

# EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT für die Stadt Parchim



Im Auftrag der Stadt Parchim

Junker und Kruse

September 2010



STADT PARCHIM

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Parchim

Stefan Kruse  
Eva Stubert

**Junker und Kruse**  
**Stadtforschung ■ Planung**  
Markt 5 44137 Dortmund

Tel.: 02 31-55 78 58-0 Fax: 02 31-55 78 58-50  
info@junker-kruse.de www.junker-kruse.de

Parchim im September 2010  
beschlossen auf der Stadtvertretersitzung am 3. November 2010



# Inhalt

---

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Zielsetzung der Untersuchung .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends in der Einzelhandelsentwicklung in Ostdeutschland .....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Methodik der Untersuchung .....</b>	<b>15</b>
3.1	Angebotsanalyse.....	15
3.2	Nachfrageanalyse.....	21
3.4	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur.....	23
<b>4</b>	<b>Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Parchim .....</b>	<b>25</b>
4.1	Lage und verkehrliche Anbindung .....	25
4.2	Landesplanerische Einordnung .....	25
4.3	Einzelhandelsrelevante, sekundärstatistische Einordnung .....	27
4.4	Bevölkerungsverteilung und Siedlungsstruktur.....	28
<b>5</b>	<b>Einzelhandelsrelevantes Standortprofil.....</b>	<b>30</b>
5.1	Gesamtstädtische Struktur.....	30
5.2	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots und räumliche Angebotsschwerpunkte in der Stadt Parchim .....	36
5.2.1	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots nach Lagekategorien .....	38
5.2.2	Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels in der Kernstadt Parchim .....	40
5.2.2.1	Innenstadt Parchim .....	40
5.2.2.2	Zentraler Bereich Regimentsvorstadt .....	44
5.2.2.3	Zentraler Bereich Weststadt .....	45
5.2.2.4	Sonderstandort Parchim-Center .....	47
5.2.2.5	Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring .....	48
5.2.2.6	Sonderstandort Neuhofer Weiche .....	49
5.3	Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung.....	50
5.4	Fazit der Angebotsanalyse.....	56
<b>6</b>	<b>Nachfragesituation des Parchimer Einzelhandels .....</b>	<b>58</b>
6.1	Einzugsgebiet.....	58
6.2	Umsätze und Zentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Parchim .....	60
6.3	Fazit der Nachfrageanalyse .....	63

<b>7</b>	<b>Entwicklungsspielräume und Steuerungsmodelle der Parchimer Zentren- und Einzelhandelsentwicklung .....</b>	<b>64</b>
7.1	Ökonomische Rahmenbedingungen .....	64
7.2	Entwicklungsperspektiven und -strategien .....	68
7.3	Übergeordnete Entwicklungsstrategie für die Stadt Parchim: „Räumlich funktionale Gliederung“ .....	74
<b>8</b>	<b>Einzelhandelkonzept für die Stadt Parchim .....</b>	<b>76</b>
8.1	Übergeordnete stadtentwicklungspolitische Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Parchim.....	76
8.2	Standortstrukturmodell .....	79
8.2.1	Zentraler Versorgungsbereich - Abgrenzungskriterien.....	82
8.2.2	Zentraler Versorgungsbereich Parchimer Innenstadt .....	85
8.2.3	Nahversorgungszentren Weststadt und Regimentsvorstadt.....	89
8.2.4	Solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage .....	91
8.2.5	Sonderstandort Parchim Center.....	91
8.2.6	Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisenring .....	92
8.2.7	Sonderstandort Neuhofer Weiche .....	94
8.2.8	Tabubereiche für Einzelhandel in Parchim.....	95
8.3	Parchimer Sortimentsliste .....	95
8.3.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste .....	95
8.3.2	Herleitung der Parchimer Sortimentsliste .....	97
8.4	Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Parchim .....	101
8.4.1	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten .....	103
8.4.2	Steuerung von Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten .....	104
8.4.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten .....	107
8.4.4	Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben .....	110
	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>113</b>
	<b>Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe .....</b>	<b>116</b>

## 1 Ausgangslage und Zielsetzung der Untersuchung

---

Der auch in den neuen Bundesländern andauernde Strukturwandel im Einzelhandel hat, wie Expansionsbestrebungen einiger Konzerne andeuten, anscheinend noch nicht seinen Höhepunkt erreicht. Dieses Phänomen trifft auf fast alle Branchen und Betriebsformen zu, wobei dem Lebensmittelsektor und hier insbesondere den Lebensmitteldiscountern eine besondere Bedeutung zukommt.

Der Trend zu größer werdenden Betriebsformen und der damit einhergehenden Ausdifferenzierung des Warenangebotes (auch in Richtung Nicht-Lebensmittel) sowie die in vielen Regionen dramatisch angestiegene Anzahl der Einzelhandelsbetriebe führt zudem bei einem nahezu gleichbleibenden (und teilweise sogar rückläufigen) Nachfragepotenzial, u.a. aufgrund rückgängiger Bevölkerungszahlen, zu einem verschärften Konkurrenzettbewerb, der in vielen Fällen bereits „kannibalöse Ausmaße“ annimmt.

Der Druck auf die (auf Expansion ausgerichteten) Konzerne und Betriebe wächst zunehmend, was sich insbesondere in neuen Betriebskonzepten und –strategien ausdrückt, allerdings auch mit erheblichen potenziellen Folgewirkungen für Städte und Gemeinden einhergeht. Diese Neuorientierung ist für die raumbezogene Planung auch mit neuen Standortanforderungen und –mustern verbunden, was auch in der Stadt Parchim zu beobachten ist. Während integrierte, in der Regel den Nachfrageschwerpunkten zugeordnete Standorte zunehmend in Frage gestellt wurden bzw. werden, zielen Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen bevorzugt auf dezentrale Standorte (in Gewerbegebieten, an Hauptverkehrsachsen). Die Folge solcher Entwicklungen besteht darin, dass ehemals funktionierende Nahversorgungsnetze zunehmend grobmaschiger werden und insbesondere gewachsene Zentren, vornehmlich die Innenstadt in ihrer Versorgungsfunktion geschwächt werden. Zudem erhalten derartige Standorte in der Regel eine stark autokundenorientierte Ausrichtung, wodurch insbesondere nicht-PKW-mobile Menschen in ihrer Grund- bzw. Nahversorgung und somit auch in ihrer Lebensqualität eingeschränkt werden. Insbesondere in den neuen Bundesländern ist dieser Umstrukturierungsdruck angesichts der weniger günstigen Rahmenbedingungen in besonderer Schärfe zu beobachten.

Ähnliche Probleme sind bei Fachmärkten festzustellen, wenngleich sie auch nicht so aggressiv auftreten. Auch bei diesem Betriebstyp spielen neue Standortmuster und größer werdende Betriebseinheiten ebenso wie sich ändernde Betriebskonzepte eine Rolle. Sie rangieren i.d.R. unterhalb der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und unterliegen damit nicht den Steuerungsmechanismen des § 11 Absatz 3 BauNVO. Die von ihnen ausgehenden Gefahren für gewachsene Zentren in Form von negativen städtebaulichen Auswirkungen werden dabei i.d.R. erst bei einer auf die Gesamtstadt bezogene summarische Betrachtung insbesondere der induzierten Umsatzumverteilungen deutlich. Die Konsequenzen derartiger Entwicklungen konzentrieren sich auf gewachsene Versorgungsbereiche, die in Folge potenzieller Kunden- und somit Umsatzverluste deutlich an Prosperität verlieren können, wodurch letztlich der gesamte Standortbereich (Zentrum) gefährdet sein kann. Parallel zu dieser Entwicklung ist ein immer größer werdender Leerstand von kleinen und großen Ladenlokalen zu beobachten. Traf dieses Phänomen bis Mitte der 90er Jahre in der Regel auf Rand- oder Streulagen zu, so gehören „zugeklebte Schaufenster“ mittlerweile auch zum Erscheinungsbild der zentralen Geschäftslagen.

Diesen betrieblichen bzw. konzernimmanenten Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen und gesetzliche Grundlagen auf Bundes- bzw. Landesebene gegenüber, die nicht immer mit den Vorstellungen der Ansiedlungsinteressenten in Einklang zu bringen sind. So steht auch die Stadt Parchim vor der Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen betriebermotivierten Standortwünschen auf der einen und volkswirtschaftlichen bzw. städtebaulichen und stadtentwicklungspolitisch motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite einen auf die spezifische Situation in der Stadt ausgerichteten, konstruktiven Umgang mit den beschriebenen Strukturentwicklungen zu finden.

Daher hat die Stadt Parchim den Beschluss gefasst, ihr bestehendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>1</sup> durch das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund an die aktuellen rechtlichen Vorschriften anzupassen und aktualisieren zu lassen. Insbesondere für Verwaltung und Politik stellt ein solches kommunales Einzelhandelskonzept eine empirisch abgesicherte Grundlage für künftige einzelhandelsrelevante, stadtentwicklungspolitische Entscheidungen dar. Dabei kommt der künftigen Steuerung des Einzelhandels im Sinne kommunaler städtebaulicher Zielvorstellungen eine besondere Bedeutung zu. Diese muss im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung klare rechtliche Grundlagen und Zielvorgaben sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene (Mecklenburg - Vorpommern) berücksichtigen. Diesbezüglich ist auch festzuhalten, dass ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein städtebauliches Konzept i.S.v. § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB darstellt und somit eine zumeist unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben bildet.

### **Anforderungen an ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels auf der Basis eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes ist daher nicht das „OB“ entscheidend, sondern vielmehr das „WIE“ (im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bzw. der kommunalen Möglichkeiten), möchte eine Kommune im Sinne einer positiven und in die Zukunft gerichteten Stadtentwicklungspolitik Einzelhandel in ihren Verwaltungsgrenzen an die städtebaulich gewünschten Standorte lenken und so auch (vorhandene wie perspektivische) städtebauliche Missstände vermeiden.

Insbesondere für das „WIE“ werden im Rahmen

- des Baugesetzbuches (BauGB),
  - der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
  - des Landesentwicklungsprogramms Mecklenburg - Vorpommern (LEP M-V 2005)
- sowie
- von zahlreichen Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte

klare Anforderungen formuliert.

---

<sup>1</sup> Im Jahre 1998 erstellt und 2005 fortgeschrieben durch die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann und Partner, Hamburg.

Im Rahmen des Beurteilungs- und Abwägungsprozesses im Zusammenhang mit der Umsetzung von Einzelhandelsvorhaben sind klare Anforderungen an ein Einzelhandelskonzept zu stellen. Es ist herauszustellen, dass auf der Basis einer dezidierten städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse folgende Bausteine **unabdingbare Bestandteile eines Einzelhandelskonzeptes** darstellen<sup>2</sup> und daher auch wesentlicher Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Parchim sind:

- die Beschreibung der potenziellen zentralen Versorgungsbereiche nach ihrer
  - exakten räumlichen Lage und Ausdehnung und
  - konkreten Versorgungsfunktion
  - Darstellung der möglichen Weiterentwicklungen
- die Entwicklung eines räumlichen Standortstrukturmodells mit Darstellung der einzelnen Standorte und entsprechenden Funktionszuweisung
- die Darstellung sonstiger Einzelhandelsagglomerationen ohne umfassende Versorgungsfunktion
- die Ermittlung und der Vorschlag für eine ortstypische Sortimentsliste.

Darüber hinaus ist aber vor allem auch ein Augenmerk auf die künftige Umsetzung der konzeptionellen Zielsetzungen zu setzen. Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden daher drei **Grundsätze zur Umsetzung** des Konzeptes bzw. zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels formuliert, die vor allem auch den aktuellen gesetzlichen Rahmen (BauGB, BauNVO, LEP M-V und Erlass über großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren vom 4.7.1995) berücksichtigen.

Wie die Erfahrung gerade in jüngster Vergangenheit zeigt, ist es mittlerweile nicht mehr nur damit getan, ein gutes Konzept zu erarbeiten. Immer mehr muss auch die spätere Umsetzung bedacht werden, und dies auch schon während der Bearbeitung. Aus diesem Grund ist das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf der Basis eines breit angelegten **Kommunikations- und Beteiligungsprozesses** erarbeitet worden. Neben der Berichterstattung (z.B. Pressearbeit) und Rückkopplung der entsprechenden Zwischenergebnisse in einem regelmäßig stattfindenden Lenkungskreis erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) am 31.08.2010 sowie der örtlichen Politik im politischen Gremium (Fachausschuss).

Mit Blick auf die Ausgangssituation und die untersuchungsrelevanten Fragestellungen wurden folgende Arbeitsschritte bzw. –bausteine bearbeitet:

---

<sup>2</sup> vgl. dazu: U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel; 2007, S. 239ff

- Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in der Stadt Parchim
- Einzelhandelsrelevantes Standortprofil / Angebotsseite des Einzelhandels in Parchim
- Analyse der Nachfrageseite
- Entwicklungsperspektiven und –leitlinien
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Parchim mit einem künftigen übergeordneten Entwicklungsleitbild, übergeordneten Entwicklungszielen, einem räumlichen Standortprofil, städtebaulichen Zielen zur Umsetzung sowie einem ergänzenden bauplanungsrechtlichen Instrumentarium (Parchimer Sortimentsliste).

## 2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends in der Einzelhandelsentwicklung in Ostdeutschland

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild als auch die Funktionsbedingungen im Einzelhandelsbereich und die räumliche Struktur stellen sich in diesem Wirtschaftssektor heute nachhaltig anders dar als noch vor wenigen Jahrzehnten. Gerade der Osten Deutschlands ist durch diesen „Wandel im Einzelhandel“ sichtbar geprägt. Nach der Wiedervereinigung konzentrierte sich der Einzelhandel auf die Entwicklung großmaßstäblicher Einrichtungen in vielfach nicht integrierten Lagen, was die Innenstädte heute z.T. vor erhebliche Probleme stellt. Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Nachstehend werden diese Entwicklungen und aktuellen Trends zusammengefasst dargestellt.

Auf der Angebotsseite zeigen sich folgende Tendenzen:

- Eine fortschreitende **Unternehmenskonzentration**.
- Damit eng verbunden ein anhaltendes **Verkaufsflächenwachstum** bei sinkenden Flächenproduktivitäten und Rentabilitäten.
- Eine **sinkende Zahl von Einzelhandelsbetrieben**, nicht zuletzt bedingt durch Nachfolgeprobleme.
- Ein **Wandel der Betriebsformen und Konzepte** bei zunehmender **Großflächigkeit** und **Discountorientierung** bei gleichzeitig steigendem Druck in Folge der Konzernstrategien auf inhabergeführte Geschäfte.
- Eine **zunehmende Konkurrenz** zwischen den einzelnen Betrieben und Branchen.
- Eine Zunahme **neuer Vertriebs- und Absatzschienen**.
- Ein **Wandel der Standortpräferenzen**.

Aus Sicht der **Nachfrageseite** sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Eine in den nächsten Jahren weiterhin tendenziell **sinkende Bevölkerungszahl** mit erheblichen regionalen Unterschieden, abgeschwächt durch eine steigende Mobilitätsbereitschaft.
- Eine **Zunahme der Mobilitätsmöglichkeit und –bereitschaft**
- Eine **Aufspaltung des Einkaufs** in die Segmente „Erlebniskauf“ und „Versorgungskauf“.
- Ein zunehmendes **Preisbewusstsein** (Stichwort: Schnäppcheneinkauf), wovon insbesondere discountorientierte Anbieter profitieren.
- Ein Wandel der Kunden hin zu **multioptionalen Konsumenten** mit nicht mehr klar für den Einzelhandel nachzuvollziehenden Handlungsmustern und zunehmend individualisiertem Konsum.

- Ein voraussichtlich weiter anhaltender **Wanderungsprozess** von den neuen in die alten Bundesländer, ergänzt durch Stadt-Umland-Wanderungen.

Dabei sind insbesondere der Bevölkerungsrückgang und das geringe Kaufkraftniveau als ein spezielles ostdeutsches Problem herauszustellen. Bei nur moderat ansteigenden einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf, ist in der Summe ein Rückgang der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft zu verzeichnen.

Für die **Stadtentwicklung** resultieren daraus, zusätzlich zu den vorstehend genannten Aspekten, bei einer ungesteuerten Entwicklung weitere Konsequenzen und Entwicklungen. Dazu zählen u.a.:

- Ein verstärkt zu beobachtender **Funktionsverlust gewachsener, zentraler Bereiche**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel umfasst.
- Eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten.
- Eine **sinkende Individualisierung** des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.
- Ein zunehmender Konflikt zwischen den **Flächenansprüchen der Einzelhandelsbetriebe** und den vorhandenen, meist kompakten und kleinteiligen Siedlungsstrukturen in den zentralen Lagen der Städte mit der Folge zunehmender Diskrepanzen zu den landesplanerischen und kommunalen Zielvorstellungen und Leitbildern. **Wachsende Umweltbeeinträchtigungen**, die aus dem Flächenverbrauch sowie Lärm- und Abgasemissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen resultieren. Des Weiteren ist eine **steigende Fluktuation im Einzelhandel** zu beobachten, mit der Folge häufiger Neu- und Umnutzungen.
- Ein **zunehmender Konkurrenzettbewerb** zwischen (Innen-)Städten aufgrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel.
- Eine steigende Bedeutung **spektakulärer Vorhaben** (u.a. FOC = Factory Outlet Center, große Einkaufszentren) vor allem in größeren bzw. Großstädten mit negativen Folgewirkungen für Klein- und Mittelzentren.
- Eine **zunehmende Regionalisierung von Einzelhandelsentwicklungen** bei gleichzeitiger Reduzierung der politischen Entscheidungen auf den kommunalen Raum.
- **Einzelhandel** zunehmend als scheinbar **einzige Entwicklungsoption** für einzelne Standortbereiche, insbesondere im Zusammenhang mit der Revitalisierung von Gewerbebrachen.
- Eine häufig einseitig in den Vordergrund gestellte **Bedeutung der Pkw-Erreichbarkeit** von Einkaufsbereichen.
- Eine insgesamt zu beobachtende **Politisierung** von Entscheidungen zur Standortentwicklung.

Die aufgeführten Umstrukturierungen und Tendenzen in der Einzelhandelslandschaft haben - im Falle einer „ungezügelter Entwicklung“ - aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die Versorgung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation. Dabei lassen sich die folgenden, allgemein zu beobachtenden Aspekte auch auf Parchim übertragen:

- **Fehlende Chancengleichheit von (innerstädtischen) Zentren im Vergleich zu dezentralen Standorten durch eine bedeutsame innerkommunale Standortkonkurrenz.**

Diese äußert sich zunächst durch einen hohen Konkurrenzdruck auf die Zentren und wird häufig in Form einer nach wie vor geringen Angebotsbreite des kernstädtischen Einzelhandels und einem geringen Niveau im innerstädtischen Angebot durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestiert, verbunden mit einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Die Situation wird durch die anhaltende Nachfrage nach Standorten für Einzelhandelsbetriebe, oft mit einer Verkaufsfläche (knapp) unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit, außerhalb des Zentrenkontextes weiter verschärft. Dabei sind es speziell die Vorhaben mit zentren- aber insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die für die Funktionsfähigkeit der Parchimer Innenstadt Beeinträchtigungen mit sich bringen bzw. bringen könnten. Durch diese Tendenz ist sowohl die Gefahr einer möglichen Schwächung der Grundversorgungsfunktion der Innenstadt als auch der mittelzentralen Leitbranchen deutlich zu erkennen. Es gilt künftig besonders, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, unter Berücksichtigung der übrigen Versorgungsstrukturen diese zu stärken.

- **Zunehmende Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen, die nicht in vorhandene Siedlungsstrukturen passen.**

Durch die größtenteils kleinteiligen Bebauungsstrukturen sind die zentralen Geschäftsbereiche besonders im Bereich der Lebensmittelansiedlung von diesem Problem betroffen. Das hat dazu geführt, dass einzelne Betriebe in Parchim vorzugsweise an Standorten in Randbereichen zum innerstädtischen Zentrum bzw. in Siedlungsrandbereichen (Parchim Center, Neuhofer Weiche und F.-W.-Raiffeisen-Ring) angesiedelt wurden. In den gewachsenen Siedlungsstrukturen können die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt erfüllt werden. Perspektivisch ist daher eine gezielte Steuerung des Einzelhandels an städtebaulich sinnvolle Standorte gefragt. Mit dem neuen Netto-Discounter konnte sich in jüngerer Vergangenheit ein moderner Lebensmittelmarkt in der Parchimer Innenstadt ansiedeln.

- **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefahr der abnehmenden wohnungsnahen Versorgung (Magnet Lebensmittelanbieter „zieht es nach draußen“).**

Auch die Möglichkeit, dass sich das Nahversorgungsnetz, also speziell das Netz der Lebensmittelanbieter, insgesamt räumlich weiter ausdünnen könnte, kann letztlich für Parchim, gerade wegen der quantitativ stark ausgeprägten Anbieterstruktur, nicht ausgeschlossen werden. Durch eine Stärkung der Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht sinnvollen, nicht integrierten Standorten bzw. durch eine Überschreitung von absatzwirtschaftlichen Spielräumen können sich Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsstandorte ergeben, mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes. Dabei ist ein weiterer Aspekt, der zu einer räumlichen Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zukünftig verstärkt beitragen kann, der Anspruch vieler Betreiber an die Größe der Verkaufsflächen. Heute

übliche Marktzutrittsgrößen strukturprägender Lebensmittelmärkte liegen zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (für Lebensmitteldiscounter) oder gar über 1.200 bis über 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (für Lebensmittelvollsortimenter).

– **Belastung der kommunalen Haushalte**

Die Belastung kommunaler Haushalte kann durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in peripherer und dezentraler Lage zu Wohngebieten entstehen, die zur Bereitstellung kostenintensiver Infrastruktur und der Entwertung der bisher für die Innenstadtentwicklung geleisteten Mittel (z.B. Stadtsanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen) führen. Durch eine zunehmende Verstädterung der aufgeführten Standortprozesse sind letztlich auch Belastungen des kommunalen Haushalts nicht auszuschließen, da insbesondere durch eine mögliche Schwächung der innerstädtischen Einzelhandelsfunktion die durchgeführten, erheblichen Attraktivierungsmaßnahmen für die Innenstadt gefährdet und deren Zukunftsperspektiven beeinträchtigt werden können.

Die aus den räumlich-strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor erwachsenen Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen haben insbesondere im Osten Deutschlands zu veränderten Standortpräferenzen geführt, die sich aus betrieblicher Perspektive in zunehmenden Maße von städtischen Zentren abgekoppelt, ein sekundäres Versorgungsnetz entwickelt und eigene Zentralitäten ausgebildet haben. Diese Einzelhandelseinrichtungen bedürfen nur in geringem Umfang eines innerstädtischen Standorts.

Letztendlich resultiert aus diesen Rahmenbedingungen eine – im Vergleich zu Zentren in Westdeutschland – erheblich schwierigere Ausgangslage für viele Zentren in Ostdeutschland.

### 3 Methodik der Untersuchung

---

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Parchim stützt sich auf die Ergebnisse aus sowohl primär- wie sekundärstatistischen Erhebungen. Für die primärstatistischen Erhebungen wurde eine **Vollerhebung aller Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne<sup>3</sup>** und der Leerstände im Stadtgebiet von Parchim sowie **der Dienstleistungsbetriebe in den zentralen Bereichen** durchgeführt. Ergänzend wurde eine **Kundenherkunftserhebung** unter Mitwirken ausgewählter Einzelhändler in Parchim vorgenommen. Nicht zuletzt auch in Abhängigkeit der Bereitschaft der Einzelhändler zur Teilnahme an dieser Erhebung wurde die Auswahl dahingehend getroffen, möglichst über alle Branchen und Lagen Aufschluss über die Kundenherkunft zu erlangen, um damit das auf Berechnungen im Rahmen der Nachfraganalyse basierende Bild des Einzugsgebietes des Parchimer Einzelhandels abzurunden.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten) zurückgegriffen, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für die Stadt Parchim gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der BBE Retail Experts GmbH Co. KG, Köln.

Zudem wurde eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte und für die Untersuchung relevante Bereiche ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte** vorgenommen, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch aus planungsrechtlicher Sicht zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in der Stadt Parchim ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

#### 3.1 Angebotsanalyse

---

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im November des Jahres 2008 eine Vollerhebung des **Parchimer Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer flächendeckenden Begehung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe (vgl. Fußnote <sup>3</sup>). Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

---

<sup>3</sup> Der Einzelhandel im engeren Sinne (auch funktionaler Einzelhandel genannt) umfasst den Absatz von Waren an Endverbraucher, ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Schmier- und Kraftstoffhandel sowie rezeptpflichtiger Apothekenwaren. Aufgrund ihrer z.T. nicht unerheblichen Relevanz für die Versorgungssituation wurden sowohl das Lebensmittelhandwerk als auch Tankstellenshops und Kioske in der Untersuchung berücksichtigt.

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche nach Kuschnerus zugrunde<sup>4</sup>:

„Zur Verkaufsfläche gehören selbstverständlich alle Bereich des Betriebs, die von Kunden betreten werden können und in denen ihnen die Waren zum Kauf angeboten werden. Dabei ist unerheblich, ob diese innerhalb oder außerhalb von Gebäuden liegen. Auch die Flächen mit Warenangeboten im Freien sind der Verkaufsfläche zuzurechnen. Damit hat es jedoch nicht sein Bewenden. Namentlich die Organisation von Selbstbedienungsläden hat der Rechtsprechung Anlass gegeben, die der Verkaufsfläche zuzurechnenden Bereich zu präzisieren. Hiernach gehören zur Verkaufsfläche auch:

- die sog. „**Kassenzone**“ von Selbstbedienungsläden, also der Bereich, in dem sich die Kassen und die Durchgänge befinden;
- die sog. „**Pack- und Entsorgungszone**“, in der Kunden die erworbenen Waren ggf. selber einpacken und Verpackungsmaterial entsorgen können und in denen häufig auch die Automaten zur Entgegennahme von Leergut aufgestellt sind;
- die sog. „**Käse-, Fleisch- und Wursttheke**“, die von den Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für sie sichtbar ausliegt und in denen das Personal die Ware den Wünschen der Kunden entsprechend zerkleinert, abwiegt und abpackt;
- ein „**Windfang**“, der die Kunden dadurch schützt, dass diese bei ihrem Aufenthalt in dem der Verkaufsfläche zuzurechnenden Bereich nicht den Auswirkungen eines ständigen Öffnens und Schließens der Eingangstüre ausgesetzt wird“

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 90 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimentsgruppen den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 (Haupt-)Branchen zugeordnet.

---

<sup>4</sup> vgl. dazu: U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel; 2007; S. 29

**Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung in Parchim**

Warengruppen	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
<b>Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:</b>	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) Bäckerei-/Konditoreiwaren Metzgerei-/Fleischereiwaren Getränke
Blumen (Indoor) / Zoo	Schnittblumen, Zoologischer Bedarf
Gesundheit und Körperpflege	Drogerie, Körperpflegeartikel Parfümeriewaren Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Reform- und Biowaren Apothekenwaren
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	Bücher Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitungen/Zeitschriften
<b>Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:</b>	
Bekleidung / Textilien	Herrn-, Damen- und Kinderbekleidung Bekleidung und Textilien allgemein Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
Schuhe / Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
Spielwaren / Hobbyartikel	Spielwaren Musikinstrumente Hobby- und Bastelbedarf Kinderwagen
Sport und Freizeit	Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel Sportgeräte Campingartikel Fahrräder und Zubehör
<b>Überwiegend langfristige Bedarfsstufe:</b>	
Wohneinrichtung	Wohneinrichtungsartikel Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Rahmen Bettwaren, Matratzen Haus-, Bett- und Tischwäsche
Möbel	Badmöbel Küchenmöbel Büromöbel Gartenmöbel Möbel allgemein

**Fortsetzung Tabelle 1:**

Warengruppen	Sortimente (Erhebungsgrundlage)
Elektronik und Multimedia	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger Videokameras und –geräte, Fotoapparate und Zubehör Mobiltelefone, Telefone und Faxgeräte und Zubehör Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
Elektro / Leuchten	Elektro Großgeräte, Kühlschränke, Kühltruhen, Waschmaschinen etc.; Elektrokleingeräte, Küchen- und Haushaltsgeräte; Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Medizinische und orthopädische Artikel	Augenoptik, Hörgeräte, Sanitätsbedarf
Uhren / Schmuck	Uhren/Schmuck
Bau- und Gartenmarktsortimente	Baumarktspezifisches Sortiment (Tapeten, Lacke, Farben, Baustoffe, Bauelemente, Schrauben, Kleiseisen, Installationsbedarf, Teppiche (Auslegware), Werkzeuge, Elektrogeräte und Zubehör) Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf Kfz-Zubehör
Sonstiges	Aktionswaren, Sonstiges

Quelle: eigene Darstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte Vollerhebung des Parchimer Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar. Auf Grundlage der Daten zu den Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Die Einordnung nach Lagekategorien stellt im Weiteren eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Parchimer Sortimentsliste (vgl. dazu Kapitel 8.3) dar.

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe folgenden **Lagekategorien** zugeordnet, deren Merkmale in Tabelle 2 erläutert werden:

- Zentrum / Zentraler Bereich
- sonstige integrierte Lage
- nicht integrierte Lage

**Tabelle 2: Definition von Lagekategorien**

<p><b>Zentrum / Zentraler Bereich</b></p> <p>Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. In Abhängigkeit von ihrer teil- oder gesamtstädtischen bzw. überörtlichen Versorgungsfunktion werden sie in die Kategorien Haupt-, Neben-, bzw. Nahversorgungszentrum eingestuft. Neben der Bestandsdichte des Einzelhandels sind unter dem Gesichtspunkt der Multifunktionalität unterschiedliche Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit, sowie städtebauliche Merkmale (u.a. Bauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, verkehrliche Gestaltung) kennzeichnend.</p>	<p><b>Beispiel:</b> Kaufhaus Stolz in der Innenstadt</p> 
<p><b>Sonstige integrierte Lage</b></p> <p>Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.</p>	<p><b>Beispiel:</b> Norma an der Buchholzallee</p> 
<p><b>Nicht integrierte Lage</b></p> <p>Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten.</p>	<p><b>Beispiel:</b> BBM Baumarkt an der Neuhofer Weiche</p> 

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Aufgrund dessen, dass die fünf, im Vergleich zur Kernstadt Parchim, deutlich kleineren Stadtteile Dargelütz, Kiekindemark, Neuhofer Weiche, Neuklockow und Slate (jeweils weit unter 1.000 Einwohnern), keine Einzelhandelsstrukturen aufweisen, erfolgte zusätzlich eine Zuordnung der erhobenen Betriebe zu räumlichen Angebotsschwerpunkten. Somit sind in Parchim sechs differente räumlich-funktionale Angebotsschwerpunkte in drei unterschiedlichen Standortkategorien auszumachen:

**Tabelle 3: räumliche Angebotsschwerpunkte in der Stadt Parchim**

Zentrale Bereiche	Sonderstandorte
Innenstadt Parchim	Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring
Regimentsvorstadt	Neuhofer Weiche
Weststadt	Parchim Center

Quelle: eigene Darstellung

### ***Städtebauliche Analyse***

Ergänzt werden die in erster Linie quantitativen einzelhandelsrelevanten Betrachtungen der Angebots- und Nachfrageseite durch eine auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete städtebauliche Analyse. Im Rahmen dieser werden die einzelhandelsrelevanten Funktionen des gesamten Stadtraumes, also des Hauptgeschäftsbereiches sowie der übrigen für die Zentrenstruktur relevanten Einzelhandelsstandorte, bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Versorgungsfunktion und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteile der städtebaulichen Analyse:

- Lage im Stadtgebiet
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes/Eingangssituation
- Einkaufsatmosphäre
- Nutzungsmischung insbesondere mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen

Im Hinblick auf die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs wird die Bestandsdichte des Einzelhandels bestimmt. Zudem werden vorhandenen Einzelhandelsdichten in der Innenstadt bestimmt. Die Einzelhandelsdichte beschreibt den Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

Die städtebauliche Analyse ist ein nicht unwesentlicher Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Parchim. Dabei stellt sie bezogen auf die Zentren einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB, des § 11 (3) BauNVO dar. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzgebung bzw. Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“ ist, sondern ein notwendiger Schritt, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

## 3.2 Nachfrageanalyse

Die zweite Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie muss ein umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Parchimer Bevölkerung liefern und auf diese Weise Rückschlüsse auf den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels ermöglichen. Zu diesem Zweck wurde im Mai 2009 eine Kundenherkunftserhebung unter Mitwirken einzelner Parchimer Einzelhandelsbetriebe durchgeführt.

### Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Parchimer Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Parchimer Einzelhandels und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem einwöchigen Zeitraum (25. bis 30. Mai 2009) bei Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit in der Parchimer Einzelhandelslandschaft Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Der räumliche Schwerpunkt der erhobenen Betriebe lag entsprechend des quantitativen Schwerpunktes des Einzelhandelsangebots im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich der Stadt Parchim.

**Tabelle 4: Struktur der Kundenherkunftserhebung**

Räumlicher Angebots- schwerpunkt	Anteil in %
Innenstadt Parchim	57
Sonstige integrierte Lagen	13
Sonstige nicht integrierte Lagen	20
Ohne Lagezuordnung	10
gesamt	100

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Kundenherkunftserhebung Parchim im Mai 2009

Die Kundenherkunft wurde jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben für das Parchimer Stadtgebiet differenziert nach Stadtteilen aufgenommen. Die übrigen Kunden (aus den Nachbarkommunen und darüber hinaus) wurden anhand ihrer Postleitzahl dem Herkunftsort zugeordnet.

### Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Schritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

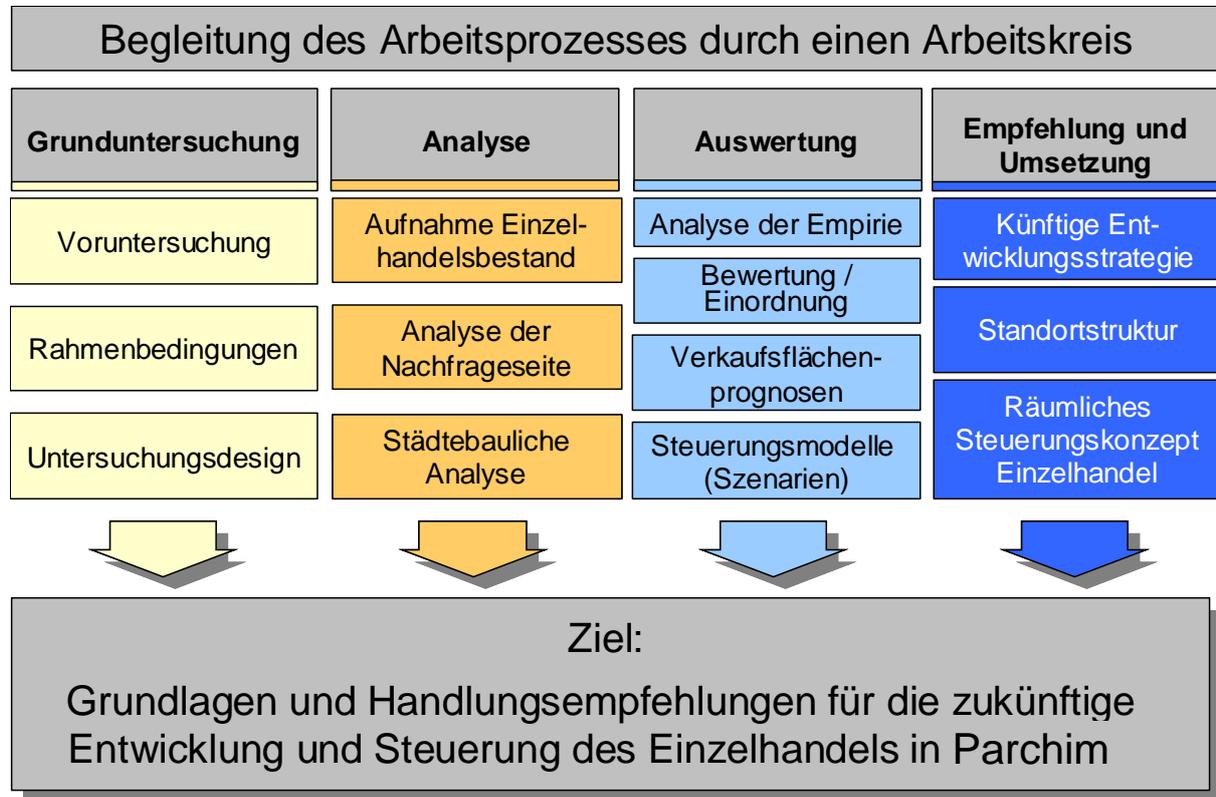
In diesem Zusammenhang wird u.a. auf Werte der BBE Retail Experts GmbH Co. KG, Köln zurückgegriffen. Diese veröffentlicht jährlich einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern, die das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Stadt oder Gemeinde) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes (Indexwert 100) ermitteln. Liegt die errechnete Kaufkraftkennziffer unter dem Wert 100, so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

Ergänzend zu den beschriebenen primärstatistischen Quellen bilden die Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

### 3.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Unter Berücksichtigung der methodischen Bausteine gliedert sich die Untersuchung wie folgt:

Abbildung 1: Untersuchungsdesign



Quelle: eigene Darstellung

#### Begleitender Arbeitskreis

Ein begleitender fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und stößt einen Diskussionsprozess – auch nach Ablauf der begleitenden Untersuchung – an. Nur wenn dieser Dialog bereits während der Strukturuntersuchung beginnt und die Akteure Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können, ist die Basis für eine konstruktive Fortsetzung – nach Abschluss der Untersuchung – gegeben. Wenn aus einer Beteiligung eine Mitwirkung geworden ist, kann auch mit einer breiten Akzeptanz der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden. Aus diesem Grund wurde die Untersuchung durch einen Arbeitskreis begleitet, welcher die Ergebnisse diskutierte und seinen lokalen Sachverstand in den Prozess einbrachte und somit nicht zuletzt zu einer größeren Transparenz der Ergebnisse und ihrer Transformation in die entsprechenden Stellen, Institutionen, Gremien und Akteure führte. Für die konstruktive Mitarbeit im Arbeitskreis wird an dieser Stelle noch einmal gedankt. Folgende Personen haben an den verschiedenen Arbeitsgremiensitzungen teilgenommen:

**Tabelle 5: Teilnehmer Arbeitskreissitzungen**

Name Teilnehmer	Funktion	Institution
Frau Birnitzer	Stadtvertretung	SPD-Fraktion
Herr Rathsack	Stadtvertretung	SPD-Fraktion
Frau Rohr	Stadtvertretung	CDU-Fraktion
Herr Scholz	Stadtvertretung	CDU-Fraktion
Frau Hohmann	Stadtvertretung	CDU-Fraktion
Frau Skiba	Stadtvertretung	Fraktion Die Linke
Herr Brockmüller	Stadtvertretung	FPD – Fraktion
Herr Hoffmann		Örtlicher Einzelhandel
Herr Möller		Örtlicher Einzelhandel
Frau Klang		Örtlicher Einzelhandel
Herr Rohloff		Örtlicher Einzelhandel
Herr Raabe		Unternehmensverband Norddeutschland Mecklenburg – Schwerin e.V.
Frau Kunkel		Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung
Frau Preuß		Industrie- und Handelskammer Schwerin
Herr Kruse	Gutachter	Junker und Kruse
Frau Stubert	Gutachterin	Junker und Kruse
Herr Rolly	Bürgermeister	Stadt Parchim
Herr Hestermann	Stellv. Bürgermeister	Stadt Parchim
Herr Johnanisson	2. Stadtrat	Stadt Parchim
Herr Geick	Wirtschaftsförderung	Stadt Parchim
Herr Schmidt	Bau und Stadtentwicklung	Stadt Parchim
Herr Kreft	Bau und Stadtentwicklung	Stadt Parchim

## **4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Parchim**

---

Um die Stadt Parchim hinsichtlich ihrer einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation besser einordnen zu können, werden im Folgenden einige allgemeine Rahmenbedingungen dargestellt. Diese Rahmenbedingungen können sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Einzelhandelsstandortes Parchim auswirken.

### **4.1 Lage und verkehrliche Anbindung**

---

Die Stadt Parchim liegt im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern und ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises Parchim. Geographisch befindet sich die Stadt Parchim rund 40 Kilometer südöstlich der Landeshauptstadt Schwerin im Südwesten Mecklenburg-Vorpommerns. Derzeit leben in der Stadt ca. 18.820 Einwohner (im Landkreis rund 103.000 Einwohner) auf einer Fläche von rund 106,6 km<sup>2</sup><sup>5</sup>. Die Stadt Parchim besteht aus der Kernstadt Parchim und den fünf deutlich kleineren Ortsteilen Dargelütz, Kiekindemark, Neuhof, Neuklockow und Slate.

Verkehrlich ist die Stadt Parchim für den motorisierten Individualverkehr durch die Bundesstraßen B 191 (Celle – Plau am See) und B 321 (Pritzier – Suckow) erschlossen. Durch die Bundesstraßen ist ebenfalls die Direktverbindung zu den nahegelegenen Autobahnanschlussstellen Neustadt-Glewe und Suckow der BAB 24 (Hamburg – Berlin) gesichert. Zudem wird die Stadt Parchim durch mehrere Landesstraßen erschlossen, was insgesamt zu einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit der umliegenden Städte beiträgt.

Die Stadt Parchim ist durch einen Bahnhof an das regionale Schienenverkehrsnetz angeschlossen. Der nächste Fernverkehrsbahnhof für den Anschluss an den überregionalen Schienenverkehr ist Schwerin, welcher durch eine Direktverbindung von Parchim aus erreicht werden kann.

Des Weiteren befindet sich im Gebiet der Stadt Parchim der Flughafen Schwerin-Parchim.

### **4.2 Landesplanerische Einordnung**

---

Im Rahmen der mecklenburg-vorpommerischen Landesplanung wird die Stadt Parchim als eins von achtzehn Mittelzentren im Bundesland ausgewiesen. Im Landkreis Parchim ist die Stadt das einzige Mittelzentrum, gerahmt von einer Reihe von Grundzentren. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist das rund 30 km westlich gelegene Ludwigslust. Schwerin, mit einer Entfernung von rund 40 km, ist das nächstgelegene Oberzentrum und gleichzeitig auch Landeshauptstadt, welches aus Einzelhandelssicht den Hauptkonkurrenzstandort darstellt. Aus den Entfernungen zu

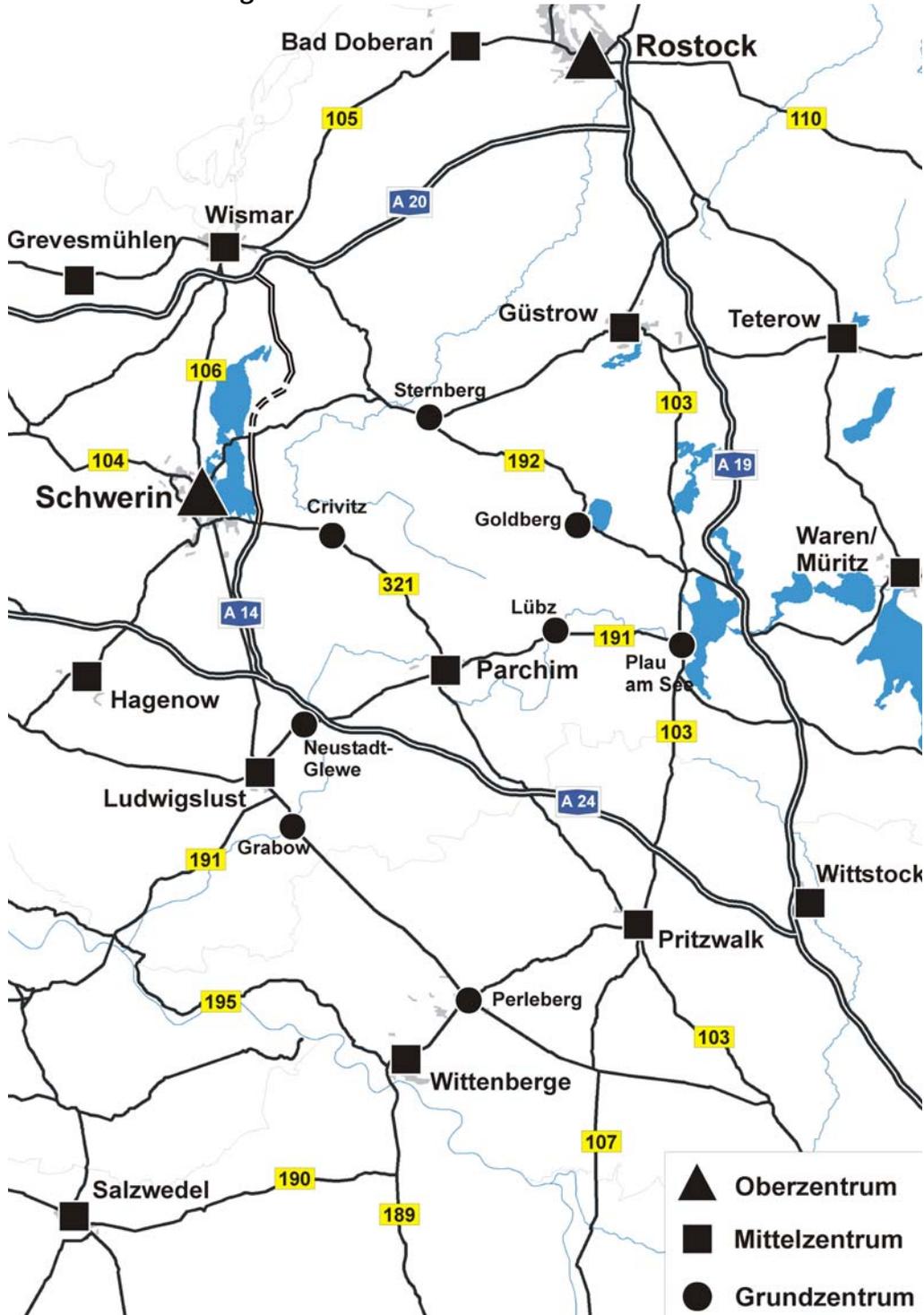
---

<sup>5</sup> Stand: 12/2008 Quelle: Stadt Parchim

den nächstgelegenen Zentren gleicher oder höherer Hierarchiestufe wird die übergeordnete Bedeutung Parchims als Einzelhandelsstandort deutlich. Durch die eher monozentrale Siedlungsstruktur der Region, sind sowohl die kleineren Ortsteile Parchims als auch die Umlandkommunen stark auf Parchim ausgerichtet.

In Karte 1 sind die geografische Lage Parchims sowie die landesplanerische Einordnung der Kommunen in der Region dargestellt.

**Karte 1: Lage im Raum**



Quelle: eigene Darstellung

### 4.3 Einzelhandelsrelevante, sekundärstatistische Einordnung

Eine erste einzelhandelsrelevante Einordnung der Stadt Parchim geschieht über das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau. Ein Vergleich, wie sich die Stadt Parchim im Hinblick auf das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im regionalen Vergleich darstellt, wird in Tabelle 4 gegeben. In Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die einzelnen Kommunen. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (vgl. Kapitel 3.2) von 87,95 präsentiert sich die Stadt Parchim, verglichen mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 100, unterdurchschnittlich. Im regionalen Vergleich (vgl. Tabelle 6) weist die Stadt Parchim eine durchschnittliche Kaufkraftkennziffer auf. Das Grundzentrum Malchow rangiert mit einer Kaufkraftkennziffer von 82,92 am unteren Ende der Vergleichskommunen, Schwerin, Hagenow und Ludwigslust bilden mit Kaufkraftkennziffern zwischen 91 und 93 die maximalen Ausprägungen. Insgesamt sind die Kaufkraftkennziffern in der gesamten Region unterdurchschnittlich.

**Tabelle 6: Sekundärstatistische Einordnung der Stadt Parchim**

Erhebungseinheit	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial <sup>6</sup> in Mio. Euro	Landesplanerische Einordnung
<b>Parchim</b>	<b>18.820</b>	<b>87,95</b>	<b>84,1</b>	<b>Mittelzentrum</b>
Grabow	6.033	88,89	26,5	Grundzentrum
Hagenow	12.024	91,69	55,3	Mittelzentrum
Karstädt	6.750	87,74	28,8	Grundzentrum
Ludwigslust	12.700	91,09	57,6	Mittelzentrum
Lübz	6.051	89,52	26,7	Grundzentrum
Malchow	7.025	82,92	29,3	Grundzentrum
Neustadt – Glewe	6.764	89,02	29,3	Grundzentrum
Plau am See	5.833	87,49	25,4	Grundzentrum
Schwerin	99.855	92,50	439,9	Oberzentrum

Quelle: BBE Retail Experts GmbH Co. KG, Köln, 2009, eigene Darstellung

Auf der Basis eines einzelhandelsrelevanten, jährlichen Pro-Kopf-Verbrauches im Bundesdurchschnitt von 5.045 Euro / Kopf ergibt sich für die Stadt Parchim in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau **ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 84 Mio. Euro** (Stand 2009).

<sup>6</sup> Die dargestellten Daten können sich im Einzelnen von denen der von BBE Retail Experts GmbH & Co. KG ausgewiesenen unterscheiden, da sie in Teilen modifiziert wurden und dabei an die Untersuchungsmethodik sowie den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

#### 4.4 Bevölkerungsverteilung und Siedlungsstruktur

Das Stadtgebiet der Stadt Parchim wird in sechs Stadtteile unterteilt: die Kernstadt Parchim und die fünf kleineren Ortsteile Dargelütz, Kiekindemark, Neuhof, Neuklockow und Slate. Insgesamt zählt die Stadt Parchim rund 18.820 Einwohner<sup>7</sup> von denen rund 95 % in der Kernstadt Parchim wohnen. Die restlichen fünf Ortsteile weisen jeweils Einwohnerzahlen von deutlich unter 1.000 Einwohnern auf.

**Tabelle 7: Einwohner nach Stadtteilen**

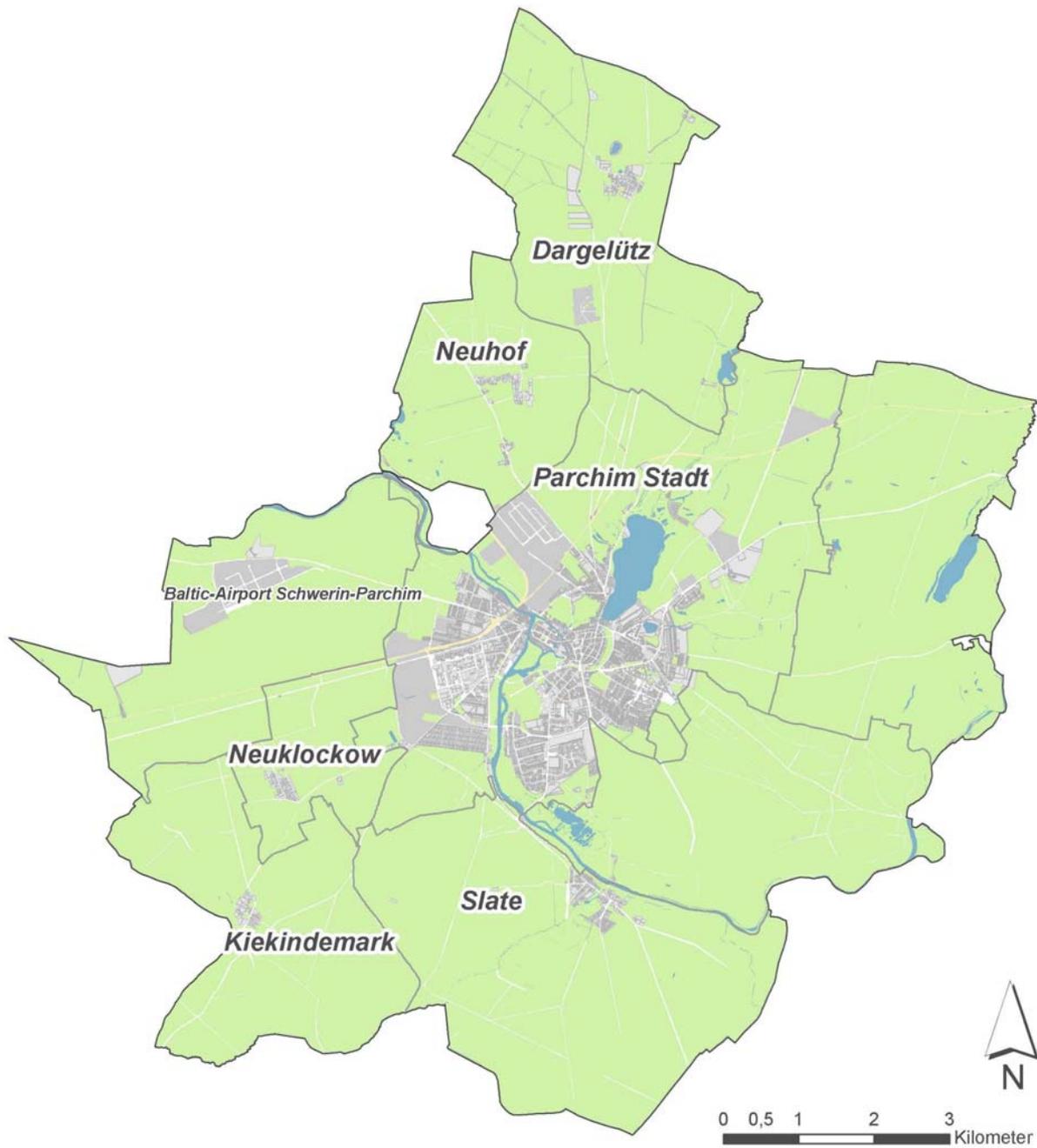
Stadtteil	Einwohner
Parchim	17.853
Dargelütz	147
Kiekindemark	87
Neuhof	121
Neuklockow	111
Slate	501
<b>Gesamt</b>	<b>18.820</b>

Quelle: Stadt Parchim 09/08, eigene Darstellung

Wie Tabelle 7 zu entnehmen, weisen die Stadtteile Parchims deutlich geringere Einwohnerzahlen auf als die Kernstadt. Sie kennzeichnen sich durch eine disperse Siedlungsstruktur, sind vorwiegend landwirtschaftlich geprägt und bestehen oft nur aus kleineren Agglomerationen von Wohnhäusern entlang einzelner Straßenzüge. Aufgrund der sehr geringen Mantelbevölkerung befinden sich innerhalb der Stadtteile keinerlei Einzelhandelsstrukturen. Sowohl die Grundversorgung, als auch die Bedarfsdeckung mit Gütern höherer Bedarfsstufen der rund 950 Einwohner sind somit vorwiegend auf die Kernstadt Parchim ausgerichtet.

<sup>7</sup> Stand: 12/2008 Quelle: Stadt Parchim

**Karte 2: Siedlungsstruktur der Stadt Parchim**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

## 5 Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

---

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen übergeordneten standortrelevanten Rahmenbedingungen wird im Folgenden die Einzelhandelsstruktur in der Stadt Parchim unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten dargestellt. Auf Grundlage der im November 2008 durchgeführten flächendeckenden Einzelhandelserhebung, der im Mai 2009 durchgeführten Kundenherkunftserhebung sowie der städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Beurteilung der Versorgungsstandorte und -bereiche werden die Angebots- und Nachfrageseite des Parchimer Einzelhandels analysiert. Dabei wird die Analyse jeweils differenziert für die Gesamtstadt und die räumlichen Angebotsschwerpunkte vorgenommen.

### 5.1 Gesamtstädtische Struktur

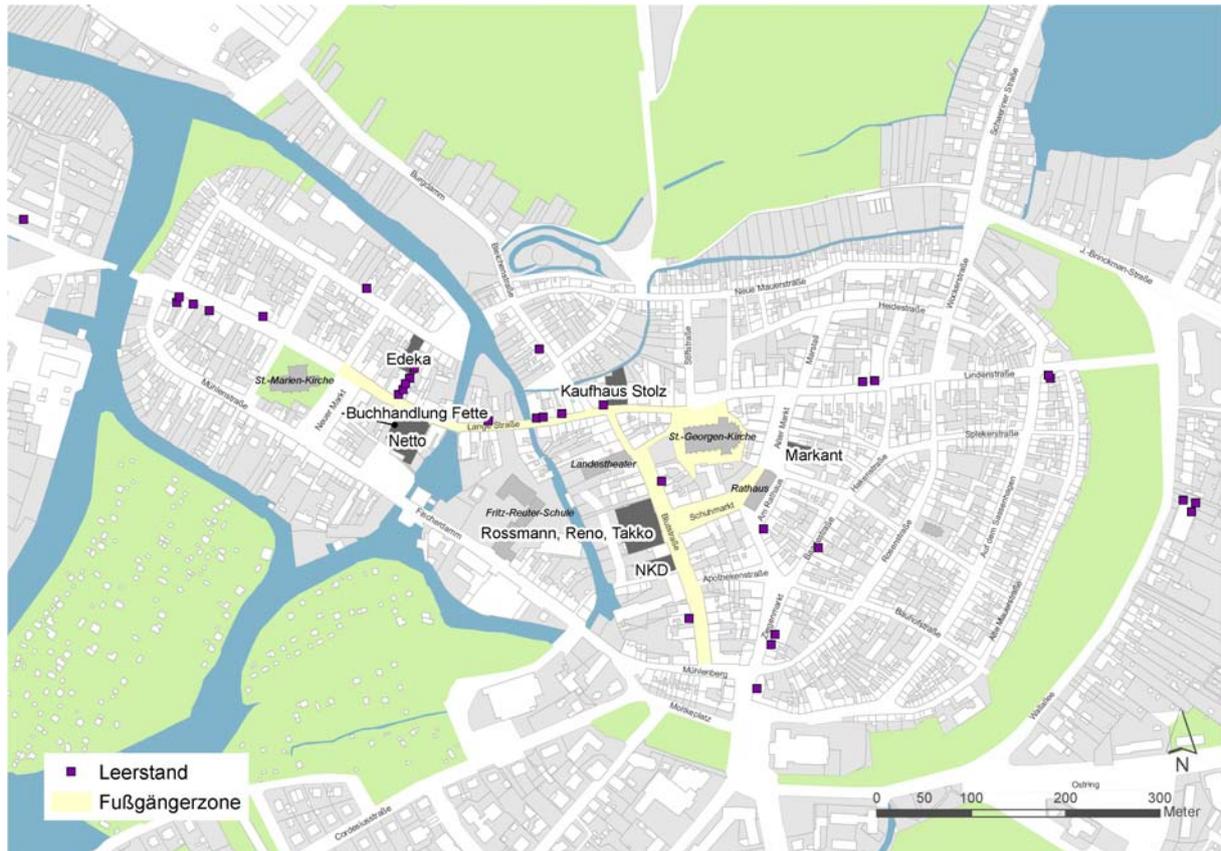
---

Die wesentlichen Einzelhandelskennwerte zum Zeitpunkt der Untersuchung 2008 für die Stadt Parchim stellen sich folgendermaßen dar:

- Es existieren **224 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer **Gesamtverkaufsfläche von rund 66.590 m<sup>2</sup>**.
- Der Angebotsschwerpunkt befindet sich mit **138 Betrieben** und einer Gesamtverkaufsfläche von rund **12.830 m<sup>2</sup>** in der Innenstadt von Parchim.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb beträgt in Parchim 297 m<sup>2</sup>**. Dieser Wert liegt, verglichen mit dem bundesdeutschen Durchschnittswert von etwa 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb deutlich höher.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **3,5 m<sup>2</sup>** pro Einwohner und liegt damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – sehr deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von rund 1,4 m<sup>2</sup> pro Einwohner. Erwartungsgemäß fällt dabei die durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in den einzelnen Warengruppen u.a. aufgrund branchenprägender Betriebstypen und warengruppenspezifischer Verkaufsflächenanteile an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sehr unterschiedlich aus.
- **10 großflächige Betriebe** bilden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 34.000 m<sup>2</sup> einen Anteil von rund 50 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Die **leerstehende Einzelhandelsverkaufsfläche** beträgt im gesamten Parchimer Stadtgebiet rund **5.350 m<sup>2</sup>**. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von 7 % an der Gesamtverkaufsfläche. Bis zu 10 % leerstehender Verkaufsfläche können in einer Kommune noch als Grenzwert für eine natürliche Fluktuationsrate gelten, wobei jedoch bei einer weitergehenden Bewertung (die nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist) u.a. die Dauer, die Größe und die Lage einzelner Leerstände zu analysieren sind. Die Parchimer Innenstadt weist 27 der insgesamt 38 Ladenleerstände auf (vgl. Karte 3), die eine Fläche von rund

2.110 m<sup>2</sup> umfassen, das entspricht einer Leerstandsquote in der Innenstadt von rund 16 %<sup>8</sup>. Damit zeigt sich für diesen bedeutenden Einzelhandelsschwerpunkt eine Leerstandssituation, die im Rahmen der künftigen Stadtentwicklung besonders zu berücksichtigen ist. Dabei ist nicht zuletzt zu prüfen, inwieweit die Leerstände durch Einzelhandel wieder genutzt werden können oder ggf. auch andere Nutzungen in Erwägung zu ziehen sind (z.B. Wohnen, Dienstleitung, Gastronomie).

**Karte 3: Leerstände in der Parchimer Innenstadt**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

<sup>8</sup> 2.110 m<sup>2</sup> leerstehende Verkaufsfläche (unter Berücksichtigung der Verkaufsflächen ehemaliger Einzelhandelsnutzungen) stehen hier rund 12.830 m<sup>2</sup> genutzter Verkaufsfläche gegenüber, 16 % der innerstädtischen einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche stehen folglich leer.

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Parchimer Einzelhandels, untergliedert nach verschiedenen Warengruppen, wie folgt dar:

**Tabelle 8: Verkaufsflächenangebot des Parchimer Einzelhandels nach Warengruppen**

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung
		in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	69	13.680	20,5	0,73
Blumen (Indoor) / Zoo	3	1.420	2,1	0,08
Gesundheit und Körperpflege	14	2.440	3,7	0,13
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	5	990	1,5	0,05
<b>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>91</b>	<b>18.540</b>	<b>27,8</b>	<b>0,99</b>
Bekleidung / Textilien	36	6.460	9,7	0,34
Schuhe / Lederwaren	11	2.260	3,4	0,12
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	10	2.880	4,3	0,15
Spielwaren / Hobbyartikel	5	940	1,4	0,05
Sportartikel und Freizeit	4	1.280	1,9	0,07
<b>Überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>66</b>	<b>13.820</b>	<b>20,8</b>	<b>0,74</b>
Wohneinrichtung	2	1.980	3,0	0,11
Möbel	10	11.150	16,7	0,59
Elektro / Leuchten	5	1.470	2,2	0,08
Elektronik / Multimedia	14	1.300	2,0	0,07
Medizinische und orthopädische Artikel	7	470	0,7	0,03
Uhren / Schmuck	4	200	0,3	0,01
Bau- und Gartenmarktsortimente	24	17.620	26,5	0,94
<b>Überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>66</b>	<b>34.200</b>	<b>51,4</b>	<b>1,82</b>
Sonstiges	1	30	< 0,1	0,00
<b>gesamt / Durchschnitt</b>	<b>224</b>	<b>66.590</b>	<b>100</b>	<b>3,54</b>

Quelle: Unternehmenserhebung Parchim, November 2008, eigene Berechnung

Unter rein quantitativen Gesichtspunkten sind zum Bild des Parchimer Einzelhandels folgende Aspekte festzuhalten:

- Mit rund 34.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Anteil von etwa 51 % an der Gesamtverkaufsfläche nehmen die **Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe** den quantitativ höchsten Stellenwert ein. Innerhalb dieser Bedarfsstufe ragen die Warengruppen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente hervor (rund 11.150 m<sup>2</sup> bzw. 17.600 m<sup>2</sup>). Gemeinsam umfassen sie einen Anteil von 84 % an der Verkaufsfläche der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass diese Waren-

gruppen üblicherweise durch großflächige Betriebe geprägt werden. Parchim stellt innerhalb der Warengruppe des überwiegend langfristigen Bedarfs die großflächigen Anbieter BBM Möbel mit rund 8.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sortiment Möbel, und Obi, sowie den BBM Baumarkt (rd. 7.500 m<sup>2</sup> bzw. rd. 6.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) im Bereich Bau- und Gartensortimente.

- Insgesamt 18.540 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und damit 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche werden in den **Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe** vorgehalten. Hierbei tritt - entsprechend des typischen Bildes auch in anderen Kommunen - die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** quantitativ hervor. Sie ist mit rund 13.680 m<sup>2</sup> und einem prozentualen Anteil von rund 21 % in der gesamten Parchimer Einzelhandelslandschaft vertreten. Damit weist die Ausprägung der Verkaufsfläche im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 0,73 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner einen nahezu doppelt so hohen Wert auf, als der bundesdeutschen Durchschnittswert von 0,35 - 0,38 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner. Auch verglichen mit dem höheren ostdeutschen Durchschnittswert von 0,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner, präsentiert sich Parchim überdurchschnittlich. Im Rahmen einer ersten Einschätzung ist die quantitative Versorgungssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als überdurchschnittlich positiv zu bezeichnen, ist aber darüber hinaus in einen räumlichen sowie strukturellen Zusammenhang zu stellen (vgl. dazu Kapitel 5.3).
- Auf die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** entfällt ein Anteil von 21 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Hier ragt die innerstädtische Leitbranche **Bekleidung / Textilien** mit einem Verkaufsflächenangebot von rund 6.460 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche besonders hervor. Die übrigen Warengruppen innerhalb des überwiegend mittelfristigen Bedarfs sind alle in geringerem, jedoch ausgeprägtem Umfang am Einkaufsstandort Parchim vertreten. Insbesondere die Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren und Schuhe / Lederwaren sind hier noch als quantitativ bedeutend mit ca. 2.900 m<sup>2</sup> bzw. 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu nennen.

Sowohl in Bezug auf die branchenspezifische Verkaufsflächenausstattung als auch auf die Angebotsschwerpunkte (Hauptwarengruppen) der Betriebe, präsentiert sich die Struktur des Parchimer Einzelhandels im Vergleich zu den Durchschnittswerten des Bundeslandes Mecklenburg – Vorpommern in einem quantitativ überdurchschnittlichen Rahmen. Mit einer Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von 3,54 m<sup>2</sup> weist die Stadt Parchim, im Vergleich zum Durchschnitt in Mecklenburg – Vorpommern mit 1,62 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner<sup>9</sup>, eine stark überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Auch exemplarisch verglichen mit anderen Mittelzentren des Bundeslandes Mecklenburg – Vorpommern (Grevesmühlen: 2,25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner; Ludwigslust: 2,73 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner; Waren (Müritz): 3,13 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner), sowie mit der durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner aller Mittelzentren im Bundesland Mecklenburg –

---

<sup>9</sup> Quelle: Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern

Vorpommern von 2,28 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner<sup>10</sup>, nimmt die Stadt Parchim eine quantitativ überdurchschnittliche Position ein.

### **Großflächiger Einzelhandel**

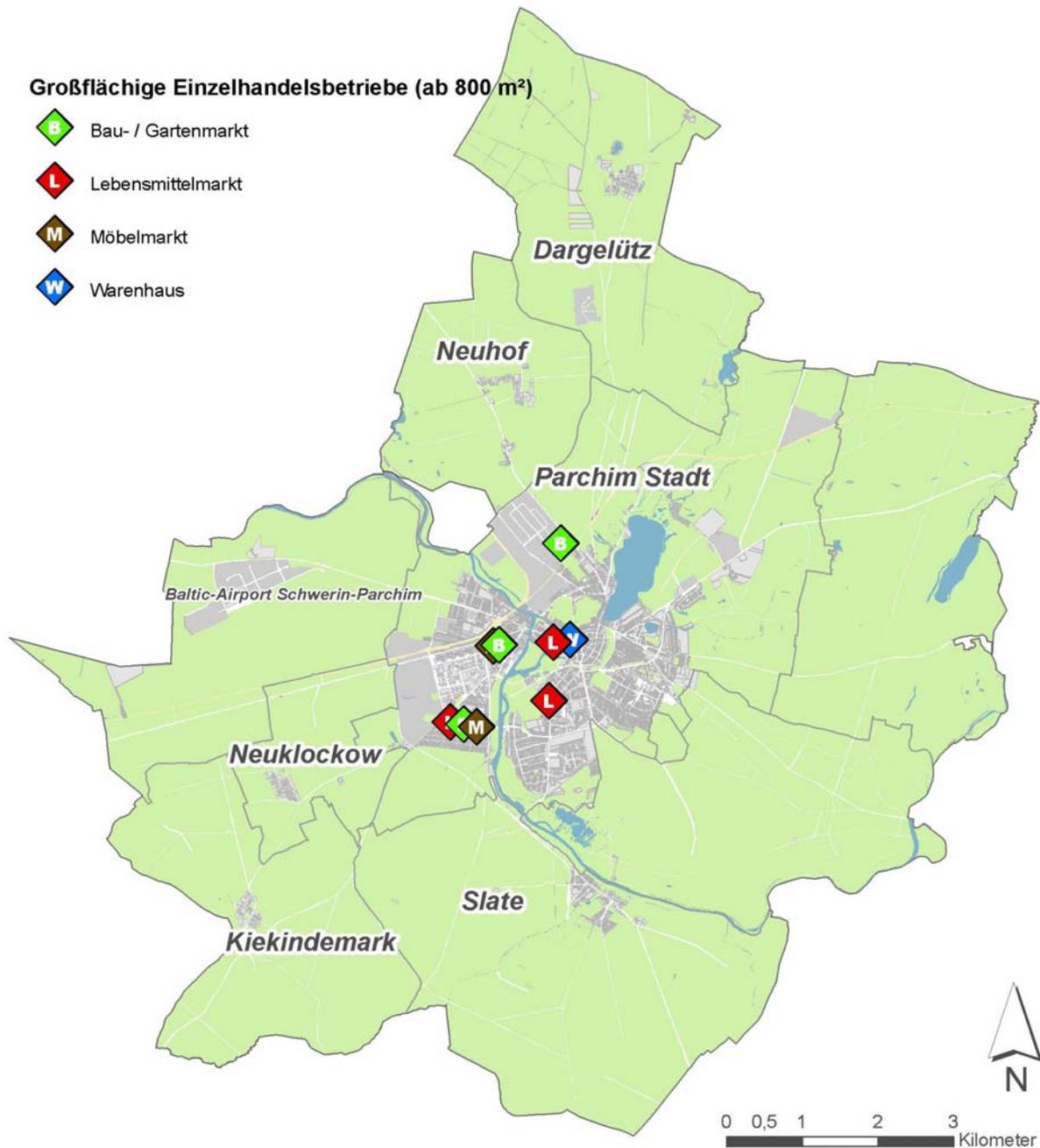
Insgesamt **neun großflächige Betriebe**<sup>11</sup> bilden mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 33.000 m<sup>2</sup> einen Verkaufsflächenanteil von etwa 50 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Stadt Parchim. Bezogen auf die Angebotsschwerpunkte der Betriebe, finden sich in Parchim drei großflächige Anbieter der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, drei Anbieter im Bereich Baumarktsortimente, zwei großflächige Möbelanbieter sowie ein Betrieb mit dem Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung / Textilien. Der größte Betrieb ist BBM Möbel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 8.500 m<sup>2</sup>. Weitere großflächige Betriebe sind, im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, real (4.430 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Rewe (1.520 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Netto (830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), in der Warengruppe Baumarktsortimente Obi (7.470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), BBM-Baumarkt (6.380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Haack Heimtex (1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie in der Warengruppe Möbel, neben BBM Möbel, das Dänische Bettenlager mit 930 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Einziger großflächiger Anbieter in der Warengruppe Bekleidung / Textilien ist mit rd. 1.680 m<sup>2</sup> das Kaufhaus Stolz. Die räumliche Lage der Betriebe des großflächigen Einzelhandels wird in Karte 4 dargestellt.

