



Anlage 2

Einzelhandelsgutachten für die Stadt Mirow

*unter besonderer Berücksichtigung
der Umsiedlung des Vollsortimen-
ters und der Umsiedlung und Erwei-
terung des Discountmarktes Aldi*

Vorgelegt

am: 28. September 2007

von:



Gesellschaft für
Service und Marketing
des Einzelhandels mbH

Hopfenstraße 65
24103 Kiel

Inhaltsverzeichnis

TABELLENVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	3
1. Aufgabenstellung	4
2. Bestandsanalyse	5
2.1. Allgemeine Rahmenbedingungen für den Einzelhandel der Stadt Mirow	5
2.1.1. Raumordnerische Einbindung	5
2.1.2. Wirtschaftliche Situation	5
2.1.3. Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur	5
2.1.4. Verkehrsanbindung	6
2.1.5. Konkurrenzanalyse	7
2.1.6. Tourismus	7
2.2. Situationsanalyse	8
2.2.1. Bestandserhebung des Einzelhandels in Mirow	8
2.2.2. Analyse der Zentrenstruktur in Mirow	9
3. Analyse der geplanten Vorhaben in Mirow	19
3.1. Ermittlung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials	19
3.1.1. Abgrenzung und Quantifizierung des Marktgebietes	19
3.1.2. Kaufkraft und Kaufkraftbindung	20
3.1.3. Derzeitiges Nachfragepotenzial im Marktgebiet	21
3.2. Gegenüberstellung von Nachfrage- und Angebotspotenzial	21
3.3. Verträglichkeitsanalyse der möglichen Umsiedlungen	23
3.3.1. Umsiedlung des Edeka-Vollversorgers	23
3.3.2. Umsiedlung und Erweiterung des Aldi-Discounters	25
3.4. Handlungsempfehlungen und Strategien zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels der Mirower Innenstadt	28
3.5. Entwicklung des Einzelhandels (Prognose bis 2020)	30
4. Schlussbemerkung	33

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 - Angebotsstruktur des Einzelhandels.....	9
Tabelle 2 - Branchenstruktur nach Standorten	15
Tabelle 3 - Bevölkerung im Einzugsgebiet	20
Tabelle 4 - Bindungsquoten der Kaufkraft.....	21
Tabelle 5 - Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet.....	21
Tabelle 6 - Angebotspotenzial in Mirow	22
Tabelle 7 - Gegenüberstellung von Nachfrage- und Angebotspotenzial	22
Tabelle 8 - Umsatzerwartungen der Erweiterung des Aldi-Marktes	26
Tabelle 9 - Wettbewerbsbezogene Wirkungen Aldi-Erweiterungen	26
Tabelle 10 - Bevölkerung im Einzugsgebiet 2020.....	30
Tabelle 11 -Nachfragepotenzial 2020 nach Umsetzung der Handlungsempfehlungen.....	32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1- Bevölkerungsentwicklung in Mirow und den Ortsteilen	6
Abbildung 2 - Überblick Mirow: Standorte	10
Abbildung 3 - Wohngebiet Schillerstraße beim Vollversorger, nördliche Blickrichtung.....	11
Abbildung 4 - WG vom Aldi-Parkplatz aus Abbildung 5 – Lebensmittelmarkt.....	11
Abbildung 6 - Innenstadt mit B198	12
Abbildung 7 - Leerstand in Schloss- und Töpferstraße.....	12
Abbildung 8 - Beschilderung Schlossstraße/ Ecke Mühlenstraße und Ecke Töpferstraße, Strelitzer Straße/Ecke Jahnstraße und am Ortseingang aus Richtung Röbel .	13
Abbildung 9 - Netto-Markt, Mühlenstr. mit Netto/Blick Richtung Innenstadt.....	14
Abbildung 10 - Geschäftslage der Befragten	16
Abbildung 11 - Einstellung der Händler zum Vorhaben	17
Abbildung 12 - Kundenanteil der Touristen in der Saison.....	18
Abbildung 13 - Anteil der Kunden aus Mirow (inkl. Ortsteile)	18
Abbildung 14 - Einzugsgebiet der Stadt Mirow	19
Abbildung 15 - Edeka in der Schillerstraße.....	24
Abbildung 16 - Blick vom Aldi-Standort Richtung Innenstadt	29
Abbildung 17 - Knotenpunkt Innenstadt.....	29
Abbildung 18 - Entwicklung der Übernachtungszahlen in M-V.....	31

1. Aufgabenstellung

Die GSM Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH ist am 5. September 2007 damit beauftragt worden, ein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Mirow zu entwickeln. Insbesondere waren dabei die möglichen Auswirkungen der Umsiedlung und Erweiterung eines ALDI-Discounters sowie der Umsiedlung eines EDEKA-Vollversorgers zu prüfen.

Im Zentrum der Analyse stand neben der Erörterung der grundsätzlichen Tragfähigkeit der Vorhaben vor allem die Frage, ob und wenn ja welche Auswirkungen auf das Potential der Innenstadt und auf die Wettbewerbsstandorte in der Lebensmittelbranche in den Wohngebieten der Stadt Mirow hat.

Grundlage dieser Stellungnahme bilden Erhebungen und Beobachtungen des aktuellen Einzelhandelsangebotes vor Ort, insbesondere auf der kurzfristig periodischen Bedarfsstufe. Zunächst werden aktuelle, allgemeine Rahmendaten der Stadt Mirow aufgezeigt.

Die Untersuchungen sind im Zeitraum vom 5. September bis 28. September 2007 durchgeführt worden.

2. Bestandsanalyse

2.1. Allgemeine Rahmenbedingungen für den Einzelhandel der Stadt Mirow

2.1.1. Raumordnerische Einbindung

Die Stadt Mirow im Landkreis Mecklenburg-Strelitz ist gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte als Grundzentrum eingestuft.

Nach der Definition des neuen Landesraumentwicklungsprogramms sollen Grundzentren die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen (Nahbereichsversorgung). Nach den Ober- und Mittelzentren bilden Grundzentren die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte im ländlichen Raum. In dieser Funktion stützen sie dort das Infrastrukturmnetz und bilden die räumlichen Grundpfeiler der Daseinsvorsorge.

Auf den Einzelhandel bezogen heißt das, dass vor allem das Vorhalten von Waren des täglichen Bedarfs oder anders ausgedrückt, der kurzfristig periodischen Bedarfsgruppe, notwendig ist. Dazu gehören insbesondere Lebensmittel, Getränke, Körperpflegeartikel, Drogeriewaren, Blumen, Apotheken, Reformwaren usw. Diese Sortimente werden auch als nahversorgungsrelevant angesehen. Des Weiteren kann das Grundzentrum ein begrenztes Standardangebot von Waren der mittelfristig periodischen Bedarfsgruppe vorhalten, wie z. B. Textilien, Schuhe, Lederwaren, Wäsche, Heimtextilien, Schreibwaren, Bücher, Spielwaren u.a. hinsichtlich der langfristigen Bedarfsgruppe wie z. B. Baummarktartikel, Glas/ Porzellan, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Uhren/Schmuck wird dem Grundzentrum in der Regel keine Versorgungsaufgabe zuzuordnen sein.

Benachbarte Grundzentren sind Rechlin im Westen und Wesenberg im Osten der Stadt. Mirow liegt im Mittelbereich der Stadt Neustrelitz.

2.1.2. Wirtschaftliche Situation

Die wirtschaftliche Situation in der Region ist auch für den Einzelhandel einer Stadt von großer Bedeutung, da eine stabile Wirtschaftslage immer auch einhergeht mit einer gesicherten Arbeitsplatzversorgung für die Einwohner dieser Region. Diese wiederum beeinflusst die Bevölkerungsentwicklung und die Höhe der Kaufkraft in dem jeweiligen Gebiet und wirkt sich damit auch ganz entscheidend auf die einzelhandelsrelevante Nachfrage aus.

Die Arbeitslosenquote lag im August 2007 bei 17,8 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 Prozentpunkte gesunken.¹ Die Wirtschaft ist weitestgehend geprägt vom Tourismus. (Vgl. Kap. 2.1.6)

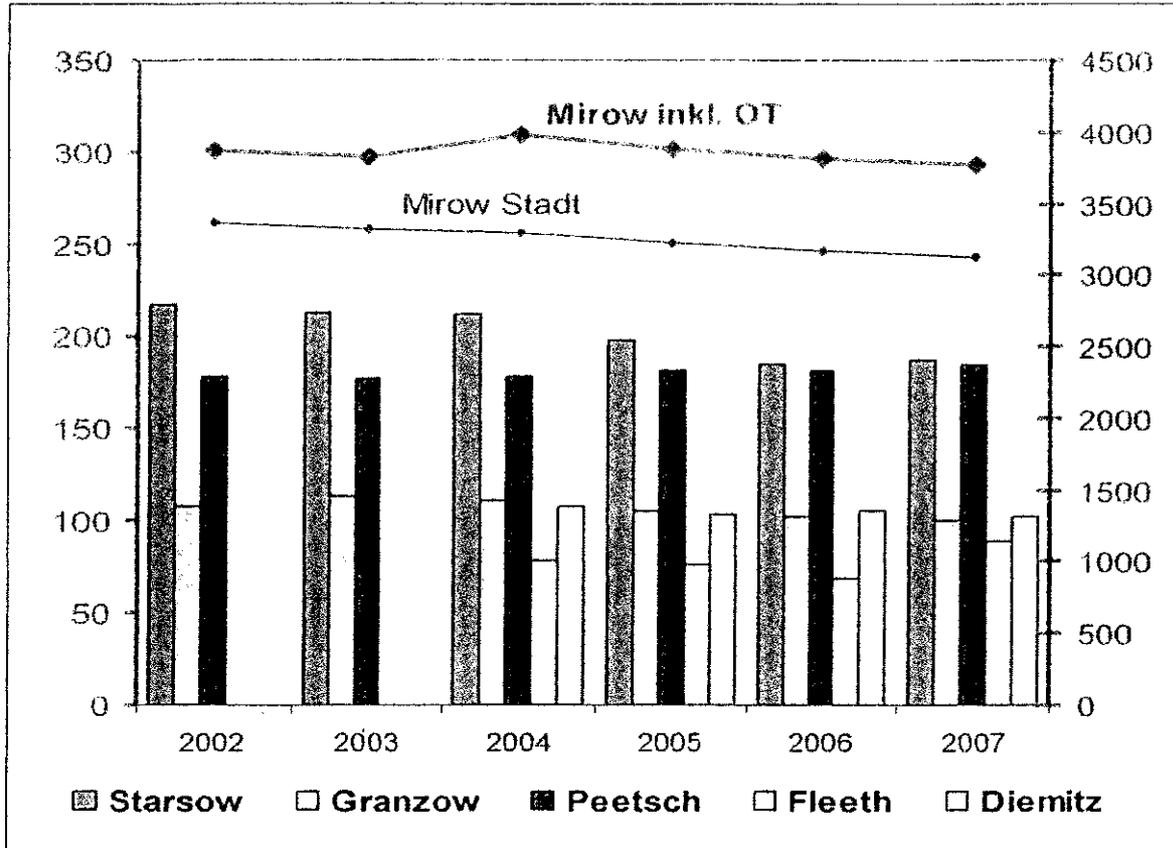
2.1.3. Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur

Von 2002 bis August 2007 hat die Stadt Mirow inkl. der Ortsteile ca. 2,6% ihrer Einwohner verloren, wobei 2004 ein leichter Anstieg aufgrund der Eingemeindung der Ortsteile Diemitz und Fleeth verzeichnet wurde. Seit 2004 betrug der Bevölkerungsrückgang ca. 5%. Heute gehören der Stadt Mirow auch die Ortsteile Peetsch, Granzow, Fleeth, Diemitz und Starsow an. Im August 2007 betrug die Gesamteinwohnerzahl in Mirow inkl. der Ortsteile 3774 Personen.²

¹ Quelle: Arbeitsmarktbericht der Agentur für Arbeit Neubrandenburg, August 2007

² Amt Mecklenburgische Seenplatte, Meldeamt, Stand September 2007, Einwohner mit Hauptwohnsitz

Abbildung 1- Bevölkerungsentwicklung in Mirow und den Ortsteilen



2.1.4. Verkehrsanbindung

Die Stadt Mirow ist über die Bundesstraße 198 in Richtung Neustrelitz mit Wesenberg verbunden und in Richtung Plau am See ca. 25 km westlich an die Autobahn A19 über die Auffahrt Röbel angeschlossen. Die B198 verläuft derzeit mitten durch die Stadt. Das Straßenbauamt Neustrelitz plant den Neubau der Ortsumgehung Mirow im Zuge der B198 als Bestandteil des aktuellen Bundesverkehrswegeplanes 2003.³ Die Planung der westlichen und südlichen Umfahrung der Stadt Mirow befindet sich derzeit im Linienbestimmungsverfahren, mit der Realisierung wird voraussichtlich frühestens 2012 begonnen werden.⁴

Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm sieht langfristig zudem den Bau einer leistungsfähigen Verbindung von Mirow nach Wittstock mit der Verlängerung nach Westen als Anbindung an die A 19 / A 24 und künftig an die A 14 vor. Das Raumordnungsverfahren für dieses Vorhaben wurde im November 2004 eröffnet und wird von den beiden betroffenen Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg zeitgleich in enger Abstimmung durchgeführt.

