Bedarfs sowie diverse Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden sind. Nebenzentren können auch eine Teilfunktion des eigentlichen Innenstadtzentrums übernehmen, jedoch bleiben der Umfang des Angebots (Verkaufsfläche) und die Diversifizierung (Sortimentsbreite und -tiefe) deutlich hinter der Angebotspalette eines Innenstadtzentrums zurück.

70 vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

71 vgl. Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

72 Isolierte Standorte mit einzelnen Handelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.
vgl. Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

73 vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.

- Grund- bzw. Nahversorgungszentren (**C-Zentren**) offerieren vorwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs und auch Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs. Der Einzelhandel wird durch komplementäre Angebote (z.B. Dienstleistungen, Gastronomie) arrondiert, so dass eine gewisse Funktionsbündelung besteht. Diese wohnortnahen Versorgungsbereiche besitzen im Vergleich zu Nebenzentren einen kleineren Einzugsbereich, der i.d.R. Stadtquartiere oder Wohnortlagen umfasst.

Diese Versorgungszentren sind durch einen „Frequenzbringer“ gekennzeichnet, um welchen sich diverse andere Einzelhandelsanbieter mit einem ergänzenden, ggf. auch konkurrierenden Angebot gruppieren.⁷⁴ Diese Versorgungsbereiche müssen ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorhalten, wobei ein Supermarkt oder Discounter i.d.R. als Magnetbetrieb unverzichtbar ist.⁷⁵

Entscheidend ist weiter, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale⁷⁶ Funktion, d.h. eine Mittelpunktfunktion hat. Ferner muss ein Nahversorgungszentrum auch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben.⁷⁷ Das weitere Umfeld eines Nahversorgungszentrums sollte dadurch geprägt sein, dass dieser zentrale Versorgungsbereich für einen gewissen räumlichen Bereich das einzige Nahversorgungszentrum darstellt.⁷⁸

Für Demmin kann bereits heute und auch zukünftig auf die Ausweisung eines sog. B-Zentrums (Stadtteilzentrum) verzichtet werden, da bezüglich der Einwohnerzahl ein derartiges Zentrum nicht vorhanden ist bzw. auf Grund des Fehlens von größeren Stadtbezirken auch nicht entwickelt werden kann. Des Weiteren sollte das begrenzte Nachfragepotenzial vorwiegend in der Innenstadt gebunden und nicht auf weitere Stadtbereiche verteilt werden. Letztlich ist auch die rückläufige Bevölkerungsentwicklung (vgl. Tab. 1) zu beachten, so dass zukünftig mit einer sinkenden Nachfrage und als Folge mit geringeren Umsatzpotenzialen in Demmin zu rechnen ist.

Gemäß dem umseitig eingefügten **Anforderungskatalog** wird später die Identifizierung von zentralen Versorgungsbereichen in Demmin vorgenommen. Die Aufstellung ortsspezifischer Anforderungskriterien für einen zentralen Versorgungsbereich kann auch bei einer zukünftig möglichen Fragestellung in Bezug auf die Einstufung eines neu hinzutretenden Handelsstandortes und dessen denkbare Funktion als zentraler Versorgungsbereich (z.B. eines Nahversorgungszentrum) zur Beantwortung herangezogen werden.

Unter Einbezug der Siedlungs- und Einzelhandelsstrukturen werden in Demmin aus gutachterlicher Sicht nachfolgende ortsspezifische Anforderungskriterien als Grundlage für die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen definiert.

74 vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.

75 Ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Grund- oder Nahversorgungszentrum setzt voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläuft.
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.

Als eine wesentliche Grundvoraussetzung für ein funktionsfähiges Nahversorgungszentrum wird die Existenz eines modernen und zukunfts-fähigen Lebensmittelmarktes unter Einschluss weiterer Handels- und vor allem Dienstleistungsbetriebe gesehen.
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [10 D 32/11.NE] vom 15.02.2012.

76 Das Adjektiv "zentral" ist nicht rein geografisch in dem Sinne zu verstehen, dass es sich um einen räumlich im Zentrum der jeweiligen Gemeinde gelegenen Bereich handeln muss, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung.
vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.

77 vgl. Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

78 vgl. Urteile BVerwG [4 C 1.08] und [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

Abbildung 26: Ortsspezifische Kriterien zur Klassifikation von zentralen Versorgungsbereichen

	Innenstadtzentrum (A-Zentrum)	Nahversorgungszentrum (C-Zentrum)
Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> gesamtstädtisch sowie überörtlich 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnquartier, min. 3.000 Einwohner
Lage	<ul style="list-style-type: none"> im zentralen Innenstadtbereich Hauptzentrum als größter integrierter Geschäftsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> städtebaulich integrierte Lage bzw. wohnsiedlungsintegrierter Standort
Branchenmix	<ul style="list-style-type: none"> alle Bedarfsbereiche, v.a. spezialisierte Güter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs 	<ul style="list-style-type: none"> Konzentration speziell auf nahversorgungsrelevante Sortimente ggf. Ergänzung durch einzelne Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs
Sortiment	<ul style="list-style-type: none"> hohe Sortimentsbreite und -tiefe, möglichst in allen zentrenrelevanten Branchen 	<ul style="list-style-type: none"> hohe Sortimentsbreite bei Lebensmitteln bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten
Mindeststandard für eine funktionsfähige Versorgungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> gesamtstädtischer Angebotsschwerpunkt hinsichtlich der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten 	<ul style="list-style-type: none"> ab 5 Betrieben und minimal 2.500 m² Gesamtverkaufsfläche, davon zwingend ein größerer Lebensmittelanbieter (z.B. Supermarkt, Discounter)
Einzelhandelsmagneten	<ul style="list-style-type: none"> in möglichst vielen Bereichen 	<ul style="list-style-type: none"> Supermarkt/ Discounter
Betriebstypen	<ul style="list-style-type: none"> alle Betriebstypen 	<ul style="list-style-type: none"> Supermarkt/Discounter, Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Apotheke, Nahrungsmittelhandwerker
Sortimentsniveau	<ul style="list-style-type: none"> v.a. mittleres und gehobenes Niveau, discountlastige Angebote nur als untergeordnete Ergänzung 	<ul style="list-style-type: none"> mittleres bzw. auch Discountniveau
Komplementärnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> finanz-, personal-, konsumorientierte Dienstleister, Post, freie Berufe (u.a. Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten), Gastronomie, Entertainment, Kulturanbieter, öffentliche Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> wünschenswert wären: finanz- und konsumorientierte Dienstleister, Bankfiliale/ Cash-Point, Postfiliale, Ärzte, (Klein-)Gastronomie
Räumliche Ausdehnung	<ul style="list-style-type: none"> entsprechend den räumlichen Gegebenheiten 	<ul style="list-style-type: none"> funktionsfähige Strukturen i.d.R. bei einer Ausdehnung von max. 100 Metern bzw. innerhalb eines Gebäudekomplexes
Verkehrserreichung	<ul style="list-style-type: none"> Parkraumkonzept zentrale ÖPNV-Haltestelle Fußgänger- oder verkehrsberuhigte Zone 	<ul style="list-style-type: none"> Pkw-Stellplätze Anbindung an ÖPNV Fuß-/Fahrradwegeanbindung
Versorgungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion gesamt- und überörtliche Mittelpunkt-/ Kommunikations- und Treffpunktfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> Versorgung für umliegende Wohngebiete/-quartiere vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich Mittelpunkt-/ Kommunikations- und Treffpunktfunktion für ein Wohnquartier

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

6.3. Identifikation strukturprägender Versorgungsbereiche in Demmin

6.3.1. Zentrale Versorgungsbereiche

Im Zentrum von Demmin ist die **Einkaufsinnenstadt** (A-Zentrum) verortet. Der Handelsbesatz des gesamten Innenstadtbereiches umfasst rd. 5.800 m² (vgl. Tab. 5), demnach ist diesem Bereich mit knapp 40 Geschäften ein hohes versorgungsstrukturelles Gewicht zuzuschreiben. Im arbeitsteiligen Zusammenspiel der Handelsbetriebe und der zahlreichen komplementären Angebote – es existieren fast 40 Komplementärbetriebe – ist eine hohe Angebotszentralität der Demminer Innenstadt erkennbar.

Mit Blick auf die Sortimentsabdeckung bietet die Demminer Innenstadt ein breites Warenspektrum an, in fast allen innenstadtrelevanten Sortimenten ist ein kompetentes Angebot vorzufinden. In dem zentralen Versorgungsbereich ist eine umfängliche Bedarfsabdeckung möglich.

Der Handelsbesatz in dem traditionellen Hauptgeschäftsbereich ist hauptsächlich in kleinformatischen Geschäften organisiert, was auf die kleinstrukturierte Bebauung der Demminer Innenstadt zurückzuführen ist. Es besteht eine meist durchgehende heterogene Bebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern; die Erdgeschosszonen sind überwiegend mit Handels- und Gewerbenutzungen belegt. In der Innenstadt sind verschiedene Angebotsreserven in Form von Leerständen vorhanden, so dass ein Bedeutungsgewinn dieses Geschäftsbereiches möglich ist.

Abseits der Hauptgeschäftslage Clara-Zetkin-Straße / Treptower Straße schließt sich in westlicher Richtung die Rudolf-Breitscheid-Straße an; hier ist lediglich ein ausgedünnter Handelsbesatz vorzufinden. Dies trifft auch für den Bereich der südlichen Treptower Straße zu; übermäßig hohe fußläufige Austauschbeziehungen sind nicht sichtbar.

Unmittelbar südwestlich des skizzierten Hauptgeschäftsbereiches wurde ein innerstädtischer Fachmarktstandort entwickelt, der räumlich und funktional über die Marienstraße und die Kirchhofstraße an die Hauptgeschäftslage angebunden ist. Die großformatigen und fachmarkttypischen Handelsbetriebe ergänzen das kleinstrukturierte Angebot zielgerichtet, so dass sich im Zusammenspiel ein attraktiver Mix aus verschiedenen, unterschiedlich positionierten Handelsbetrieben zeigt. Der Fachmarktbereich trägt wesentlich zur Kundenakzeptanz des Innenstadthandels bei. So können beide Bereiche arbeitsteilig eine attraktive Nachfrageabdeckung vornehmen.

Das Einzugsgebiet des Innenstadthandels umfasst die Stadt Demmin und umliegende Orte im räumlichen Umfeld der Stadt. Der Innenstadtbereich ist über die Bundesstraßen B110/B194 zügig erreichbar; für potenzielle Pkw-Kunden stehen diverse Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Der Bereich kann folglich eine überörtliche Ausstrahlung auslösen.

Im Fazit ist unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten die Demminer Einkaufsinnenstadt – auch mit Blick auf die Rechtsprechung – unzweifelhaft als ein zentraler Versorgungsbereich zu kategorisieren. Die räumliche Abgrenzung erfolgt unter dem Punkt 6.4.2.

Neben dem Innenstadtzentrum wurde das Vorhandensein von **weiteren zentralen Versorgungsbereichen** einer niedrigeren Hierarchiestufe geprüft. In Demmin ist kein sog. Nahversorgungszentrum (C-Zentrum, vgl. Einstufung auf Seite 60/61 bzw. Abb. 26) vorhanden. Dies resultiert aus dem Fehlen eines umfänglichen und komprimierten, auf die Nahversorgung fokussierten Angebots in einer wohnsiedlungsintegrierten Lage.

Dieses ist in den bestehenden Wohnquartieren in Demmin nicht vorhanden, wenngleich an verschiedenen Standorten Lebensmittelmärkte adressiert sind. Auf Grund der monofunktionalen Ausrichtung auf die Lebensmittelversorgung (ohne weitere Handelsbetriebe oder Komplementäre) scheidet die Einstufung der bestehenden Lebensmittelmärkte als ein zentraler Versorgungsbereich aus.

Die Fachmarkttagglomerationen Drönnewitzer Straße und Nikolaistraße erfüllen die an ein Nahversorgungszentrum gestellten Anforderungen nicht. So befinden sich die Einzelhandelsstandorte nicht in einer wohnsiedlungsintegrierten Lage. Ferner geht die Sortimentsausrichtung dieser Standorte – zum Teil auch deutlich – über eine Nahversorgungsfunktion hinaus, da gerade an der Drönnewitzer Straße umfängliche Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich mit einer überörtlichen Bedeutung angesiedelt wurden.

Die **Bestimmung und räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches** ist grundsätzlich unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten⁷⁹ vorzunehmen und stellt ein Pflichtgebot eines Zentrenkonzepts dar. Nachstehend werden die wesentlichen Bestimmungskriterien überblicksartig aufgeführt, die in Folge bei der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches beachtet werden; als Hauptpunkt sind hierbei städtebauliche Kriterien und der Handelsbesatz zu sehen.

Abbildung 27: Kriterien zur räumlichen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

	Bestimmungsgrößen
Städtebauliche Kriterien	räumliche Verteilung und Dichte des Einzelhandelsbesatzes und der komplementären Funktionen, stadtgeschichtliche Aspekte, räumliche Zusammenhänge und Wegeverbindungen, Bebauungsstruktur, städtebauliche Barrieren, Verkehrsstruktur, Gestaltung öffentlicher Raum, Stadtbild, Kompaktheit, Architektur
Quantitative Kriterien zum Handelsbesatz	Verkaufsflächenbestand und dessen räumliche Verortung (v.a. von Magnetbetrieben), Ladenstruktur, Handelsdichte, Branchenmix, Multifunktionalität durch Dienstleister, Gastronomie, öffentliche Nutzungen, Potenzialflächen
Bevölkerung	Mantelbevölkerung im fußläufigen Nahbereich, Zuordnung zu einem Einzugsgebiet bzw. einem Ortsteil, bestehende Kundenfrequenzen
Erreichbarkeit	fußläufige Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, ÖPNV-Anschluss
Versorgungs-/ Einzelhandelscharakter	Bedarfshäufigkeit/Fristigkeit des Angebots, vorhandene Magnetbetriebe, Ausrichtung von standortprägenden Einzelhandelsbetrieben
Ökonomische Voraussetzungen	ausreichendes Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial, perspektivische Entwicklung der Kaufkraft, Einwohner im Nahbereich

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Grundsätzlich erfahren zentrale Versorgungsbereiche eine sinnvolle Begrenzung, wenn Randbereiche – die nicht mehr in einem fußläufig erlebbaren funktionalen Zusammenhang zu dem Hauptgeschäftsbereich stehen und deren Angebotsbesatz nicht maßgeblich zur Stärkung des Innenstadtzentrums beitragen kann – nicht in den räumlichen Umgriff des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen werden.

Auf Grund der Weitläufigkeit innerhalb der gesamten Demminer Innenstadt, des deutlichen Frequenzabfalls und dem ausgedünnten Geschäftsbesatz in auslaufenden Lagen, der Funktionsunterbrechungen zwischen dem Hauptgeschäftsbereich und diesen Randlagen – hier agieren größtenteils Geschäfte mit nahversorgungsrelevanten Waren – und der teilweise unattraktiven Wegebeziehungen wird der zentrale Versorgungsbereich im Vergleich zu der weitläufigen Abgrenzung⁸⁰ in dem vormaligen Einzelhandelskonzept (vgl. Abb. 8) enger gezogen und bezieht sich maßgeblich auf die innerörtlichen Hauptgeschäftslagen und das angrenzende Einkaufszentrum Brauereipark. Die östlichen, westlichen und südlichen Randbereiche sind als **Ergänzungslagen** zu sehen und stehen nachgelagert zu dem zentralen Versorgungsbereich einer Einzelhandelsnutzung zur Verfügung.

79 Ein innerstädtischer zentraler Versorgungsbereich muss nicht zwingend dem Hauptgeschäftsbereich einer Stadt entsprechen und muss beispielsweise auch nicht mit einer Kern- oder Sondergebietsausweisung in Bebauungsplänen übereinstimmen.