---

<sup>10</sup> Quelle: Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern

<sup>11</sup> Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgt nach § 11 (3) BauNVO ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>. (Vgl. dazu auch: Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05)

Karte 4: Großflächige Betriebe im Stadtgebiet von Parchim



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

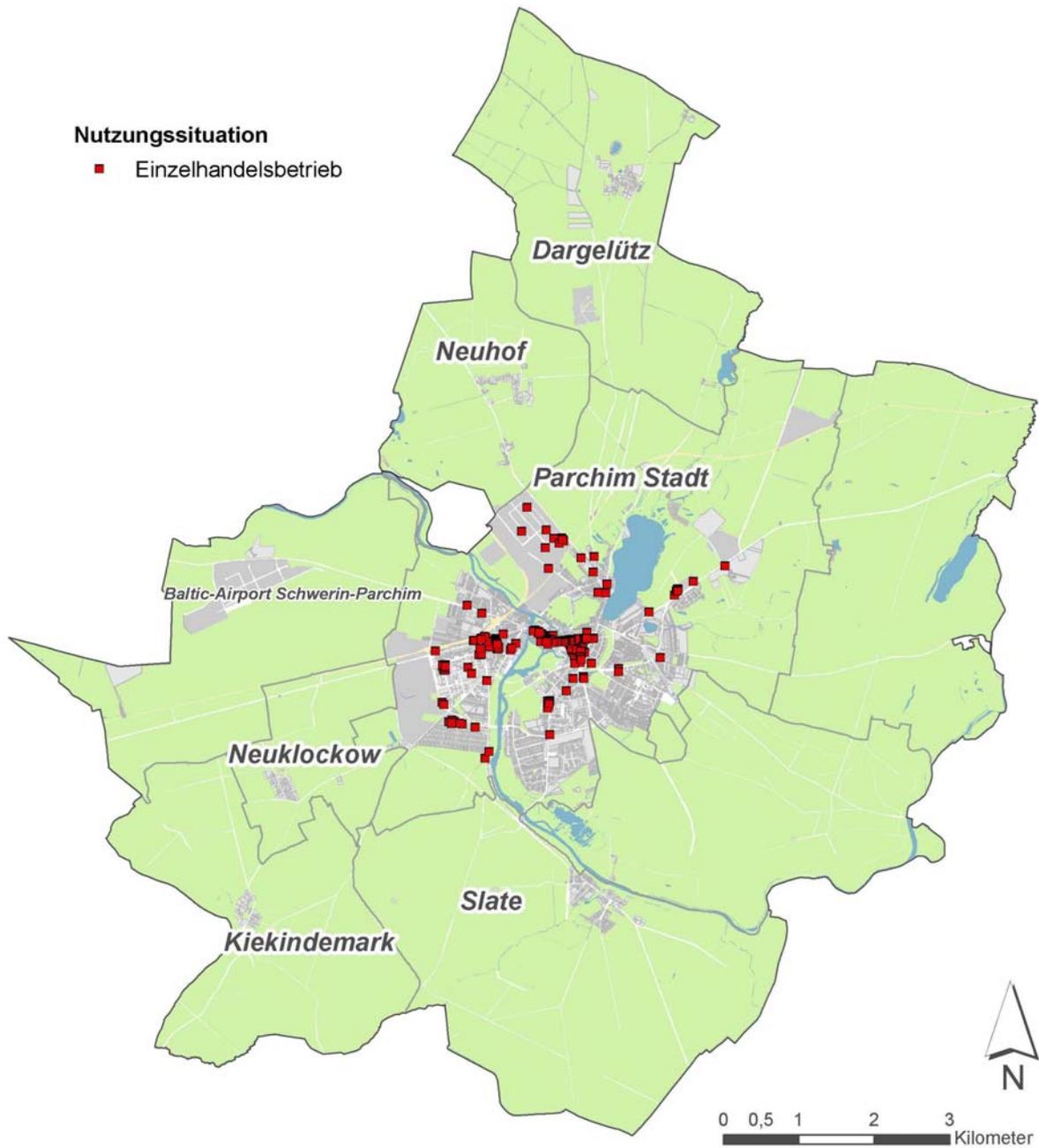
Insgesamt ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsangebot der Stadt Parchim ein Spektrum über alle Warengruppen umfasst. Zur weiteren Bewertung dieses quantitativen Angebotes im Hinblick auf stadtentwicklungsrelevante Aspekte und Entwicklungsspielräume sind darüber hinaus vor allem auch qualitative, strukturelle und räumliche Kriterien, wie beispielsweise die Lage der entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen, in einem Zentrum oder dezentral, sowie nachfrage-seitige Entwicklungen zu berücksichtigen. Diese werden, ausgerichtet auf den Untersuchungsgegenstand, insbesondere auf Ebene der räumlichen Angebotsschwerpunkte im folgenden Kapitel näher untersucht.

## **5.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots und räumliche Angebotsschwerpunkte in der Stadt Parchim**

---

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels auf das Parchimer Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In einem ersten Schritt wird dabei die Verteilung des Einzelhandelsangebots auf die einzelnen Stadtteile betrachtet, die anschließend durch die Definition funktional zusammenhängender Bereiche näher spezifiziert wird. Karte 5 gibt zunächst einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Parchimer Stadtgebiet. Der Angebotsschwerpunkt befindet sich mit 100 % des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Parchim Stadt. Die restlichen Stadtteile weisen keinerlei Einzelhandelsangebote auf, was eine differenzierte Unterscheidung auf Stadtteilebene in diesem Fall obsolet macht. Der Betrachtungsschwerpunkt wird somit zum einen auf die Verteilung der Verkaufsflächen nach Warengruppe und Lage, zum anderen auf die Aufteilung der Verkaufsflächen auf die räumlichen Angebotsschwerpunkte gelenkt.

Karte 5: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Parchimer Stadtgebiet



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

### 5.2.1 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots nach Lagekategorien

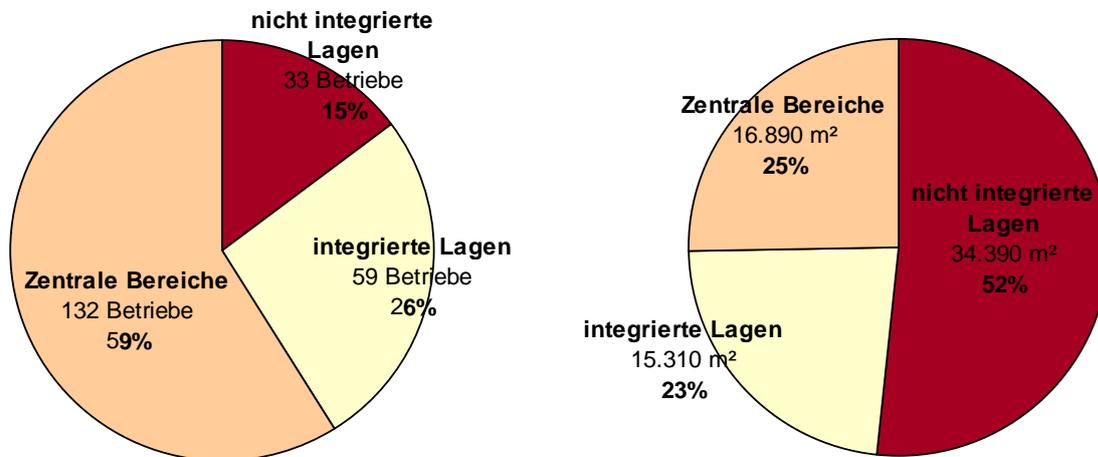
Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung im November 2008 stellt sich die Verteilung der Verkaufsfläche nach Warengruppen auf die einzelnen Lagen wie in Tabelle 9 aufgezeigt dar:

**Tabelle 9: Verkaufsflächen nach Warengruppen und Lagen**

Warengruppe	Zentrale Bereiche		Integrierte Lage		nicht-integrierte Lage		gesamt	
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Nahrungs- und Genussmittel	3.980	29	5.150	38	4.550	33	13.680	100
Blumen (Indoor) / Zoo	450	32	700	49	270	19	1.420	100
Gesundheit und Körperpflege	1.380	56	580	24	490	20	2.440	100
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	710	72	120	12	160	16	990	100
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	6.520	35	6.540	35	5.480	30	18.540	100
Bekleidung / Textilien	3.990	62	1.570	24	910	14	6.460	100
Schuhe / Lederwaren	1.200	53	480	21	580	26	2.260	100
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	1.300	45	630	22	960	33	2.880	100
Spielwaren / Hobbyartikel	610	65	60	6	270	29	940	100
Sport und Freizeit	700	55	80	7	500	39	1.280	100
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	7.800	57	2.810	20	3.210	23	13.820	100
Wohneinrichtung	490	25	960	48	540	27	1.980	100
Möbel	520	5	1.820	16	8.810	79	11.150	100
Elektro / Leuchten	190	13	750	51	540	36	1.470	100
Elektronik / Multimedia	500	39	500	39	290	22	1.300	100
Medizinische und orthopädische Artikel	380	80	90	20	-	-	470	100
Uhren / Schmuck	170	83	40	17	-	-	200	100
Bau- und Gartenmarktsortimente	300	2	1.800	10	15.530	88	17.620	100
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.540	7	5.960	18	25.700	75	34.200	100
Sonstiges	26	84	5	16	-	-	30	100
gesamt / Durchschnitt	16.890	25	15.310	23	34.390	52	66.590	100

Quelle: Einzelhandelserhebung Parchim, November 2008, eigene Berechnung

**Abbildung 2: Anzahl der Betriebe in Parchim nach Lagen (in m<sup>2</sup>)**      **Verkaufsfläche in Parchim nach Lagen**



Quelle: Einzelhandelserhebung Parchim November 2008

- Mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 52 % und 34.390 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nehmen die **nicht integrierten Lagen** im Parchimer Stadtgebiet eine bedeutende Rolle ein. Über die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verteilt sich auf 33 Anbieter an nicht integrierten Standorten in Parchim. An der Gesamtanzahl der Betriebe gemessen, befinden sich 15 % der Einzelhändler außerhalb städtebaulich integrierter Lagen. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei rund 1.040 m<sup>2</sup> und ist Anzeichen dafür, dass in den nicht integrierten Lagen vorwiegend großflächige Anbieter lokalisiert sind. Rund 71 % der Verkaufsfläche in dieser Lage entfallen auf die Warengruppen **Möbel** und **Bau- und Gartenmarktsortimente**. Anbieter dieser Sortimente sind in der Regel aufgrund des hohen Flächenbedarfs in nicht integrierten Lagen vorzufinden.
- Auf die **Zentralen Bereiche** der Stadt Parchim entfallen mit rund 16.890 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 25 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots. Die Verkaufsfläche verteilt sich auf 132 Einzelhandelsbetriebe, welche insgesamt 59 % der Betriebe in der Parchimer Einzelhandelslandschaft ausmachen. Pro Betrieb liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche bei rund 128 m<sup>2</sup>, was, verglichen mit dem deutschlandweiten Durchschnittswert von 230 m<sup>2</sup>, auf einen eher kleinteiligen Einzelhandelsbesatz in den Zentralen Bereichen Parchims schließen lässt. **Bekleidung / Textilien** und **Nahrungs- und Genussmittel** können als quantitativ herausragende Warengruppen der Zentralen Lagen identifiziert werden.
- Die übrigen 23 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und 26 % der gesamtstädtischen Betriebe entfallen auf die **städtebaulich integrierten (Streu-) Lagen**. Der Angebotsschwerpunkt der integrierten Lagen liegt mit 5.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (rund 34 % der Gesamtverkaufsfläche der integrierten Lagen) eindeutig auf der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**.

Ein verhältnismäßig hoher Anteil der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in der Parchimer Einzelhandelslandschaft entfällt auf nicht integrierte Lagen. Während dabei rund 75 % auf Warengruppen des langfristigen Bedarfs entfallen (Schwerpunktmäßig Möbel und Bau- und Gartensortimente), ist auch ein nicht unerheblicher Anteil der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in nicht integrierter Lage vorzufinden. Erfreulich ist der hohe Anteil von 85 % aller Betriebe, die sich in städtebaulich integrierten Lagen befinden und demnach zur wohnortnahen Versorgung beitragen.

## **5.2.2 Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels in der Kernstadt Parchim**

---

Im Rahmen der Versorgungsstrukturen sind sechs räumlich-funktionale Einzelhandelsschwerpunkte in der Kernstadt Parchim, die drei Standortkategorien zuzuordnen sind, hervorzuheben. Neben dem zentralen Bereich der Innenstadt Parchims, existieren die Zentralen Bereiche Regimentsvorstadt und Weststadt, die vorrangig auf die Nahversorgung ausgerichtet sind. Darüber hinaus bestehen die drei Sonderstandorte Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring, Neuhofer Weiche und Parchim Center.

Die in den folgenden Unterkapiteln ausgeführten Analysen berücksichtigen städtebauliche und funktionale Aspekte gleichermaßen und sind wichtige Bestandteile des Einzelhandelskonzepts, die die Grundlagen zur Ableitung der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bilden.

### **5.2.2.1 Innenstadt Parchim**

---

Die Parchimer Innenstadt kennzeichnet sich durch eine bipolare Struktur, gebildet aus der Altstadt östlich und der Neustadt westlich des Flusses Elde. In der gesamten Innenstadt befindet sich ein hoher Anteil an denkmalgeschützter, identitätsstiftender Bausubstanz.

#### **Angebotsstruktur**

Insgesamt werden in der Innenstadt zum Zeitpunkt der Erhebung rd. 12.830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und damit rund 19 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt vorgehalten. Größter Anbieter der Parchimer Innenstadt ist mit ca. 1.680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Bekleidung / Textilien das Kaufhaus Stolz in der Lange Straße im Zentrum der Innenstadt. Die Warengruppe stellt mit einer Verkaufsfläche von rund 3.740 m<sup>2</sup> (einem Anteil von rd. 29 % an der Gesamtverkaufsfläche) zahlenmäßig den Angebotsschwerpunkt der Innenstadt dar. Insgesamt besteht ein ausgewogener Betriebsformenmix aus Filialisten, wie Rossmann und Takko sowie z.T. hochwertigen inhabergeführten Fachgeschäften (z.B. Buchhandlung Fette und Haushaltswaren Peter Stockhaus).

Innerhalb der **mittelfristigen Warengruppen** kommt den innenstadtprägenden Branchen **Bekleidung / Textilien** und **Schuhe / Lederwaren** eine besondere quantitative Bedeutung zu. Rund 58 % bzw. 49 % der gesamten sortimentspezifischen Verkaufsfläche sind in der Innenstadt angesiedelt. Zudem sind mit rund 62 % der Verkaufsfläche nahezu zwei Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** in der Innenstadt von Parchim lokalisiert. Neben einem Spielwarenfachgeschäft (City Spielwaren Pless) hat die Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel ihren flächenmäßigen Angebotsschwerpunkt in Form von Randsortimenten. Gleiches gilt für die Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushalts-

waren, die ebenfalls vorwiegend als Randsortiment größerer Filialisten vertreten ist. Insgesamt ist der Stadt Parchim über alle mittelfristigen Warengruppen ein gut strukturiertes Angebot in dieser Bedarfsstufe zu bescheinigen.

Positiv ist das in der Innenstadt vorhandene **Grundversorgungsangebot** zu bewerten, das durch Waren der **kurzfristigen Bedarfsstufe** (Gesamtverkaufsfläche rund 3.730 m<sup>2</sup>) gewährleistet ist. Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege weisen dabei mit 1.970 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 980 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die quantitativ höchsten Ausprägungen auf. Im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist der Lebensmitteldiscounter Netto an der Mühlenstraße, am westlichen Rand der Innenstadt in abgesetzter Lage, mit rund 830 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche der flächenmäßig größte Anbieter. Der Angebotsstandort ist vorwiegend autokundenorientiert. Neben dem Lebensmitteldiscounter Netto bieten die Supermärkte Edeka Frischemarkt an der Lange Straße und Markant am Alten Markt (beide rund 370 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), kleinere Lebensmittelanbieter aus dem Bereich Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäckerei Hornung oder Fleischerei Pöcker) oder Fachgeschäfte (z.B. Mode Kunst Wein oder arko) (maximal 45 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie diverse andere Betriebe als Randsortiment Waren des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel in der Parchimer Innenstadt an. Die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege wird in der Innenstadt vorwiegend durch die beiden Anbieter Rossmann (410 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Schlecker (320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die sich beide an der Blutstraße befinden, repräsentiert. Die restlichen 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche werden von Apotheken, Parfümerien oder als Randsortimente anderer Betriebe vorgehalten. Die ebenfalls dem Grundversorgungsangebot zuzurechnende Warengruppe Papier / Büro / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher ist zudem mit rund 640 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was einem Anteil von ca. 65 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche in der Stadt Parchim entspricht, in der Innenstadt vertreten. Prägender Anbieter dieser Warengruppe ist mit 265 m<sup>2</sup> sortimentspezifischer Verkaufsfläche (Gesamtverkaufsfläche 500 m<sup>2</sup>) die Buchhandlung Fette an der Lange Straße. Insgesamt sind die Warengruppen aus dem Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung zu rund einem Fünftel der Gesamtverkaufsfläche in der Parchimer Innenstadt verortet, was insbesondere auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen (Indoor) / Zoo zurückzuführen ist, die jeweils mit 14 bzw. 10 % geringe branchenspezifische Anteile in der Innenstadt aufweisen.

Waren der **langfristigen Bedarfsstufe** können im Geschäftszentrum von Parchim auf rund 2.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erworben werden. Flächenmäßig sind die Warengruppen Möbel (rd. 520 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Wohneinrichtung (rd. 440 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Elektronik / Multimedia (rd. 420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) am stärksten präsent. Die Angebotsschwerpunkte der beiden erstgenannten Warengruppen liegen jedoch nicht in der Parchimer Innenstadt, sondern für das Sortiment Wohneinrichtung in städtebaulich integrierter Lage und für das Sortiment Möbel an nicht integrierten Standorten. Die ebenfalls der langfristigen Bedarfsstufe zuzurechnenden Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel und Uhren / Schmuck sind mit rund 310 bzw. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwar flächenmäßig geringer ausgeprägt, haben jedoch mit 66 bzw. 73 % Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ihren Angebotsschwerpunkt eindeutig in der Parchimer Innenstadt.

Tabelle 10 verdeutlicht noch einmal die flächenmäßigen Ausprägungen der einzelnen Warengruppen innerhalb des Geschäftszentrums der Stadt Parchim.

**Tabelle 10: Verkaufsflächen im zentralen Bereich Innenstadt der Stadt Parchim**

Warengruppe	Verkaufsfläche im zentralen Bereich Innenstadt	Anteil Verkaufsflächen an Gesamtstadt
	in m <sup>2</sup>	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.970	14
Blumen (Indoor) / Zoo	140	10
Gesundheit und Körperpflege	980	40
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	640	65
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.730	20
Bekleidung / Textilien	3.740	58
Schuhe / Lederwaren	1.120	49
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	820	29
Spielwaren / Hobbyartikel	580	62
Sport und Freizeit	600	47
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	6.860	50
Wohneinrichtung	440	22
Möbel	520	5
Elektro / Leuchten	150	10
Elektronik / Multimedia	420	33
Medizinische und orthopädische Artikel	310	66
Uhren / Schmuck	150	73
Bau- und Gartenmarktsortimente	260	1
Überwiegend langfristiger Bedarf	2.250	7
Sonstiges	-	-
gesamt / Durchschnitt	12.830	19

Quelle: Einzelhandelserhebung Parchim, November 2008, eigene Berechnung

### ***Die räumlich funktionale Struktur der Parchimer Innenstadt***

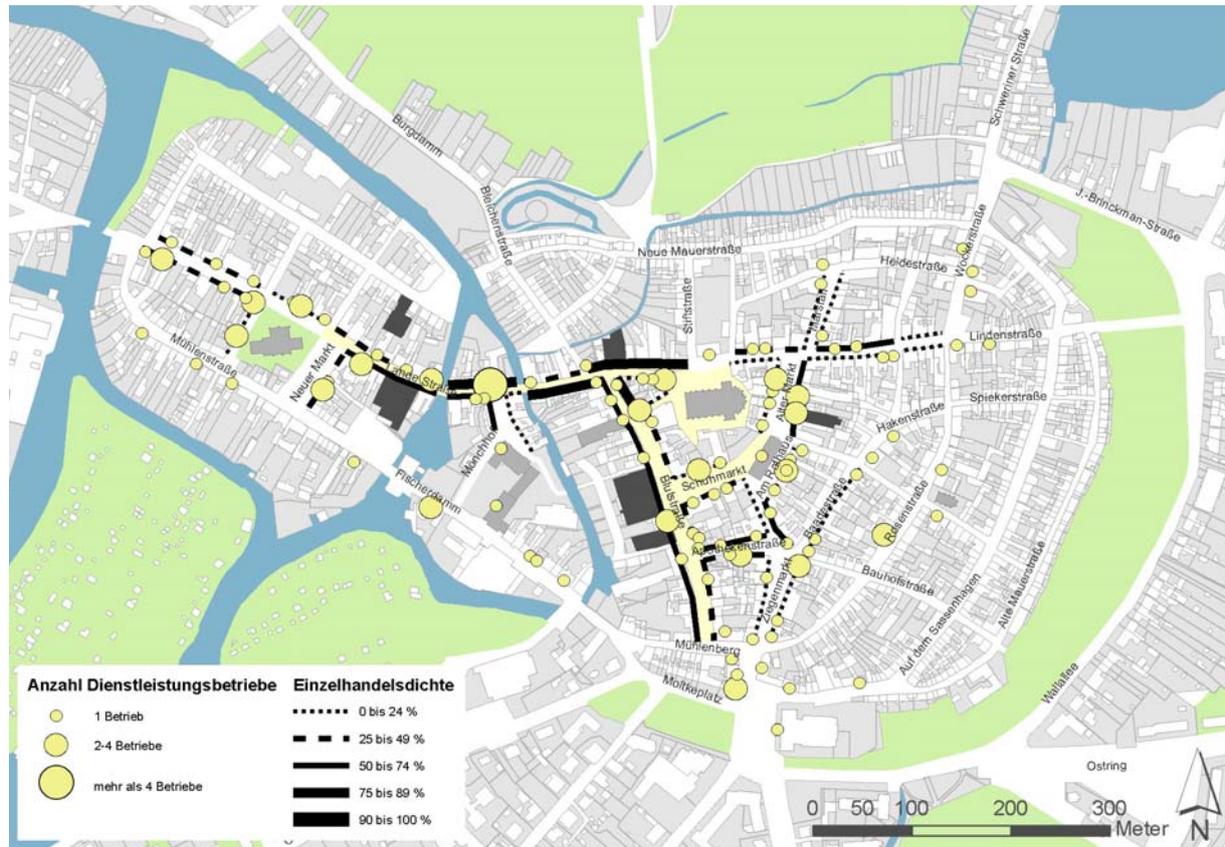
Eine Innenstadt zeichnet sich durch ein dichtes Einzelhandelsangebot, hohe Passantenfrequenzen, einen zentrenrelevanten Branchenmix, eine innenstadttypische Anbieterstruktur und gehobene Außendarstellungen aus. Die Einzelhandelsdichte ergibt sich dabei aus dem Verhältnis zwischen Einzelhandelsnutzungen zu anderen Nutzungen wie Dienstleistung, Gastronomie, Wohnen, Leerstände u.a. im Erdgeschoss. Anhand der Dichte ist die Einschätzung der räumlichen Ausprägung des Zentrums möglich. Insgesamt stellt sich die Einzelhandelsdichte im Geschäftszentrum von Parchim wie in Karte 6 abgebildet dar.

- Die Innenstadt Parchims kennzeichnet ein ausgedehnter Geschäftsbereich mit geringer Konzentration des Einzelhandels. Der Geschäftsbereich erstreckt sich T-förmig über die Länge

Straße und Blutstraße mit kleineren Ausprägungen an den westlich gelegenen Plätzen Alter Markt und Schuhmarkt. Die Einzelhandelsbetriebe verteilen sich vorwiegend über dieses weitläufiges, als Fußgängerzone ausgewiesene Areal. Die flächenmäßige Ausdehnung der Einzelhandelsbetriebe lässt eine Lagebildung kaum zu (vgl. Karte 6).

- Die Lange Straße zeichnet sich durch vorwiegend inhabergeführten Einzelhandel aus, wohingegen auf der Blutstraße ein vergleichsweise höherer Filialisierungsgrad mit überregional agierenden Filialbetrieben zu erkennen ist.
- Über den gesamten Hauptgeschäftsbereich finden sich nur kurze Abschnitte mit dichtem, meistens einseitigem Einzelhandelsbesatz (Einzelhandelsdichte 90 – 100 %). Eine hohe, beiderseits der Straße zu lokalisierende Einzelhandelsdichte, ist kaum vorzufinden.
- Einen wesentlichen Frequenzbringer und großflächigen Magnetbetrieb stellt das Kaufhaus Stolz mit einem Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Bekleidung / Textilien dar. Weitere Magnetbetriebe sind der Lebensmitteldiscounter Netto, der Drogeriemarkt Rossmann sowie die Buchhandlung Fette. Das Rathaus und das Landestheater als öffentliche Einrichtungen fungieren innerhalb der Innenstadt ebenfalls als Magnete. Die Magnetbetriebe und Einrichtungen der Parchimer Innenstadt liegen verstreut über den ausgedehnten Geschäftsbereich und generieren durch die Distanz zwischen ihnen nur bedingt Synergien.
- Die Eingangssituationen in den Innenstadtbereich, sowie die Übergänge zwischen einzelnen Teilbereichen (z.B. im östlichen Bereich in Richtung des Lebensmitteldiscounters Netto) sind derzeit nicht optimal gelöst. Es fehlen klare Elemente um die Entréefunktion zur Innenstadt zu unterstreichen sowie die Orientierung zu optimieren und die Synergieeffekte zwischen den einzelnen Teilbereichen zu verstärken.
- Der Schuhmarkt kennzeichnet sich durch eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums, der eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet. Einzelhandelsnutzungen spielen hier eine untergeordnete Rolle. Dem entgegen steht ein vergleichsweise hoher Anteil an Dienstleistern und Gastronomie.

## Karte 6: Einzelhandelsdichten und Dienstleistungsbesatz in der Innenstadt von Parchim

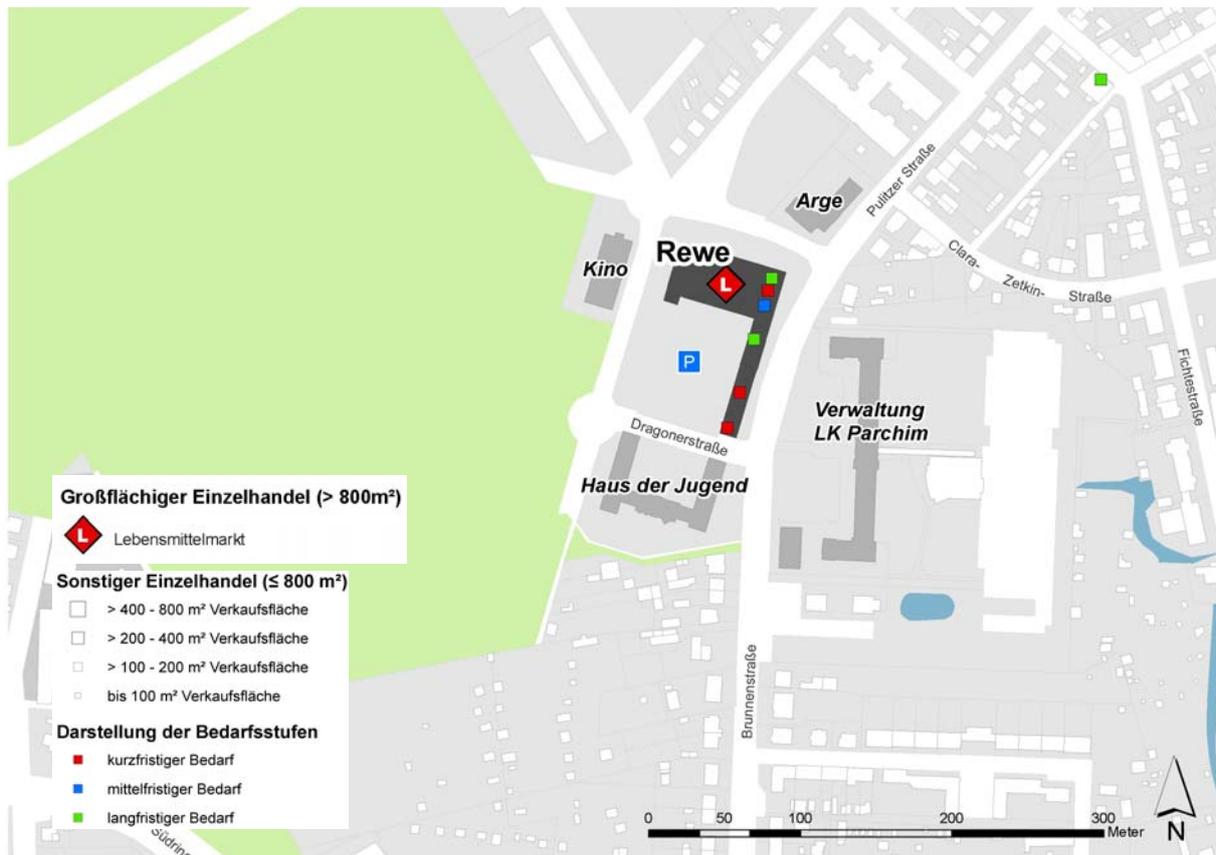


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

### 5.2.2.2 Zentraler Bereich Regimentsvorstadt

Der Zentrale Bereich Regimentsvorstadt befindet sich im südlichen Teil des Parchimer Stadtgebiets, rund einen Kilometer südwestlich der Parchimer Innenstadt. Das Zentrum besteht im Wesentlichen aus einem L-förmigen, zusammenhängenden Gebäudekomplex, der sich entlang der Putlitzer Straße und Dragonerstraße erstreckt mit sieben Einzelhandelsbetriebe und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.740 m<sup>2</sup>. Ergänzend zur Einzelhandelsnutzung befinden sich in direkter Nachbarschaft ein Kino, die ARGE Parchim, die Kreisverwaltung sowie das „Haus der Jugend“ (vgl. Karte 7). Östlich schließt sich zudem die Verwaltung des Landkreises Parchim in einem städtebaulich dominanten Gebäudekomplex an. Obgleich der Standort nicht vollständig von Wohnbebauung gerahmt wird, kann ihm doch aufgrund der starken Sortimentsausrichtung auf Güter des kurzfristigen Bedarfs, speziell Nahrungs- und Genussmittel, eine Nahversorgungsfunktion zugesprochen werden. Der Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels im Nahversorgungszentrum Regimentsvorstadt liegt demnach in den Warengruppen des überwiegend kurzfristigen Bedarfs. Vier der sieben Betriebe haben ihren sortimentspezifischen Schwerpunkt in dieser Bedarfsstufe. Es werden rund 10 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel am Standort vorgehalten. Als Magnetbetrieb fungiert der rd. 1.520 m<sup>2</sup> große Vollsortimenter Rewe. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch kleinteilige Einzelhandelsbausteine (z.B. Schuh As, Vodafone Shop oder Metzgerei Mecklenburger Landputte).