Die Buslinien der VMO – Verkehrsgesellschaft Mecklenburg-Strelitz mbH verbindet Mirow mit den Orten des nördlichen Einzugsgebietes, Richtung Roggentin/Neustrelitz, des östlichen Einzugsgebietes Richtung Wesenberg und des südlichen Einzugsgebietes Richtung Peetsch/Diemitz. In westlicher Richtung ist Mirow über das Busliniennetz der VMO Personenverkehr Müritz GmbH an die Orte Lärz, Krümmel und Buschhof sowie an die Stadt Röbel und den Ort Boek angebunden.

³ geplanter Verlauf siehe Skizze Abbildung 2

⁴ Quelle: Straßenbauamt Neustrelitz, http://www.inros-lackner.de/index.php/de/projekte/verkehrsbauten/b198_ortsumgehung_mirow

Eine von der Ostdeutschen Eisenbahn im Personennahverkehr betriebene Bahnlinie führt täglich von Mirow über Wesenberg und Groß Quassow nach Neustrelitz. Im nahe gelegenen Lärz befindet sich außerdem ein Flugplatz mit zwei Landebahnen, dessen Entwicklung große Perspektiven für die vom Tourismus geprägte Müritz-Region eröffnen kann.

2.1.5. Konkurrenzanalyse

Die Stadt Mirow befindet sich im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Neubrandenburg und nachgeordnet des Mittelzentrums Neustrelitz. Vor allem Neubrandenburg, aber teilweise auch Neustrelitz besitzen im mittel- bis langfristigen Bedarf und in der Angebotsvielfalt eine stärkere Anziehungskraft, mit der Mirow auch zukünftig nicht konkurrieren kann und soll.

Benachbarte Grundzentren sind Wesenberg in östlicher Richtung und Rechlin und Röbel in westlicher Richtung. Die PKW-Fahrtzeit von Mirow nach Rechlin und Wesenberg beträgt jeweils nur etwa 10 Minuten, so dass die drei Orte sich im Standortwettbewerb um die Kunden aus ihren jeweiligen Nahbereichen behaupten müssen.

Zum Nahbereich des benachbarten Wesenberg gehören laut RROP⁵ lediglich noch die Orte Priepert und Strasen. Das Einzelhandelsangebot auf der kurzfristigen Bedarfsstufe setzt sich im Wesentlichen aus dem ansässigen Plus-Markt, einem Getränkemarkt, einem kleineren Sky-Markt und einer Tankstelle zusammen, so dass hier keine größere Bindung zusätzlicher Kaufkraft aus dem Umland erwartet werden kann.

Zum Nahbereich Rechlins gehören die Orte Buchholz, Priborn und Vipperow. Das Einzelhandelsangebot in Rechlin beschränkt sich jedoch auf den ansässigen Netto-Discounter, einen kleinen Hobbymarkt mit Boots- und Angelzubehör, einen Getränkemarkt sowie eine kleine Passage mit Frisör, etc. in der auch ein Schlecker-Drogeriediskont angesiedelt ist. Demnach ist davon auszugehen, dass die Stadt Mirow auch für den Rechliner Nahbereich eine Versorgungsfunktion mit übernimmt, zumal die Straßenanbindung nach Mirow wesentlich kürzer ist als in westlicher Richtung nach Röbel.

Die Stadt Röbel mit knapp 5.400 Einwohnern liegt etwa 25 km entfernt von Mirow an der A19 und verfügt über ein umfangreiches und hochwertiges Einzelhandelsangebot mit einem Möbelmarkt, einem Netto, einem Penny mit Schuhdiscount und Schlecker-Markt, einem Plus, Edeka und Lidl, einem Rewe-Markt und einem erst vor 4 Monaten nach Verlagerung und Vergrößerung neu eröffneten Sky-Vollversorger. Für den Standort Röbel ist von einer hohen Kaufkraftbindung aus dem Umland auszugehen.

Insgesamt spielt der Einzelhandelsstandort Mirow eine wichtige Rolle für die Grundversorgung seines Einzugsgebietes. Die Grundversorgung umfasst hierbei vor allem Waren des täglichen Bedarfs. Diese entsprechen dabei der kurzfristig periodischen Bedarfsstufe, welcher die Sortimente Lebensmittel, Getränke, Blumen, Körperpflege, Drogeriewaren, Apotheken, Reformwaren usw. angehören und die als nahversorgungsrelevant angesehen werden.

2.1.6. Tourismus

Der Tourismus spielt für die Wirtschaft des Erholungsortes insgesamt und den Einzelhandel im Besonderen eine entscheidende Rolle. Die zahlreichen Angebote an Hotels und Pensionen, Privatunterkünften in Boots- und Ferienhäusern und Appartements und Campingplätze ermöglichen die Beherbergung jährlich tausender Touristen. Allein im Jahr 2006 verzeichnete die Stadt 170.000 Übernachtungen. Die durchschnittliche Verweildauer beträgt in Mirow 5 Tage.⁶ Der Ferienpark Mirow im Ortsteil Granzow verfügt allein über ca. 300 Wohneinhei-

⁵ Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

⁶ Quelle. Statistisches Landesamt, 2006

ten für durchschnittlich 5 Personen und verzeichnet das ganze Jahr über eine hohe Auslastung, die im Sommer und zu den Brücken- und Feiertagen fast durchgängig bei 100 % liegt.⁷

Die Kanustation Mirow mit Campingplatz und Abenteuer-Seilgarten ist ein renommierter Anlaufpunkt für Besucher der Seenplatte. Das Schloss Mirow ist ein weiterer innerörtlicher Anziehungspunkt und Anlaufstelle zahlreicher regionaler Bustouren. Im Durchschnitt der letzten 3 Jahre lag die Besucherzahl des Schlosses bei ca. 14.300 Gästen.⁸ Übernachtungsgäste geben in Mecklenburg-Vorpommern durchschnittlich 9,20 € pro Tag im Einzelhandel aus, Tagesreisende kaufen für etwa 11,90 € in den besuchten Städten ein. Ein weiterer nicht zu vernachlässigender Faktor sind die Nebenwohnungen. Die Müritz-Region ist für Besucher aus dem Großraum Berlin, aber auch aus Hamburg und anderen benachbarten Großräumen ein sehr beliebter Zweitwohnsitz. Laut Auskunft des Meldeamtes Mirow sind im Amtsbereich Mecklenburgische Kleinseenplatte 985 Zweitwohnsitze gemeldet, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass die Dunkelziffer diesbezüglich sehr hoch angenommen werden sollte, da die wenigsten Wohnsitze angemeldet würden.⁹ Die Gutachter berücksichtigen daher im Folgenden einen Wert von 1.500 Personen mit Zweitwohnsitz im Einzugsgebiet der Stadt Mirow.

2.2. Situationsanalyse

2.2.1. Bestandserhebung des Einzelhandels in Mirow

Zur Erfassung des Einzelhandelsangebotes der Stadt Mirow sowie zur Beurteilung der gegenwärtigen Situation haben die Gutachter im September 2007 eine Händlerbefragung und Erhebung in der Stadt durchgeführt. Für die Stadt Mirow inklusive der Ortsteile ist insgesamt eine bewirtschaftete Verkaufsfläche von 7115 qm ermittelt worden. Diese Fläche verteilt sich auf 50 Ladeneinheiten. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Ladengeschäft beträgt somit ca. 142,30 qm. Von der Gesamtangebotsfläche waren etwa 4335 qm Lebensmittelanbieter. Weitere 415 qm Ladenfläche werden den Branchen Gesundheit und Körperpflege zugeordnet. Die Tabelle 1 verdeutlicht noch einmal die Struktur der erfassten Anbieter in Mirow.

⁷ Quelle: Ferienpark Mirow, Service Center

⁸ Quelle: Touristeninformation im Torhaus, Mirow

⁹ Quelle: Meldeamt, Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Mirow

Tabelle 1 - Angebotsstruktur des Einzelhandels

Branchengruppe	Vkf. In qm	Flächenanteil in %	Anzahl der Geschäfte	Anzahl in %	Ø Fläche in qm
Lebensmittel, Blumen	4345	60,9%	16	32,0%	271
Gesundheit, Körperpflege	415	5,8%	5	10,0%	83
Schreibwaren, Papier, Bücher	105	1,5%	3	6,0%	35
Bekleidung	395	5,6%	6	12,0%	66
Schuhe, Lederwaren	100	1,4%	1	2,0%	0
Spielwaren, Sportartikel	140	2,0%	2	4,0%	70
Hausrat, Haushaltsartikel, Geschenkartikel	280	3,9%	6	12,0%	47
Elektronik, Hifi, TV, Computer	120	1,7%	1	2,0%	120
Uhren, Schmuck	50	0,7%	1	2,0%	50
Foto, Optik	220	3,1%	3	6,0%	73
Möbel, Teppiche, Wohnungseinrichtung	0	0,0%	0	0,0%	0
Hobby, Freizeit, Heimwerker, Garten	925	13,0%	5	10,0%	185
Sonstiges (Versandhandel, An- und Verkauf)	30	0,4%	1	2,0%	30
Gesamt	7115	100,0%	50	100,0%	142,30

In der oben dargestellten Übersicht wurde der aktuelle Bestand nach dem Branchenschwerpunktprinzip strukturiert. Gerade bei den größeren Lebensmittelmärkten besteht aber ein nicht unerheblicher Teil der Sortimentes aus Artikeln des Gesundheits- und Drogeriebedarfes (Non-Food-1) und aus Angeboten des Bereiches Textil, Schreibwaren, Spielwaren etc. (Non-Food 2). Dabei weisen die Discounter mit durchschnittlich knapp 27% einen größeren Non-Food-Anteil auf, als ein Vollversorger mit durchschnittlich 13%. Rechnet man diesen Non-Food-Anteil 1 und 2 aus der oben aufgeführten Angebotsfläche heraus, so erhält man eine Netto-Verkaufsfläche für Lebensmittel von insgesamt 3.526,70 qm. Daraus ergibt sich eine derzeitige Pro-Kopf-Versorgungskennziffer von 0,93 qm für Lebensmittel. Auf der gesamten kurzfristigen Bedarfsstufe (Lebensmittel und Non-Food-1) ergibt sich flächenbereinigt eine Gesamtversorgung von 1,15 qm Verkaufsfläche je Einwohner.

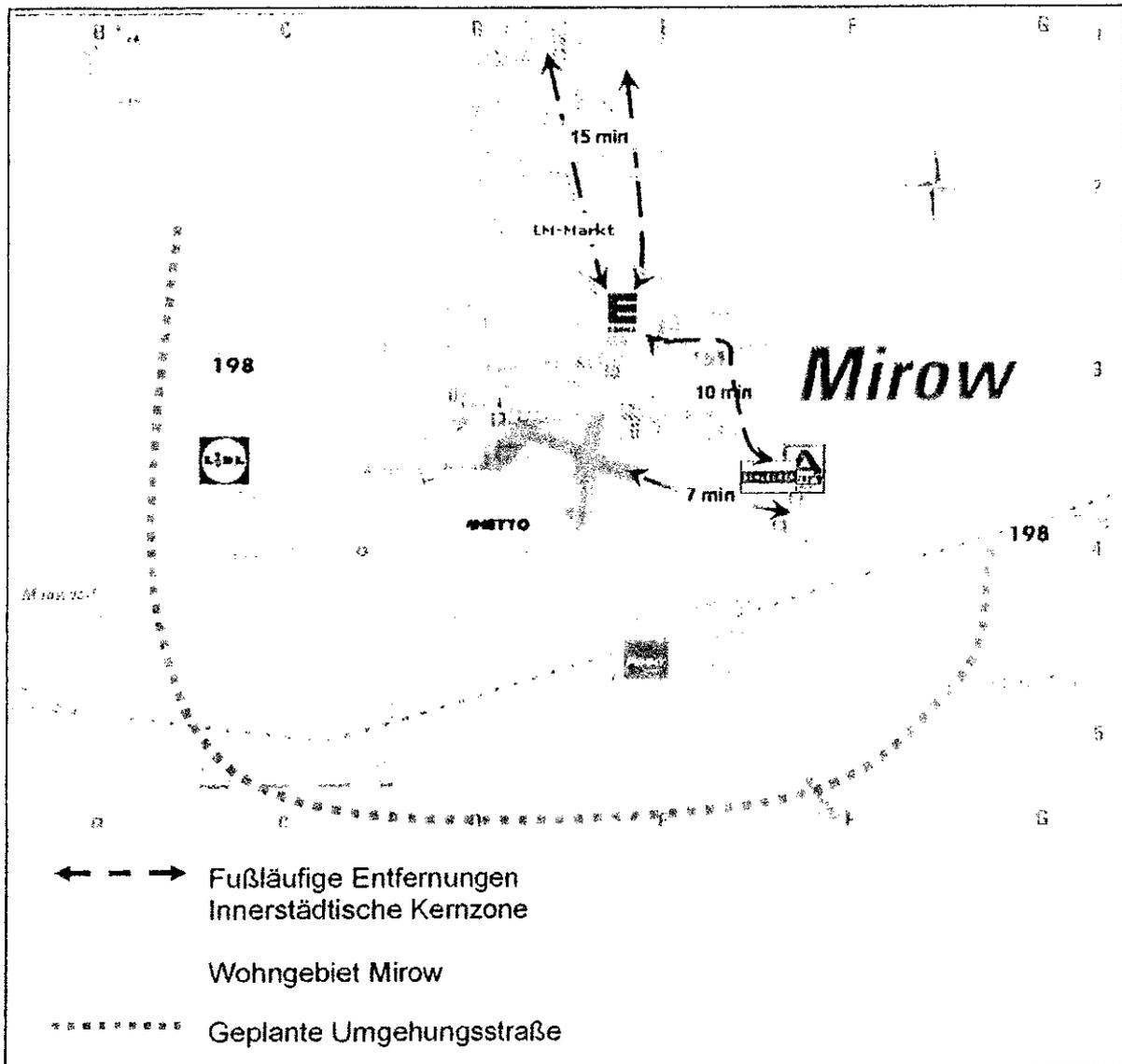
2.2.2. Analyse der Zentrenstruktur in Mirow

Bei den zu untersuchenden Vorhaben handelt es sich weitestgehend um eine innerörtliche Verlagerung bereits heute bestehender Einzelhandelsflächen. Der derzeitige Besatz wird durch das Vorhaben demnach weniger in seinem Umfang als vielmehr in seiner Struktur verändert. Insofern spielt die Analyse der Einzelhandelsstandorte für die Bewertung der Vorhaben eine entscheidende Rolle. Bei den Erhebungen vor Ort konnten im Wesentlichen 3 Standortkategorien abgegrenzt werden.

