



Stadt Sternberg

Beschluss - Nr.:BVS-023/2015

Betr.: Beschluss des gesamtörtlichen Zentrenkonzeptes für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Sternberg

Beteiligte Gremien:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>TOP</i>
08.06.2015	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr	
29.09.2015	Hauptausschuss Sternberg	
07.10.2015	Stadtvertretung Sternberg	

1. Zuständige/federführende Abt.	Aktenzeichen	Handzeichen/Datum
Amt für Stadt-und Gemeindeentwicklung		08.06.2015

2. Mitwirkende Ämter:	keine Einwände <input type="checkbox"/>	siehe Anlage <input type="checkbox"/>	Handzeichen/Datum <input type="checkbox"/>

3. Sichtvermerk des Leitenden Verwaltungsbeamten:	
4. Sichtvermerk Bürgermeister/-in:	

5. Finanzielle Auswirkungen:

keine Einnahmen Ausgaben
Betrag Haushaltsstelle Haushaltsjahr

- Die Mittel stehen zur Verfügung
 Die Mittel stehen nicht zur Verfügung
 Die Mittel stehen nur teilweise zur Verfügung

Teilbetrag in €	Deckungsvorschlag	Sichtvermerk/Kämmerei

Einzelhandels-/ Zentrenkonzept

Zentrenkonzept für die Stadt Sternberg

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Sternberg
Am Markt 1
19406 Sternberg

Projektleitung:

Dipl.-oec. Mathias Vlcek

Gesamtleitung:

Dipl.-Geogr. Markus Wotruba
BBE Handelsberatung GmbH
Büro Erfurt
Futterstraße 14
99084 Erfurt

Telefon (0361) 77 80 660

Fax (0361) 77 80 612

E-Mail: vlcek@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation / Zielsetzung	4
2. Makrostandortanalyse Sternberg	5
3. Einzelhandelssituation in Sternberg	8
3.1. Analyse des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots.....	8
3.2. Zentralität des Sternberger Einzelhandels	11
3.3. Planvorhaben / Einzelhandelsprojekte in Sternberg	13
4. Zentrenkonzept der Stadt Sternberg	14
4.1. Ziele des Zentrenkonzepts	14
4.2. Grundlagen der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen	15
4.3. Zentren-/ Standortkonzept Sternberg	18
4.4. Sortimentskonzept Sternberg	27
4.4.1. Begriffsdefinition.....	27
4.4.2. „Sternberger Liste“ zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente	29
4.5. Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Sternberg	32
5. Schlussbemerkung	34

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Zentrenkonzepts Sternberg.....4
 Abbildung 2: Altersstruktur von Sternberg im Vergleich.....6
 Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.....7
 Abbildung 4: Verkaufsflächenstruktur Sternberg.....8
 Abbildung 5: Branchenspezifische Einzelhandelszentralität von Sternberg11
 Abbildung 6: Städtebauliche Ziele sowie Standort- und Sortimentskonzept Sternberg.....14
 Abbildung 7: Kriterien zur räumlichen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen.....16
 Abbildung 8: Modell der Zentrenstruktur von Sternberg18
 Abbildung 9: Standortgliederung des Einzelhandels in Sternberg34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Sternberg im Vergleich6
 Tabelle 2: Einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte von Sternberg8
 Tabelle 3: Räumliche Angebotsstruktur des Einzelhandels in Sternberg10
 Tabelle 4: Kriterienkatalog zur Unterscheidung zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente27
 Tabelle 5: Sternberger Liste zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente30

Kartenverzeichnis

Karte 1: Raumstruktur Westmecklenburg (Ausschnitt)5
 Karte 2: Kartierung des Einzelhandelsangebots in der Kernstadt von Sternberg.....9
 Karte 3: Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums an der Goethestraße in Sternberg (Skizze).....13
 Karte 4: Zentrenkonzept Sternberg19

Anlageverzeichnis

Anlage 1: Methodik der Erhebung bzw. Gliederung des Einzelhandelsangebots in Sternberg.....35
 Anlage 2: Bestandsdaten des Sternberger Einzelhandels.....37
 Anlage 3: Einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial in Sternberg38

1. Ausgangssituation / Zielsetzung

Die Stadt Sternberg hat die BBE Handelsberatung GmbH im November 2014 mit der Erstellung eines Zentrenkonzepts beauftragt. Ziel des Zentrenkonzepts ist es, eine fachliche Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung in Sternberg zu erarbeiten. Damit entsteht Transparenz und Sicherheit für Investoren, aber auch Rechtssicherheit für die Kommune. Die Zielsetzung ist vor allem darauf gerichtet, dass zukunftsfähige und attraktive Einzelhandelsstrukturen, die ein attraktives Angebot für die Einwohner und die Besucher der Stadt Sternberg darstellen, gesichert bzw. herausgebildet werden. Aus diesem Grund soll u.a. definiert werden, an welchen Standorten bzw. Standortlagen perspektivisch Einzelhandel angesiedelt werden soll.

In Folge weiterer städtebaulicher Entwicklungsprozesse, insbesondere auch auf Grund der demographischen Entwicklungen, sind Veränderungen der Funktionen von Einzelhandelsstandorten zu erwarten. Grundsätzlich soll perspektivisch der Ortskern von Sternberg als Einzelhandelsschwerpunkt - insbesondere für die sog. zentrenrelevanten Sortimente - gefestigt und ausgebaut werden. Des Weiteren sollen Grundversorgungseinrichtungen in integrierter Lage sowie fußläufig und möglichst mit dem ÖPNV erreichbar angesiedelt werden. Die Abdeckung der notwendigen Bedürfnisse des periodischen Nachfragebereichs soll für die Wohnbevölkerung mit einem minimalem Zeit- und Kostenaufwand verbunden sein.

Um die vorstehend skizzierten Ziele umzusetzen bzw. um eine geordnete Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten, wurde nachfolgendes gesamtörtliches Zentrenkonzept für die Stadt Sternberg erarbeitet. Folgende Abbildung stellt dabei die wesentlichen Bearbeitungsschritte überblicksartig dar:

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Zentrenkonzepts Sternberg

Angebots-/ Nachfrageanalyse	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse sekundärstatistischer Standortrahmendaten - Aufnahme des lokalen Einzelhandelsbestands - Bewertung der Strukturdaten des Einzelhandels - Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzials 	Nov. - Dez. 2014
Zentrenkonzept	<ul style="list-style-type: none"> - Ausarbeitung Zentrenkonzept - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich und sonstiger Einzelhandelsstandorte - Erarbeitung von Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung 	Feb. 2015
Abstimmung/ Offenlage	<ul style="list-style-type: none"> - Abstimmung des Zentrenkonzeptes mit der Verwaltung - Öffentliche Präsentation des Zentrenkonzepts - Offenlage des Zentrenkonzeptes - Einarbeitung von Stellungnahmen 	Jun. - Aug. 2015

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Das Zentrenkonzept, das ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt, ist auf eine geordnete und wettbewerbsfähige Positionierung des Sternberger Einzelhandels sowie eine aktive, städtebaulich verträgliche Investitionspolitik im Bereich des Handels ausgerichtet. Es dient dem Grundsatz der Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung auf Basis der ausgewiesenen landesplanerischen Funktion der Stadt Sternberg.

2. Makrostandortanalyse Sternberg

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die für die Erarbeitung des Zentrenkonzepts relevant sind.

Die Stadt **Sternberg** ist im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern im nördlichen Teil des Landkreises Ludwigslust-Parchim, direkt an der Gemarkungsgrenze zum Landkreis Rostock verortet. Die Stadt befindet sich in einem ländlich geprägten Raum. Größere Städte im Umfeld sind u.a. Schwerin (rd. 35 km), Güstrow (rd. 26 km) und Parchim (rd. 37 km). Dabei übt insbesondere die Landeshauptstadt Schwerin bezüglich ihres leistungsfähigen Einzelhandelsangebots auch auf die Konsumenten in Sternberg eine hohe Anziehungskraft aus. Naturräumlich ist Sternberg durch die Lage in dem Naturpark Sternberger Seenland bzw. den nördlich der Stadt angrenzenden Großen Sternberger See und den Luckower See gekennzeichnet.

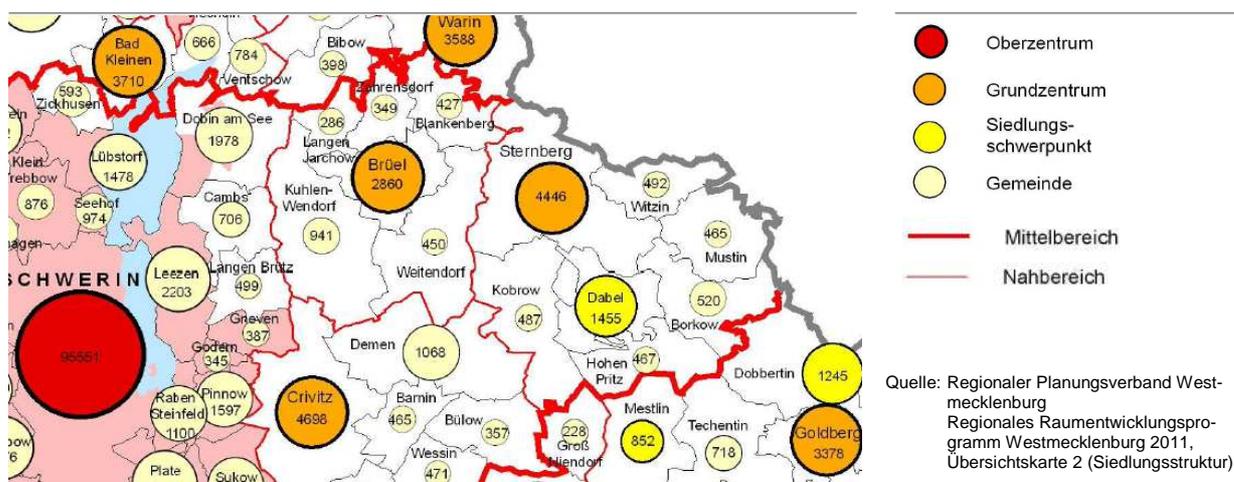
Sternberg hat sich zur Erfüllung seiner Verwaltungsgeschäfte mit 12 weiteren Kommunen zur knapp 13.000 Einwohner umfassenden Verwaltungsgemeinschaft **Amt Sternberger Seenlandschaft**¹ zusammengeschlossen. Sternberg fungiert dabei als Sitz dieser Verwaltungsgemeinschaft.

Die überregionale **verkehrliche Erreichbarkeit** von Sternberg erfolgt über die rd. 23 km westlich verlaufende Bundesautobahn A 14 (Wismar - Kreuz Schwerin). Die regionale Anfahrbarkeit der Kleinstadt wird u.a. durch die Bundesstraßen B 104 und B 192 dargestellt, deren Trassierung durch das Sternberger Kernstadtbereich verläuft. Weiterhin wird die Stadt durch die Landesstraße L 141 erschlossen, welche eine Verbindung auch zu den nördlichen Ortsteilen darstellt. In Summe der bestehenden Verkehrswege besteht eine gute regionale Verkehrsanbindung der Stadt, wenngleich Sternberg keine direkte Autobahnanbindung besitzt.

Die Erschließung des Stadtgebietes durch den **ÖPNV** wird über Regionalbusse der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim sichergestellt, die verschiedene Haltestellen innerhalb von Sternberg und den Ortsteilen anfahren und darüber hinaus die Erreichbarkeit zu umliegenden Orten gewährleisten. Sternberg ist nicht an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen, so dass die Regionalbuslinien die einzigen öffentlichen Verkehrsmittel darstellen.

In der **Regionalplanung** wird Sternberg als Grundzentrum ausgewiesen.² Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.³

Karte 1: Raumstruktur Westmecklenburg (Ausschnitt)



1 Zum Amt Sternberger Seenlandschaft gehören Blankenberg, Borkow, Brüel, Dabel, Hohen Pritz, Kobrow, Kühlen-Wendorf, Langen Jarchow, Mustin, Sternberg, Weitendorf, Witzin und Zahrendorf.

2 vgl. Regionaler Planungsverband Westmecklenburg, Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011, Pkt. 3.2.2 (1).

3 vgl. Regionaler Planungsverband Westmecklenburg, Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011, Pkt. 3.2.2 (2).

Auf Grundlage der regionalplanerischen Einstufung übernimmt Sternberg als übergemeindliches Handels- und Dienstleistungszentrum flächendeckende Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung und den überörtlichen Verflechtungsbereich. In dem ausgewiesenen Nahbereich⁴ wohnen 7.903 Personen.⁵

Derzeit leben in Sternberg rd. 4.300 Einwohner. Die **Bevölkerungsentwicklung** verlief in den letzten knapp zehn Jahren mit -9,5 % rückläufig. Die Entwicklungstendenz ist mit dem umliegenden Landkreis (-7,2 %) und auch dem Landestrend (-7,1 %) vergleichbar, wengleich der Rückgang geringfügig höher ausfällt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Sternberg im Vergleich

	Einwohner		Veränderung
	2004	2014	%
Sternberg	4.786	4.333	-9,5
Amt Sternberger Seenlandschaft	13.686	12.694	-7,2
Landkreis Ludwigslust-Parchim	233.398	212.304	-9,0
Mecklenburg-Vorpommern	1.719.653	1.597.321	-7,1

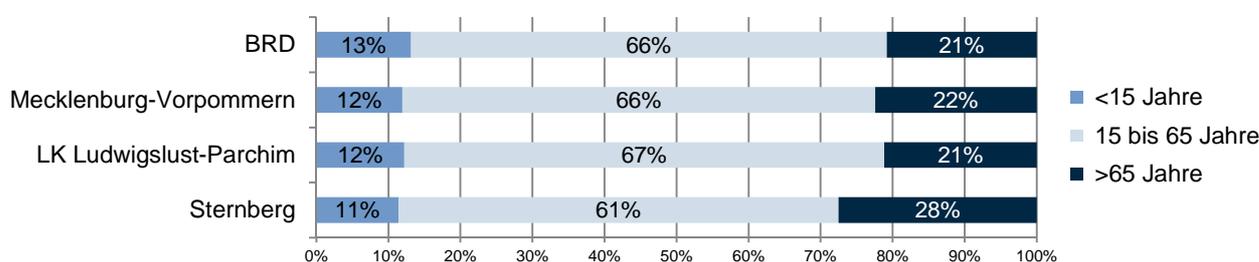
Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Bevölkerungsstand zum 31.12.2004 / 30.06.2014

Die **Siedlungsstruktur** von Sternberg gliedert sich neben der weitgehend zusammenhängenden Kernstadt in neun weitere räumlich abgesetzte Ortsteile, die einen dörflich geprägten Charakter besitzen. Die Kernstadt ist mit rd. 3.400 Einwohnern der Siedlungsschwerpunkt.