**Karte 7: Räumliche Struktur des Einzelhandelsangebots im Zentralen Bereich Regimentsvorstadt und Bedarfsstufen**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

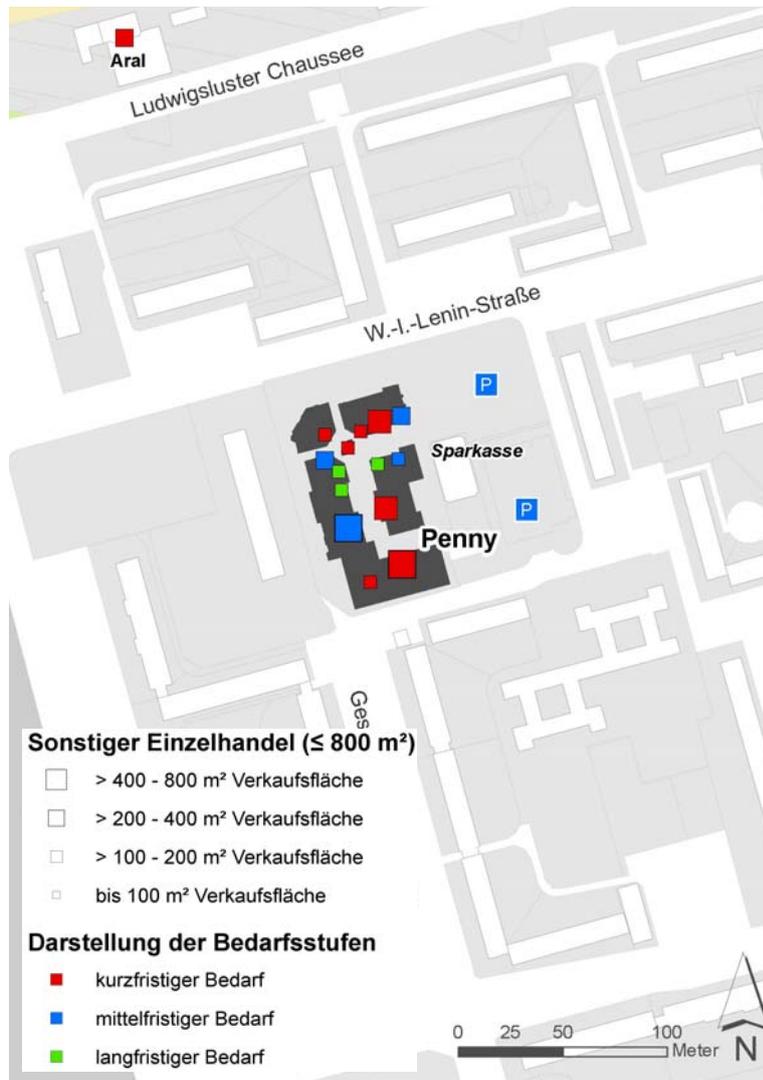
### 5.2.2.3 Zentraler Bereich Weststadt

Der Zentrale Bereich Weststadt befindet sich im westlichen Teil des Parchimer Stadtgebiets an der Wladimir-Iljitsch-Lenin-Straße, rund zwei Kilometer westlich der Innenstadt. Es besteht aus einem als Einheit geplanten Gebäudekomplex. Über einen einkaufspassagenartigen Fußgängerbereich werden die ansässigen vierzehn Anbieter erschlossen. Die Gesamtverkaufsfläche des Zentrums beläuft sich auf rund 2.320 m<sup>2</sup>. Ergänzt werden die Einzelhandelsnutzungen durch kleinteilige, innerhalb des Zentrums lokalisierte Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Völlig in die baulichen Strukturen integriert, übernimmt der Zentrale Bereich eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung der Weststadt, die mit einer Einwohnerzahl von rd. 5.400 Einwohnern den größten zusammenhängenden Siedlungsbereich der Kernstadt Parchim darstellt. Im Zentrum Weststadt sind zum Erhebungszeitpunkt zwei leerstehenden Ladenlokale zu konstatieren (vgl. Karte 8).

Der Angebotsschwerpunkt liegt auch hier im Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe, wobei im Zentralen Bereich Weststadt neben der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auch die Sortimente Blumen (Indoor) / Zoo und Gesundheit und Körperpflege mit jeweils über 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vertreten sind. Der rd. 700 m<sup>2</sup> große Lebensmitteldiscounter Penny sowie der rd. 220 m<sup>2</sup> große Drogeriemarkt Schlecker sind als wesentliche Magnetbetriebe auszumachen. Mit dem Anbieter „Zoo Herrmann“ sind rund ein Drittel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche des Sortiments Blumen (Indoor) / Zoo im Zentralen Bereich Weststadt lokalisiert. Mit

rund 430 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt der zweitgrößte sortimentspezifische Verkaufsflächenanteil in der Weststadt, hinter der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, auf das Sortiment Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren. Schwerpunktmäßiger Anbieter ist mit rund 380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der Betrieb Tobi der Preisfuchs, ein discountorientierter Anbieter.

**Karte 8: Räumliche Struktur des Einzelhandelsangebots im Zentralen Bereich Weststadt und Bedarfsstufen**



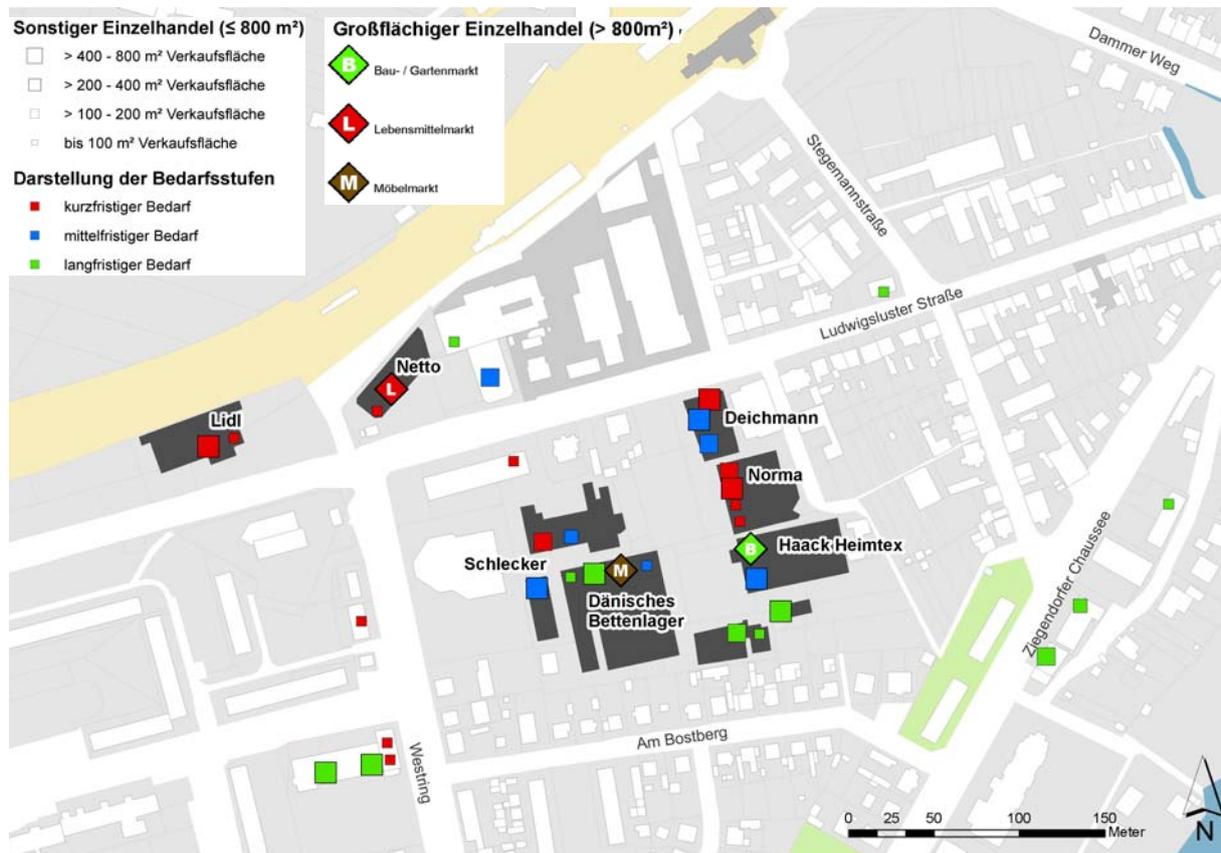
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

#### 5.2.2.4 Sonderstandort Parchim-Center

Der Sonderstandort Parchim-Center befindet sich ebenfalls im westlichen Teil des Parchimer Stadtgebiets, räumlich lokalisiert zwischen der Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Weststadt. Die Distanz zur Innenstadt Parchims beträgt rund 1.500 Meter, zum Nahversorgungszentrum Weststadt nur rund 500 Meter. Als einziger der drei Sonderstandorte liegt das Parchim-Center in städtebaulich integrierter Lage. Der 1996 als Fachmarktstandort realisierte Standort umfasst heute ein differenziertes Angebot über alle Bedarfsstufen. Am Sonderstandort Parchim-Center sind 20 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.140 m<sup>2</sup> verortet. Der Standort ist durch seine verkehrsgünstige Lage an der städtischen Ausfallstraße Ludwigsluster Straße deutlich auf Autokunden orientiert. Die Einzelhandelsbetriebe verteilen sich um eine zentral gelegene, großzügig dimensionierte Stellplatzfläche (vgl. Karte 9). Durch das breitgefächerte Angebot über alle Warengruppen im Parchim-Center, tritt der Standort in Konkurrenz zum innerstädtischen Angebot der Stadt Parchim. Insbesondere in den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren und Gesundheit und Körperpflege werden hohe Verkaufsflächenanteile am Sonderstandort vorgehalten. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Dienstleistungseinrichtungen. Durch die quantitativ hohe Verkaufsfläche, sowie durch die Präsenz namhafter, größtenteils national oder international agierender Filialbetriebe, weist das Parchim-Center ein großes Einzugsgebiet auf.

Zu den Magnetbetrieben am Sonderstandort Parchim-Center zählen u. a. der Lebensmitteldiscounter Norma, das Dänisches Bettenlager, der Raumausstatter Haack Heimtex, sowie die Betriebe Deichmann und Kik. Die quantitativen Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente (1.670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Nahrungs- und Genussmittel (1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Bekleidung / Textilien (1.010 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Wohneinrichtung (960 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Am Sonderstandort Parchim Center werden darüber hinaus rund die Hälfte der sortimentspezifischen Verkaufsflächen in den Bereichen Wohneinrichtung und Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte vorgehalten. In unmittelbarer Nähe des Parchim-Centers (auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ludwigsluster Chaussee), befinden sich zwei weitere Lebensmitteldiscounter Lidl (rd. 770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Netto (rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ausweiten. Zusammen mit den Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscounters Norma, sind am Sonderstandort Parchim Center, sowie in dessen unmittelbarer Umgebung rund 17 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel lokalisiert.

**Karte 9: Räumliche Struktur des Einzelhandelsangebots am Sonderstandort Parchim-Center und Bedarfsstufen**



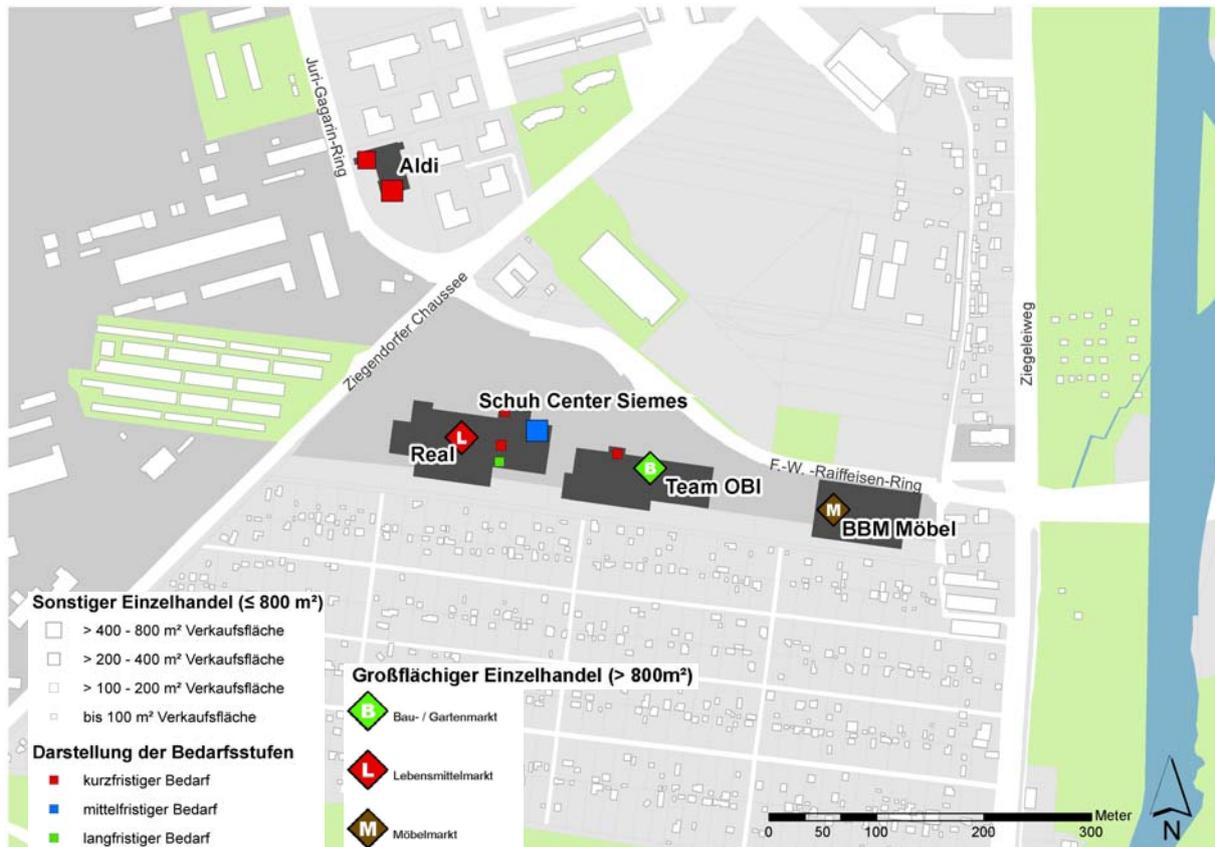
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

### 5.2.2.5 Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring

Der Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring liegt im südwestlichen Teil der Stadt Parchim in städtebaulich nicht integrierter Lage an der Kreuzung der Straßen Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring und Ziegendorfer Chaussee. Der Einzelhandelsstandort ist als ein typischer auto-kundenorientierter Fachmarktstandort einzustufen. Auf dem Areal werden 21.130 m² Verkaufsfläche vorgehalten, die sich auf acht Anbieter verteilt. Der Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring ist mit rund einem Drittel der städtischen Gesamtverkaufsfläche der flächenmäßig größte der drei Sonderstandorte. Der Großteil der Verkaufsfläche entfällt auf die drei großflächigen Betriebe BBM Möbel (8.500 m² Verkaufsfläche), Obi Baumarkt (7.470 m² Verkaufsfläche) und Verbrauchermarkt real (4.430 m² Verkaufsfläche). Ergänzt wird das Angebot durch vier kleinere Fachgeschäfte (zwei Bäckerei, Delikatessenfachgeschäft, Vodafone Shop) und das rd. 640 m² große Schuhcenter Siemes (vgl. Karte 10). Der Verbrauchermarkt real erfüllt im Kontext der Einzelhandelsstruktur des Sonderstandortes keine Nah- sondern eine Grundversorgungsfunktion.

Das vorhandene Angebot generiert für den Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring eine gesamtstädtische und überregionale Versorgungsbedeutung. Bis auf das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln ergänzt das Einzelhandelsangebot funktional das der Parchimer Innenstadt.

**Karte 10: Räumliche Struktur des Einzelhandelsangebots am Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring und Bedarfsstufen**



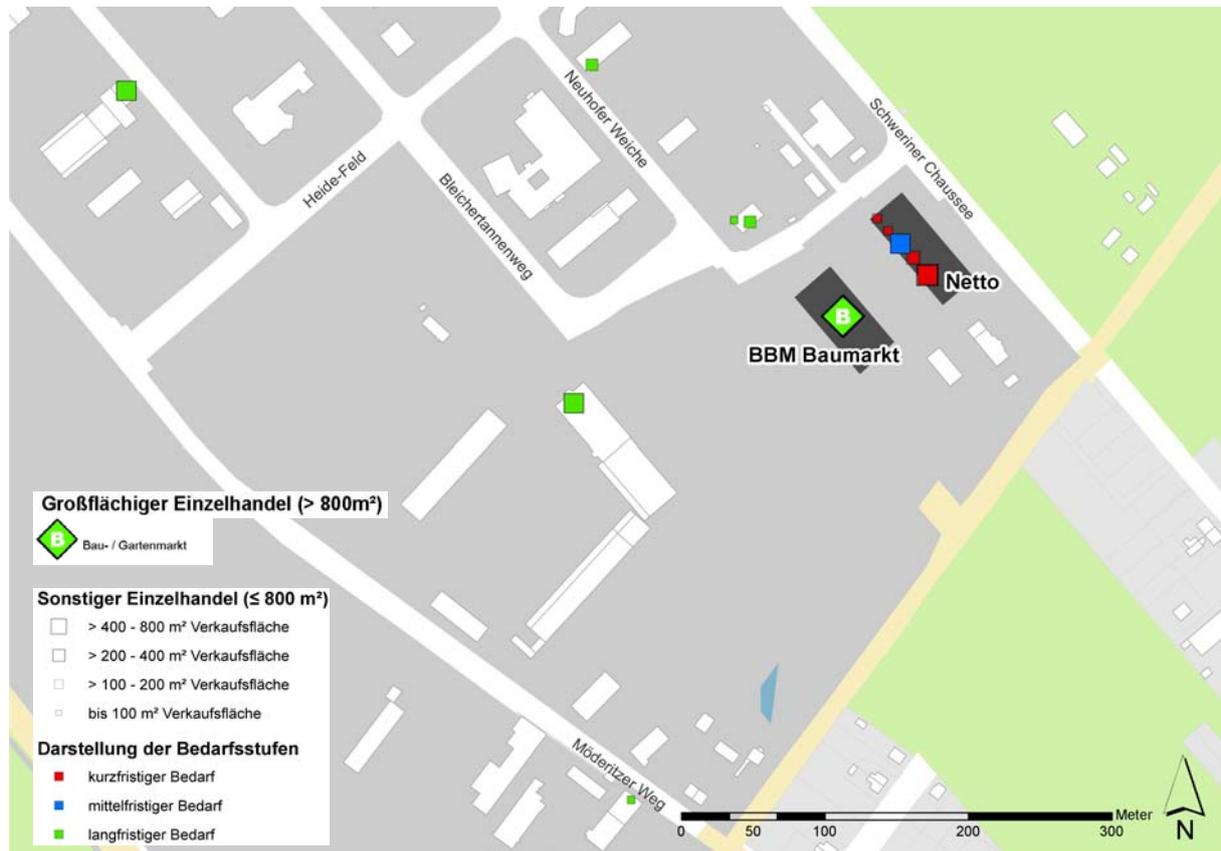
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

### 5.2.2.6 Sonderstandort Neuhofer Weiche

Der Sonderstandort Neuhofer Weiche liegt im nördlichen Teil der Stadt Parchim innerhalb des Gewerbegebiets in städtebaulich nicht integrierter Lage im Kreuzungsbereich Neuhofer Weiche und Schweriner Chaussee. Die Betriebe an der Neuhofer Weiche sind in zwei, sich gegenüberliegenden Gebäudekomplexen, mit mittigem Parkplatz angesiedelt. Der Einzelhandelsstandort ist ebenfalls als typischer autokundenorientierter Standort einzustufen, worauf wiederum die verkehrsgünstige Lage und die den Betrieben direkt zugeordneten, großzügigen Stellplatzanlagen in der Mitte des Areals hinweisen. Am Standort Neuhofer Weiche befinden sich insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 8.600 m<sup>2</sup>. Größter Anbieter und gleichzeitig einer der drei Magnetbetriebe am Sonderstandort Neuhofer Weiche ist mit rd. 6.380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche der BBM Baumarkt. Weitere Magnetbetriebe sind der rd. 630 m<sup>2</sup> große Kik und der Lebensmitteldiscounter Netto mit rd. 570 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Abgerundet wird das Angebot durch einen weiteren, kleineren Baumarkt, ein Fachgeschäft für Kamine und Kachelöfen, ein Elektrofachgeschäft, eine Filiale des Drogeriemarkts Schlecker, sowie einen Bäcker und einen Metzger (vgl. Karte 11). Bezogen auf die Verkaufsfläche liegt der Angebotsschwerpunkt am Sonderstandort Neuhofer Weiche eindeutig im Bereich der überwiegend langfristigen Warengruppen und hier vor allem im Sortiment Bau- und Gartenmarktsortimente. Rund 37 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche dieser Warengruppe ist an der Neuhofer Weiche lokalisiert. Das Einzelhandelsangebot kennzeichnet sich, ähnlich wie die Angebote an den anderen beiden Sonderstandorten, durch eine gesamtstädtische und überregionale Versorgungsbedeutung, wenn-

gleich sich die bauliche Substanz der Einzelhandelseinrichtungen und des Umfeldes veraltet und aufwertungsbedürftig präsentiert. Ähnlich wie beim vorig beschriebenen Sonderstandort F.-W.-Raiffeisen-Ring stellt das Angebot im langfristigen Bedarf eine Ergänzung zum innerstädtischen Einzelhandel dar, wohingegen die Angebotsbausteine im kurz- und mittelfristigen Bedarf eine Konkurrenz zu Angeboten in gewachsenen städtebaulich integrierten Lagen darstellen.

**Karte 11: Räumliche Struktur des Einzelhandelsangebots am Sonderstandort Neuhofer Weiche und Bedarfsstufen**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

### 5.3 Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung

Ein besonderer Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, kommt der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung und dabei vorrangig der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln zu. Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Ergänzt werden diese Warengruppen bzw. Sortimente häufig durch eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote stellen wesentliche Bausteine eines wohnungsnahen Grundversorgungsangebotes dar:

**Tabelle 11: Angebotsbausteine wohnungsnahe Grundversorgung**

<b>Mindestausstattung</b>	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Gesundheit- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
<b>Zusatzausstattung</b>	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Schreibwaren, Papier, Bürobedarf Schnittblumen / Zoologischer Bedarf
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Darstellung

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

Eine **rein quantitative Einordnung** geschieht über die Betrachtung der Ausstattung mit Verkaufsfläche pro Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmitteln (vgl. dazu Tabelle 12).

Gesamtstädtisch ergibt sich für die Stadt Parchim auf Basis der ermittelten Verkaufsfläche für die **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein Wert von 0,73 m<sup>2</sup> pro Einwohner**. Dieser Wert liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 0,35 m<sup>2</sup> - 0,38 m<sup>2</sup> pro Einwohner und weist somit in einer ersten Einschätzung - gesamtstädtisch betrachtet - auf eine sehr gute quantitative Versorgung hin. Verglichen mit dem bundeslandinternen **Durchschnittswert von Mecklenburg – Vorpommern von 0,65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner** in nahversorgungsrelevanten Warengruppen präsentiert sich Parchim ebenfalls positiv. Wird der Vergleichsfokus rein auf die in **Mecklenburg – Vorpommern liegenden achtzehn Mittelzentren** gelegt, so zeichnet sich hier nochmals ein Zuwachs der Verkaufsfläche pro Einwohner innerhalb der nahversorgungsrelevanten Warengruppen auf **0,95 m<sup>2</sup>** ab<sup>12</sup>. In diesem Betrachtungszusammenhang weist die Stadt Parchim eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf, was jedoch die, bezogen auf die reine Verkaufsflächenausstattung, quantitativ sehr gute Versorgung nicht in Frage stellen soll. Im weiteren ist dieser Wert aber auch in einen strukturellen und räumlichen Zusammenhang zu stellen.

<sup>12</sup> Quelle: Ministerium des Landes MV für Verkehr, Bau und Landesentwicklung

**Tabelle 12: Kennzahlen der Parchimer Grundversorgung**

	Parchim
Einwohnerzahl	18.820
Anzahl der Betriebe NuG	69
Verkaufsfläche NuG in m <sup>2</sup>	13.680
Verkaufsflächenausstattung NuG in m <sup>2</sup> pro Einwohner (gerundete Werte)	0,73

NuG= Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Einzelhandelserhebung Parchim November 2008

Zunächst erfolgt eine Betrachtung des Lebensmittelangebots nach räumlichen Angebotsschwerpunkten (vgl. dazu Tabelle 13). Aufgrund dessen, dass lediglich in der Kernstadt Parchim Einzelhandel ansässig ist, kann auf eine stadtteilspezifische Betrachtung verzichtet werden.

**Tabelle 13: Grundversorgungsangebot nach räumlichen Angebotsschwerpunkten**

	ZB Innenstadt	ZB Regiments- vorstadt	ZB Weststadt	SO F.-W.- Raiffeisen- Ring	SO Neuhofer Weiche	SO Parchim- Center	Parchim gesamt
Anzahl der Betriebe NuG	21	4	3	4	3	4	69
Verkaufsfläche NuG in m <sup>2</sup>	1.970	1.370	640	2.580	540	1.150	13.680

NuG= Nahrungs- und Genussmittel

Quelle: Einzelhandelserhebung Parchim November 2008

30 Einzelhandelsbetriebe im Bereich Nahrungs- und Genussmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.430 m<sup>2</sup> sind nicht an den räumlichen Angebotsschwerpunkten lokalisiert, sondern befinden sich an solitären Nah- und Grundversorgungsstandorten in städtebaulich integrierten, bzw. nicht-integrierten Streulagen. Mit einem Anteil von rd. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (23 Betriebe), ist der Großteil der Anbieter in Streulagen an städtebaulich integrierten Standorten, welche somit innerhalb des Siedlungsgefüges und in der Nähe zu Wohnbauflächen liegen, ansässig (z.B. Lebensmitteldiscounter Aldi am Ostring). 1.430 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind an nicht-integrierten Standorten verortet (z.B. Lebensmitteldiscounter Aldi am Standort Juri-Gagarin-Ring). Grundsätzlich bleibt zur nahrungs- und genussmittelspezifischen Verkaufsflächenausstattung in der Parchimer Einzelhandelslandschaft festzuhalten:

- Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in der Kernstadt Parchim ist mit 0,73 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nahezu doppelt so hoch wie der Bundesdurchschnitt und bildet eine sehr hohe quantitative Versorgung ab. Im Kontext der fehlenden Einzelhandelsausstattung in den anderen Parchimer Stadtteilen lässt sich eine zentrale Versorgungsfunktion der Kernstadt Parchim feststellen.

- In den deutlich kleineren Stadtteilen Dargelütz, Kiekindemark, NeuhoF, Neuklockow und Slate befinden sich keinerlei Einzelhandelsstrukturen. Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung durch zusätzliche, strukturprägende Lebensmittelanbieter ist jedoch festzuhalten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Sie liegt im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen bei rund 5.000 Einwohnern. Diese Schwelle ist in den Stadtteilen Dargelütz, Kiekindemark, NeuhoF, Neuklockow und Slate deutlich unterschritten und muss darüber hinaus auch im Zusammenhang mit der künftigen (rückläufigen) Bevölkerungsentwicklung kritisch reflektiert werden.
- Mit einem Anteil von rd. 67 % an der Gesamtverkaufsfläche, befinden sich zwei Drittel der Anbieter der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in zentralen Bereichen oder städtebaulich integrierten Lagen der Kernstadt Parchim und dienen demnach der fußläufigen Versorgung der Parchimer Bevölkerung.

Ergänzend zur rein quantitativen Betrachtung der Angebotsflächen der wohnungsnahen Grundversorgung wurde **eine strukturelle sowie räumliche Bewertung** der Einzelhandelsstandorte vorgenommen.

Im Hinblick auf die Bewertung **struktureller Aspekte der Grundversorgung** werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

**Tabelle 14: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel**

Begriff/ Betriebsform	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z.B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i.d.R. 800-1.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m <sup>2</sup> , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> / Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Wal-Mart, Kaufland).
Supermarkt	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m <sup>2</sup> , Lebensmittel einschließlich Frischwaren, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Übliche Größenordnung: 1.200-1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m <sup>2</sup> , Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauer-niedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Darüber hinaus ergänzen eingeschränkt strukturprägende Anbieter, wie Lebensmittel-SB-Läden (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Selbstbedienung), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 - 400 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren, Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z.B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können solche kleinflächigen Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen jedoch nicht den bauleitplanerischen Steuerungsmöglichkeiten im Sinne des § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel).

Der Betriebsformenmix im Bereich Nahrungs- und Genussmittel stellt sich in der Stadt Parchim mit einer deutlichen Ausrichtung auf das discountorientierte Lebensmittelangebot dar. Elf der dreizehn größten Betriebe sind Lebensmitteldiscounter (vgl. dazu Tabelle 15).

**Tabelle 15: Anzahl nach Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Parchim**

	Parchim
Lebensmitteldiscounter	11
Lebensmittelsupermarkt	-
Verbrauchermarkt	2
SB - Warenhaus	-
sonstige	56
gesamt	69

Quelle: Einzelhandelserhebung Parchim November 2008

In der Stadt Parchim sind zwei Verbrauchermärkte vorhanden (real mit ca. 4.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Rewe mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Die Gegenüberstellung der strukturprägenden Betriebstypen zeigt eine deutliche Angebotsausrichtung auf das discountorientierte Lebensmittelangebot und demnach auf eine unausgewogene Angebotsstruktur. Insgesamt kann zu den strukturprägenden Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel folgendes festgehalten werden:

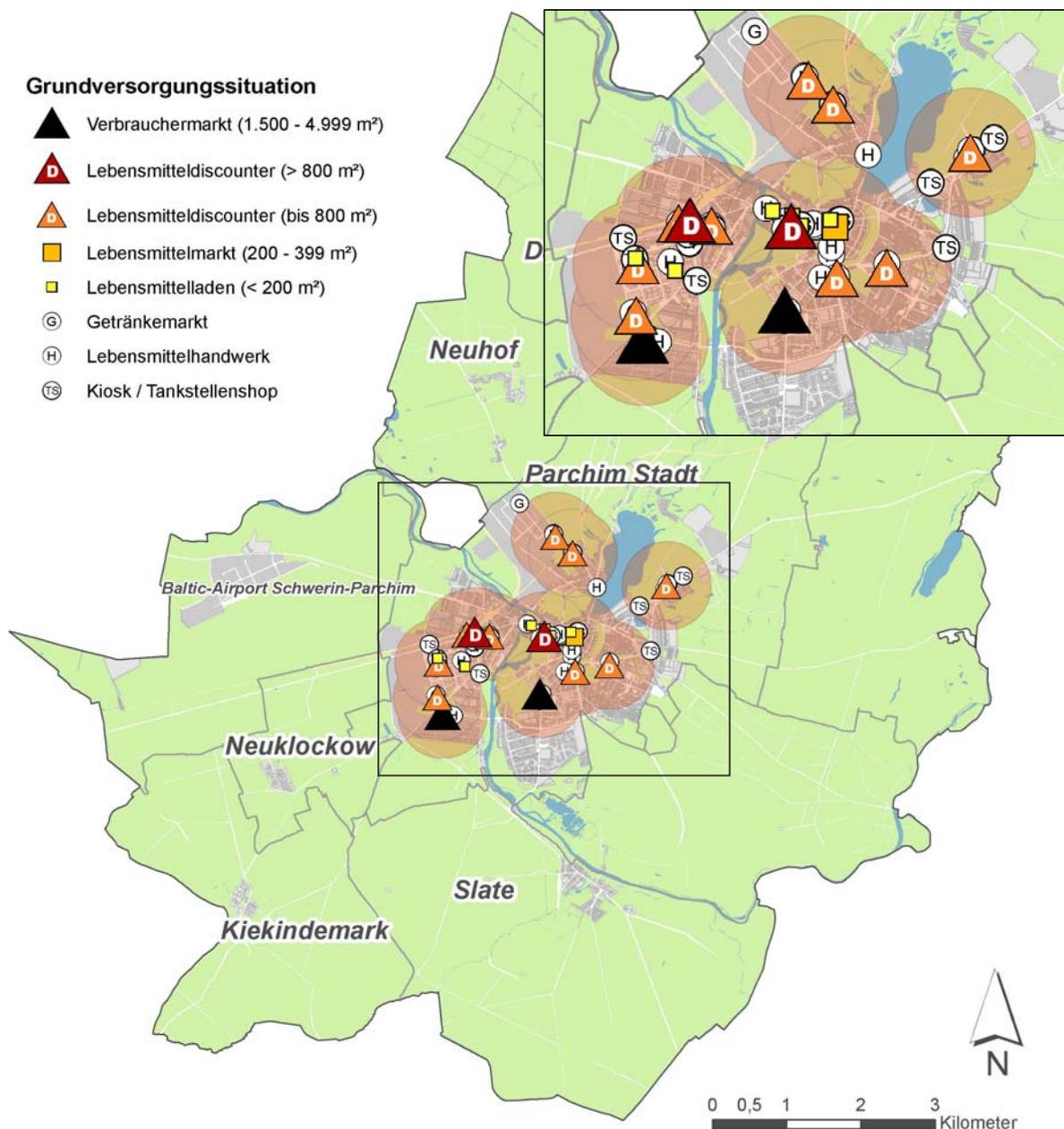
- Unter den strukturprägenden Betriebstypen entfallen elf von dreizehn Anbieter auf den Typus Lebensmitteldiscounter. Hinzu kommen zwei Verbrauchermärkte, von denen der Verbrauchermarkt real sich durch eine Ausrichtung auf den Autokunden kennzeichnet.
- Supermärkte sind in Parchim nicht vorhanden. Einzig die beiden Verbrauchermärkte führen demnach qualitativ höherwertige Frischwaren.

Zur **räumlichen Bewertung** der Einzelhandelsstandorte wird die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – i.d.R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht einer fußläufigen Entfernung von 600 - 1000 m. Im Sinne einer Worst-Case-Annahme werden in der nachfolgenden Karte die Lebensmittelanbieter (ab einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>) im Parchimer Stadtgebiet mit einem Luftlinienradius von 600 m dargestellt.

- Im zentralen Siedlungsbereich der Kernstadt Parchim lassen sich mehrfache Überlappungen der Radien feststellen, die auf das räumlich dichte Angebot zurückzuführen sind. Lediglich im südlichen Teil der Kernstadt, südlich des Zentralen Bereichs Regimentsvorstadt mit dem Verbrauchermarkt Rewe, ist eine kleine Versorgungslücke auszumachen.

Insgesamt ergibt sich für die räumliche Versorgung der Bevölkerung der Kernstadt Parchims ein zufriedenstellendes Bild, welches der Stadt auch im Bereich der räumlichen Verteilung eine gute Nahversorgungssituation bescheinigt.

**Karte 12: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte in der Stadt Parchim (Anbieter mit 600 m Radius)**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

## 5.4 Fazit der Angebotsanalyse

Zusammenfassend lassen sich im Hinblick auf die Parchimer Einzelhandelsstruktur folgende Aspekte festhalten:

### Gesamtstädtische Ebene

- Auf gesamtstädtischer Ebene verfügt die Stadt Parchim mit **66.590 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** bzw. **3,54 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner** über eine insgesamt überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung.
- Mit rund 34.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Anteil von etwa 50 % an der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Parchim, nehmen die Warengruppen der **überwiegend langfristigen Bedarfsstufen** den quantitativ höchsten Stellenwert ein. Innerhalb dieser Bedarfsstufe ragen die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel hervor (rund 17.600 m<sup>2</sup> bzw. 11.200 m<sup>2</sup>). Gemeinsam umfassen sie einen Anteil von 84 % an der Verkaufsfläche innerhalb des überwiegend langfristigen Bedarfs.
- Insgesamt 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche werden in den **Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe** vorgehalten. Hierbei tritt - entsprechend des typischen Bildes auch in anderen Kommunen - die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** quantitativ hervor. Sie ist mit rund 13.680 m<sup>2</sup> und einem prozentualen Anteil von rund 21 % in der Parchimer Einzelhandelslandschaft vertreten. Damit liegt die Verkaufsfläche im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 0,73 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner weit über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 0,35 - 0,38 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner und auch über dem Durchschnitt des Bundeslandes Mecklenburg – Vorpommern von 0,65 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner. Der Stadt Parchim ist demnach bezogen auf die quantitative Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine gute Versorgungsleistung zu bescheinigen
- Auf die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** entfällt ein Anteil von 21 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Hier ragt die innerstädtische Leitbranche **Bekleidung / Textilien** mit einem Verkaufsflächenangebot von rund 6.460 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 10 % an der Gesamtverkaufsfläche besonders hervor.
- Die gesamtstädtische **Leerstandsquote** liegt bei **rund 7 %**. 5.530 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. **38 Ladenlokale** stehen somit im gesamten Stadtgebiet leer. 27 der 38 leerstehenden Betriebe befinden sich in der Innenstadt von Parchim und weisen zusammen eine potentiell nutzbare Verkaufsfläche von rd. 2.110 m<sup>2</sup> auf. Die Parchimer Innenstadt hat mit rd. 14 % eine höhere Leerstandsquote als die Gesamtstadt. Vor allem im Hinblick auf die räumlichen Entwicklungsoptionen des bedeutsamen Einzelhandelsschwerpunkt Innenstadt ist die Leerstandssituation in die künftige Stadtentwicklung mit einzubeziehen und angemessen zu berücksichtigen.
- Insgesamt wird die Stadt Parchim ihrer **mittelzentralen Bedeutung rein quantitativ gerecht**. Neben einem ausgeprägten Grundversorgungsangebot, weist die Stadt auch ein gut strukturiertes und differenziertes Angebot in den Warengruppen der überwiegend mittel- und langfristigen Bedarfsstufen auf.