Neben den innerstädtischen und den Wohngebietsstandorten sind hier noch einzelne Solitärstandorte zu benennen, die aufgrund ihrer Lage als eher autokundenorientiert eingestuft werden müssen. Die Abbildung 2 gibt zunächst einen Überblick über das Stadtgebiet Mirow,

den Verlauf der geplanten neuen Umgehungsstraße und die Lage sowie die fußläufigen Entfernungen der einzelnen Einzelhandelsstandorte, welche nachfolgend näher beschrieben werden.

Abbildung 2 - Überblick Mirow: Standorte



Nördlich der Innenstadt und der Durchfahrtsstraße B198 befindet sich ein großes zusammenhängendes Wohngebiet entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie beidseits der parallel dazu verlaufenden Jahnstraße/Schillerstraße und August-Bebel-Straße. Das Wohngebiet schließt im Norden in Richtung Ortsteil Granzow mit der „Seesiedlung“ ab und grenzt im Westen an den Mirower See. In Höhe Strandstraße befindet sich am See zudem ein kleiner Campingplatz. In dem Wohngebiet ist außerdem ein Seniorenheim angesiedelt sowie eine Schule, ein Sportplatz und eine Turnhalle.

In östlicher Richtung grenzt das Wohngebiet an eine Kleingartenanlage und im Südosten Richtung B198 an den derzeitigen Standort des ALDI-Discounters mit angebundenem Schlecker- und Getränkemarkt. Im Wohngebiet selbst ist gegenüber dem Seniorenheim derzeit ein Edeka-Vollversorger mit 1.100 qm Verkaufsfläche angesiedelt. In diesem nördlichen Teil besteht die Wohngebietsbebauung vorwiegend aus Einfamilienhäusern oder Doppelhaushälften (Vgl. Abb. 3) Eine fußläufige Erreichbarkeit ist jedoch aufgrund der großen Ausdehnung des Wohngebietes nur für einen kleineren Teil des nördlichen Wohngebietes gegeben. Hier spielt daher der in der Fritz-Reuter-Str. ansässige Lebensmittelmarkt als fußläufig erreichbarer Versorger gerade für die älteren Bewohner eine wichtige Rolle. Dieser kleine

Markt wird von Edeka beliefert und bietet auf 130 qm Verkaufsfläche vorwiegend Sortimente der kurzfristigen Bedarfstufe (Vgl. Abb. 5) Südlich des Edeka-Marktes und in der Nähe des Aldi-Marktes besteht die Wohngebietsbebauung dagegen zunehmend auch aus Mehrfamilienhäusern (Vgl. Abb. 4). Insgesamt sind im Wohngebiet 5 Anbieter mit einer Gesamtfläche von 2420 qm angesiedelt.

Abbildung 3 - Wohngebiet Schillerstraße beim Vollversorger, nördliche Blickrichtung



Abbildung 4 - WG vom Aldi-Parkplatz aus



Abbildung 5 – Lebensmittelmarkt

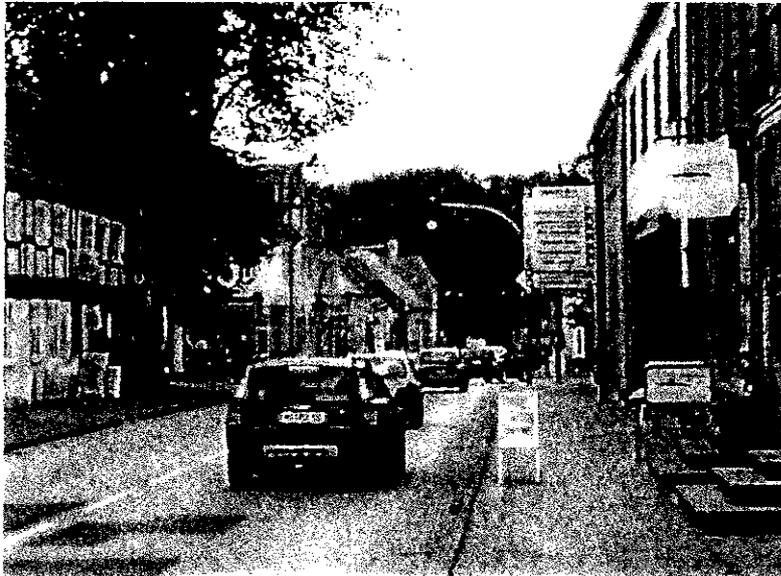


Eine klare Abgrenzung einer Innenstadt im Sinne eines konzentrierten zentralen Bereiches mit fast durchgehendem Einzelhandelsbesatz ist in Mirow nicht zu finden. Dennoch kann eine innerstädtische Kernzone differenziert werden, in der eine Reihe von Geschäften angesiedelt sind. Diese beginnt in der Mühlenstraße, Ecke Schloßstraße und setzt sich fort entlang der B198 Schloßstraße und Strelitzer Straße und reicht bis in die Töpferstraße und teilweise bis in die Rudolf-Breitscheid-Straße hinein.

In der Innenstadt befinden sich 32 Geschäfte mit insgesamt 2385 qm Verkaufsfläche. Die Innenstadt weist einen recht gesunden Branchenmix auf: 16,6% der Angebotsfläche sind Bekleidungsanbietern zuzuordnen, 9,9% Hausrat-, Haushalts- und Geschenkartikeln, 9,2 & Foto und Optik (Vgl. Tabelle 2). Außergewöhnlich hoch ist der Anteil an Hobby-/Freizeit- und Heimwerkerbedarf, der über 30 % der Gesamtangebotsfläche ausmacht. Dies ist allerdings auf 2 ansässige Blumen- und Gartenmärkte mit jeweils ca. 350 qm Angebotsfläche zurückzuführen. Diese Sortimente mit hohem Flächenbedarf sind normalerweise nicht in innerstädtischen Räumen zu finden.

Die besonderen Bedingungen in Mirow (Bundesstraße verläuft mitten durch die Stadt; lang gestreckte, lockere Struktur der Innenstadt) können jedoch in diesem speziellen Fall die Lage dieser Anbieter erklären. Hinzu kommt, dass ansonsten keine kleinen Blumenfachgeschäfte vorhanden sind, wie sie sonst häufig in Innenstädten anzutreffen sind.

Abbildung 6 - Innenstadt mit B198



Im Innenstadtbereich bestehen Parkmöglichkeiten für ca. 5-7 Pkw für 2 Stunden kostenlos mit Parkscheibe in Höhe Schlossstraße/Ecke Mühlenstraße gegenüber der Einfahrt zur Schlossinsel. Auf der Schlossinsel selbst gibt es weitere Parkmöglichkeiten, die jedoch eher von Schlossbesuchern genutzt werden. Im Bereich Strelitzer Straße/Ecke Bahnhofstraße bestehen weitere Parkmöglichkeiten auf einer kleinen Freifläche, die aber nicht erkennbar als Parkplatz ausgeschildert ist. Im Kerngebiet der Innenstadt fehlen gänzlich ausgewiesene Parkmöglichkeiten.

Ein Grund für die lockere Struktur der Innenstadt ohne wirklich durchgehende Ladenfront ist sicherlich die Problematik des Leerstandes. Allerdings sind viele ehemalige Leerstandsflächen mittlerweile umgenutzt oder verbarrikiert, so dass eine flächengenaue Erfassung des gesamten Leerstandes nicht möglich war. Durch die Wohnungen oder Nutzung von Ladenflächen durch andere Branchen (Banken, Versicherungen, Frisör, Möbeltischlerei o.ä.) stellte sich dennoch nicht die Problematik einer „tot“ wirkenden Innenstadt, mit ganzen leer gezogenen Straßenzügen. Vereinzelt Leerstände fanden sich in der Schlossstraße am Beginn der innerstädtischen Kernzone (ca. 80-90qm), in der Töpferstraße und der Strelitzer Straße.

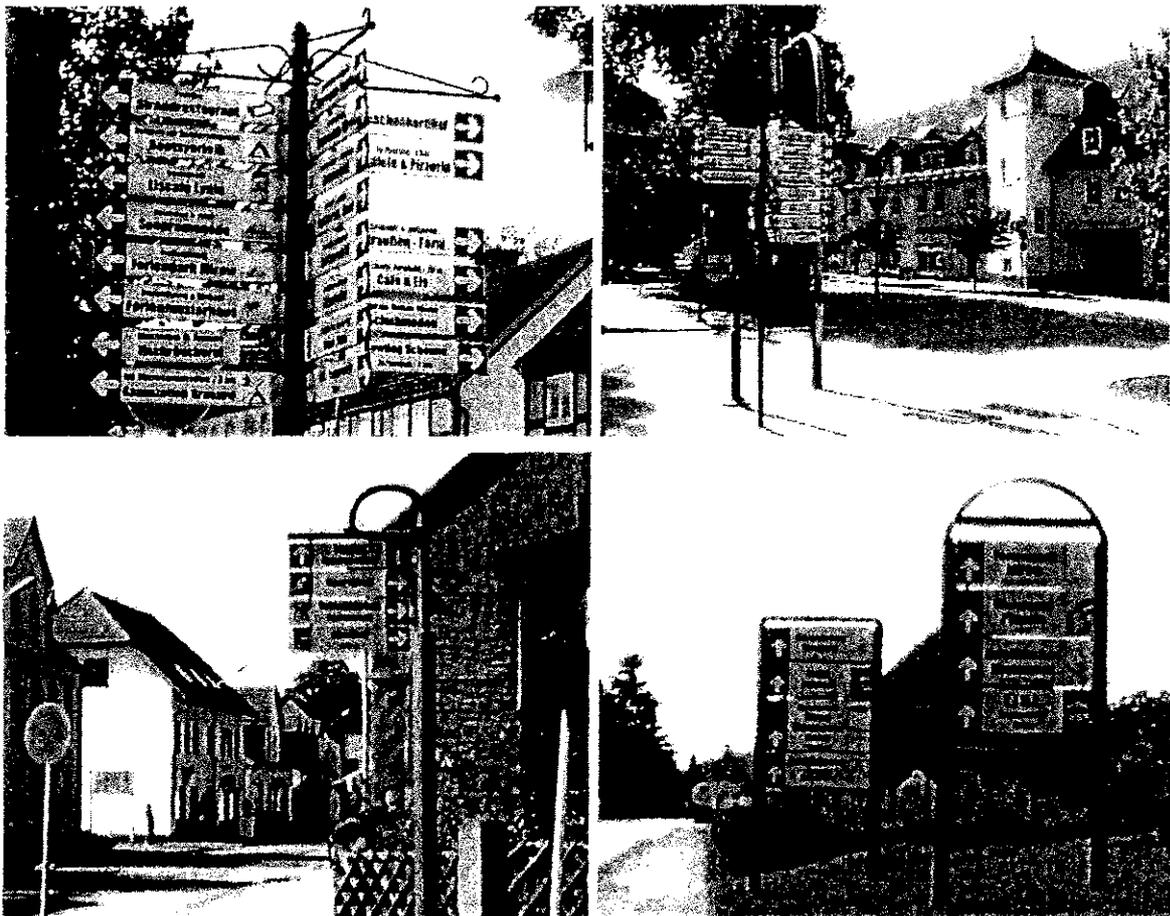
Abbildung 7- Leerstand in Schloss- und Töpferstraße



Insgesamt ist die Innenstadt zwar erst auf den zweiten Blick als solche erkennbar, erweist sich dann aber als recht vital und attraktiv. Viele Händler bieten Zusatzservices, wie Post oder Lotto oder aber sie sind in ihren Sortimenten sehr auf die Touristen fokussiert und dadurch nach eigener Auskunft überlebensfähig (weitere Details siehe Befragung, Kap. 2.2.4).

Als besonders positiv sind die hervorragenden Beschilderungen überall in der Stadt hervorzuheben, welche die Besucher in alle Geschäfte und alle gastronomischen oder touristisch attraktiven Angebote der Stadt leiten. (Vgl. Abb. 8)

Abbildung 8 – Beschilderung Schlosstraße/ Ecke Mühlenstraße und Ecke Töpferstraße, Strelitzer Straße/Ecke Jahnstraße und am Ortseingang aus Richtung Röbel



Die eher autokundenorientierten Solitärstandorte befinden sich außerhalb des Wohngebietes und der Innenstadt. Dazu gehört der Standort des Lidl-Discounters in der Retzower Straße am Ortseingang aus Richtung Röbel/A19 an der B198. Hier sind außerdem noch ein Bäcker und ein Schlecker-Drogeriediskont angesiedelt.