80 Die Entfernung zwischen den äußeren Eckpunkten des abgegrenzten Innenstadtbereichs (d.h. zwischen Markt und August-Bebel-Platz, vgl. Abb. 8) beträgt rd. 900 Meter; in Nord-Süd-Richtung knapp über 400 Meter. Unter Berücksichtigung des kleinstädtischen Charakters von Demmin bzw. der Einwohnerzahl kann sich dieser gesamte Bereich nicht zu einer komplexen Einzelhandelslage entwickeln.

6.3.2. Sonstige Versorgungslagen

In der Regel ist eine vollumfängliche und flächendeckende Versorgung durch die Einzelhandelsangebote nur in innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich, da in Innenstädten oft größere Handelsbetriebe auf Grund der kompakten und kleingliedrigen Bebauungsstrukturen oder durch räumliche Begrenzungen nicht etabliert werden können. Somit können größere Handelsbetriebe – beispielsweise auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten – in diesen Lagen oft nicht untergebracht werden; ferner ist auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen eine Grundversorgung notwendig.

Der vorgenannte Fakt trifft auch in Demmin zu, so dass der Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt durch weitere Versorgungslagen komplettiert wird. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wird dabei ergänzend zu dem Angebot in dem zentralen Versorgungsbereich durch sog. **Grundversorgungsstandorte** dargestellt. Diese Grundversorgungsstandorte – die sich in städtebaulich integrierten Lagen befinden sollten – decken u.a. vorhandene räumliche Lücken ab, so dass erst unter Einschluss dieser Standorte eine weitgehend flächendeckende wohnungsnah Grundversorgungsstruktur sichergestellt werden kann.

Diese Standorte werden i.d.R. monofunktional durch einen Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels (bspw. Discounter, Supermarkt) und teilweise weitere kleinteilige Lebensmittelanbieter (u.a. Bäcker, Fleischer, Getränkemarkt) geprägt und stellen vor allem für ihr näheres räumliches Umfeld die Grundversorgung dar. Diese Angebotsstandorte dienen insbesondere der Nahversorgung der im fußläufigen Bereich lebenden Bevölkerung und besitzen in kleineren Städten – wie in Demmin – auf Grund der Leistungsfähigkeit und der Strahlkraft der jeweiligen Lebensmittelmärkte auch eine gesamt- und auch überörtliche Versorgungsfunktion.

Die Ausstattung dieser Grundversorgungsstandorte kann in Bezug auf die Größe bzw. Komplexität schwanken, fokussiert jedoch auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Die Standorteigenschaften eines Grundversorgungsstandortes werden wie folgt definiert:

- mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb (Supermarkt, Discounter, SB-Markt), in Ergänzung auch kleinformatische Lebensmittelanbieter (z.B. Bäcker, Fleischer, Getränkemarkt),
- überwiegende Ausrichtung auf das Sortiment Lebensmittel; in Ergänzung auch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente möglich, andere zentrenrelevante Sortimente sind dem Lebensmittelangebot flächenseitig deutlich untergeordnet,
- räumliche und funktionale Zuordnung des Standortes zu einem Siedlungsschwerpunkt (bspw. Stadtteil, Wohnquartier), zentrale und für die Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbare Lage,
- hohe Mantelbevölkerung im unmittelbaren Umfeld (in Abhängigkeit der lokalen Siedlungsstrukturen),
- ÖPNV-Anbindung (optional).

Die Grundversorgungsstandorte haben weder funktional noch städtebaulich einen Zentrencharakter, da diese Standorte i.d.R. durch eine eingeschränkte und monofunktionale Angebotsstruktur bzw. eine geringe Nutzungsdurchmischung geprägt sind, keine sog. Mittelpunktsfunktion besitzen oder die Komplementärnutzungen (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie) nur unzureichend ausgebildet sind.

Diese Standorte stellen keinen zentralen Versorgungsbereich – d.h. kein sog. Nahversorgungszentrum (vgl. Seite 61) – dar, wenngleich diese Lebensmittelmärkte einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung leisten. Eine Schutzmöglichkeit dieser sog. Nahversorger durch eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich ist jedoch auch aus Gründen eines individuellen Konkurrenzschutzes unzulässig.⁸¹

81 Ein als zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Grund- oder Nahversorgungszentrum setzt voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläuft. vgl. Urteil OVG NRW [4 A 964/05] vom 11.12.2006.

Ein innerstädtischer Bereich mit einem Lebensmitteldiscounter sowie weiteren Einzelhandelsbetrieben und einigen Dienstleistungsangeboten kann regelmäßig keine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen und ist deshalb kein zentraler Versorgungsbereich. vgl. Urteil OVG NRW [10 D 32/11.NE] vom 15.02.2012.

Neben dem Handel in dem zentralen Versorgungsbereich und an Grundversorgungsstandorten wird das Angebot in Demmin durch **Sonderstandorte** komplettiert. Diese Handelslagen sind i.d.R. durch einen Besitz von Fachmärkten oder anderen großformatigen Anbietern gekennzeichnet.

Die auf wenige Branchen des großflächigen Einzelhandels spezialisierten Geschäftslagen sind meist an verkehrsgünstig gelegenen Standorten angesiedelt. Diese Lagen sind als nicht-schützenswert im Sinne der Stadtentwicklung zu reklamieren, da sie wegen ihrer dezentralen Lage, zum Teil auch der Konkurrenzsituation zum innerstädtischen Handel sowie der fachspezifischen Ausrichtung nur ein eingeschränktes Warensortiment führen und nicht durch andere Nutzungen ergänzt werden; wenngleich diese Betriebe über einen weiten Einzugsbereich verfügen können und z.T. auch eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllen.

Weiterhin sind außerhalb der vorstehend beschriebenen Einzelhandelsstandorte Handelsbetriebe in **Streulagen** vorhanden, die größtenteils durch kleinteilige und historisch gewachsene Einzelhandelsanbieter – meist Fachgeschäfte – oder durch Non-Food-Fachmärkte in einer Solitärlage geprägt sind.

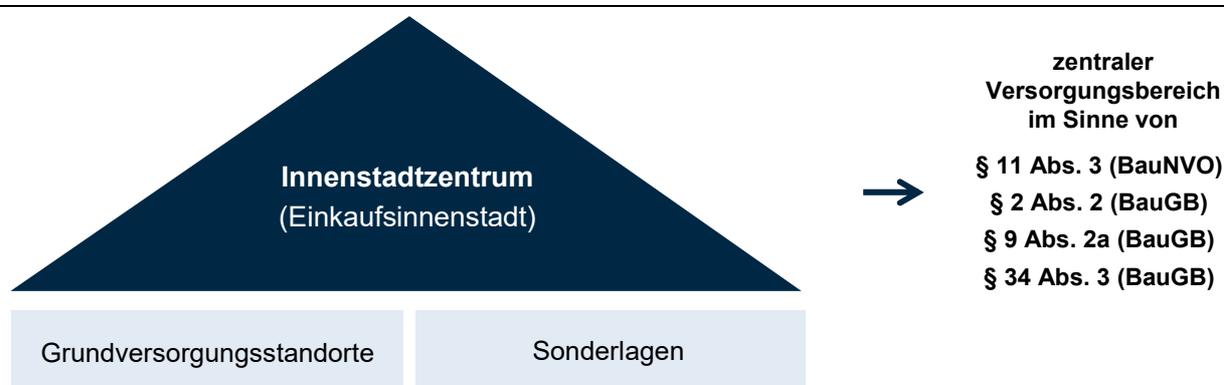
6.4. Zentren- und Standortkonzept Demmin

6.4.1. Überblick über die Zentren-/ Standortstruktur

Für Demmin wird ein **abgestuftes Netz von Versorgungsbereichen** ausgewiesen, um der gesamt- und auch überörtlichen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum, aber auch den versorgungsstrukturellen Anforderungen an den jeweiligen mikroörtlichen Siedlungs- bzw. Wohnbereich gerecht zu werden.

Das künftige **Zentrenleitbild** für die Einzelhandelsentwicklung von Demmin beinhaltet nachfolgende funktionale Gliederung, die auf Basis der sortiments- und lagespezifischen Einzelhandelsanalyse und der lokalen Standortrahmenbedingungen erstellt wurde. Für Demmin werden zur Sicherung der Einzelhandelsversorgung drei strukturprägende Einzelhandelskategorien vorgeschlagen.

Abbildung 28: Modell der Zentrenstruktur von Demmin



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Der Stadt Demmin wird die Ausweisung der **Einkaufsinnenstadt** weiterhin als zentraler Versorgungsbereich (zVB) empfohlen. Mit der eindeutigen Fokussierung des Einzelhandels und komplementärer Funktionen auf diesen Bereich wird einer weiteren Streuung des Angebots über das gesamte Demminer Stadtgebiet entgegengewirkt; ferner soll eine Stärkung der Innenstadt durch die räumliche Bündelung des Angebots – auch unter dem Aspekt des rückläufigen Einwohnerpotenzials – erreicht werden.⁸² Die Demminer Einkaufsinnenstadt soll dauerhaft als dominierender Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente positioniert werden.

Der zentrale Versorgungsbereich wird mit Blick auf die Abgrenzung in dem vormaligen Zentrenkonzept enger gezogen (vgl. Seite 64 unten). Die Randbereiche zu dem zentralen Versorgungsbereich werden als Ergänzungsbereich ausgewiesen, der – nachgeordnet zu der Hauptgeschäftslage – insbesondere bei Fehlen von geeigneten Potenzialflächen auch einer verstärkten Handelsnutzung zur Verfügung steht. Grundsätzlich sollte jedoch der Fokus auf dem zentralen Versorgungsbereich liegen.

Das Angebot in dem zentralen Versorgungsbereich wird durch **Grundversorgungsstandorte**⁸³ arrondiert. Die Grundversorgungsstandorte sind durch die Existenz eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters (z.B. Supermarkt, Discounter) gekennzeichnet, dessen Angebot u.U. durch andere Lebensmittelanbieter oder Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzt werden kann. Die Grundversorgungsstandorte befinden sich in einer für die Wohnbevölkerung gut erreichbaren Lage und verfügen über eine – für die jeweiligen lokalen Gegebenheiten – hohe Mantelbevölkerung im direkten fußläufigen Umfeld. Andere Einzelhandelssortimente außerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollten an diesen Standorten

⁸² Dies ist auch unter dem Aspekt zu sehen, dass dieser Bereich bereits heute den anzahlmäßig größten zusammenhängenden Einzelhandelsstandort bildet.

⁸³ Grundversorgungsstandorte werden – anders als zentrale Versorgungsbereiche – nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines Grundversorgungsstandortes bezieht sich immer auf seine ausgeübte Funktion als Grund- bzw. Nahversorger in seinem funktionalen Versorgungsgebiet. Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion).

i.d.R. nicht angesiedelt werden, um die funktionsteilige Angebotsstruktur zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und diesen Standorten nicht zu unterlaufen.

Auf Grund der vorgenommenen Einstufung können dieser Standortkategorie vier sog. Grundversorgungsstandorte (Am Hanseufer [Netto Marken-Discount], Treptower Straße [Lidl], Stavenhagener Straße [Netto] und Jarmener Straße [Netto] zugeordnet werden.

Die Grundversorgungsstandorte erfüllen nicht die beschriebenen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, stellen jedoch einen wesentlichen Beitrag zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung, insbesondere mit dem Sortiment Lebensmittel, dar. Diese Standorte genießen auch einen Schutz, der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO formuliert wird.

Neben den dargestellten Versorgungsbereichen existieren weitere Einzelhandelslagen, die als **Sonderlagen** zu klassifizieren sind. Diese Standortbereiche besitzen hinsichtlich der Ausprägung und der Lagequalität nicht die Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches. Die Betriebe in dieser Lage sollten vor allem eine Ergänzungsfunktion zu den bereits beschriebenen Einzelhandelslagen darstellen und nicht in einer direkten Konkurrenzsituation zu dem innerstädtischen Handel stehen. An der Drönnewitzer Straße, der Nikolaistraße und an der Jarmener Chaussee (potenzielle Sonderlage) wurden drei derartige Sonderlagen identifiziert.

In Anlehnung an die vorstehenden Ausführungen stellt die folgende Karte das **Standortstrukturkonzept** für den Einzelhandel in Demmin überblicksartig dar.

Karte 6: Zentren- und Standortkonzept Demmin



- Einkaufsinnenstadt (zVB)
- - - Ergänzungsbereich
- Grundversorgungsstandort
- Solitärstandort (großflächig)
- Sonderlage (A - Drönnewitzer Straße / B - Nikolaistraße / C - Jarmener Chaussee)

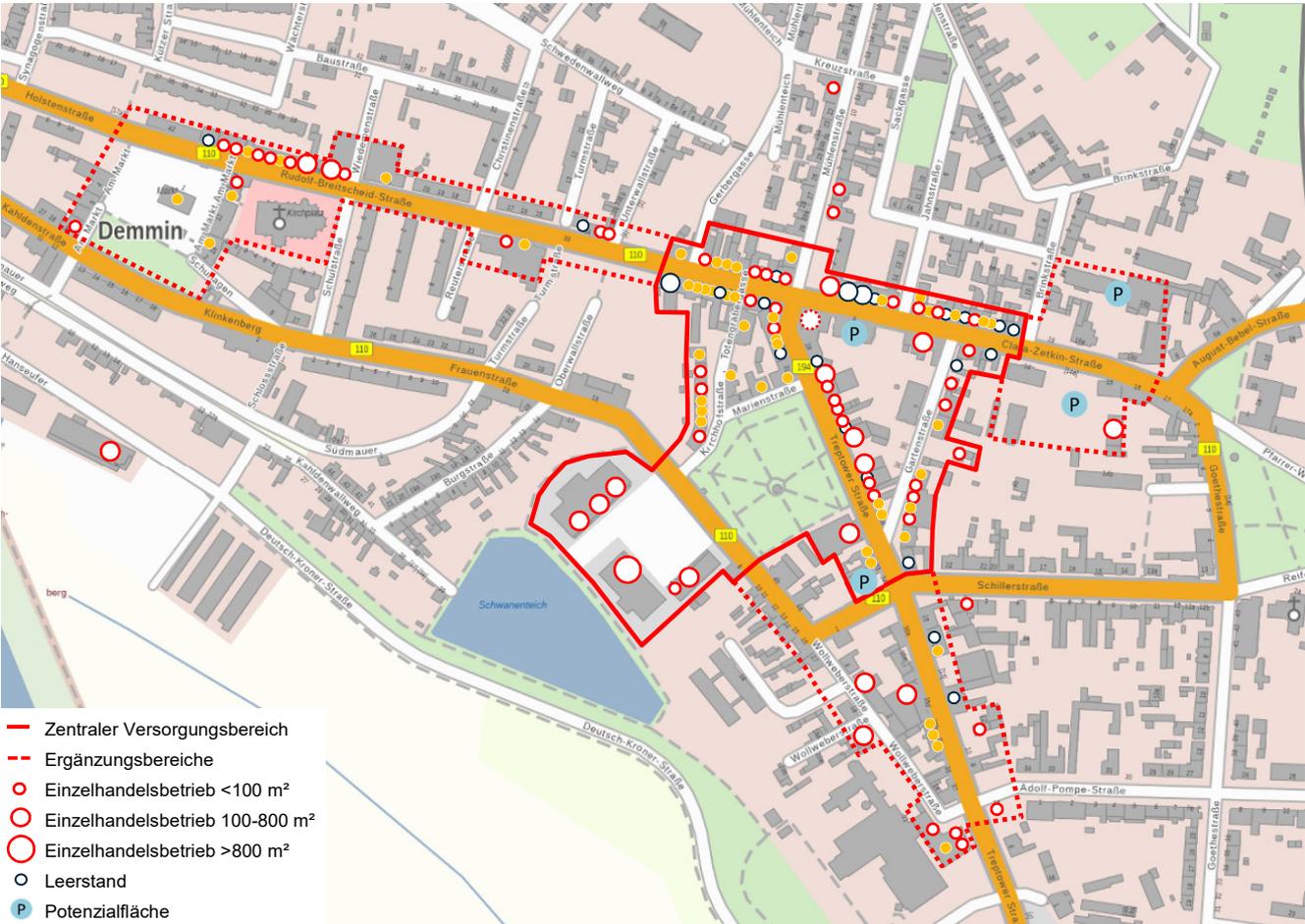
Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2022
Bearbeitung: BBE Handelsberatung



6.4.2. Zentraler Versorgungsbereich

Nachstehend wird eine Beschreibung der prägenden Versorgungslagen in Demmin vorgenommen, beginnend mit dem Innenstadtzentrum. Des Weiteren erfolgen die räumliche Abgrenzung dieser Bereiche, eine Funktionszuweisung sowie die Formulierung der zukünftigen Entwicklungsziele.