Für Sternberg existiert keine kleinräumige **Bevölkerungsprognose**. Auf Basis von Vorausberechnungen⁶ wird die prognostizierte Einwohnerzahl im Landkreis Ludwigslust-Parchim im Jahr 2020 bei rd. 205.872 Personen (-3,0 %) liegen. Die Bevölkerungsprognose für das Land Mecklenburg-Vorpommern weist bis 2020 einen Bevölkerungsrückgang von -2,5 % aus. Auf Grund der Entwicklung in der Vergangenheit ist voraussichtlich ein Einwohnerrückgang in Sternberg bis zum Jahr 2020 von -3 bis -4 % anzunehmen.

Die **Altersstruktur** in Sternberg weicht in Bezug auf den Anteil der über 65-Jährigen deutlich zu den dargestellten Vergleichsregionen ab. Demgegenüber fällt der Anteil der größtenteils berufstätigen Bevölkerung vergleichsweise gering aus. Somit muss sich der Handel verstärkt auf eine ältere Kundschaft ausrichten, da weit über ein Viertel der Bevölkerung über 65 Jahre alt ist.

Abbildung 2: Altersstruktur von Sternberg im Vergleich



Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern / Destatis, Bevölkerung nach Alter und Geschlecht zum 31.12. 2013

Die durchschnittliche **Haushaltsgröße** beträgt in Sternberg ca. 2,0 Personen pro Haushalt und liegt somit knapp über dem Durchschnitt von Mecklenburg-Vorpommern (1,9 Personen pro Haushalt).⁷

4 Zum Nahbereich Sternberg gehören neben Sternberg die Gemeinden Borkow, Dabel, Hohen Pritz, Kobrow, Mustin und Witzin.

5 Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern 06/2014.

6 Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Aktualisierte 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis 2030, 21. Juni 2013.

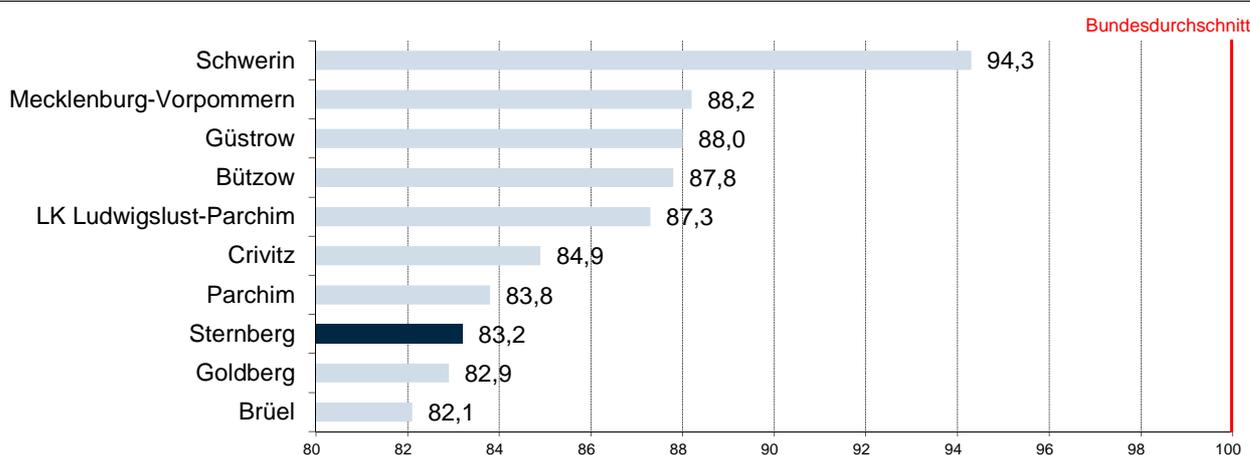
7 MB-Research Nürnberg, Soziodemographische Marktdaten 2014.

Die **Pendler** stellen ein mögliches Potenzial für den Einzelhandel dar, da auch Besorgungen auf dem Arbeitsweg bzw. am Arbeitsort getätigt werden. Mit einem negativen Pendlersaldo von -263 Personen⁸ besitzt Sternberg weniger Ein- als Auspendler, so dass keine zusätzlichen Kaufkraftpotenziale für die Stadt zu erwarten sind.

Der **Tourismus** stellt für den Einzelhandel eine wichtige Determinante dar, da hieraus Umsatzpotenziale resultieren. Im Jahr 2014 konnte Sternberg insgesamt rd. 48.700 Gästeübernachtungen⁹ aufweisen, so dass sich mit einem Ausgabevolumen von rd. 0,74 Mio. EUR¹⁰ auch positive Effekte auf den lokalen Einzelhandel ergeben haben. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag bei rd. 3,3 Tagen, was überwiegend auf Kurzzeitbesuche hindeutet.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt bzw. Region das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik an, das nach Abzug von einzelhandelsfremden Aufwendungen (z.B. Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen, Dienstleistungen, Reisen) potenziell für die Ausgaben im Einzelhandel (inkl. Versand-/ Onlinehandel) am Wohnort verfügbar ist.

Abbildung 3: Ausgewählte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern



Quelle: MB-Research Nürnberg, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2014

Die Stadt Sternberg besitzt im nationalen Vergleich - wie der Großteil der ostdeutschen Kommunen - eine deutlich geringere einzelhandelsrelevante Kaufkraft (83,2), die sich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0) befindet. Der Kaufkraftindex von Sternberg liegt ferner unter dem Wert des umliegenden Landkreises Ludwigslust-Parchim (87,3) und dem Landesdurchschnitt von Mecklenburg-Vorpommern (88,2).

⁸ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten 2014.

⁹ Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern, Dezember 2014.

¹⁰ Der Einzelhandel profitiert vom Tourismus, da rd. 17 % der Ausgaben von Übernachtungsgästen dem Einzelhandel zu Gute kommen. In dem Reisegebiet Mecklenburgische Seenplatte geben Touristen im Schnitt 15,20 EUR pro Tag im Einzelhandel aus, wobei 4,70 EUR auf den Lebensmitteleinzelhandel und 10,50 EUR auf den sonstigen Einzelhandel entfallen (Quelle: dwif Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr, Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland 2010). Bei 48.697 Gästeübernachtungen ergibt sich ein jährliches Nachfragepotenzial von rd. 0,74 Mio. EUR, welches von dem örtlichen Einzelhandel gebunden werden kann. Hiervon entfallen rd. 0,23 Mio. EUR auf den Lebensmittelhandel und 0,51 Mio. EUR auf den sonstigen Einzelhandel.

3. Einzelhandelssituation in Sternberg

3.1. Analyse des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots

Für die vorliegende Analyse wurden alle Einzelhandelsflächen¹¹ im November 2014 im Rahmen einer Vollerhebung in Sternberg aufgenommen und nach dem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Branche zugeordnet. Im Juli 2015 erfolgte dann eine Aktualisierung der Flächenerhebung.

In Sternberg ist ein **Einzelhandelsbestand** von 48 Betriebsstätten des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks vorhanden. Diese Betriebe verfügen über eine Verkaufsfläche¹² von ca. 6.700 m². Somit errechnet sich eine einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte von knapp 1,6 m² Verkaufsfläche je Einwohner.

Tabelle 2: Einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte von Sternberg

	Verkaufsfläche m ²	Einwohner abs.	Verkaufsflächendichte m ² /Einwohner
Sternberg	6.730	4.333	1,6

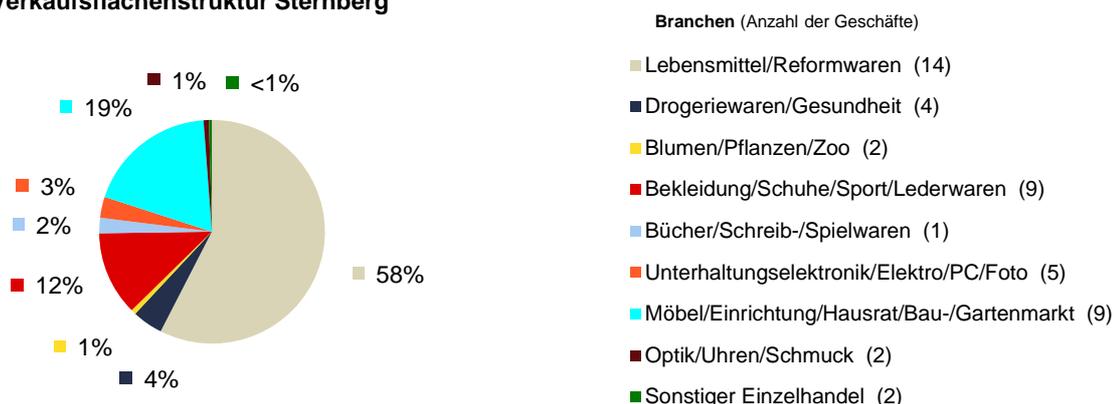
Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung, November 2014 / Aktualisierung Juli 2015

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung befindet sich - unabhängig einer branchenspezifischen Betrachtung¹³ - im Rahmen des bundesdeutschen Ausstattungswerts von rd. 1,5 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Kleinstädte meist eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Verkaufsflächendichte aufweisen, da solche Städte oft eine Versorgungsfunktion - vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich - für ihren umliegenden Raum besitzen. Demzufolge ist meist das Angebot mit sog. nahversorgungsrelevanten Sortimenten flächenseitig gut ausgeprägt.

Folgende Graphik stellt die **Verkaufsflächenstruktur** des lokalen Einzelhandels von Sternberg dar (vgl. auch Anlage 2).

Abbildung 4: Verkaufsflächenstruktur Sternberg

Verkaufsflächenstruktur Sternberg



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebungen, November 2014 / Aktualisierung Juli 2015

Der Großteil der gesamtstädtischen Verkaufsfläche von rd. 6.700 m² wird durch den Lebensmitteleinzelhandel (rd. 3.900 m² VK) belegt. Dies ist vor allem durch die großformatigen Ladeneinheiten der Lebensmittel-

11 siehe Darstellung der Methodik in Anlage 1.

12 Die Verkaufsflächendichte errechnet sich aus dem Verhältnis von Verkaufsfläche zu Einwohnern eines Ortes oder einer Region.

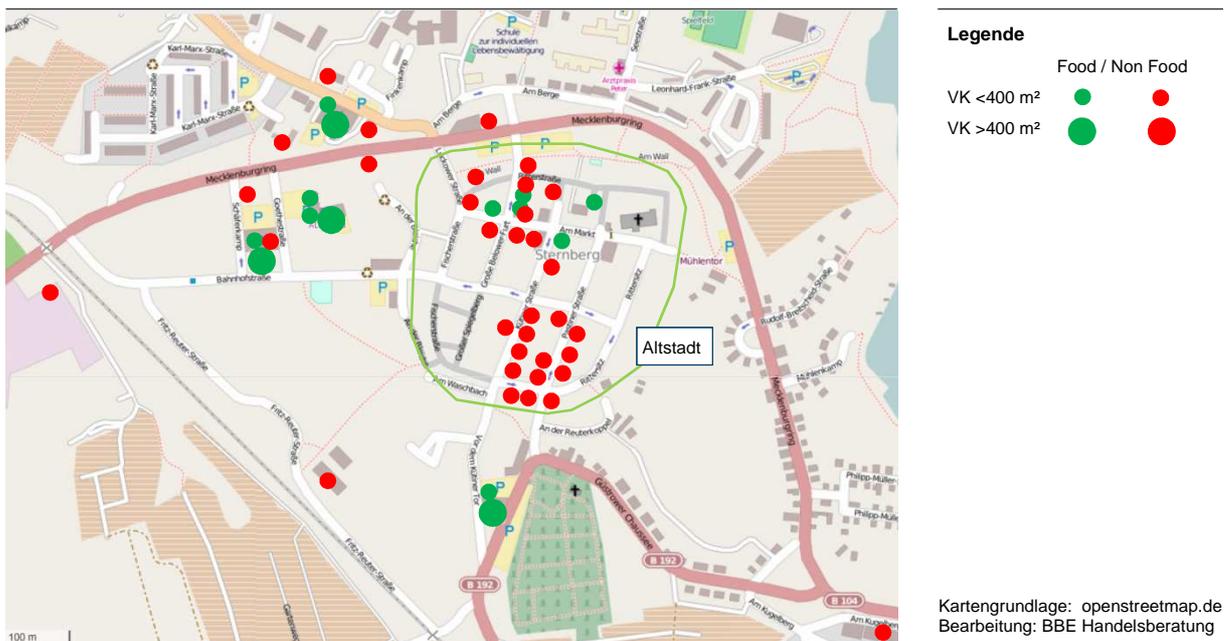
13 Bei der Betrachtung der Verkaufsflächendichte muss beachtet werden, dass alle erhobenen Bestandsdaten der Erhebungseinheit zusammengefasst wurden. Eventuelle rechnerische Defizite in einer Branche können also durch andere Branchen wieder ausgeglichen werden.

märkte Edeka, Aldi, Penny und Netto bedingt, die einen hohen Flächenbedarf besitzen. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt aktuell bei knapp 0,9 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner, so dass ein im Bundesvergleich¹⁴ überdurchschnittlicher Versorgungsgrad erreicht wird. Da Sternberg auch eine Versorgungsfunktion für die Orte im Umfeld der Stadt bzw. den regionalplanerisch ausgewiesenen Verflechtungsbereich¹⁵ übernehmen soll, relativiert sich unter Berücksichtigung der Einwohner im Grundversorgungsbereich und des hier bestehenden Lebensmittelangebots¹⁶ dieser Wert der Verkaufsflächendichte. Die lokale Angebotsstruktur weist dabei für die Stadtgröße eine attraktive Mischung aus diversen Betriebstypen (Supermarkt, Discounter, Getränkemarkt, Nahrungsmittelhandwerker) auf.

Des Weiteren sind in Sternberg (unter Beachtung der Ortsgröße) die Branchen Einrichtungsbedarf/ Baumarkt/ Haushaltwaren (rd. 1.240 m² VK) und die Modebranche (rd. 820 m² VK) flächen- und anzahlseitig relativ gut ausgeprägt. Bei der Bewertung des Einzelhandelsangebots ist grundsätzlich auf die Bevölkerungszahl von Sternberg bzw. den kleinstädtischen Charakter der Stadt abzustellen. Die geringe Mantelbevölkerung stellt dabei für die Einzelhandelsentwicklung prinzipiell einen limitierenden Faktor in Bezug auf die Nachfrage und somit auf mögliche Ansiedlungschancen dar.

Nachfolgend eingefügte Karte stellt die **räumliche Verteilung** des Einzelhandels in der Kernstadt von Sternberg dar.

Karte 2: Kartierung des Einzelhandelsangebots in der Kernstadt von Sternberg



Der Angebotsschwerpunkt hinsichtlich der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe liegt in der historischen Altstadt, da hier mit 29 Geschäften der größte Teil der Einzelhandelsanbieter von Sternberg angesiedelt ist. Das flächenseitige Angebot beläuft sich auf knapp 2.000 m² Verkaufsfläche. Das Angebot ist vorwiegend durch sog. zentrenrelevante Sortimente geprägt, welche in den innerstädtischen Hauptgeschäftslagen angesiedelt sind. Der Großteil der bestehenden Einzelhandelsgeschäfte besitzt eine kleinteilige Flächenstruktur, so dass die durchschnittliche Betriebsgröße bei lediglich rd. 68 m² VK je Geschäft liegt. Der Angebotsbesatz setzt sich ausschließlich aus mittelständischen Fachgeschäften zusammen.