Ein weiterer solitärer Standort befindet sich in Richtung Ortsausgang Richtung Peetsch in der Nähe des Bahnhofes mit dem ansässigen Penny-Discounter mit ca. 500 qm Verkaufsfläche und einem kleinen Bäcker in Standortgemeinschaft mit einem Landhandel-Baumarkt mit 150 qm Verkaufsfläche. Dieser Standort erscheint zunächst recht abgelegen, mit wenig Wohnbebauung in der unmittelbaren Nähe und gelegen an einer weniger befahrenen Landstraße. Nach Auskunft des ansässigen Baumarktes profitiert dieser Standort im Wesentlichen auch von den Kunden aus dem südlichen Einzugsgebiet (Schwarz, Peetsch, Diemitz, Fleeth). Zudem könnte der Standort perspektivisch durch die geplante Umgehungsstraße aufgewertet werden, sofern es gelingt, hier durch Beschilderung o.ä. eine attraktive Torsituation in den Ort hinein zu schaffen.

Ein weiterer solitärer Einzelhandelsstandort befindet sich an der B198 aus Richtung Röbel kommend in der Mühlenstraße (Ecke Fischergang) in Richtung Innenstadt. Trotz seiner relativen Nähe zur Innenstadt sollte der Netto-Discounter als Solitärstandort betrachtet werden, aufgrund der mangelnden fußläufigen Anbindung zur Innenstadt (ca. 10-15 min Gehzeit, vgl. Abb. 9).

Abbildung 9 - Netto-Markt, Mühlenstr. mit Netto/Blick Richtung Innenstadt



Neben den Solitärstandorten wurden noch 4 weitere kleinere Geschäfte in besonderer Lage gefunden, die keinem der 3 Kernbereiche zugeordnet werden konnten. Dies betraf zum einen zwei kleine Geschäfte mit Sortimenten aus dem Bereich Geschenkartikel (z.B. Souvenirs) mit ca. 20 und 25 qm Ladenfläche auf der Schlossinsel. Außerdem befindet sich in der Bahnhofstraße ein Geschäft mit etwa 40 qm Fläche mit Angel und Campingbedarf sowie in der Mühlenstraße gegenüber vom Netto-Discounter eine Fischerei mit angeschlossenem kleinen Verkaufsraum (ca. 35 qm). Alle 4 Geschäfte sind spezialisiert auf den Tourismus und trotz ihrer etwas solitären Lage daher als überlebensfähig zu beurteilen. In der folgenden Übersicht über die Branchenstruktur der 3 Kernbereiche des Mirower Einzelhandels bleiben diese 4 Anbieter aufgrund ihrer geringen Verkaufsfläche und ihrer besonderen Lage unberücksichtigt.

Tabelle 2 - Branchenstruktur nach Standorten

Branchengruppe	Innenstadt		Wohngebiet		Solitär	
	Vkf in qm	Flächenanteil	Vkf in qm	Flächenanteil	Vkf in qm	Flächenanteil
Lebensmittel, Blumen	140	5,9%	2240	92,6%	1920	87,7%
Gesundheit, Körperpflege	115	4,8%	180	7,4%	120	5,5%
Schreibwaren, Papier, Bücher	105	4,4%	0	0,0%	0	0,0%
Bekleidung	395	16,6%	0	0,0%	0	0,0%
Schuhe, Lederwaren	100	4,2%	0	0,0%	0	0,0%
Spielwaren, Sportartikel	140	5,9%	0	0,0%	0	0,0%
Hausrat, Haushaltsartikel, Geschenke	235	9,9%	0	0,0%	0	0,0%
Elektronik, Hifi, TV, Computer	120	5,0%	0	0,0%	0	0,0%
Uhren, Schmuck	50	2,1%	0	0,0%	0	0,0%
Foto, Optik	220	9,2%	0	0,0%	0	0,0%
Möbel, Teppiche, Wohneinrichtungen	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Hobby, Freizeit, Heimwerker, Garten	735	30,8%	0	0,0%	150	6,8%
Sonstiges (Versandhandel, An- und Verkauf)	30	1,3%	0	0,0%	0	0,0%
Summe	2385	100,0%	2420	100,0%	2190	100,0%

2.2.3. Festlegung schützenswerter Bereiche

Im Ergebnis der vorangegangenen Betrachtungen kristallisieren sich 3 schützenswerte Bereiche in der Stadt Mirow heraus. Zum einen gilt es, eine fußläufige Versorgung für das Wohngebiet sicher zu stellen. Insbesondere die älteren und nicht mobilen Bewohner müssen in der Lage sein, in einer fußläufigen Entfernung von idealerweise 5 bis maximal 10 Minuten ihre Einkäufe des täglichen Bedarfs zu erledigen. Dabei ist davon auszugehen, dass es sich dabei nicht um große Mengen handeln wird wie bei den typischen Wocheneinkäufen der Autokunden. Der kleinere Bon wird dabei entweder ausgeglichen durch eine höhere Kauffrequenz oder aber durch Hilfeleistungen von Nachbarn, Freunden oder Verwandten, die mit dem Auto ergänzende Einkäufe mit erledigen.

Als zweiter zu schützender Bereich sollte die Innenstadt bei allen Vorhaben besonders berücksichtigt werden. Diese hat nicht nur eine große Bedeutung als Faktor für die Lebensqualität der Anwohner, sondern sichert auch wichtige Arbeitsplätze in einer ansonsten weitgehend vom Tourismus geprägten Region. Hier gilt es, die bestehenden Strukturen zu erhalten - insbesondere in seinem derzeitigen Branchenmix ohne große Sortimentsdefizite - und

wenn möglich weiter auszubauen und zu optimieren. Leerstände in der Innenstadt sollten vermieden werden, um das zusammenhängende Angebot nicht noch weiter zu zerstückeln.

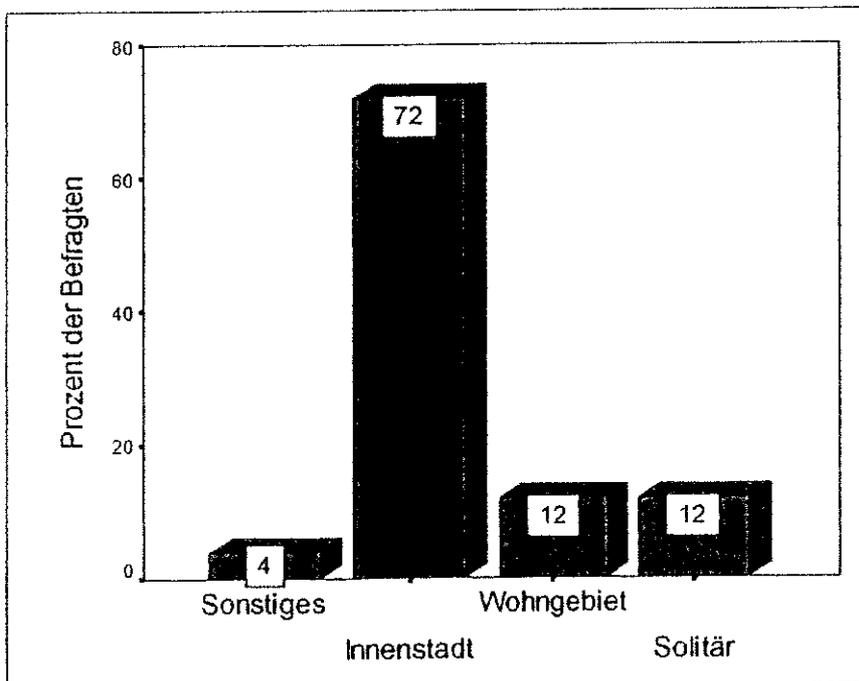
Nicht nur für die Stadt Mirow selbst, sondern auch für das gesamte Einzugsgebiet ist der ansässige Edeka der einzige qualitativ und quantitativ hochwertige Vollversorger. Die Discounter können mit ihrem Niedrig-Preis-Sortiment und der begrenzten Sortimentsbreite und -tiefe nicht die gleiche Qualität der Grundversorgung bieten, wie ein Vollsortimenter. Insofern stellt sich bei der Analyse des Vorhabens auch die Frage, inwieweit der Edeka am derzeitigen Standort existenzgefährdet ist und ob bei Schließung des Edeka-Marktes die Ansiedlung eines alternativen Vollsortimenters möglich sein wird.

2.2.4. Auswertung der Händlergespräche

Die bisherigen Betrachtungen basieren auf den Begehungen und Erhebungen vor Ort. Neben dieser objektiven Beobachtung und Erfassung ist es jedoch unerlässlich, die eigentlichen Betroffenen - die Einzelhändler und Anwohner- mit in die Analyse einzubeziehen. Daher wurden in Mirow zahlreiche Gespräche geführt. Nicht jeder Einzelhändler konnte befragt werden – teilweise hatten die Geschäfte zum Zeitpunkt der Befragung geschlossen oder die befragten Personen waren nicht auskunftsfähig oder -willig.

Insgesamt wurden mit 50% der Mirower Einzelhändler tatsächlich Gespräche geführt. Dabei wurden 56% der in der Innenstadt erfassten Geschäfte befragt, 33% der Anbieter an den Solitärstandorten und 60% der Wohngebietsanbieter. Keiner der 5 Lebensmittelmärkte mit 500 und mehr qm Verkaufsfläche konnte befragt werden. Entweder war die verantwortliche Filialleitung zum Zeitpunkt der Erhebung nicht anzutreffen oder sie war - mit Verweis auf die übliche Firmenpolitik- nicht bereit, an der Befragung teilzunehmen. Die Aussagen aus den Wohngebieten und Solitärstandorten stammen daher weitestgehend von anderen Anbietern am Gemeinschaftsstandort (z.B. Bäcker, Fleischer). Insgesamt sind 72% der Befragten Anbieter aus der Innenstadt (Vgl. Abb. 10). Die Befragung kann also lediglich Tendenzen aufzeigen und ihre Ergebnisse lassen vor allem Rückschlüsse für die Innenstadt zu. Sie erhebt insofern nicht den Anspruch, repräsentativ für den gesamten Einzelhandel der Stadt zu sein.

Abbildung 10 - Geschäftslage der Befragten



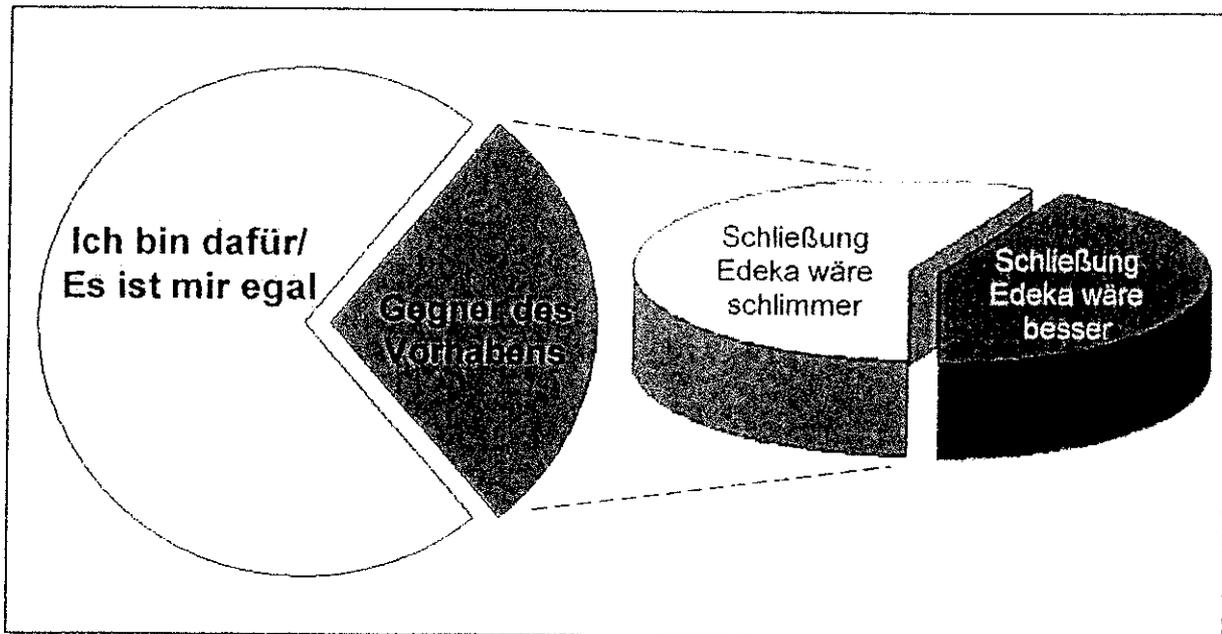
Im Rahmen der Analyse stellte sich die Frage nach der Zukunftsfähigkeit der Geschäfte. Die nicht befragten Geschäfte wurden nach ihrem äußeren Erscheinungsbild, dem Sortiment und der Geschäftslage beurteilt. Dabei wurde nur ein Geschäft aufgrund der abseitigen Lage und der Qualität des Geschäftes und des Schaufensters als nicht überlebensfähig eingestuft. Viele der Mirower Einzelhändler haben sich vor allem hinsichtlich ihrer Sortimente gut auf den Tourismus eingestellt. Außerdem ist der Branchenmix so strukturiert, dass viele Anbieter sozusagen eine Monopolstellung in der Stadt und im Einzugsgebiet haben. So gibt es zum Beispiel nur ein spezialisiertes Schuhgeschäft, einen Schmuckladen usw. Viele Händler können ihr Geschäft außerdem durch Zusatzservices wie Post, Lotto oder Reparaturdienste erhalten. Es scheint insgesamt, dass sich im Wettbewerb der vergangenen Jahre die heutigen Anbieterstrukturen herausgebildet und verfestigt haben. Einfach ausgedrückt: Wer bis heute durchgehalten hat, ist wettbewerbsfähig und wird sein Geschäft wahrscheinlich auch in Zukunft erhalten können.