### Räumliche Verteilung des gesamtstädtischen Angebots

- Das gesamte Einzelhandelsangebot der Stadt Parchim befindet sich in der Kernstadt Parchim. Die fünf kleineren Ortsteile der Stadt Parchim, Dargelütz, Kiekindemark, Neuhofof, Neuklockow und Slate weisen keinerlei Einzelhandelsbesatz auf.
- Nahezu **die Hälfte** des Verkaufsflächenangebotes in Parchim ist im **zentralen Bereich** oder in **städtebaulich integrierten Lagen** verortet und leistet damit einen Beitrag zur Nahversorgung der Bevölkerung. Die restlichen 50 % der Verkaufsfläche sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen vorzufinden. Das liegt vor allem an den überwiegend großflächigen Anbietern an den nicht integrierten Sonderstandorten Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring und Neuhofer Weiche. Die sortimentspezifischen Angebotsschwerpunkte sind hier vor allem in den langfristigen Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel auszumachen, die auf autokundenorientierte Standorte angewiesen sind.

### Nahversorgungssituation

- Gesamtstädtisch verfügt die Stadt Parchim in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**, die als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune dient, mit rd. **13.680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** bzw. **0,73 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner** über eine sehr gute quantitative Ausstattung. Dieser hohe Ausstattungsgrad ist neben den zwei im Stadtgebiet vorhandenen strukturprägenden Verbrauchermärkten, vor allem auf die elf Lebensmitteldiscounter zurückzuführen.
- Das Angebot der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ist mit einer Überzahl an Lebensmitteldiscountern als unausgewogen zu bezeichnen.

## **6 Nachfragesituation des Parchimer Einzelhandels**

---

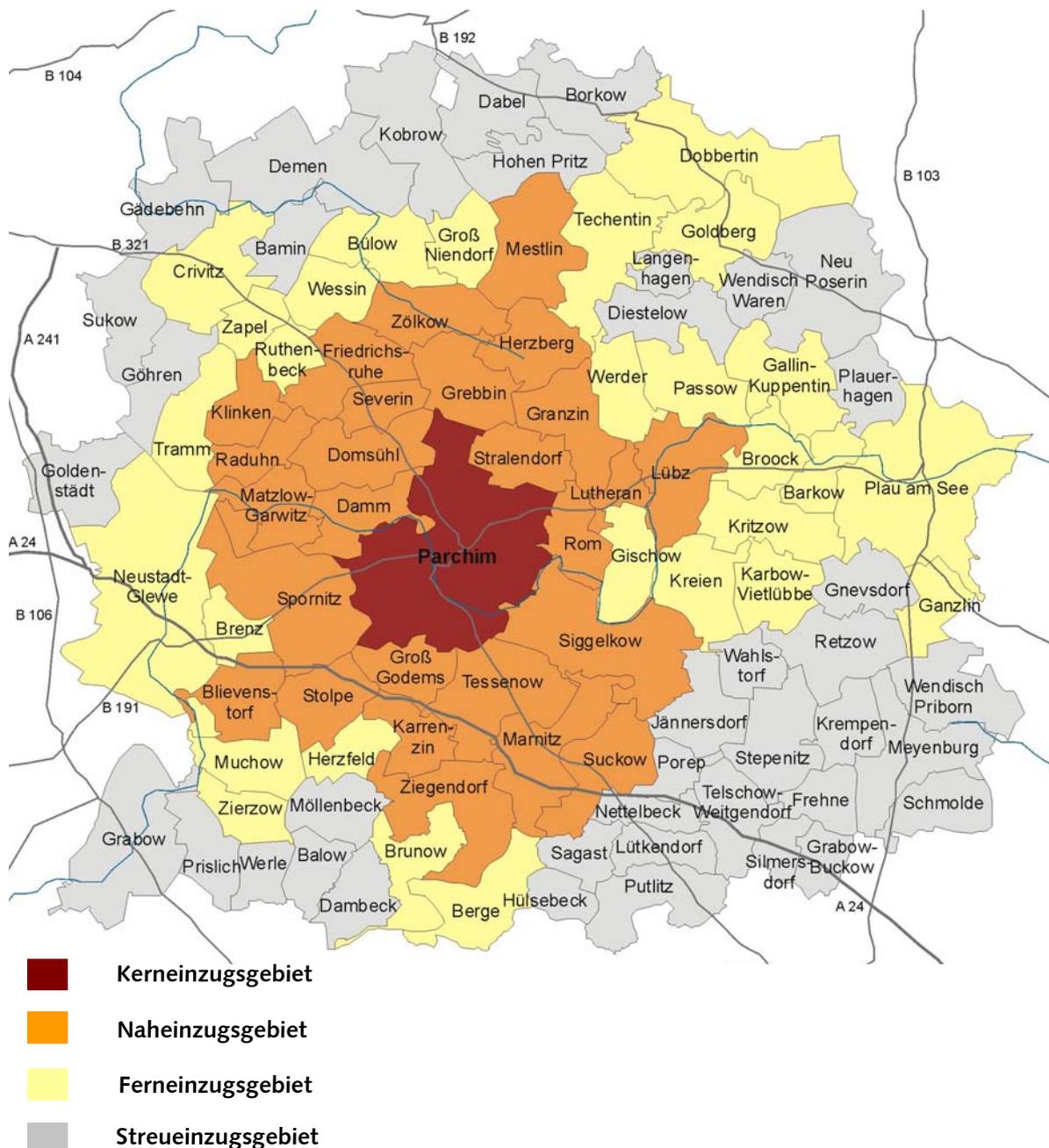
Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind, neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Parchim, speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Parchimer Einzelhandels ermöglichen.

### **6.1 Einzugsgebiet**

---

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsinanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Stadt als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Parchimer Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Die in der Kundenherkunftserhebung ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung Parchims als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der so berechneten Kundenherkunftskoeffizienten sowie der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten / -zentren lässt sich das Einzugsgebiet Parchims wie folgt abgrenzen:

**Karte 13: Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Parchim**

Quelle: Eigene Darstellung

### ***Kerneinzugsgebiet***

Das Stadtgebiet Parchims mit einem Kundenpotenzial von rund 18.820 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert. Mit rund 70 % aller erhobenen Kunden, stammt der Großteil der Kundschaft des Parchimers Einzelhandels aus dem Kerneinzugsgebiet.

### **Näheres Einzugsgebiet**

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion liegen und noch eine starke Orientierung zum Einkaufsstandort Parchim aufweisen. In Parchim kennzeichnen aber auch weiter entfernte Ortschaften

das nähere Einzugsgebiet des Einzelhandels. Die ländlich geprägten, dünnbesiedelten Landstriche Mecklenburg – Vorpommerns sind im Wesentlichen nicht durch ausgeprägte Einzelhandelsstrukturen gekennzeichnet, was eine umso stärkere Ausrichtung auf die Mittel- und Oberzentren des Bundeslandes, hinsichtlich des Einkaufsverhaltens aufzeigt. Das nähere Einzugsgebiet der Stadt Parchim weist dementsprechend ein Kundenpotenzial von rund 22.400 Einwohnern, vorwiegend aus kleineren Kommunen des gleichnamigen Landkreises Parchim, auf. Die Stadt Lübz mit ca. 6.150 Einwohnern ist die größte Stadt innerhalb des näheren Einzugsgebiets, die noch Einkaufsverflechtungen zum Einzelhandelsstandort Parchim aufweist. 17 % der erhobenen Kunden in Parchim sind dem näheren Einzugsgebiet zuzurechnen.

### **Ferneinzugsgebiet und Streuumsätze**

Das Ferneinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Parchimer Einzelhandel mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine wesentlich stärkere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und nicht auf den Einzelhandel in Parchim festgelegt sind. Dementsprechend ist das Kundenaufkommen aus solchen Herkunftsgebieten verhältnismäßig gering. Das Ferneinzugsgebiet Parchims umfasst sowohl Kommunen des gleichnamigen Landkreises, mit geringerer Entfernung zu alternativen mittel- oder oberzentralen Einkaufsstandorten (z.B. Schwerin, Ludwigslust), als auch Kommunen der angrenzenden Landkreise. 9 % der Kunden stammen aus diesen Gebieten. Die größten Städte, die sich noch im Ferneinzugsgebiet der Stadt Parchim befinden sind innerhalb des Landkreises Parchim Crivitz und Plau am See, sowie die Städte Neustadt-Glewe und Ludwigslust des Landkreises Ludwigslust.

Als sogenannte Streuumsätze des Parchimer Einzelhandels werden „Zufallskäufe“ von Personen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bezeichnet. Dieser Kundenanteil beträgt in Parchim 5 %.

Insgesamt ergibt sich somit für den Einzelhandel in Parchim ein Kundenpotenzial von rund 115.000 Einwohnern, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, das durch den Parchimer Einzelhandel abgeschöpft werden könnte, sich mit zunehmender Entfernung von der Stadt Parchim, trotz seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion, verringern. Aus der Größe des Einzugsgebiets wird die Bedeutung des Einzelhandelsstandorts Parchim im regionalen Kontext für die zum Teil sehr kleinen Umlandkommunen deutlich. Als größte Barriere für die Begrenzung des Einzugsgebiets kann das nordwestlich gelegene Oberzentrum Schwerin ausgemacht werden.

## **6.2 Umsätze und Zentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Parchim**

---

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur die erhobenen Verkaufsflächen pro Warengruppe und die bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr auch die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere Werte zur unterschiedlichen Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die detaillierten Angebotsstrukturen in Parchim. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich daraus für die einzelnen Warengruppen **sortimentspezifische Umsätze** für das Jahr 2009 (vgl. Tabelle 16), wobei die Umsätze im Lebensmitteleinzel-

handel auf Grundlage durchschnittlicher Flächenproduktivitäten ermittelt wurden, die real auch abweichen können.

**Tabelle 16: Sortimentsspezifische Umsätze der Parchimer Einzelhandelsbetriebe**

Warengruppe	Einzelhandels- relevanter Umsatz in Mio. Euro	Einzelhandels- relevante Kaufkraft in Mio. Euro	Einzelhandels- relevante Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	58,8	33,8	1,74
Blumen (Indoor) / Zoo	1,9	1,7	1,10
Gesundheit und Körperpflege	10,1	5,4	1,88
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	4,3	3,0	1,43
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	75,1	43,9	1,71
Bekleidung / Textilien	14,4	7,0	2,05
Schuhe / Lederwaren	4,9	1,7	2,88
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	4,6	1,1	4,20
Spielwaren / Hobbyartikel	2,7	1,7	1,57
Sport und Freizeit	3,7	1,3	2,95
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	30,3	12,8	2,37
Wohneinrichtung	2,9	1,8	1,61
Möbel	13,7	4,3	3,15
Elektro / Leuchten	4,1	2,1	1,95
Elektronik / Multimedia	6,6	5,6	1,16
Medizinische und orthopädische Artikel	2,5	1,3	1,86
Uhren / Schmuck	1,2	0,7	1,69
Bau- und Gartenmarktsortimente	18,9	9,7	1,94
Überwiegend langfristiger Bedarf	49,9	25,7	1,94
gesamt / Durchschnitt	155,4	83,0	1,87

Quelle: Eigene Erhebungen sowie Berechnungen nach BBE Retail Experts GmbH Co. KG, Köln, 2009; gerundete Werte

Den weitaus größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen nimmt der Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** ein, der mit rd. 58,8 Mio. Euro etwa einen Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes in Parchim umfasst. Alle übrigen Warengruppen weisen z.T. deutlich niedrigere Umsätze auf. Die Bereiche Bau- und Gartenmarktsortimente (18,9 Mio. Euro), Bekleidung / Textilien (14,4 Mio. Euro), Möbel (13,7 Mio. Euro) und Gesundheit und Körperpflege (10,1 Mio. Euro) sind ebenfalls monetär bedeutsam.

Die Ausstrahlungskraft des Parchimer Einzelhandels in die Nachbarkommunen wird durch die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer abgebildet. Diese wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz und vorhandenem Nachfragevolumen (einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial) berechnet. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist wie das lokal vorhandene Kaufkraftpotenzial, während Abweichungen über den Basiswert auf eine Leistungsstärke bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes auf Strukturschwächen des Einzelhandels hinweisen können. Die geringsten Flächenproduktivitäten werden typischerweise in den flächenintensiven Branchen der langfristigen Bedarfsstufe wie Möbel, Bau- und Gartenmarkt erzielt.

- Der einzelhandelsrelevanten Zentralität nach zu urteilen, weist die Stadt Parchim, ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum gerecht werdend, besonders in den Warengruppen des überwiegend mittelfristigen Bedarfs hohe Zentralitätswerte auf. Die Sortimente Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren (Zentralität: 4,20), Sport und Freizeit (Zentralität: 2,95) und Schuhe und Lederwaren (Zentralität: 2,88) treten quantitativ besonders hervor. Auch die Warengruppe Möbel der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe weist mit einer einzelhandelsrelevanten Zentralität von 3,15 auf deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin.
- Stellt man den ermittelten Gesamtumsatz (155,4 Mio. Euro) dem auf Grundlage der BBE-Kennziffern ermittelten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial gegenüber (rund 83,0 Mio. Euro) ergibt sich daraus die **Zentralität von 1,87** über alle Warengruppen, d.h. per Saldo fließen dem Parchimer Einzelhandel rd. 87 % Kaufkraft von außerhalb zu. Es wird somit nahezu doppelt so viel Einzelhandelsumsatz getätigt, als den Parchimer Bewohnern an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft zur Verfügung steht.
- Die Zentralitätskennziffern (vgl. dazu Tabelle 16) erreichen in den Warengruppen der **kurzfristigen Bedarfsdeckung** einen überdurchschnittlichen Wert von insgesamt **1,71**. Einen überwiegenden Anteil daran haben die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Hier werden Zentralitäten von 1,74 bzw. 1,88 erreicht.
- Im überwiegend **mittelfristigen Bedarfsbereich** ist die Stadt Parchim, bezogen auf die Kaufkraftbindung aus dem Umland, besonders stark aufgestellt. Eine einzelhandelsrelevante Zentralität von **2,37** über alle mittelfristigen Warengruppen verdeutlicht dies. Aufgrund der realen Umsätze fällt hier die Warengruppe Bekleidung / Textilien mit einem Zentralitätswert von 2,05 und einem Realumsatz von 14,4 Mio. Euro besonders ins Gewicht. Die Warengruppen Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren, Sport und Freizeit sowie Schuhe und Lederwaren untermalen, zwar mit geringeren Umsätzen aber z.T. deutlich höheren Zentralitäten, dieses überaus positive Ergebnis zusätzlich.
- Auch im Bereich der Warengruppen der überwiegend **langfristigen Bedarfsdeckung** zeigen sich durchweg positive Kaufkraftbindungsquoten von mehr als 100 %. Die einzelhandelsrelevante Zentralität von **1,94** ist vor allem auf die Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel zurückzuführen, deren Umsätze rund 65 % des Gesamtumsatzes über alle Warengruppen in der langfristigen Bedarfsstufe betragen.

Die durchweg hohen Zentralitätswerte über alle Warengruppen bescheinigen der Stadt Parchim eine volle Erfüllung ihrer durch die Landesplanung in Mecklenburg – Vorpommern zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum. Besonders in den Warengruppen des überwiegend mittelfristigen Bedarfs ist der Bedeutungsüberschuss auf das Umland am stärksten. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse in den Bereichen der kurz- und langfristigen Bedarfsdeckung belegen, dass die Stadt Parchim sowohl in der Nah- und Grundversorgung als auch bei der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des langfristigen Bedarfs eine bedeutende Stellung im regionalen Kontext einnimmt. Angebotsdefizite sind über alle Warengruppen nicht auszumachen.

Für den Lebensmittelbereich (mit vergleichsweise geringen Gewinnmargen) ist festzuhalten, dass Zentralitätswerte über 1 auf der einen Seite für eine gute quantitative Versorgung der Bevölkerung sprechen, sie sind aber auch ein Indiz für eine bereits am Standort verschärfte oder ausgeprägte Wettbewerbssituation.

### 6.3 Fazit der Nachfrageanalyse

---

Zusammenfassend lassen sich bezüglich der nachfrageseitigen Analyse der Stadt Parchim folgende Aspekte festhalten:

- In Parchim leben zu Beginn des Jahres 2009 rd. 19.060 Einwohner mit einem **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial** von rd. **84,1 Mio. Euro**.
- Die **Umsätze** des Einzelhandels in Parchim belaufen sich auf insgesamt rund **155,4 Mio. Euro**. Den weitaus größten Anteil am Umsatz von rund einem Drittel nimmt dabei die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit rund **58,8 Mio. Euro** ein.
- Das Einzelhandelsangebot in Parchim ist über alle Sortimente und Bedarfsstufen so gut aufgestellt, dass es dem ortsansässigen Einzelhandel gelingt, die vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft über alle Warengruppen z.T. weit über die in Parchim vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft an den Standort zu binden. Die Zentralität von **1,87** verkörpert den kaufkraftspezifischen Bedeutungsüberschuss Parchims auf das Umland numerisch.

## 7 Entwicklungsspielräume und Steuerungsmodelle der Parchimer Zentren- und Einzelhandelsentwicklung

Nicht nur für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Auch für die Stadt Parchim als Träger der kommunalen Planungshoheit besitzen entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen bei der Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen eine Relevanz.

### 7.1 Ökonomische Rahmenbedingungen

Die Ermittlung möglicher Verkaufsflächenspielräume dient grundsätzlich der Orientierung des bis zum Zeitraum 2020 voraussichtlich zu erwartenden Verkaufsflächenbedarfs in Parchim. In die Ermittlung fließen eine Reihe von Faktoren ein, für die entweder Prognosen herangezogen oder Annahmen getroffen werden. Insbesondere werden folgende **Kriterien** zugrunde gelegt:

#### – **Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation**

Zur Darstellung der **gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation** wurde eine umfassende Analyse für die Stadt Parchim angestellt (vgl. dazu Kapitel 5 und 6). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein.

#### – **Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten**

Die Entwicklung der **Flächenproduktivität**<sup>13</sup> wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenten gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Markt-sättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. In Parchim zeigt sich jedoch insbesondere im Lebensmittelbereich eine verschärfte Wettbewerbssituation, die wiederum geringe Flächenproduktivitäten annehmen lässt. Der nominale **Umsatz** im bestehenden Parchimer Einzelhandel wird in Abhängigkeit der Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennwerte und unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten gering ansteigen.

#### – **Bevölkerungsentwicklung in Parchim bis 2020**

Für den gesamten Landkreis Parchim ist bis zum Jahre 2020 mit einem Bevölkerungsrückgang von ca. 10,4 % zu rechnen. Basisjahr für die Berechnung des Bevölkerungsrückgangs

<sup>13</sup> Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

stellt die Einwohnerzahl des Landkreises im Jahre 2005 dar<sup>14</sup>. Diese durchaus starken Schrumpfungsprozesse sind in ostdeutschen Kommunen und Landkreisen keine Seltenheit und stellen so besondere Anforderungen an die zukünftige Ausrichtung von Stadt- und Raumentwicklung. Auch für die Planung des Einzelhandels sind Schrumpfungsprozesse empfindlich zu berücksichtigen, da sich rückläufige Kaufkraftentwicklungen direkt auf die zukünftige Angebotsbreite und Angebotstiefe auswirken.

– **Branchenbezogene Entwicklung der Einzelhandelsausgaben**  
**Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben bis 2020:**

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2020 ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen vom privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).

**Tabelle 17: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen**

Warengruppe	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	→
Gesundheit und Körperpflege	↗
PBS / Zeitungen / Zeitschriften	→
Bekleidung / Wäsche	↘
Schuhe / Lederwaren	↘
Glas, Porzellan, Keramik / Geschenkartikel	→
Spielwaren / Hobby / Musikinstrumente	→
Sport und Freizeit	→
Wohneinrichtung / Möbel	→
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	→
Foto / Optik	↗
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	↗
Uhren / Schmuck	↘
Bau- und Gartenmarktsortimente	↘
gesamt	→

Erläuterung  
Ausgabenanteile sind bezogen auf den Prognosehorizont 2020 einzustufen als tendenziell

↗ steigend  
→ stagnierend  
↘ sinkend

Quelle: EHI: Handel aktuell 2005-2008, KPMG-Studie 2005

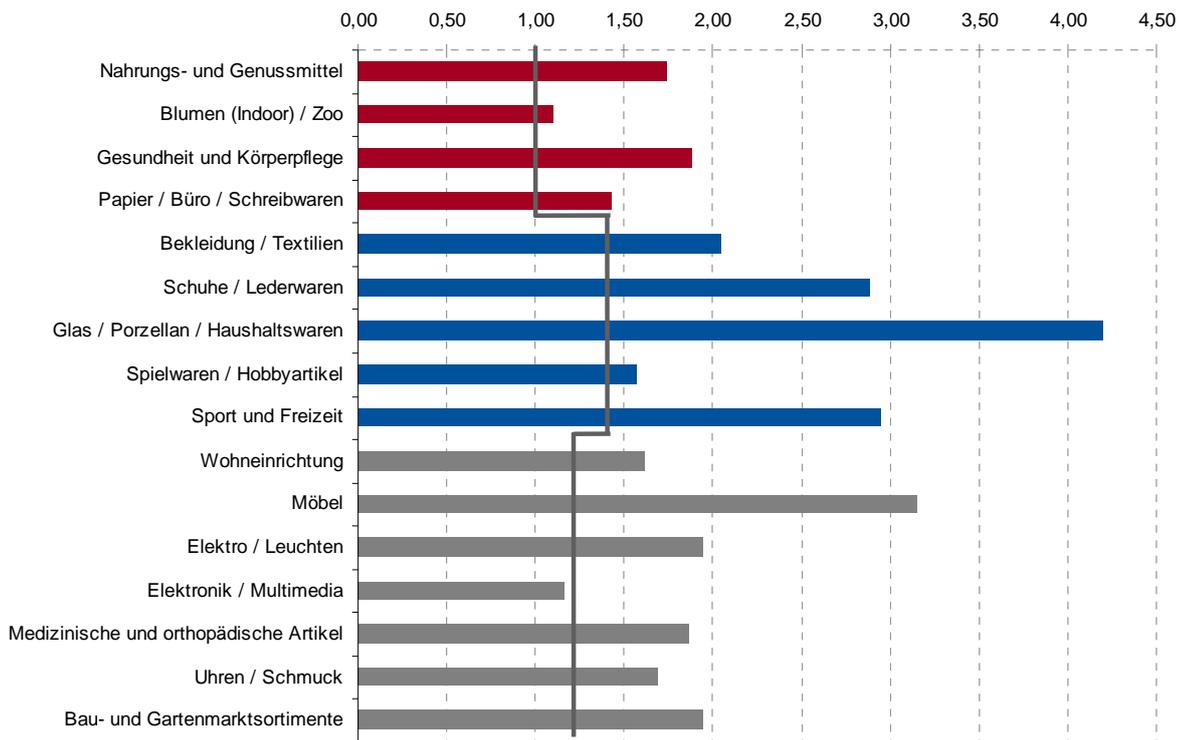
<sup>14</sup> Quelle: Rostocker Zentrum zur Erforschung des Demographischen Wandels Oktober 2008. Bevölkerungsprognose für Mecklenburg-Vorpommern auf Kreisebene bis zum Jahr 2020

- Es zeigt sich, dass in den Warengruppen Gesundheit und Körperpflege, Unterhaltungselektronik sowie Foto / Optik (besonders Digitalfotografie) weitere Wachstumsimpulse zu erwarten sind. Die Ausgabenanteile und somit das warengruppenspezifische Kaufkraftvolumen werden zwischen 2 % und 4 % bis 2020 steigen. In den übrigen Warengruppen, insbesondere im Lebensmittelbereich, wird das zur Verfügung stehende reale Kaufkraftvolumen stagnieren bzw. sinken.

### ***Zielzentralitäten für das Jahr 2020***

- In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der **Grundversorgung** eine **Zielzentralität** von **100** (ausgewogenes Verhältnis von erzieltem Einzelhandelsumsatz zu lokal vorhandener einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) angenommen. Es zeigt sich, dass im Bereich des kurzfristigen Bedarfs diesbezüglich über alle Warengruppen eine z.T. deutlich höhere Zentralität vorhanden ist. Ziel ist somit, bei schrumpfender Bevölkerung, die in Parchim vorhandenen einzelhandelsrelevanten Zentralitäten zu erhalten, bzw. nicht unter 100 sinken zu lassen. Ein weiterer quantitativer Verkaufsflächenausbau, gerade im Bereich der Grundversorgung birgt vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Konkurrenzsituation das Risiko des potentiellen Marktaustritts diverser Anbieter und somit der Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** wird entsprechend der mittelzentralen Funktion von Parchim, sowie der schon vorhandenen starken Kaufkraftbindung aus dem Umland in diesen Warengruppen eine **Zielzentralität** von **140** angenommen. Zum aktuellen Zeitpunkt sind auch innerhalb der mittelfristigen Bedarfsstufe die Zentralitäten über alle Warengruppen z.T. deutlich höher als die angenommenen Zielzentralitäten. Wie im Bereich der Grundversorgung zielt hier die Entwicklung ebenfalls darauf ab die vorhandenen Kaufkraftbindung, vor dem Hintergrund einer schrumpfenden Bevölkerung zu sichern.
- Für die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe** wird eine Zielzentralität von **120** zu Grunde gelegt. Auch hier zeichnet sich über nahezu alle Warengruppen eine aktuell höhere einzelhandelsrelevante Zentralität ab, die es in Zukunft zu erhalten gilt. Lediglich in der Warengruppe Elektronik und Multimedia zeigt sich ein marginaler Entwicklungsspielraum (vgl. Abbildung 3).

Insgesamt ist aufgrund der ausnahmslos hohen Ausgangszentralitäten aus rein quantitativer Sicht ein zusätzlicher Entwicklungsbedarf nicht ablesbar. In keiner Warengruppe sind nennenswerte Verkaufsflächenspielflächen vorhanden, die die Ansiedlungen von insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben rechtfertigen würden.

**Abbildung 3: Aktuelle und Ziel-Zentralitäten für den Parchimer Einzelhandel**

Quelle: eigene Berechnungen

Die insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume bedeuten zukünftig für den Einzelhandelsstandort Parchim nicht, dass keine Entwicklung mehr stattfinden kann, sondern, dass es bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben auf folgende Aspekte ankommt:

- Städtebaulich sinnvoller Standort
- Größe des Vorhabens und Betriebstyp
- Ergänzungsfunktion / Synergien zu bestehenden Anbietern

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass durch die in Abbildung 3 dargestellten Zielzentralitäten, lediglich ein „Orientierungscharakter“ dargestellt ist. Erst durch die **Abwägung der Verkaufsflächenpotenziale mit der jeweiligen Veranschlagung der potenziellen Verkaufsfläche eines konkreten Planvorhabens** nach

- Art (Betriebsform und -konzept),
- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

kann die **absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit** eines Vorhabens abgeschätzt werden.

Vor allem sind einer „zügellosten“ **Ausweitung von Verkaufsflächen** Grenzen gesetzt, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Bran-

chen mobilisiert werden kann. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu **Funktionsverlusten** von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen. In Parchim sind diese Tendenzen, aufgrund der hohen Ausgangszentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, in Ansätzen durchaus erkennbar.

Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch der Innenstadt, führen. Die Tatsache, dass dies zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, wird dabei in Kauf genommen. Jedoch muss in diese Überlegung auch einfließen, dass eine deutliche Überdimensionierung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowohl zu einer zusätzlichen Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung als auch zu Funktionsverlusten innerhalb des Zentrums führen kann. Zukünftige Entwicklungen müssen somit generell mit Blick auf die stadtentwicklungspolitischen **Ziele** des Parchimer Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel 8) abgewogen werden. Für bisher nicht vertretene Spezialanbieter oder neuartige Anbieter können sich darüber hinaus auch dann Entwicklungsspielräume abzeichnen, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und an sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum besteht.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das Ziel nicht der quantitative Ausbau als vielmehr die **Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation** sein sollte, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte, zusätzliche zentrenrelevante Sortimente sollten generell nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

## **7.2 Entwicklungsperspektiven und -strategien**

---

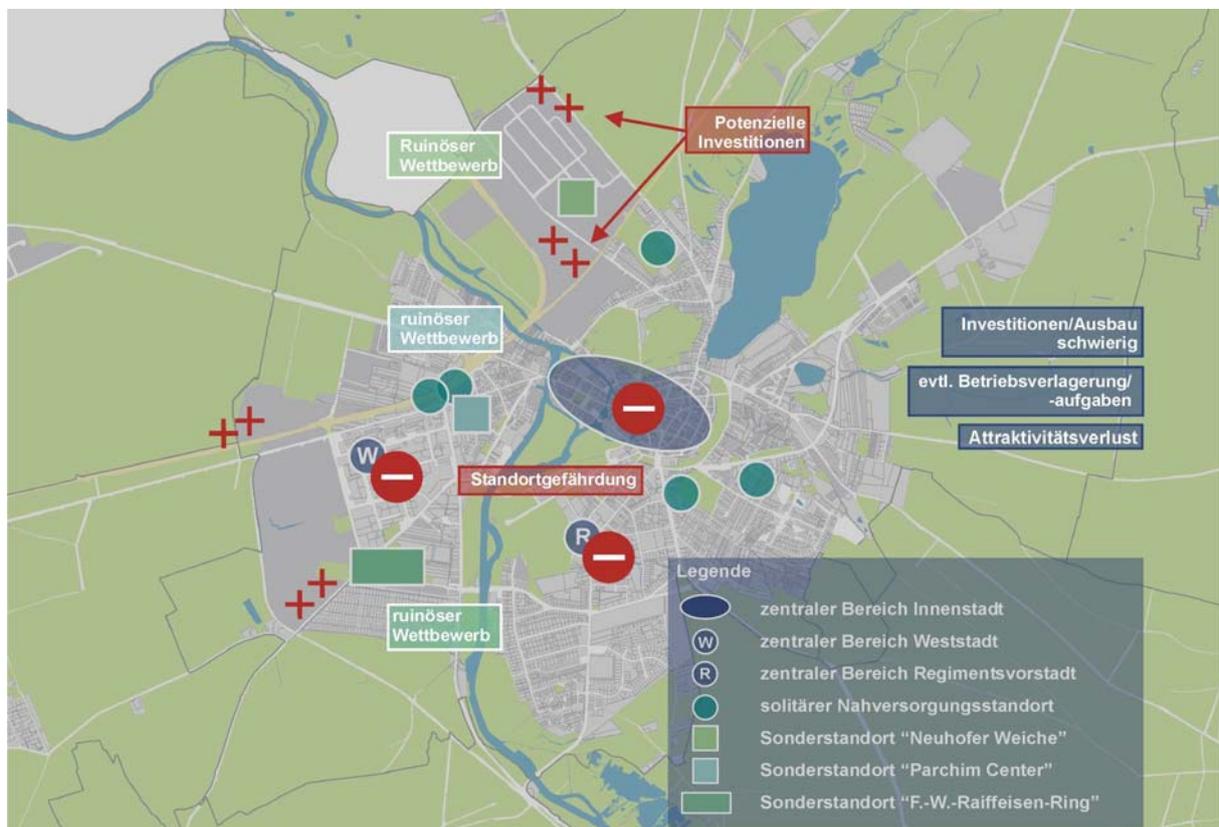
Welche Entwicklung die Stadt Parchim in Bezug auf die zukünftige Stadt- und Einzelhandelsentwicklung nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien zeigen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf. An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass die Szenarien bewusst überzeichnete Denkmodelle darstellen, die aufgrund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

mögliche Entwicklungsperspektiven darstellen. Gleichwohl finden sich einzelne Teilaspekte in gleicher oder ähnlicher Form sehr häufig in der Realität.

### Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte“

Die Entwicklung der Einzelhandelsansiedlungen ist in diesem Szenario gekennzeichnet durch geringe Steuerungsaktivitäten. Statt einer Ausrichtung weiterer Einzelhandelsentwicklungen auf die Innenstadt von Parchim wird vorrangig dem Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte bzw. teilintegrierte Lagen stattgegeben (z. B. Standorte in Gewerbegebieten wie an der Neuhofer Weiche). Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben finden ohne eine ordnende Steuerung statt. Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet das schließlich, dass zahlreiche neue Einzelhandelsstandorte i. d. R. außerhalb der Zentrenstruktur liegend, realisiert werden.

**Abbildung 4: Szenario I „Freies Spiel der Kräfte“ in der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt in Parchim und die beiden zentralen Bereiche Weststadt und Regimentsvorstadt durch Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Einzelhandelsstandorte wären in diesem Szenario wahrscheinlich. Es kommt eventuell zu Betriebsverlagerungen und –aufgaben, gleichzeitig ist eine Standortattraktivität der Innenstadt für Investoren nicht länger gegeben, neue Ansiedlungen und damit ein Attraktivitätsgewinn werden so verhindert. Auch würde die bestehende wohnortnahe Grundversorgung gefährdet, da der Verdrängungswettbewerb, der sich heute schon in Teilen durch die Ausgangssituation in Parchim abzeichnet, deutlich zunehmen würde. Betriebsaufgaben wären die Folge und nicht zu-

letzt auch die Problematik der Folgenutzung an verlassenen Standorten. Die Akteure aus Politik und Verwaltung würden sich in diesem Szenario von bestehenden Planungskonzeptionen abwenden. Statt zu agieren, würden Politik und Stadtplanung lediglich auf Impulse von Außen reagieren. Auf der rechtlichen Seite bleibt festzuhalten, dass die Stadt ihre Planungshoheit zu großen Teilen aufgäbe. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass es auch zu regionalen Klagen aufgrund negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Nachbarkommunen kommen könnte.