14 Die einwohnerbezogene Verkaufsflächendichte liegt laut Ausstattungskennziffern der BBE Handelsberatung in vergleichbaren Städten bei ca. 0,6 bis 0,7 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Der bundesdurchschnittliche Wert liegt bei ca. 0,5 m² Verkaufsfläche je Einwohner. Die angegebenen Werte dienen lediglich als Orientierungsgröße, nicht als Zielwerte.

15 vgl. Karte 1.

16 Aktuell ist lediglich in Dabel ein relevantes Lebensmittelangebot von rd. 700 m² VK vorhanden.

Mit rd. 4.800 m² ist der größte Teil der Verkaufsfläche außerhalb der Sternberger Altstadt verortet. In diesen sonstigen Lagen befinden sich vor allem diverse großformatige Lebensmittelanbieter und Anbieter mit Baumarkt- bzw. Baustoffartikeln. Der vergleichsweise hohe Verkaufsflächenanteil von rd. 71 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ist insbesondere durch den hohen Flächenverbrauch der genannten Anbieter begründet, die in der Innenstadt keine entsprechenden Flächenpotenziale finden und deshalb außerhalb der historischen Altstadt angesiedelt sind. Ferner ist für diese Anbieter eine gute Erreichbarkeit bzw. Anfahbarkeit wichtig.

Folgende Tabelle beschreibt zusammenfassend die lagespezifische Angebotsstruktur in Sternberg.

Tabelle 3: Räumliche Angebotsstruktur des Einzelhandels in Sternberg

	Verkaufsfläche		Betriebe		Verkaufsfläche/Betrieb
	m ²	%	abs.	%	Ø VK je Betrieb
Altstadt	1.970	29	29	60	68
Sonstige Lagen	4.760	71	19	40	250
Gesamt	6.730	100	48	100	140

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung, November 2014 / Aktualisierung Juli 2015

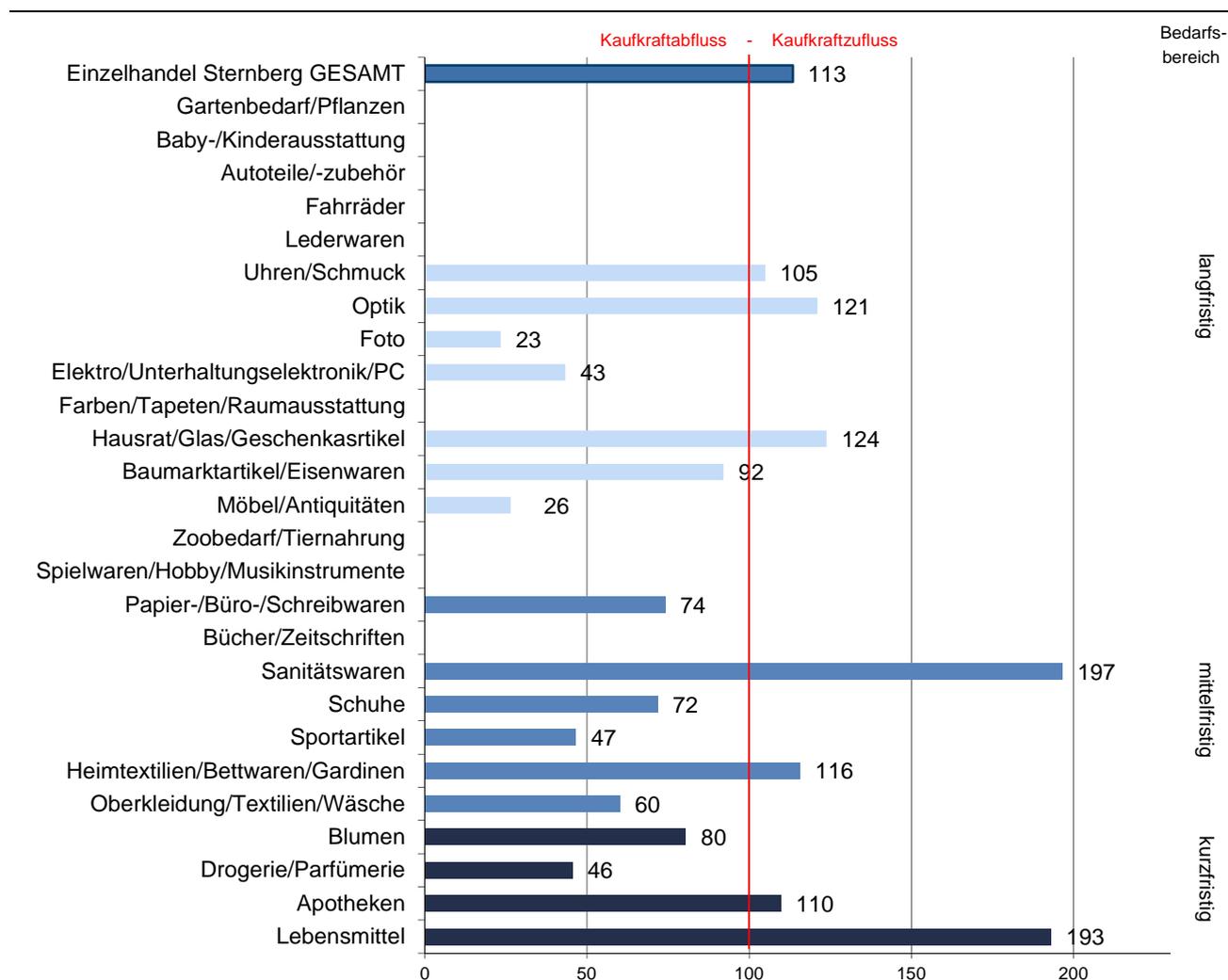
In Sternberg wurde der Einzelhandel ausschließlich in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt. Demzufolge sind keine Einzelhandelsbetriebe an peripheren Standorten bzw. auf der „Grünen Wiese“ zu finden. In den räumlich abgesetzten Ortsteilen von Sternberg ist kein Einzelhandel vorhanden.

3.2. Zentralität des Sternberger Einzelhandels

Die Umsatz-Kaufkraft-Relation (Zentralität) drückt das Verhältnis zwischen den erzielten Einzelhandelsumsätzen¹⁷ und dem vorhandenen Nachfragevolumen¹⁸ in Sternberg aus. Somit können Aussagen über die Fähigkeit von Sternberg getroffen werden, die Kaufkraft seiner Bewohner und der Bewohner anderer Gebiete an den lokalen Einzelhandel zu binden.

Die Zentralität ist somit ein Indikator für die Einzelhandelsattraktivität. Eine Zentralität von über 100 drückt aus, dass eine Stadt mehr Einzelhandelsumsatz bindet, als aus ihrem Einwohnerpotenzial zu erwarten ist. Bei einer Kennziffer von unter 100 besteht per Saldo ein Umsatzabfluss.

Abbildung 5: Branchenspezifische Einzelhandelszentralität von Sternberg



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen

Die durchschnittliche Zentralität von Sternberg liegt über alle Einzelhandelsbranchen hinweg bei rd. 113 und weist somit per Saldo einen Umsatzzufluss aus. Dies ist aus Sicht des örtlichen Einzelhandels positiv, da ein

17 Die Bewertung der Umsätze jedes einzelnen Geschäftes erfolgte auf Grundlage der ortstypischen Raumleistung, welche mit der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes multipliziert wurde. Hierbei wurden ebenfalls qualitative Aspekte sowie die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Geschäfte berücksichtigt.

18 Das Marktpotenzial (vgl. Anlage 3) wird nach folgender Formel berechnet: Einwohner x Verbrauchsausgabe je Branche x sortimentspezifische Kaufkraft je Branche von Sternberg.

Großteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vor Ort gebunden werden kann und der Einzelhandel in Summe einen Umsatzzufluss aus dem Einzugsgebiet von Sternberg induziert.

Die vorstehende Kennziffer stellt eine kumulierte bzw. branchenübergreifende Betrachtung dar. Insbesondere erzielen die Branchen Lebensmittel, Apotheke, Heimtextilien/Raumausstattung, Sanitätswaren, Haushaltswaren und Optik teilweise deutliche Kaufkraftzuflüsse. Auf der anderen Seite verfügen einige Branchen nur über ein geringes bzw. überhaupt kein Angebot, so dass hier Kaufkraftabflüsse zu umliegenden Angebotsstandorten gegeben sind.

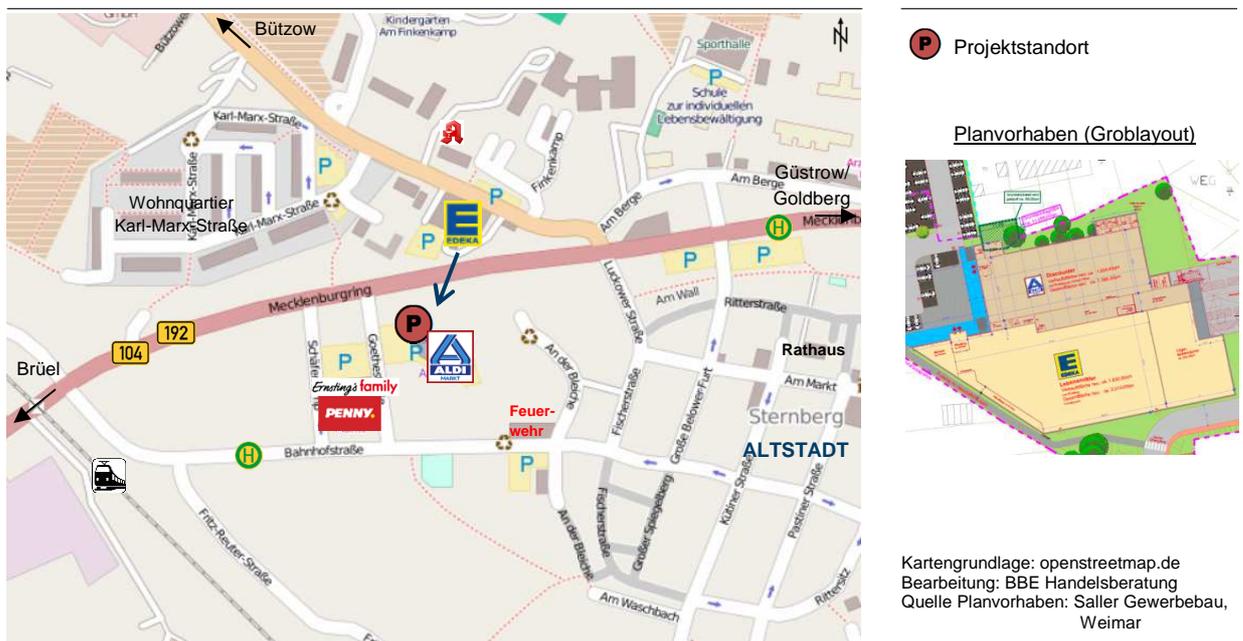
Im Fazit ist die Einzelhandelszentralität von Sternberg - unter Berücksichtigung der Ortsgröße - als gut zu bewerten, wenngleich in einigen Branchen gewisse Entwicklungspotenziale bestehen. Teilweise lässt jedoch die begrenzte Bevölkerung von Sternberg und das daraus folgende geringe Nachfragevolumen in einigen Branchen keine Ansiedlung zu, da das Nachfragepotenzial für den rentablen Betrieb eines Einzelhandelsgeschäftes zu gering ist.¹⁹

¹⁹ Beispielhaft wären hier die Branchen Baby- und Kinderausstattung, Lederwaren, Zoobedarf oder Spielwaren zu nennen. Diese Branchen könnten jedoch auch als Randsortiment geführt werden.

3.3. Planvorhaben / Einzelhandelsprojekte in Sternberg

Die Eigentümerin der bestehenden Einzelhandelsagglomeration an der Goethestraße, die derzeit mit einem Aldi-Lebensmittelmarkt, einem Getränkemarkt und einem Fleischer belegt ist, plant die Umstrukturierung dieses Standortes. Perspektivisch sollen in einem Neubau ein Lebensmittelmarktdiscounter (Aldi) und ein Lebensmittelsupermarkt (Edeka) mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.630 m² etabliert werden. Im Fall des Edeka-Marktes handelt es sich dabei um einen Umzug²⁰ des bereits in Sternberg vorhandenen Marktes, während Aldi am Standort verbleiben wird. Die derzeit bestehende Handelsimmobilie soll im Zuge der Standortoptimierung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.²¹

Karte 3: Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums an der Goethestraße in Sternberg (Skizze)



Mit der avisierten Umstrukturierung wird an diesem städtebaulich integrierten Standort ein Schwerpunkt in Bezug auf die Nahversorgung gebildet. Neben den beiden geplanten Märkten ist hier bereits Penny angesiedelt, so dass im Segment Lebensmittel zukünftig eine vollumfängliche Versorgung an diesem Standort möglich sein wird.

Der Projektstandort ist auf Basis des geplanten Angebots und der Lagequalität im gesamtstädtischen Kontext als Nahversorgungsstandort einzustufen. Der Standort liegt auf Grund seiner geringen räumlichen Entfernung von rd. 400 m zur Altstadt und der direkten fußläufigen Anbindung an diesen Bereich innenstadtnah. Ferner besteht eine direkte Wegebeziehung zu dem nördlich befindlichen Wohnquartier, so dass die verbrauchernahe Versorgung durch dieses Vorhaben auf einem hohen Qualitätsniveau sichergestellt wird.

20 Die Bestandsimmobilie von Edeka und auch die flächenseitigen Gegebenheiten entsprechen nicht den Anforderungen an ein modernes Supermarktkonzept. Derzeit werden übliche Flächenlayouts für Supermärkte ab 1.500 m² VK entwickelt, während die aktuelle Verkaufsfläche von Edeka lediglich rd. 1.050 m² VK beträgt. Eine Erweiterung dieses Lebensmittelmarktes in der bestehenden Bauhülle ist am Standort nicht möglich. Der Markt wurde bereits zur Vorwendezeit als Lebensmittelmarkt genutzt und war in den darauffolgenden Jahren u.a. mit einem Möbelmarkt belegt.

21 Die bauliche Situation am Standort von Aldi, die Anfahbarkeit des Einzelhandels und insbesondere die Flächengröße von Aldi stellen sich aktuell als nicht mehr zeitgemäß dar. Der derzeit bestehende Getränkemarkt und die kleinformatischen Einzelhandelsbetriebe (Fleischer, Blumengeschäft) werden nach der Umstrukturierung nicht wieder an dem Standort angesiedelt. Alternative Handelsflächen stehen diesen Anbietern in der Sternberger Altstadt zur Verfügung, da hier entsprechende Angebotsreserven vorhanden sind.