Dieser Eindruck bestätigte sich auch in der Befragung. Zwar gaben viele der Händler an, dass die Ansiedlungen von Discountern -speziell in Innenstadtnähe- einige innerstädtische Geschäfte verdrängt haben. Auf die Frage hin, ob ihr eigenes Geschäft durch die ansässigen Discounter oder durch das geplante Vorhaben Aldi/Edeka gefährdet sei, sahen 88% der Befragten allerdings kein Risiko für ihr Geschäft.

12 % der befragten Geschäfte sehen sich dagegen durch das heute bestehende Angebot gefährdet, insbesondere durch den Non-Food-Anteil der Discountmärkte. Davon ist jedoch nur 1 Geschäft gegen das geplante Vorhaben. Vor die Wahl gestellt zwischen der Umsetzung des geplanten Vorhabens oder der Aufgabe des Edeka-Marktes in Mirow, empfanden alle die Schließung als die schlechtere Alternative.

Insgesamt waren 28% aller befragten Einzelhändler gegen die Umsetzung des Vorhabens, davon empfand die Mehrheit (57%) eine Schließung des Edeka-Marktes in Mirow jedoch als noch schlimmer (Vgl. Abbildung 11).

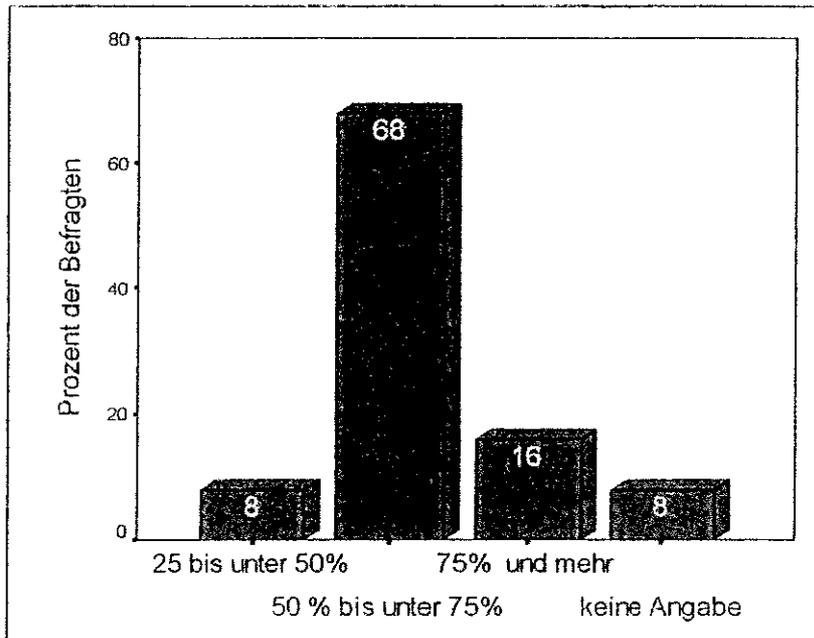
Abbildung 11 Einstellung der Händler zum Vorhaben



Eine weitere Frage, die den Händlern in den Gesprächen gestellt wurde, bezog sich auf das Einzugsgebiet und den Kundenkreis der Geschäfte. Aufgrund der Lage der Stadt in einer touristisch geprägten Region galt es auch, die Bedeutung des Tourismus für den Einzelhandel von Mirow zu ermitteln. Bei 8% der Befragten beträgt der Anteil der Touristen an der Gesamtkundenzahl innerhalb der Saison unter 25 %. Weitere 8% konnten diesbezüglich keine

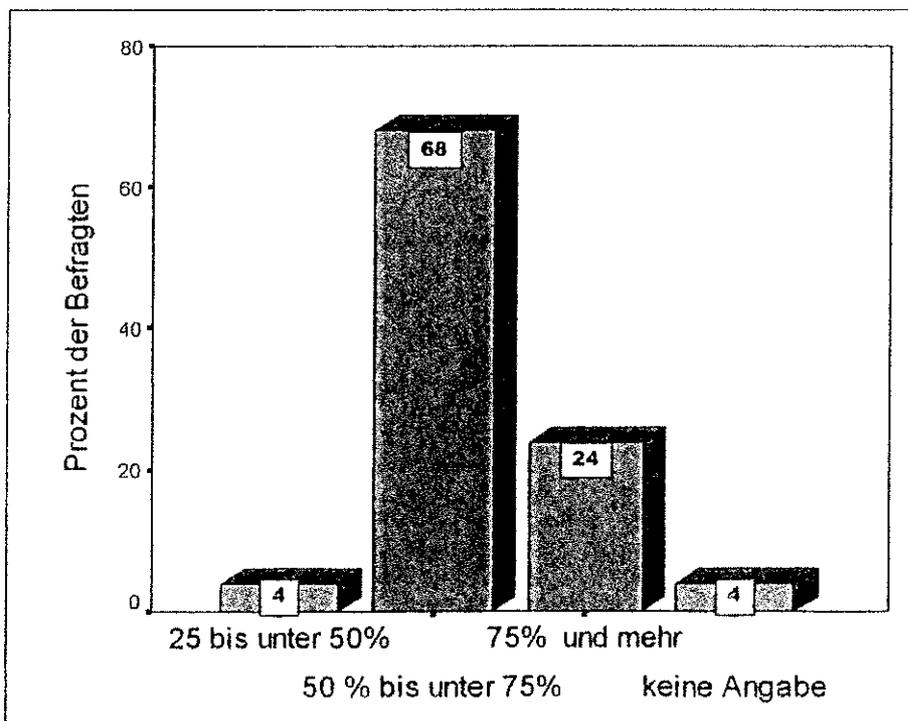
Angabe machen. Bei 84% der Einzelhändler sind über 50% der Kunden innerhalb der Saison Touristen. (Vgl. Abb. 12)

Abbildung 12 – Kundenanteil der Touristen in der Saison



Um Informationen für die Ermittlung des Einzugsgebietes der Stadt Mirow zu erhalten, wurden die Einzelhändler außerdem gefragt, wie hoch der Anteil der Kunden aus Mirow inklusive der Ortsteile an ihrer gesamten Kundschaft ist (außerhalb der Saison, also ohne Touristen). Die große Mehrheit (92%, vgl. Abb. 13) hat überwiegend Kunden aus Mirow und den Ortsteilen.

Abbildung 13 - Anteil der Kunden aus Mirow (inkl. Ortsteile)



3. Analyse der geplanten Vorhaben in Mirow

3.1. Ermittlung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials

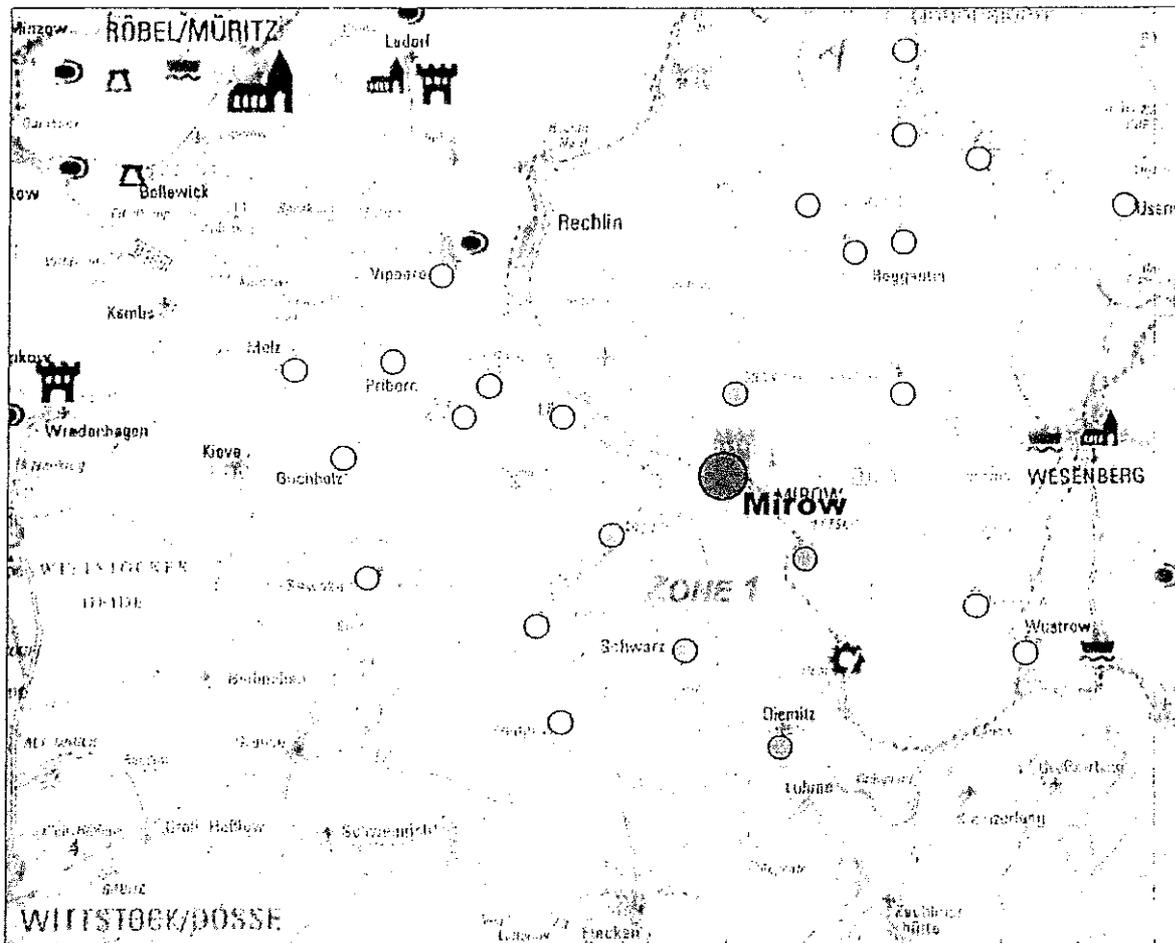
3.1.1. Abgrenzung und Quantifizierung des Marktgebietes

Das Marktgebiet für den Einzelhandel einer Stadt berechnet sich aus:

- geographischen, örtlichen und verkehrsbedingten Faktoren
- Attraktivitätsfaktoren der Einkaufsorte
- Zeitdistanzmessungen (Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Kunden und den zentralen Einkaufsorten
- Zentralitätsindices konkurrierender Einkaufsorte
- Einzelhändlerbefragungen

Aus der Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur von Mirow und Umland, den Informationen der Raumordnung¹⁰, der vorgenommenen Analyse sowie der Befragung des Einzelhandels ergibt sich das so genannte einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet (vgl. Abb. 14).

Abbildung 14 - Einzugsgebiet der Stadt Mirow



Im einzelhandelsrelevanten Einzugsgebiet der Stadt Mirow leben insgesamt 9173 Einwohner.¹¹ Das Einzugsgebiet Zone 1 umfasst dabei Mirow und die Ortsteile mit insgesamt 3774

¹⁰ Quellen: LEP 2005, Regionales Raumordnungsprogramm Macklenburgische Seenplatte, Studie „Verflechtungsbereiche M-V, 2000-2001, Universität Greifswald

Einwohnern. Das Einzugsgebiet Zone 2 erstreckt sich über die Ortsteile hinaus entlang der B198 und bis hinein ins benachbarte Brandenburg in Richtung Wittstock/Dosse. Die Tabelle 3 gibt einen Überblick über die Bevölkerung im einzelhandelsrelevanten Einzugsgebiet der Stadt Mirow.

Tabelle 3 - Bevölkerung im Einzugsgebiet

	Stadt/Ort/Gemeinde	Bev.-Zahl.
Zone 1	Mirow inkl. Ortsteile	3.774
Zone 2	Sewekow	235
	Zempow	131
	Schwarz	416
	Lärz	568
	Kratzeburg	527
	Userin	718
	Roggentin	706
	Wustrow	696
	Priborn	425
	Vipperow	436
	Melz	395
Buchholz	146	
Summe E1		3.774
Summe E2		5.399
	Summe:	9.173

3.1.2. Kaufkraft und Kaufkraftbindung

Die allgemeine Kaufkraft kann vereinfacht als die Summe aller Nettoeinkünfte pro Region bezeichnet werden. Auf regionaler Ebene wird wohnortbezogen das verfügbare Einkommen ausgewiesen. Damit ist die Kaufkraft ein wichtiger Indikator für das Konsumpotential der dort lebenden Bevölkerung. Bei der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden alle Ausgaben, die nicht in den Einzelhandel/Konsum fließen können, aus der Kaufkraft herausgerechnet (z. B. Mieten, Versicherungen, Autokosten, Heizung usw.). Damit eignet sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft besonders als Potentialangabe für den Einzelhandel. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird im Durchschnitt der Bundesrepublik mit 5.219 € pro Kopf¹² angegeben. Mecklenburg-Vorpommern liegt bei 84,1% = 4.389 €. Für die Stadt Mirow inklusive der Ortsteile beträgt der Wert 79,2% des Bundesdurchschnitts und entspricht somit 4.136 € Kaufkraft pro Kopf im Jahr. Im Einzugsgebiet (Zone 2) wurde auf Basis der Werte der Einzelgemeinden ein Wert von 78,50% (4.097 €) errechnet.