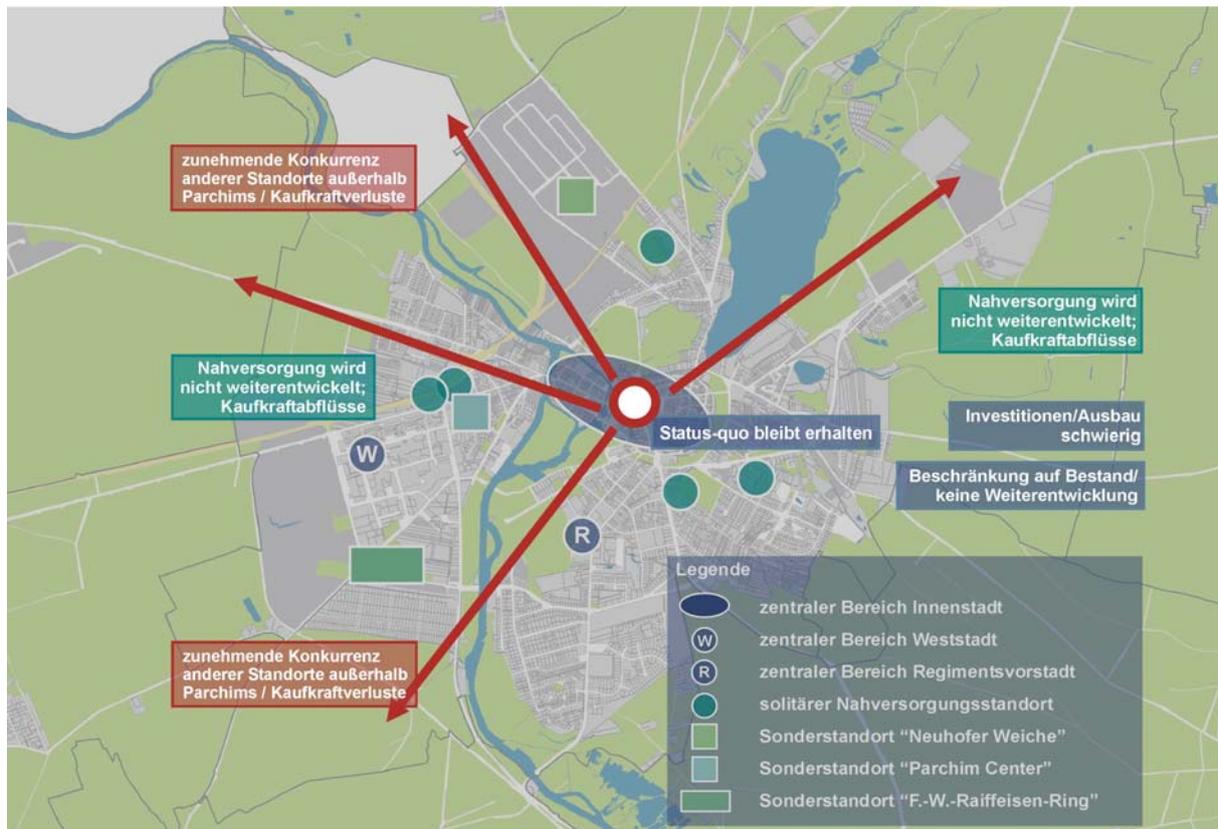
### ***Bewertung***

Dadurch, dass Politik und Verwaltung ihre Planungsvorhaben aufgäben, würden sie zum „Investorenspielball“. Grundsätzlich wäre nur eine geringe bzw. einseitige Akzeptanz dieses Szenarios zu erwarten. Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit gingen verloren. Gewachsene städtebauliche Strukturen könnten nicht beibehalten werden. Die Folge wäre eine Verunsicherung aller Akteure, da die Politik der Stadt Parchim kein verlässlicher Partner mehr für „alte“ und „neue“ Investoren wäre.

### **Szenario II: „Restriktion“**

Die Einzelhandelsentwicklung im Rahmen dieses Szenarios ist durch eine sehr restriktive Steuerungspraxis charakterisiert, die den Fokus auf die „Bewahrung“ der vorhandenen Strukturen setzt. Weitere Einzelhandelsansiedlungen (insbesondere außerhalb der Zentren) werden nicht ermöglicht und nicht integrierte Lagen auf den Status quo festgeschrieben. Auch räumlich oder funktional sinnvolle bzw. notwendige Ergänzungen der Einzelhandelsstrukturen (z.B. Betriebserweiterungen zur Standortsicherung oder Verkaufsflächenausbau für nicht zentrenrelevante Sortimente an innenstadtergänzenden Standorten in nicht integrierter Lage) sind somit nicht durchzusetzen.

Abbildung 5: Szenario II „Restriktion“ in der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Die Folgen dieses Szenarios wären unter anderem Betriebsaufgaben und eine Abnahme der Einkaufsattraktivität. Der Einzelhandelsstandort Parchim würde wirtschaftlich uninteressant für potenzielle Investoren auf Standortsuche. Der Innenstadt würde geschwächt und die Entwicklung zusätzlicher Standorte zur Verbesserung der Grundversorgungssituation würde verhindert. Andere Standorte und Nachbarkommunen würden dagegen an Attraktivität gewinnen, was zu einer Erhöhung der Kaufkraftverluste führen würde.

Die skizzierte „Käseglockenpolitik“ würde somit einen starken Eingriff ins Marktgeschehen darstellen und notwendige Impulse für eine zeitgemäße und nachfragegerechte Entwicklung des Einzelhandelsangebotes in Parchim verhindern. Die Akteure aus Politik und Verwaltung behielten zwar ihre aktive Rolle, die resultierende Planungssicherheit wäre allerdings durch einen Stillstand gekennzeichnet. Auf der rechtlichen Seite würden die umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten vollständig ausgeschöpft. Anfragen und Veränderungsanliegen könnten ggf. nur noch gerichtlich geklärt werden.

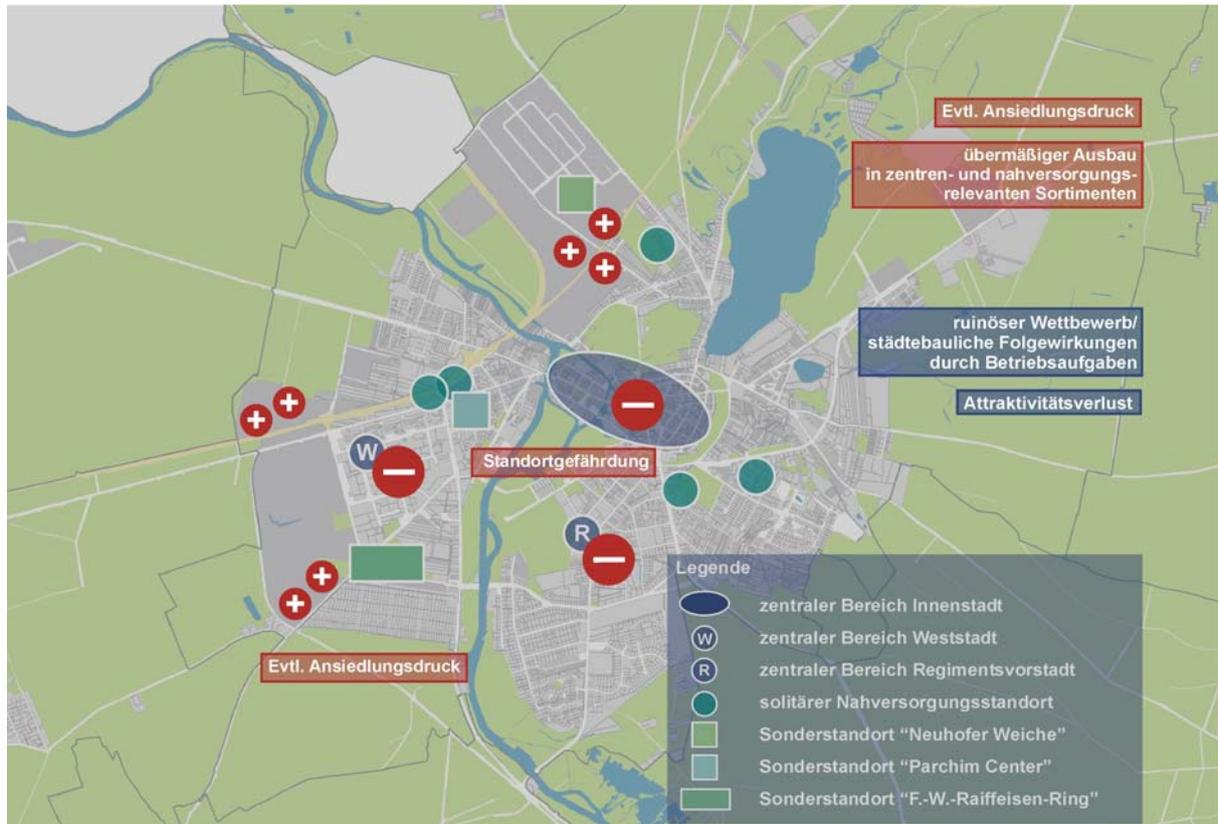
### **Bewertung**

Das Szenario ist zwar in sich konsequent, führt allerdings insgesamt nicht zu positiven Effekten im Rahmen der Stadtentwicklung, da Innovationen und Investitionen massiv erschwert werden.

### Szenario III: „Steuerung mit Ausnahmen“

Diesem Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass die Einzelhandelsentwicklung zwar grundsätzlich gezielt von Politik und Verwaltung gesteuert wird, in Einzelfällen allerdings Ausnahmen formuliert werden, die den zuvor abgestimmten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen. In Parchim sind somit prinzipiell im gesamten Stadtgebiet Einzelhandelsansiedlungen möglich, was auch zu einer Einzelhandelsentwicklung in nicht integrierten Lagen führen kann.

Abbildung 6: Szenario III „Steuerung mit Ausnahmen“



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Die Folgen der umstrittenen Einzelhandelssteuerung im Rahmen dieses Szenarios wären unter anderem Betriebsaufgaben und eine weitere Abnahme der Einkaufsattraktivität in der Innenstadt Parchims, da potenzielle Investitionen und ein übermäßiger Ausbau in zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an anderen Einzelhandelsstandorten in der Stadt möglich sind (z.B. ein Verkaufsflächenausbau am Standort „Parchim Center“) und insbesondere in Gewerbegebieten forciert werden würden. Der Einzelhandelsstandort Parchim würde mittel- bis langfristig wirtschaftlich uninteressant für potenzielle Investoren auf Standortsuche.

Eine Investitionssicherheit wäre aufgrund der unsicheren und vor allem intransparenten Planungs- und Entscheidungspraxis weder für bereits ansässige Betriebe noch für ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe gegeben, wodurch der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentren und ausgewiesenen Sonderstandorten gefährdet würden. Es käme zu absehbaren Kaufkraftverlusten in der Stadt durch fehlende wirtschaftliche Impulse.

Aus politischer und planerischer Sicht käme es zu einem Widerspruch durch Inkonsequenz in den Entscheidungen. Ein freies Spiel des Marktes in Teilbereichen bzw. Einzelfällen steht einer ansonsten konsequenten Steuerung gegenüber, wodurch keine verlässliche politische Steuerung gegeben wäre. Diese (für ausgewählte Investoren) freundliche Steuerungspraxis ermöglicht den Ausbau einzelner Einzelhandelsstandorte, bei dem die Gefahr besteht, die Zentrenentwicklung zu unterwandern und einen Attraktivitätsverlust der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu bewirken. Investorenwünsche an anderen Standorten, die aber nicht über die gleichen „Proteges“ verfügen, wären an dieser Stelle argumentativ nicht zu widerlegen, was ein Messen mit zweierlei Maß bedeuten würde.

Aus rechtlicher Sicht entstünden dadurch eine Vielzahl von Problemen wie beispielsweise die Einschränkung der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten und Widersprüche zur Landesgesetzgebung. Zudem bestünde die Gefahr kommunaler oder auch regionaler Klagen. Die kommunale Planungshoheit würde nicht ausgeschöpft und Anfragen an anderen Orten wären nur schwer zu verhindern.

### ***Bewertung***

Das Szenario ist insgesamt inkonsequent und gefährdet die Einzelhandels-, Zentren- und Stadtstrukturen. Zudem kann es zu einer Verunsicherung oder sogar Verprellung von Betreibern und Investoren kommen.

### **Fazit Szenarien**

Die beschriebenen Szenarien stellen – bewusst in Form überzogener Modelle – extreme Gegenpole der Einzelhandels- und letztendlich auch der Stadtentwicklung dar, die allerdings so oder in ähnlicher Form an anderen Stellen diskutiert werden bzw. in der Realität auch existieren (insbesondere die „Steuerung mit Ausnahmen“ ist gängige Praxis in vielen Kommunen). **Die alleinige Realisierung eines dieser Szenarien ist daher unwahrscheinlich und somit nicht zu empfehlen.**

Jedoch liefern die einzelnen Szenarien wichtige „Inputs“ für eine letztendlich für Parchim geeignete Entwicklungsstrategie; denn wenngleich oder gerade weil die einzelnen diskutierten Szenarien am jeweiligen „extremen“ Ende möglicher Entwicklungsrichtungen stehen, beinhalten sie Aspekte, die die jeweiligen (primären) Interessenslagen verschiedener – an der Einzelhandelsentwicklung beteiligter – Akteure (insbesondere alte und neue Investoren, Stadtplanung, Politik) widerspiegeln. Diese müssen im Rahmen einer zukunftsfähigen übergeordneten Entwicklungsstrategie dringend berücksichtigt werden (vgl. Abbildung 7).

Die folgende Empfehlung, die eine **räumlich-funktionale Gliederung** der Einzelhandelsentwicklung aufgreift, verfolgt die allgemeinen Ziele der Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Parchim im Hinblick auf den Aufbau bzw. die Sicherung einer funktionsfähigen Versorgungsstruktur vor dem Hintergrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Diese somit entwickelte übergeordnete Entwicklungsstrategie stellt eine Orientierung für die zukünftige Planungs- und Steuerungspraxis der Stadt Parchim dar. Als vorrangige Aufgaben hat sie sowohl die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung zum Ziel und entspricht somit auch den gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung sowie den landesrechtlichen Regelungen.

### **7.3 Übergeordnete Entwicklungsstrategie für die Stadt Parchim: „Räumlich funktionale Gliederung“**

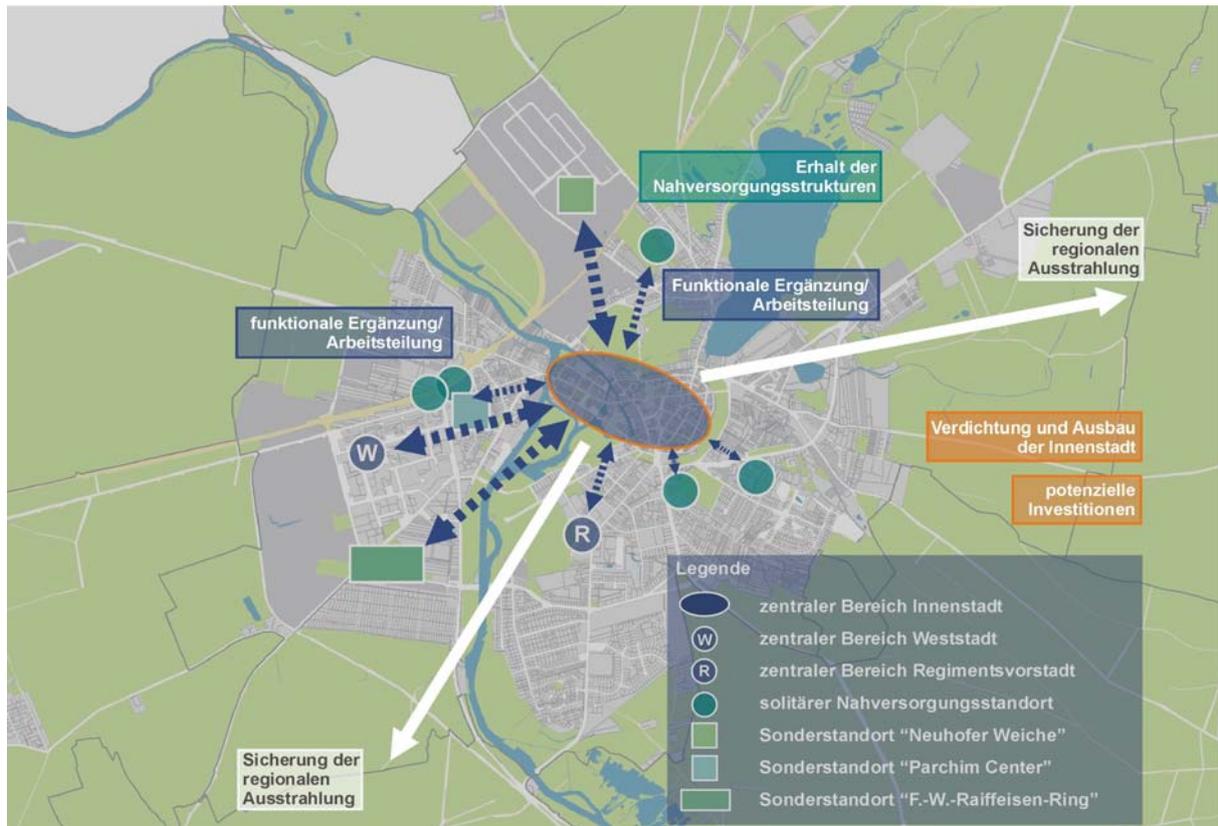
---

Es wird eine **stadtentwicklungspolitische Strategie** empfohlen, die im Hinblick auf die künftige Einzelhandelsentwicklung durch eine **stringente Planungspraxis** gekennzeichnet ist:

**Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet Parchim konzentriert.**

Der Schwerpunkt der Planungen und damit die Ziele mit der obersten Priorität sind hierbei die Stärkung der Innenstadt Parchims sowie die Sicherung der sonstigen bestehenden zentralen Bereiche und städtebaulich integrierte Einzelhandelsstandorte (vgl. Abbildung 7). Nicht integrierte Ergänzungsstandorte sind allerdings ebenfalls möglich, soweit davon keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren- bzw. Versorgungsstruktur ausgehen. Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet dies, dass das Investitions- und Ansiedlungsinteresse auf die zentralen Versorgungsbereiche (allen voran die Innenstadt) gelenkt wird, was zu einer Sicherung bzw. zum Ausbau und Stärkung dieser Einzelhandelsstandorte führt. Ein ruinöser Wettbewerb kann dadurch verhindert und „Verwerfungen“ können reduziert werden. Im Sinne einer verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung können die in der Innenstadt von Parchim nicht realisierbaren Angebote an Ergänzungsstandorten verwirklicht werden, ohne die Innenstadt zu schwächen bzw. zu gefährden. Einzelhandelsfunktionen werden nicht weiter zersplittert (insbesondere auch im nicht zentrenprägenden Angebotsbereich).

**Abbildung 7: übergeordnete Entwicklungsstrategie „Räumlich-funktionale Gliederung“ als Synthese der Einzelszenarien**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der DGK

Die Stadt Parchim kann auf diesem Weg durch eine stringente Planungs- und Steuerungspraxis gezielt Entwicklungsimpulse setzen und die Einzelhandelsentwicklung steuern. Die Akteure aus Politik und Verwaltung erhalten ihre aktive Rolle und schaffen Planungssicherheit. Es werden im Hinblick auf Investoren positive Signale nach innen und außen gesetzt. Einzelinteressen der Stadtentwicklung werden nachgeordnet betrachtet, so dass es im Einzelfall auch zu einer „Verprellung“ von Ansiedlungswilligen kommen kann. Rechtlich bedeutet dies, dass Planungs- und Rechtssicherheit gegeben sind. Umfangreiche gesetzliche Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten werden vollständig ausgeschöpft.

### **Bewertung**

Die übergeordnete Entwicklungsstrategie der räumlich-funktionalen Gliederung ist in sich konsequent und zeigt klare räumliche Zuordnungen für den Einzelhandel auf. Gleichzeitig ist eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren unter Beibehaltung der Planungshoheit möglich.

**Die Verfolgung einer Strategie, die eine „räumlich-funktionale Gliederung“ der Stadt aufgreift, ist zu empfehlen, da es sich hierbei um ein dynamisches Modell handelt, das als Grundlage für die Entwicklung einer einzelhandelsrelevanten Entwicklungsstrategie für die Stadt Parchim am besten geeignet ist!**

## 8 Einzelhandelkonzept für die Stadt Parchim

---

Die vorangegangenen Analysen, Betrachtungen zu Entwicklungsspielräumen und Szenarien sowie die daraus entwickelte Strategie der räumlich-funktionalen Gliederung stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Diese verfolgen das Ziel, den Einzelhandelsstandort Parchim zu sichern und zu stärken. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf das Zentrum zu sichern und zu profilieren, die Grundversorgung zu erhalten und zu stärken sowie funktionale Ergänzungsstandorte zu ermöglichen.

Dazu dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Parchim mit seinen strategischen Bausteinen:

- den übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielen,
- der Standortstruktur,
- den planungsrechtlichen Empfehlungen (insbesondere Parchimer Sortimentsliste),
- der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte sowie
- den städtebaulichen Zielen zur Umsetzung.

### 8.1 Übergeordnete stadtentwicklungspolitische Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Parchim

---

Die übergeordneten zukünftigen Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Parchim leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gesamtstadt, den daraus resultierenden Bewertungen sowie allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) ab. Auf dieser Grundlage sind Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bereiche der Stadt zu definieren, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen. An dieser Stelle muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf im Sinne der Stadtentwicklung positiv zu bewertende Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

- **Sicherung der landesplanerischen Funktion der Stadt Parchim**  
Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als eines der achtzehn Mittelzentren in Mecklenburg - Vorpommern kommt der Stadt Parchim eine zentrale Versorgungsfunktion für den regionalen Verflechtungsbereich, also über die eigene Bevölkerung hinaus, zu. Vor allem für die zum Teil sehr kleinen Kommunen des Landkreises Parchim stellt die Stadt Parchim das Zentrum der Einzelhandelsaktivität dar. Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen Kontext – die Si-

**cherung der landesplanerischen Funktion Parchims** berücksichtigen, um auch künftig die überregionale Attraktivität des Einkaufsstandorts Parchims zu wahren und eine adäquate Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu gewährleisten.

■ **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Parchim**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche) und seine qualitative Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenzuordnungen). Nur durch ein Miteinander dieser beiden Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Parchim attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten. Ziel muss es daher sein, eine Vielfalt im oben genannten Sinne zu erlangen und vor allem langfristig zu sichern. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Entwicklung in den einzelnen Bereichen gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt der Innenstadt von Parchim eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu. Die zentralen Bereiche in den Siedlungsgefügen Weststadt und Regimentsvorstadt haben eine klare Ausrichtung auf die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung. Daneben ist es Aufgabe eines Sonder- bzw. Ergänzungsstandortes, die Angebotssituation insbesondere der Innenstadt funktional zu ergänzen. Zum attraktiven Einzelhandelsangebot in Parchim zählen somit auch die funktional ergänzenden Sonderstandorte, wie Neuhofer Weiche mit dem großflächigen Ankerbetrieb BBM Baumarkt sowie der Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring mit den großflächigen Betrieben BBM Möbel und Team Obi Baumarkt. Der Sonderstandort Parchim-Center steht hingegen durch seine Sortimentsausrichtung und Angebotsschwerpunkte im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich in einem erhöhten Wettbewerb zum Angebotsstandort Innenstadt. Wichtig ist, dass die funktionale Ergänzung des innenstadtprägenden Einzelhandels an integrierten und nicht integrierten Sonderstandorten im Sinne einer „zukunftsfähigen Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte vollzogen wird. Das heißt, dass für Einzelhandelsentwicklung der Sonderstandorte vorwiegend nicht zentrenrelevante Kernsortimente fokussiert werden.

■ **Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt in Parchim**

Die Parchimer Innenstadt stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb Parchims dar, der sich durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.) auszeichnet. Gleichwohl sind aktuell im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich quantitative und qualitative Schwächen vorhanden, die es künftig zu verbessern gilt. Auch zukünftig soll der Focus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf die Innenstadt gesetzt werden. Dieser Standort genießt zukünftig als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Parchimer Standortstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen. Aus städtebaulicher Sicht sind auch die Eingangssituationen und die Forcierung räumlicher Synergien durch eine funktional wahrnehmbare räumliche Einheit Innenstadt in die zukünftige Entwicklung mit einzubeziehen. Als flankierende Maßnahmen leisten sie auf langfristiger Basis einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung – gerade des öffentlichen Raums – und somit auch zur Sicherung der Funktionsfähigkeit.

■ **Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet**

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes; häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Insgesamt hat die Analyse der Nahversorgungssituation in Parchim gezeigt, dass im Bereich der Lebensmittelversorgung eine hohe Ausgangszentralität vorliegt und demnach bereits heute am Standort eine verschärfte Wettbewerbssituation der bestehenden Anbieter untereinander vorherrscht. Daher muss unbedingt bei zukünftigen Ansiedlungsanfragen darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Parchimer Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten.

■ **Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelsituation ist eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Dabei liegt die Stärke einer Innenstadt als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsstruktur entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebotes. Eine Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante (über die Entwicklungspotenziale hinausgehende) Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann daher nur durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erfolgen. Dafür ist eine Funktionsteilung der Einzelhandelsbereiche unabdingbar, die eine Ergänzung der Angebote anstrebt.

■ **Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe**

Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse i.S.v. § 11(3) BauNVO – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – durchzuführen ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbranche enorm groß werden kann. Besondere Berücksichtigung müssen jene großflächigen Betriebe erfahren, deren Kernsortimente sich auf zentrenrelevante Güter bezieht. Eine Realisierung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche darf in keinem Falle der Gesamtentwicklung des Einzelhandelsstandorts Parchim entgegen stehen und muss somit einer spezifischen Einzelfallprüfung unterzogen werden.

- **Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel**  
Bei der Diskussion um neue Einzelhandelsentwicklungen in einer Kommune wird der bestehende Einzelhandel nach wie vor zu oft nur unzureichend in die entsprechenden Überlegungen und Entwicklungsvorstellungen mit einbezogen. Dabei ist es der vorhandene Bestand, der die Attraktivität und Ausstrahlungskraft eines Einkaufsstandortes nicht unwesentlich mitbestimmt. Dies ist jedoch nicht mit einer „Schutzglocke“ für den bestehenden Einzelhandel gleichzusetzen. Es bedeutet vielmehr, dass im Sinne der Bestandspflege auf der einen wie auf der anderen Seite bei zukünftigen Planungen die bestehenden Strukturen verstärkt in die Überlegungen und Diskussionen mit einzubeziehen sind.
- **Verhinderung konterkarierender Planungen**  
Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Standortstrukturmodell des für Parchim ermittelten Einzelhandelszentrums und sonstiger Versorgungsstandorte dar.

## 8.2 Standortstrukturmodell

---

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse und der Entwicklungsstrategie für die Stadt Parchim sowie unter Berücksichtigung bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Stadt unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisches **Standortstrukturmodell** (Abbildung 8) eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in die Standortstruktur hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestaltung.

Daneben sind städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung zu berücksichtigen. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Folgende Einordnungskriterien sind für die einzelnen Standortbereiche in Parchim relevant:

### Innenstadt

Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Gesamtstädtische ggf. regionale Versorgungsbedeutung,
- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,

- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

#### **Nahversorgungszentrum**

- Versorgungsbedeutung für den Ortsteil bzw. umliegende Wohngebiete,
- Vorhandensein eines strukturprägenden Betriebs im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittelbereich), ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- kaum Wettbewerb am Standort,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- vereinzelt Gastronomie.

#### **Nahversorgungsstandort**

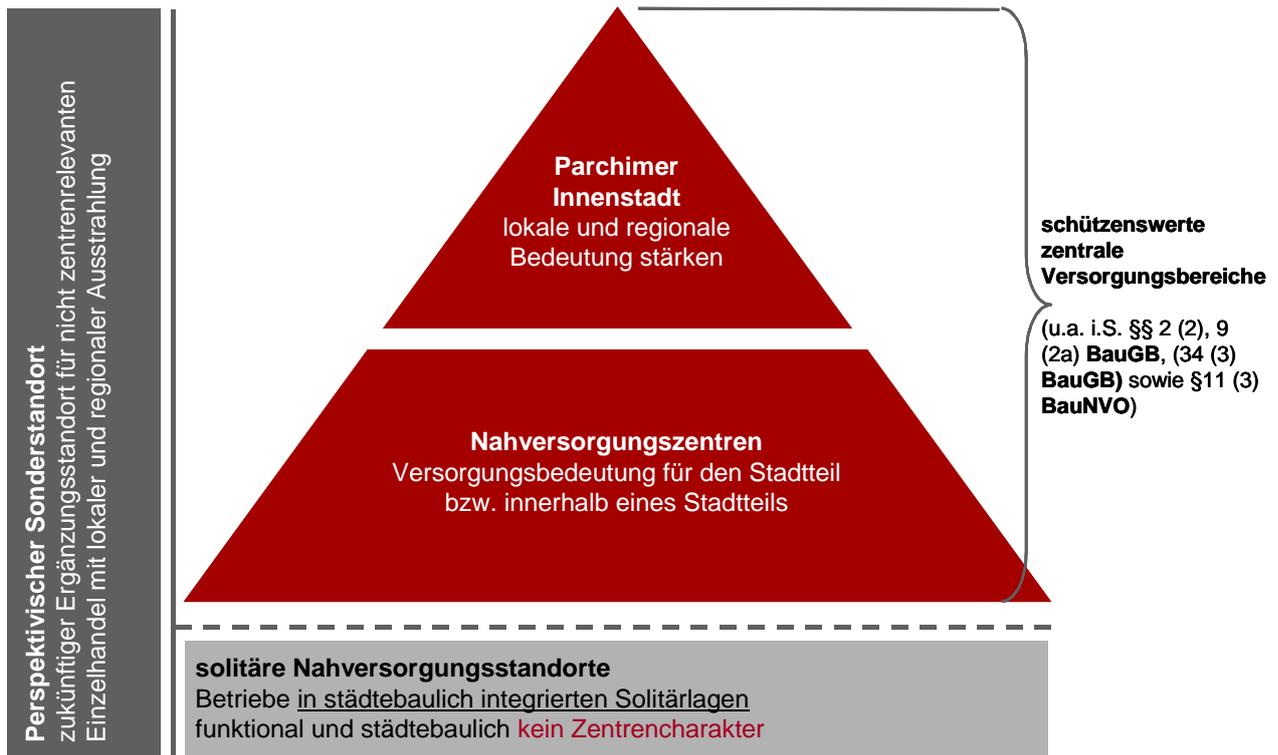
- Versorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete,
- Vorhandensein eines strukturprägenden Betriebs im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittelbereich), Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich,
- kein Wettbewerb am Standort,
- selten ergänzendes Dienstleistungsangebot.

#### ***Ergänzungsstandort***

- Gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht zentrenprägenden Einzelhandels,
- nur vereinzelt Wettbewerb gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i.d.R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot.

Ausgehend von diesen Einordnungskriterien der einzelnen versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche ergibt sich für die Stadt Parchim folgendes Standortstrukturmodell:

Abbildung 8: Standortstrukturmodell der Stadt Parchim (Zielkonzeption)



Quelle: eigene Darstellung

Neben dem zentralen Versorgungsbereich der Parchimer Innenstadt existieren im Stadtgebiet noch die beiden Nahversorgungszentren Regimentsvorstadt und Weststadt sowie in städtebaulich integrierter Lage folgende **solitäre Nahversorgungsstandorte**:

- Lebensmitteldiscounter Aldi am Ostring
- Lebensmitteldiscounter Lidl an der Schweriner Chaussee
- Lebensmitteldiscounter Norma an der Buchholzallee
- Lebensmitteldiscounter Penny am Eichberg

Diese Nahversorgungsstandorte dienen heute der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Zentrum geleistet werden kann. Solche Standorte, die sich in städtebaulich integrierter Lage befinden, erhalten rechtlichen Schutz, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb Parchims – bei einer Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen sind.

Die beiden Sonderstandorte Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring und Neuhofer Weiche können aufgrund ihrer überwiegenden Sortimentsausrichtung als Ergänzungsstandorte für vorwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bezeichnet werden.

### **8.2.1 Zentraler Versorgungsbereich - Abgrenzungskriterien**

---

Der zentrale Versorgungsbereich stellt den künftigen Entwicklungsbereich insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar.

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition des zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Parchim dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Dabei ist die **Abgrenzung** eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung funktionaler **und** städtebaulicher Kriterien vorzunehmen.

#### **Funktionale Kriterien**

- Einzelhandelsdichte
- Passantenfrequenz
- Verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV, Pkw, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)

#### **Städtebauliche Kriterien**

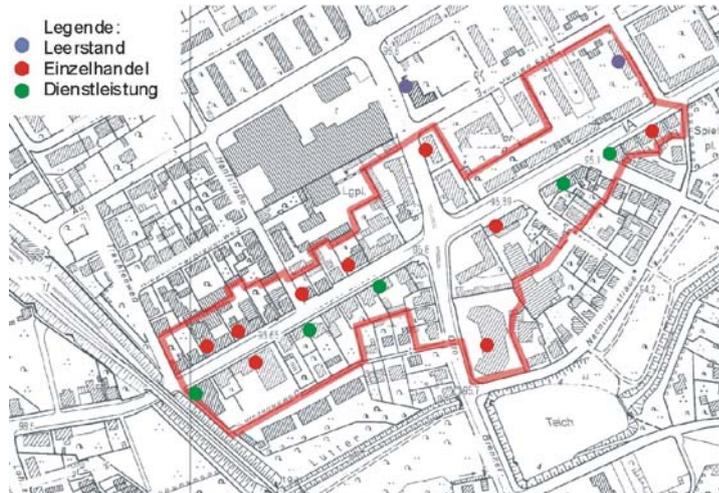
- Städtebauliche Einheit
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)
- Ladengestaltung und –präsentation

Die räumliche Abgrenzung eines künftigen zentralen Versorgungsbereichs geschieht methodisch unter Berücksichtigung der o.g. Kriterien in drei Arbeitsschritten. Diese werden anhand eines fiktiven Beispiels (nicht aus dem Parchimer Stadtgebiet) erläutert.

### 1. Arbeitsschritt

Auf Grundlage der Bestandssituation wird anhand der oben dargestellten funktionalen und städtebaulichen Kriterien eine Abgrenzung vorgenommen. Das in Karte 14 dargestellte Beispiel gibt eine möglichst parzellenscharfe Abgrenzung wider.