Standortprofil zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt	
Zentrentyp	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadt-/ Hauptgeschäftszentrum (A-Zentrum)
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im zentralen Kernstadtgebiet ▪ die Hauptgeschäftslage umfasst die Clara-Zetkin-Straße und die Treptower Straße, über die Marienstraße ist das Einkaufszentrum Brauereipark erreichbar
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die direkt passierenden Bundesstraßen B110/B194, dadurch jedoch hohe Verkehrsbelastung des Zentrums ▪ innerörtliches Verkehrssystem ist durch Einbahnstraßenregelungen geprägt
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Haltestellen des Stadt- und Regionalbusverkehrs im gesamten Zentrumsbereich
Parken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute Pkw-Abstellmöglichkeiten durch verschiedene straßenbegleitende Parkmöglichkeiten in der Innenstadt (zum Teil kostenpflichtig) ▪ großzügige Parkplatzanlage (kostenfrei) des Einkaufszentrums Brauereipark ▪ weitere kostenfreie Parkplätze in Randlage zum Zentrum
Aktive VK-Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 5.850 m² Verkaufsfläche (rd. 21 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche)
Anzahl Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 39 Einzelhandelsgeschäfte (rd. 37 % der gesamtstädtischen Handelsbetriebe)
Leitbranchen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ breitgefächertes Angebot, eine Leitfunktion übernehmen die Lebensmittel- und die Drogeriewarenbranche und die modischen Sortimente ▪ überwiegend mittleres Sortiments- und Preisniveau, auch zahlreiche discountorientierte Angebote vorhanden
Branchenstruktur	<p>Branchen (Anzahl der Geschäfte)</p> <ul style="list-style-type: none"> Lebensmittel/Reformwaren (8) Drogeriewaren/Gesundheit (4) Blumen/Pflanzen/Zoo (3) Bekleidung/Schuhe/Sport/Lederwaren (11) Bücher/Schreib-/Spielwaren (1) Unterhaltungselektronik/Elektro/PC/Foto (1) Möbel/Einrichtung/Hausrat/Bau-/Gartenmarkt (6) Optik/Uhren/Schmuck (2) Sonstiger Einzelhandel (3)
Einzelhandelsmagneten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betriebe des Brauereiparks (Aldi, Rossmann, KIK, Tedi, Jysk)
Filialisierungsgrad	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoher Filialisierungsgrad, ca. 54 % (ca. 3.170 m²) der Verkaufsfläche werden durch Filialisten belegt; es sind jedoch nur 6 Filialisten ansässig
Komplementärangebote	<ul style="list-style-type: none"> ▪ konsumnahe Dienstleistungen, Finanzdienstleistungen, (Klein-)Gastronomie, Büros, medizinische Versorgung (36 komplementäre Anbieter)
Einzugsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demmin und umliegende Orte in der Region, hohe Strahlkraft vor allem auf (unterversorgte) Kommunen im Verflechtungsbereich von Demmin

Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ funktionaler Einzelhandelsschwerpunkt von Demmin ▪ gesamtstädtische Versorgungsfunktion in allen Bedarfsbereichen, Fokussierung auf Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs ▪ überörtliche Versorgungsfunktion für das regionale Umfeld von Demmin
Ergänzungsbereich (außerhalb des zVB)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ funktionsärmere Lagen an den zentralen Versorgungsbereich angrenzend mit einem geringen Durchsatz an Handelsbetrieben, keine direkten Austauschbeziehungen zu dem Hauptgeschäftsbereich ▪ im Ergänzungsbereich sind 22 Handelsbetriebe mit ca. 2.100 m² ansässig, es existieren 5 kleinformatige Leerstände
Räumliche Abgrenzung ⁸⁴	 <p> — Zentraler Versorgungsbereich - - - Ergänzungsbereiche ● Einzelhandelsbetrieb <100 m² ○ Einzelhandelsbetrieb 100-800 m² ○ Einzelhandelsbetrieb >800 m² ○ Leerstand P Potenzialfläche </p>
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoher Leerstand von 17 Gewerbeeinheiten in der Hauptgeschäftslage, 14 Leerstände haben eine Ladenfläche von unter 100 m² ▪ die kleinformatigen leerstehende Gewerbeflächen weisen eine durchschnittliche Ladengröße von lediglich ca. 40 m² je Geschäft auf und fallen für die Ansiedlung von modernen und leistungsfähigen Handelskonzepten zu klein aus; Nutzung durch Dienstleistungsanbieter, Büros, Kleingastronomie möglich und wünschenswert
Potenzialflächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ eine Baulücke in der Treptower Straße/Schillerstraße; Inwertsetzung des vormaligen Postamts ▪ vereinzelte Baulücken im Ergänzungsbereich

84 Die dargestellte Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist als gebietsscharfe, jedoch nicht als parzellenscharfe Abgrenzung zu verstehen. Die Abgrenzung ist vor Ort durch erkennbare Gebäude- und Nutzungsstrukturen ersichtlich.

Planungsrechtliche
Situation

- in der Innenstadt existiert ein den Einzelhandel betreffender B-Plan (Bebauungsplan Nr. 13 „Einkaufszentrums Brauereipark“, gesetzt im August 2005)
 - Ausweisung des Areals als Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO
 - Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit max. 3.200 m²
 - Beschränkung der Zulässigkeit von einzelnen Sortimenten
- im Flächennutzungsplan der Stadt Demmin sind große Teile des zentralen Versorgungsbereiches als Gemischte Baufläche (M) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen; im östlichen Gebiet des zentralen Versorgungsbereich (Gartenstraße) ist die Ausweisung als Wohnbaufläche (W) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO erfolgt

Städtebauliche
Kurzbewertung

Standortbereich Hauptgeschäftsbereich

- fast durchgehende heterogene Bebauung des Hauptgeschäftsbereiches mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, der Einzelhandel ist straßenbegleitend in den Erdgeschosszonen lokalisiert
- die Bausubstanzen sind größtenteils saniert und in einem optisch guten Zustand, teilweise sind jedoch auch Immobilien mit Sanierungsbedarf vorzufinden
- keine durchgängige Schaufensterfront, Funktionsunterbrechungen durch Leerstand und vereinzelte Wohnnutzungen
- mit dem vormaligen Jola-Kaufhaus besteht ein prominenter Leerstand; das funktionslos gewordene Kaufhaus in der Clara-Zetkin-Straße 26 stellt eine städtebauliche Dominante dar und wirkt sich negativ auf die Standortoptik dieses zentralen Bereiches aus
- der Handel belegt ausschließlich kleinformatige Geschäftsflächen (Ø ca. 80 m² je Geschäft), bedingt durch die kleinstrukturierte und kompakte innerörtliche Bebauung
- hohe Verkehrsbelastung der Clara-Zetkin-Straße zieht eine geringe Aufenthaltsqualität nach sich, positive Effekte strahlt dagegen die Treptower Straße mit der Parkanlage Marienhain aus

Standortbereich Brauereipark

- das Areal ist durch eine moderne und zeitgemäße Fachmarktstruktur geprägt
- der großformatige Handel ist ausschließlich in funktionalen Fachmarktgebäuden organisiert; keine wesentlichen städtebaulichen oder architektonischen Qualitäten erkennbar
- optimale funktionale Ergänzung des kleinformatigen Innenstadthandels



Stärken-Schwächen-Bilanz zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Stärken

- sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, zufriedenstellende Parkplatzsituation im gesamten Innenstadtbereich
- direkte Anbindung an den lokalen und den regionalen ÖPNV
- anzahlmäßig größter zusammenhängender Einzelhandelsstandort in Demmin
- leistungsstarke Filialisten im Brauereipark mit überörtlicher Strahlkraft vorhanden
- hohe Anzahl an Komplementärbetrieben, dadurch gute Funktionsdurchmischung und Multifunktionalität der Innenstadt

Schwächen

- disperse Anordnung der Handelsbetriebe, keine komprimierte und klar strukturierte Einkaufslage, zahlreiche Funktionsunterbrechungen
- kleinstrukturiertes Handelsangebot in der Hauptgeschäftslage
- die beiden größten Handelsbetriebe in der Hauptgeschäftslage führen ein discountlastiges Angebot, unattraktive Ausstrahlung beider Handelsimmobilien
- hoher Leerstand von 17 Geschäften
- sehr geringe Fläche der Leerstandsobjekte, bei vielen Einheiten ist keine Einzelhandelsnutzung möglich
- leerstehendes Kaufhaus in der Clara-Zetkin-Straße 26 strahlt negativ auf das Standortumfeld aus
- wenig qualifizierte Gastronomie in der Innenstadt
- hohe Verkehrsbelastung, insbesondere der Clara-Zetkin-Straße
- geringe Aufenthaltsqualität

Entwicklungsziele zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

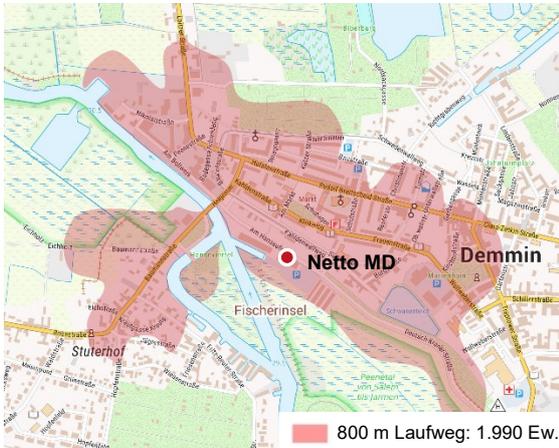
- Stärkung/Stabilisierung der bestehenden innerstädtischen Handelsbetriebe
- Weiterentwicklung des Handelsangebots in der Innenstadt, wenngleich auf Grund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen keine wesentlichen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen; zumal die Innenstadt für filialierte Betriebe und potenzielle Magnetanbieter tendenziell eine geringe Ansiedlungsattraktivität besitzt
- Aktive Lenkung von möglichen, hauptsächlich von profilibildenden Ansiedlungsbegehren auf die Innenstadt (bei Flächenverfügbarkeit)
- Schaffung von möglichst größeren Ladeneinheiten (Flächenzusammenlegung von disfunktionalen Kleinfächen, sofern baulich möglich), da den zahlreichen kleineren Fachhändlern in der Innenstadt zu wenige Großflächen gegenüberstehen, dabei Beachtung von notwendigen Mindestbetriebsgrößen von Handelsbetrieben
- Förderung der Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben aus Nebenlagen und Innenstadtrandlagen in den Hauptgeschäftsbereich (bei Flächenverfügbarkeit), aktive Lenkung der Verlagerung
- Revitalisierung bestehender Leerstände bzw. Inwertsetzung von derzeit nicht vermietbaren Flächen mit Handel oder auch komplementären Nutzungen, hierbei speziell
 - Nutzung des Jola-Kaufhauses
 - Nutzung des Kaufhauses Clara-Zetkin-Straße 26
 - Nutzung des vormaligen Postamts
- Sicherung und Ergänzung des Handelsangebots durch qualifizierte und attraktive Komplementärfunktionen, hauptsächlich Erhöhung der Angebotsmasse durch Entwicklungen in der Innenstadt, keine Ansiedlung von Komplementären oder kleinformatigen Handelsbetrieben im Standortbereich Brauereipark
- Ausbau der Funktionsvielfalt und Urbanität der Innenstadt, insbesondere Weiterentwicklung von frequenz-erzeugender Gastronomie
- Ausbau der Wohnfunktion der Innenstadt, vor allem mit attraktiven und modernen Wohnstrukturen, somit Erhöhung des fußläufigen Nachfragepotenzials
- Weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt, u.a. durch gestalterische Verbesserungen, Aufwertung von Werbeanlagen und Schaufenstern und des öffentlichen Raums, Verbesserung der Stadtmöblierung

- Installation eines Leerstandsmanagements, (Zwischen-)Nutzungen von Leerstandsflächen, Erarbeitung von Nachnutzungsmöglichkeiten, auch mit einzelhandelsfremden Belegungsoptionen, rechtzeitiges Reagieren auf Leerstand, Gestaltung von leerstehenden Gewerbeeinheiten
- Sicherung der fußläufigen Anbindung zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen
- Erhalt und Sicherung der verkehrlichen Erreichbarkeit, insbesondere des einkaufsstättennahen Parkplatzangebots (auch in Randlagen zur Innenstadt) und der ÖPNV-Anbindung der Einkaufsinnenstadt

Kartengrundlage: BKG 2022, Flächennutzungsplan der Stadt Demmin, Bebauungsplan Nr. 13 „Einkaufszentrum Brauereipark“;
BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

6.4.3. Grundversorgungsstandorte

1 - Standortprofil Grundversorgungsstandort Am Hanseufer

Standort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ verkehrsorientierte Lage südlich der Demminer Innenstadt ▪ das streifenförmige Marktareal ist direkt am Hanseufer lokalisiert, die Innenstadt liegt höhenversetzt zu dem Netto-Markt ▪ Netto Marken-Discount ist in einem eingeschossigen freistehenden Normgebäude etabliert, der Back-Shop im Ausgangsbereich steht langjährig leer
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nördlich breitet sich die Innenstadt aus; die vielbefahrene Straße Hanseufer und der topographische Höhenunterschied limitieren die fußläufigen Austauschbeziehungen ▪ direkt westlich des Netto-Marktes stellt das vormalige Speichergebäude – Mischnutzung aus Kleingewerbe, Büros und Verwaltung – eine städtebauliche Dominante dar ▪ südlich bildet der Flusslauf der Peene eine natürlich Zäsur, der Bereich – ebenso östlich des Marktes – ist durch begrünte Freiflächen geprägt
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr gute verkehrliche Anfahrbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet, da der Marktstandort über das Hanseufer an die beiden Bundesstraßen B110/B194 angebunden ist ▪ eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit aus der nördlich liegenden Innenstadt
Parken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ großzügig dimensionierte Parkplatzanlage, da Markt überwiegend auf motorisierte Kundschaft fokussiert
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine direkte ÖPNV-Anbindung
Einwohner Nahbereich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 2.000 Personen im 800 Meter-Laufweg ▪ hohe Bevölkerungszahl im Nahbereich, jedoch bestehen deutliche Erreichbarkeithemmnisse zu der topographisch höher liegenden Innenstadt
VK-Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 760 m² VK / 1 Betrieb
Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bäcker im Ausgangsbereich
Lage	 
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundversorgungsfunktion für den zentralen Kernstadtbereich ▪ partiell gesamtörtliche und auch überörtliche Versorgungsfunktion, da Netto Marken-Discount aus dem gesamten Stadtgebiet verkehrlich gut erreichbar ist

**Planungsrechtliche
Situation**

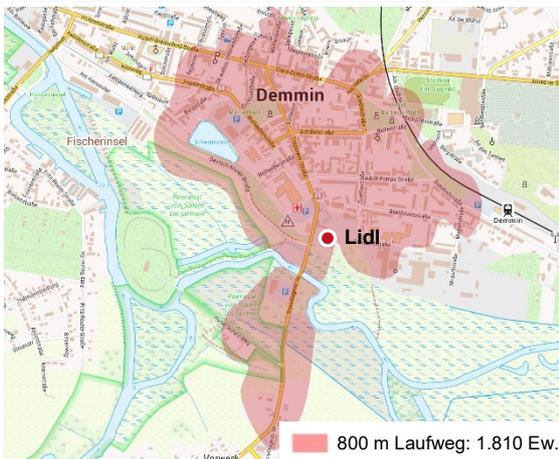
- für das Areal des Lebensmittelmarktes existiert kein Bebauungsplan, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)
- im Flächennutzungsplan der Stadt Demmin ist der Bereich als Gemischte Baufläche (M) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen

Entwicklungsziele

- Sicherung des bestehenden Lebensmittelangebots

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2022; BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

2 - Standortprofil Grundversorgungsstandort Treptower Straße

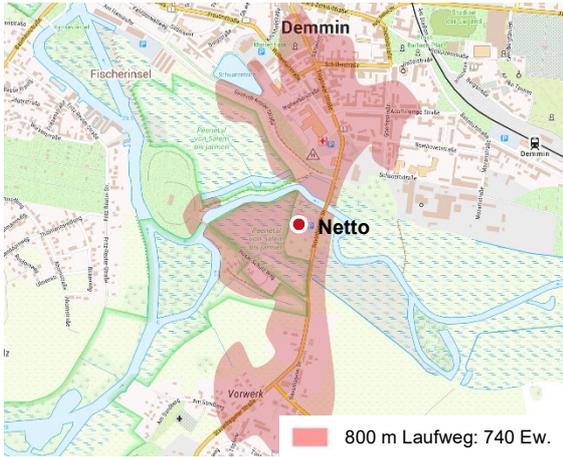
Standort	<ul style="list-style-type: none"> südlich der Demminer Innenstadt in städtebaulicher Randlage verortet Lage des Lidl-Marktes ist durch die Nähe zum Kreiskrankenhaus geprägt Lidl befindet sich in einem marktüblichen Normbau und besitzt mit ca. 800 m² keine aktuelle konzeptkonforme Verkaufsfläche, im Standortverbund ergänzen ein Bäcker, ein Fleischer und ein Kiosk das Angebot des Discounters
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Standortumfeld ist in nördlicher Richtung neben dem Kreiskrankenhaus vor allem durch diverse gesundheitsnahe Dienstleistungen geprägt östlich befindet sich ein AWO-Pflegezentrum, südlich stellt der Flusslauf der Tollense eine Zäsur zu dem Stadtteil Vorwerk dar
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> sehr gute verkehrliche Anfahbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet über die Treptower Straße – als Bundesstraße (B194) ausgewiesen – möglich, zudem gute Anfahbarkeit über das Hanseufer gute fußläufige Erreichbarkeit aus dem zentralen Kernstadtbereich bzw. den nördlich des Lidl-Standortes befindlichen Wohnquartieren
Parken	<ul style="list-style-type: none"> sehr großzügig dimensionierte Parkplatzanlage (rd. 100 PP, kostenfrei)
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> Bushaltestelle („A.-Pompe-Straße Ecke“) nördlich des Lidl-Marktes
Einwohner Nahbereich	<ul style="list-style-type: none"> ca. 1.800 Personen im 800 Meter-Laufweg gute fußläufige Erreichbarkeit nur aus den verdichteten Wohngebieten nördlich des Lidl-Marktes
VK-Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> ca. 950 m² VK / 4 Betriebe
Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> Lidl, Bäcker/Fleischer, Kiosk
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> keine
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> kein Leerstand
Lage	 
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> Grundversorgungsfunktion für den zentralen und den südöstlichen Kernstadtbereich partiell auch gesamtörtliche Versorgungsfunktion, da Lidl aus dem gesamten Stadtgebiet verkehrlich gut erreichbar ist Grundversorgungsfunktion auch für den Stadtteil Vorwerk südlich der Kernstadt und für Umlandgemeinden, v.a. im südlichen Umfeld von Demmin
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> für das Areal des Lebensmittelmarktes existiert kein Bebauungsplan, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) im Flächennutzungsplan der Stadt Demmin ist der Bereich als Gemischte Baufläche (M) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen

Entwicklungsziele

- Sicherung des bestehenden Lebensmittelangebots
- Sicherstellung von optisch attraktiven Angebotsstrukturen und einer langfristig standort- und konzeptangepassten Flächendimensionierung des Lebensmittelmarktes
- Gewährleistung der fußläufigen Anbindung an die nördlich befindlichen Wohnsiedlungsbereiche

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2022; BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

3 - Standortprofil Grundversorgungsstandort Stavenhagener Straße

Standort	<ul style="list-style-type: none"> im südlichen Stadtgebiet zwischen der Kernstadt und dem räumlich abgesetzten Stadtteil Vorwerk, als Nachnutzung auf dem Gelände eines ehemaligen Sägewerkes errichtet Netto ist in einem eingeschossigen Funktionsbau untergebracht, in der Handelsimmobilie ist noch ein Getränkemarkt eingemietet
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> das Umfeld ist ausschließlich durch Grünflächen – teilweise bewaldet – geprägt, unmittelbar befindet sich der Flusslauf der Tollense der Standort ist städtebaulich nicht-integriert
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> gute verkehrliche Anfahrbarkeit über die Stavenhagener Straße (B194), insbesondere aus dem Stadtteil Vorwerk fußläufige Erreichbarkeit aus dem nördlichen Kernstadtbereich und dem südlichen Stadtteil Vorwerk möglich, jedoch unattraktive Wegebeziehung; Markt fokussiert auf autokundenorientierte Verbraucher
Parken	<ul style="list-style-type: none"> großzügig dimensionierte Parkplatzanlage (ca. 70 PP, kostenfrei)
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> keine direkte ÖPNV-Anbindung
Einwohner Nahbereich	<ul style="list-style-type: none"> ca. 700 Personen im 800 Meter-Laufweg keine wohnsiedlungsintegrierte Lage, dadurch keine Einwohner im unmittelbaren Umfeld; unattraktive Wegebeziehung zu den nördlich und südlich liegenden Wohnquartieren
VK-Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> ca. 900 m² VK / 4 Betriebe
Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> Netto, Bäcker/Fleischer, Getränkemarkt
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> keine
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> kein Leerstand
Lage	 
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> v.a. Grundversorgungsfunktion für den Stadtteil Vorwerk, da Marktstandort nördlich zu diesem Stadtteil situiert ist partiell gesamtörtliche Versorgungsfunktion, da Netto aus dem gesamten Stadtgebiet verkehrlich gut erreichbar ist Grundversorgungsfunktion auch für Umlandgemeinden, v.a. im südlichen Umfeld von Demmin
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> im Flächennutzungsplan der Stadt Demmin ist der Bereich als Sonderbaufläche (S) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen für das Areal des Lebensmittelmarktes existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan, in den textlichen Festsetzungen wird die Fläche des Lebensmittelmarktes

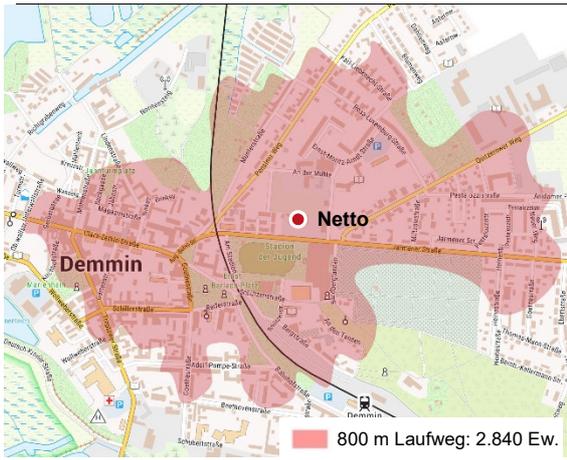
telmarktes auf 835 m² limitiert, für einen Getränkemarkt auf 640 m²; demnach entspricht die aktuelle Nutzung den Festsetzungen des V+E Plans

Entwicklungsziele

- Sicherung des bestehenden Lebensmittelangebots
-

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2022, Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 (1. Änderung);
BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

4 - Standortprofil Grundversorgungsstandort Jarmener Straße

Standort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage im östlichen Kernstadtgebiet gegenüber dem Stadion ▪ Standort war vormals durch Wohnbebauung belegt und wurde im Rahmen einer Neupositionierung durch den Netto-Markt (inkl. Getränkemarkt) neu bebaut ▪ Netto befindet sich in einem konzeptüblichen Normbau im Standortverbund mit einem Getränkemarkt
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Umfeld dominiert eine Wohnbebauung, wobei nördlich des Marktes eine unbebaute Freifläche vorzufinden ist ▪ nordöstlich ist das Gymnasium lokalisiert, unweit hiervon liegt die Agentur für Arbeit ▪ südlich befindet sich das städtische Stadion, südöstlich liegt der Friedhof
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute verkehrliche Anfahrbarkeit über die Jarmener Straße (B110), aus den nördlich liegenden Wohnquartieren ist die direkte Erreichbarkeit über die Straße An der Mühle möglich ▪ gute fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten
Parken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr großzügig dimensionierte Parkplatzanlage (rd. 100 PP, kostenfrei)
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bushaltestelle („Stadion“) vor dem Netto-Markt an der Jarmener Straße
Einwohner Nahbereich	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 2.800 Personen im 800 Meter-Laufweg ▪ hoch verdichtete Wohnbebauung auf Grund mehrgeschossiger Zeilenbauten insbesondere nordöstlich des Netto-Marktes
VK-Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 1.120 m² VK / 3 Betriebe
Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Netto, Bäcker, Getränkemarkt
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein Leerstand
Lage	 
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundversorgungsfunktion für den östlichen Kernstadtbereich ▪ partiell gesamtörtliche Versorgungsfunktion, da Netto aus dem gesamten Stadtgebiet verkehrlich gut erreichbar ist ▪ Grundversorgungsfunktion auch für Umlandgemeinden, v.a. im östlichen und nordöstlichen Umfeld von Demmin
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ für das Areal des Lebensmittelmarktes existiert kein Bebauungsplan, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ▪ im Flächennutzungsplan der Stadt Demmin ist der Bereich als Gemischte Baufläche (M) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen

Entwicklungsziele

- Sicherung des bestehenden Lebensmittelangebots
- Sicherstellung von optisch attraktiven Angebotsstrukturen und einer langfristig standort- und konzeptangepassten Flächendimensionierung des Lebensmittelmarktes
- Gewährleistung der fußläufigen Anbindung an die nördlich befindlichen Wohnsiedlungsbereiche, insbesondere an die nordöstlich liegende Großwohnsiedlung

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2022; BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

6.4.4. Sonderlagen

A – Standortprofil Sonderlage Drönnewitzer Straße																					
Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im westlichen Kernstadtgebiet in Gewerbegebietslage zur Drönnewitzer Straße ▪ der Agglomerationsbereich erstreckt sich nördlich der Drönnewitzer Straße ab der Straßenkreuzung zur Rosestraße/Devenener Straße 																				
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im südlichen Umfeld breitet sich eine Kleinwohnsiedlung aus, in östlicher Richtung zeigt sich eine lockere straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Rosestraße ▪ westlich grenzen Gewerbebetriebe an, nördlich beginnt der Übergang zur offenen Landschaft (landwirtschaftliche Nutzflächen) 																				
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gute verkehrliche Anfahbarkeit aus dem gesamten Kernstadtgebiet, zügige überörtliche Erreichbarkeit vor allem aus den westlich von Demmin liegenden Gemeinden ▪ fußläufige Erreichbarkeit aus der südlich liegenden Fritz-Reuter-Siedlung und aus dem Wohngebiet südlich der Rosestraße möglich 																				
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bushaltestelle („Drönnewitzer Straße“) vor dem REPO-Markt in der Drönnewitzer Straße 																				
Parken	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zwei großzügig dimensionierte Parkplatzanlagen (kostenfrei) jeweils vor den Eingängen der beiden Handelsimmobilien 																				
VK-Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 11.210 m² VK / 9 Betriebe 																				
Branchenstruktur	<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <table border="1" style="margin-top: 10px; font-size: small;"> <caption>Branchen (Anzahl der Geschäfte)</caption> <thead> <tr> <th>Branchen</th> <th>Anzahl der Geschäfte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Lebensmittel/Reformwaren</td><td>4</td></tr> <tr><td>Drogeriewaren/Gesundheit</td><td>0</td></tr> <tr><td>Blumen/Pflanzen/Zoo</td><td>0</td></tr> <tr><td>Bekleidung/Schuhe/Sport/Lederwaren</td><td>2</td></tr> <tr><td>Bücher/Schreib-/Spielwaren</td><td>0</td></tr> <tr><td>Unterhaltungselektronik/Elektro/PC/Foto</td><td>1</td></tr> <tr><td>Möbel/Einrichtung/Hausrat/Bau-/Gartenmarkt</td><td>2</td></tr> <tr><td>Optik/Uhren/Schmuck</td><td>0</td></tr> <tr><td>Sonstiger Einzelhandel</td><td>0</td></tr> </tbody> </table> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 20px;"> <p>Branchen (Anzahl der Geschäfte)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Lebensmittel/Reformwaren (4) ■ Drogeriewaren/Gesundheit (0) ■ Blumen/Pflanzen/Zoo (0) ■ Bekleidung/Schuhe/Sport/Lederwaren (2) ■ Bücher/Schreib-/Spielwaren (0) ■ Unterhaltungselektronik/Elektro/PC/Foto (1) ■ Möbel/Einrichtung/Hausrat/Bau-/Gartenmarkt (2) ■ Optik/Uhren/Schmuck (0) ■ Sonstiger Einzelhandel (0) </div> </div>	Branchen	Anzahl der Geschäfte	Lebensmittel/Reformwaren	4	Drogeriewaren/Gesundheit	0	Blumen/Pflanzen/Zoo	0	Bekleidung/Schuhe/Sport/Lederwaren	2	Bücher/Schreib-/Spielwaren	0	Unterhaltungselektronik/Elektro/PC/Foto	1	Möbel/Einrichtung/Hausrat/Bau-/Gartenmarkt	2	Optik/Uhren/Schmuck	0	Sonstiger Einzelhandel	0
Branchen	Anzahl der Geschäfte																				
Lebensmittel/Reformwaren	4																				
Drogeriewaren/Gesundheit	0																				
Blumen/Pflanzen/Zoo	0																				
Bekleidung/Schuhe/Sport/Lederwaren	2																				
Bücher/Schreib-/Spielwaren	0																				
Unterhaltungselektronik/Elektro/PC/Foto	1																				
Möbel/Einrichtung/Hausrat/Bau-/Gartenmarkt	2																				
Optik/Uhren/Schmuck	0																				
Sonstiger Einzelhandel	0																				
Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaufland, Takko, Deichmann, kleinformatische Betriebe / REPO 																				
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine komplementären Nutzungen 																				
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kein Leerstand 																				
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gesamtörtliche und auch überörtliche Versorgungsfunktion in verschiedenen Branchen, vor allem mit Lebensmitteln, modischen Sortimenten sowie Möbeln, Baumarkt-/ Einrichtungsartikeln und Haushaltswaren ▪ Versorgungsfunktion auch für Gemeinden im Umfeld von Demmin 																				
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ für das gesamte Areal existiert kein Bebauungsplan, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ▪ im Flächennutzungsplan der Stadt Demmin ist der Bereich als Sonderbaufläche (S) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen ▪ Für das Planvorhaben wurde ein Bebauungsplan erstellt; es erfolgte eine Genehmigung nach § 33 BauGB. Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht zu Ende geführt, es erfolgte keine Satzung. 																				