Die Kaufkraftbindung/Bindungsquote (in %) beschreibt den Teil des Nachfragepotentials im Einzugsgebiet/Marktgebiet, der theoretisch zum Erhebungszeitpunkt gebunden werden könnte. Für die Stadt Mirow ergeben sich folgende Werte:

¹¹ Quelle: Statistisches Landesamt, Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte, Internetauftritte der Gemeinden

¹² Quelle: BBE/Cima 2006

Tabelle 4 - Bindungsquoten der Kaufkraft

Bedarfsgruppe	Bindungsquoten	
	Einzugsgebiet 1	Einzugsgebiet 2
kurzfristig period. Bedarf	90%	48%
mittelfristig period. Bedarf	45%	35%
langfristig period. Bedarf	25%	15%

3.1.3. Derzeitiges Nachfragepotenzial im Marktgebiet

Zusätzlich zum Nachfragepotenzial der Einwohner im Einzugsgebiet sind die einzelhandelsrelevanten Ausgaben der Touristen zu berücksichtigen, welche für die Stadt Mirow ca. 1,73 Mio. € ausmachen.¹³ Hinzuzurechnen ist außerdem der Konsum der Personen mit Nebenwohnsitz im Einzugsbereich der Stadt Mirow in Höhe von ca. 1,52 Mio. €.¹⁴ Somit ergibt sich ein Zusatzpotenzial in Höhe von 2,25 Mio. €, welches sich entsprechend auf die drei Bedarfsstufen verteilt. Die folgende Tabelle fasst das gesamte Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet der Stadt Mirow zusammen.

Tabelle 5 - Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

Bedarfsgruppe	Pro Kopf Ausgaben		Bindungsquote Einzugsgebiet I	Bindungsquote Einzugsgebiet II	Zusatzpotenzial	Summe
Kurzfristig period. Bedarf	E 1	2171	90%	48%	1,27 Mio.	14,22 Mio.
	E 2	2151	7,38 Mio.	5,57 Mio.		
Mittelfristig period. Bedarf	E 1	1096	45%	35%	0,87 Mio.	4,78 Mio.
	E 2	1086	1,86 Mio.	2,05 Mio.		
langfristig period. Bedarf	E 1	869	25%	15%	0,11 Mio.	1,62 Mio.
	E 2	860	0,81 Mio.	0,70 Mio.		
Summe	E 1	4136	9,35 Mio.	7,22 Mio.	2,25 Mio.	20,62 Mio.
	E 2	4097				

3.2. Gegenüberstellung von Nachfrage- und Angebotspotenzial

Im Kapitel 2.2.1 wurde für die Stadt Mirow das derzeitige Verkaufsflächenangebot gegliedert nach Branchengruppen aufgezeigt. Maßgeblich bei der Zuordnung war der Branchenschwerpunkt. In der nun folgenden Tabelle werden die Branchen entsprechend ihrer Zuordnung nach Bedarfsgruppen zusammengefasst. Sonstige Branchen wie der Versandhandel/An- und Verkauf usw. werden hier nicht mit einbezogen.

Lebensmittel/Blumen/Gesundheit/Körperpflege werden zum Nahversorgungsbedarf bzw. kurzfristigen, periodischen Bedarf auf d. **kurzfristigen Bedarfsstufe** zusammengefasst.

Schreibwaren, Bücher, Bekleidung, Schuhe, Leder, usw. werden als zentrenrelevante Branchen auf der **mittelfristigen, periodischen Bedarfsstufe** konzentriert.

¹³ ca. 1,56 Mio € durch Übernachtungsgäste, ca. 170.000 € durch die Tagesbesucher, vgl. Kap. 1.1.6

¹⁴ ca. 1.500 Personen x Verbrauchsausgaben (5.219,01 €) X Kaufkraft Mirow (79,2) : 12 Monate = 0,52 Mio. Euro, davon: 0,27 Mio. Euro kurzfr. Bedarf, 0,14 Mio. Euro mittelfristig, 0,11 Mio. Euro langfristig

Möbel, Teppiche, Hausrat, Elektronik, Uhren & Schmuck, Hobby, Freizeit, Heimwerken und Garten werden als überwiegend langfristige, eher aperiodisch nachgefragte Sortimente verstanden. Man spricht hier von der **langfristigen Bedarfsstufe**.

Um das vorhandene Angebot entsprechend der Bedarfsstufen zu strukturieren, wird bei den großen Lebensmittelmärkten nicht das Branchenschwerpunktprinzip angewendet. Der Non-food-Anteil 2 (410 qm, Bekleidung, Schuhe, Schreibwaren usw.) wird stattdessen der mittleren Bedarfsstufe zugerechnet, um das Angebotspotenzial in Mirow möglichst realistisch abzubilden.

Tabelle 6 - Angebotspotenzial in Mirow

Bedarfsgruppe	Verkaufsfläche in qm	Ø Flächenproduktivität - Umsatz/qm in € -	Angebotspotenzial - in Mio. € -
kurzfristig period. Bedarf	4340	3456	15,5
mittelfristig period. Bedarf	1505	3123	4,7
langfristig period. Bedarf	1240	1210	1,5
Summe	7085	3063	21,7

Das derzeitige Angebotspotenzial von Mirow beträgt auf den drei Bedarfsstufen zusammengefasst:

21,7 Mio. €

Aus einer Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfragepotenzial können hinsichtlich eines eventuellen Flächenbedarfs folgende Sachverhalte abgeleitet werden:

Tabelle 7 - Gegenüberstellung von Nachfrage- und Angebotspotenzial

Bedarfsstufe	Nachfragepotenzial	Angebotspotenzial
	jeweils in Mio. €	
kurzfristig	14,22	15,50
mittelfristig	4,78	4,70
langfristig	1,62	1,50
Summe	20,62	21,7

Diese Gegenüberstellung zeigt, dass das heute vorhandene Einzelhandelsangebot größer ist als die einzelhandelsrelevante Nachfrage. Der Angebotsüberschuss entsteht dabei auf der kurzfristigen Bedarfsstufe, während auf der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe ein geringer Nachfrageüberschuss besteht. Aufgabe dieses Gutachtens ist es jedoch nicht, die bisherige Entwicklung in Frage zu stellen, sondern die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das heutige Einzelhandelsgefüge zu analysieren. Insofern wird in der nachfolgenden

den Analyse vom Status Quo ausgehend geprüft, welche Effekte durch das Planvorhaben verursacht werden. Bezüglich sich hieraus abzuleitender Handlungsempfehlungen wird auf die nachfolgenden Kapitel verwiesen.

3.3. Verträglichkeitsanalyse der möglichen Umsiedlungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Mirow sind zwei Ansiedlungsvorhaben näher analysiert worden.

3.3.1. Umsiedlung des Edeka-Vollversorgers

Zum einen ist es vorgesehen, den Edeka-Markt aus der Schillerstraße an die heutige B198 Wesenberger Chaussee in die Nähe des derzeitigen ALDI-Standortes umzusiedeln. Die bisherige Verkaufsfläche von 1.100 qm wird auch am neuen Standort ohne Erweiterung beibehalten.

Wettbewerbsbezogene Wirkungen

Da der Edeka-Markt auch am neuen Standort die bisherige Verkaufsfläche beibehalten wird, entsteht rein quantitativ kein höherer Wettbewerbsdruck für die ansässigen Anbieter. Der neue Standort ist jedoch verkehrsgünstiger gelegen und wird daher auch vom Durchgangsverkehr auf der B198 Richtung Stadtmitte profitieren können. Aufgrund der Angebotsstruktur des Vollversorgers, die sich zu über 90% aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten zusammensetzt, ist aber keine Beeinträchtigung für den Einzelhandel der Innenstadt zu befürchten. Die Händlerbefragung (bei der 72 % der Befragten Anbieter aus der Innenstadt waren) hat deutlich gezeigt, dass die große Mehrheit der Händler das Vorhaben sogar befürwortet oder ihm zumindest gleichgültig gegenüber steht. Einzig für den am Planstandort ansässigen Getränkemarkt rückt mit dem Edeka-Markt ein direkter Wettbewerber mit ähnlichem Sortiment im Getränkesegment näher an den eigenen Standort. Da sich im Umfang und Qualität des Konkurrenzangebotes nichts ändert, ist dies jedoch eine Form des gesunden Wettbewerbes, von dem der Kunde letztlich nur profitieren wird. Durch die Standortgemeinschaft mit dem Schlecker ist auch der Getränkemarkt gut aufgestellt und nicht in seiner Existenz bedroht. Der Lebensmittelmarkt mit 130 qm Verkaufsfläche im nördlichen Wohngebiet wird dagegen durch den Wegzug des Edeka-Marktes gestärkt werden.

Städtebauliche Wirkungen

Am derzeitigen Standort des Edeka-Marktes in der Schillerstraße würde durch das Vorhaben ein Leerstand von 1.100 qm entstehen. Das heutige Nachfragepotenzial rechtfertigt kaum eine Nachnutzung der Fläche als Einzelhandelsstandort. Darüber hinaus erfordert eine Fläche in dieser Größenordnung ein Vertriebskonzept, welches auf verkehrsgünstige Lage, problemlose Liefer- und Zufahrtswege und flexible Erweiterungsmöglichkeiten für Park- und Verkaufsraum setzen würde – Voraussetzungen, die der Standort in der Schillerstraße nicht erfüllen kann. Eine erneute Ansiedlung von Einzelhandel am alten Standort ist demnach nicht zu erwarten. Insofern stellt sich die Frage nach alternativen Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes.

Abbildung 15 - Edeka in der Schillerstraße



Raumordnerische Wirkungen

Durch die Umsiedlung rückt mit dem Edeka-Markt ein Vollsortimenter an einen stärker auto-kundenorientierten Standort. Insofern erfolgt eine Aufwertung des Standortes Mirow, welche prinzipiell den Standortwettbewerb mit den benachbarten Grundzentren verschärfen könnte. Da diese jedoch nicht einhergeht mit einer flächenmäßigen Erweiterung des Angebotes, sind hier keine gravierenden Effekte zu erwarten. Dem entgegen steht jedoch das Risiko, dass durch die geplante neue Ortsumgehung der Mirower Einzelhandel teilweise von den bisherigen Durchfahrtskunden abgeschnitten wird. Dies betrifft nicht nur den Aldi-Standort sondern alle Standorte in Mirow. Insofern ist die geplante Umsiedlung auch ein Schritt, dieser Entwicklung frühzeitig entgegen zu steuern. Insgesamt heben sich die beiden Effekte weitestgehend auf. Die benachbarten Grundzentren werden folglich ebenso wenig beeinträchtigt, wie das benachbarte Mittelzentrum Neustrelitz.

Ein zweiter zu berücksichtigender Aspekt ist die Grundversorgungsfunktion des Marktes für das Wohngebiet in Mirow. Durch die Standortverlagerung vergrößert sich die fußläufige Entfernung zum Edeka vor allem für das nördliche Wohngebiet. Der neue Standort grenzt an den südlichen Teil des Wohngebietes mit den Mehrfamilienhäusern und ist für die dortigen Bewohner fußläufig innerhalb des tolerablen Bereiches von 5-10 Minuten erreichbar.

Aufgrund der lang gestreckten Ausmaße des Wohngebietes ist der derzeitige Standort des Edeka-Marktes schon heute für einen großen Teil des nördlichen Wohngebietes nicht fußläufig erreichbar (Vgl. Abb. 2, Seite 10). Zu beachten ist außerdem die Wohnbebauung aus vorwiegend 1- und 2-Familienhäusern. In derartigen Siedlungen leben vor allem Familien, welche ohnehin meist mobil sind und größere Wocheneinkäufe mit dem PKW tätigen. Gespräche vor Ort bestätigten diese Vermutung. Viele der älteren Leute erhalten außerdem demnach schon heute Hilfe von Nachbarn und Verwandten und erledigen nur noch kleinere Einkäufe wirklich selbst. Es gehört zudem zum Filialkonzept, Bestell- und Lieferservices anzubieten. Eine fußläufige Grundversorgung des täglichen Bedarfes ist zudem durch den im nördlichen Wohngebiet ansässigen Lebensmittelmarkt mit 130 qm Verkaufsfläche gesichert. Dieser ist selbst für ältere Bewohner des nördlichen Wohngebietes fußläufig gut zu erreichen (näher als der derzeitige Edeka-Standort) und bietet ein ausreichendes Spektrum an Waren des täglichen Bedarfes.

Empfehlung

Die Verlagerung des Edeka-Marktes an einen verkehrsgünstiger gelegenen Standort ist aus wettbewerblicher Sicht unbedenklich. Aus raumordnerischer Sicht entsteht durch das Vorhaben keine Gefährdung der Grundversorgungsfunktion der Stadt. Benachbarte Zentren werden ebenfalls nicht in ihrer Versorgungsfunktion oder hinsichtlich der Ausdehnung Ihres Nahbereiches beeinträchtigt.