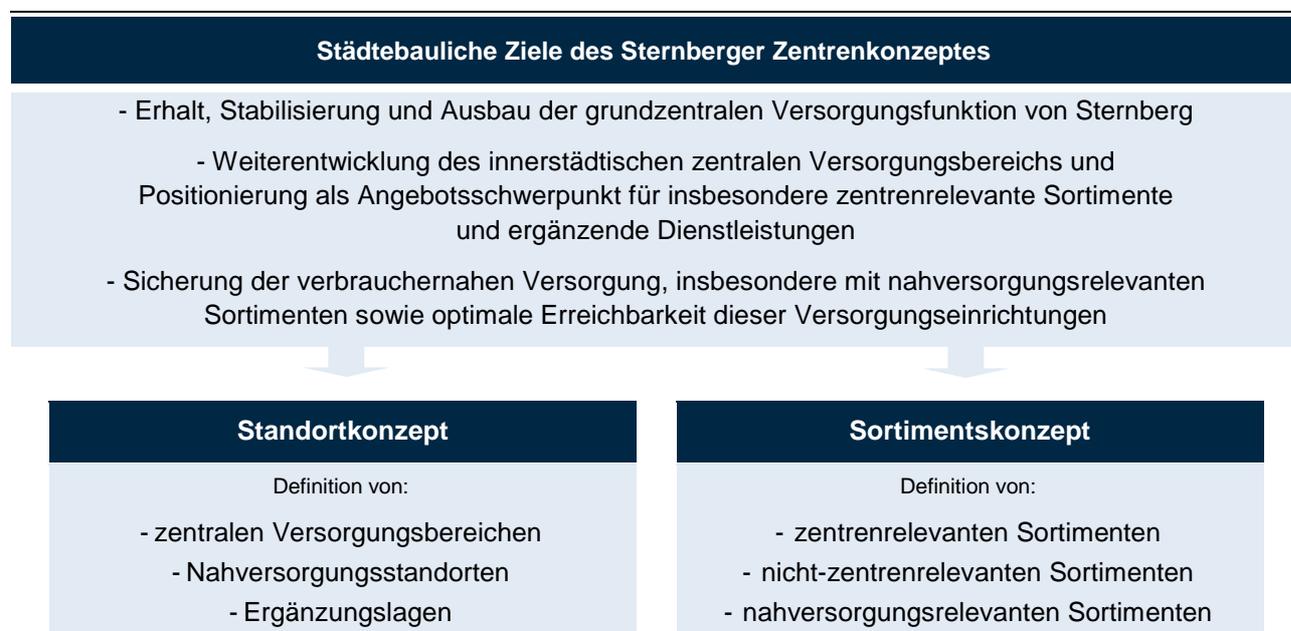
4. Zentrenkonzept der Stadt Sternberg

4.1. Ziele des Zentrenkonzepts

Mit dem folgenden Zentrenkonzept werden die städtebaulichen Zielvorstellungen von Sternberg zur Einzelhandelsentwicklung dargestellt. Hierzu werden hierarchisch abgestufte Versorgungsbereiche definiert und diesen eine Versorgungsaufgabe zugewiesen. Somit wird im gesamtstädtischen Kontext ein räumlich ausgewogenes und zugleich versorgungsstrukturell sinnvolles Einzelhandelsangebot entwickelt, welches den lokalen Siedlungsstrukturen von Sternberg entspricht.

Auf der anderen Seite wird durch das Zentrenkonzept auch eine Planungs- und Investitionssicherheit, gerade im zentralen Versorgungsbereich oder an Nahversorgungsstandorten geschaffen. Mit Hilfe der funktional-räumlichen Gliederung und der Ausweisung der jeweiligen Versorgungsfunktion sollen u.a. folgenden Ziele erreicht werden:

Abbildung 6: Städtebauliche Ziele sowie Standort- und Sortimentskonzept Sternberg



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels sind die beiden städtebaulich relevanten Punkte Standort- und Sortimentskonzept zu bestimmen.

In dem **Standortkonzept** werden die räumlichen Vorstellungen zur Ansiedlung und Weiterentwicklung von Einzelhandelsflächen definiert. Es wird der zentrale Versorgungsbereich identifiziert und abgegrenzt, welcher für den Erhalt und die Stabilisierung der Versorgungsfunktion der Stadt Sternberg wichtig ist. Weiterhin werden Nahversorgungsstandorte und Ergänzungs-/ Sonderlagen mit ihren jeweiligen Versorgungsfunktionen festgelegt.

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

4.2. Grundlagen der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen

Auf Basis der dargestellten Ist-Situation im lokalen Einzelhandel sowie der Stadt- und Siedlungsstruktur wird nachfolgend für Sternberg ein Zentrenkonzept abgeleitet. Das vorliegende Konzept verfolgt dabei nicht den Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb, da die Entwicklung des Handels eine originär privatwirtschaftliche Aufgabe ist. Mit dem Konzept soll vor allem eine räumliche Steuerung des insbesondere großflächigen Einzelhandels hin zu einer geordneten Stadtentwicklung erfolgen.

Die Rechtsinstrumente zur Einzelhandelssteuerung stellen vor allem die Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und das Baugesetzbuch (§ 34 Abs. 3 BauGB/ § 2 Abs. 2 BauGB/ § 9 Abs. 2a BauGB) dar. In erster Linie kann hiermit die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten gesteuert und damit ein Schutz von zentralen Versorgungsbereichen sichergestellt werden.

Bei dem **Begriff „zentraler Versorgungsbereich“** handelt es sich um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²² Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche - insbesondere für den ÖPNV und für Radfahrer - verkehrsgünstig angebunden. Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches setzt i.d.R. eine städtebaulich integrierte Lage voraus.²³

Einem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereichs mit einem abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs und mit Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsichtlich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken.²⁴

Innerhalb von Städten kann es demnach mehr als einen zentralen Versorgungsbereich und unterschiedliche **Typen bzw. Hierarchiestufen von Versorgungsbereichen** geben.

- **Innenstadtzentren (A-Zentren)** versorgen meist einen größeren Einzugsbereich (Stadtgebiete und darüber hinaus) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich an. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot i.d.R. durch die öffentliche Verwaltung, finanz- und konsumorientierte Dienstleister, medizinische Einrichtungen, freie Berufe, Gastronomie, Entertainment- und Kulturanbieter (abhängig von Stadtgröße).
- **Neben- oder Stadtteilzentren (B-Zentren)** haben i.d.R. einen mittleren Einzugsbereich (Stadtteile, Stadtbezirke größerer Städte), in denen ein breiteres Spektrum von Waren des kurz- und mittelfristigen (ggf. des langfristigen) Bedarfs sowie diverse Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden sind. Nebenzentren können auch eine Teilfunktion des eigentlichen Innenstadtzentrums übernehmen, jedoch bleiben der Umfang des Angebots (Verkaufsfläche) und die Diversifizierung (Sortimentsbreite und -tiefe) deutlich hinter dem Angebot eines Innenstadtzentrums zurück.
- **Grund- bzw. Nahversorgungszentren (C-Zentren)** offerieren vorwiegend Waren des kurzfristigen Bedarfs und auch Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs sowie Dienstleistungen und ggf. Gastronomieangebote. Diese Versorgungsbereiche besitzen einen kleineren Einzugsbereich, der i.d.R. Stadtquartiere oder Wohnortlagen umfasst. Meist sind diese Versorgungszentren durch einen „Frequenzbringer“ gekennzeichnet, um welchen sich diverse andere Einzelhandelsanbieter mit einem ergänzenden, ggf. auch konkurrierenden Angebot gruppieren.

Diese Versorgungsbereiche müssen ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorhalten, wobei ein Supermarkt oder Discounter i.d.R. als Magnetbetrieb unverzichtbar ist. Entscheidend ist weiter, dass

²² vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

²³ vgl. Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

²⁴ vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.

der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale²⁵ Funktion hat. Ferner muss ein zentraler Versorgungsbereich auch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben.²⁶ Das weitere Umland eines Nahversorgungszentrums sollte dadurch geprägt sein, dass dieser zentrale Versorgungsbereich für einen gewissen räumlichen Bereich das einzige Nahversorgungszentrum darstellt.

Die räumliche **Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches** ist grundsätzlich unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten²⁷ vorzunehmen und stellt ein Pflichtgebot eines Zentrenkonzepts dar. Nachfolgend werden die wesentlichen Abgrenzungskriterien überblicksartig aufgeführt.

Abbildung 7: Kriterien zur räumlichen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen

	Bestimmungsgrößen
Quantitative Kriterien	Verkaufsflächenbestand, Handelsdichte, Branchenmix, Multifunktionalität durch Dienstleister, Gastronomie etc., öffentliche Nutzungen
Qualitative Kriterien	Ladenstruktur, Ladengestaltung, Werbung, Präsentation
Städtebauliche Kriterien	Bebauungsstruktur, Barrieren, Verkehrsstruktur, Gestaltung öffentlicher Raum (Möblierung, Pflasterung, Begrünung etc.), Stadtbild, Kompaktheit, Architektur, räumliche Zusammenhänge und Wegeverbindungen
Bevölkerung	ausreichende Mantelbevölkerung, Zuordnung zu einem Einzugsgebiet bzw. einem Ortsteil, Kundenfrequenzen
Erreichbarkeit	fußläufige Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, ÖPNV-Anschluss
Versorgungs-/ Einzelhandelscharakter	Fristigkeit des Angebots, vorhandene Magnetbetriebe, Ausrichtung von standortprägenden Einzelhandelsbetrieben
Ökonomische Voraussetzungen	ausreichendes Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial, perspektivische Entwicklung der Kaufkraft, Einwohner im Nahbereich

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Die vorstehenden Kriterien werden in Folge bei der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in Sternberg berücksichtigt.

In der Regel ist eine vollumfängliche und flächendeckende Versorgung durch die Einzelhandelsangebote in innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich. Auf Grund der häufig anzutreffenden, kompakten und kleingliedrigen Bebauungsstrukturen – gerade in Klein- oder Mittelstädten – können oft größere Handelsbetriebe hier nicht untergebracht werden. Dies ist auch in Sternberg bzw. in der historischen Altstadt der Fall, so dass das Innenstadtangebot durch **weitere Versorgungslagen** ergänzt wird.

Die flächendeckende wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung wird dabei durch Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen abgedeckt. Diese Standorte sind meist durch einen Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels (Supermarkt, Discounter) und teilweise weiteren kleinteiligen Einzelhandel geprägt und stellen für ihr räumliches Umfeld die Nahversorgung dar.

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

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

27 Anmerkung: Ein zentraler Versorgungsbereich muss nicht zwingend dem Hauptgeschäftsbereich einer Stadt entsprechen und muss bspw. auch nicht mit einer Kern- oder Sondergebietsausweisung in Bebauungsplänen übereinstimmen.

Diese Angebotsstandorte dienen vorwiegend der Grundversorgung²⁸ der jeweils örtlichen Bevölkerung und zeichnen sich i.d.R. durch eine zentrale Lage in einem Wohnquartier aus. Die Nahversorgungsstandorte besitzen weder funktional noch städtebaulich einen Zentrencharakter und stellen keinen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des BauGB dar, wenngleich diese Standorte einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung leisten.

Das vorstehende Angebot in zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten wird meist durch Ergänzungsstandorte komplettiert, die vor allem durch eine Ansiedlung von großflächigen Fachmärkten bzw. großformatigen Anbietern in meist dezentraler Lage gekennzeichnet sind. Die oft auf wenige Branchen des großflächigen Einzelhandels spezialisierten Geschäftslagen sind meist außerhalb von Wohnquartieren an verkehrsgünstig gelegenen Standorten mit einer großzügig dimensionierten Parkplatzanlage angesiedelt. Diese Lagen sind als nicht-schützenswert im Sinne der Stadtentwicklung bzw. Rechtsprechung einzustufen, da sie meist wegen ihrer isolierten und dezentralen Lage sowie der fachspezifischen Ausrichtung nur ein eingeschränktes Warensortiment führen und nicht durch andere Nutzungen ergänzt werden, wenngleich diese Agglomerationen über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.²⁹

Weiterhin bestehen außerhalb der Einkaufsinnenstädte i.d.R. verschiedene Streulagen, die größtenteils durch kleinteilige und historisch gewachsene Einzelhandelsanbieter - meist Fachgeschäfte - geprägt sind. Diese Geschäfte verfügen normalerweise über einen geringen Einzugsbereich, der vorwiegend auf ihr fußläufiges Umfeld beschränkt ist.

28 Zur Grundversorgung zählen i.S.d. Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (Entwurf zur ersten Stufe des Beteiligungsverfahrens) vor allem Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf).

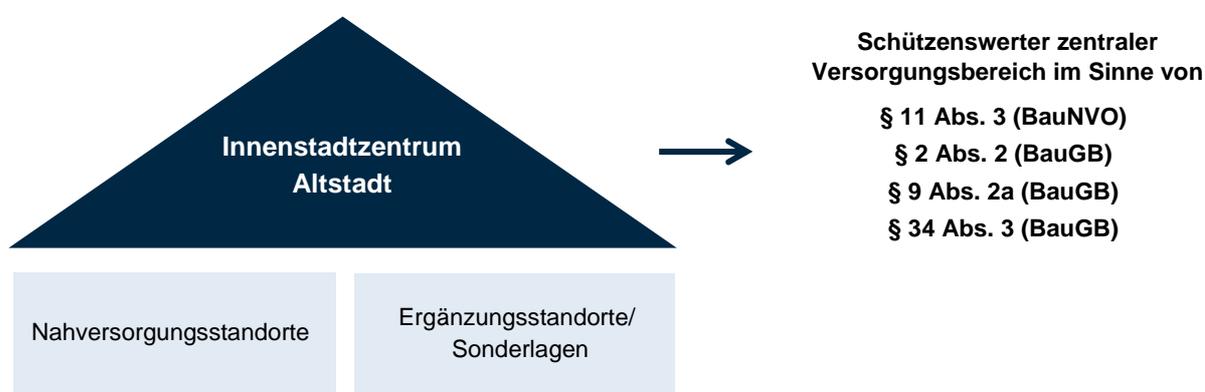
29 vgl. Urteil BVerwG [4 C 2.08] vom 17.12.2009.

4.3. Zentren-/ Standortkonzept Sternberg

Das künftige Zentrenleitbild für die Einzelhandelsentwicklung von Sternberg beinhaltet nachfolgende funktionale Gliederung, welche auf Basis der sortiments- und lagespezifischen Einzelhandelsanalyse und der gegebenen Standortrahmenbedingungen von Sternberg erstellt wurde.

Der Stadt Sternberg wird die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches - des Innenstadtzentrums - empfohlen. Dieser Bereich, der aktuell den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich darstellt, wird durch weitere Nahversorgungsstandorte und Ergänzungsstandorte komplettiert, welche jedoch nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereiches besitzen.

Abbildung 8: Modell der Zentrenstruktur von Sternberg



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Der **zentrale Versorgungsbereich Altstadt** (Innenstadtzentrum) soll zukünftig den Hauptangebotsschwerpunkt für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten darstellen. Damit soll einer breiten Streuung des Angebots über das gesamte Sternberger Stadtgebiet entgegengewirkt werden. Gleichzeitig soll so eine Stärkung der Innenstadt durch die Bündelung des Angebots unter dem Blickwinkel des rückläufigen Einwohnerpotenzials erreicht werden. Die Einkaufsinnenstadt soll dauerhaft als dominierender Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente positioniert werden.