**Karte 14: Beispiel 1. Arbeitsschritt (Orientierung am Bestand)**

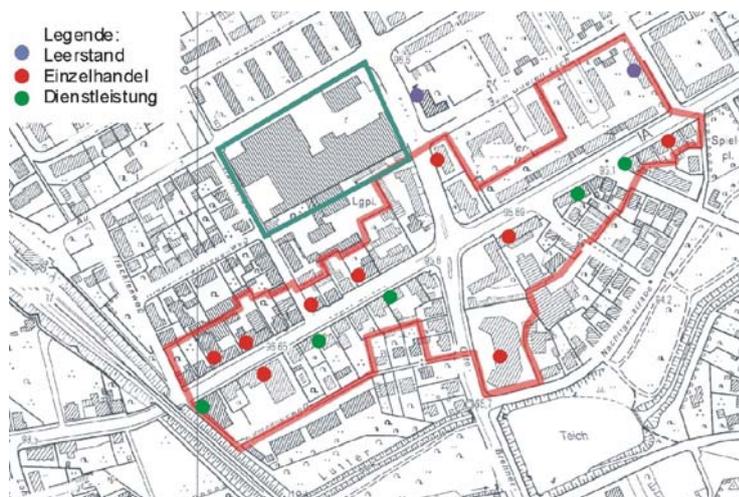


Quelle: eigene Darstellung

### 2. Arbeitsschritt

Aufgrund der aktuellen Gesetzgebung und Rechtsprechung sind bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) zu berücksichtigen. Im Beispiel in der Karte 15 ist neben der auf dem Bestand beruhenden Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches eine angrenzende Potenzialfläche dargestellt. Auf dieser Fläche ist eine künftige Ansiedlung von Einzelhandel im Sinne der funktionalen Ausrichtung des zentralen Versorgungsbereiches möglich.

**Karte 15: Beispiel 2. Arbeitsschritt (Entwicklungsperspektiven und Bestand)**



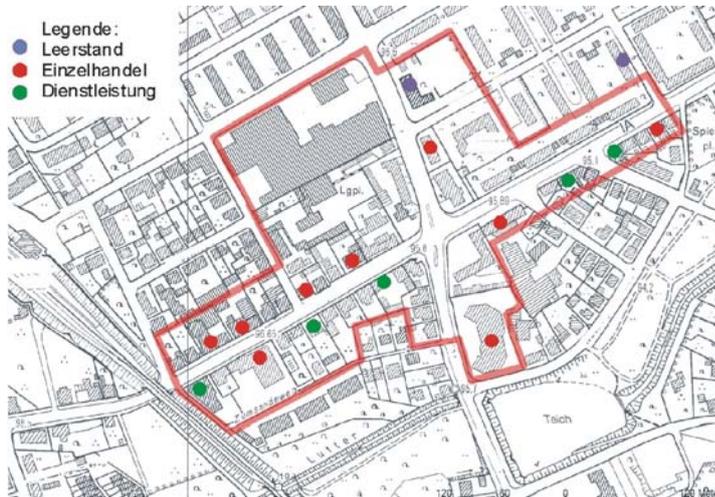
Quelle: eigene Darstellung

### 3. Arbeitsschritt

Unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven ergibt sich die folgende räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in dem gewählten Beispiel. Dabei wurde im

Einzelnen von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen. Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ist vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend. Das vorliegende Beispiel beschreibt dabei eine nicht vernetzte Struktur. Durch die Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

**Karte 16: Beispiel 3. Arbeitsschritt (künftiger zentraler Versorgungsbereich)**



Quelle: eigene Darstellung

### 8.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Parchimer Innenstadt

Insgesamt ist die Parchimer Innenstadt zwar nicht in quantitativer Sicht bedeutendster Angebotsschwerpunkt, jedoch unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten als zentraler Versorgungsbereich im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO festzuhalten.

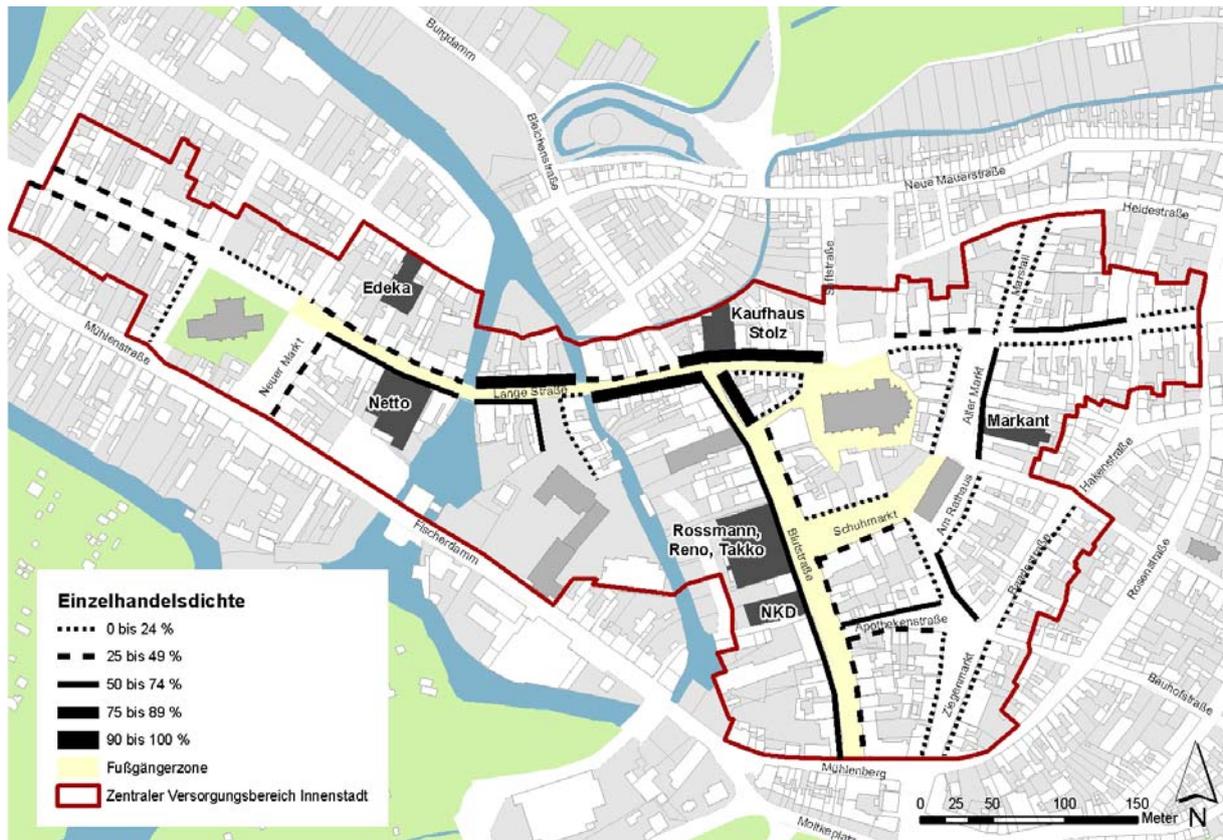
Zukünftig soll die Funktion als Hauptversorgungszentrum (wieder) gestärkt werden. Dabei ist es insbesondere wichtig, eine starke Position gegenüber dem in integrierter Lage vorhandenen Konkurrenzstandort (Sonderstandort „Parchim Center“) zu erlangen. Die beiden Sonderstandorte in nicht integrierter Lage „Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring“ und „Neuhofer Weiche“ stellen aufgrund ihrer Sortimentsausrichtung und Angebotsschwerpunkte in den langfristigen Warengruppen ein überwiegend ergänzendes Angebot zum innerstädtischen Angebot dar.

#### *Entwicklungsziele für das Hauptzentrum:*

- Sicherung und Ausbau als **Hauptgeschäftsbereich** der Stadt Parchim mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und den mittelzentralen Einzugsbereich
- Auch: Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung der zentralen Siedlungsbereiche der Kernstadt
- Neben dem quantitativen Ausbau auch qualitative Verbesserungen sowohl im öffentlichen Raum als auch hinsichtlich der Fassaden, Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation
- Verknüpfung der einzelnen Teilbereiche (Plätze in der Altstadt sowie Alt- und Neustadt) untereinander optimieren in Verbindung mit der Betonung der Eingangsbereiche in die Innenstadt
- Entwicklung einer **städtebaulich „stabilen“ Grundstruktur** durch kompakte, attraktive Lauflagen; Vermeidung einer weiteren Überdehnung des Zentrums mit möglicherweise einhergehenden strukturellen und funktionalen Brüchen
- Erhöhung der funktionalen Dichte durch Konzentration der Einzelhandelsentwicklung
- **Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere zur funktionalen Verdichtung gegeben** (Leerstände, Baulücken, Nach- und Umnutzung von Flächen, ggf. auch bauliche Umstrukturierungen)

Der im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich angesiedelte Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten dient der gesamtstädtischen und z.T. stadtübergreifenden Versorgung. Mit dem Ziel der Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen sind zukünftige zentrenrelevante Entwicklungen, d.h. nicht ausschließlich einzelhandelsrelevante, auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu konzentrieren.

Karte 17: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Parchim



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

Der Hauptgeschäftsbereich nimmt als Knotenpunkt wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen eine zentrale Rolle ein. Insbesondere der dort ansässige Einzelhandel stellt einen wichtigen Baustein dar, da er vor allem für eine ausreichende Besucherfrequenz sorgt. Eine dauerhafte und hohe Frequenz wiederum erzeugt erst die gewünschte Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität eines Zentrums. Aus diesem Grund ist es für den Parchimer Hauptgeschäftsbereich von besonders großer Bedeutung, die Struktur und die städtebauliche und architektonische Attraktivität des historisch gewachsenen Hauptgeschäftsbereiches zu sichern bzw. auszubauen. Als Ziel sollte dabei der Aufbau von Synergieeffekten zwischen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und sonstigen zentralen Einrichtungen verfolgt werden.

In Parchim umfasst der zentrale Versorgungsbereich das sehr lange und nur abschnittsweise mit hohem Einzelhandelsbesatz versehene Band entlang der Lange Straße, wobei die bipolare Struktur (Alt- und Neustadt mit den entsprechenden Märkten) aufgegriffen wird. Im Kreuzungsbereich mit der Blutstraße ergibt sich eine T-förmige Struktur. Des Weiteren umfasst der zentrale Versorgungsbereich die Altstadt östlich der Blutstraße mit ihren Plätzen und Wegebeziehungen. Neben den wichtigsten Einzelhandelslagen spielen für die Abgrenzung auch andere frequenz erzeugende und innenstadtprägende Einrichtungen eine Rolle.

### Empfehlung der inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereichs / Exkurs Fußgängerzone in der Parchimer Innenstadt

Aus den vorangestellten Überlegungen hinsichtlich einer bereits heute festzustellenden starken Überdehnung des zentralen Versorgungsbereichs in der Lange Straße und zum Erreichen des

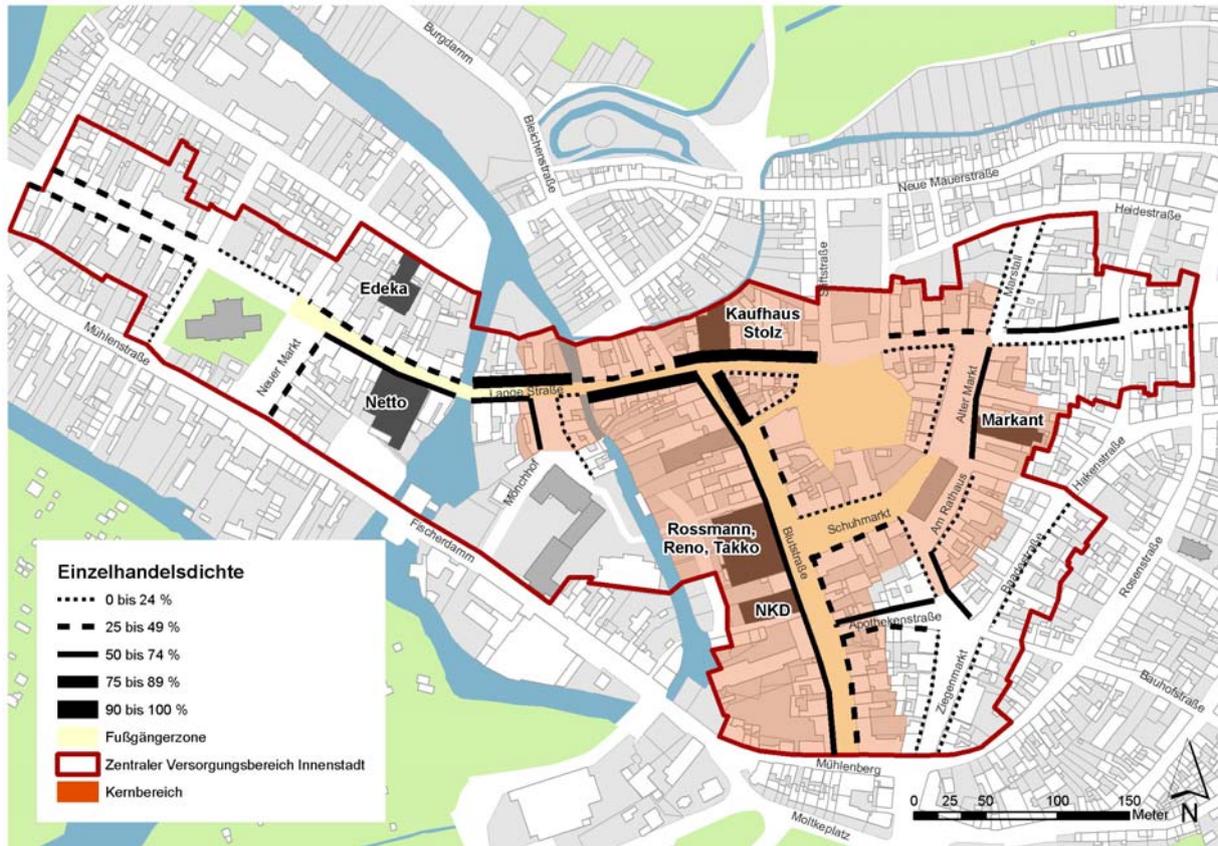
Ziels der Schaffung einer kompakten Struktur mit hohen Einzelhandelsdichten, ist es aus Gutachtersicht zu empfehlen, den zentralen Versorgungsbereich zu gliedern. Die innere Gliederung (vgl. Karte 18; roter Bereich) stellt dabei den sogenannten Kernbereich dar, der mit Priorität – vor einer Entwicklung der Bereiche außerhalb des roten Bereichs und innerhalb der roten Abgrenzung – mit Einzelhandel zu entwickeln ist, bzw. im Falle eines Anielungsinteresses für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel sind vorrangig Flächen und Lagen zu prüfen, die den Kernbereich stärken. Gleichzeitig stellt dieser Bereich rund um den Kirchplatz, den Alter Markt und dem Schuhmarkt, einen vernetzen Bereich dar, in dem sich einige Magnetbetriebe der Innenstadt befinden. Analog zu dieser Empfehlung der räumlichen Konzentration mit Einzelhandel und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen, wäre auch eine Einkürzung der Fußgängerzone im westlichen Bereich der Lange Straße zu befürworten. Insbesondere die Kriterien der Stadtgröße, des Vorhandenseins mehrerer Magnetbetriebe, des großen Wettbewerbsdrucks auf die Innenstadt, der hohe Leerstandsquote und das Kriterium der deutlich abnehmenden Bevölkerungszahl bis 2020 (ca. - 10 %<sup>15</sup>) liegen dieser Einschätzung zugrunde.

In der Stadt Parchim wird seit geraumer Zeit intensiv über eine mögliche Teilöffnung der Fußgängerzone diskutiert. Derzeit hat die Fußgängerzone eine relativ große Ost-West-Ausdehnung von ca. 400 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung im Bereich der Blutstraße von ca. 200 m. Dabei ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsband entlang der Lange Straße, welches sich über die Ausdehnung der Fußgängerzone hinaus zieht, in den Randbereichen Lindenstraße und insbesondere westlich des Neuen Marktes deutlich ausdünn. Insbesondere mit dem stattgefundenen Einzelhandelsausbau in der Blutstraße und einer damit einhergehenden räumlichen Konzentration von frequenzerzeugenden Angebotsbausteinen, erschwert eine Aufrechterhaltung der Einzelhandelsdichte je weiter man sich von diesem Kernbereich entfernt (kleine T-förmige Struktur gebildet aus Blutstraße und Lange Straße (zwischen Stiftstraße und Mönchhof). Vor dem Hintergrund eines damit deutlich ausgeprägten Kernbereichs (im Sinne der Konzentration zentrenbedeutsamer Funktionsbausteine) und einem Vernetzungsansatz der Fußgängerzone in diesem Bereich, die entlang der Lage Straße einen linearen Verlauf hat, wird im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt die Empfehlung der Teilöffnung der Fußgängerzone im westlichen Bereich der Lange Straße zwischen Mühlenstraße / Piepenhägerstraße und Mönchhof ausgesprochen.

---

<sup>15</sup> Quelle: Rostocker Zentrum zur Erforschung des Demographischen Wandels Oktober 2008  
Bevölkerungsprognose für MV auf Kreisebene bis zum Jahr 2020

**Karte 18: Zentraler Versorgungsbereich Parchimer Innenstadt (innere Gliederung mit Kernbereich)**



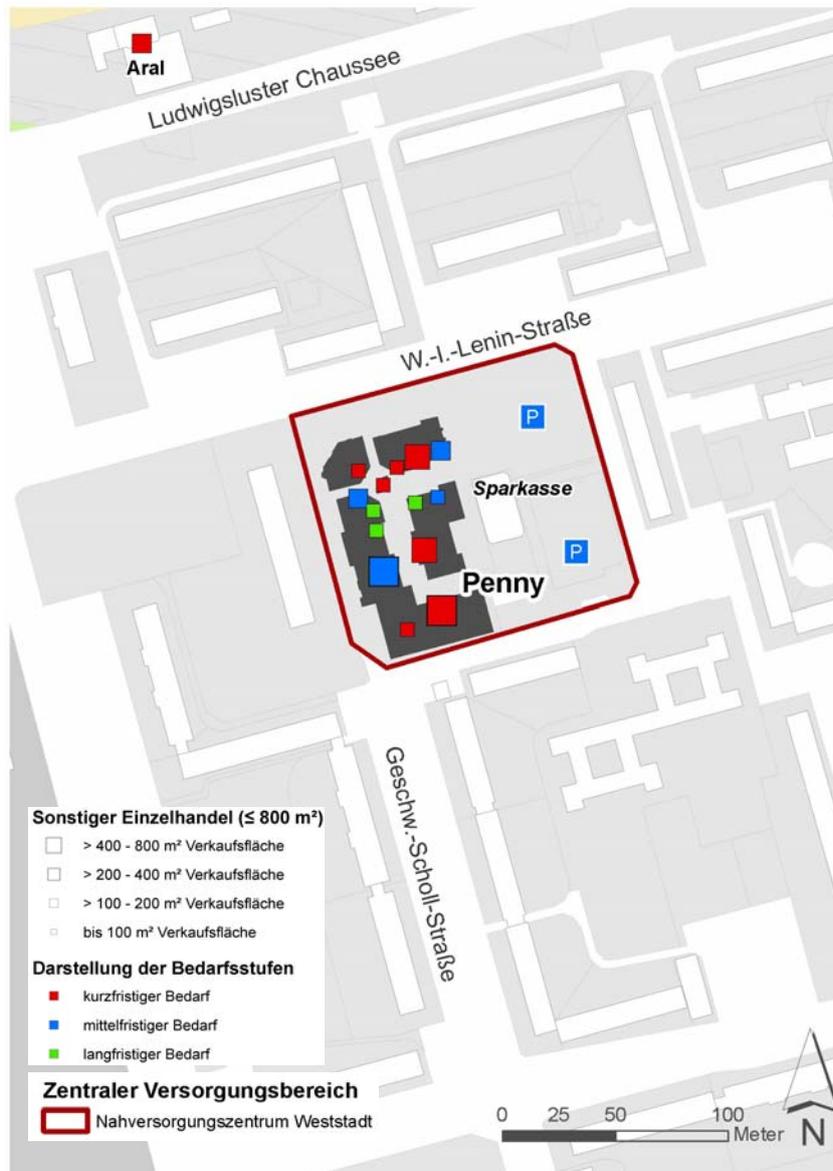
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

**Empfehlungen:**

- Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf den Kernbereich, der sich heute durch den dichtesten Besatz mit Einzelhandel auszeichnet und Magnetbetriebe aufweist
- In Ansätzen vernetzte Strukturen stärken rund um den Kirchplatz, Alter Markt und Schuhmarkt
- Öffnung der Fußgängerzone im westlichen Teil der Lange Straße

### 8.2.3 Nahversorgungszentren Weststadt und Regimentsvorstadt

Karte 19: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Weststadt

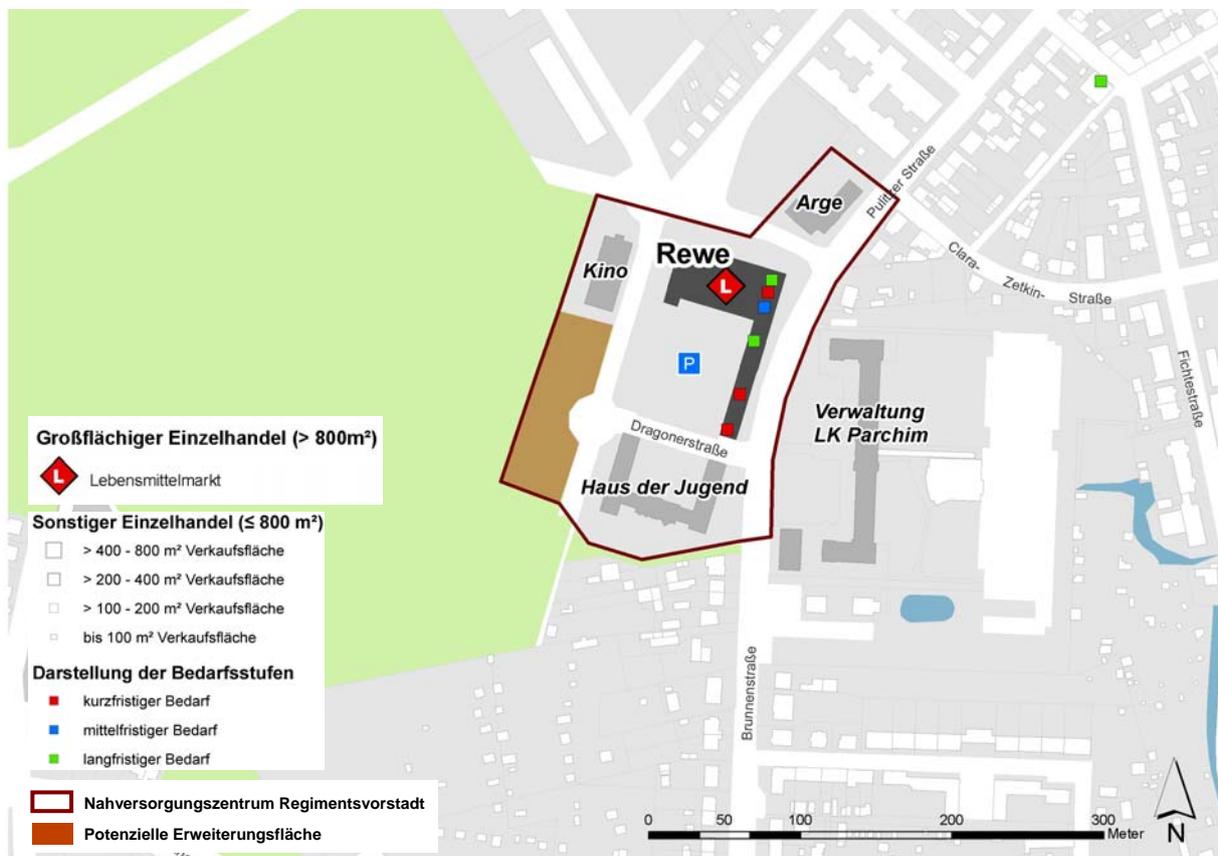


Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

Das **Nahversorgungszentrum Weststadt** befindet sich westlich der Parchimer Innenstadt an der Wladimir-Iljitsch-Lenin-Straße. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums nimmt dabei die vorgegebene Blockstruktur auf (vgl. Karte 19). Mit dem Umbau bzw. der wettbewerbsmäßigen Anpassung des Magnetbetriebes Penny kann davon ausgegangen werden, dass eine Sicherung der Grundversorgungsfunktion stattgefunden hat. Das Zentrum zeichnet sich durch seine Multifunktionalität aus und beinhaltet neben insbesondere grundversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen und ergänzenden Angeboten im mittelfristigen Bedarf auch Dienstleistungsbetriebe und ein gastronomisches Angebot. Völlig in die baulichen Strukturen integriert, übernimmt das Zentrum eine wesentliche Nahversorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung der Weststadt, die mit einer Einwohnerzahl von rd. 5.400 Einwohnern den größten zusammenhängenden Siedlungsbereich der Kernstadt Parchim darstellt.

Das **Nahversorgungszentrum Regimentsvorstadt** befindet sich im südlichen Teil des Parchimer Stadtgebiets, rund einen Kilometer südwestlich der Parchimer Innenstadt. Es umfasst neben dem Baufeld mit dem L-förmigen Gebäudekomplex auch angrenzende Flächen, die insbesondere ein ergänzendes Angebot in den Bereichen Kultur und Dienstleistungen vorhalten. Mit der Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – insbesondere das Kriterium der Multifunktionalität ist mit dem Vorhandensein des Kinos und des Hauses der Jugend am Standort gegeben – erhält es einen gehobenen Schutzstatus (im rechtlichen Sinne) als bedeutender Versorgungsstandort für die Bevölkerung der Regimentsvorstadt. Um am Standort zukünftig auch auf Ansiedlungsanfragen reagieren zu können, wird eine potenzielle Erweiterungsfläche südlich des Kinos ausgewiesen, die derzeit durch eine Skateranlage aus Mitteln der Städtebauförderung des Landes Mecklenburg-Vorpommern genutzt wird.

**Karte 20: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Regimentsvorstadt**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

Für die beiden Nahversorgungszentren ist ein möglichst umfassendes Angebotsspektrum in nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben anzustreben. Dabei ist die jeweilige Versorgungsfunktion für den umliegenden Stadt- bzw. Siedlungsbereich zu beachten. Als übergeordnete Entwicklungsziele für die beiden Nahversorgungszentren können festgehalten werden:

- **Sicherung der Nahversorgungszentren** vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Parchimer Stadtgebiet durch **Sicherung der Grundversorgung** mit einem kleinteiligen ergänzenden Angebot an zentrenrelevantem Einzelhandel, Dienst-

leistungen und Gastronomie (in der Weststadt hat mit der wettbewerbsmäßigen Anpassung des Lebensmitteldiscounters Penny eine Standortsicherung stattgefunden)

- Sicherung und Arrondierung des Grundversorgungsangebots **gemäß der Versorgungsfunktion** für die umliegenden Wohngebiete
- Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe

#### **8.2.4 Solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage**

---

Die unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden Nahversorgungsstandorte in Parchim, die durch ihre unmittelbar bestehenden Wohnsiedlungsbereichen zugeordneten Lage Nahversorgungsfunktion übernehmen, werden anders als der zentrale Versorgungsbereich nicht räumlich abgegrenzt. Auch wenn sie keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich i.S. des Rechts darstellen, sind sie dennoch schützens- und erhaltenswerte Versorgungsstandorte innerhalb der Einzelhandelsstruktur Parchims. Im einzelnen trifft das auf folgende Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet zu:

- Lebensmitteldiscounter Aldi am Ostring
- Lebensmitteldiscounter Lidl an der Schweriner Chaussee
- Lebensmitteldiscounter Norma an der Buchholzallee
- Lebensmitteldiscounter Penny am Eichberg

Diese Nahversorgungsstandorte dienen heute der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Zentrum geleistet werden kann. Solche Standorte, die sich in städtebaulich integrierter Lage befinden, erhalten rechtlichen Schutz, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters –unabhängig ob innerhalb oder außerhalb Parchims – bei einer Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen sind.

#### **8.2.5 Sonderstandort Parchim Center**

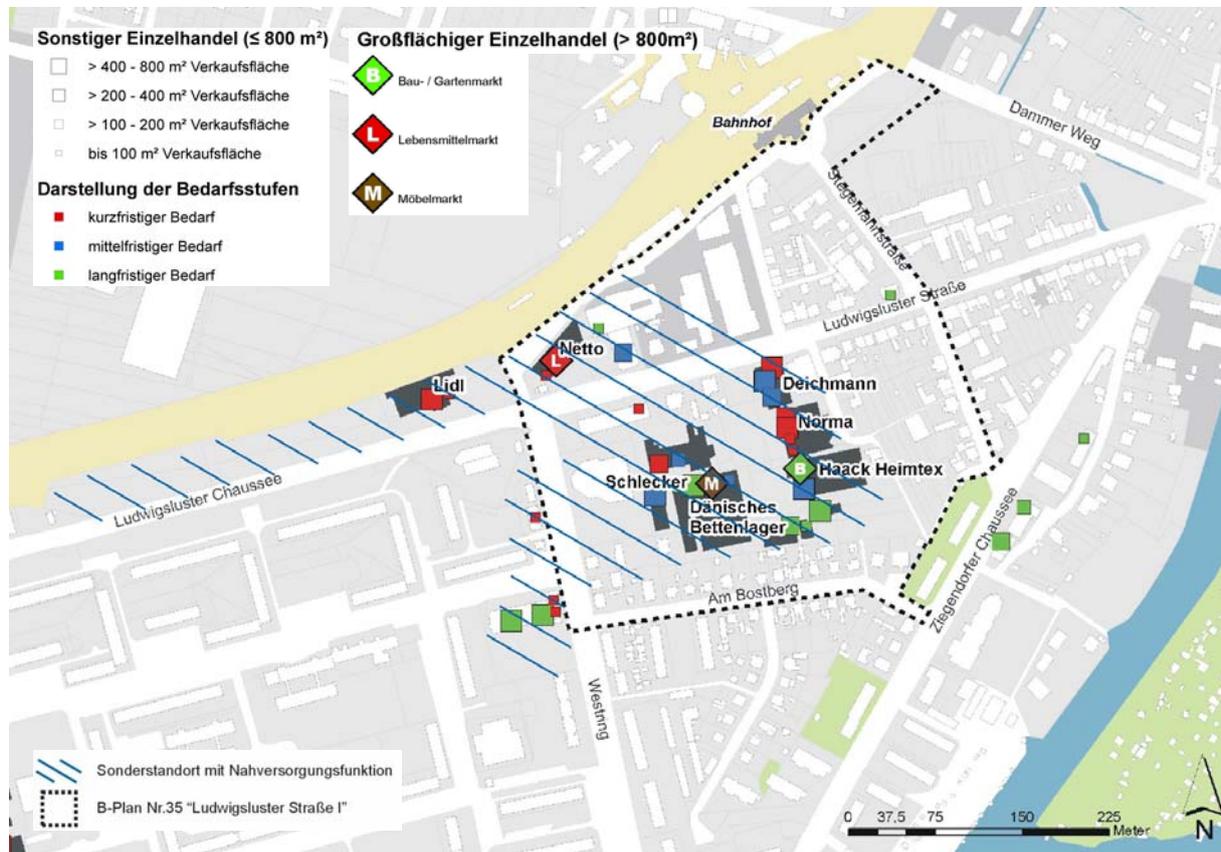
---

Der Sonderstandort Parchim Center ist aus Einzelhandelssicht aufgrund des sich überschneidenden Angebots mit der Innenstadt sowie dem Nahversorgungszentrum Weststadt in räumlicher Nähe ein deutlicher Konkurrenzstandort insbesondere im nah- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich. Der Standort in städtebaulich integrierter Lage hat für die fußläufige Erreichbarkeit zwar eine gewisse Relevanz und übernimmt demnach eine Teilfunktion Nahversorgung, jedoch besitzt er heute schon eine Versorgungsbedeutung **weit über die Nahversorgung hinaus** (gesamtstädtisch und überregional).

Im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Ziele und Grundsätze des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine Erweiterung bestehender bzw. Neuansiedlung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente in diesem Bereich auszuschließen. Der bestehende nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel wurde bei der Überplanung des Gebiets mit dem Bebauungsplan Nr. 35 auf den Bestand festgesetzt. Die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter

Sortimente ist im Einzelfall zu prüfen. Empfohlen wird aus gutachterlicher Sicht eine Überplanung dieses Bereichs unter Einbeziehung der Flächen an der Ludwigsluster Chaussee als Sondergebiet Einzelhandel unter Berücksichtigung des damit einhergehenden Feinsteueringstrumentariums (u.a. Gesamtverkaufsfläche, Sortimentsverkaufsflächen, Zweckbestimmung).