Der drohende Leerstand in der Schillerstraße sollte aus städtebaulicher Sicht jedoch möglichst vermieden werden. Nach den vorliegenden Informationen ist der derzeitige Standort jedoch aus Unternehmensperspektive nicht länger haltbar. Als Alternative zur geplanten Umsiedlung droht demnach die Schließung des Standortes. Insofern ist der entstehende Leerstand perspektivisch ohnehin nicht vermeidbar. Der Edeka-Markt ist jedoch der einzige Vollsortimenter im Einzugsgebiet. Die ansässigen Discountmärkte können den Attraktivitätsverlust der Stadt Mirow im Falle der Schließung des Vollversorgers nicht ausgleichen. Angesichts der geplanten Umgehungsstraße ist das Risiko einer deutlichen Senkung der Kaufkraftbindung zudem sehr hoch. Die Händlerbefragung hat die große Bedeutung des Edeka-Marktes für die Stadt zusätzlich unterstrichen. Denn selbst die Mehrheit der wenigen Befragten, die das Vorhaben insgesamt ablehnten, sah in der Schließung des Marktes keine akzeptable Alternative.

Eine Nutzung der leer stehenden Fläche als Einzelhandelsstandort sollte unter wettbewerblichen und raumordnerischen Gesichtspunkten jedoch ausgeschlossen werden. Die Lage im Wohngebiet bietet jedoch einige Ansatzpunkte für die Entwicklung eines realistischen Nachnutzungskonzeptes. Im Bereich der sozialen oder medizinischen Versorgung, dem Freizeitangebot oder im Bereich Pflege und Wellness bieten sich zahlreiche Perspektiven für eine Umnutzung der zur Verfügung stehenden Bausubstanz. Diese Ansätze wollen jedoch lediglich als Denkanstoß verstanden werden, denn eine detaillierte Betrachtung ist eigentlich nicht Gegenstand dieser Untersuchung.

Vor dem Hintergrund der drohenden Gefahr der Schließung des Standortes und in Anbetracht der geringen und eher städtebaulichen Auswirkungen ist das Vorhaben insgesamt zu befürworten.

3.3.2. Umsiedlung und Erweiterung des Aldi-Discounters

Der Aldi-Discountmarkt ist heute in der Wesenberger Chaussee hinter dem Ortseingang aus Richtung Wesenberg angesiedelt. Die Entwicklungen beispielsweise im Bereich des Pfandwesens erfordern die Installation flächenintensiver Rückgabesysteme. Zudem erfüllen die Lagerräumlichkeiten nicht mehr die Anforderungen einer zeitgemäßen Warenlogistik. Um dennoch wettbewerbsfähig zu bleiben, ist eine Vergrößerung des Marktes auf 830 qm Verkaufsfläche mit entsprechenden Lagerkapazitäten geplant. Am derzeitigen Standort mit einer Verkaufsfläche von ca. 630 qm bestehen aufgrund der baulichen Struktur keine Erweiterungsmöglichkeiten. Daher soll ein Neubau auf einer benachbarten teilweise brach liegenden Fläche erfolgen. Für eventuelle spätere Erweiterungen soll die Möglichkeit für eine Vergrößerung der Verkaufsraumfläche um zusätzliche 200 qm geschaffen werden. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umsätze, welche aus der Erweiterung um 200 bzw. um 400 qm zu erwarten sind.

Tabelle 8 - Umsatzerwartungen der Erweiterung des Aldi-Marktes

	Erweiterung Aldi 200 qm Umsatz in Mio. €	Erweiterung Aldi 400 qm Umsatz in Mio. €
kurzfristig period. Bedarf	0,62	1,24
mittelfristig period. Bedarf	0,09	0,19
Summe	0,71	1,43

Wettbewerbsbezogene Wirkungen

In den vergangenen Jahren hat in Mirow bereits ein intensiver Wettbewerb stattgefunden bedingt durch die bereits heute ansässigen Discounter. Die Befragung hat gezeigt, dass die Einzelhändler die größeren Märkte zwar prinzipiell als Bedrohung der bestehenden Strukturen empfinden, dass die große Mehrheit sich selbst jedoch nicht in ihrer Existenz gefährdet sieht. Die heutigen Strukturen sind insgesamt als stabil und zukunftsfähig zu betrachten. Ausgehend vom Status Quo entstehen durch das Planvorhaben Aldi folgende zusätzliche Umverteilungseffekte:

Tabelle 9 - Wettbewerbsbezogene Wirkungen Aldi-Erweiterungen

	Erweiterung Aldi 200 qm			Erweiterung Aldi 400 qm		
	Kurz- fristiger Bedarf	Mittel- fristiger Bedarf	Summe	Kurz- fristiger Bedarf	Mittel- fristiger Bedarf	Summe
Umsatz in Mio. €	0,62	0,09	0,71	1,24	0,19	1,43
Freie Nachfrage in Mio. €	0,00	0,08	0,08	0,00	0,08	0,08
Umverteilung in Mio. €	0,62	0,01	0,63	1,24	0,11	1,52
Umverteilungs- quote	4,00%	0,21%	3,12%	8,00%	2,34%	7,52%

Die obige Tabelle verdeutlicht, dass es aufgrund der nicht vorhandenen ungebundenen Nachfrage zu Umverteilungseffekten durch eine Erweiterung kommen wird. Bei einer Vergrößerung um 200 qm auf die zunächst geplanten 830 qm Verkaufsfläche wird etwa 3% des Umsatzes durch Wettbewerb mit anderen Anbietern der Stadt Mirow generiert. Auf der kurzfristigen Bedarfsstufe ist die Umverteilungsquote mit 4 % etwas größer, die Effekte auf der mittelfristigen Bedarfsstufe sind dagegen sehr gering. Demzufolge wären weniger die innenstadtrelevanten Sortimente bedroht.

Der Wettbewerb würde sich eher auf der kurzfristigen Bedarfsstufe intensivieren, welche von den ansässigen Lebensmitteldiscountern und dem Edeka dominiert wird. Aufgrund des geplanten gemeinsamen Standortes ist eine Gefährdung des Edeka-Vollversorgers jedoch weitgehend auszuschließen. Hier werden vielmehr Synergieeffekte entstehen, so dass beide Märkte sich gegenseitig stärken. Nicht ruinöser Wettbewerb zwischen den Anbietern an nicht schützenswerten Standorten außerhalb der Innenstadt und des Wohngebietes ohne Auswirkungen auf die fußläufige Versorgung ist tolerierbar und im Interesse des Kunden sogar wünschenswert.

Unter Berücksichtigung der gewünschten Optionsfläche würde das derzeitige Angebot um 400 qm Verkaufsfläche erweitert. Die daraus entstehenden Umverteilungseffekte sind jedoch wesentlich größer und entziehen dem ansässigen Handel im kurzfristigen Bedarf 1,24 Mio. € Umsatzpotenzial. Dies ist auch aus Sicht der Gutachter kritisch zu bewerten. Zwar sind die Umverteilungseffekte für die innerstädtischen Anbieter auch hier gering und Wohngebietsversorger nicht unmittelbar bedroht. Dennoch sollte ein ruinöser Wettbewerb und die Verdrängung bestehender Anbieter nicht Ziel der Ansiedlungspolitik sein.

Städtebauliche Wirkungen

Durch den geplanten Neubau eines größeren Aldi-Discounters in unmittelbarer Nachbarschaft zum derzeitigen Standort würden dort 630 qm Leerstand entstehen.

Eine Nachnutzung etwa als Sonderpostenmarkt ist angesichts der spezifischen Sortimentsstruktur mit Angeboten auf allen drei Bedarfsstufen nicht zu empfehlen, zumal auf der kurzfristigen Bedarfsstufe ohnehin ein Überangebot vorhanden ist (s. o.). Ein umfassendes zusätzlicheres Angebot auf der mittelfristigen Bedarfsstufe würde negative Wirkungen auf den schützenswerten Innenstadthandel haben, die es grundsätzlich zu vermeiden gilt.

Grundsätzlich ist eine Nachnutzung als Einzelhandelsstandort sehr kritisch zu betrachten. Ggf. wäre eine Ansiedlung im Bereich Möbeleinzelhandel vorstellbar, wobei allerdings eventuelle raumordnerische Auswirkungen im Verflechtungsbereich zu bedenken sind. Auch alternative Nutzungskonzepte etwa in der Gastronomie (z. B. Bowlingbahn) oder auch die Nutzung für soziale Einrichtungen oder als Dienstleistungszentrum gilt es zu überdenken. Diese Überlegungen gehen allerdings über diesen gutachterlichen Auftrag hinaus.

Raumordnerische Wirkungen

Unter der Annahme, dass beide Umsiedlungen realisiert würden und die entstehenden Leerstände zukünftig nicht als Einzelhandelsflächen genutzt werden, würden im Falle der Erweiterungsvariante 200 qm bezogen auf die gesamte Einzelhandelsfläche der Stadt Mirow überschaubare 2,8 % Verkaufsfläche hinzukommen. Bei der Erweiterungsvariante 400 qm wäre der Flächenzuwachs mit 5,6 % doppelt so hoch.

Richtet man den Focus allein auf die mögliche Flächenentwicklung auf der kurzfristigen Bedarfsstufe (aktueller Bestand: 4.340 qm, Verkaufsflächenzuwachs 146 qm bzw. 292 qm; sortimentspezifische Ausrichtung), so entspricht das einer Flächenerweiterung von 3,4 % im Falle der Erweiterungsvariante bzw. 6,7 % bei der Erweiterungslösung. Während im Falle der kleineren Erweiterungsvariante nur geringfügige Auswirkungen auf das Einzelhandelsstandortgefüge der Stadt Mirow mit entsprechenden Einflüssen auf die Funktion des Grundzentrums zu erwarten sind, hat die Erweiterungsoption um 400 qm Verkaufsfläche mit einem Flächenzuwachs von über 5 % auf der kurzfristigen Bedarfsstufe einen spürbaren Einfluss auf das Standortgefüge.

In Relation zu den benachbarten Grundzentren Röbel und Rechlin im Nordosten und Wensberg im Osten dürften im Zuge der Realisierung des Planvorhabens durch die Bindung zusätzlicher Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich nur geringe und damit vernachlässigbare Einflüsse auf das Einzelhandelsgefüge entstehen.

Die hierarchisch höher stehenden zentralen Orte Neustrelitz und Neubrandenburg (siehe Einzugsgebiet) würden durch die mögliche Realisierung dieses Planvorhabens ebenfalls nicht geschwächt.

Empfehlungen

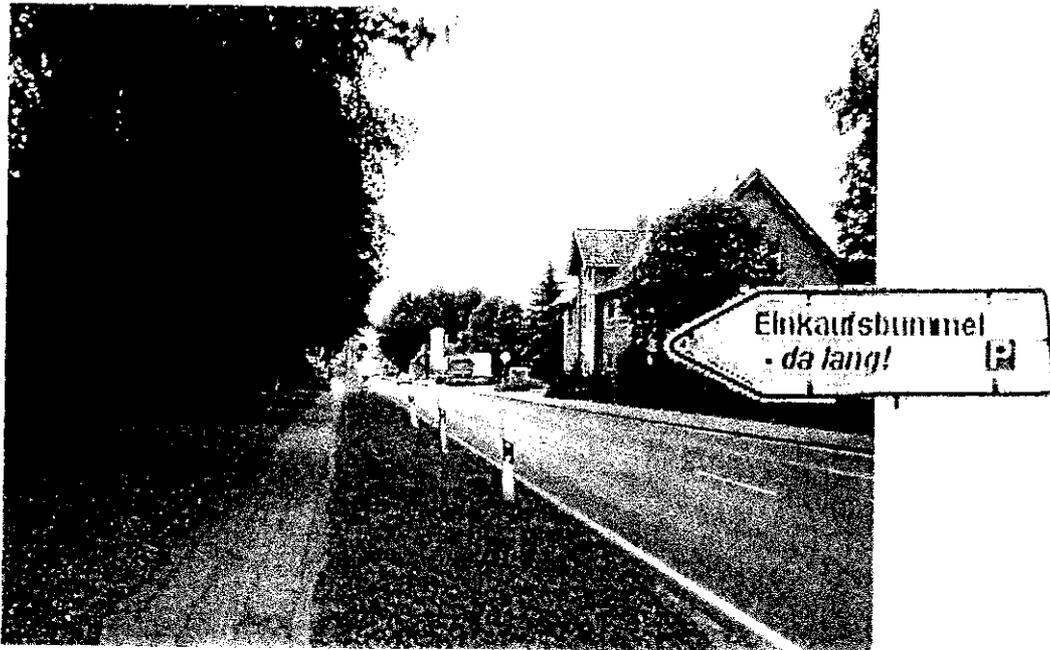
Unter Abwägung betriebswirtschaftlicher, wettbewerblicher, städtebaulicher und raumordnerischer Aspekte erweist sich die Standortverlagerung verbunden mit einer Flächenausweitung um 22 qm als tolerierbare Alternative zur derzeitigen Konstellation. Der entstehende Leerstand sollte dabei einer Nachnutzung zugeführt werden, wobei innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden sollten.