Eine Erweiterung der Zentrenstruktur, bspw. durch Neben- oder Nahversorgungszentren (B-/C-Zentren), ist in Sternberg nicht sinnvoll bzw. nicht zu empfehlen. Das begrenzte Nachfragepotenzial sollte in der Altstadt bzw. an den einzelnen Nahversorgungsstandorten gebunden und nicht auf weitere Stadtbereiche verteilt werden. Ferner ist die rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu beachten, so dass zukünftig mit einer sinkenden Nachfrage zu rechnen ist.

Auf Grund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich wird das innerstädtische Angebot durch **Nahversorgungsstandorte** ergänzt, deren Angebot ausschließlich auf Lebensmittel³⁰ fokussiert sein soll. Die Nahversorgungsstandorte sind dabei durch die Existenz eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters (z.B. Supermarkt, Discounter) gekennzeichnet. Das Angebot wird i.d.R. durch Nahahrungsmittelhandwerker, Getränkemärkte oder ähnliche Lebensmittelanbieter ergänzt.

Andere Warengruppen außerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente (v.a. des mittel-/ langfristigen Bedarfsbereichs) sollen an diesen Standorten nicht angesiedelt werden, um die funktionsteilige Angebotsstruktur zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt und diesen Standorten nicht zu unterlaufen.

³⁰ Anmerkung: Auf der Fläche von Lebensmittelanbietern können auch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente i.S.d. „Sternberger Liste“ angeboten werden. Deren flächenseitige Ausprägung bzw. deren Umfang sollte jedoch dem Lebensmittelsortiment untergeordnet sein und lediglich ein Randsortiment darstellen. Gleiches trifft für andere zentrenrelevante Sortimente zu, die nur einen geringen Flächenanteil in Lebensmittelmärkten belegen sollten.

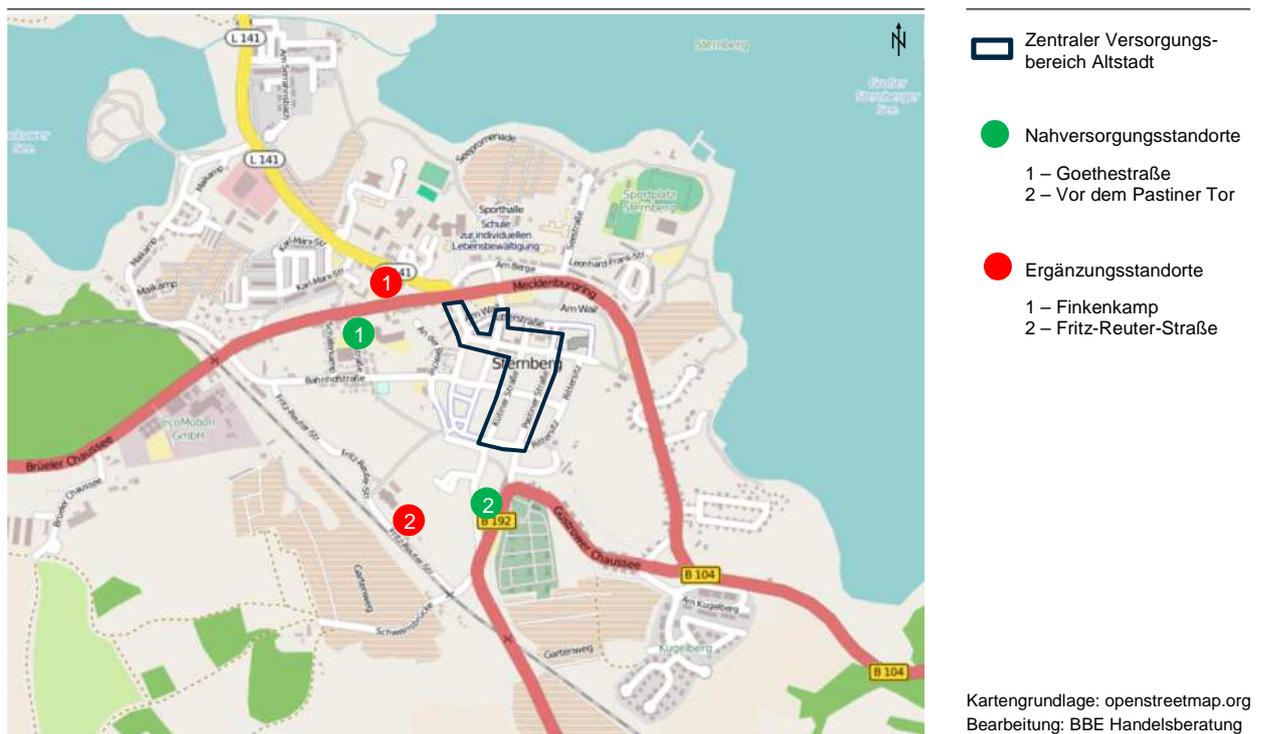
Die Nahversorgungsstandorte sollten sich in zentraler und gut erreichbarer Lage befinden und auch für die Einwohner des Verflechtungsbereiches der Stadt Sternberg zügig erreichbar sein. Grundsätzlich sollten die Nahversorgungsstandorte möglichst im Bebauungszusammenhang liegen und eine fußläufige Anbindung an umliegende Wohnsiedlungsbereiche besitzen. Dabei sollten die Nahversorgungsstandorte jeweils in ihrem fußläufigen Bereich eine verdichtete Wohnbebauung aufweisen, für welche diese Standorte eine Versorgungsfunktion ausüben. Idealerweise besteht auch ein ÖPNV-Anschluss, was jedoch auf Grund des weitmaschigen ÖPNV-Netzes keine zwingende Voraussetzung sein sollte.

Grundsätzlich erfüllen die vorstehend beschriebenen Nahversorgungsstandorte nicht die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, stellen jedoch einen wesentlichen Beitrag zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung, insbesondere mit dem Sortiment Lebensmittel, dar.

Neben den bereits dargestellten Versorgungsbereichen existieren noch weitere Einzelhandelslagen, die als **Ergänzungsstandorte** einzustufen sind. Diese Standorte besitzen insbesondere hinsichtlich der Ausprägung und der Lagequalität nicht die Merkmale von zentralen Versorgungsbereichen. Diese Ergänzungsstandorte sind durch größere Einzelhandelsbetriebe an dezentralen und verkehrsgünstig gelegenen Standorten geprägt, welche auch ein gesamt- bzw. überörtliches Einzugsgebiet besitzen können und somit größere Marktgebiete erschließen. In diesen Lagen sind zukünftig ausschließlich sog. nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Folgende Karte stellt das Standortstrukturkonzept für den Sternberger Einzelhandel überblicksartig dar.

Karte 4: Zentrenkonzept Sternberg

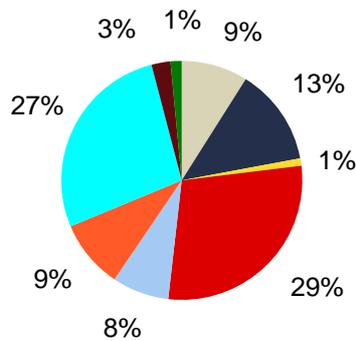


In Folge wurde der zentrale Versorgungsbereich Altstadt räumlich abgegrenzt. Der Bereich entspricht dabei nicht dem gesamten Altstadtgebiet von Sternberg, sondern lediglich dem Funktionsbereich, in welchem der Einzelhandel die maßgebliche Nutzung darstellt. Des Weiteren wurde der zentrale Versorgungsbereich in Bezug auf seine Ausprägung und Funktion in Form eines sog. Zentrenpasses zusammenfassend dargestellt. Ferner werden die Entwicklungsziele für diesen Bereich formuliert.

Standortprofil zentraler Versorgungsbereich Altstadt Sternberg

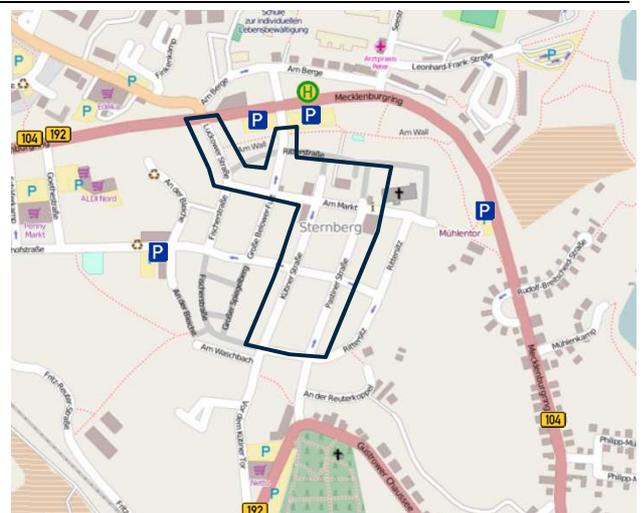
Lage	- zentrale Lage im Kernbereich von Sternberg - Lage innerhalb der historischen Altstadt
Erreichbarkeit	- gute verkehrliche Erreichbarkeit, da direkte Anfahrbarkeit von beiden Hauptdurchfahrtsstraßen B 104/B192 gegeben - zügige Anfahrbarkeit aus dem gesamten Stadtgebiet möglich - gute überörtliche Erreichbarkeit
ÖPNV	- ÖPNV (Regionalbus) am Mecklenburgring
Parken	- zahlreiche straßenbegleitende PKW-Abstellmöglichkeiten in den einzelnen Geschäftsstraßen - Parken ist zeitlimitiert, zum größten Teil kostenfrei - großräumiger Parkplatz im nördlichen Bereich der Altstadt (Mecklenburgring)
Leitbranchen	- Mode, Haushaltswaren, Drogeriewaren
Sortimentsniveau	- vorwiegend mittelpreisige Angebote aller Bedarfsbereiche
Einzelhandelsmagneten	- Kaufhaus, Drogeriemarkt Ihr Platz
aktive Verkaufsfläche	- ca. 1.970 m ²
Anzahl Geschäfte	- 29 Einzelhandelsgeschäfte
Filialisierungsgrad	- keine überregionalen Filialisten vorhanden
Leerstand	- 8 Ladeneinheiten, ausschließlich kleinteiliger Leerstand
Komplementärangebote	- konsumnahe Dienstleistungen und Finanzdienstleistungen - Kleingewerbe/Büronutzungen - Gastronomie/Kulturdenkmale - Stadtverwaltung/Behörden
Einzugsgebiet	- Sternberg und Orte im umliegenden ländlichen Raum
Einzelhandelsfunktion	- gesamtstädtische und überörtliche Versorgungsfunktion - zVB Altstadt ist Angebotsschwerpunkt in Bezug auf die Anzahl der Geschäfte

Verkaufsflächenstruktur



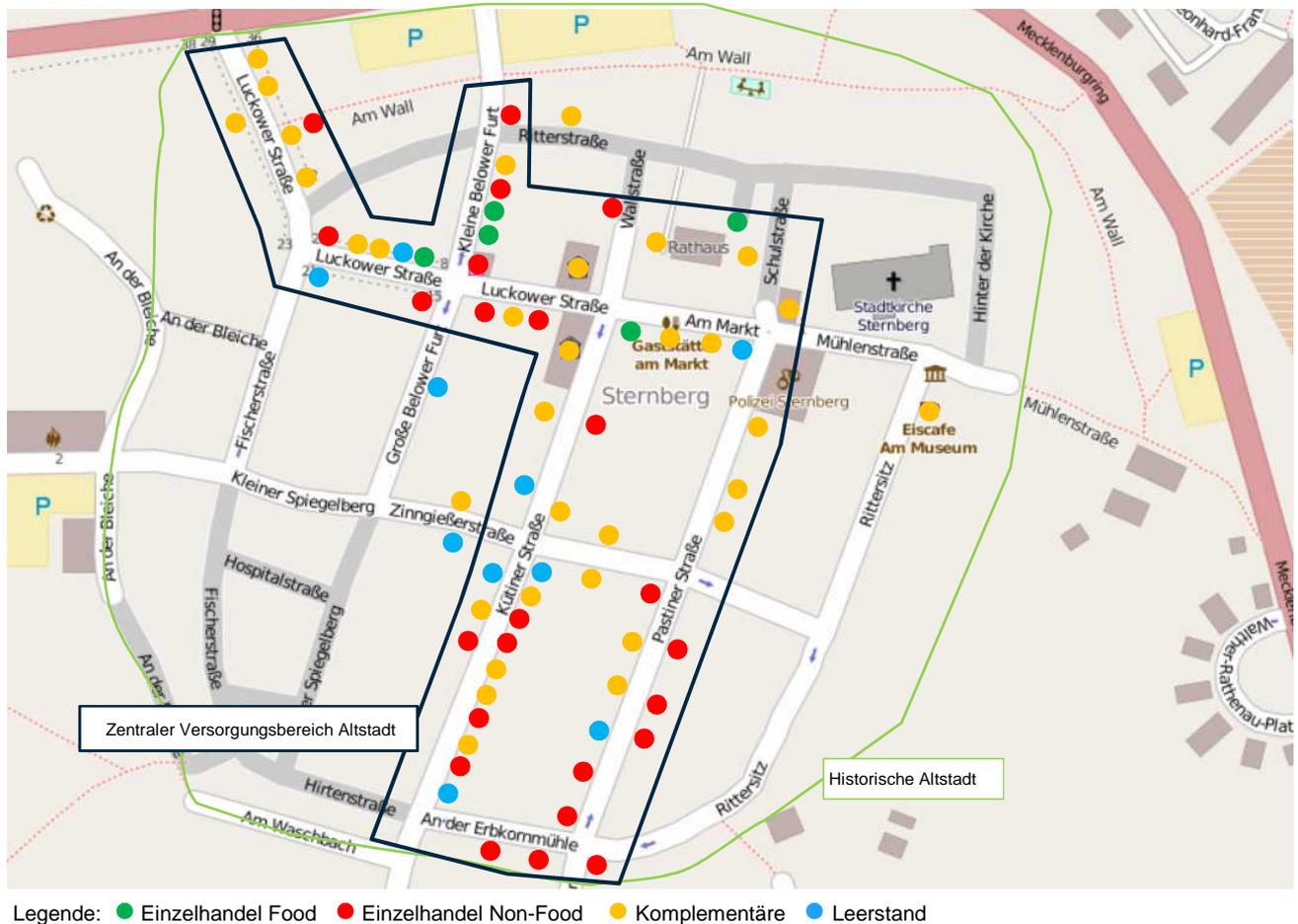
Branchen (Anzahl der Geschäfte)

- Lebensmittel/Reformwaren (5)
- Drogeriewaren/Gesundheit (2)
- Blumen/Pflanzen/Zoo (1)
- Bekleidung/Schuhe/Sport/Lederwaren (6)
- Bücher/Schreib-/Spielwaren (1)
- Unterhaltungselektronik/Elektro/PC/Foto (4)
- Möbel/Einrichtung/Hausrat/Bau-/Gartenmarkt (6)
- Optik/Uhren/Schmuck (2)
- Sonstiger Einzelhandel (2)



Kartengrundlage: openstreetmap.org, Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Nutzungskartierung



Kurzbewertung und städtebauliche Charakterisierung:

Das **Innenstadtzentrum** liegt im zentralen Teil der Sternberger Kernstadt und ist bezüglich der direkten Anfahrbarkeit von den beiden innerörtlichen Hauptverkehrsträgern B 104/B192 gut erreichbar. In dem gesamten Hauptgeschäftsbereich bestehen zahlreiche straßenbegleitende Parkmöglichkeiten. Im nördlichen Teil der Altstadt sind u.a. zwei größere (kostenfreie) Parkplätze vorhanden. Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird durch eine Haltestelle des Regionalverkehrs am Mecklenburgring dargestellt.