Lage



Entwicklungsziele

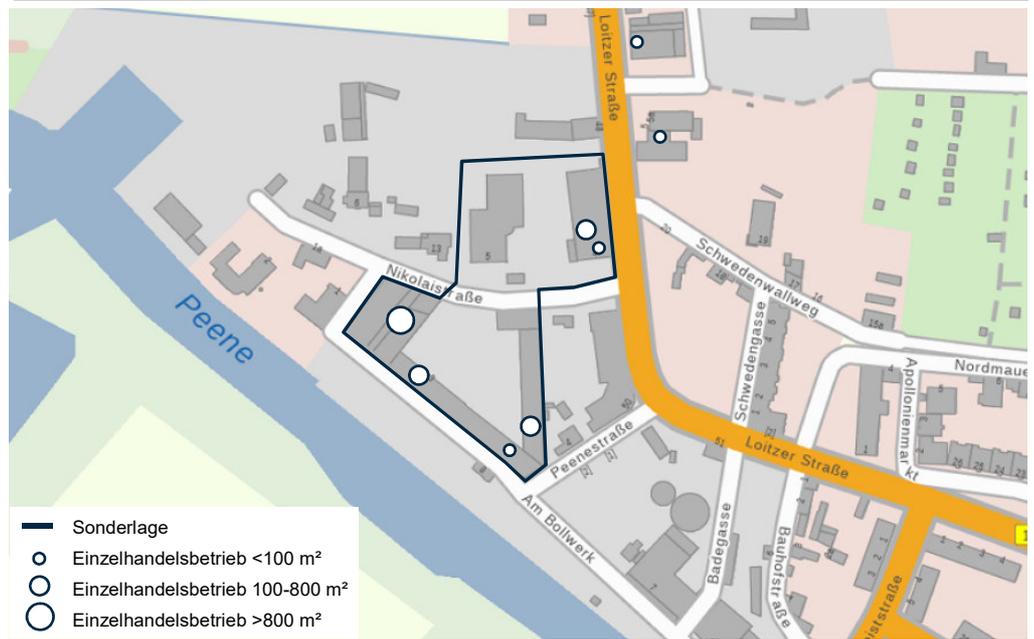
- Sicherung der Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an diesem Standort, da diese Anbieter funktionsgerecht in einer dezentralen und verkehrlich gut erreichbaren Lage entwickelt wurden
- weitere Ansiedlung von Handelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich, ebenso auch Erweiterungen von Bestandsbetrieben; Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche
- Sicherung der Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten
- keine Neuansiedlung und keine Erweiterung von Betrieben mit zentrenrelevanten (exkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten
- keine Umnutzung bestehender Verkaufsflächen zugunsten zentrenrelevanter (exkl. nahversorgungsrelevanter) Sortimente
- Forcierung der Verlagerung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereich oder nachgeordnet in die innerstädtischen Ergänzungslagen

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2022; BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

B – Nikolaistraße

Lage	<ul style="list-style-type: none"> im westlichen Kernstadtgebiet, direkt an der Loitzer Straße im Kreuzungsbereich zur Nikolaistraße Norma agiert in einem eingeschossigen Normgebäude, in der Vorkassenzzone ist ein Bäcker angesiedelt; im Standortverbund befindet sich ein AOK-Servicecenter südlich von Norma breitet sich das sog. Peene-Einkaufszentrum (Eröffnung im Jahr 1994) aus, ein baulich fast geschlossener Komplex; die Gewerbeflächen gruppieren sich um einen mittig liegenden Parkplatz ein Teil der Gewerbeflächen steht leer, der Bereich besitzt funktionale Mängel
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> im Umfeld des Standortes dominiert eine gewerbliche Nutzung, östlich beginnen die verdichteten innerstädtischen Wohnsiedlungsquartiere südlich stellt der Flusslauf der Peene eine Zäsur des Standortbereiches dar
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> sehr gute verkehrliche Anfahrbarkeit über die Loitzer Straße (B194), Zufahrt auf die betriebseigene Parkplatzanlage von Netto und des Peene-Einkaufszentrums direkt über die Nikolaistraße möglich fußläufige Erreichbarkeit aus den östlichen angrenzenden Wohnquartieren über die Loitzer Straße und vor allem über den Schwedenwallweg gegeben
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> Bushaltestelle („Peene EKZ“) südlich des Norma-Marktes
Parken	<ul style="list-style-type: none"> standortangepasste Parkplatzanlage von Norma (rd. 50 PP, kostenfrei), unter betreiberspezifischer Sicht tendenziell zu klein, Parkplätze liegen vor dem Norma-Markteingang, Parkplatzanlage ist jedoch bandförmig gezogen großzügig Parkplatzanlage des Peene-Einkaufszentrums mit über 100 Stellplätzen
VK-Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> ca. 2.370 m² VK / 6 Betriebe
Branchenstruktur	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-left: 20px;"> <p>Branchen (Anzahl der Geschäfte)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Lebensmittel/Reformwaren (4) ■ Drogeriewaren/Gesundheit (0) ■ Blumen/Pflanzen/Zoo (0) ■ Bekleidung/Schuhe/Sport/Lederwaren (0) ■ Bücher/Schreib-/Spielwaren (0) ■ Überregionaler Filialist (0) ■ Möbel/Einrichtung/Hausrat/Bau-/Gartenmarkt (2) ■ Optik/Uhren/Schmuck (0) ■ Sonstiger Einzelhandel (0) </div> </div>
Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> Norma, Tedi, Landhandel, Getränkemarkt, Bäcker, Fleischer
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> vereinzelte Dienstleistungsanbieter, Spielhalle, AOK
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> verschiedene, meist kleinteilige Leerstände
Einzelhandelsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> gesamtörtliche und auch überörtliche Versorgungsfunktion in verschiedenen Branchen, vor allem mit Lebensmitteln und auch Haushaltwaren Versorgungsfunktion auch für Gemeinden im Umfeld von Demmin
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> für das Areal des Norma-Marktes existiert kein Bebauungsplan, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB); im Flächennutzungsplan der Stadt Demmin ist der Bereich als Gemischte Baufläche (M) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen für das Areal des Peene-Einkaufszentrums existiert ein Bebauungsplan, der den Bereich als Kerngebiet i.S.d. § 7 BauNVO festsetzt

Lage



geplante Revitalisierungsmaßnahme

- Abriss / Neubau des Norma-Marktes, Ansiedlung eines flächenseitig erweiterten Marktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche (zzgl. Bäckerei-Café)

Entwicklungsziele

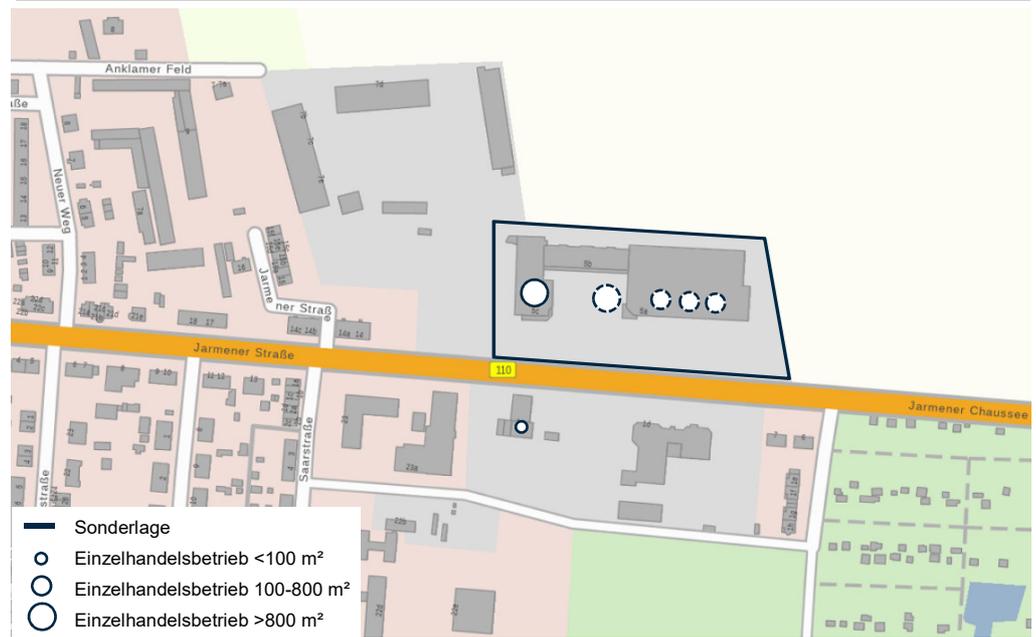
- der Standort soll auf die Versorgung ausschließlich mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgerichtet werden
- Ansiedlung von Handelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich; Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche
- Sicherung der Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Ausnahme Drogeriewaren) möglich
- keine Neuansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten (exkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten
- keine Umnutzung bestehender Verkaufsflächen zugunsten zentrenrelevanter (exkl. nahversorgungsrelevanter) Sortimente

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2022, Bebauungsplan Nr. 38 „Kerngebiet Nikolaistraße“; BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

C – Jarmener Chaussee

Lage	<ul style="list-style-type: none"> im östlichen Kernstadtgebiet straßenbegleitend zur Jarmener Chaussee der Standort wird derzeit lediglich durch einen Lebensmitteldiscounter genutzt, die restliche Handelsfläche steht leer (s. Historie des Handelsstandortes auf Seite 46)
Umfeldnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> Lage direkt an der Jarmener Chaussee, nördlich und östlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an; südlich dominiert eine gewerbliche Nutzung westlich des Netto-Marktes beginnt eine mehrgeschossige und verdichtete Wohnbebauung, südwestlich liegt eine Berufsschule
Erreichbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> gute verkehrliche Anfahrbarkeit aus dem gesamten Kernstadtgebiet, zügige überörtliche Erreichbarkeit vor allem aus den östlich von Demmin befindlichen Gemeinden fußläufige Anbindung an westlich befindliche Wohngebiete durch kombinierten Fuß-/ Fahrradweg
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> keine direkte ÖPNV-Anbindung, nächstliegende Bushaltestelle in der Jarmener Straße
Parken	<ul style="list-style-type: none"> großzügige Parkplatzanlagen (kostenfrei), die auch nach der geplanten Revitalisierung des Standortbereiches wieder hergestellt werden
VK-Fläche/Geschäfte	<ul style="list-style-type: none"> ca. 830 m² VK / 1 Betrieb
Branchenstruktur (aktuell)	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-left: 20px;"> <p>Branchen (Anzahl der Geschäfte)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Lebensmittel/Reformwaren (4) ■ Drogeriewaren/Gesundheit (0) ■ Blumen/Pflanzen/Zoo (0) ■ Bekleidung/Schuhe/Sport/Lederwaren (0) ■ Bücher/Schreib-/Spielwaren (0) ■ Überregionaler Filialist (0) ■ Möbel/Einrichtung/Hausrat/Bau-/Gartenmarkt (2) ■ Optik/Uhren/Schmuck (0) ■ Sonstiger Einzelhandel (0) </div> </div>
Einzelhandelsbesatz	<ul style="list-style-type: none"> Netto Marken-Discount
Komplementäre	<ul style="list-style-type: none"> keine komplementären Nutzungen
Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> Leerstand der gesamten östlichen Handelseinheit (vormals REWE, Takko, Deichmann bzw. ein Baumarkt)
geplante Revitalisierungsmaßnahme	<ul style="list-style-type: none"> Ansiedlung eines Supermarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m² Ansiedlung von zwei Fachmärkten mit einer summierten Verkaufsfläche von maximal 1.400 m², die Verkaufsfläche je Markt liegt unterhalb 800 m² Es ist die Ansiedlung eines Baumarktes (nicht-zentrenrelevantes Sortiment) und eines Tierfuttermarktes (nahversorgungsrelevantes Kernsortiment) geplant.
Einzelhandelsfunktion (geplant)	<ul style="list-style-type: none"> gesamörtliche und auch überörtliche Versorgungsfunktion in verschiedenen Branchen, vor allem mit Lebensmitteln, Baumarktartikeln und Tierfutter Versorgungsfunktion auch für Gemeinden im Umfeld von Demmin
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> für das gesamte Areal existiert kein Bebauungsplan, es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) im Flächennutzungsplan der Stadt Demmin ist der Bereich als Sonderbaufläche (S) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen

Lage



Entwicklungsziele

- der Standort soll auf die Versorgung ausschließlich mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgerichtet werden
- Ansiedlung von Handelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten möglich; Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche
- Sicherung der Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, Neuansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Ausnahme Drogeriewaren) möglich
- keine Neuansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten (exkl. nahversorgungsrelevanten) Kernsortimenten
- keine Umnutzung bestehender Verkaufsflächen zugunsten zentrenrelevanter (exkl. nahversorgungsrelevanter) Sortimente

Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2022; BBE Handelsberatung, eigene Bearbeitung und Darstellung

6.5. Sortimentskonzept Demmin

6.5.1. Begriffsdefinition

Eine Sortimentsliste stellt einen wesentlichen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzepts dar und ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Festlegung von zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich.

Nachfolgender **Kriterienkatalog** dient zur Unterscheidung von zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Abbildung 29: Kriterienkatalog zur Unterscheidung zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente

zentrenrelevante Sortimente

- geringer spezifischer Flächenanspruch, räumliche Integration dieser Betriebe ist grundsätzlich in zentrale Versorgungsbereiche möglich
- meist hohe Flächenproduktivität
- hohe Ausstrahlungskraft
- überwiegend leichter bzw. problemloser Abtransport, ein Kfz ist i.d.R. nicht notwendig
- häufige Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen und meist in Abhängigkeit von anderen Frequenzbringern
- lösen positive Agglomerations- bzw. Verdichtungseffekte aus
- prägen durch ihr Vorhandensein bereits die städtebaulich-funktionale Struktur von zentralen Versorgungsbereichen
- ziehen viele Besucher an und sind für einen attraktiven Branchenmix notwendig

nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Angebot dieser Waren erfolgt auf Grund der Größe und Beschaffenheit i.d.R. an dezentralen, vorwiegend autokundenorientierten Standorten
- zum Warenabtransport wird überwiegend ein zusätzliches Transportmittel benötigt
- keine Eignung für zentrale Lagen, da hoher Flächenbedarf
- niedrige Flächenproduktivität
- erzeugen eine eigene Besucherfrequenz und werden i.d.R. gezielt angefahren, geringe Kopplungen mit anderen Aktivitäten
- keine prägende Funktion für zentrale Innenstadtlagen

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Zentrenrelevante Sortimente tragen zur Attraktivität städtebaulich integrierter Versorgungszentren bei und können positive Agglomerations- bzw. Kopplungseffekte auslösen. Die Sortimente können im Verbund eine hohe Ausstrahlungskraft induzieren, was sich positiv auf die Besucherfrequenzen auswirkt. Diese Sortimente sind ferner durch einen meist geringen Flächenanspruch geprägt und lassen sich i.d.R. in bestehende innerörtliche Bebauungsstrukturen integrieren. Zentrenrelevante Sortimente sind i.d.R. bereits in zentralen Versorgungsbereichen etabliert und prägen städtebaulich-funktional die Bestandsstruktur.

Für die Stärkung der Versorgung im zentralen Versorgungsbereich und zur Verbesserung der Gesamtattraktivität der Stadt Demmin gilt es, diejenigen Sortimente im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren, die maßgeblich der Nutzungsvielfalt und der Attraktivität dieses Bereiches dienen.

Zu der Sortimentsgruppe der zentrenrelevanten Sortimente zählen auch die sog. **nahversorgungsrelevanten Sortimente**, die überwiegend der kurzfristigen bzw. periodischen Grundversorgung dienen (v.a. Lebensmittel) und durch eine häufige Konsumentennachfrage gekennzeichnet sind. Auf diese Warengruppen treffen auch die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Da in innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen und z.T. auch in Nahversorgungszentren oft die flächenseitigen Voraussetzungen zur Installation von diesen meist großformatigen Anbietern nicht gegeben sind, sollte eine Ansiedlung auch außerhalb dieser Bereiche im Sinne einer wohnungsnahen und engmaschigen Bedarfsabdeckung möglich sein.

Die sog. **nicht-zentrenrelevanten Sortimente** besitzen i.d.R. hohe Flächenansprüche, die in zentralen Versorgungsbereichen meist nicht darstellbar sind. Bei diesen Sortimenten handelt es sich um Waren, die zentrale Versorgungsbereiche nicht prägen und hier i.d.R. bezüglich ihrer Größe und Beschaffenheit nicht angeboten werden können. Somit besitzt diese Sortimentsgruppe für die Attraktivität von zentralen Versorgungsbereichen eine untergeordnete Bedeutung. Ferner ist zum Abtransport dieser meist großvolumigen Waren ein Kfz erforderlich.

Idealerweise sollte eine Ansiedlung dieser Sortimentsgruppe an einem städtebaulich integrierten Standort, möglichst in innerstädtischer Randlage oder in einer bestehenden Sonderlage erfolgen. Hierbei ist die Nachnutzung von bestehenden Gewerbestandorten bzw. die Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsstandorten zu präferieren (Prinzip „Nachnutzung vor Neuinanspruchnahme von Flächen“).

Bei der Definition der Sortimentsgruppen ist grundsätzlich auf eine **ortstypische Sortimentsliste** abzustellen, die sich auf die ortsspezifischen Verhältnisse und auch auf mögliche Entwicklungsperspektiven bezieht und somit auf die konkreten lokalen städtebaulichen Erfordernisse abgestimmt ist.⁸⁵ Ein genereller Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen von Sortimenten – wie dies z.T. in Landes- oder Regionalentwicklungsplänen der Fall ist – reicht im Rahmen einer bauleitplanerischen Steuerung nicht aus und wurde in der Rechtsprechung bereits als fehlerhaft beurteilt.

Die nachfolgende Herleitung der Sortimentsliste erfolgt auch auf Grundlage des **tatsächlichen Einzelhandelsbestandes** in Demmin. Dabei sind insbesondere die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur und der aktuelle sortimentsspezifische Bestand von Anbietern in dem zentralen Versorgungsbereich wichtig. Ferner wird bei der Einstufung der Zentrenrelevanz auch beachtet, dass einzelne Sortimente möglicherweise untereinander wichtige Kopplungen und Synergien auslösen und so – auch bei einem derzeitigen Nichtvorhandensein im zentralen Versorgungsbereich – perspektivisch hier angesiedelt werden sollten.

Eine ortsspezifische Sortimentsliste kann solche Sortimente – auch wenn diese in einem zentralen Versorgungsbereich noch nicht vorhanden sind – als zentrenrelevant ausweisen. Es ist möglich, diese Sortimente in anderen Ortsgebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem zentralen Versorgungsbereich zuzuführen.⁸⁶ Bei der Darstellung dieser Zielperspektive besteht allerdings die Notwendigkeit, in dem Einzelhandelskonzept eine realistische Option für diese Entwicklung aufzuzeigen.

85 vgl. Urteile OVG Nordrhein-Westfalen [7A D 92/.NE] vom 03.06.2002 und VGH Baden-Württemberg [8 S 1848/04] vom 02.05.2005.

86 Verfolgt eine Gemeinde mit dem Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelssortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen innenstadtrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind.
vgl. Urteil VGH Baden-Württemberg [3 S 1259/056] vom 30.01.2006.

6.5.2. Zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente für Demmin

Das **Ziel des Sortimentskonzepts** ist, die Sortimente mit einer innenstadtprägenden Funktion dauerhaft im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich in Demmin zu etablieren. Grundsätzlich sollen insbesondere größere Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten durch bauleitplanerische und genehmigungsrechtliche Maßnahmen funktionsabhängig maßgeblich auf den zentralen Versorgungsbereich gelenkt werden.

Ferner stellt die Demminer Sortimentsliste ein möglicherweise wichtiges Element für die Festlegung von sog. **Randsortimenten** bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dar. Durch eine exakte Definition der Randsortimente nach Warengruppen und deren flächenmäßige Eingrenzung in Bebauungsplänen kann dem Zentrenkonzept Rechnung getragen werden. Nicht nur bei der Festsetzung der Randsortimente, auch im Rahmen von Bebauungsplänen für den großflächigen Einzelhandel kann die Sortimentsliste dazu dienen, zulässige oder ausgeschlossene Sortimente (Positiv-/Negativliste) zu definieren.

Der Erstellung der **Sortimentsliste** für Demmin liegt die allgemeine Begriffsdefinition (vgl. Pkt. 6.5.1) zugrunde. Die Sortimentsliste wird ferner unter Berücksichtigung der städtebaulich-funktionalen Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich und darin bereits angesiedelter Branchen bzw. auch bestehender Teilsortimente abgeleitet (vgl. Standortprofil unter Pkt. 6.4.2). Bei vielen der ausgewiesenen zentrenrelevanten Sortimente ist in dem zentralen Versorgungsbereich bereits ein Angebot – ggf. auch in Form eines Randsortiments – vorhanden (vgl. Anlage 4).

Von den Branchen, die aktuell nicht in dem zentralen Versorgungsbereich verortet sind, weisen verschiedene Sortimente bezüglich der definierten Beurteilungskriterien (vgl. Abb. 29) die Merkmale von zentrenrelevanten Waren (bspw. Betriebstypenspezifisch, Kopplungsaffinität) auf. Da diese Sortimente auf Basis der formulierten Zielstellung des Zentrenkonzeptes (vgl. Abb. 25) zur Aufwertung und Ausdifferenzierung der innerörtlichen Handelsstrukturen dienen, werden diese Warengruppen – trotz des **derzeitigen Fehlens** in dem zentralen Versorgungsbereich – als zentrenrelevant definiert.⁸⁷ Hierbei handelt es sich um die Sortimente

- Antiquitäten, Kunstgegenstände,
- Computer, Computertechnik, Computerzubehör,
- Elektrokleingeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör,
- Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör,
- Foto, Fotozubehör,
- Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren,
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger,
- Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen,
- Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zubehör.

Die vorstehend benannten Sortimente lassen sich in bestehenden kleinformatigen Leerständen in der Demminer Innenstadt, bei Nutzung bzw. Bebauung der Potenzialflächen oder auch der Revitalisierung von großformatigen Leerständen (vgl. Pkt. 5.3.5) ansiedeln. Demnach bestehen in dem zentralen Versorgungsbereich realistische Ansiedlungschancen für diese Sortimente.

Auf Basis der Bestandssituation im Einzelhandel und stadtentwicklungspolitischer Ziele wird für Demmin folgende Differenzierung zwischen zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen. Die Aufstellung ist nicht abschließend; sollte möglicherweise eine Warengruppe in der folgenden Aufzählung nicht enthalten sein, so ist eine Eingruppierung gemäß den Ausführungen unter Punkt 6.5.1 vorzunehmen.

⁸⁷ In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass sog. „zentrumsbildende“ Nutzungsarten – die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind – in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, dem Zentrum eventuelle Neuansiedlungen zur Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität zuzuführen, ausgeschlossen werden können. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden. vgl. Beschluss BVerwG [4 BN 33.04] vom 10.11.2004.

Abbildung 30: Liste zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente für Demmin
Teil I

zentrenrelevante Sortimente	WZ-Nummer / Bezeichnung nach WZ 2008 ⁸⁸	
<u>davon nahversorgungsrelevante Sortimente</u>		
▪ Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren	47.73	Apotheken
▪ Blumen, Zimmerpflanzen	aus 47.76.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, nur: Blumen
▪ Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/ Putzmittel	47.75	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
▪ Heimtiernahrung/ Futtermittel für Haustiere	aus 47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren, nur: EH mit Futtermitteln für Haustiere
▪ Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost	47.2	EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren
▪ Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	EH mit Zeitschriften und Zeitungen
▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände	47.79.1	EH mit Antiquitäten und antiken Teppichen
▪ Augenoptik, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker
▪ Bücher	47.61	EH mit Büchern
▪ Computer, Computertechnik, Computerzubehör	47.41	EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
▪ Elektrokleingeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör	aus 47.54	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten, nur: EH mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen
▪ Foto, Fotozubehör	47.78.2	EH mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
▪ Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen	47.78.3	EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
▪ Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	47.59.2 47.59.9	EH mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren EH mit Haushaltsgegenständen, nicht: EH mit Lampen und Leuchten
▪ Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Haushaltstextilien (Haus-/ Tisch-/ Bettwäsche), Gardinen	47.51 aus 47.53	EH mit Textilien, nicht: Matratzen EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, nur: Vorhänge und Gardinen
▪ Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren	47.72.2	EH mit Lederwaren und Reisegepäck
▪ Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger	47.59.3 47.42	EH mit Musikinstrumenten und Musikalien EH mit bespielten Ton- und Bildträgern
▪ Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren Kinder), Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	47.71	EH mit Bekleidung

▪ Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf	47.62.2	EH mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
▪ Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte	47.74	EH mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
▪ Schuhe	47.72.1	EH mit Schuhen
▪ Spielwaren, Bastelartikel	47.65	EH mit Spielwaren
▪ Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen	47.64.2 aus 47.78.9	EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel), nicht: Boote Sonstiger Einzelhandel, nur: EH mit Waffen und Munition
▪ Uhren, Schmuck	47.77	EH mit Uhren und Schmuck
▪ Unterhaltungselektronik ("Braune Ware"), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte	47.43 47.63 47.42	EH mit Geräten der Unterhaltungselektronik EH mit bespielten Ton- und Bildträgern EH mit Telekommunikationsgeräten
▪ Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zubehör	47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren, nicht: EH mit Futtermitteln für Haustiere

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Teil II

nicht-zentrenrelevante Sortimente	WZ-Nummer /	Bezeichnung nach WZ 2008
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autozubehör, -teile, -reifen, Kraftradteile, -zubehör 	45.32 45.40	EH mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baumarktartikel (u.a. Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Fenster, Türen, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kamine, Öfen) 	47.52	EH mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boote, Zubehör 	aus 47.64.2	EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel), nur: Boote
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel 	aus 47.41	EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software, nur: Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) 	aus 47.54	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten, nur: EH mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülautomaten, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör 	47.64.1	EH mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Freilandpflanzen, Campingmöbel 	47.76.1 47.52.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, ohne: Blumen EH mit Metall- und Kunststoffwaren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leuchten, Lampen 	aus 47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen, nur: EH mit Lampen und Leuchten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kinderwagen 	aus 47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen, nur: EH mit Kinderwagen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Möbel, Küchen, Büromöbel, Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken) 	47.59.1 aus 47.51	EH mit Wohnmöbeln EH mit Textilien, nur: Matratzen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten 	47.53 aus 47.52.3	EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, ohne: Vorhänge und Gardinen EH mit Anstrichmitteln, Bau und Heimwerkerbedarf, nur: Einzelhandel mit Farben und Lacken

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

6.6. Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Demmin

Im Folgenden werden auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsanalyse und der formulierten Ziele des Zentrenkonzepts (vgl. Abb. 25) Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Demmin definiert. Hiermit soll eine versorgungsstrukturell bestmögliche und gesamtstädtisch gewinnbringende Einzelhandelsentwicklung für die Zukunft sichergestellt werden. Die Ansiedlungsgrundsätze⁸⁹ sind auf eine funktions- bzw. arbeitsteilige Einzelhandelsstruktur zwischen der Demminer Einkaufsinnenstadt, den Grundversorgungsstandorten und den Sonderlagen abgestimmt.

I. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt, bei nicht gegebener Flächenverfügbarkeit in die innerstädtischen Ergänzungslagen

Ziel: Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der überörtlichen Ausstrahlung der Demminer Einkaufsinnenstadt, Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Einkaufsinnenstadt

Der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich besitzt oberste Priorität, perspektivisch sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt anzusiedeln. Für diesen Bereich ist keine Entwicklungsobergrenze festgelegt, da die Einkaufsinnenstadt den stadtentwicklungspolitisch bedeutsamsten Einzelhandelsstandort darstellt.

Mit der eindeutigen Fokussierung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten kann einer Angebotsstreuung über das gesamte Demminer Stadtgebiet – insbesondere in dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Lagen⁹⁰ – entgegengewirkt und die Einkaufsinnenstadt in ihrer heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden.

Die Demminer Einkaufsinnenstadt soll zum dominierenden flächenseitigen Angebotsschwerpunkt für zentrenrelevante Sortimente ausgebaut werden. Dies ist für die Stärkung und Qualifizierung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, die überörtliche Ausstrahlung des Demminer Zentrums, seiner Urbanität und damit für die Zukunftsfähigkeit unabdingbar.

Die Inbetriebnahme von neuen, speziell von großformatigen Handelsbetrieben ist auf die Hauptgeschäftslage zu lenken. Ferner sollten auch weitere kleinformatige Handels- und Dienstleistungsbetriebe⁹¹ hier konzentriert werden; daraus ergibt sich im Umkehrschluss ein Ausschluss von kleineren Geschäften im Standortbereich des Brauereiparks. Mit Blick auf die Flächenverfügbarkeit sowie die Standortvoraussetzungen ist dieser Bereich – sofern in der Hauptgeschäftslage nachweislich keine Flächenpotenziale existieren – für großformatige Handelsbetriebe mit einer fachmarkttypischen Ausrichtung prädestiniert.

Sofern in den beiden Standortbereichen des zentralen Versorgungsbereiches keine Kapazitäten bestehen, ist die Ansiedlung auch in den skizzierten innerstädtischen Ergänzungslagen möglich.

Zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente wird die ortstypische Sortimentsliste der Stadt Demmin zugrunde gelegt (vgl. Pkt. 6.5.2). Der vorstehende Grundsatz I trifft sowohl für nicht-großflächige als auch für großflächige Handelsbetriebe⁹² zu.

89 Die Steuerungsgrundsätze sind für die Ansiedlung und auch Erweiterungsvorhaben im Einzelhandel anzuwenden. Für bestehende Betriebe wird der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz gewährleistet.

90 In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahmen bilden hier lediglich Betriebe, die das sogenannte „Handwerkerprivileg“ erfüllen.

91 Nicht jede zur Verfügung stehende Gewerbefläche innerhalb der Innenstadt muss zwingend durch Einzelhandel genutzt werden, da auch andere zentrentypische Nutzungen (z.B. Dienstleistungen oder Gastronomie) bei einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums eingestellt werden müssen.

92 Einer entsprechenden Ansiedlung dürfen jedoch städtebauliche und landesplanerische Belange nicht entgegenstehen.

II. Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel in den zentralen Versorgungsbereich, nachgelagert auch an Grundversorgungsstandorte und in Sonderlagen

Ziel: Erhalt und Stärkung einer möglichst engmaschigen Grundversorgung mit Lebensmitteln für die Bewohner von Demmin

Die Demminer Einkaufsinnenstadt sollte perspektivisch über einen angemessenen Besatz an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, speziell auch an Lebensmittelverkaufsfläche verfügen. Dies wird derzeit bereits durch einen großflächigen Discountmarkt abgesichert. Der Markteintritt eines weiteren großformatigen Lebensmittelmarktes ist auf Grund fehlender Potenzialflächen offensichtlich nicht möglich und auch zukünftig unrealistisch. Daher kommt dem Schutz des bestehenden innerstädtischen Lebensmittelmarktes eine herausragende Bedeutung zu.

Um die Grundversorgung mit Lebensmitteln bzw. ergänzend mit Waren des kurzfristigen periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente)

- möglichst engmaschig und auch
- für nicht-mobile Bevölkerungsteile

fußläufig zu gestalten, ist nachgeordnet zu dem Innenstadthandel die Ansiedlung von Betrieben mit dem Kernsortiment Lebensmittel auch auf möglichst wohnsiedlungsintegrierte Standorte zu lenken.

Der Markteintritt eines Lebensmittelmarktes (dies betrifft auch die Verlagerung eines Betriebes) ist folglich ausnahmsweise auch außerhalb der Einkaufsinnenstadt möglich, wenn für einen entsprechenden Anbieter nachweislich in dem zentralen Versorgungsbereich keine Flächenkapazitäten bestehen, hier bereits ein entsprechender Anbieter ansässig ist und schädliche Auswirkungen auf den Innenstadthandel und bestehende Betriebe an anderen Grundversorgungsstandorten auszuschließen sind.

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmitteln müssen diese Vorhaben eine standortgerechte Dimensionierung besitzen und überwiegend der Grundversorgung⁹³ dienen. Der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente i.S.d. „Demminer Liste“) soll nicht über 10 % liegen und muss dem Hauptsortiment flächen- und umsatzseitig deutlich untergeordnet sein.