3.4. Handlungsempfehlungen und Strategien zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels der Mirower Innenstadt

Für die Innenstadt stellt die geplante Ortsumgehung eine große Chance dar. Derzeit verläuft die Bundesstraße B198 direkt durch die Innenstadt, so dass der Schaffung einer entspannten Shoppingatmosphäre Grenzen gesetzt sind. Als touristisch geprägte Stadt mit dem Schloss als überregional bekanntes Besucherziel mit fußläufiger Anbindung zur innerstädtischen Haupteinkaufszone besteht hier dennoch einiges ungenutztes Potenzial. Die Befragung hat gezeigt, dass die innerstädtischen Anbieter bislang nicht die gleiche Anziehungskraft für Kunden aus dem Naheinzugsgebiet entwickeln konnten, wie die größeren Lebensmittelmärkte. Sicherlich profitiert die Innenstadt schon heute zu einem kleinen Teil auch von der Sogwirkung der Discounter. Im Zuge der neuen Umgehungsstraße wird diese Sogwirkung für die Überlebensfähigkeit der Innenstadt noch bedeutsamer. Gerade durch den neu geplanten Standort am Ortseingang aus Richtung Wesenberg mit einem konzentrierten Angebot sowohl von Discountartikeln als auch der breiten Auswahl des Vollsortimenters kann es gelingen, eine attraktive Torsituation für „Einkaufswillige“ in Richtung Innenstadt zu schaffen. Hier zeigte die Begehung vor Ort dann 3 wesentliche Herausforderungen und Handlungsfelder:

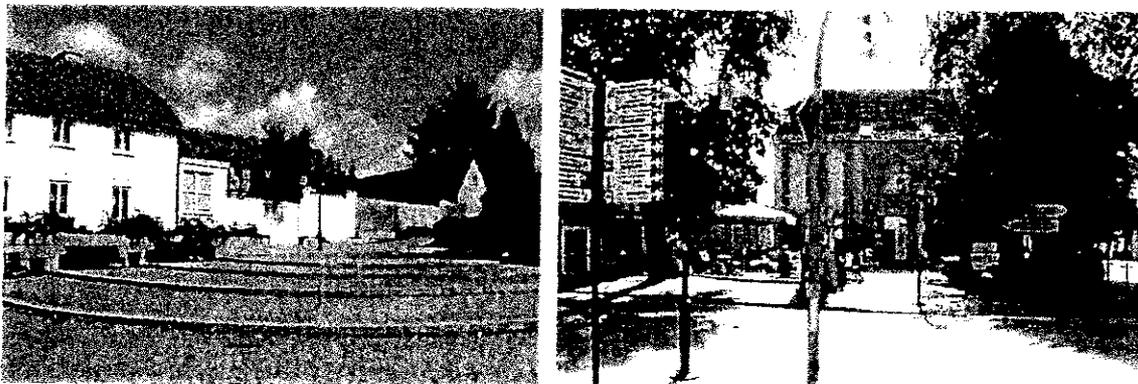
- ▶ Zum einen gilt es, die Kunden auf das Angebot in der Innenstadt aufmerksam zu machen. Ein kleiner Einkaufsführer könnte zum einen im Schloss mit ausgelegt werden, zum anderen könnten Hinweisschilder in der Nähe des geplanten Aldi/Edeka -- Standortes auf das innerstädtische Angebot verweisen. Events wie das Sommerfest, der Weihnachtsmarkt o.ä. sollten die Innenstadt mit einbeziehen. Zwar beteiligen sich schon heute viele Händler, jedoch könnte hier - auch durch eine Reaktivierung des vorhandenen Gewerbevereins - der gemeinsame Auftritt z.B. in den Bereichen Schaufenstergestaltung eine stärkere Wirkung erzielen. Als kostengünstige und imagewirksame Maßnahme hat sich hier die Integration von Schulen/Kindergärten (z.B. im Rahmen von gestalterischen Wettbewerben) bewährt.
- ▶ Ein weiterer wichtiger Schritt ist die Einrichtung von Parkplätzen in fußläufiger Entfernung und wenn möglich mit Sichtkontakt zur Innenstadt. Der Schlossparkplatz ist zwar fußläufig angebunden, wird aber aufgrund seiner Lage eher dem Schloss zugeordnet und auf den dortigen Aufenthalt beschränkt werden. Zu empfehlen wäre ergänzend dazu deshalb der Ausbau und die bessere Ausschilderung des Parkplatzes in Höhe Bahnhofstraße. Auch ist zu prüfen, inwieweit durch Verlagerung der Gehwegsbereiche direkt vor den Geschäften am Straßenrand Parkplätze möglich sind.

Abbildung 16 - Blick vom Aldi-Standort Richtung Innenstadt



- ▶ Ein drittes wichtiges Handlungsfeld ist die Steigerung der Shopping-Attraktivität insgesamt. Im Zuge der Verkehrsberuhigung durch die geplante Umgehungsstraße wird dies perspektivisch noch besser gelingen. Doch auch heute gibt es bereits Optimierungspotenziale. Im Knotenpunkt der Innenstadt, dem Kreuzungsbereich Schlossstraße/Töpferstraße/R.-Breitscheid-Straße gibt es heute ein Café mit Sitzgelegenheiten draußen und auf der gegenüberliegenden Straßenseite einen größeren Platz mit Sitzbänken. (Vgl. Abbildung) Durch Blumenrabatte, das Auslegen eines Einkaufsführers im Café und gemeinsamen Events der Einzelhändler auf der Freifläche könnte hier ein attraktives Zentrum geschaffen werden, welches die Innenstadt auch als solche erlebbar macht.

Abbildung 17 - Knotenpunkt Innenstadt



3.5. Entwicklung des Einzelhandels (Prognose bis 2020)

Die nachfolgende Prognose basiert auf der Annahme, dass das skizzierte Umsiedlungsvorhaben in der Variante (Aldi +200 qm) realisiert und die Handlungsempfehlungen berücksichtigt wurden. Zudem wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Ansiedlungen von Einzelhandelsanbietern in Mirow erfolgen.

Bevölkerungsentwicklung

Die Gutachter gehen davon aus, dass sich das Einzugsgebiet in seiner Flächenausdehnung gegenüber 2007 nicht wesentlich verändern wird. Hinsichtlich der Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Einzugsgebiet bis 2020 wurde auf die vorliegenden Kreisprognosen der statistischen Landesämter und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung der Landkreise Mecklenburg-Strelitz, Müritz und Ostprignitz-Ruppin zurückgegriffen. Die Prognosen gehen zum Teil von unterschiedlichen Entwicklungen aus, so dass basierend auf den Informationen zur bisherigen Entwicklung der Bevölkerung im Einzugsgebiet¹⁵ ein Durchschnittswert errechnet wurde. Demnach sinkt die Bevölkerung im Landkreis Mecklenburg-Strelitz bis 2020 um 12,65%, im Landkreis Müritz um 11,45% und im Landkreis Ostprignitz-Neuruppin um 9,76%. Die Tabelle 10 stellt die Bevölkerung im Einzugsgebiet im Jahr 2020 dar.

Tabelle 10 - Bevölkerung im Einzugsgebiet 2020

Stadt/Ort/Gemeinde	Landkreis	Bev.-Zahl 2020
Mirow inkl. OT	Meckl.-Strelitz	3269
Sewekow	Ostpr.-Ruppin	212
Zempow	Ostpr.-Ruppin	118
Schwarz	Müritz	368
Lärz	Müritz	503
Kratzeburg	Meckl.-Strelitz	460
Userin	Meckl.-Strelitz	627
Roggentin	Meckl.-Strelitz	637
Wustrow	Meckl.-Strelitz	635
Priborn	Müritz	376
Vipperow	Müritz	386
Melz	Müritz	350
Buchholz	Müritz	129
Zone 1		3.269
Zone 2		4.801
Summe		8.070

¹⁵ Vgl. Kap. 2.1.3. / Abb. I

Kaufkraftentwicklung

Für den Prognosezeitraum bis 2020 erwarten die Gutachter aufgrund des sich derzeit abzeichnenden leichten Wirtschaftsaufschwunges, der sinkenden Arbeitslosenquote und der nachhaltigen Förderung der Tourismusbranche in M-V einen leichten Anstieg der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet der Stadt Mirow von 4%-Punkten, wobei den einzelnen Gemeinden unterschiedliche Entwicklungen unterstellt wurden. Eine prozentuale Verschiebung zwischen den Verbrauchsausgaben in den Bedarfsgruppen / Hauptwarengruppen kann nicht seriös vorausgesagt werden, sodass hier die Werte von 2007 in Ansatz gebracht werden.

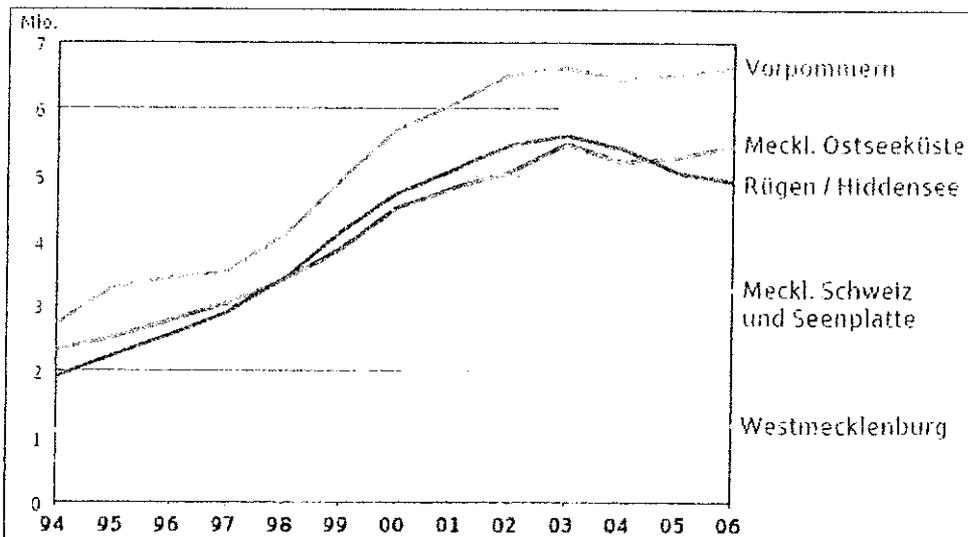
Entwicklung der Kaufkraftbindung

Während die Kundenbindung im kurzfristigen Bedarf im Bereich der Grundversorgung (Wocheneinkäufe, Lebensmitteldiscount) im Naheinzugsgebiet 1 bereits ihr Maximum erreicht hat, kann durch die Schaffung eines attraktiven Einkaufszentrums an der B198 die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarf für das weitere Einzugsgebiet 2 leicht gesteigert werden. Durch die Kombination aus discountorientiertem Grundangebot und der qualitativ hochwertigen und breiten Auswahl im Vollsortimenter wird die Attraktivität der Stadt Mirow als Einkaufsort für den kurzfristigen Bedarf insgesamt aufgewertet.

Entwicklung des Zusatzpotenzials

Das Zusatzpotenzial der Nachfrage wird bis 2020 ansteigen. Seit 1994 hat sich die Zahl der Übernachtungen an der Seenplatte mehr als verdoppelt. In Anbetracht der großen wirtschaftlichen Bedeutung des Tourismus in M-V ist davon auszugehen, dass diese Branche auch langfristig weiter gefördert und ausgebaut wird. Auch Mirow wird – insbesondere durch die Aufwertung der Innenstadt und die gezielte Nutzung des Potenzials der Schlossbesucher – von dieser Entwicklung profitieren können. Auf Basis der bisherigen Entwicklung gehen die Gutachter von einem Anstieg des Zusatzpotenzials auf 3,2 Mio € bis 2020 aus.

Abbildung 18 - Entwicklung der Übernachtungszahlen in M-V¹⁶



¹⁶ Quelle: dwif, Tourismusbarometer 2007

Entwicklung des Gesamtnachfragepotenzials

Auf der Basis vorgenannter Aussagen und unter Voraussetzung der empfohlenen Maßnahmen wird das Nachfragepotential im einzelhandelsrelevanten Einzugsgebiet bis zum Jahr 2020 voraussichtlich relativ konstant bleiben, wie die Tabelle 11 verdeutlicht. Wie in der Analyse zuvor geschildert, wird das Vorhaben in der empfohlenen Variante mit maximal 200 qm Erweiterungsfläche für den Aldi-Discounter nur geringe Wirkungen auf das derzeitige Einzelhandelsgefüge haben. Da die Nachfrage aufgrund der zuvor geschilderten Entwicklungen trotz des Bevölkerungsrückgangs nicht sinkt, wird das Vorhaben auch langfristig bis 2020 keine schädlichen Wirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen und die Zentrenfunktion der Stadt Mirow haben.

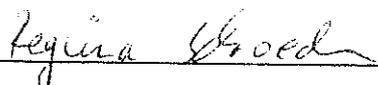
Tabelle 11 -Nachfragepotenzial 2020 nach Umsetzung der Handlungsempfehlungen

Bedarfs- gruppe	Pro Kopf Ausgaben		Bindungsquote Einzugsgebiet I	Bindungsquote Einzugsgebiet II	Zusatz- Potenzial	Summe
	E 1	E 2				
kurzfristig period. Bedarf	E 1	2280	90%	50%	2,00 Mio.	14,14 Mio.
	E 2	2261	6,71 Mio.	5,43 Mio.		
mittelfristig period. Bedarf	E 1	1151	47%	37%	1,00 Mio	4,80 Mio
	E 2	1141	1,77 Mio	2,03 Mio		
langfristig period. Bedarf	E 1	911	27%	16%	0,20 Mio	1,69 Mio
	E 2	904	0,80 Mio.	0,69 Mio.		
Summe	E 1	4342	9,28 Mio.	8,15 Mio.	3,20 Mio.	20,63 Mio.
	E 2	4306				

4. Schlussbemerkung

Die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Mirow erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen. Die genannten Prognosen und Berechnungen basieren teilweise auf Schätzungen, die durch vielerlei Umstände, insbesondere durch Änderung der externen Rahmenbedingungen, des Kunden- und Freizeitverhaltens Abweichungen erfahren können. Eine Garantie dafür, dass die genannten Nachfragepotenziale erreicht werden, kann nicht übernommen werden.

Rostock, den 28.09.2007



i.A. Regina Schroeder

Diplom Betriebswirtin (FH)