**Karte 21: Sonderstandort Parchim Center**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

**Ziele:**

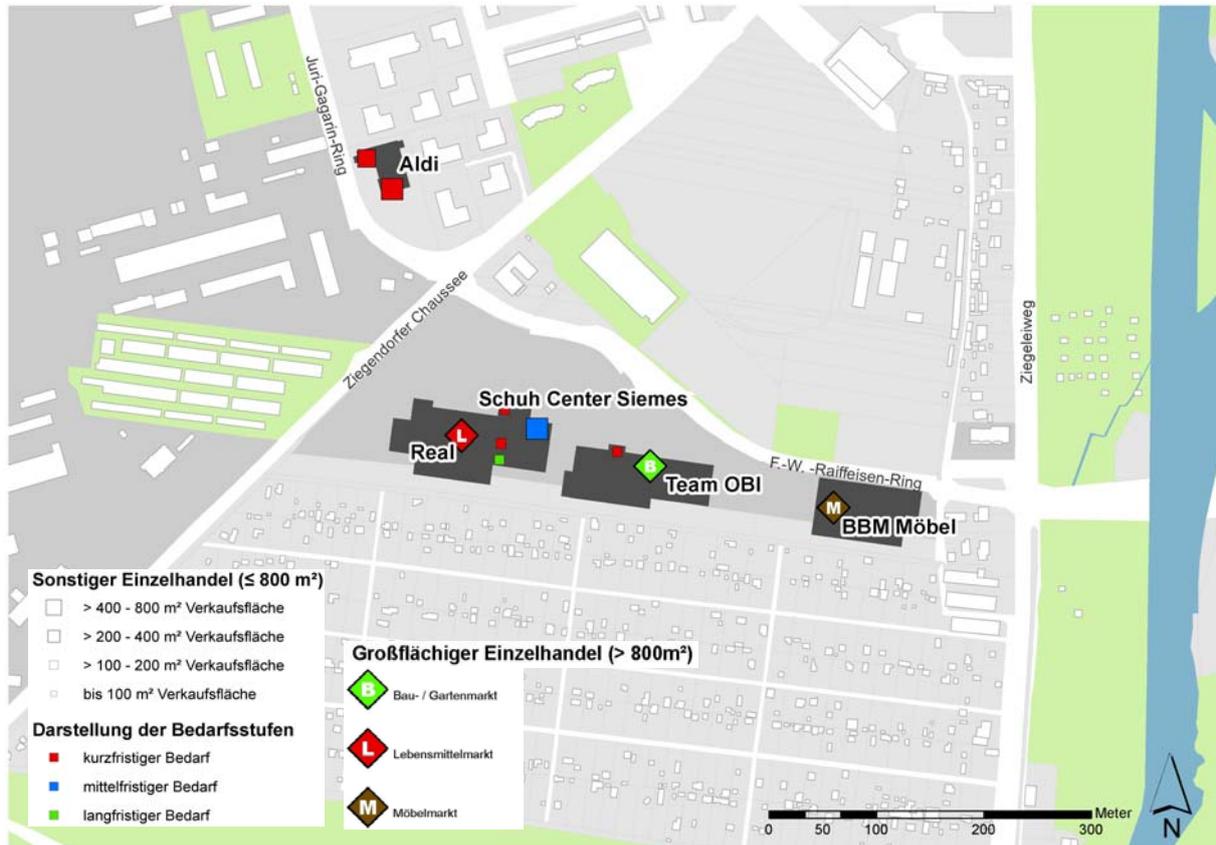
- Zukünftig Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel unabhängig von der Größenordnung (gilt für Neuansiedlung und Erweiterung)
- Um den Standort insgesamt nicht weiter durch einen Verkaufsflächenausbau zu attraktiveren und so den interkommunalen Wettbewerb weiter zu verschärfen: Empfehlung Einzelhandel gänzlich auszuschließen
- Bestehende Anbieter genießen Bestandsschutz!
- planungsrechtliche Absicherung hinsichtlich der Entwicklungsziele erforderlich

**8.2.6 Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisenring**

Neben den nicht zentrenrelevanten Warengruppen Möbel und Bau- und Gartenmarktsortimente ist auch ein nicht unerheblicher Anteil an nah- bzw. zentrenrelevanten Warengruppen am Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring vorhanden. Ihm ist zwar durch sich im Nordwes-

ten anschließende Wohnbebauung eine Teilfunktion Nahversorgung zu bescheinigen, jedoch wird diese Funktion bereits in vollem Umfang ausgeübt bzw. geht heute schon **deutlich darüber hinaus** und es besteht **kein weiterer Spielraum** für eine mögliche Verkaufsflächenerweiterung. Der Standort bzw. Flächen im Umfeld eignen sich als Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

**Karte 22: Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

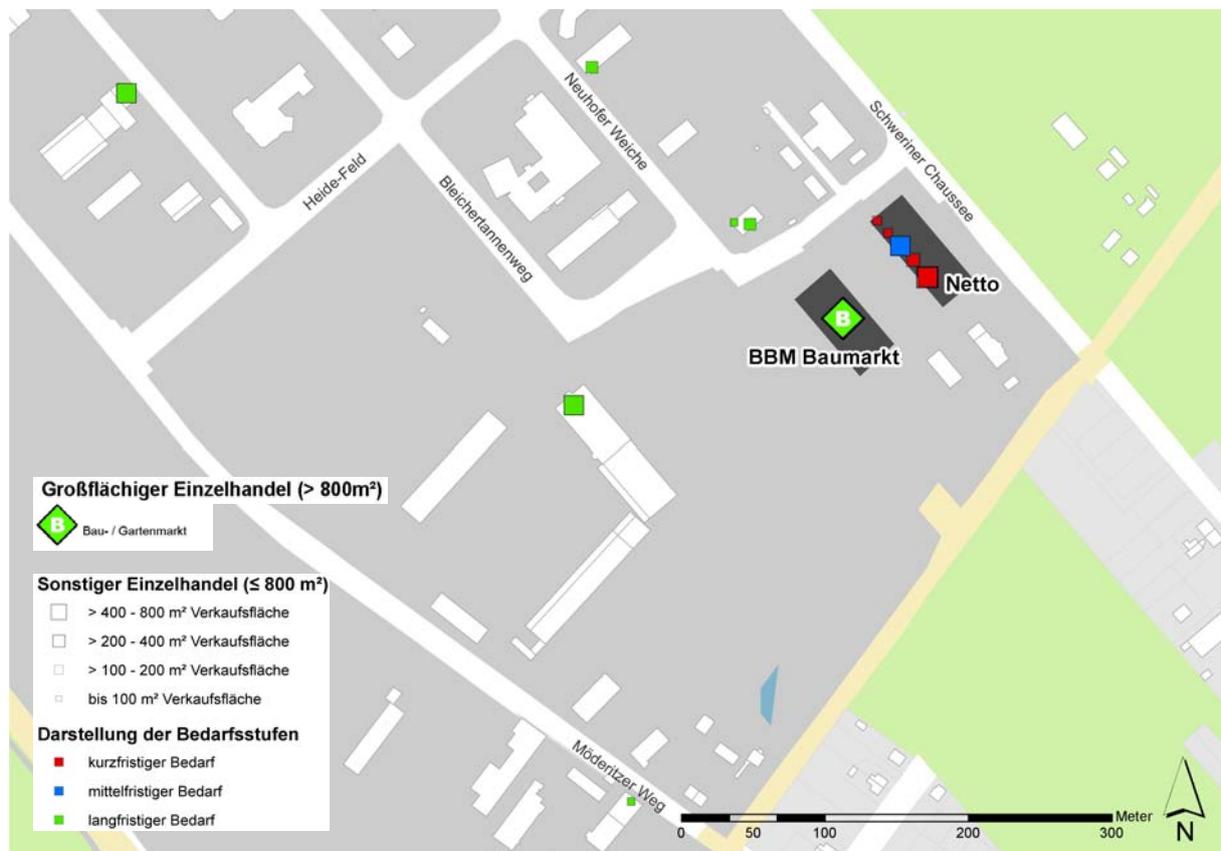
### Ziele:

- Zukünftig Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel unabhängig von der Größenordnung (gilt für Neuansiedlung und Erweiterung)
- Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel sind am Standort i.S. des Konzepts grundsätzlich möglich
- Bestehende Anbieter genießen Bestandsschutz!
- Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente der bestehenden Anbieter
- planungsrechtliche Absicherung hinsichtlich der Entwicklungsziele erforderlich

## 8.2.7 Sonderstandort Neuhofer Weiche

Neben dem Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich (insbesondere im Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente) ist auch Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung) vorhanden. Der Standort in städtebaulich nicht integrierter Lage hat für die fußläufige Erreichbarkeit keine Bedeutung, weshalb ein Verkaufsfächenausbau in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen restriktiv zu handhaben ist. Der Standort bzw. Flächen im Umfeld eignen sich als Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Karte 23: Sonderstandort Neuhofer Weiche



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Parchim

### Ziele:

- Zukünftig Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel unabhängig von der Größenordnung (gilt für Neuansiedlung und Erweiterung)
- Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel am Standort i.S. des Konzepts grundsätzlich möglich
- Bestehende Anbieter genießen Bestandsschutz!
- Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente der bestehenden Anbieter
- planungsrechtliche Absicherung hinsichtlich der Entwicklungsziele erforderlich

### 8.2.8 Tabubereiche für Einzelhandel in Parchim

---

Tabubereiche sind notwendig, um eine geordnete Stadtentwicklung mit klaren räumlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten. Grundsätzlich umfassen die **Tabubereiche für den Einzelhandel alle Gebiete, die nicht im Zusammenhang durch Wohnen geprägt oder als zentraler Versorgungsbereich bzw. Sonderstandort / Ergänzungsstandort des überwiegend großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels definiert sind.** Insbesondere für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben sich Restriktionen auf Basis zu geringer Siedlungsdichte bzw. Mantelbevölkerung im Stadtgebiet. **Gewerbe- und Industriegebiete bzw. entsprechende Alternativstandorte ohne Einzelhandelsvorprägung sind für jeglichen großflächigen Einzelhandel auszuschließen.**

Die Ansiedlung von Einzelhandel (mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment) im Bereich der Einfallstraßen, wie z.B. der B 191 oder B 321, ist zum Schutz bestehender Versorgungsbereiche und im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung auszuschließen.

## 8.3 Parchimer Sortimentsliste

---

### 8.3.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

---

#### Ausgangssituation

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO relevant. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden<sup>16</sup>. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Le-

---

<sup>16</sup> Vgl. dazu Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

bensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauN-VO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise im Landesentwicklungsprogramm MV oder auch der Verweis auf andere Listen (z.B. Schweriner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft <sup>17</sup>.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen auch nicht zentrenrelevanter Sortimente empfohlen wird<sup>18</sup>.

### **Begriffsdefinition**

Im Hinblick auf die in der Praxis übliche Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Gruppen. Vorab wird zur Erläuterung der Begriffe zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente eine Zuordnung der unterschiedlichen Merkmale nach folgendem Kriterienkatalog vorgenommen:

---

<sup>17</sup> Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster 2004 und 2005.

<sup>18</sup> Vgl. dazu U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel; 2007; S. 242

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevanter Sortimente	Nicht zentrenrelevanter Sortimente
<b>Städtebauliche und Einzelhandelsstruktur</b>	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsgebiete Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
<b>Besucherfrequenz</b>	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
<b>Integrationsfähigkeit</b>	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z.B. Möbel) autokundenorientiert
<b>Einzelhandelszentralität</b>	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i.d.R. hohe kommunale und z.T. auch regionale Ausstrahlungskraft
<b>Kopplungsaffinität</b>	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i.d.R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
<b>Transportfähigkeit</b>	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d.h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i.d.R. Kfz notwendig

Quelle: eigene Darstellung

**Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Auf sie treffen i.d.R. die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- und Grundversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktion ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsgebiete kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern i.d.R. als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

### 8.3.2 Herleitung der Parchimer Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>19</sup> stellt im Sinne der Rechtsicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente im zentralen

<sup>19</sup> Vgl. U. Kuschnerus: Der standortgerechte Einzelhandel; 2007; S. 263

Versorgungsbereich, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).

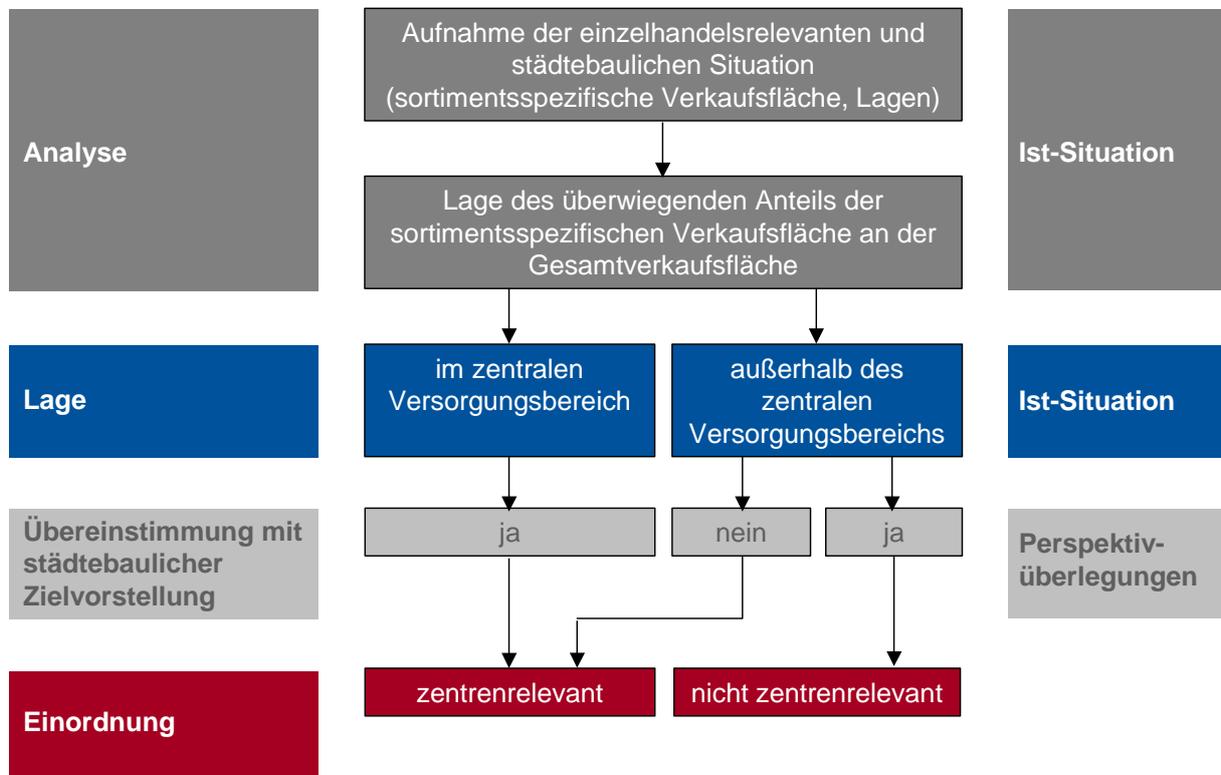
Der Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegen regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot diese Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.

In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes/Einzelhandelskonzept notwendig).

Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Das Vorgehen bei der Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente im Parchimer Stadtgebiet ist in dem folgenden Schaubild dargestellt:

**Abbildung 9: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten**



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Parchim sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Parchim aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Parchim ergibt sich die im Folgenden dargestellte Parchimer Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

**Tabelle 18: Parchimer Sortimentsliste**

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
<p><b>Backwaren</b> (Schnitt-) Blumen <b>Drogeriewaren</b> (Wasch- und Putzmittel, Kosmetikartikel) <b>Fleischwaren</b> <b>Nahrungs- und Genussmittel</b> (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren und Reformwaren) <b>pharmazeutische Artikel</b> <b>Zeitungen, Zeitschriften</b></p>	<p><b>Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware</b> Stoff, Wolle <b>Haushaltswaren / Bestecke</b> <b>Haus-, Bett- und Tischwäsche</b> <b>Heimtextilien / Dekostoffe</b> <b>Hobby-, Künstler-, und Bastelartikel</b> <b>Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen</b> <b>Lampen, Leuchten, Leuchtmittel</b> <b>Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme</b> <b>Musikinstrumente und Zubehör</b> <b>Papier / Büroartikel / Schreibwaren</b> <b>Parfümerieartikel</b> <b>Sanitätsartikel (medizinisch / orthopädisch)</b> <b>Schuhe</b> <b>Spielwaren</b> <b>Sportartikel und -geräte</b> <b>Sportbekleidung und Sportschuhe</b> <b>Telekommunikation und Zubehör</b> <b>Teppiche (Einzelware)</b> <b>Uhren / Schmuck</b> <b>Unterhaltungselektronik und Zubehör</b> <b>Waffen</b> <b>Zoologische Artikel (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)</b></p>
<p><b>Angler- und Jagdartikel</b> Augenoptik <b>Bekleidung / Wäsche</b> <b>Bild und Tonträger</b> <b>Briefmarken, Münzen</b> <b>Bücher / Antiquariat</b> <b>Campingartikel</b> <b>Computer und Zubehör</b> <b>Elektroartikel und -installationsmaterial</b> <b>Elektrokleingeräte und -großgeräte</b> <b>Erotikartikel</b> <b>Fahrräder und Zubehör</b> <b>Fotoartikel</b> <b>Gardinen</b> <b>Geschenkartikel</b> <b>Glas, Porzellan, Keramik</b></p>	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
<p><b>Bauelemente / Baustoffe</b> <b>Bettwaren, Matratzen und Lattenroste</b> <b>Bodenbeläge / Teppiche (Auslegeware)</b> <b>Eisenwaren / Beschläge</b> <b>Farben / Lacke</b> <b>Fliesen</b> <b>Gartenartikel und -geräte</b> <b>Gartenmöbel, Polsterauflagen</b> <b>Kamine, Kachelöfen</b></p>	<p><b>Kfz- und Motorradzubehör</b> <b>Kinderwagen</b> <b>Maschinen und Werkzeuge</b> <b>Möbel (inkl. Büromöbel)</b> <b>Pflanzen und Samen</b> <b>Rollläden, Markisen</b> <b>Sanitärartikel</b> <b>Sportgroßgeräte</b> <b>Tapeten</b></p>

Quelle: eigene Darstellung

Bei der Einordnung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich für einzelne Sortimente Abweichungen von der Bestandssituation. Dabei lassen sich grundsätzlich drei Kategorien beschreiben:

- Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes nicht zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich < 55 %) und in der Parchimer Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant bzw. zentrenrelevant eingestuft sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente übernehmen in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere in den beiden kleinen Nahversorgungszentren der Stadt Parchim eine prägende Funktion im Rahmen der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Der überwiegende Teil der Verkaufsflächen in diesen Sortimenten befindet sich jedoch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. So liegt das Gros der Verkaufsflächen im Sortiment Lebensmittel (86 %) und (Schnitt-) Blumen (61 %) sowie Zeitungen / Zeitschriften (64 %) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Im Sinne der Zielvorstellungen zur künftigen Stadtentwicklung und Einzelhandelssteuerung in der Stadt Parchim (insbesondere Sicherung und Stärkung der Nahversorgungssituation) sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant bzw. zentrenrelevant einzustufen. Ausnahmen sind bei quantitativen, strukturellen und räumlichen Versorgungsdefiziten im Sinne des § 11 (3) BauNVO (vgl. Ausnahme 2, Grundsatz 1 in Kapitel 8.4.1).

- Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die hinsichtlich des Bestandes nicht zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches > 55 %) und in der Parchimer Sortimentsliste stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen als zentrenrelevant eingestuft sind.

Aufgrund der Bestandssituation liegt der überwiegende Teil folgender Sortimente außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche: Bild- und Tonträger (zu 75 %), Computer und Zubehör (zu 74 %), Elektroartikel (zu 85 %), Elektroklein- und -großgeräte (zu 85 %), Geschenkartikel (zu 58 %), Heimtextilien / Dekostoffe (zu 64 %), Papier, Büro- und Schreibwaren (zu 56 %), Schuhe (zu 56 %), Sportartikel und -geräte (zu 79 %), Telekommunikation und Zubehör (zu 59 %), Waffen, Angler- und Jagdartikel (zu 97 %) und zoologische Artikel (zu 92 %). Diese sind künftig aufgrund stadtentwicklungspolitischer Ziele (insbesondere die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs sowie die Stärkung der wohnortnahen Versorgung der Parchimer Bevölkerung) zunächst als zentrenprägend und als zentrenrelevant einzustufen.

- Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich > 55 %) und in der Parchimer Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestuft sind.

Diesen Fall gibt es im Stadtgebiet Parchim nicht.

## **8.4 Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Parchim**

Ein deutlicher Bevölkerungsrückgang in den nächsten Jahren und geringe absatzwirtschaftliche Spielräume implizieren, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Parchim sicherstellen können. Für die Stadt Parchim bedeutet dies, dass zusätzliche Verkaufsflä-

chen, durch neue Anbieter oder Erweiterungen bestehender Betriebe, bewusst mit Blick auf die künftige Entwicklung der Stadt bzw. der Innenstadt, also an städtebaulich sinnvollen Standorten, errichtet werden sollten. Dies setzt eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsflächendimensionierung zusätzlicher Anbieter im Hinblick auf mögliche kommunale wie auch ggf. regionale städtebauliche Auswirkungen voraus. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben dann sinnvoll, wenn sie zur Stärkung der Innenstadt, zur Funktionssicherung der Nahversorgungszentren, zur Sicherung der Nahversorgung in den Siedlungsbereichen oder der räumlichen Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an den Sonderstandorten beitragen.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Parchim sollten für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden, die einen Entscheidungsrahmen für die Neuansiedlung, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsbetrieben darstellen. Vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Parchim und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen daher für Parchim die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse manifestiert werden. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) deutliche Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten, insbesondere Politik, Verwaltung, Einzelhändlern und Investoren, Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Bestehende bzw. genehmigte Betriebe, die aufgrund ihrer Nutzung und Größenordnung nicht den formulierten Grundsätzen entsprechen, d.h. die gemäß dieser Regelungen an einem Standort nicht mehr zulässig wären, genießen den sogenannten „passiven“ **Bestandsschutz**. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objektes, bei Aufnahme einer anderen Nutzung sowie bei Nichtausübung der genehmigten Nutzung i.d.R. nach frühestens zwei und höchstens drei Jahren<sup>20</sup>. In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

---

<sup>20</sup> vgl. dazu auch: U. Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung; Münster, 2004

### 8.4.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



#### Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren.



#### Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **müssen in den zentralen Versorgungsbereichen (Parchimer Innenstadt sowie den Nahversorgungszentren Weststadt und Regimentsvorstadt)** liegen.
- b. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment **sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen**. Sie **können** zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** im gesamten Stadtgebiet an städtebaulich integrierten Standorten liegen. Das gilt ausdrücklich nicht für Betriebe knapp unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, sondern vielmehr für kleinteilige Betriebe (z.B. eine Bäckerei).
- c. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten **dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** (z.B. Neuhofer Weiche) angesiedelt werden (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk).

#### Ausnahme 1

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe **können** außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Stadtkern Parchim) **der Nahversorgung dienen**. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind auszuschließen (Einzelfallprüfung). Das gilt ausdrücklich nicht für Betriebe knapp unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, sondern vielmehr für kleinteilige Betriebe (z.B. eine Bäckerei).

#### Ausnahme 2

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

#### **Erläuterung:**

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie des Ausbaus bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung **müssen** Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsre-**

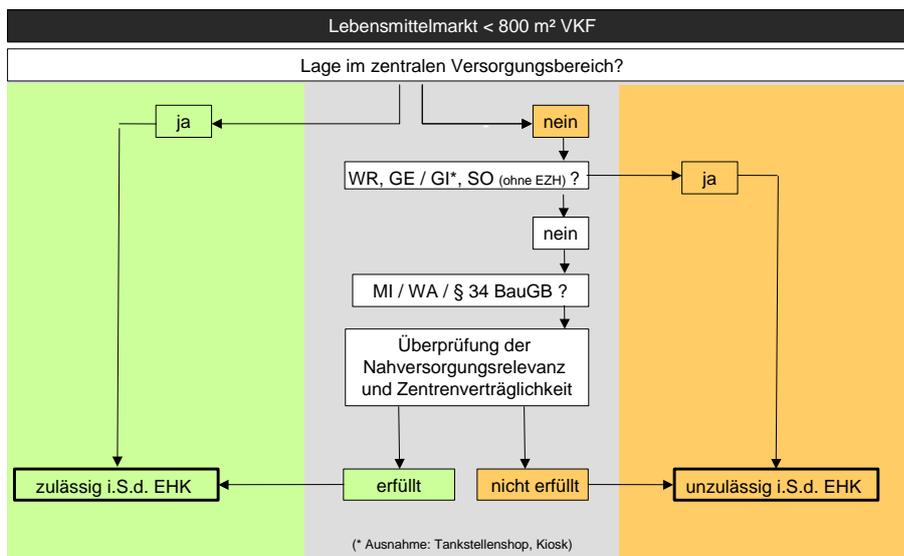
**levantem Kernsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen** der Stadt Parchim liegen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten **dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden (Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske), um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Folgende Ausnahmen sind im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung im Einzelfall zu prüfen. Sie gelten ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten und dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

**Ausnahme 1:**

In Baugebieten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (u.a. MI, WA, unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB) können Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis zur Großflächigkeit in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Im Einzelfall sollte zum einen die Nahversorgungsfunktion nachgewiesen werden und zum anderen dargestellt werden, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Standortstruktur bzw. die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

**Abbildung 10: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben kleinflächiger Lebensmittelmärkte (< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)**



Quelle: eigene Darstellung

VKF= Verkaufsfläche, EZH= Einzelhandel, EHK= Einzelhandelskonzept

**8.4.2 Steuerung von Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten**



**Ziel:**

Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung der Parchimer Innenstadt als bedeutendster Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikations-

möglichkeiten.



### **Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten**

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment **müssen** im zentralen Versorgungsbereich der Parchimer Innenstadt liegen.
- b. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment **sollen** im zentralen Versorgungsbereich der Parchimer Innenstadt liegen und **können bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion** in den Nahversorgungszentren liegen sowie außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im gesamten Stadtgebiet an städtebaulich integrierten Standorten (Gebietsversorger nach BauNVO). Das gilt ausdrücklich nicht für Betriebe knapp unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, sondern vielmehr für kleinteilige Betriebe (z.B. ein kleinteiliges Bekleidungsgeschäft).
- b. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten **dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** (z.B. Neuhofer Weiche) angesiedelt werden.

#### **Ausnahme 1**

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

### **Erläuterung:**

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Parchim mit seiner funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb der Stadt Parchim attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in das Hauptzentrum Parchims gelenkt werden, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtkern durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i.S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Der Grundsatz impliziert einen **konsequenten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** in Parchim. Jedoch sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Denn z.B. ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Größenordnung von 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erreicht recht schnell relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich von 50% und auch mehr. Das in so einer Konstellation städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären, lässt sich schlussfolgern. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in allgemeinen oder besonderen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser **Ausschluss für Mischgebiete** dar. Denn Parchim, ebenso wie auch zahlreiche andere kleinere oder größere Kommunen, weist z.T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen

auf, die in der Regel durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben formulieren, was i.d.R. auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen Parchims entspricht. Insbesondere für Mischgebiete ist daher im **Einzelfall** zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen Parchims entspricht. In diesem Zusammenhang sind vor allem auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben mit einer Größenordnung unterhalb der Großflächigkeit zu einem insgesamt größeren und somit wesentlich bedeutungsvolleren Standortbereich zu vermeiden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten (vgl. Grundsatz 3) führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z.B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit muss dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte außerdem sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

#### **Ausnahme 1:**

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sog. „**Handwerkerprivileg**“.

### **8.4.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten**



#### **Ziel:**

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen zentralen Versorgungsbereichen, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten und Sonderstandorten zur Sicherung sowie zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Parchimer Bevölkerung.



### Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment **können in den zentralen Versorgungsbereichen** liegen.
- b. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche **sollen** Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment **an bestehenden Sonderstandorten** liegen (z.B. Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring, Neuhofer Weiche). Dabei ist darauf zu achten, keinen neuen Standort, der derzeit nicht durch Einzelhandel geprägt ist, zu „öffnen“.
- c. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment **können vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen und an einem dafür definierten Sonderstandort** (z.B. Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring, Neuhofer Weiche) liegen.

#### Ausnahme 1

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („Handwerkerprivileg“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

#### Ausnahme 2

Kfz- und Motorradhandel **kann** in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein (Einzelfallprüfung, gebietsbezogene Regelung nach Bebauungsplan).

#### **Erläuterung:**

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann – aus baurechtlicher Sicht – zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel im Rahmen der Bauleitplanung zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Parchim als auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (Synergieeffekte durch kumulierte Einzugsbereiche) **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden**.

Im Bereich der typischen, nicht zentrenrelevanten Sortimente (Bau- und Gartenmarktsortimente und Möbel) konnten im Rahmen der Potenzialbetrachtungen keine Entwicklungsspielräume ermittelt werden. Eine Ausweisung neuer spezieller Sonderstandorte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen ist daher z.Zt. nicht sinnvoll. Demzufolge gelten **bestehende Sonderstandorte (F.-W.- Raiffeisen-Ring und Neuhofer Weiche) als Vorrangstandorte für solche Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben**.

Die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die

Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadtentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Stadt Parchim insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven an den bestehenden Sonderstandorten ist daher der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen.

In bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung ist der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen. Zum einen können solche Vorhaben die Vorrangstandorte gefährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge.

#### **8.4.4 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben**

---

Das folgende Prüfschema dient zur **ersten Bewertung** von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und der darin formulierten übergeordneten Entwicklungsstrategie mit ihren Zielen, dem künftigen Standortprofil sowie den städtebaulichen Zielen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Parchim zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Einordnung** ermöglichen soll und z.B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.**

##### Erläuterungen zur Tabelle 19:

- + zulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Parchim
- unzulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Parchim
- \* Im Sinne der Grundsätze sollte vor der Öffnung neuer Standorte für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel die Option einer Konzentration an bestehenden Standorten geprüft werden.
- \*\* Vorrangstandort für großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente verträglich gestalten.

Tabelle 19: Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

Einzelhandelsbetrieb			Lage			
Kernsortiment	Verkaufsfläche	Beispiel	ZVB	außerhalb ZVB	Definierter Sonderstandort / Ergänzungsstandort	GE / GI
nah-versorgungsrelevant	unter 800 m <sup>2</sup>	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z.B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte; z.B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei)	+	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	ab 800 m <sup>2</sup>	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter	+	-	-	-
zentrenrelevant	unter 800 m <sup>2</sup>	Textildiscounter, Schuhfachmarkt, Musikfachgeschäft	+	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/§ 34-Gebieten): Nahversorgungsfunktion, Zentrenverträglichkeit	-	Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg
	ab 800 m <sup>2</sup>	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt	+/- (ZVB IS / NVZ)	-	-	-
nicht zentrenrelevant	unter 800 m <sup>2</sup>	Sanitärfachgeschäft, Teppichbodenfachmarkt	+	+	+	Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg Kfz-Handel
	ab 800 m <sup>2</sup>	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter	+	+*	+**	-

Quelle: eigene Darstellung; ZVB = zentraler Versorgungsbereich, IS = Innenstadt, NVZ = Nahversorgungszentrum



## Verzeichnisse

---

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsdesign	23
Abbildung 2:	Anzahl der Betriebe in Parchim Verkaufsfläche in Parchim	39
Abbildung 3:	Aktuelle und Ziel-Zentralitäten für den Parchimer Einzelhandel	67
Abbildung 4:	Szenario I „Freies Spiel der Kräfte“ in der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung	69
Abbildung 5:	Szenario II „Restriktion“ in der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung	71
Abbildung 6:	Szenario III „Steuerung mit Ausnahmen“	72
Abbildung 7:	übergeordnete Entwicklungsstrategie „Räumlich-funktionale Gliederung“ als Synthese der Einzelszenarien	75
Abbildung 8:	Standortstrukturmodell der Stadt Parchim (Zielkonzeption)	81
Abbildung 9:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	99
Abbildung 10:	Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben kleinflächiger Lebensmittelmärkte (< 800 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche)	104

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage im Raum	26
Karte 2:	Siedlungsstruktur der Stadt Parchim	29
Karte 3:	Leerstände in der Parchimer Innenstadt	31
Karte 4:	Großflächige Betriebe im Stadtgebiet von Parchim	35
Karte 5:	Lage der Einzelhandelsbetriebe im Parchimer Stadtgebiet	37
Karte 6:	Einzelhandelsdichten und Dienstleistungsbesatz in der Innenstadt von Parchim	44
Karte 7:	Räumliche Struktur des Einzelhandelsangebots im Zentralen Bereich Regimentsvorstadt und Bedarfsstufen	45
Karte 8:	Räumliche Struktur des Einzelhandelsangebots im Zentralen Bereich Weststadt und Bedarfsstufen	46
Karte 9:	Räumliche Struktur des Einzelhandelsangebots am Sonderstandort Parchim-Center und Bedarfsstufen	48

Karte 10:	Räumliche Struktur des Einzelhandelsangebots am Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring und Bedarfsstufen	49
Karte 11:	Räumliche Struktur des Einzelhandelsangebots am Sonderstandort Neuhofer Weiche und Bedarfsstufen	50
Karte 12:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte in der Stadt Parchim (Anbieter mit 600 m Radius)	55
Karte 13:	Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Parchim	59
Karte 14:	Beispiel 1. Arbeitsschritt (Orientierung am Bestand)	83
Karte 15:	Beispiel 2. Arbeitsschritt (Entwicklungsperspektiven und Bestand)	83
Karte 16:	Beispiel 3. Arbeitsschritt (künftiger zentraler Versorgungsbereich)	84
Karte 17:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Parchim	86
Karte 18:	Zentraler Versorgungsbereich Parchimer Innenstadt (innere Gliederung mit Kernbereich)	88
Karte 19:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Weststadt	89
Karte 20:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Regimentsvorstadt	90
Karte 21:	Sonderstandort Parchim Center	92
Karte 22:	Sonderstandort Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Ring	93
Karte 23:	Sonderstandort Neuhofer Weiche	94

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Branchenschlüssel zur Einzelhandelserhebung in Parchim	17
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	19
Tabelle 3:	räumliche Angebotsschwerpunkte in der Stadt Parchim	19
Tabelle 4:	Struktur der Kundenherkunftserhebung	21
Tabelle 5:	Teilnehmer Arbeitskreissitzungen	24
Tabelle 6:	Sekundärstatistische Einordnung der Stadt Parchim	27
Tabelle 7:	Einwohner nach Stadtteilen	28

Tabelle 8:	Verkaufsflächenangebot des Parchimer Einzelhandels nach Warengruppen	32
Tabelle 9:	Verkaufsflächen nach Warengruppen und Lagen	38
Tabelle 10:	Verkaufsflächen im zentralen Bereich Innenstadt der Stadt Parchim	42
Tabelle 11:	Angebotsbausteine wohnungsnahe Grundversorgung	51
Tabelle 12:	Quantitative Einordnung der wohnungsnahe Grundversorgung	52
Tabelle 13:	Angebotsstandorte der wohnungsnahe Grundversorgung nach räumlichen Angebotsschwerpunkten	52
Tabelle 14:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	53
Tabelle 15:	Anzahl nach Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Parchim	54
Tabelle 16:	Sortimentspezifische Umsätze der Parchimer Einzelhandelsbetriebe	61
Tabelle 17:	Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen	65
Tabelle 18:	Parchimer Sortimentsliste	100
Tabelle 19:	Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)	111

## Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
<b>Einzelhandelsbetrieb</b>	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermittelt diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Region.
<b>Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leis-

	tungsstärke hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.
<b>Fachmarkt</b>	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
<b>Großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> ) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
<b>Kaufkraftabfluss</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
<b>Kaufkraftbindung</b>	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
<b>Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke (mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl. Verkaufsfläche mindestens 800 - 1.000 m <sup>2</sup> , Selbstbedienung.
<b>Nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente können ggf. auch innenstadtrelevant sein.
<b>Nahversorgungsstandort</b>	Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmittel-discounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht-integrierten Lagen anzutreffen.

<b>Nahversorgungszentrum</b>	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z.B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmittel-discounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
<b>SB-Warenhaus</b>	Nach dem Discountprinzip arbeitender Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mindestens 3.000 m <sup>2</sup> bzw. 5.000 m <sup>2</sup> , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> /Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf).
<b>Sonderstandort</b>	Sonderstandorte des Einzelhandels sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
<b>Stadtteilzentrum</b>	Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Handelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie) vorhanden.
<b>Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)</b>	Verkaufsfläche mind. 400 m <sup>2</sup> – max. 1.500 m <sup>2</sup> , Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, vorwiegend Selbstbedienung.
<b>Umsatzkennziffer</b>	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren

	Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
<b>Verbrauchermarkt</b>	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m <sup>2</sup> , breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.
<b>Verkaufsfläche</b>	<p>Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.</li> <li>– Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).</li> <li>– Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).</li> <li>– Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.</li> <li>– Flächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, grundsätzlich zur Verkaufsfläche.</li> </ul>
<b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b>	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
<b>Zentraler Versorgungsbereich</b>	Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 34 (3) BauGB) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen

	<p>und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Handel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).</li> <li>– Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.</li> </ul>
<p><b>Zentrenrelevante Sortimente</b></p>	<p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für ge-</p>

---

wachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z.B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).
--

---