Die Ansiedlung von diesen Betrieben ist auf Standorte zu konzentrieren, in deren fußläufigem Umfeld – in jeweilige Abhängigkeit der lokalen Siedlungsstruktur – eine hohe Mantelbevölkerung wohnt.⁹⁴

Die bestehenden Lebensmittelanbieter – auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches – genießen Bestandsschutz. Eine flächenseitige Erweiterung dieser Betriebe – die einer möglichen Standortsicherung dient und eine konzeptübliche Fläche umfasst – ist möglich und im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu bewerten und zu entscheiden.

III. Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in Sonderlagen und auch in anderen städtebaulich integrierten Lagen möglich

Ziel: Räumliche Konzentration des großflächigen Handels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in Sonderlagen, Lenkung von diesen Betrieben, insbesondere von nicht-großflächigen Betrieben auch in städtebaulich integrierte Lagen, idealerweise in Randbereiche der Einkaufsinnenstadt oder auch an Grundversorgungsstandorte

93 Unter Grundversorgung wird die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.

94 Eine allgemeine Angabe der Einwohnerzahl als Richtlinie ist nicht sinnvoll, da insbesondere auch siedlungsstrukturelle Besonderheiten berücksichtigt werden müssen.

Der großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dient der Ergänzung des Handels im zentralen Versorgungsbereich und des Angebots an Grundversorgungsstandorten. In der Demminer Innenstadt ist die Aufnahmefähigkeit größerer Handelsbetriebe begrenzt, da diese Anbieter i.d.R. für Verkaufs-/ Lager- und Parkierungsflächen einen hohen Flächenverbrauch haben, hohe oder ggf. auch störende Lieferverkehre erzeugen und sich meist räumlich nicht in die vorhandene Einzelhandelsstruktur einordnen.

Aus diesem Grund ist die Ansiedlung auch an verkehrsgünstigen bzw. autokundenorientierten Standorten in Demmin prinzipiell zulässig. Ein Markteintritt ist hauptsächlich in den definierten Sonderlagen zu empfehlen, da so – auch unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie des aktuellen Angebotsbestands – eine Konzentration von mehreren verschiedenen Anbietern erfolgen kann. Diese räumliche Angebotsbündelung führt aus Kundensicht zu einem attraktiven und komplexen Gesamtangebot („Cluster“), wobei auch betriebliche Kapazitäten (z.B. Parkplätze) gemeinsam genutzt werden können.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten – insbesondere kleinformatige Spezialanbieter – können bei Flächenverfügbarkeit auch im zentralen Versorgungsbereich oder in dem definierten Ergänzungsbereich bzw. an Grundversorgungsstandorten angesiedelt werden, da so eine Angebotsbereicherung dieser städtebaulich integrierten Lagen erfolgt.

Die Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist grundsätzlich zulässig, sofern diese langfristig der Standortsicherung dient.

IV. Zentrenrelevante Randsortimente in Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel nur begrenzt zulässig

Ziel: Schutz des innerörtlichen zentralen Versorgungsbereiches durch einen Aufwuchs von zentrenrelevanten Sortimenten an dezentralen Standorten

In der Regel führen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auch Randsortimente, die als zentrenrelevant einzustufen sind. Im Gegensatz zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten können von diesen Ergänzungs- bzw. Randsortimenten ggf. negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen oder auch auf Handelsbetriebe an Grundversorgungsstandorten ausgehen, wenn diese eine gewisse Größe und damit Attraktivität erreichen.

Ein prinzipieller Ausschluss von zentrenrelevanten Randsortimenten ist vor dem Hintergrund von Kundenerwartungen unrealistisch und nicht zielführend, da Randsortimente für die Attraktivität der Anbieter wichtig sind und sich diese Sortimente in vielen Branchen etabliert haben.⁹⁵ Die zentrenrelevanten Randsortimente können jedoch je nach Umfang, qualitativer Ausrichtung und Angebotstiefe ein Gefährdungspotenzial für den Einzelhandel in integrierten Lagen darstellen.

Um den Handel speziell im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich vor möglichen negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu schützen und um die Ansiedlungspotenziale hier nicht einzuschränken, sind die zentrenrelevanten Randsortimente in Betrieben außerhalb der Demminer Einkaufsinnenstadt auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche – höchstens auf 800 m² Verkaufsfläche – des jeweiligen Betriebes zu begrenzen.

Die Randsortimente müssen grundsätzlich einen direkten und deutlichen funktionalen Bezug zum Kernsortiment haben.⁹⁶ Unabhängig von der Obergrenze der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche muss u.a. auch sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt

⁹⁵ Als Beispiel sind hier die Randsortimentsabteilungen in Bau- oder Gartenmärkten oder in Möbelhäusern zu nennen.

⁹⁶ Als Randsortimente sind solche Waren zu definieren, welche u.a. zu einem spezifischen Kernsortiment hinzutreten und dieses gleichsam ergänzen und durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein.

vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7AD 108/96.NE] vom 22.06.1998.

werden kann; in einem solchen Fall könnte auf Grund der kleinteiligen Angebotsstrukturen in der Demminer Innenstadt eine Gefährdung eintreten.

Prinzipiell ist eine Einzelfallprüfung zu empfehlen, da die Ausprägung dieser Sortimente durch den vorstehenden Schwellenwert nicht ausreichend ausgedrückt werden kann. Unter Umständen kann es sinnvoll sein, zum Schutz des Bestandshandels in integrierten Lagen die Maximalflächen auch unterhalb des vorstehenden Wertes anzusetzen. Maßgeblich hierfür sind die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens.

7. Schlusswort

Die Hansestadt Demmin ist in Mecklenburg-Vorpommern und hier in der Mecklenburgischen Seenplatte verortet. Demmin ist mit ca. 10.400 Einwohnern die viergrößte Stadt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte und wird in der Landesplanung als **Mittelzentrum** ausgewiesen. In der näheren Umgebung von Demmin befinden sich maßgeblich kleinere Kommunen mit einer ländlich geprägten Siedlungsstruktur.

Die **soziodemographischen Rahmendaten** von Demmin weisen im Vergleich mit den landesweiten Strukturdaten aus Handelssicht teilweise schlechtere Rahmenbedingungen auf; für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung lassen sich hieraus keine substanziellen nachfragerrelevanten Impulse ableiten. Positiv stellt sich für Demmin jedoch die hohe Arbeitsplatzzentralität – sichtbar an der hohen Einpendlerquote – dar.

Der aktuelle **Einzelhandelsbestand** beträgt in Demmin rd. 29.200 m² Verkaufsfläche; mit einer Verkaufsflächendichte von 2,8 m² je Einwohner zeigt sich ein – im Bundesvergleich – überdurchschnittlicher Flächenwert. Mit Blick auf umliegende Städte in der Region verfügt Demmin über eine übliche Flächenausstattung, wobei der Ausstattungsgrad vor allem durch die flächenintensiven Betriebe der Branche Bau-/ Gartenmarktartikel/Möbel und den Lebensmittelhandel getragen wird.

Die gesamtstädtische Flächendichte relativiert sich unter Berücksichtigung der Einwohner in dem **mittelzentralen Verflechtungsbereich** (rd. 34.100 Einwohner). Mit Ausnahme von Dargun, Loitz und Jarmen (Grundzentren) ist in dem Funktionsraum kein weiterer zentraler Ort ausgewiesen; in allen anderen Kommunen existiert nur ein geringes flächenseitiges, auf die Grundversorgung fokussiertes Angebot. Demmin übernimmt nicht nur eine Versorgungsfunktion für die lokalen Verbraucher, sondern auch für den Großteil der Bewohner seines Verflechtungsbereiches; die stadtübergreifende Ausstrahlung des Handels zeigt sich in einer erhöhten Flächendichte von Demmin.

Die **Verkausflächenstruktur** in Demmin basiert überwiegend auf kleinformatischen Einzelhandelsgeschäften, da 65 % und somit der Großteil der örtlichen Handelsbetriebe eine Verkaufsfläche von unter 100 m² aufweist. Die durchschnittliche Betriebsgröße beträgt in dieser Größenklasse rd. 50 m² je Ladenlokal. Demgegenüber besitzen die großformatigen Handelsbetriebe (Verkausfläche ab 400 m²) mit einer gemessenen Verkaufsfläche von rd. 23.000 m² einen Anteil von 79 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche; dies bedingt – im arbeitsteiligen Zusammenspiel mit den kleineren Handelsbetrieben – dennoch eine hohe Strahlkraft des lokalen Handels.

Auf Grund des gut ausgeprägten Handelsbesatzes ergibt sich in vielen Branchen eine hohe **Zentralität** (Umsatz-Kaufkraft-Relation), die auf einen Kunden- und Kaufkraftzufluss aus der umliegenden Region nach Demmin hinweist. Der Demminer Handel erreicht in vielen Branchen eine hohe Eigenversorgungsquote und kann zusätzlich eine anteilige Versorgungsfunktion für die Einwohner des Verflechtungsbereiches abbilden.

Die Handelsfläche ist in Demmin seit dem Jahr 2008 um ca. 14 % abgeschmolzen; dieser **Substanzverlust** zeigt sich auch in einer rückläufigen Betriebsanzahl, es haben sich meist kleinere und innerstädtische Läden abgesiedelt.

Der **innerstädtische Handelsbesatz** ist in Demmin mit ca. 7.700 m² flächenseitig gut ausgeprägt und besitzt mit einem Anteil von 27 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein hohes versorgungsstrukturelles Gewicht, zumal hier der Schwerpunkt für zentrenrelevante Sortimente besteht. Der Innenstadthandel setzt sich aus dem traditionellen Hauptgeschäftsbereich zusammen; hierzu gruppieren sich zahlreiche Komplementärangebote, so dass dieser Bereich – für die kleinstädtischen Verhältnisse – eine hohe Multifunktionalität besitzt. Südwestlich an den Hauptgeschäftsbereich grenzt ein Fachmarktstandort, der maßgeblich zur Zentralität und Ausstrahlungskraft der Innenstadt beiträgt.

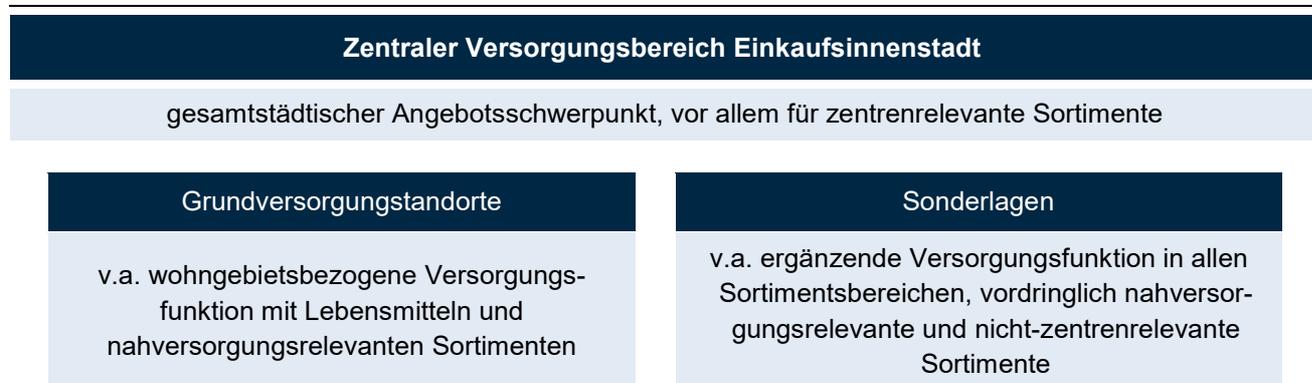
Der flächenseitige Angebotsschwerpunkt befindet sich in Demmin in der Fachmarktagglomeration **Drönnewitzer Straße**; mit einer Verkaufsfläche von ca. 12.200 m² ist hier der Großteil der Verkaufsfläche situiert. Das Angebot ist einerseits funktionsgerecht auf Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Handel ausgerichtet; es existieren jedoch auch Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die in Konkurrenz zum Innenstadthandel stehen. Mit der Revitalisierung des vormaligen Handelsstandortes an der Jarmener Chaussee wird neben der Fachmarktlage Nikolaistraße („Peene-EKZ“) ein weiterer Sonderstandort ausgewiesen.

Demmin verfügt über eine räumlich und auch funktional **gut strukturierte Lebensmittelversorgung**, die sich aus einem Verbrauchermarkt, einem Supermarkt und sieben Discountern zusammensetzt; Getränkemarkte und zahlreiche kleinformative Anbieter arrondieren dieses Angebot. Der Großteil der kernstädtischen Bevölkerung kann im fußläufigen Nahbereich einen Lebensmittelmarkt erreichen.

Demmin sollte perspektivisch seine **handelsseitige Versorgungsfunktion** stabilisieren und weiter maßvoll ausbauen. Die Demminer Einkaufsinnenstadt soll dauerhaft als dominierender Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente positioniert werden. Mit der eindeutigen Fokussierung des Einzelhandels und komplementärer Funktionen auf diesen Bereich wird einer weiteren Dispersion des Handels über das gesamte Demminer Stadtgebiet entgegengewirkt; ferner soll eine Stärkung der Innenstadt durch die räumliche Bündelung des Angebots – auch unter dem Aspekt des rückläufigen Einwohnerpotenzials – erreicht werden.

Die **Zentren- und Standortgliederung** für Demmin stellt zusammenfassend folgende Abbildung dar, welche die funktionale Arbeitsteilung der einzelnen Handelsstandorte verdeutlicht.

Abbildung 31: Prospektive funktionale Gliederung des Handels in Demmin (Zielperspektive)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Für das Erreichen der formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung wurde die vorliegende Einzelhandelskonzeption entwickelt und mit der Verwaltung von Demmin diskutiert und abgestimmt. Es erfolgten eine Auslage und eine Öffentlichkeitsbeteiligung.

Das Zentrenkonzept ist im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur **Steuerung der Einzelhandels- und der Zentrenentwicklung** gedacht und wird durch den Beschluss der Demminer Stadtvertretung für die Verwaltung bindend. Zur Umsetzung der Einzelhandelskonzeption wird der Beschluss

- Der Steuerungsgrundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Handels,
- der strukturprägenden Versorgungsstandorte des Handels und deren Funktionszuweisung und
- der „Demminer Liste“ zur Sortimentsdefinition

empfohlen.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Mathias Vlcek

Projektleiter

Erfurt, 21. Februar 2022

Anlage 1: Methodik der Erhebung bzw. Gliederung des Einzelhandelsangebots

Der gesamte Einzelhandel in Demmin wurde im Dezember 2021 im Rahmen der Erstellung der Einzelhandelskonzeption erfasst. Die Erhebung der Verkaufsflächen erfolgte durch eine Begehung aller im Stadtgebiet ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe (einschließlich Tankstellenshops, Apotheken, Nahrungsmittelhandwerker). Die Betriebe wurden mit Namen, Adresse, Verkaufsfläche und Branche erhoben und in eine Datenbank eingepflegt. Es wurde eine sortimentsgenaue Erhebung in jedem Handelsbetrieb durchgeführt.

Die eingefügte Tabelle stellt die erhobenen Branchen und die Einteilung nach der überwiegenden Häufigkeit der Nachfrage dar:

Nr.	Branchen bzw. Warengruppen	Bedarfshäufigkeit
1	Lebensmittel (inkl. Back- & Konditoreiwaren, Fleischwaren, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren)	kurzfristig
2	Apotheken	
3	Drogerie/Parfümerie	
4	Blumen	
5	Oberkleidung/Textilien/Wäsche (Damen/Herren/Kinder)	mittelfristig
6	Heimtextilien/Bettwaren/Gardinen	
7	Sportartikel/-bekleidung/-schuhe/-geräte/Camping/Angler-/Jagdbedarf	
8	Schuhe/Lederwaren	
9	Sanitätswaren/-bedarf /medizinische und orthopädische Artikel/Hörgeräte	
10	Bücher (inkl. Zeitungen/Zeitschriften)	
11	Papier-/Büro-/Schreibwaren	langfristig
12	Spielwaren (inkl. Hobby- /Bastelbedarf, Musikinstrumente/ Musikalien)	
13	Zoobedarf/Tiernahrung	
14	Möbel/Antiquitäten (inkl. Küchen- und Matratzenstudios)	
15	Bau-/Gartenmarktartikel/Eisenwaren/ Farben/Lacke/Tapeten/Bodenbelag/Raumausstattung	
16	Haushaltwaren/Glas/Porzellan/Geschenkartikel/Hausrat	
17	Elektrogeräte/Leuchten/Unterhaltungselektronik/PC/Foto	
18	Optik	
19	Uhren/Schmuck	
20	Fahrräder/Fahrradzubehör	
21	Autoteile/-zubehör	

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Es wurden folgende Maßgaben bzw. Einteilungskriterien bei der Einzelhandelserhebung berücksichtigt:

- Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe in Demmin durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung war die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen und dauerhaften Geschäftstätigkeit ausgegangen werden konnte.