Der **Hauptgeschäftsbereich** umfasst die angrenzenden Lagen um den Marktplatz (v.a. Luckower-, Kütiner-, Pastiner Straße). Hier besteht eine durchgehende heterogene Bebauungsstruktur, die durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser gekennzeichnet ist. Der Zustand der meist kleinteiligen, z.T. aufwendig sanierten Wohn- und Gewerbeimmobilien ist größtenteils als attraktiv zu bewerten. Eine positive Wirkung erzeugen ferner die gestaltenden Elemente im öffentlichen Raum und die Stadtmöblierung. Der Geschäftsbereich ist als relativ weitläufig einzustufen, da sich der Einzelhandel nicht komprimiert in einer Lage darstellt, sondern auf verschiedene bandförmige Straßenzüge aufgeteilt ist.

Der **Einzelhandel** und die Komplementärfunktionen sind straßenbegleitend in den Erdgeschosszonen angesiedelt. Es existiert keine durchgängige Schaufensterfront, da diese durch Wohnnutzungen unterbrochen wird. Der Einzelhandel belegt überwiegend kleinformatige Geschäftsflächen, was auf die kleinstrukturierte Bebauung der Altstadt zurückzuführen ist. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße liegt bei knapp 70 m² je Geschäft. Die weiteren flächenseitigen Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums sind hinsichtlich der kleinteiligen, historisch geprägten Baustruktur und des geringen Flächenangebots als eingeschränkt zu bewerten.

Die **Branchendifferenzierung** der 29 Einzelhandelsgeschäfte zeigt für die örtlichen Verhältnisse einer Kleinstadt ein verhältnismäßig breites Einzelhandelsangebot, das durch die Modebranche sowie Angebote von Haushaltswaren und Drogeriewaren dominiert wird. In fast jeder Branche ist dabei mindestens ein Angebotsbetrieb vorhanden. Das Preis- und Qualitätsniveau der Einzelhandelsgeschäfte ist größtenteils als mittelpreisig zu bewerten, wobei auch vereinzelt discountorientierte Anbieter vorhanden sind. Das Einzelhandelsangebot besteht ausschließlich aus inhabergeführten Fachgeschäften.

Der **Leerstand** im Innenstadtzentrum ist insgesamt als moderat einzustufen. Es stehen meist kleinteilige Ladeneinheiten leer, deren Verkaufsfläche teilweise für den langfristigen Betrieb von modernen Einzelhandelskonzepten zu gering ausfällt. Grundsätzlich sind somit die Angebotsreserven für potenzielle Handelsbetriebe als niedrig einzustufen.

Der Einzelhandel wird durch zahlreiche **Komplementäre** ergänzt. Das Niveau und die Qualitätsausprägung sind größtenteils als attraktiv einzustufen. Ferner fungiert das Innenstadtzentrum als Wohnstandort und ist Sitz der Stadtverwaltung. In Verbindung mit dem Handelsangebot wird so eine gewisse Aktivitätenkopplung ermöglicht.

Fazit: Der zentrale Versorgungsbereich ist - für die Stadtgröße - als ein attraktives und multifunktionales Innenstadtzentrum einzustufen. Positiv auf das Erscheinungsbild der Innenstadt wirken insbesondere die historische Gebäudesubstanz und die Stadtmöblierung. Es wird ein verhältnismäßig breites Einzelhandelsangebot präsentiert, welches durch zahlreiche Komplementäre arrondiert wird. Somit hat sich das Innenstadtzentrum als funktionaler Mittelpunkt in Sternberg herausgebildet.



Entwicklungsziele:

- Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt als dominierender Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente und Stärkung der Handelszentralität in den zentrenrelevanten Bedarfsbereichen
- Sicherung der bestehenden Handelsbetriebe sowie gezielte quantitative und qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots gemäß der gegebenen Ansiedlungspotenziale, die sich aus einer unterdurchschnittlichen branchenspezifischen Zentralität ableiten (vgl. Abb. 5)
- Ansiedlung von strukturprägenden Magnetbetrieben mit möglichst hoher Ausstrahlungskraft, Ergänzung von bisher fehlenden Angebotsformen bzw. -konzepten, Fokussierung auf tourismusorientierten Einzelhandel, Schaffung von möglichst größerformatigen Ladenlokalen
- Weitere Ergänzung des Einzelhandelsangebots durch qualifizierte und attraktive Komplementärfunktionen und Sicherung der Funktionsvielfalt und Urbanität der Innenstadt
- Lenkung von möglichen Ansiedlungsbegehren auf die Innenstadt (bei Flächenverfügbarkeit)
- Förderung der Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben und Komplementären (bspw. Büros, Agenturen, Gastronomie) aus Nebenlagen und Innenstadtrandlagen in den Hauptgeschäftsbereich
- Erhalt und Sicherung der verkehrlichen Anbindung, des Parkplatzangebots und der ÖPNV-Anbindung des zentralen Versorgungsbereiches

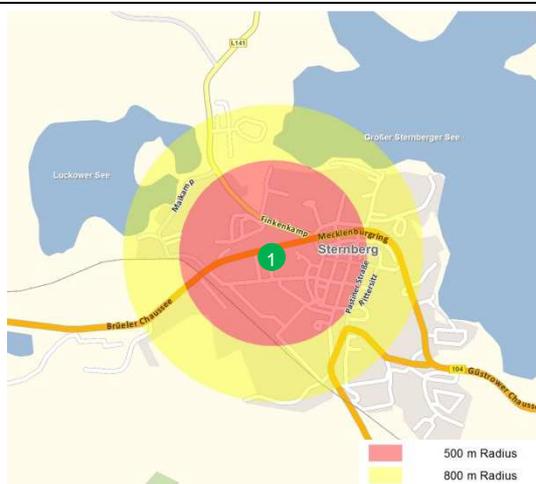
Neben dem Angebot im zentralen Versorgungsbereich Altstadt sollen zwei Nahversorgungsstandorte das Innenstadtangebot mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzen. An diesen Standorten müssen jeweils großformatige Lebensmittelmärkte vorhanden sein, die im zentralen Versorgungsbereich auf Grund der hier beschränkten Flächenverfügbarkeit – auch zukünftig – nicht entwickelt werden können. Neben den nicht gegebenen Flächenpotenzialen, welche u.a. aus der kleinteiligen und kompakten Bebauung der Sternberger Altstadt resultieren, spielen auch verkehrliche und logistische Bedingungen eine wesentliche Rolle.

Mit der Ausweisung der innenstadtnahen **Nahversorgungsstandorte** wird die funktionale Arbeitsteilung der einzelnen Handelsstandorte in Sternberg deutlich. Die Nahversorgungsstandorte übernehmen dabei in Bezug auf die handelsseitige Aufgabenzuweisung die Sicherung der Nahversorgung und stehen bezüglich der Sortimentsausrichtung mit dem Angebot des Hauptgeschäftszentrums nicht in direkter Konkurrenz, da wechselseitige Beeinträchtigungen beider Bereiche auf Grund der unterschiedlichen strukturellen Ausrichtung nicht bestehen.

Die beiden Nahversorgungsstandorte können bezüglich ihrer räumlichen Nähe bzw. der Randlage zu dem Innenstadtzentrum die Nahversorgung zentrumsnah darstellen. In Bezug auf ihre fußläufigen Einzugsgebiete übernimmt der Nahversorgungsstandort Goethestraße dabei eine überwiegende Versorgungsfunktion für den nördlichen Teil des Kernstadtgebietes, während der Standort Vor dem Pastiner Tor vor allem Erreichbarkeitsvorteile aus dem südlichen Kernstadtgebiet besitzt. Trotz der Ausstrahlung beider Standorte auf die Sternberger Innenstadt ist keine signifikante Überlagerung der fußläufigen Einzugsgebiete zu konstatieren. Umseitig wird das Standortprofil beider Bereiche überblicksartig dargestellt.

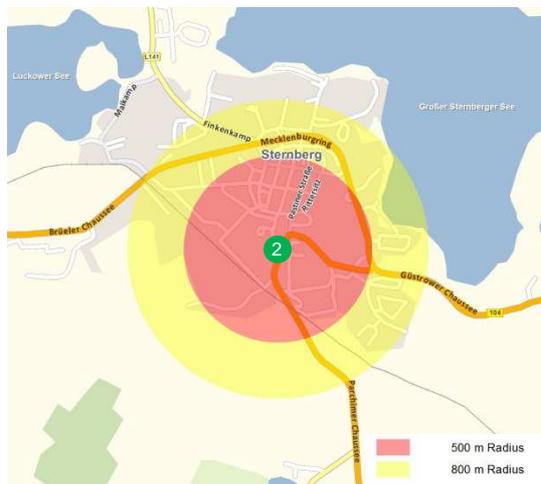
1. Nahversorgungsstandort Goethestraße

Lage	- Kreuzungsbereich von Mecklenburgring und Goethestraße - Lage ca. 400 m westlich des zentralen Versorgungsbereiches (Markt)
Erreichbarkeit	- direkte verkehrliche Anbindung an den innerörtlichen Hauptverkehrsträger Mecklenburgring (B 104/B 192), dadurch gute überörtliche Erreichbarkeit
ÖPNV	- Regionalbushaltestelle („Sternberg ZOB“) in ca. 200 m Entfernung in der Bahnhofstraße
Parken	- betriebseigene (kostenfreie) Parkplätze der Lebensmittelmärkte - straßenbegleitendes Parken in der Goethestraße
Leitbranchen	- Lebensmittel, z.T. auch Mode
Einzelhandelsmagneten	- Aldi, Penny, Ernstings family
VK-Fläche/Geschäfte	- ca. 2.000 m ² - 7 Einzelhandelsgeschäfte
Leerstand	- kein Leerstand
Komplementärangebote	- Standort wird ausschließlich durch Einzelhandel belegt
Einwohner Nahbereich	- 500m-Radius: rd. 1.700 Einwohner / 800m-Radius: rd. 2.870 Einwohner
Einzugsgebiet	- Naheinzugsgebiet: Kernstadtgebiet Sternberg - Gesamteinzugsgebiet: gesamtes Stadtgebiet und umliegende Orte
Einzelhandelsfunktion	- gesamtstädtische und perspektivisch auch überörtliche Versorgungsfunktion im Segment Lebensmittel, da hier ein Angebotsschwerpunkt für dieses Sortiment entwickelt werden soll - Ergänzungsfunktion für den zVB Altstadt im Segment Lebensmittel
Entwicklungsziele	- Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelangebots - Erweiterung des Standortes durch die Verlagerung von Edeka, dabei Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit über eine B-Plan - Positionierung als Versorgungsstandort mit einer überörtlichen Versorgungsfunktion für Lebensmittel, auch für das Einzugsgebiet von Sternberg - keine Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente)



2. Nahversorgungsstandort Vor dem Pastiner Tor

Lage	- im südlichen Ortseingangsbereich, unmittelbar an die Altstadt angrenzend - Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich (Markt) ca. 500 m
Erreichbarkeit	- gute verkehrliche Anbindung durch die Lage an der B 192, dadurch auch gute überörtliche Erreichbarkeit, insbesondere aus dem südlichen Einzugsgebiet von Sternberg
ÖPNV	- keine direkte ÖPNV-Anbindung
Parken	- betriebseigener Parkplatz (kostenfrei) des Netto-Lebensmittelmarktes
Leitbranchen	- Lebensmittel
Einzelhandelsmagneten	- Netto
VK-Fläche/Geschäfte	- ca. 800 m ² - 2 Einzelhandelsgeschäfte
Leerstand	- kein Leerstand
Komplementärangebote	- Standort wird ausschließlich durch Einzelhandel belegt - nördlich des Standorts befindet sich die Geschäftsstelle der ARGE
Einwohner Nahbereich	- 500m-Radius: rd. 1.480 Einwohner / 800m-Radius: rd. 2.720 Einwohner
Einzugsgebiet	- Naheinzugsgebiet: Kernstadtgebiet Sternberg - Gesamteinzugsgebiet: umliegende periphere Stadtteile und Orte, v.a. im südlichen und östlichen Bereich um Sternberg
Einzelhandelsfunktion	- gesamtstädtische Versorgungsfunktion im Segment Lebensmittel - Ergänzungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich im Segment Lebensmittel
Entwicklungsziele	- Sicherung des bestehenden Lebensmittelangebots - keine Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente)



Ergänzend zu dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt und den beiden vorstehenden Nahversorgungsstandorten werden zwei **Ergänzungslagen** (vgl. Karte 4) definiert.

1. Finkenkamp

Dieser Bereich wird derzeit durch den Lebensmittelmarkt Edeka belegt. Der Markt wird sich perspektivisch an die naheliegende Goethestraße verlagern, da sich die Standortvoraussetzungen derzeit aus Betreiber-sicht suboptimal darstellen. Dies resultiert aus den flächenseitigen Gegebenheiten³¹, die für ein modernes Supermarktkonzept deutlich zu gering ausfallen. Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes in der bestehenden Bauhülle, die vormals auch als Möbelmarkt genutzt wurde, ist am Standort nicht möglich.

Mit der Absiedlung kann der Standort - auch auf Grund seiner integrierten Lage - mit Einzelhandel wiederbelegt werden, jedoch sollten lediglich nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden. Somit wird kein direkter Wettbewerb zu dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt aufgebaut, was möglicherweise zu einer Schädigung dieses Bereiches führen könnte. Prinzipiell sind an diesem Standort ebenfalls einzelhandelsfremde Nutzungen (bspw. Kleingewerbe, Rückbau der Handelsimmobilie und Belegung durch Wohnnutzungen) vorstellbar.

Entwicklungsziel Ergänzungslage Finkenkamp: Bei einer Absiedlung des Edeka-Marktes sollte der Standort zukünftig nur mit sog. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden.³² Dies ist im Rahmen einer Überplanung dieses Gebietes abzusichern.³³

2. Fritz-Reuter-Straße

Dieser Bereich wird durch einen kleineren inhabergeführten Baumarkt bzw. Baustoffhandel belegt, der für Sternberg und die nähere Umgebung den einzigen Anbieter in diesem Segment darstellt. Der Standort besitzt jedoch in Bezug auf seine Erreichbarkeit bzw. Anfahrbarkeit sowie die Fernwirkung und Einsehbarkeit deutliche strukturelle Nachteile.