- Die Einzelhandelserhebung wurde für den stationären Einzelhandel im engeren Sinn, d.h. ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Handel mit Heiz- und Brennstoffen und ambulanten Handel durchgeführt.
- Bei Dienstleistungsbetrieben (Reisebüro, Reinigung etc.), Handwerksbetrieben (Schneiderei, Friseur etc.) und Gastronomiebetrieben (Imbiss, Kiosk, Gaststätte etc.) steht die Handelsfunktion nicht im Vordergrund, so dass diese Anbieter nicht zum Einzelhandel zählen.
- Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments.
- Die Verkaufsflächen der Handelsbetriebe sind nach Warengruppen differenziert erfasst, dies gilt insbesondere für Betriebe mit größeren Randsortimentsabteilungen (bspw. Discounter, Supermärkte) oder für Mehrbranchenanbieter (bspw. Multisortimentsmärkte).
- Als Verkaufsfläche wurden die Fläche des Verkaufsraumes sowie die Thekenbereiche, der Kassenvorraum, Ausstellungsflächen und alle dem Kunden begehbaren Flächen zugeordnet. Sonstige Nebenräume (Lager, Büro, Verwaltungs- und Personalräume, Werkstätten) wurden nicht erfasst.⁹⁷

⁹⁷ vgl. Urteil BVerwG [4 C 14.04] vom 24.11.2005, vgl. Beschluss OVG Nordrhein-Westfalen [7 B 1767/08] vom 06.02.2009.

Anlage 2: Definitionen verschiedener Handelsbetriebstypen

Ambulanter Handel

- nicht ortsgebundene Verkaufsstände bzw. Verkaufsfahrzeuge mit wechselnden Standorten

Beispiele: Verkaufswagen für Backwaren, Fleischwaren oder Fisch, Verkaufsstände für Obst und Gemüse, Tiefkühlheimdienst, Rollende Supermärkte

Cash & Carry (C&C)

- Großhandelsbetrieb für gewerbliche Kunden, meist zur Selbstabholung
- Betrieb umfasst neben einem umfangreichen Lebensmittelangebot eine zusätzliche Non-Food-Abteilung

Beispiele: Metro, Selgros, Edeka C+C

Einkaufspassage

- geschlossene bauliche Ladeneinheit, meist mit verschiedenen Einzelhandelsgeschäften, Ergänzung durch Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieanbieter möglich
- kein vollumfängliches Einzelhandelsangebot und begrenzte Gesamtverkaufsfläche
- Standorte sind meist Citylagen oder Lagen in Nebengeschäftszentren

Einkaufszentrum

- großflächige räumliche Konzentration zahlreicher Einzelhandelsgeschäfte verschiedener Branchen sowie Ergänzung des Einzelhandelsangebots durch diverse Gastronomie- und Dienstleistungsanbieter
- Anbieter befinden sich in einer baulichen Einheit, oft mehrgeschossig
- Einkaufszentrum ist i.d.R. durch einen oder mehrere Magnet- oder Ankermieter (Kauf-/Warenhaus, Fach-/Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus) geprägt
- großes Angebot an Kundenparkplätzen
- einheitliches Marketing, zentrale Verwaltung und Management

Fachgeschäft

- branchenspezialisierter Einzelhandelsbetrieb mit unterschiedlichen Verkaufsflächengrößen
- Lage meist in Innenstadt- oder Stadtteillagen
- hohe Sortimentstiefe
- umfangreiche Beratung und Kundenservice, vorwiegend nach dem Bedienungsprinzip

Fachmarkt

- spezialisierter, oft großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment mit discountorientierter Preispolitik
- Dominanz des Selbstbedienungsprinzips, aber auch teilweise mit Beratung und Service, häufig knappe Personalbesetzung
- Lage vorwiegend außerhalb zentraler Einkaufsbereiche
- gute Pkw-Erreichbarkeit, vorwiegend an Ausfallstraßen oder in Gewerbe- und Sondergebieten gelegen

Beispiele: KIK, Takko, Deichmann, Reno, Spielmax, Media-Markt, Medimax, Saturn, Fressnapf, Zoo & Co., OBI, toom, Hagebau, Jysk

Fachmarktzentrum/Fachmarkttagglomeration

- großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte diverser Branchen
- oft in Kombination mit einem Lebensmittel-Verbrauchermarkt/Discounter/Supermarkt
- dezentrale bzw. periphere Lage bei sehr guter Erreichbarkeit
- großes Angebot an Kundenparkplätzen

Factory Outlet Center

- Konzentration von Einzelhandelsbetrieben meist mit dem Schwerpunkt Mode in einem Center
- Verkauf erfolgt durch den Hersteller direkt an den Endverbraucher unter Ausschluss des Großhandels
- dezentrale, verkehrsgünstige Lage, meist in der Nähe von Autobahnen bzw. überregionalen Verkehrsachsen
- großes Angebot von Kundenparkplätzen

Beispiele: Ingolstadt Village, The Style Outlets Halle Leipzig, Designer Outlet Berlin, Wertheim Village

Kaufhaus

- großflächiges Einzelhandelsfachgeschäft mit breiten, tiefen und branchengebundenen Sortimenten (häufig Textilien), oft auf mehreren Ebenen
- Verkauf erfolgt vorwiegend in Kundenvorwahl
- Standorte meist in zentraler Innenstadt oder in Einkaufszentren

Beispiele: P&C, Breuninger, C&A, H&M

Warenhaus

- großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem Sortiment, welches fast alle Branchen umfasst, der Sortimentsschwerpunkt liegt auf modischen Sortimenten
- Einzelhandelsangebot wird durch Dienstleistungen und Gastronomie ergänzt
- Verkauf erfolgt vorwiegend in Kundenvorwahl
- meist in zentraler Innenstadtlage oder in Einkaufszentren

Beispiele: Karstadt, Kaufhof

Anlage 3: Definitionen verschiedener Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH)

Convenience- oder Nachbarschaftsladen

- kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 100 bis 400 m²
- eng begrenztes Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs zu einem eher hohen Preisniveau
- häufig gekennzeichnet durch ergänzende Dienstleistungen (bspw. Lotto-Toto, Reinigung, Postservice)
- Lage i.d.R. an einem wohnungsnahen oder frequenzintensiven Standort
- Öffnungszeiten bis zu 24 Stunden möglich

Lebensmittel-SB-Markt („Kleiner Supermarkt“)

- „Kleiner Supermarkt“ meist zwischen 400 bis 800 m² Verkaufsfläche mit einem eingeschränkten Sortiment
- in kleinen Orten oder in verdichteten Wohnquartieren von Großstädten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Discounter rentabel ist

Beispiele: nah & gut, nahkauf, Um´s Eck, nah & frisch, Markttreff, Ihr Kaufmann, CAP

Lebensmittel-Discountmarkt

- meist Betriebsgrößen zwischen 700 und 1.200 m² Verkaufsfläche
- ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl, ab 800 Artikel bei Hard-Discountern (z.B. Aldi, Norma), ca. 1.500 bis 2.500 Artikel bei Soft- bzw. Markendiscountern (z.B. Lidl) und ca. 4.000 Artikel bei Supermarkt-Discounter-Hybriden (z.B. Netto Marken-Discount)
- Non-Food-Umsatzanteil je nach Betreiberkonzept ca. 10 bis 15 % (Non-Food I + II)
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment (ergänzt um Getränke), seit geraumer Zeit kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch, Backwaren)
- ohne Bedienungsabteilungen (Ausnahme: einige Filialen von Netto Marken-Discount) und weiteren Dienstleistungen, preisaggressiv, werbeintensiv

Beispiele: Aldi, Lidl, Penny, Netto Marken-Discount, Norma, Netto (Dansk Supermarked), NP-Discount, Diska

Supermarkt

- Betriebsgrößen meist zwischen 1.200 bis 2.500 m², aktuelle Konzepte ab min. 1.800 m² Verkaufsfläche
- Lebensmittelvollsortiment inkl. Frischfleisch, i.d.R. mit Bedientheken
- Non-Food-Umsatzanteil je nach Betreiberkonzept ca. 8 bis 10 % (Non-Food I + II)
- Standorte in verkehrsgünstigen Lagen mit Wohngebietsorientierung sowie in Einkaufszentren
- als „City-Supermarkt“ in gut hochfrequentierten und verdichteten Stadtteillagen von Großstädten auf geringeren Verkaufsflächen von 400 bis 800 m²
- hohe Kompetenz im Frische-Bereich

Beispiele: REWE (nahkauf), Edeka, tegut, Combi

Verbrauchermarkt („Großer Supermarkt“)

- Verkaufsfläche von 2.500 bis 5.000 m²
- breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment, mit zunehmender Fläche stark ansteigender Flächenanteil an Non-Food-Abteilungen (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs), Non-Food-Umsatzanteil ca. 20 bis 40 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 25 bis 50 %
- autokundenorientierter Standort bzw. in Einkaufszentren
- ab ca. 5.000 m² Übergang zum Betriebstyp SB-Warenhaus

Beispiele: E-Center/Herkules, Kaufland, REWE-Center, Famila, HIT

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m²
- neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i.d.R. über 50 %) umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 bis 50 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 50 bis 60 %
- ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst
- hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik
- autokundenorientierter, häufig peripherer Standort
- häufig als Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration

Beispiele: Globus, Marktkauf, real

Anlage 4: Existenz von zentrenrelevanten Sortimenten im zentralen Versorgungsbereich

zentrenrelevante Sortimente gemäß Demminer Sortimentsliste	bestehende Angebote im zentralen Versorgungsbereich ⁹⁸
<u>davon nahversorgungsrelevante Sortimente</u>	
- Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren	√
- Blumen, Zimmerpflanzen	√
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/ Putzmittel	√
- Heimtiernahrung/ Futtermittel für Haustiere	√
- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren, Naturkost	√
- Zeitungen, Zeitschriften	√
- Antiquitäten, Kunstgegenstände	
- Augenoptik, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse	√
- Bücher	√
- Computer, Computertechnik, Computerzubehör	
- Elektrogeräte („Weiße Ware“), Elektrozubehör	√
- Foto, Fotozubehör	
- Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen	√
- Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	√
- Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Haushaltstextilien, Gardinen	√
- Lederwaren, Reisegepäck, Kürschnerware, Galanteriewaren	
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger	
- Oberbekleidung aller Art (Damen, Herren Kinder), Wäsche, Strümpfe	√
- Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf, Bastelbedarf	√
- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte	√
- Schuhe	√
- Spielwaren, Bastelartikel	√
- Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen	
- Uhren, Schmuck	√
- Unterhaltungselektronik ("Braune Ware"), Ton-/Bildträger, Telekommunikation	√
- Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel, Zubehör	

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

98 Es sind auch Sortimente erfasst, die im Randsortiment geführt werden. Hierbei wurden lediglich die Sortimente berücksichtigt, denen innerhalb eines Betriebes eine prägende Bedeutung zukommt bzw. die eine gewisse Fläche belegen.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Demmin	5
Abbildung 2: Räumliche Bevölkerungsstruktur von Demmin	13
Abbildung 3: Altersstruktur Demmin im Landesvergleich.....	14
Abbildung 4: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.....	15
Abbildung 5: Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffern für Demmin	16
Abbildung 6: Verkaufsflächendichte (m ² Verkaufsfläche/Einwohner) ausgewählter Städte	18
Abbildung 7: Betriebsgrößenklassen des Demminer Einzelhandels	19
Abbildung 8: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt und Angebotslage.....	21
Abbildung 9: Hauptgeschäftslage von Demmin	22
Abbildung 10: Innerstädtische Fachmarktlage Brauereipark	23
Abbildung 11: Sonderstandort Drönnewitzer Straße und Angebotslage	23
Abbildung 12: Fachmarkttagglomeration Drönnewitzer Straße	24
Abbildung 13: Branchenstruktur des Demminer Einzelhandels	25
Abbildung 14: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Demmin (Auswahl).....	29
Abbildung 15: Sortimentsspezifische Kaufkraftbindungsquoten von Demmin.....	34
Abbildung 16: Stärken-Schwächen-Analyse des Einzelhandelsstandortes Demmin	35
Abbildung 17: Methodik der Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.....	38
Abbildung 18: Szenarien der Kaufkraftbindung für Demmin	39
Abbildung 19: Bestimmungsgrößen zur rechnerischen Ermittlung des Verkaufsflächenrahmens	40
Abbildung 20: Ziel-Bindungsquoten für Demmin (Szenario B).....	41
Abbildung 21: Vormalige Belegung des Wohngebietszentrums Jarmener Chaussee	46
Abbildung 22: Innerstädtische Leerstandsflächen – sofort nutzbar (Auswahl)	56
Abbildung 23: Prominente Innerstädtische Leerstandsflächen	56
Abbildung 24: Innerstädtische Potenzialflächen	57
Abbildung 25: Städtebauliche Ziele und Standort-/ Sortimentskonzept für Demmin	59
Abbildung 26: Ortsspezifische Kriterien zur Klassifikation von zentralen Versorgungsbereichen	62
Abbildung 27: Kriterien zur räumlichen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen.....	64
Abbildung 28: Modell der Zentrenstruktur von Demmin	67
Abbildung 29: Kriterienkatalog zur Unterscheidung zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente	88
Abbildung 30: Liste zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente für Demmin	91
Abbildung 31: Prospektive funktionale Gliederung des Handels in Demmin (Zielperspektive)	99

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung von Demmin im Vergleich.....	13
Tabelle 2: Pendlersaldo von Demmin	14
Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial in Demmin	17
Tabelle 4: Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in Demmin im Zeitvergleich.....	18
Tabelle 5: Verkaufsflächen und Geschäfte in Demmin nach Standortkategorien.....	24
Tabelle 6: Strukturdaten des Einzelhandels in Demmin	27
Tabelle 7: Betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte in Demmin	28
Tabelle 8: Einwohner in den Nahbereichen der Demminer Lebensmittelmärkte.....	31
Tabelle 9: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Demminer Einzelhandels nach Bedarfsbereichen	33
Tabelle 10: Konsumentenpotenzial für den Demminer Handel im Jahr 2030.....	36
Tabelle 11: Prospektive Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Marktpotenzials in Demmin	37
Tabelle 12: Entwicklungspotenziale für den Demminer Einzelhandel (Zusammenfassung)	54

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage von Demmin im regionalen Kontext.....	11
Karte 2: Raumstruktur Mecklenburg-Vorpommern (Ausschnitt)	12
Karte 3: Skizzierung der strukturprägenden Einzelhandelslagen in Demmin	20
Karte 4: Angebotsnetz und fußläufige Nahbereiche der Demminer Lebensmittelmärkte.....	30
Karte 5: Fußläufige Nahbereiche der strukturprägenden Lebensmittelanbieter (Ziel-Konzept)	50
Karte 6: Zentren- und Standortkonzept Demmin	68

Anlageverzeichnis

Anlage 1: Methodik der Erhebung bzw. Gliederung des Einzelhandelsangebots	100
Anlage 2: Definitionen verschiedener Handelsbetriebstypen.....	102
Anlage 3: Definitionen verschiedener Vertriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel (LEH).....	104
Anlage 4: Existenz von zentrenrelevanten Sortimenten im zentralen Versorgungsbereich	106