Entwicklungsziel Ergänzungslage Fritz-Reuter-Straße: Am Standort ist der bestehende Baumarkt als Magnetbetrieb seiner Branche zu sichern. Eine Ansiedlung von weiterem Einzelhandel mit zentrenrelevanten (inkl. nahversorgungsrelevanten) Sortimenten ist auszuschließen.

31 Die aktuelle Marktzutrittsgröße liegt bei Lebensmittelsupermärkten bei minimal 1.300 m² VK. Derzeit werden übliche Flächenlayouts ab 1.500 m² VK entwickelt. Der bestehende Edeka-Markt am Finkenkamp hat rd. 1.050 m² Verkaufsfläche (inkl. Backshop).

32 Der Standort ist nach der Verlagerung von Edeka als möglicher Potenzialstandort für nicht-zentrenrelevante Sortimente vorzuhalten, da Ansiedlungspotenziale bzw. auch Verlagerungspotenziale in Sternberg bestehen. Dies betrifft bspw. Anbieter der Branche Bau- und Gartenmarkt, die deutlich schlechtere Standorte belegen bzw. nur eingeschränkte Präsentationsflächen verfügen.

33 Es sollte geprüft werden, inwieweit eine Überplanung dieses Gebietes bei einem Ausschluss nur des zentrenrelevanten Einzelhandels (nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) möglich ist.

4.4. Sortimentskonzept Sternberg

4.4.1. Begriffsdefinition

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

Bei der Definition ist grundsätzlich auf eine ortstypische Sortimentsliste abzustellen, die sich auf die ortsspezifischen Verhältnisse und auch auf mögliche Entwicklungsperspektiven bezieht und somit auf die konkreten lokalen städtebaulichen Erfordernisse abgestimmt ist.³⁴ Ein genereller Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen von Sortimenten, wie dies z.T. in Landes- oder Regionalentwicklungsplänen der Fall ist, reicht im Rahmen einer bauleitplanerischen Steuerung nicht aus und wurde in der Rechtsprechung bereits als fehlerhaft beurteilt.

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

Tabelle 4: Kriterienkatalog zur Unterscheidung zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Beurteilungskriterien zentren-/ nicht-zentrenrelevanter Sortimente

zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ■ geringer spezifischer Flächenanspruch ■ meist hohe Flächenproduktivität ■ überwiegend leichter bzw. problemloser Abtransport, ein Kfz ist somit i.d.R. nicht notwendig ■ häufige Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen und meist in Abhängigkeit von anderen Frequenzbringern, lösen positive Agglomerations- bzw. Verdichtungseffekte aus ■ ziehen viele Besucher an und sind für einen attraktiven Branchenmix notwendig ■ hohe Ausstrahlungskraft
nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ■ Angebot dieser Waren erfolgt auf Grund der Größe und Beschaffenheit i.d.R. an dezentralen, vorwiegend autokundenorientierten Standorten ■ zum Warenabtransport wird überwiegend ein zusätzliches Transportmittel benötigt ■ keine Eignung für zentrale Lagen, da hoher Flächenbedarf ■ niedrige Flächenproduktivität ■ erzeugen eine eigene Besucherfrequenz und werden i.d.R. gezielt angefahren, geringe Kopplungen mit anderen Aktivitäten ■ keine prägende Funktion für zentrale Innenstadtlagen

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Zentrenrelevante Sortimente tragen maßgeblich zur Attraktivität städtebaulich integrierter Versorgungszentren bei und können positive Agglomerations- bzw. Kopplungseffekte auslösen. Die Sortimente können dabei im Verbund eine hohe Ausstrahlungskraft induzieren, was sich positiv auf die Besucherfrequenzen auswirkt.

³⁴ vgl. Urteile OVG Nordrhein-Westfalen [7A D 92/NE] vom 03.06.2002, VGH Baden-Württemberg [8 S 1848/04] vom 02.05.2005, vgl. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Entwurf zur ersten Stufe des Beteiligungsverfahrens), Pkt. 4.3.3 (Begründung).

Diese Sortimente sind ferner durch einen meist geringen Flächenanspruch geprägt und lassen sich i.d.R. in bestehende innerörtliche Bebauungsstrukturen integrieren.

Für die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und zur Verbesserung der Gesamtattraktivität gilt es für Sternberg, diejenigen Sortimente in dem zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren, die maßgeblich der Nutzungsvielfalt und der Attraktivität dieses Bereiches dienen.

Zu der Sortimentsgruppe der zentrenrelevanten Sortimente zählen auch die sog. **nahversorgungsrelevanten Sortimente**, die überwiegend der kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsdeckung dienen (v.a. Lebensmittel) und durch eine häufige Konsumentennachfrage gekennzeichnet sind. Auf diese Warengruppen treffen auch zum Teil die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu, wobei das Lebensmittelsortiment hier eine gewisse Ausnahme darstellt. Da in zentralen Versorgungsbereichen - insbesondere in den Innenstädten von Klein- oder Mittelstädten - oft die flächenseitigen Voraussetzungen zur Installation von diesen z.T. großformatigen Anbietern nicht gegeben sind, sollte ggf. eine Ansiedlung auch außerhalb dieser Bereiche im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung möglich sein.

Eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches könnte dabei erfolgen, wenn die jeweilige Lage der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dient, der Standort städtebaulich bzw. siedlungsintegriert ist und die Größe des geplanten Vorhabens dem zu versorgenden Einzugsbereich entspricht. Hierbei ist im Vorfeld grundsätzlich zu prüfen, ob eine mögliche Ansiedlungsfläche im zentralen Versorgungsbereich Altstadt besteht, da dieser Bereich primär zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten dient.

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

Grundsätzlich sollte eine Ansiedlung dieser Sortimentsgruppe an einem städtebaulich integrierten Standort, idealerweise in innerstädtischer Randlage, erfolgen. Hierbei ist die Nachnutzung von bestehenden Gewerbestandorten bzw. die Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsstandorten zu präferieren (Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“).

Die folgende Herleitung der Sortimentsliste erfolgt auf Grundlage des tatsächlichen Einzelhandelsbestandes in Sternberg. Dabei sind insbesondere die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur, der aktuelle sortimentspezifische Bestand von Anbietern im zentralen Versorgungsbereich bzw. die Flächenverteilung der Sortimente nach städtebaulichen Lagen wichtig.

Eine ortsspezifische Sortimentsliste kann auch dann Sortimente als zentrenrelevant ausweisen, wenn diese noch nicht in zentralen Versorgungsbereichen vorhanden bzw. hier nur im geringen Maße ausgeprägt sind. Es ist möglich, diese Sortimente in anderen Ortsgebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuan-siedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem zentralen Versorgungsbereich zuzuführen.³⁵ Bei der Darstellung dieser Zielperspektive ist es allerdings regelmäßig angezeigt, in dem Einzelhandelskonzept eine realistische Option für diese Entwicklung aufzuzeigen.

35 vgl. Urteile BVerwG [4 BN 33.04] vom 10.11.2004, VGH Baden-Württemberg [3 S 1259/056] vom 30.01.2006.

4.4.2. „Sternberger Liste“ zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Ein Ziel des Sortimentskonzepts ist es, die Sortimente mit einer innenstadtprägenden Funktion dauerhaft im zentralen Versorgungsbereich Altstadt zu etablieren. Grundsätzlich sollen insbesondere größere Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten durch bauleitplanerische und genehmigungsrechtliche Maßnahmen nur auf den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich beschränkt werden.

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

Der Erstellung der Sternberger Sortimentsliste liegen u.a. die allgemeine Begriffsdefinition und die sortiments- und lagespezifische Einzelhandelsanalyse der Stadt Sternberg³⁶ zugrunde. Die Sortimentsliste wird u.a. unter Berücksichtigung der tatsächlichen Einzelhandelsstruktur des zentralen Versorgungsbereiches und darin bereits angesiedelter Branchen abgeleitet.

Des Weiteren werden hinsichtlich der Beurteilungskriterien in Tabelle 4 folgende Sortimente als zentrenrelevant eingestuft, obwohl für diese bislang im zentralen Versorgungsbereich Altstadt bzw. in Sternberg noch kein standortprägendes Angebot besteht. Hierbei handelt es sich um folgende Sortimente:

- Bücher
- Spielwaren
- Zooartikel
- Lederwaren

Bezüglich der genannten Branchen ist zu konstatieren, dass diese Sortimente i.d.R. in Fachgeschäften angeboten werden. Die Mindestbetriebsflächen liegen dabei zwischen 50 bis 100 m², so dass prinzipiell die Ansiedlung hinsichtlich bestehender Angebotsreserven im zentralen Versorgungsbereich Altstadt möglich ist.³⁷ Die Entwicklung größerer Verkaufsflächen ist grundsätzlich möglich, jedoch stellt das limitierte Nachfragenvolumen in Sternberg einen begrenzenden Umsatzfaktor dar, der sich naturgemäß in einer kleiner dimensionierten Verkaufsfläche widerspiegelt. Im Fazit bestehen somit für die genannten Sortimente unter ortsspezifischen Gesichtspunkten im zentralen Versorgungsbereich verschiedene Ansiedlungschancen.

Neben der Revitalisierung von aktuellem Leerstand besteht ferner die Möglichkeit der Umnutzung von Bestandsimmobilien, welche mit einzelhandelsfremden Gewerbe belegt sind oder z.T. zwischengenutzt werden. Hierbei kommt auch die Inwertsetzung von derzeit stillgelegten Ladenlokalen in Frage, so dass weitere flächenseitige Angebotsreserven vorhanden sind.

Zusammenfassend können auf Grundlage der kurz dargestellten Entwicklungsflächen die vorstehenden Sortimente im zentralen Versorgungsbereich Altstadt etabliert werden, so dass eine realistische Zielperspektive für die Installation dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich besteht.

Auf Basis der gutachterlichen Analyse der Einzelhandelssituation und stadtentwicklungspolitischer Ziele wird folgende Differenzierung von zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen.

³⁶ vgl. Punkt 3.

³⁷ vgl. Kartierung des aktuellen Leerstands unter Standortprofil zentraler Versorgungsbereich Altstadt.

Tabelle 5: Sternberger Liste zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Sternberger Liste (Teil I)

zentrenrelevante Sortimente	WZ-Nummer / Bezeichnung nach WZ 2008 ³⁸	
<u>davon nahversorgungsrelevante Sortimente</u>		
- Arzneimittel, Pharmazeutika, Apothekenwaren	47.73	Apotheken
- Blumen	aus 47.76.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, nur: Blumen
- Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	EH mit Zeitschriften und Zeitungen
- Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/ Putzmittel	47.75	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Reformwaren	47.2	EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren
- Heimtiernahrung	aus 47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren, nur: EH mit Futtermitteln für Haustiere
- Augenoptik, Brillen, optische Erzeugnisse	47.78.1	Augenoptiker
- Bücher	47.61	EH mit Büchern
- Computer, Computertechnik, Computerzubehör	47.41	EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
- Elektrogeräte („Weiße Ware“)	47.54	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten
- Foto, Fotozubehör	47.78.2	EH mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
- Geschenkartikel, Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken, Münzen	47.78.3	EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
- Haushaltswaren, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik	47.59.2	EH mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
	47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen, nicht: EH mit Lampen und Leuchten
- Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettwaren, Gardinen	47.51 aus 47.53	EH mit Textilien, nicht: Matratzen EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, nur: Vorhänge und Gardinen
- Lederwaren, Reisegepäck	47.72.2	EH mit Lederwaren und Reisegepäck
- Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger	47.59.3 47.42	EH mit Musikinstrumenten und Musikalien EH mit bespielten Ton- und Bildträgern
- Bekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	47.71	EH mit Bekleidung
- Papier- /Schreibwaren, Bürobedarf, Schulbedarf	47.62.2	EH mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
- Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte, Hörgeräte	47.74	EH mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
- Schuhe	47.72.1	EH mit Schuhen

38 Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Klassifikation der Wirtschaftszweige, 2008.

- Spielwaren, Bastelartikel	47.65	EH mit Spielwaren
- Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen	47.64.2 aus 47.78.9	EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel), nicht: Boote Sonstiger Einzelhandel, nur: EH mit Waffen und Munition
- Uhren, Schmuck	47.77	EH mit Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik ("Braune Ware"), Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte	47.43 47.63 47.42	EH mit Geräten der Unterhaltungselektronik EH mit bespielten Ton- und Bildträgern EH mit Telekommunikationsgeräten
- Zooartikel, lebende Tiere, Tierpflegemittel	47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren, nicht: EH mit Futtermitteln für Haustiere

Sternberger Liste (Teil II)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	WZ-Nummer / Bezeichnung nach WZ 2008	
- Autozubehör, -teile, -reifen, Kraftradteile, -zubehör	45.32 45.40	EH mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör
- Baumarktartikel (u.a. Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Fenster, Türen, Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kamine, Öfen)	47.52	EH mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
- Boote, Zubehör	aus 47.64.2	EH mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel), nur: Boote
- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel	aus 47.41	EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software, nur: Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel
- Fahrräder, Fahrradersatzteile und -zubehör	47.64.1	EH mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten	47.53 aus 47.52.3	EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten, ohne: Vorhänge und Gardinen EH mit Anstrichmitteln, Bau und Heimwerkerbedarf, nur: Einzelhandel mit Farben und Lacken
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenmaschinen, Freilandpflanzen, Campingmöbel	47.76.1 47.52.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln, ohne: Blumen EH mit Metall- und Kunststoffwaren
- Leuchten, Lampen	aus 47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen, nur: EH mit Lampen und Leuchten
- Möbel, Küchen, Büromöbel, Matratzen, Antiquitäten	47.59.1 aus 47.51 47.79.1	EH mit Wohnmöbeln EH mit Textilien, nur: Matratzen EH mit Antiquitäten und antiken Teppichen

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

4.5. Grundsätze zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Sternberg

Im Folgenden werden auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsanalyse und der formulierten Ziele des Zentrenkonzepts (vgl. Abb. 6) Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Sternberg vorgeschlagen. Hiermit wird eine städtebaulich bestmögliche Einzelhandelsentwicklung für die Zukunft sichergestellt. Die Ansiedlungsgrundsätze sind dabei auf eine funktionsteilige Einzelhandelsstruktur zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt, den Nahversorgungsstandorten und von Ergänzungslagen in Sternberg abgestimmt.

1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereich Altstadt

Perspektivisch sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereich Altstadt gelenkt werden. So kann einer Angebotsstreuung über das gesamte Sternberger Stadtgebiet entgegengewirkt und die Altstadt in ihrer Attraktivität gestärkt und weiter ausgebaut werden. Die Sternberger Altstadt soll sich zum Angebotsschwerpunkt für zentrenrelevante Sortimente entwickeln. Zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente wird die ortstypische Sortimentsliste der Stadt Sternberg zu Grunde gelegt (vgl. Pkt. 4.4.2).

2. Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln in den zentralen Versorgungsbereich Altstadt sowie nachgeordnet zur Gewährleistung der Grundversorgung auch an Nahversorgungsstandorte

Um die Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs möglichst konzentriert und auch für weniger mobile Bevölkerungsteile fußläufig zu gestalten, ist vorrangig die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmitteln und sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten³⁹ in den zentralen Versorgungsbereich Altstadt zu lenken. Der zentrale Versorgungsbereich liegt dabei in der geographischen Mitte der Kernstadt und ist aus allen Siedlungsgebieten fußläufig erreichbar. Ferner ist auf Grund der verkehrsgünstigen Lage eine problemlose Erreichbarkeit mit dem Kfz möglich.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können ausnahmsweise Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt werden, wenn für diese Anbieter nachweislich im zentralen Versorgungsbereich keine Flächenkapazitäten bestehen oder mit nachteiligen Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensverhältnisse (z.B. durch Immissionen, Induktion von Verkehr) zu rechnen ist. Die Ansiedlung von Betrieben des Lebensmittelhandels ist dabei auf ausgewiesene Nahversorgungsstandorte in Sternberg zu begrenzen. Unter dem Blickwinkel der Flächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel (bzw. der branchenspezifischen Zentralität, vgl. Abb. 5) und der zu erwartenden rückläufigen Nachfrage in Sternberg ist aktuell zu konstatieren, dass kein weiterer quantitativer Flächenbedarf in Bezug auf weitere Lebensmittelmärkte besteht. Demzufolge sollte auch in der Folgezeit auf die Ausweisung von weiteren Nahversorgungsstandorten verzichtet werden. Sollten sich in der Zukunft bezüglich der angebotsseitigen oder nachfrageseitigen Faktoren nachweislich ggf. Ansiedlungspotenziale im Lebensmittelhandel ergeben, so ist die Neuausweisung von zusätzlichen Nahversorgungsstandorten nur an städtebaulich integrierten Standorten⁴⁰ möglich.

Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmitteln müssen diese Vorhaben überwiegend der Grundversorgung dienen und eine standortgerechte Dimensionierung besitzen. Der Flächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente i.S.d. „Sternberger Liste“) darf dabei nicht über 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegen und muss dem Hauptsortiment flächen- und umsatzseitig deutlich untergeordnet sein. Grundsätzlich muss ein großflächiges Ansiedlungsvorhaben auch den

³⁹ siehe Festlegung der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der „Sternberg Liste“ unter Punkt 4.4.2.

⁴⁰ Ein Standort ist als städtebaulich integriert einzustufen, wenn sich dieser in zentraler und für einen Großteil der lokalen Wohnbevölkerung fußläufig gut erreichbaren Lage befindet, an einem siedlungsintegrierten Standort verortet ist, über eine gute verkehrliche Anbindung (Straße, Fuß- ggf. Radweg) verfügt, im Umfeld einen ortsüblichen ÖPNV-Anschluss besitzt, sich räumlich in die örtliche Einzelhandelsstruktur integriert (Einbindung in vorhandene Einzelhandelsstrukturen) und eine Funktionsbeziehung zwischen dem Standort und dem zentralen Versorgungsbereich besteht.

im Landesraumentwicklungsprogramm⁴¹ formulierten Zielen (u.a. Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) entsprechen.

3. Großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglichst in bestehende Ergänzungslagen

Der großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten dient der Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandels. In der Innenstadt ist die Aufnahmefähigkeit i.d.R. begrenzt, da diese Anbieter für Verkaufs-/ Lager- und Parkierungsflächen einen hohen Flächenverbrauch haben und sich meist räumlich nicht in die vorhandene Einzelhandelsstruktur einordnen.

Aus diesem Grund ist die Ansiedlung an verkehrsgünstigen Standorten prinzipiell möglich. Bei einer möglichen Ansiedlung oder Verlagerung sollte eine Konzentration von mehreren verschiedenen Anbietern mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angestrebt werden. Diese räumliche Angebotsbündelung führt aus Kundensicht zu einem attraktiven und komplexen Gesamtangebot („Cluster“), wobei auch betriebliche Kapazitäten (z.B. Parkplatz) gemeinsam genutzt werden können. Grundsätzlich ist zu empfehlen, dass eine Entwicklung dieses Sortiments - sofern möglich - an einem integrierten Standort erfolgt.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollten bei Flächenverfügbarkeit auch in den zentralen Versorgungsbereich oder in Randlage hierzu angesiedelt werden, da so eine Angebotsbereicherung dieser städtebaulich integrierten Lagen erfolgt. Ebenso ist eine Ansiedlung an den Nahversorgungsstandorten möglich bzw. zu empfehlen.

Die Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ist grundsätzlich möglich, sofern dies langfristig der Standortsicherung dient.

4. Zentrenrelevante Randsortimente in Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nur begrenzt zulässig

In der Regel führen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment meist Randsortimente⁴², die als zentrenrelevant einzustufen sind. Im Gegensatz zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten können von diesen Ergänzungs- bzw. Randsortimenten ggf. negative Auswirkungen auf den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich ausgehen, wenn diese eine gewisse Größe und damit Attraktivität erreichen.

Ein prinzipieller Ausschluss von zentrenrelevanten Randsortimenten ist vor dem Hintergrund von Kundenerwartungen unrealistisch und nicht zielführend, da Randsortimente für die Attraktivität der Anbieter wichtig sind und sich diese Sortimente in vielen Branchen etabliert haben.⁴³ Die zentrenrelevanten Randsortimente können jedoch je nach Umfang, qualitativer Ausrichtung und Angebotstiefe ein Gefährdungspotenzial für den Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen darstellen.

Um die zentralen Versorgungsbereiche vor möglichen negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu schützen und um die Ansiedlungspotenziale hier nicht einzuschränken, sollten die zentrenrelevanten Randsortimente auf rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Anbieters begrenzt werden. Die Randsortimente müssen grundsätzlich einen direkten und deutlichen Bezug zum Hauptsortiment haben.

Prinzipiell ist eine Einzelfallprüfung zu empfehlen, da die Ausprägung dieser Sortimente durch den vorstehenden Schwellenwert nicht ausreichend ausgedrückt werden kann. Unter Umständen kann es sinnvoll sein, zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches die Maximalflächen auch unterhalb des vorstehenden Wertes anzusetzen.

41 Anmerkungen: Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 wird aktuell auf Grundlage des Landesplanungsgesetzes fortgeschrieben.

42 Als Randsortimente sind solche Waren zu definieren, welche u.a. zu einem spezifischen Kernsortiment hinzutreten und dieses gleichsam ergänzen und durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen [7AD 108/96.NE] vom 22.06.1998).

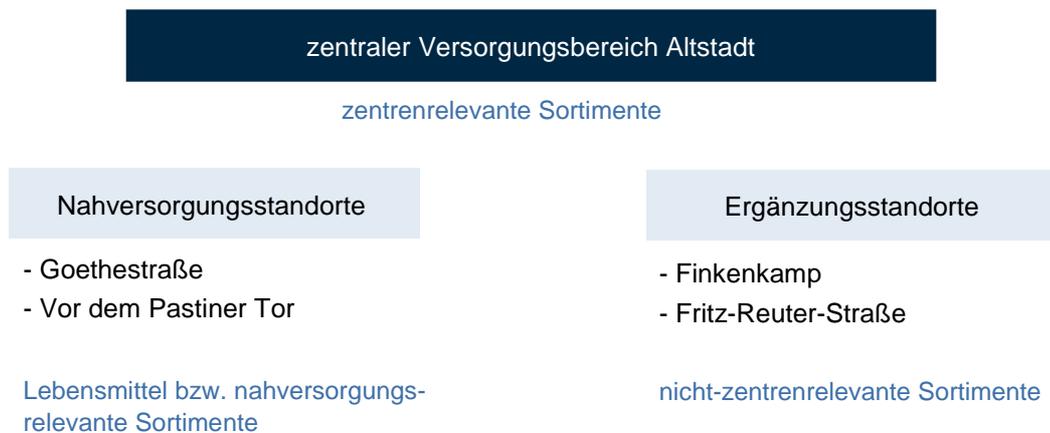
43 Als Beispiel sind hier die Randsortimentsabteilungen in Möbelhäusern oder Baumärkten zu nennen.

5. Schlussbemerkung

Für das Erreichen der Ziele zur Einzelhandelssteuerung in Sternberg wurde das vorliegende Zentrenkonzept entwickelt und mit der Verwaltung der Stadt Sternberg diskutiert und abgestimmt. Das Zentrenkonzept ist im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Sternberg gedacht und wird durch den Beschluss des Sternberger Stadtrats für die Verwaltung bindend.

Die Zentren- und Standortgliederung für Sternberg stellt zusammenfassend folgende Abbildung dar, in der die funktionale Arbeitsteilung der einzelnen Handelsstandorte in Sternberg deutlich wird.

Abbildung 9: Standortgliederung des Einzelhandels in Sternberg



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Zentrenkonzepts empfiehlt die BBE Handelsberatung folgende Vorgehensweise:

1. Stadtratsbeschluss der im Zentrenkonzept formulierten Entwicklungsziele bzw. Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels.
2. Stadtratsbeschluss des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs, um eine zielgerichtete Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen und alternative Standortplanungen, die den Entwicklungszielen entgegenlaufen, auszuschließen.
3. Stadtratsbeschluss der „Sternberger Liste“ zur Sortimentsdefinition.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Dipl.- oec. Mathias Vlcek
Projektleitung

i.V. Dr. Martin Kattner

Erfurt, 13. Februar 2015 / Überarbeitung 28. August 2015

Anlage 1: Methodik der Erhebung bzw. Gliederung des Einzelhandelsangebots in Sternberg

Der gesamte Einzelhandel der Stadt Sternberg wurde im November 2014 durch eine Vor-Ort-Begehung durch Mitarbeiter der BBE Handelsberatung erfasst. Die Betriebe wurden mit Namen, Adresse, Verkaufsfläche und Branche erhoben und in eine Datenbank eingepflegt. Im Juli 2015 erfolgt eine Aktualisierung der Bestandsdaten.

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

- Im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe in Sternberg durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung war die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen und dauerhaften Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann.
- Die Einzelhandelserhebung wurde für den stationären Einzelhandel im engeren Sinn, d.h. ohne Tankstellen, Handel mit Kraftfahrzeugen, Handel mit Heiz- und Brennstoffen und ambulanten Handel durchgeführt.
- Bei Dienstleistungsbetrieben (Reisebüro, Videothek, Reinigung etc.), Handwerksbetrieben (Schlüsseldienst, Schneiderei, Friseur etc.) und Gastronomiebetrieben (Imbiss, Kiosk, Gaststätte etc.) steht die Handelsfunktion nicht im Vordergrund, so dass diese Anbieter nicht zum Einzelhandel zählen.
- Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments.
- Als Verkaufsfläche wurden die Fläche des Verkaufsraumes sowie die Thekenbereiche, der Kassenvorraum, Ausstellungsflächen und alle dem Kunden begehbaren Flächen zugeordnet. Sonstige Nebenräume (Lager, Büro, Verwaltungs- und Personalräume, Werkstätten) wurden nicht erfasst.⁴⁴

Umseitige Tabelle stellt die erhobenen Branchen und die Einteilung nach der Häufigkeit bzw. Fristigkeit der Nachfrage dar:

⁴⁴ vgl. Urteile BVerwG [4 C 14.04] vom 24.11.2005, OVG Nordrhein-Westfalen [7 B 1767/08] vom 06.02.2009.

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

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung

Anlage 2: Bestandsdaten des Sternberger Einzelhandels

Branche	Verkaufs- fläche		Anzahl Geschäfte		Ø Geschäfts- größe	Verkaufs- flächendichte
	m ²	%	abs.	%	m ² /Geschäft	m ² /Einwohner
Lebensmittel	3.870	57,5	14	29,1	276	0,89
Apotheken	60	0,9	2	4,2	30	0,01
Drogerie/Parfümerie	235	3,5	2	4,2	119	0,05
Blumen	45	0,7	2	4,2	23	0,01
Oberkleidung/Textilien/Wäsche	435	6,5	4	8,3	109	0,10
Heimtextilien/Bettwaren/Gardinen	260	3,9	3	6,2	87	0,06
Sportartikel/Camping	45	0,7	1	2,1	45	0,01
Schuhe	80	1,2	1	2,1	80	0,02
Sanitätswaren	30	0,4	2	4,2	15	0,01
Bücher/Zeitschriften	0	0,0	0	0,0		
Papier-/Büro-/Schreibwaren	150	2,2	1	2,1	150	0,03
Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente	0	0,0	0	0,0		
Zoobedarf/Tiernahrung	0	0,0	0	0,0		
Möbel/Antiquitäten	80	1,2	2	4,2	40	0,02
Baumarktartikel/Eisenwaren	750	11,1	4	8,3	188	0,17
Hausrat/Glas/Geschenkartikel	435	6,5	3	6,2	145	0,10
Farben/Tapeten/Raumausstattung	0	0,0	0	0,0		
Elektro/Unterhaltungselektronik/PC	180	2,6	4	8,3	44	0,04
Foto	25	0,4	1	2,1	25	0,01
Optik	30	0,4	1	2,1	30	0,01
Uhren/Schmuck	20	0,3	1	2,1	20	0,01
Lederwaren	0	0,0	0	0,0		
Fahrräder	0	0,0	0	0,0		
Autoteile/-zubehör/-reifen	0	0,0	0	0,0		
Baby-/Kinderausstattung	0	0,0	0	0,0		
Gartencenter/Gartenbedarf	0	0,0	0	0,0		
GESAMT	6.730	100,0	48	100,0	140	1,55

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung, November 2014 / Aktualisierung Juli 2015

Anmerkung: Die Einzelhandelsbetriebe wurden entsprechend ihres Kern- bzw. Hauptsortiments der jeweiligen Branchen zugeordnet.

Anlage 3: Einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial in Sternberg

Branche	Marktpotenzial	
	Mio. EUR	%
Lebensmittel	8,68	38,9
Apotheken	2,18	9,8
Drogerie/Parfümerie	1,10	4,9
Blumen	0,28	1,3
Zwischensumme kurzfristiger Bedarf	12,24	54,9
Oberkleidung/Textilien/Wäsche	1,59	7,0
Heimtextilien/Bettwaren/Gardinen	0,28	1,3
Sportartikel/Camping	0,26	1,2
Schuhe	0,33	1,5
Sanitätswaren	0,17	0,8
Bücher/Zeitschriften	0,35	1,6
Papier-/Büro-/Schreibwaren	0,45	2,0
Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente	0,15	0,7
Zoobedarf/Tiernahrung	0,18	0,8
Zwischensumme mittelfristiger Bedarf	3,76	16,9
Möbel/Antiquitäten	1,00	4,5
Baumarktartikel/Eisenwaren	1,18	5,3
Hausrat/Glas/Geschenkartikel	0,51	2,3
Farben/Tapeten/Raumausstattung	0,15	0,7
Elektro/Unterhaltungselektronik/PC	1,50	6,7
Foto	0,19	0,9
Optik	0,22	1,0
Uhren/Schmuck	0,15	0,7
Lederwaren	0,08	0,3
Fahrräder	0,12	0,5
Autoteile/-zubehör/-reifen	0,51	2,3
Baby-/Kinderausstattung	0,15	0,7
Gartencenter/Gartenbedarf	0,52	2,3
Zwischensumme langfristiger Bedarf	6,28	28,2
GESAMT	22,28	100,0

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen